

**CERRAH (KALBURT MEV), EDEBEY VE
YENİCE MAHALLELERİ BURSA KARAYOLU
GÜZERGÂHI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/25.000
ÖLÇEKLİ İNEGÖL (BURSA) ÇEVRE DÜZENİ
PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

TUER PLANLAMA

Haziran- 2018-

ÖNSÖZ VE GEREKÇE	4
1.AMAÇ VE HEDEFLER	7
2.HUKUKİ DAYANAK	8
3. ÖN FİZİBİLİTE ARAŞTIRMASI	11
3.1. ULAŞIM İLİŞKİLERİ, GENEL KONUM, YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ	11
3.2 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ DOĞAL ÇEVREVERİLERİ	15
3.3. BURSA İLİ EKONOMİSİ	18
3.3.1 BURSA DA SANAYİ SEKTÖRÜ	19
3.3.2 BURSA İLİ GENELİNDEKİ OSB ALANLARI	22
3.4 PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN OSB ALANLARI İLE ENTEGRE OLABİLMESİ AÇISINDAN DURUMUN DEĞERLENDİRMESİ	23
3.4.1.ULAŞILABİLİRLİK	23
3.4.2.İNSAN SAĞLIĞI VE ÇEVREYE ETKİLERİ	23
4.DEĞERLENDİRME	24
5. ONAYLI PLAN KARARLARI	25
6. İNEGÖL OVASI OVA KORUMA PROTOKOLÜ VE DEĞİŞİKLİĞİ	31
7. ANALİZ VE SENTEZLER	33
8. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	39

<i>Harita 1 Bursa İli Yerleşmesinin Türkiye İçindeki Konumu.....</i>	<i>12</i>
<i>Harita 2 Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçindeki Konumu</i>	<i>12</i>
<i>Harita 3 Bursa İl Sınırları İçinde İnegöl Planlama Alanının Konumu.....</i>	<i>13</i>
<i>Harita 4 Planlama Alanının İnegöl İçindeki Konumu</i>	<i>13</i>
<i>Harita 5 Planlama Alanının İnegöl İçindeki Konumu</i>	<i>14</i>
<i>Harita 6 Bursa İli Fay Haritası</i>	<i>16</i>
<i>Harita 8 Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planındaki Yeri</i>	<i>25</i>
<i>Harita 9 Planlama alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki yeri.....</i>	<i>26</i>
<i>Harita 10 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı</i>	<i>27</i>
<i>Harita 11 Onaylı 1/5000 Yenice Nazım İmar Planı.....</i>	<i>28</i>
<i>Harita 12 Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan.....</i>	<i>30</i>
<i>Harita 13 26.03.2014 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle Kabul Edilen Ova Koruma Protokolü</i>	<i>32</i>
<i>Harita 14 Doluluk Boşluk Analizi</i>	<i>36</i>
<i>Harita 15 Mülkiyet Sahipliliği Analizi</i>	<i>37</i>
<i>Harita 16 Sentez Paftası</i>	<i>38</i>
<i>Harita 17 Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği.....</i>	<i>42</i>

<i>Grafik 1 Bursa İl'indeki İhracat ve İthalat Miktarlarının Karşılaştırılması, Kaynak:TÜİK,2011</i>	<i>18</i>
--	-----------

<i>Tablo 1 Bursa İl'inin Sektörel İhracat Dağılımı), Kaynak: http://www.bursainvest.gov.tr</i>	<i>18</i>
<i>Tablo 2 Bursa İl'inin İhracat Yaptığı Ülkelerin Dağılımı, Kaynak: http://www.bursainvest.gov.tr</i>	<i>19</i>
<i>Tablo 3 Bursa İli Genelinde Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri</i>	<i>22</i>
<i>Tablo 4 Planlama Alanında Faaliyette Bulunan Firmalar.....</i>	<i>35</i>
<i>Tablo 5 Alan Kullanım Tablosu</i>	<i>41</i>

ÖNSÖZ VE GEREKÇE

Yerküremiz, milyonlarca insanın öldüğü, yüzlerce kentin tahrip olduğu, gene milyonlarca insanın evsiz, işsiz ve hatta ülkesiz kaldığı, büyük bir insanlık dramı olan 2. Dünya savaşından sonra geçen altmış yıl gibi, aslında insanoğlunun var oluş süreci yanında, hissedilemeyecek kadar kısa bir zaman dilimi içinde, büyük değişimlerle karşı karşıya kalmıştır.

Bu değişimlerin başında, dünya nüfusundaki artış gelmektedir. 1950’de 2,5 milyar olan dünya nüfusu şu anda Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu tahminlerine göre 6,8 milyarı geçmiştir. İkinci önemli değişiklik ise bu nüfusun büyük ölçüde kentlerde yaşamaya başlaması gerçeğidir. Şu anda dünya nüfusunun % 50’si kentlerde yaşamakta, bu oranın önümüzdeki 25 yıl içinde % 80’e çıkacağı Birleşmiş Milletler tarafından hesaplanmaktadır. Bu büyük sayısal patlamanın yarattığı acı bir gerçek ise son altmış yılda adeta üç kat büyüyen bu nüfusun halen beşte birinin, yoksul, evsiz, işsiz ve sağlıksız koşullarda yaşamlarını sürdürmeğe çalıştığıdır.

İnsanoğlunun sınırlarını parçalayan ve altmış yıl içine sığan bu büyük değişimin yanında, yarattığı birde büyük mucize vardır ki, o da teknolojik devrimdir. 2. Dünya savaşının son yıllarında başlayan teknolojik gelişmeler, insanoğlunu yerküremizin sınırları dışına çıkarmış, kendisini uzayda bulmasını sağlamıştır. Gelişen uzay teknolojisi, iletişim imkânları, yerkürenin uzaydan incelenebilmesini, bir yandan yerküre üzerindeki su, toprak ve hava doğal kaynaklarının ve çevrenin karşı karşıya kaldığı büyük tehlikelerin fark edilmesini sağlamış diğer yandan da ülkelerin yönetim ve ticaretinin önündeki duvarların yıkılmasına neden olmuştur. Şeffaflık ve çevrenin korunarak ülkelerin gelişmesi anlamına gelen sürdürülebilirlik, insanoğlunun yeni bir yaşam ilkesi olmuştur.

Bu çerçevede “Sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre oluşturulması ile tarımsal, turistik, tarihsel kimliğinin korunması, koruma kullanma dengesinin sağlanması ve ülkemizin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyüme hedeflerini sağlamak" amaçlanmıştır.

Gelecekte yaşamak istediğimiz mekânın tanımlanmasında, korunması gereken değerlerin ve sektörel tespitlerin veri olarak girmesi planlamanın ana ilkelerindendir. Özellikle kentsel gelişmenin şekillenmesinde temel argüman ekonomik olanaklardır. Ekonomik yoğunluğa ve hareket kentlerin coğrafi mekânların şekillendirilmesinde en önemli faktördür.

Bu noktada sanayinin gelişmesinin kentin lokomotif rolü dikkate alındığında bu alanların planlanması ve yönlendirilmesi kentin fiziki planlarının şekillendirilmesinde en önemli girdiyi oluşturmaktadır.

19. yüzyılın sonlarında sanayinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesinin önemine bağlı olarak dünyada ilk örneğinin İngiltere'de görüldüğü organize sanayi bölgesi (OSB) uygulamasına, 20. Yüzyılın başlarında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere diğer gelişmiş ülkelerce de başlanmıştır. İlk uygulamaların amacı sanayicilerin altyapılı arsa ihtiyaçlarının karşılanması yoluyla bu bölgeleri inşa eden özel firmaların kar elde etmeleri olmuştur. İkinci Dünya Savaşıyla birlikte başlayan dönemde OSB'ler bir devlet yatırımı olarak uygulanmaya başlamış ve az gelişmiş ülkelerde küçük ve orta ölçekli işletmelerin geliştirilmesi amacıyla hizmet eder bir biçimde düzenlenmiştir.

Türkiye'de sanayileşme çabaları Cumhuriyetle birlikte yoğunluk kazanarak ekonomik kalkınmanın ve yeni kazanılan siyasi bağımsızlığın temeli olarak görülmüştür. Sanayileşme Cumhuriyetin ilk yıllarında özel kesimin girişimlerine bırakılmış ancak gerek mali gücünün yetersizliği, gerekse deneyim yoksunluğu nedeniyle özel kesim bu görevi beklenen şekilde yerine getirememiştir. İlk sanayileşme çabalarına müteakiben 1931 yılında uygulamaya konulan “I. Beş Yıllık Sanayi Planı” çerçevesinde sanayi alt yapısının oluşturulması çalışmalarına başlanmıştır.

1960 yılında başlayan planlı kalkınma döneminde ise sanayinin “lokomotif” sektör olduğu açıklıkla belirtilmiş, ekonomik dengenin kurulması, ekonomik ve toplumsal kalkınmanın birlikte gerçekleştirilmesi, belli bir hızda büyüme ve sanayileşmeye önem verilmesi gibi uzun vadeli hedefler belirlenmiştir. Belirlenen hedefler doğrultusunda; ülkede sanayinin geliştirilmesi amacıyla uygulamaya konulan pek çok teşvik tedbirlerinden biri olan OSB uygulamalarına, ilk olarak 1962 yılında Bursa'da bir OSB kurulmasıyla başlanmıştır. Planlı gelişme ile başlayan sanayileşme hamlesi ancak kentlerimizde plansız kontrolsüz sanayileşme ve bunun sonucunda da çarpık kentleşmeyi yaratan çok önemli bir sorununda doğmasına neden olmuştur.

1998 yılında onaylanan Bursa İl sınırlarını kapsayan ve 2020 yılını hedef alan çevre düzeni planının iki ana ilkesi ön plana çıkmaktadır. Bu ilkelerden birincisi, “Sürdürülebilir gelişmeyi sağlama” hedefidir. Bu doğrultuda, hızlı nüfus artışı ve sanayileşme sonucunda meydana gelebilecek plansız kent gelişimine engel olmak, sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak ve yaşanabilir mekânlar yaratmak amaçlanmıştır. Planın ikinci önemli ilkesi ise planlamanın sağlıklı yapılabilmesi için verilerin güncellenmesi, veriler günümüz teknolojisi kapsamında sorgulanabilir, yenilenebilir formatlarda sunulması, kullanılması ve yönetimi ile hazırlanmasıdır.

Yapılması hedeflenen projeler ve girişimler kadar kentsel parçaların bir plan dahilinde

düzenlenmesi, sektörel yoğunlaşma alanlarının koordinasyonu başta sağlıklı kent planlaması olmak üzere verimliliğin artırılmasında çevresel sorunların giderilmesinde altyapı maliyetlerinin azaltılmasında büyük önem taşımaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri hızlı kentleşmenin olumsuz bir sonucu olarak ortaya çıkan alanları kentin sağlıklı parçaları haline getirmek ve ekonomik verimliliği arttırmak açısından büyük bir önem taşımaktadır.

Bu kapsamda, planlama alanı ve çevresinde incelemeler yapılarak, 4562 sayılı yasa kapsamında alanın başta plan kararları ve yapılaşma sürecinin daha kontrollü ve denetlenebilir bir konuma getirilmesi değişikliğinin ana hedefinin oluşturmaktadır. Bu hedeflenen duruma ulaşılabilmesi için; alanın mekânsal planlar yapım yönetmeliği koşullarına uygun olarak plan içindeki farklı lejandların ortaya çıkardığı karmaşanın ortadan kaldırılması gereklidir. Bu kapsamda belirlenen alan sınırları içinde plan kararlarında lejand birlikteliğini sağlamak amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı; Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi sınırları dahilinde, İnegöl kent merkezi'nin 3.5 km. batısında, Ankara Karayolu güney ve kuzey yönünde, karayolu boyunca 2 km. devam eden **91,31** hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. Söz konusu alan, bölgenin batısında yer alan ve Yenice OSB'ye bitişik konumdadır. Planlama alanı ile bitişik konumda bulunan Yenice OSB ile altyapı bütünlüğü sağlanarak daha iyi bir çevre yaratılmasına imkan vermesi de hedefler içinde yer almaktadır. Gelecekte bu iki sanayi bölgesinin birleşerek tek bir OSB altında toplanması hedeflenmektedir. Böylelikle alt ve üst yapı sorunlarını birlikte çözme imkânı sağlanabilecektir.

