



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, CERRAH MAHALLESİ
104 ADA 5-7-14 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: NİP-

Metropolitan Planlama Şube
Müdürlüğünce hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2019 tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğine konu alan, İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi 104 ada 5-7-14 parseli kapsamakta olup, toplam alanı 13.854 m²'dir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İnegöl, Bursa'nın güneydoğusunda yer almakta olup, kuzeyinde Yenişehir ilçesi, güneyinde Kütahya ili, güneybatısında Keles ilçesi ve güneydoğusunda Bilecik ili bulunmaktadır. İnegöl; Bursa-Eskişehir Karayolunun 45. Kilometresinde yer almaktadır. Bursa-Bilecik-Kütahya illerinin oluşturduğu üçgende yer alan İnegöl, Mezit Boğazı ve Ümitalan arasındaki verimli ve sulak toprakların bulunduğu ova üzerinde kuruludur. İnegöl'ün yüzölçümü 1031 km²'dir.

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu Cerrah Mahallesi, İnegöl Merkezinin doğusunda yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu parseller, Cerrah ilçe merkezinin kuzey doğusunda, dere kenarında ve Süleymaniye Mahallesinde yer alan sanayi tesislerine bitişik konumdadır.



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Çevresindeki ormanlar nedeniyle 1980'lere kadar orman ürünleri alanında imalat sanayi gelişmiştir; 1980 sonrasında ise Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile birlikte orman ürünlerinin yanında tekstil, otomotiv yan sanayi ve diğer sanayi kollarında da gelişmiştir.

1976 yılında kurulan İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgeleri arasında yer alır. Türkiye toplam ihracatının %1'ini mobilya ihracatını %10'unu yurt içi mobilya talebinin ise %40'ını bu şehir karşılar. Tekstil sektörü ihracatındaki payı ise %6'dır.

Bursa ili; ülke geneli itibarıyla sosyo-ekonomik açıdan çok gelişmiş illerdendir. Bursa iline bağlı İnegöl ilçesi de özellikle 1970'lerden sonra sanayi alanındaki atılımı ile önemli yerleşim merkezlerinden biri olmuştur. 1970'lerden sonra sanayi ve hizmet sektöründe gelişme olduğu, tarım sektöründe ise bir gerileme olduğu izlenmiştir.

İnegöl İlçesi, toplam nüfusu sürekli olarak 1965 yılından 2017 yılına kadar artış göstermiş olup, 2017 yılında Bursa ilinde en yüksek nüfusa sahip 4. İlçedir.

Sayın Yılı	Kentsel Nüfus	Köy ve Belde Nüfusu	Toplam Nüfus
1965	27.777	49.131	76.908
1970	31.871	48.907	80.778
1975	43.603	50.200	88.005
1980	45.237	52.575	97.812
1985	54.659	51.713	106.372
1990	71.120	55.094	126.214
2000	105.959	80.599	186.558
2007	130.448	77.866	208.314
2008	158.575	54.525	213.100
2009	161.541	53.834	215.375
2010	167.419	53.697	221.116
2011	172.406	53.066	225.472
2012	177.617	52.195	229.812
2013	236.168	----	236.168
2014	242.232	----	242.232
2015	249.091	----	249.091
2016	255.032	----	255.032
2017	257.931	----	257.931

1965 yılından 2017 yılına kadar sürekli olarak artış göstermiştir. Köy ve belde nüfusları ise sürekli bir artıştan söz etmek mümkün olmamakla beraber, 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Ondört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" gereğince İnegöl ilçesi sınırlarında yer alan köy ve beldeler kapanarak mahalle statüsüne dönüşerek kentsel nüfustaki yerlerini almışlardır.