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah- Edebey- Yenice Mahalleleri tapulama sahasını kapsayan alana ilişkin olarak 4562 sayılı yasa kapsamında “Sanayi Alanı” amaçlı 1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan düzenleme; 4562 sayılı OSB Kanununa 7033 sayılı kanunun 60'ıncı maddesi ile eklenen Geçici 13. Madde gereğince çıkartılan, 11 Mayıs 2018 Tarih, 30418 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan OSB Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 113. Maddesi ile değiştirilen Geçici 5. Maddesi uyarınca bölgenin İslah OSB olabilmesi amacıyla yapılmıştır.

Böylece sanayi işletmelerinin birbirleriyle işbirliği ve uyum içinde üretim yapmaları, verimlilik, karlılığının sağlanması, ulaştırma, elektrik, su, kanalizasyon ve sosyal tesisler gibi ortak altyapı hizmetleri ile ortak arıtma tesislerinin kurularak sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı oluşturmamız, devlet gözetiminde ve kendi organlarımızca yönetilmemizin sağlanması ve OSB'lere tanınan teşvik ve imkânlardan faydalanılması

hedeflenmektedir.

Bölgenin tamamı geçmiş yıllardan beri alt ölçekli plan kapsamında olup alan içerisindeki parseller meri imar planları kapsamında imar uygulamalarını yaparak yapılaşmalarını büyük ölçüde tamamlamıştır.

1.AMAÇ VE HEDEFLER

OSB'ler ile ilgili olarak mevzuat oluşturma kapsamında 4562 sayılı Kanun 15.04.2000 tarihli ve 24021 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunda OSB'ler; “Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri” olarak tanımlanmıştır.

OSB’lerin amaç ve hedefleri;

- ☐ Sanayinin disipline edilmesi,
- ☐ Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- ☐ Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanayicilerin bir arada ve bir program dahilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kar artışının sağlanması,
- ☐ Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,
- ☐ Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının disipline edilmesi,
- ☐ Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması,
- ☐ Müşterek arıtma tesisleri ile çevre kirliliğinin önlenmesi,
- ☐ Bölgelerin devlet gözetiminde, kendi organlarınca yönetiminin sağlanması

olarak belirlenmiştir.

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah yerleşmesi sınırları dâhilinde bulunan sanayi alanlarının bu kapsamda organize sanayi bölgesi statüsüne kavuşturulması temel amacı oluşturmaktadır.

Bu amaç için yaklaşık **91,31** hektarlık alanın yasanın belirlemiş olduğu çerçeve içinde, “Organize Sanayi Bölgesi” statüsüne kavuşturulması için gerekli veri tabanının, bilgi ve belgelerin toplanması ile daha nitelikli da çevreci ve sürdürülebilir bir alanın yaratılması sağlanmış olacaktır.

Kurumsal kimliğin oluşmasında hem yasa ile sınırlanmış bölgenin hem de bu alanın çevresinin kontrolünde ayrı bir güç oluşturacaktır.

Bu planlama disiplini açısından "KAMU YARARI" başlığının da temel nedenini oluşturmaktadır.

2.HUKUKİ DAYANAK

Plan değişikliğine konu olan alan içinde hukuki dayanaklarımız aşağıda sıralanmıştır.

14.06.2014 TARİHİLİ RESMİ GAZETE 29030 SAYI İLE YAYIMLANAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder. hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

Plan Yapımı sürecinde başta 3194 SAYILI İMAR KANUNU ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılacaktır. Planlama "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"te belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde yapılacaktır.

Planlama çalışmasının kapsamında konusu ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmelik hükümleri de dikkate alınmıştır.

4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU (14 Nisan 2000 tarih ve 24021 RG) ve

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (Resmi Gazete Tarihi: 22.08.2009 Resmi Gazete Sayısı: 27327)

İslah OSB'ler

4562 sayılı OSB Kanununa 7033 sayılı kanunun 60'ıncı maddesi ile eklenen Geçici 13. Madde gereğince çıkartılan, 11 Mayıs 2018 Tarih, 30418 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan OSB Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin

113. Maddesi ile değiştirilen Geçici 5. Maddesi

Islah OSB başvuruları, 1/7/2018 tarihine kadar gerçek veya tüzel kişiler tarafından, gerekçe raporu ile birlikte ıslah OSB olarak değerlendirilmek üzere taşınmazların bulunduğu ilin valiliğine yapılır. Başvuru süresi, Bakanlıkça yapılacak değerlendirme neticesinde bir defaya mahsus olmak üzere Bakanlar Kurulunca bir yıl daha uzatılabilir.

(2) Başvurunun ıslah komisyonunca değerlendirmeye alınabilmesi için;

a) Talep edilen alanın, altyapı ve yönetim beraberliğinin sağlanabileceği şekilde bütünlüğünün olması ya da mevcut bir OSB'nin bitişiğinde yer alması halinde OSB'nin uygunluk görüşünün bulunması,

b) OSB organlarını oluşturmaya yetecek katılımcı sayısının sağlanması,

c) Önerilen ıslah OSB alanında bulunan sanayi parsellerinin ayrıık nizamda, mer'i plana göre yapılaşmış ve yapı kullanma izin belgelerini almış olması, bu alan içinde münferit olarak yapı kullanma izin belgesi olmayan sanayi tesislerinin mevcut olması halinde ise bu tesis sahiplerinin, ıslah süresi içerisinde yasal yükümlüklerini yerine getireceğini taahhüt etmesi,

ç) Önerilen ıslah OSB alanında bulunan toplam parsellerin en az 1/3'ünde üretim veya inşaata başlanmış olması ve en az 1/3'ünün mülkiyetinin de sanayi tesisi kurmak üzere sanayicide olması,

d) Islah OSB alanının en az %8'inin ortak kullanım alanlarına ayrılabilir nitelikte olması,

e) Önerilen alan içinde Kanunun geçici 13 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulu bulunan tesisler hariç, OSB'de kurulamayacak tesislerin bulunmaması,

f) Önerilen alan içindeki tesis maliklerinin ıslah OSB içerisine dâhil edilmeye yönelik talep yazıları, alanın halihazır durum bilgisi ve mülkiyet belgeleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, ilgili kurumca tasdikli mer'i imar planları, yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgeleri, mevcut durumda karşılaşılan sorunlar ile alanın ıslah OSB talep gerekçeleri, ıslah için planlanacak tüm faaliyetlere ilişkin insan sağlığı, çevre ve ekonomik getirilerin de yer alacağı ön fizibilite ile finansman koşullarının etüdü gibi bilgi, belge ve raporların değerlendirmesi neticesinde oluşan gerekçe raporunun ve eklerinin, ihtisas ıslah OSB'lerde bu belgelere ilaveten alanın ÇED raporlarının da sunulmuş olması, şartları aranır. Mevcut OSB'ler ile birleşecek ıslah OSB başvurularında (b) fıkrasındaki şart aranmaz. Bu projelerde katılım sağlanacak OSB'deki ortak kullanım alanı oranının birleşecek alan da dikkate alındığında %8'in altına inmemesi kaydıyla (d) fıkrasındaki şart aranmaz.

(3) Başvuruya istinaden valilik, gerekçe raporunun başvuru koşullarına uygun olup olmadığını inceler. Başvurunun gerekli şartları taşıdığının tespiti halinde inceleme raporu ile birlikte konuyu ıslah komisyonuna sevk eder.

(4) Islah komisyonu; vali başkanlığında, önerilen alanın belediye sınırları veya mücavir alan sınırları içerisinde olması halinde; ilgili belediyelerin başkan veya başkan yardımcısı, il özel idaresi genel sekreteri, il özel idaresi bulunmayan illerde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanı veya Yatırım

İzleme Müdürü ildeki en az bir üniversitenin rektör veya rektör yardımcısı, orman ve su işleri ile karayolları bölge müdür veya bölge müdür yardımcısı, bilim, sanayi ve teknoloji, çevre ve şehircilik, gıda, tarım ve hayvancılık, kültür ve turizm ve sağlık il müdürleri, mevcudiyet durumuna göre varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili ile ilde yer alan ve valilikçe uygun görülen bir OSB'nin yönetim kurulu başkanı veya başkan vekilinin komisyona daimi üye olarak katılımıyla oluşur. Alanın özelliğine göre ihtiyaç olması halinde vali, diğer kurum ve kuruluş temsilcilerini de komisyona dâhil eder. İslah komisyonunun çalışma usul ve esasları ile süresi valilikçe belirlenir.

(5) Kurulacak ıslah OSB'nin birden fazla ilin sınırları içerisinde kalması halinde ıslah komisyonu, en büyük alanın bulunduğu il valisi başkanlığında ve o ilin ıslah komisyonu üyelerinin katılımıyla oluşturulur.

(6) İslah komisyonu tarafından talep değerlendirilir ve uygun görülmesi halinde alana ilişkin ıslah şartları ve iki yılı geçmemek üzere süresi belirlenir. Bu süre, mücbir sebepler haricinde hiçbir surette uzatılmaz. İslah komisyonu bu konudaki kararını oybirliği ile alır. Komisyon kararı başvuru sahiplerine tebliğ edilir. Tesis malikleri, ıslah komisyonunun belirlediği ıslah şartlarını süresi içerisinde yerine getirmekle yükümlüdür.

(7) İslah şartlarını yerine getiremeyen tesisler ıslah OSB sınırları dışında bırakılır.

(8) Valilik, ıslah komisyonu kararının alınmasını müteakip gerekçe raporu, inceleme raporu ve ıslah komisyonu kararından oluşan başvuru dosyasını Bakanlığa gönderir. İnceleme sırasında, ihtiyaç görülmesi halinde Bakanlıkça ek bilgi ve belgeler istenebilir.

(9) Bakanlık tarafından OSB yer seçimi komisyonu üyesi kurum ve kuruluşlara, alanın özelliklerini içerir bilgi ve paftalar yeterli süre verilerek gönderilir. Kurum ve kuruluşları adına yetki ve görev alanlarına giren konularda nihai görüş vermek üzere belirlenen tarih ve yerde toplanacak komisyona temsilcilerini göndermeleri istenir. Komisyon sonrası konuya ilişkin görüş ve öneriler en geç otuz gün içinde bildirilir. Bu süre içerisinde görüşünü bildirmeyen kurum ve kuruluşların görüşü, Bakanlık tarafından olumlu kabul edilir ve kurumlardan gelen görüş ve öneriler doğrultusunda oy birliği ile belirlenen OSB sınırları kesinleştirilir. Oy birliği sağlanamaması durumunda OSB Yer Seçimi Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi kapsamında Bakanlıkça karar verilir.

(10) İslah OSB, ıslah komisyonu tarafından belirlenen ıslah şartları ve süresinin kayıtlı olduğu kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile tüzel kişilik kazanır.

(11) Tüzel kişilik kazanan ıslah OSB'lerde, tüm izin ve ruhsat işlemleri, ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar genel mevzuat hükümlerine göre yürütülür. İslah şartlarının gerçekleşmesi, ıslah komisyonunca izlenir ve altı aylık periyotlarda Bakanlığa raporlanır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde veya şikâyet üzerine, ıslah şartlarının yerine getirilip getirilmediğini yerinde yapacağı incelemelerle de kontrol eder.

(12) Başvuru tarihinden itibaren iki yıl içerisinde ıslah edilerek OSB tüzel kişiliğini kazanamayanların işlemleri Bakanlıkça resen sonlandırılır ve OSB niteliklerini kaybederek, sicilden terkin edilir.”

Üst Ölçekli Plan Kararları Yasal Dayanakların ve planlamanın ana amacının uygunluğunu desteklemektedir. ;

2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI planlama ilkeleri incelendiğinde Plan Değişikliğinin meşruiyetini gösterir planlama ilkeleri karşımıza çıkmaktadır. Planlama ilkeleri incelendiğinde;

Genel ilkelere,

4.1.2.3. Yüksek yoğunluklu kentsel alanlarda nüfus ve iş alanlarının desantralizasyonunun sağlanması amacıyla alt kademe merkezlerin gelişmesinin destekleyecek kararlar üretilecektir.

4.1.2.5. Kirletici sanayiye kontrol altına almak amacıyla; ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ve doğal eşikler dikkate alınarak özel sanayi bölgelerinin (ihtisaslaşmış sanayi bölgesi) ayrılması, kontrol mekanizmalarının ve çevresel önlemlerinin ayrıntılı olarak belirlenmesi sağlanacaktır.

4.1.2.8. Organize sanayi bölgelerini destekleyecek küçük ve orta ölçekli sanayi bölgelerinin oluşturulması sağlanacaktır.

İlkeleri yer almaktadır. Bu ilkeler bölgelerin OSB olmasını destekleyici nitelikte kararlarıdır.

3. ÖN FİZİBİLİTE ARAŞTIRMASI

3.1. ULAŞIM İLİŞKİLERİ, GENEL KONUM, YÖNETİMSEL YAPI ve İDARİ BÖLÜNÜŞ

Bursa İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre TR 411 şeklinde sınıflandırılmakta olup, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır.

Bursa, 40 derece boylam ve 28–30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa İli doğusunda Bilecik ve Adapazarı İlleri, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul İlleri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya İlleri ve batısında Balıkesir İli'yle çevrilidir. İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir.



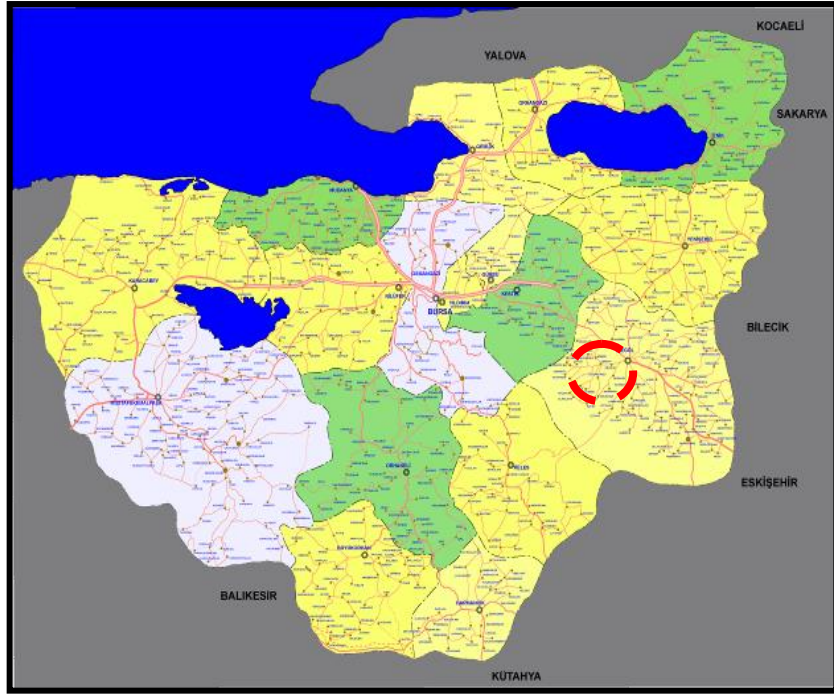
Harita 1 Bursa İli Yerleşmesinin Türkiye İçindeki Konumu



Harita 2 Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçindeki Konumu

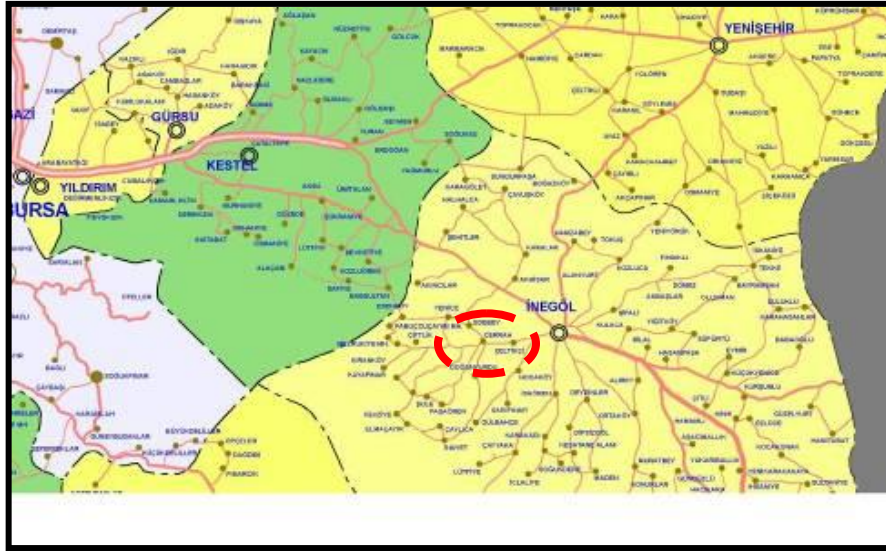
İnegöl İlçesi, Marmara Bölgesi, Güney Marmara Bölümünde, Bursa İli'ne bağlı bir ilçedir. Doğu ve güneydoğusunda Bilecik İli, güneyinde Kütahya İli, güneybatısında Keles İlçesi, batısında Kestel İlçesi, kuzeyinde de Yenişehir ilçesi ile çevrilidir.

Bursa'nın 45 kilometre güneydoğusunda yer alan İnegöl, denizden yüksekliği 335 m.'dir. İlçenin yüzölçümü 1006 km² olup, toplam nüfusu 160.899 kişidir.

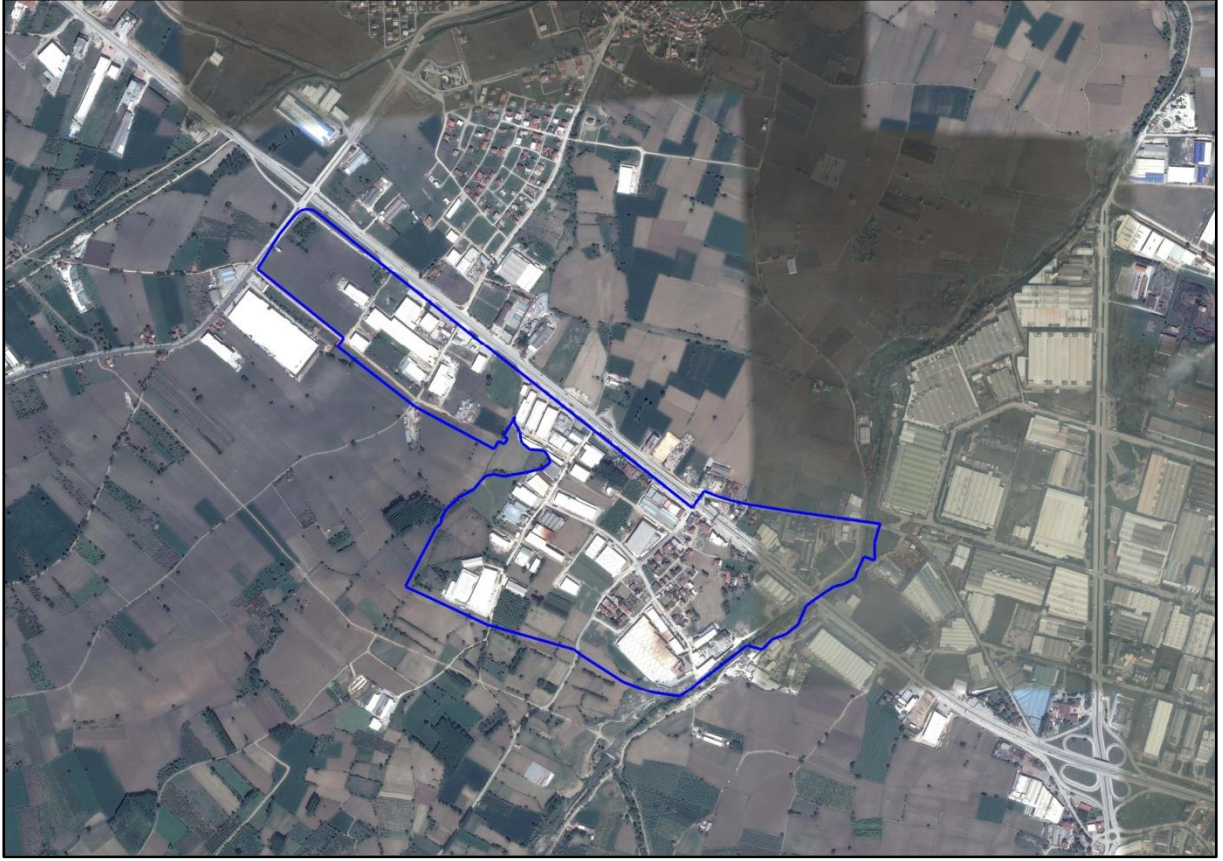


Harita 3 Bursa İl Sınırları İçinde İnegöl Planlama Alanının Konumu

İnegöl İlçesi, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1926'da Bursa İline bağlı bir ilçe merkezi olmuştur. İlçedeki mahalli idareler; İnegöl merkez mahalleleri dahil toplamada 116 adet mahalleden oluşmaktadır.



Harita 4 Planlama Alanının İnegöl İçindeki Konumu



Harita 5 Planlama Alanının İnegöl İçindeki Konumu

İnegöl İlçesi, Bursa İli merkezi doğusunda yer almaktadır. İnegöl Bursa'nın en büyük ilçesidir. İnegöl Yenice Organize Sanayi Bölgesi alanı ise İnegöl merkez alanının yaklaşık 6 km batısında yer almaktadır. Cerrah Sanayi Bölgesi Yenice OSB bitişiğinde karayolu hattının güneyi boyunca konumlanmaktadır. **Bölge alt ölçekli meri planları doğrultusunda altyapı ve yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış durumdadır.**

İnegöl'den Gemlik ve Mudanya Limanlarına 1-1,5 saatte karayolu ile ulaşmak mümkündür. Yenişehir Uluslararası Havaalanı ise yarım saatlik mesafededir. Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

3.2 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ DOĞAL ÇEVREVERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0-5 arasındadır.

Yükseklik Durumu:

Alanı cepheli olduğu Bursa-İnegöl Karayolunun kuzey noktasında yükseklik 280 metre, orta güney noktasında ise 285 metre olarak tespit edilmiştir.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-5 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel kuzey yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması arazinin düz olmasından dolayı güneşlenme her noktada aynıdır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Parsellerin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

Bursa İli Jeolojik Durum:

Bölgede genel olarak İnönü-Eskişehir Fay Zonu ve onun güney-güneybatısında kalan birkaç fay dışındaki faylar, Kuzey Anadolu Fay Sisteminin batı uzantısını oluşturur ve bunlar Marmara bölgesinin depremselliğine kaynaklık eder. Bu fay ve fay zonlarından önemli olanları doğudan batıya doğru Abant-Dokurcun Alt Fay Zonu, Karapürçek Alt Fay Zonu, Sapanca Alt Fay Zonu, Yalova Fayı, Güney Marmara Fayı, Karadere-Kaynaşlı-Mengen Alt Fay Zonu, Arifiye Fayı, Acısu Fayı, Orta Marmara Fayı, Hendek-Yığılca Alt Fay Zonu, Kuzey Marmara Fayı, Saros-Ganos Alt Fay Zonu, Geyve-İznik Alt Fay Zonu, Bardakçılar-Saraycık-Edincik Alt Fay Zonu, Ezine-Bayramiç-Biga Alt Fay Zonu, Bursa Fayı, Ulubat Fay Takımı, Mustafakemalpaşa Alt Fay Zonu, Yenice-Gönen Alt Fay Zonu, Altınoluk Fay Zonu, Kütahya Fay Zonu, Mihaliççik Fayı ve İnönü - Eskişehir Fay Zonu'dur.

Depremsellik açısından bakıldığında Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek en önemli fay Bursa Fayı'dır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.



Harita 6 Bursa İli Fay Haritası

Bursa İli'nin kuzeybatı eteğinde kurulmuş olan Uludağ Masifi 2543 m. yüksekliğindedir. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusundaki dağın uzunluğu yaklaşık 40 km. genişliği ise ortalama 20 km.' dir. Masif, batı ve güneyde Nilüfer Çayı, kuzeyde ve doğuda Bursa ve İnegöl ovaları ile doğal olarak sınırlanmıştır. Farklı derecelerde başkalaşım geçirmiş metamorfik serilerle, bunlar içerisine sokulmuş granodiyorit plütonları masifin temel yapısını oluştururlar. Bunların üzerine kuzeyde Permien yaşlı kırıntılı sedimentlerle, fosilli kireçtaşları; doğu ve güneyde ise genç Neojen örtüsü gelir.

Metamorfik seriler, A ve B serisi olmak üzere ikiye ayrılır. A serisi, yüksek derecelerde değişikliğe uğramış, çekirdek durumundaki çeşitli gnayslardan, amfibolit ve yassılaştırılmış (şistleşmiş) çeşitli mermerlerden; B serisi ise, düşük derecelerde metamorfizma geçirmiş, kılıf durumundaki yeşilşistlerden, fillit, yarı mermer ve kristalize kireçtaşlarından meydana gelmiştir.