İnegöl kent merkezi nüfusu bursa merkezinden sonra en yüksek ilçedir. İnegöl'de gerek büyük sanayi, gerekse küçük sanayide ihtisaslaşma görülmektedir. İl sınırları içinde küçük sanayisi Bursa'dan sonra en fazla gelişmiş kent İnegöl'dür. Küçük sanayi ağaç ürünleri üretimi aynı zamanda da satışında uzmanlaşmış durumdadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

2016 Eylül ayı itibariyle İnegöl'de tamamı kadrolu olmak üzere 2076 (halk eğitim, mesleki eğitim, anaokulu, rehberlik, özel eğitim uygulama dahil) öğretmen görev yapmaktadır. Özel Okullarda 262 Öğretmen görev yapmaktadır. 2016-2017 eğitim-öğretim yılında ilk ve ortaokul düzeyinde 85 mahalleden 21 taşıma merkezine 76 araç ile 1152 öğrenci taşınmaktadır. Taşınan öğrencilerin hepsine öğle yemeği verilmektedir. Ortaöğretim düzeyinde 66 mahalleden 23 taşıma merkezine 60 araç ile 953 öğrenci taşınmaktadır. Ayrıca 426 engelli öğrenci 30 araç ile 20 taşıma merkezine taşınmış olup, ücretsiz öğle yemeği hizmeti verilmektedir.

İnegöl'de 1 Devlet Hastanesi, 2 Özel Hastane, 1 Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, 1 Verem Savaş Dispanseri, 62 Aile Hekimi ve 3 Uzman Doktor ile hizmet veren 15 Aile Sağlığı Merkezi(ASM) vardır. 4 adet 112 Acil Yardım Ambulans Noktası bulunmakta ve bu noktalarda 4 doktor (3'ü geçici görevli), 48 personel görev yapmaktadır. 14 adet Sağlık Evi bulunmakta olup, bunlardan 2 adedinde ebe görev yapmakta diğer 12 adedi boş bulunmaktadır. Devlet Hastanesi 335 yataklı olup, 2016 Eylül ayı sonu itibariyle 83 Uzman Hekim, 10 Pratisyen Hekim olmak üzere toplamda 93 hekimle hizmet vermektedir. Ağız ve Diş Sağlığı Merkezinde 23 Diş Hekimi görev yapmaktadır. 2 adet de özel hastane bulunmaktadır.

Spor tesisleri ve spora elverişli alanlar yönünden İnegöl oldukça iyi durumdadır. Kapalı ve açık tribünleriyle çimle kaplı 4700 kişilik bir şehir stadı, 2500 kişilik kapalı spor salonu, 9 adet futbol sahası, 8 spor salonu, futbol-masa tenisi-tekvando-bilek güreşi-satranç ve atletizm dalında hizmet veren 1 spor tesisi, 1 atış poligonu, 1 paintball atış sahası ve 2 tenis kortu bulunmaktadır. İlçede 2016 Eylül ayı sonu itibariyle toplam 12135 lisanslı sporcu bulunmaktadır. Çoğunluğu amatör futbol ve okul sporları müsabakalarında olmak üzere toplam 712 müsabaka yapılmıştır.

İlçede kültür mirası birçok eser bulunmaktadır. İlçemiz ve çevresinin tarihi İpekyolu üzerinde bulunuşu, ayrıca Bursa'dan çıkıp Uluyol adıyla tanınan Şehitler, Hamzabey, Yiğit, Kulaca, Süpürtü, Şipali ve Eymir Mahallelerinden geçerek Ahı Dağı'na kadar ulaşan bir ticaret yolunun çok eski zamanlardan beri kullanılması, daima yöremizi canlı tutmuş ve yeni tarihi eserler kazandırmıştır.

İshakpaşa Külliyesi içinde cami, medrese ve türbe kültürümüze önemli bir mirastır. İshakpaşa Külliyesinin ayakta kalabilen tüm yapıları 1961-69 yılları arasında Vakıflar Genel Müdürlüğüne onarılmıştır.