Uludağ metamorfik serileri granodiyorit batoliti tarafından kesilmiştir. Doruğa yakın yerlerdeki granodiyorit-mermer dokanaklarında diyopsit, hedenbergit, aktinolit, tremolit, epidot, vollastonit, grena andradit, grossularit, turmalin, fluorit gibi tipik kontakt metamorfik mineraller ve seelit, bursait, pirotin ve manyeit gibi cevherlere rastlanmaktadır. Plutondaki granodiyorit iki tiptir: İri kristalli, daha lokokrat asit karakterli, muskovit ve biyotitli çekirdek granodiyoriti ve ince taneli, muskovitli kenar zon granodiyoriti. Uludağ masifinin bütün kristalin şist kompleksleri intrüzif kütleyle ait pegmatit, aplit, turmalinli kuvars damarları

tarafından kesilirler. Masifin yası metamorfik kompleks üzerindeki Permiyen yaşlı fosilleri kapsayan çökeller nedeniyle genel olarak Paleozoyik ve Prekambriyendir.

Yenişehir Ovası ve çevresinde metamorfik istifin alt kesiminde, mikaşist, metagrovak, kristalize kireçtaşı ve fillit gibi kayaçlarla yanal geçişli merceksi kristalize kireçtaşları bulunur. Bu birim içinde ayrıca andezit, bazik ve ultrabazik kayaçlarda bulunmaktadır. Bu kayaçları diskordan olarak örten Üst Permiyen yaşlı mikaşist ve kuvarsit birimleri merceksel şekilli, grisiyah renkli Fusulinli kireçtaşı ile yanal geçişlidir.

İnegöl havzasının zemini alüvyonlarla kaplıdır. Ovanın güneyini kuşatan ve kütlesi granit, gnays ve mermerlerden oluşan Domaniç Dağına kadar olan bölüm, ortalama yükseltisi 700 m. olan tepelik alanları içerir.

Marmara denizi güney kıyılarına yakın bölgelerde izlenir. Gemlik-Bursa arasındaki Oligosen yaşlı birim altta bitumlu ve jipsli seri, üstte ise Muratoba serisi ve alacalı marnlardan oluşur. Bitumlu ve jipsli seri somatr karakterdedir. Muratoba serisi konglomera, kumtaşı, kömür ve bitkidir. Alacalı marnlar genellikle marn ve kumtaşı ardalımasından oluşur. Mudanya batısında Tırliye’de, Oligosen yaşlı birim fliş fasiyesindedir. Paleozoyik ve Lutesiyen’den genç yastaki birim temeli oluşturan birimler üzerine alaca renkli taban konglomeraları ile diskordan olarak gelir. Üste doğru marn, kumtaşı ve marn ardalıması olarak izlenir. İnegöl ovası çevresindeki Neojen birimi alttan üste doğru;

1. Konglomera
2. Karasal marnlı kireçtaşı
3. Gol kireçtaşı, traverten
4. Marn, kumtaşı
5. Kireçtaşı, marn litolojilerinden oluşur.

Holosen Yeni Alüvyon: İri çakıl, kum, kil ve topraktan oluşan akarsu oluşuklarıdır. Yenişehir, Bursa, İnegöl, Apolyont, M. Kemalpaşa, Karacabey gibi birbirinden çöküntü havzaları ile ayrılmış, zincir gibi sıralanan ovalar halinde Marmara denizi güneyi depresyon sahasında izlenirler. Ayrıca, daha kuzeydeki depresyon bölgesindeki İznik gölü çevresi ve Gemlik körfezinde değişik büyüklükte alüvyon sahaları vardır.

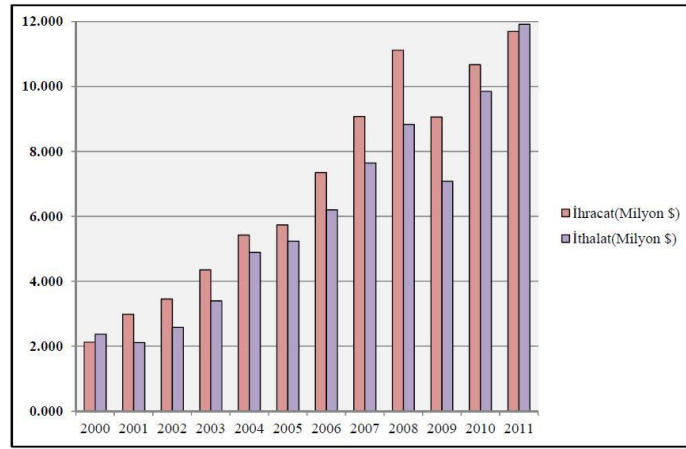
Planlama Alanı Jeolojik Etüd Durumu:

Cerrah Sanayi Bölgesi ve çevresindeki planlı bölgeyi kapsayan 1/5.000 Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik Etüd Raporu **31.03.2016 tarihinde**

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu bölge Önemli Alan 1.1 “Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar” olarak nitelendirilmiştir.

3.3. BURSA İLİ EKONOMİSİ

Türkiye ortalamasının üzerinde nüfus artışı oranına sahip olan Bursa İli barındırdığı güçlü sanayi sektörü sayesinde en hızlı büyüyen ve gelişen kentlerden biridir. Bursa ülke genelinde öneme sahip olan birçok sanayi işletmesini bulundurması sebebiyle ülke ekonomisinde önemli yer oluşturmakta ve ülkenin ithalat ve ihracat kalemlerinde önemli paylara sahip olmaktadır. Aşağıdaki veriler doğrultusunda Bursa’daki 2000 yılından 2011 yılına kadar olan ihracat ve ithalat oranları karşılaştırıldığında ildeki ihracatın genel olarak ithalattan fazla olduğu görülmektedir.



Grafik 1 Bursa İl’indeki İhracat ve İthalat Miktarlarının Karşılaştırılması, Kaynak: TÜİK, 2011

Sıra	SEKTÖRLERE GÖRE İHRACAT (2011)(Mil \$)	Tutar	Türkiye Sıralaması
1	Taşıt Araçları ve Yan Sanayi	7549	1
2	Tekstil ve Hammaddeleri	1046	2
3	Demir Çelik ürünleri	812	5
4	Hazır giyim ve Konfeksiyon	711	4
5	Makine ve Aksamları	677	3
6	Kimyevi Maddeler ve Mamulleri	410	6
7	Demir ve Demir Dışı Metaller	345	5
8	Ağaç Mamülleri ve Orman Ürünleri	231	5
9	Elektrik – Elektronik	222	6
10	Maden ve Metaller	167	5
11	Genel Toplam	12170	2

Tablo 1 Bursa İl’inin Sektörel İhracat Dağılımı), Kaynak: <http://www.bursainvest.gov.tr>

Tablo incelendiğinde; Bursa İl’inin ihracatta ülke genelinde otomotiv ve otomotiv yan sanayi sektöründe.1. sırada olduğu, tekstil ve hammaddeleri sektöründe 2. sırada, makine ve

aksamları(makine sanayi) sektöründe 3. sırada olduğu görülmektedir. Ayrıca genel olarak tüm Sanayi sektörleri açısından bakıldığında ülke genelinde ihracatta 2. sırada olduğu belirlenmektedir.

Tablo daki veriler doğrultusunda Bursa İl'inden başlıca ihracat yapılan ülkeler ve ülke genelinde ihracat kaleminde ilin kaçınıcı sırada olduğuna bakıldığında; genel olarak 2. Sırada olduğu görülmektedir. Ülke genelinde 16 adet büyükşehrin olduğu ve birçok sanayinin geliştiği ilin bulunduğu düşünüldüğünde bu sıralama ile ilin ülke ekonomisinde önemli bir yerde olduğu açıkça görülmektedir.

SIRA	Ülkeler	Tutar(Milyon \$)	Türkiye Sıralaması
1	Almanya	1897	2
2	İtalya	1670	2
3	Fransa	1490	2
4	Birleşik Krallık	643	4
5	Rusya	626	2
6	Romanya	606	2
7	ABD	422	3
8	İran	402	2
9	İspanya	395	3
10	Cezayir	355	2
11	Belçika	315	3
TOPLAM		8821	-

Tablo 2 Bursa İl'inin İhracat Yaptığı Ülkelerin Dağılımı, Kaynak: <http://www.bursainvest.gov.tr>

3.3.1 BURSA DA SANAYİ SEKTÖRÜ

07.02.2012 tarihli Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'nın (BTSO) yayınladığı araştırmada yer alan bilgiler doğrultusunda Bursa'da bulunan imalat sanayisini Türkiye'de GSYİH'nın (Gayrisafi Yurtiçi Hasıla) yaratılmasına etken olan sektörlerin büyük bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Araştırmaya göre özellikle tekstil-konfeksiyon, otomotiv ana ve yan sanayii, makine-metal eşya sanayileri, gıda sanayi Bursa'nın imalat sanayisinin temel belirleyicisi olmaktadır.

OTOMOTİV SEKTÖRÜ:

Bursa gelişmiş alt yapısı, iyi eğitilmiş, genç ve kalifiye işgücü, rekabetçi ve güçlü tedarik zinciri ile büyük otomotiv üreticilerinin üretim üslerinden birisi olmuştur. Bursa otomotiv sektörü, uluslararası standartlarda üretim ve ürünlerinin kalitesi ile dünya pazarlarına ihracat yapan bir sektör konumuna gelmiştir.

Ana sanayideki gelişmelere paralel olarak Bursa otomotiv yan sanayisi de gerek üretim miktarı, gerekse kalite olarak iç piyasa hem de uluslararası pazarlarda rekabet gücüne ulaşmış bulunmaktadır. Yan sanayi ürünleri olarak komple motor ve motor parçaları, iç ve dış lastikler,

aktarma organları, fren sistemleri ve parçaları, hidrolik ve pnömatik aksamlar, süspansiyon parçaları, emniyet aksamları, kauçuk ve lastik parçalar, şasi aksam ve parçaları, dövme ve döküm parçalar, elektrik ekipmanları ve aydınlatma sistemleri, akümülatörler, oto camları ve bujiler üretilmektedir. Bursa'da otomotiv sektörünün genel görünümü incelendiğinde; 70 bin kalifiye çalışanı ile Türkiye otomotiv sanayinde çalışanların % 25'ini barındırmaktadır. Bursa otomotiv sanayi sektöründeki işletme sayısı ile Türkiye otomotiv sanayi işletmelerinin % 15'ine sahip bulunmaktadır. Türkiye toplam araç üretiminin %59,3'üne sahiptir. İhracatı, 2010 yılında 10 milyar TL'yi aşmıştır.

TEKSTİL SEKTÖRÜ:

Bursa Tekstil Sektörünün Tarihi günümüzden 1500 yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Eski çağların en değerli hammaddelerinden olan ipeğin Çin'den getirilerek, ilk defa Çin dışında üretilmesi Bursa yöresinde M.S. 550 yıllarında gerçekleştirilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu zamanında da dokumacılık merkezi olmaya devam eden Bursa günümüzde de Türkiye'nin tekstil başkentidir.

Günümüzde tekstil sektörü, iplik üretiminden konfeksiyon üretimine kadar çok geniş bir ürün yelpazesini içine almaktadır. Pamuklu dokuma, suni ve sentetik iplik üretimi, yünlü dokuma, fantezi iplik üretimi, örme ve trikotaj, havlu, boya-apre-emprime, konfeksiyon, hazır giyim şeklinde alt sektörlere ayrılmış durumdadır.

Bursa'da tekstil sektörünün genel görünümü incelendiğinde; tekstil sektöründe faaliyet gösteren 8.000'den fazla işyeri mevcuttur. Bu sektörde yaklaşık 200.000 kişiden fazla çalışan bulunmaktadır. Türkiye de kurulu 11 adet sentetik iplik fabrikasının 7'si Bursa'da bulunmaktadır. Sentetik iplik üretim kapasitesi itibarı ile Bursa, Türkiye'nin toplam kapasitesinin yüzde 75'ine sahiptir. Başta Rusya, Almanya, Romanya, İran, Birleşik Krallık, İtalya, Polonya olmak üzere dünyada 180'den fazla ülkeye ihracat 1 milyar \$' ı aşkın ihracat yapılmaktadır.

MOBİLYA SEKTÖRÜ:

1960'lı yıllarda oluşmaya başlayan mobilya sektörü bugün, uluslararası standartlar ve kalite koşullarına göre üretim yapan, dinamik yapısı ve gelişmiş üretim altyapısı ile özellikle İnegöl Bölgesi'nde yoğunlaşarak doğal küme konumuna gelmiştir.