Yıldırım Beyazıt Camii, Beylik Hanı, Kapalı Çarşı, Kasım Efendi Camii, Hançerli Fatma Sultan Camii, Karacabey Kervansarayı gibi tarihi yapılarda bulunmaktadır

Türkiye'nin ilk ilçe kent müzesi İlçemizde kurulmuştur. Kent Müzesi için, yaklaşık 150 yıllık olduğu tahmin edilen eski belediye binası aslına uygun olarak restore edilmiş ve 1054 m² olarak baştan aşağı yenilenmiştir. Kent müzesi kuruluş çalışmaları, 2008 yılının sonlarına doğru tamamlanmıştır.

Oylat kaplıcaları ayrı bir turizm değeridir. Kaplıcalara, BURSA-ESKİŞEHİR karayolu üzerinde Domaniç sapağından girilerek ulaşılır. Kaplıcanın suları radyoaktif sıcak sular gurubuna dâhildir. Sıcaklığı 40,5 dereceyi bulan suyun kısırlık, romatizma, idrar yolları ve çocuk felcine iyi geldiği bilinmektedir. Oylatın girişindeki halk arasında sivri kaya olarak adlandırılan oluşum da, görülmesi gereken güzelliklerimizdendir.

İlçe turizminin diğer önemli parçası yine hemen oylat kaplıcalarının 2 km altında bulunan Oylat Mağarasıdır.(Bursa mağarası diye de bilinir.) Bu mağara 665 metre uzunluğu ile Türkiye'nin 3. büyük mağarasıdır. Mağarada bol miktarda sarkıt, dikit, sütun, duvar ve perde damlataşları bulunur. Bursa mağarası adını, halk arasında bu mağaranın Bursa ya giden gizli bir yol olduğu inanişından almaktadır.

İlçede 4 adet günlük ve 4 adet haftalık gazete çıkarılmaktadır. Bölgede yerel yayın yapan, 4 özel radyo, 2 televizyon bulunmakta, TRT, diğer özel radyo ve televizyonlara ait bütün yayınlar ilçenin her yerinde izlenebilmektedir.

İnegöl, çok farklı yörelerden gelen insanları barındırdığından folkloru da oldukça zengindir. Çeşitli töre ve inanışlar zamanla anonim hale gelmiş olup, daha çok Kafkas, Rumeli, Bursa, Bilecik, Keles, Artvin yörelerinin halkoyunları okullarımızda İnegöl Özel Mehter Takımı mevcuttur. ve dernekler bünyelerinde kurulan ekipler tarafından oynanmaktadır. Ayrıca 7 tanesi Bakanlık Belgeli, 7 tanesi Belediye Belgeli olmak üzere toplam 14 adet konaklama tesisi bulunmaktadır.

Mahalli el sanatları, yerini fabrikasyon imalatına bırakmış durumdadır. Ayrıca mobilya sanayi çok gelişmiştir.

2.4. JEOLJİK VE FİZİKİ YAPI

Planlama alanı Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında geçiş niteliği gösterir. Kışları çok soğuk geçmediği alanda, yaz dönemlerinde aşırı bir sıcaklık yaşanmaz. Denizin etkisi ve ılıman iklim özellikleri bölgede görülür. Bu yüzden bu bölgede ılıman ve karasal iklim özellikleri hissedilir.

En sıcak ve en soğuk ay ortalamaları arasındaki farklar incelendiğinde; İnegöl 12.8 değerleri ile Marmara ılıman kıyı ikliminin özelliklerini taşıdığı görülür. En soğuk ay olan ocak ortalamasında ise İnegöl (6.9) , en sıcak ay olan temmuzda ise İnegöl (23.8) değerine ulaşır.

İnegöl, yağış ortalamalarının altında yağış toplamaktadır. Ortalama yağış miktarı 542.8mm 'dir.

Bölgede hakim rüzgar yönü Doğu-Batı'dır. Kuzey rüzgarları, kuzeydeki yükseltilerin koruyucu etkisine rağmen yüksekte olması nedeni ile etkinliğini korumaktadır. Doğu rüzgarları yöreyi etkileyen en önemli hava akımlarını oluştururlar. Bölgede ortalama rüzgar hızı 1.2'dir. Bu da rüzgar bakımından bölge de uygunluk arz eder.