Modern ve Klasik koltuk takımları, yatak odası, yemek odası takımları, oturma grupları, çekyat ve kanepeler, çocuk ve genç odası mobilyaları, mutfak ve mobilya aksesuarları büyük beğeni toplamaktadır.

Bursa’da mobilya sektörünün genel görünümü incelendiğinde; yaklaşık 25000 m² büyüklüğünde Uluslararası İnegöl Mobilya Dekorasyon Fuarı (MODEF) alanı bulunmaktadır. İnegöl Tuv Rheinland Türkiye'nin ilk, dünyanın dokuzuncu mobilya test laboratuvarı ve Türkiye'nin ilk Mobilya ve Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Bursa ‘dadır. 100'den fazla ülkeye 230 milyon dolar ihracat yapılmakta ve bu sektörde toplam 20 bin kişiye istihdam sağlanmaktadır. İhracat yapılan başlıca ülkeler: Almanya, Irak, İran, İtalya, Fransa, Libya, Azerbaycan, İngiltere, Rusya Federasyonu’ dur.

GIDA SEKTÖRÜ:

Bursa'nın doğal şartlar itibarıyla uygun bir fiziki konumda bulunması, tarım ürünlerinin, kalite, miktar ve çeşit yönünden zenginlik göstermesine imkân sağlamaktadır. Bursa'da gıda endüstrisine ilişkin olarak hemen her dalda faaliyet gösteren firmalar mevcuttur. Özellikle meyve suyu, alkolsüz içki, konserve, konsantre salça üretiminde dünya ile rekabet etmektedir. Dünyanın en büyük 10 gıda firmasından 3'ü Bursa'da üretim yapmaktadır.

Bursa’da gıda sektörünün genel görünümü incelendiğinde; Türkiye’de dondurulmuş gıdanın %62’si, Meyve suyu üretiminin %26’sı, Sofralık zeytin üretiminin yüzde 60’ı, Salça üretiminin %64’ü, Siyah incir üretiminde dünyada 1 durumda olup toplamda 300 milyon TL ihracat yapılmaktadır. Sektörün önde çıkan firmalarından bazıları; Süttaş, Nestle, Penguen, Tat, CocaCola, Cargill, Erikli, Eker, Uludağ, Frigo Pak, Marmara Birlik, Aroma, Kafkas, Alara, Superfresh, Emek, Hastavuk firmalarıdır.

MAKİNE-METAL SEKTÖRÜ:

Bursa’da makine sanayisinde her türlü parça ve aksamın kaliteli ve rekabet edilebilir fiyatlarda üretimi yapılmaktadır. Sektörde üretim sürecinde yerli hammadde oranının yüksek olması rekabet günü arttırmaktadır. İlde yoğun olarak otomotiv ve otomotiv yan sanayi, makine-teçhizat ve elektrikli aletler üretim girdilerinin büyük bir kısmı metal sanayisinden karşılanmaktadır. Bursa’da makine-metal sektöründe ülkede önemli yere sahip birçok firma bulunmaktadır. Firmalardan bazıları şunlardır; BORÇELİK, BAYKAL MAKİNA, ERMAKSAN, COMPONENTA, MAKYAĞSAN, ASİL ÇELİK, İNOKSAN, ÇELİKPAN, ÇEMTAŞ, PARLADI METAL, AKYAPAK, DURMAZLAR MAKİNA, NURİ KÖRÜSTAN, YILMAR, ÇİMTAŞ ÇELİK-BORU, ÜÇGE, PAKKENS, P.M.S. METAL, N.B.R. MAKİNA, BİLİM MAKİNA, COŞKUNÖZ.

3.3.2 BURSA İLİ GENELİNDEKİ OSB ALANLARI

Bursa İl toplam 16 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	
1	BURSA OSB
2	NİLÜFER OSB
3	DEMİRTAŞ OSB
4	HASANAĞA(BATI) OSB (ISLAH KAPSAMINDA GENİŞLEME SAHASI)
5	ULUDAĞ OSB (ISLAH KAPSAMINDA GÜSAB+KESTEL-2 SANAYİ BÖLGESİ)
6	KESTEL
7	DERİ OSB
8	YENİŞEHİR OSB
9	İNEGÖL OSB
10	İNEGÖL MOB. İHTİSAS OSB
11	M.KEMALPAŞA OSB
12	M.KEMALPAŞA MERM. OSB
13	TEKSTİL BOYAHANELERİ OSB
14	TEKNOSAB
15	YENİCE OSB
16	Akçalar OSB
ISLAH ORGANİZE SANAYİ İLAN EDİLEN BÖLGELER	
1	Kayapa Sanayi IOSB
2	Barakfakih IOSB
ISLAH ORGANİZE SANAYİ BAŞVURU YAPAN SANAYİ BÖLGELERİ	
1	Çalı Sanayi Bölgesi
2	İnegöl Cerrah Sanayi Bölgesi
3	Nilüfer Başköy Sanayi Bölgesi
OSB YER SEÇİM TOPLANTISI YAPILAN BÖLGELER	
1	ORHANGAZİ GIDA İHTİSAS OSB
2	ORHANELİ MADEN İHTİSAS OSB

Tablo 3 Bursa İli Geneline Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri

Ancak il genelinde yer alan 16 adet sanayi bölgesinin 4 adedi Deri, Tekstil Boyahaneleri Mobilya ve Mermer olmak üzere dört farklı sektöre ilişkin İhtisas OSB olarak faaliyet göstermektedir. İhtisas OSB'ler dışında yer alan OSB'lerde ortalama % 80 oranında, il merkezinde olan OSB'lerde ise ortalama %80'nin üzerinde doluluk görülmektedir. Bu nedenle de il genelinde önemli ölçüde sanayi alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Verimli tarım topraklarının yer aldığı ova alanlarının korunabilmesi için il genelinde gelişmekte olan sanayi alanlarının organize olarak gelişiminin kontrol altında alınması gerekmektedir.

İnegöl OSB' nin doluluk oranının yüksek olması, bölgede yer alan 2. OSB'nin ise Mobilya uzmanlığına yönelik olması nedeniyle bölgede faaliyet gösteren diğer sanayi kuruluşlarının organizasyonunun sağlanması açısından Islah Organize Sanayi Bölgeleri büyük önem taşımaktadır.

3.4 PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN OSB ALANLARI İLE ENTEGRE OLABİLMESİ AÇISINDAN DURUMUN DEĞERLENDİRMESİ

Planlama Alanı ve çevresi Yenice OSB alanı ile bitişik konumdadır. Merkez yerleşme alanının hemen çeperindedir.

3.4.1.ULAŞILABİLİRLİK

Plan değişikliği yapılan alanın konumu incelendiğinde; Bursa Ankara Karayolu üzerinde bulunduğundan erişilebilirlik açısından önemli bir noktada yer aldığı görülmektedir. Ayrıca sanayi bölgesi tarafından oluşacak taşıt yükünün kent içi trafiği etkilemeden alandaki üretimin diğer illere/bölgelere ulaşımının sağlanacağı görülmektedir.

3.4.2.İNSAN SAĞLIĞI VE ÇEVREYE ETKİLERİ

Planlama alanı içinde faaliyetlerin insan sağlığına etkileri incelenmeden önce insan sağlığını etkileyen faktörler araştırılmış ve aşağıda belirtilmiştir.

İnsan sağlığını etkileyen etmenler;

1) Bünyesel etmenler

2) Çevresel etmenler

_ **fiziksel faktörler**

_ **kimyasal faktörler**

_ biyolojik faktörler

_ temel ve vazgeçilmez madde eksiklikleri

_ psikolojik faktörler

_ sosyal-kültürel ve ekonomik faktörler

Planlama Bölgesinde yer alan (134 adet parselde) kurulu 50 adet firmadan alınan belgeler incelendiğinde sanayi alanının insan sağlığı ile çevreyi olumsuz yönde etkilemediği görülmektedir.

4.DEĞERLENDİRME

Marmara Bölgesi ve özellikle Doğu Marmara Bölgesi Türkiye'nin en gelişmiş bölgesidir. Ülke sanayisinin çok büyük bir kısmı bu bölgede yer almakta olup aynı zamanda önemli ulaşım bağlantılarının kesiştiği ve geliştirildiği bir bölgedir.

Kentsel nüfus artışlarına bakıldığında, Bursa'nın 1970'ten bu yana yüksek bir nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir. Türkiye'de olduğu gibi Marmara bölgesinde de sanayi sektöründe İstanbul en büyük payı almaktadır. Bursa ise ikinci sıradadır.

Doğu Marmara bölgesi illerinin kentsel istihdam yapıları çok farklılıklar göstermektedir. İller çok farklı sektörlerde ihtisaslaşmışlardır. Kentsel istihdam içinde imalat sanayinin istihdamının en yüksek olduğu il Bursa'dır. Kentsel istihdamın yaklaşık %40'ı bu sektördedir. Bu noktada İnegöl bölgesi hem tarım hemde sanayi tesisleri ile önemli bir itici güç durumundadır. Mobilya sektörü ile kümeleşmenin getirdiği olumlu etki bölge markalaşma sürecini de olumlu yönde etkilemiştir.

Mobilya anlamında önemli sanayi kuruluşlarını bünyesinde barındıran bölge bu anlamda bölgenin sanayileşme eğilimlerini direkt olarak etkiler konumdadır. Ana yola ve merkeze yakın konumu bu ivmeyi daha da arttırmaktadır.

Bu noktada planlı, tüm çevre ve altyapı tedbirleri alınmış güçlü bir sanayi bölgenin beklentisi durumundadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde gelecekte 3.000 kişinin istihdam edilebileceği bir kapasitede bulunmaktadır. Bu yönleri ile bölgenin mevcut yapı stoku incelendiğinde bu gelişme talebi açıkça ortaya çıkmıştır.

Gelecekte Organize Sanayi olma süreci özellikle yurt dışı satış imkânlarını üst noktalara çıkarma eğiliminde olan bölge için daha da büyük önem taşımaktadır.

Bugün kentlerin en önemli sorunu haline gelen konu alanların sağlıklı kararlar verilmeden gelişmesi ve plan kararları ile gelişmeyen bölgelerin kentlerin içinde bir kanayan yara durumunda olmasıdır. Tüm bu süreçlerin bölgede yaşanmaması ve Organize Sanayi Bölgesi olarak tüm alanlarda koordinasyon ve disiplinin sağlanabilmesi bölge için bir külfet değil ödül olacaktır.

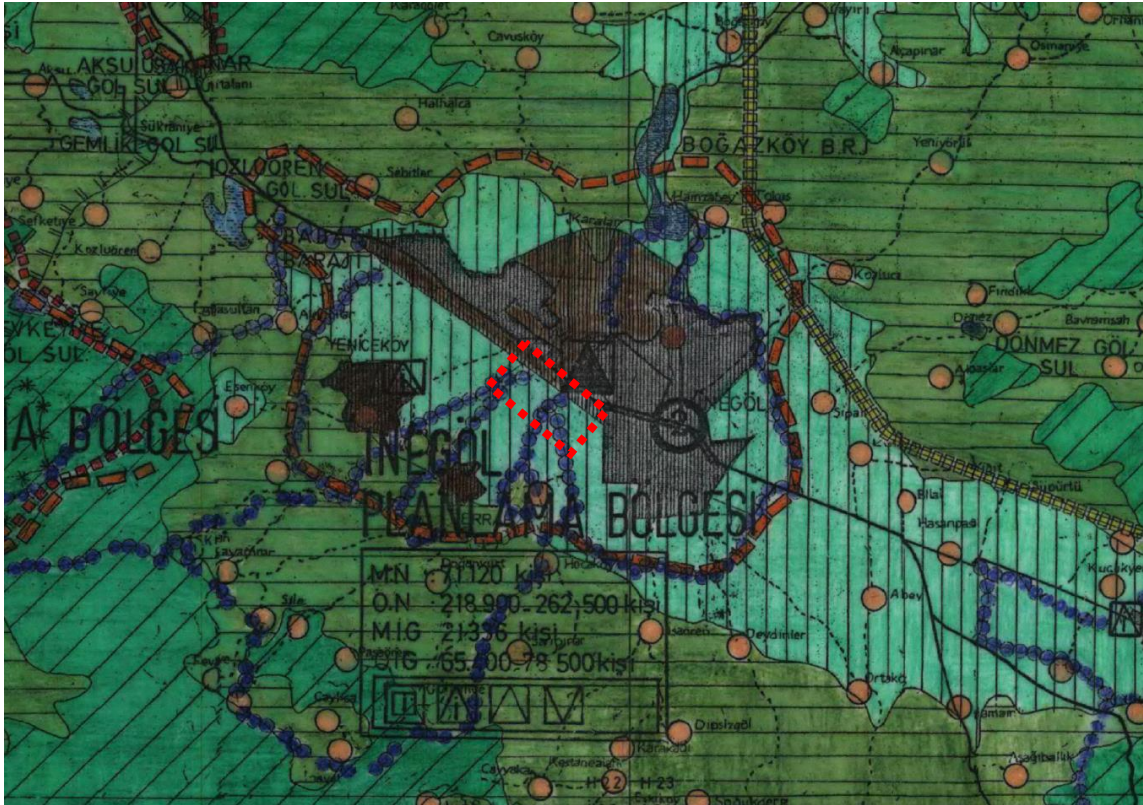
5. ONAYLI PLAN KARARLARI

-BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa İl sınırlarının tamamı için (10.891 km² alanda) yapılmış olan sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre yaratılması, tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda, sağlıklı gelişmeyi ve büyümeyi hedefleyen Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1998 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan kapsamında;

Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getiren ve planlama alanları belirlenen bölgeler **“Planlama Bölgesi”** olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan Cerrah Sanayi Bölgesi **“Doğu Planlama Bölgesi”** sınırları kapsamında İnegöl Planlama Bölgesi'nde kalmaktadır.



Harita 7 Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre; planlama alanının kısmı **“Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar”**, bir kısmı ise **“Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”** olarak planlı durumdadır.

CERRAH (BURSA) ANADOLU MAHALLESİ KALBURT MEVKİİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN ALANLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İBADET YERİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.H.A. BELEDİYE HİZMET ALANI

AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU

KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

SANAYİ ALANLARI

KORUMA ALANLARI

1.DERECE DOĞAL SİT ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

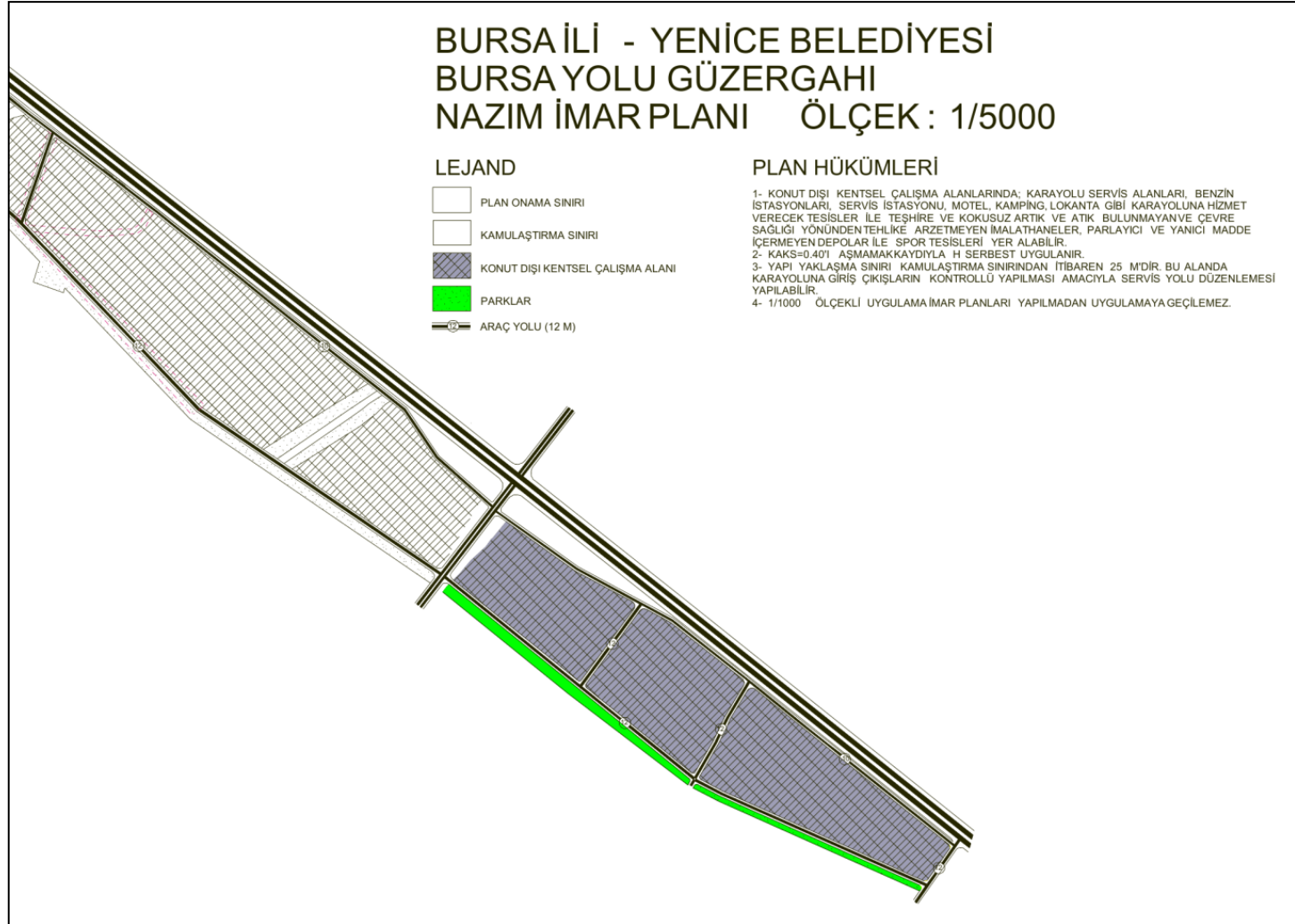
PARK VE YEŞİL ALANLAR

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ NAKİL HATTI



Harita 9 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 10 Onaylı 1/5000 Yenice Nazım İmar Planı

Cerrah Tapulama sahası içinde kalan sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanı planlı kısmı kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ilk olarak Cerrah Belediye Meclisi'nin **27.05.1992-12 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.**

Daha sonra sırası ile **08.10.2003- 16 Sayılı Karar** ile bölgenin **Revizyon ve İlave İmar Planı** onaylanmış, **04.11.2011- 35 Sayılı Karar ile (1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli) Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Planlarının Sayısallaştırılması ve Revizyon İş** **Cerrah Belediye Meclisi'nce** onaylanarak, planlar son durumuna getirilmiştir.

Planlama alanının Yenice ve Edebey Mahalleleri Tapulama Sahası kapsamındaki bölümlerini kapsayan **“Bursa Karayolu Kıyısı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” Yenice Belediye Meclisi'nin 01.11.2005 - 46 sayılı kararı ile onaylanmıştır.**

Söz konusu planın alt ölçekli planı **“İnegöl Bursa Karayolu Kıyısı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” ise Yenice Belediye Meclisi'nin 01.10.2007- 45** sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bölgenin tamamı yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında planlı durumdadır. “1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı alanın güneybatısında Uygulama İmar Planından farklılık göstermektedir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nazım İmar planından yaklaşık 40 metre daha geniş tutulmuştur. Tüm alanın 1/1000 ölçekli planı bulunmakta olup, plan kararları doğrultusunda kadastral parseller uygulama görmüş ve terkleri yapılmıştır.

Söz konusu 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlarda, plan değişikliği ve çevresi “ Sanayi Alanı - Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı - Belediye Hizmet Alanı - Park Alanı ve konut alanı olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu bölge altyapısını büyük oranda tamamlamış ve yapılaşmış durumdadır.



Harita 11 Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan

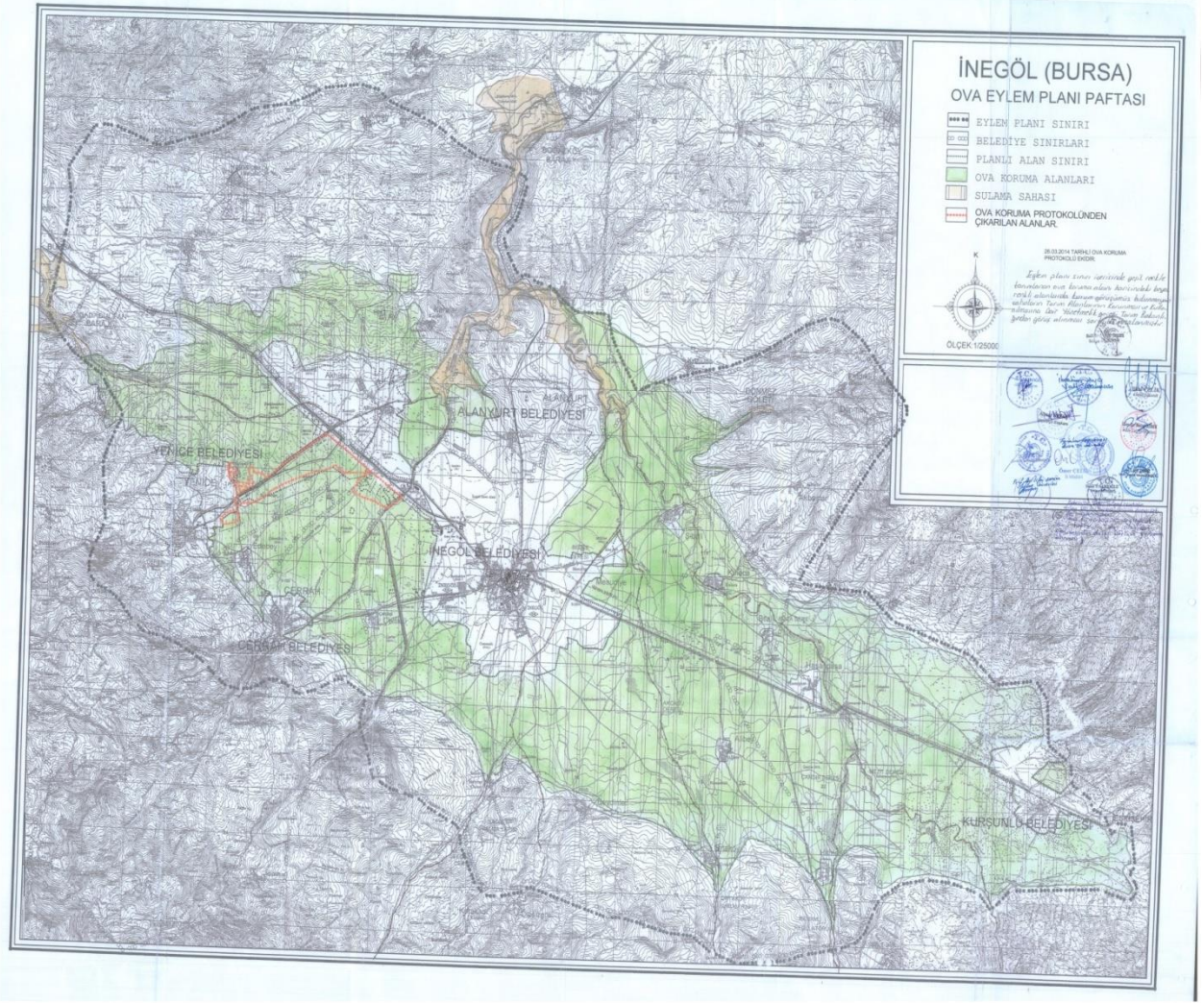
6. İNEGÖL OVASI OVA KORUMA PROTOKOLÜ VE DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı mevcut konumu itibari ile İnegöl Ovası içinde yer alan Yenice- Cerrah yerleşik alanının bir parçası konumundadır. Söz konusu bölgede yapılacak yatırımların koordinasyonu ve plansız yapılaşmanın önüne geçebilmek amacı ile kurumların bir araya gelmesi ile 2004 yılında hazırlanarak imza altına alınan protokol hazırlanmıştır.

Söz konusu protokol yasalar çerçevesinde kurumlara tanınan görev, yetki ve sorumluluklarını değiştirmemektedir. Söz konusu protokol, o günkü yasal idare olan Yenice Belediyesi taraf olmadan hazırlanmıştır. Bu eksiklik gerek verilerin sağlıklı elde edilmesine, gerekse alan içinde yasal hakların kaybına yol açan bir durumun doğmasına neden olmuştur.