İnegöl ilçesinde başlıca ağaç türleri çam, kayın, köknar, meşe, ıhlamur, kestane ve cevizdir. 104 bin 447 hektarlık yüz ölçümüne sahip olup, orman alanı bakımından ülke ortalamasının üzerinde bir yere sahiptir. İnegöl ilçesinde tarım topraklarının % 72,8'i tarla tarımına, % 19'u bağ-bahçeye, % 7,7'si sebze tarımına ayrılmıştır. % 49'luk bir bölümünde ormanlarla kaplıdır.

İlçe, İnegöl ovasının kuzeyinde ve Yenişehir yolunun içinden geçtiği küçük sıra dağların güneyde yer alan bir yerleşim alanıdır. Gölün kıyısında yer alan küçük dağ sıralarının birikinti konilerinin birleşmesinden meydana gelen coğrafik bir konuma sahiptir.

İlçe, Kale tepenin İnegöl ovasıyla birlikte etekler üzerinde kurulmuştur. Bu sebeple alanın, güney ve batı sınırlarında aynı tepenin ova ile birleşen eteklerinde son bulunduğu için rakım batı ve güney bölümlerinde hemen hemen aynıdır. Rakım, batıdan doğuya ve güneyden kuzeye doğru yükselmekte ve alanın kuzey doğu sınırında zirveye ulaşmaktadır.

Alanda tespit edilen en düşük rakım, alanın batı ve kuzey batı sınırındaki Kalburt deresi yakınlarındadır. İnegöl ovasının kuzey sınırını teşkil eden bölümde rakım kuzeyden güneye doğru az bir artış gözlenir. Bu eğim yarı kapalı bir havza özelliği gösteren İnegöl ovasını birleştirme boğazı ile dış drenaja bağlar ve Kalburt deresi bu boğazı takip ederek havza dışına çıkar.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 21.06.2018 Tarihinde onaylanan "Bursa İli, İnegöl İlçesinin 1/25000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Bu rapora göre arazi kullanım önerileri aşağıdaki gibidir;

İnceleme alanının topoğrafik yapısı, coğrafi konumu ve bu alanda yüzeylenen jeolojik birimlerin litolojik-yapısal özellikleri, eğim durumu ile bölgenin depremselliği, hidrojeolojik ve morfolojik durumu, afet durumu, alanın jeolojisini oluşturan birimlerin yanal ve düşey yönde devamlılığı vb. parametreler belirlenerek inceleme alanının çevre düzen planına esas girdiler belirlenmiştir.

Tüm inceleme alanı 1. Derece deprem bölgesinde kalmakta olup alanda yapılacak olan, alt ölçekli plan ve her türlü yapılarda Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile diğer ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine hassasiyetle uyulmalıdır.

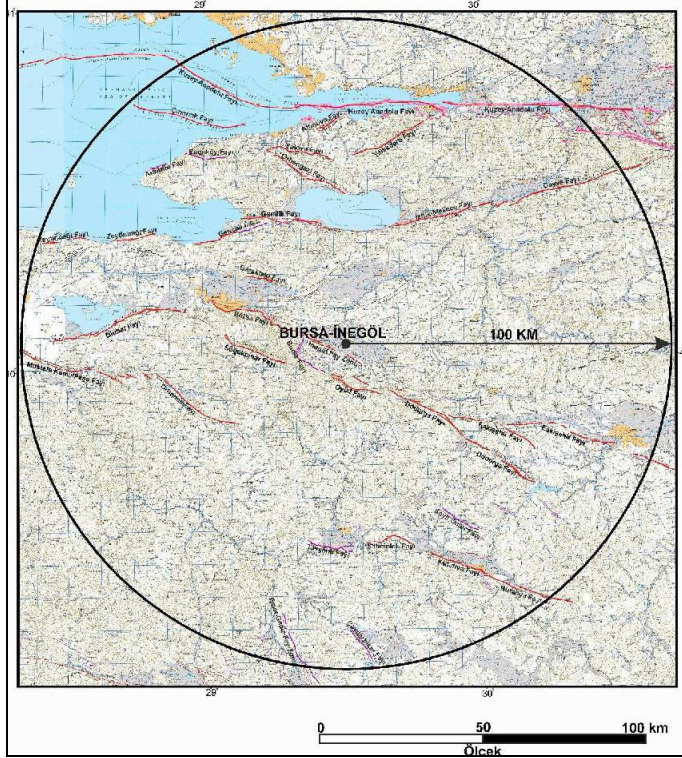
İnceleme alanı dahilinde mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır. İnceleme alanında bulunan ve alan dışında olmasına rağmen inceleme alanını etkilemesi mümkün olan tüm derelerin su baskını oluşturma riskine karşın planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.

Planlama öncesinde inceleme alanının ki taşkın ve yamaç sellenmesi, çığ potansiyeli ile bu olaylara karşı alınacak önlemler konusunda ilgili kurumlardan görüş alınarak görüşlere hassasiyetle uyulmalıdır.

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Alüvyon, İnegöl Formasyonu, Yarhisar Formasyonu, Bilecik Kireçtaşı, Abadiye Formasyonu, Asarlık Kireçtaşı Üyesi, Avdancık Formasyonu, Çataltepe Mermeri, Nilüfer Formasyonu, Uludağ Metamorfikleri oluşturmaktadır.

Ayrıca inceleme alanının eğimi İnegöl ilçe merkez alanı ve çevresi ova kısımda kalmakta olup eğim değeri % 0-10 iken kuzey ve güney kesimlerinde dağ silsilesi bulunmakta ve eğim değeri bu kesimlerde %70'e kadar yükselmektedir.

Çalışma alanında yapılan incelemelerde İnegöl ilçe merkez alanının güney-güneybatı kesiminde kalan jeolojisini İnegöl formasyonunun oluşturduğu eğimli alanlarda yüzeysel akımların olduğu görülmüştür. Ayrıca bu alanlarda MTA'nın heyelan envanter haritasına göre aktif ve kriş şeklinde gelişmiş heyelanlı alanlar belirlenmiştir.



Fay hattı haritası

Planlama alanı dahilinde baraj gölü bulunmaktadır. Devamlı ve mevsimsel yapışlarda akış gösteren kuru dereler mevcuttur.

Planlama alanında yüzeye yakın kesimlerde yeraltı suyunun olmadığı düşünülmekte olup, alanın jeolojisini oluşturan volkanik birimler kırık ve çatlak sistemine bağlı olarak sızıntı suları içerebilecektir.

Planlama alanın içme ve kullanma suyu gereksinimi kaynak sularından karşılanmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsellerin büyük kısmı boş durumda olmakla birlikte, hayvan barınağı binası bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 104 ada 5 parsel, İnegöl Belediyesine, 7 parsel şahıslara, 14 parsel ise Devlet Su İşlerine aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, onaylı 1/25000 ölçekli İnegöl Nazım İmar Planında Ticaret Alanında kalmaktadır.

2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, onaylı 1/500 Ölçekli İnegöl Nazım İmar Planında Ticaret Alanı ve Park Alanında kalmaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2017/293 sayılı kararıyla onaylanan İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi, 104 ada, 5, 7 ve 14 parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hakkında Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2017/1502 E., 2019/484 K. sayılı ve 24.04.2019 tarihli iptal kararı doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır. İptal gerekçesi; plan değişikliği yapılmasını zorunlu kılacak teknik ve nesnel gerekçelerin bulunmadığı ve ulaşım planlaması ile plan değişikliklerine ait eşik analizinin yapılmadığıdır.

İptal Edilen Plan Değişikliği



Plan Değişikliğinden Önceki Hali



3.2. PLAN KARARLARI

İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi, 104 ada 7 parselin Ticaret Alanı ve 104 ada 14 parselin Park Alanı olarak korunarak, 104 ada 5 parselin plan değişikliğinden önceki hali olan "Kamu Hizmet Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, ilgili kanun ve mevzuat hükümlerine göre hazırlanmıştır.