Protokolün imza altına alınması sırasında yürürlükte bulunan sanayi amaçlı imar planları ve bu alan içinde verilmiş olan ruhsatlı yapılar göz ardı edilmiştir. Bu noktada imza altına alındığı gün dahi yasal doğruluğu tartışmalı bir protokol ortaya çıkmıştır. Bu sorunun bu bölge bazlı olarak düzeltilebilmesi amacı ile protokole **imza atan 11 kurumun oy birliği ile onaylı imar planları bulunan alan Ova Koruma Protokolünden 26.03.2014 tarihinde protokolden çıkartılmıştır.** Böylelikle ova koruma protokolünün geçmişte kısmen eksik bırakılan ve yasal mevzuat sorunlarının doğmasına neden olan kısmı da düzenlenmiş olmuştur.

Ayrıca bölgede mevcut Uygulama İmar Planı olması sebebiyle alan içerisindeki parsellerin **%90' ından fazlası kadastro uygulaması görmüş ve taşınmaz niteliği arsa durumundadır.**



Harita 12 26.03.2014 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle Kabul Edilen Ova Koruma Protokolü

7. ANALİZ VE SENTEZLER

Planlama alanı, 2016 yılı öncesi meri planlarında Sanayi Bölgesi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı durumda olsa da önerilen bölgede benzer nitelikte firmalar bulunmaktadır. Bölgenin yaklaşık %44 ü mevcut durumda dolu durumda olup ağırlıklı olarak mobilya sektöründe faaliyetlerini sürdürmektedir.

Aşağıda bölge içinde bulunan firmalar liste halinde gösterilmiştir. Bölge içerisindeki mülkiyet sahipliği incelendiğinde, bölgedeki 134 parselin 50 adedinde faaliyet gösteren firmalar olduğu 47 adedinin sanayici mülkiyetinde yatırım yapmak üzere alınmış olduğu olduğu, 34 adedinin ise sanayici olmayan kişilerin mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

DOSYA SIRA NO	İLİ/İLÇESİ	BUCAĞI/KÖYÜ/ MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	FİRMA	FALİYET ALANI
1	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	2	SANTRA MOBİLYA	MOBİLYA
2	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	14	ESTETİK YAY SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	YAY SANAYİ
3	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	5	FORM MAKİNA	MAKİNA
4	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	104	5	KASAPLAR ODASI-MEZBAHA	MEZBAHA
5	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	104	6	TAYİP SAMAN BENZİN İST.	AKARYAKIT
6	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	105	1	OSMANLI TEKSTİL	TEKSTİL
7	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	108	3	PROFİLSAN MOBİLYA	MOBİLYA
8	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	108	9	ASİLAX MOB. LTD. ŞTİ.	MOBİLYA
9	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	108	12	İNŞAAT	İNŞAAT
10	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	112	1	İNŞAAT	İNŞAAT
11	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	46	BOMAX	BOYA İMALATI
12	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	47	DEKORSAN BOYA	BOYA VE VERNİK ÜRETİMİ
13	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	73	BİRİM MOBİLYA	MOBİLYA
14	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	74	SADE BANYO	MOBİLYA
15	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	149	1	HADİM ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ TİCARET A.Ş.	GIDA
16	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	149	4	MAYA MOBİLYA	MOBİLYA
17	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	149	5	MENEVİŞ YAY SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	YAY TEL TİCARETİ
18	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	1	ERGUVANLAR SANDALYE MOBİLYA ORMAN ÜRÜNLERİ SAN VE TİC. LTD.ŞTİ	MOBİLYA
19	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	3	HADİM BOYA SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	BOYA ÜRETİMİ
20	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	4	NOVAH MOBİLYA	MOBİLYA

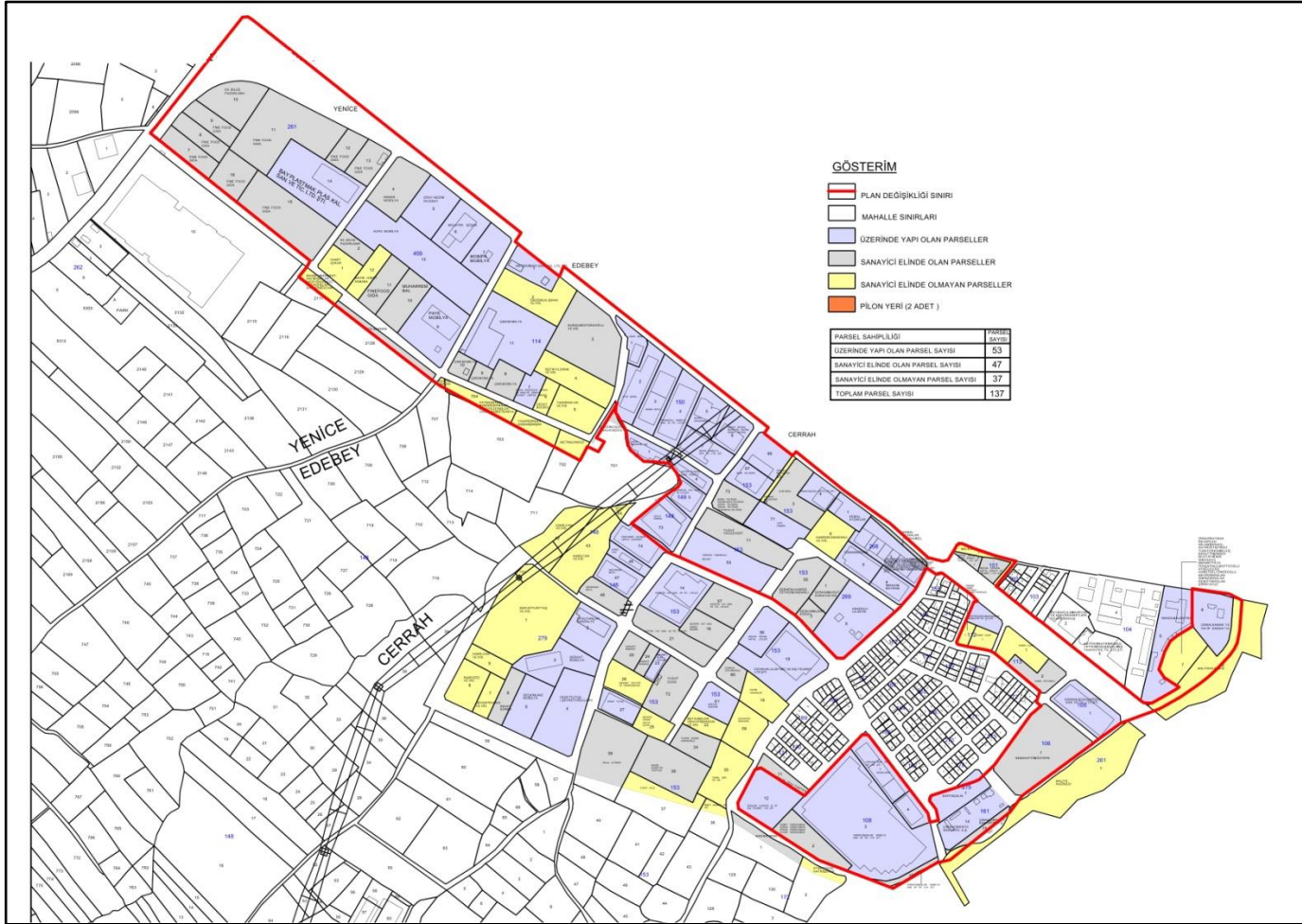
21	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	5	AVON SOFA	MOBİLYA
22	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	6	SEVİNÇLER SANDALYE	MOBİLYA
23	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	7	BY SEHPACI	MOBİLYA
24	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	4	ORHAN İNEGÖL KÖFTE	GIDA
25	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	18	DİMAX MOBİLYA	MOBİLYA
26	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	23	YEŞİLOVA SÜT ÜRÜNLERİ	GIDA
27	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	27	ŞEVKETOĞLU MOBİLYA	VAR
28	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	53	İNŞAAT	İNŞAAT
29	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	56	ARTEMAK MAKİNA İMALATI	MAKİNA
30	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	61	İNŞAAT	İNŞAAT
31	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	67	SERDAŞ MOBİLYA	MOBİLYA
32	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	71	İNŞAAT	İNŞAAT
33	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	161	14	ÇİMSA ÇİMENTO SAN.VE TİC. A.Ş.	BETON SANTRALİ
34	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	1	ÇİÇEK IZGARA	GIDA
35	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	3	TİCARET ALANI ÇEŞİTLİ FİRMALAR (VİGOS MOBİLYA-AKÇAABATLI UNLU MAMÜLLERİ	TİCARET ALANI ÇEŞİTLİ FİRMALAR
36	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	4	METELAX	METAL
37	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	269	5	İNŞAAT	İNŞAAT
38	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	275	1	İNŞAAT	İNŞAAT
39	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	2	ERGUVANLAR SANDALYE MOBİLYA ORMAN ÜRÜNLERİ SAN VE TİC. LTD.ŞTİ	MOBİLYA
40	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	3	ŞEVKETOĞLU MOBİLYA	MOBİLYA
41	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	4	ŞEVKETOĞLU MOBİLYA	MOBİLYA
42	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	5	SEÇKİN LAKE MOBİLYA NAKLİYAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	MOBİLYA
43	BURSA/İNEGÖL	EDEBEY KÖYÜ	114	7	ERKA KAĞITÇILIK	AKYAZ PALETÇİLİK HURDA VE NAKLİYE SANAYİİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
44	BURSA/İNEGÖL	EDEBEY KÖYÜ	114	11	ÇMS MOBİLYA TAŞIMACILIK İNŞ. GIDA TURZ. İTH.VE İHR. TİC. VE SAN. LTD.ŞTİ.	MOBİLYA
45	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	261	14	BAY PLAST MAKİNA PLASTİK KALIP SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	MAKİNA
46	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	5	ERAY MOBİLYA	MOBİLYA
47	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	6	CLASSİ MOBİLYA	MOBİLYA

48	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	7	KÖFTECİ ALİ	GIDA
49	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	9	PAYE MOBİLYA KOLTUK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	MOBİLYA
50	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	13	KUPA MODÜLER MOBİLYA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ	MOBİLYA

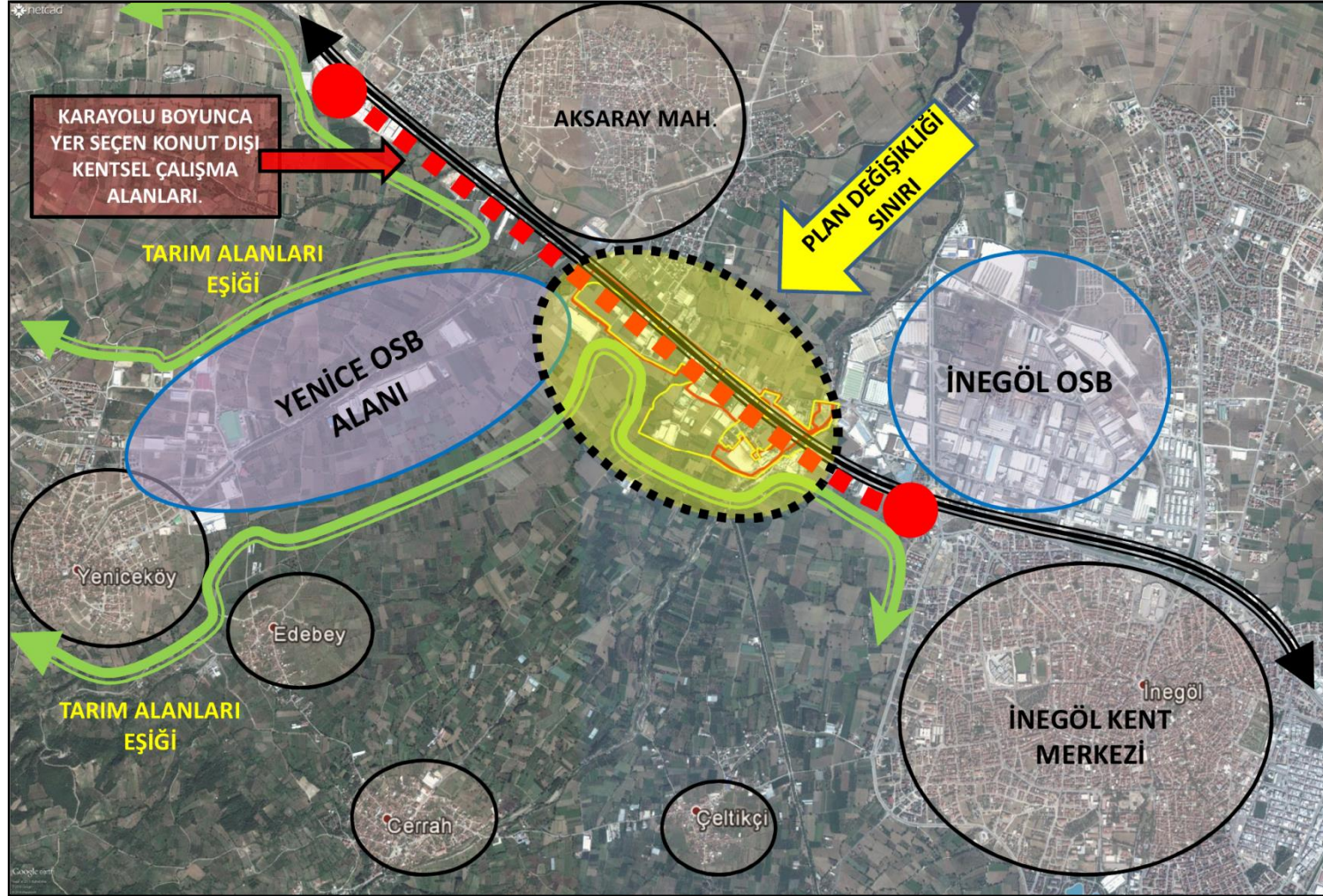
Tablo 4 Planlama Alanında Faaliyette Bulunan Firmalar



Harita 13 Dohuluk Boşluk Analizi



Harita 14 Mülkiyet Sahipliliği Analizi



Harita 15 Sentez Paftası

8. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Marmara Bölgesi ve özellikle Doğu Marmara Bölgesi Türkiye'nin en gelişmiş bölgesidir. Ülke sanayisinin çok büyük bir kısmı bu bölgede yer almakta olup aynı zamanda önemli ulaşım bağlantılarının kesiştiği ve geliştirildiği bir bölgedir.

Kentsel nüfus artışlarına bakıldığında, Bursa'nın 1970'ten bu yana yüksek bir nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir. Türkiye'de olduğu gibi Marmara bölgesinde de sanayi sektöründe İstanbul en büyük payı almaktadır. Bursa ise ikinci sıradadır.

Doğu Marmara bölgesi illerinin kentsel istihdam yapıları çok farklılıklar göstermektedir. İller çok farklı sektörlerde ihtisaslaşmışlardır. Kentsel istihdam içinde imalat sanayinin istihdamının en yüksek olduğu il Bursa'dır. Kentsel istihdamın yaklaşık %40'ı bu sektördedir. Bu noktada İnegöl Bursa'nın parlayan yıldızı konumundadır. Gelişmiş mobilya ve gıda sektörü ile kümeleşmenin getirdiği olumlu etki bölge markalaşma sürecini de olumlu yönde etkilemiştir.

Bu bölge içinde ise öne çıkma noktasında olan en önemli merkez Yenice-Cerrah yerleşmesidir. Önemli sanayi kuruluşlarını bünyesinde barındıran bölge bu anlamda bölgenin sanayileşme eğilimlerini direkt olarak etkiler konumdadır. Ana yola ve merkeze yakın konumu bu ivmeyi daha da arttırmaktadır.

Bu noktada planlı, tüm çevre ve altyapı tedbirleri alınmış güçlü bir sanayi bölgenin beklentisi durumundadır. Planlama Bölgesi bütününde gelecekte 5.000 kişinin istihdam edilebileceği bir kapasitede bulunmaktadır. Bu yönleri ile bölgenin mevcut yapı stoku incelendiğinde bu gelişme açıkça ortaya çıkmıştır.

Organize Sanayi Olma süreci özellikle yurt dışı satış imkânlarını üst noktalara çıkarma eğiliminde olan bölge için daha da büyük önem taşımaktadır.

Bugün kentlerin en önemli sorunu haline gelen konu alanların sağlıklı kararlar verilmeden gelişmesi ve plan kararları ile gelişmeyen bölgelerin kentlerin içinde bir kanayan yara durumunda olmasıdır. **Tüm bu süreçlerin bölgede yaşanmaması ve Organize Sanayi Bölgesi olarak tüm alanlarda koordinasyon ve disiplinin sağlanabilmesi bölge için bir külfet değil ödül olacaktır.**

Cerrah Sanayi bölgesi; Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi sınırları dahilinde, İnegöl kent merkezi'nin 3.5 km. batısında, Ankara Karayolu güney ve kuzey yönünde, karayolu boyunca 2 km. devam eden toplam alanı 76 hektar büyüklüğünde ki bir bölgeyi kapsamaktadır.

Söz konusu bölge, alanın batısında yer alan ve Yenice OSB'ye bitişik konumdadır. Gelecekte Plan değişikliğine konu olan bölge ile Yenice OSB'nin birleşerek tek bir OSB altında toplanması hedeflenmektedir. Böylelikle alt ve üst yapı sorunlarını birlikte çözme imkânı sağlanabilecektir.

Bu Noktadan Hareketle;

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah- Edebey- Yenice Mahalleleri tapulama sahasını kapsayan “Cerrah Islah OSB” alanına ilişkin olarak Bursa Valiliğine başvuru yapılmış, evraklar Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına iletilmiştir. Bakanlık tarafından gerekli incelemeler yapılmış ve 04.02.2015 tarih 4508 sayılı yazıda sürecin yürütülebilmesi için Islah OSB olarak önerilecek bölgenin “sanayi alanlarını” kapsaması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda bölgenin Islah OSB ilan edilerek sürecin devam edebilmesi için belirlenen alanı “Sanayi Alanına” olarak düzenlenerek başvuru dosyasının revize edilmesi gereği doğmuştur.

Bölgenin tamamının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları kapsamında planları mevcuttur. Ayrıca bu planlı sahalar ova koruma protokolünden 2014 yılında çıkartılmış durumdadır. Ancak bölge 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni planlarında kısmen planlı durumda olup, sadece karayolu kenarındaki ilk 100 metrelik bölüm Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı durumdadır. Söz konusu plan gösterimi şematiktir.

Hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği ile;

Bölgenin hem teknik süreci tamamlayabilmesi hem de bölgenin içindeki lejant karmaşasının giderilebilmesi amacı ile mevcut plan kararları ile uygulama görmüş, ulaşım, altyapı kararlarının kesinleştiği bölgede “Sanayi Alanı” düzenlemesi yapılarak plan kararları revize edilmiştir.

Kamu Kuruluş Alanı olarak planlı bölge Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve alt ölçekli planlardaki imar hatları dahilinde “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiştir. Sanayi alanının merkezinde yer alan ve konut kullanımındaki saha “Meskun Konut Alanı” olarak plana aktarılmıştır.

Cerrah Sanayi Bölgesine batı yönünde bitişik olarak konumlanan, “Yenice Organize Sanayi Bölgesi” 1/25.000 Ölçekli plan kararlarında; OSB alanı ile “Ova Alanı” arasında kalan ve 1994 yılı planlarında uygulama imar planı bulunan bölümler Ova Koruma Protokolünden çıkarılmış ve “**Tarım Alanı**” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu bölgelerin Mutlak Tarım

Alanı niteliğinde olması sebebiyle bu bölgeler plan kapsam dışında bırakılmıştır. Planlama alanı toplamda 91,31 ha büyüklüğündedir.

Bölge altyapısını büyük oranda tamamlamış durumda ve sanayi alanı niteliği taşımaktadır. Planlama alanına ilişkin 1/5.000 Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik Etüd Raporu 31.03.2016 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

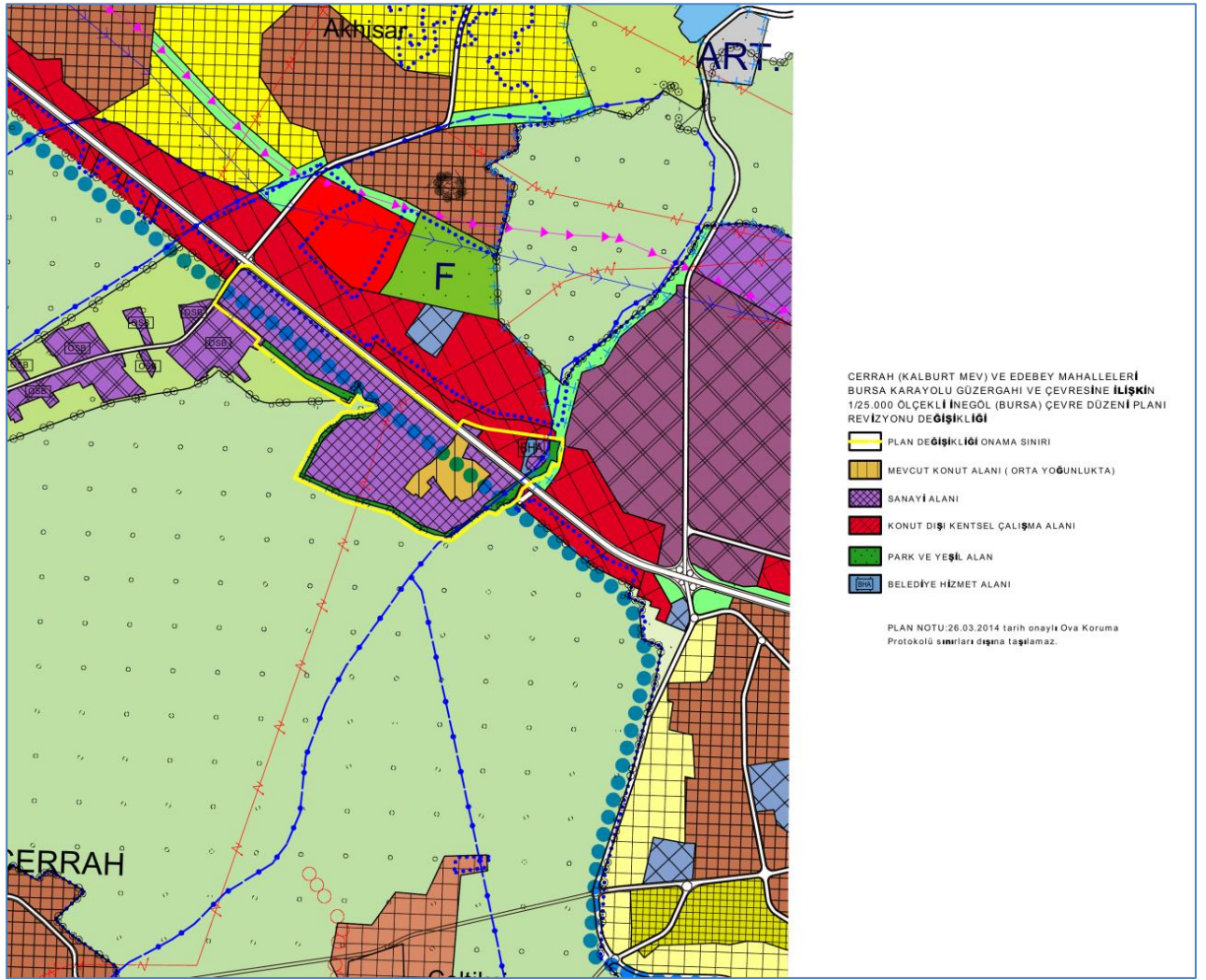
Yapılan düzenlemeler bölge sanayici talepleri doğrultusunda Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan başvuru sürecine devam edilmesi ve Cerrah Sanayi Bölgesi'nin Islah OSB ilan edilmesine yöneliktir. Bölge içerisinde oluşan alan dağılımı aşağıdaki sunulmuştur.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUN)	0	0.00%	85797.01	9.40%
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	264192.41	28.93%	32795.04	3.59%
KAMU HİZMET ALANI/BHA	20215.14	2.21%	8377.97	0.92%
PARK VE YEŞİL ALAN	4389.49	0.48%	79076.39	8.66%
TARIM ALANI	600439.58	65.76%	0.00	0.00%
SANAYİ ALANI	0.00	0.00%	683173.32	74.82%
YOL	23866.38	2.61%	23883.27	2.62%
TOPLAM ALAN	913103.00	100.00%	913103.00	100.00%

Tablo 5 Alan Kullanım Tablosu

PLAN NOTU:

26.03.2014 TARİH ONAYLI OVA KORUMA PROTOKOLÜ SINIRLARI DIŞINA TAŞILAMAZ.



Harita 16 Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği