



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 254 ADA 407 VE 408
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2021 tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu alan İnegöl İlçesi Süleymaniye Mahallesi Hudutlarından bulunan 254 ada 408 parsel ve çevresini kapsamaktadır. 07.07.2005 tarihinde, 98 sayılı meclis kararıyla yürürlüğe giren ve 26.07.2018 tarih 2052 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla değişikliğe uğrayan 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planında, “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır.

Yaklaşık 14.524,5 m² büyüklüğündeki planlama alanı, İnegöl ilçe merkezinin girişinde yer alan, Bursa-Eskişehir Yolu ile İnegöl ilçe merkezi ve İnegöl OSB’nin bağlantısını sağlayan Hikmet Şahin KöprülÜ Kavşağının güneyinde konumlanmaktadır. 408 parselin de mahreç aldığı Ahmet Türkel çevreyolu İnegöl’ün üst gelir grubunun ikamet ettiği bölge ile Organize Sanayi Bölgesi ve Ağaç İşleri Küçük Sanatlar Sanayi Sitesinin ulaşım bağlantısını sağladığından yoğun kullanıma sahip bir taşıt yoludur.

Şehir hayatında mekân kurgusunda sürdürülebilirlik ilkesinin en önemli unsuru ve ülkemizin dış ticaret açığının en baştaki sorunlarından biri olan petrol ve türevi yakıtların iklim değişikliğine etkisi en önemli risk olarak gösterilmektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak; karbon ayak izinin en aza indirildiği, iklim değişikliğinin olumsuz etkilerinden olan karbon salınımını azaltan, mekânsal gelişime olanak sağlaması ve bölgenin ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yaklaşım belirlenmelidir.

Mevcut durumda yer alan imar yolları, bu büyüklükte bir alan kullanımına sahip ve köprülÜ kavşağa yakın konumlanan planlama alanının taşıt ve yaya sirkülasyonunda kesinti ve aksaklıklara sebebiyet verdiği de görülmektedir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda;

-Bölgede ikamet eden nüfus ve söz konusu yolun kullanıcılarının ihtiyacını karşılamak için 408 parselin Ahmet Türkel Çevre yoluna cephe olan kısmının “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlanması,

-Trafik koşullarının iyileştirilmesi, erişim ve sirkülasyonun işlevselliğini arttırıcı, karbon salınımını azaltmak ve enerji tasarrufu sağlama amacıyla 407 ve 408 parseller arasında yol düzenlemesi yapılması,

-Düzenlemeleri takiben ortaya çıkan form bozukluklarının giderilmesi için taşıt yolu uzantıları, cephe bütünlüğü, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

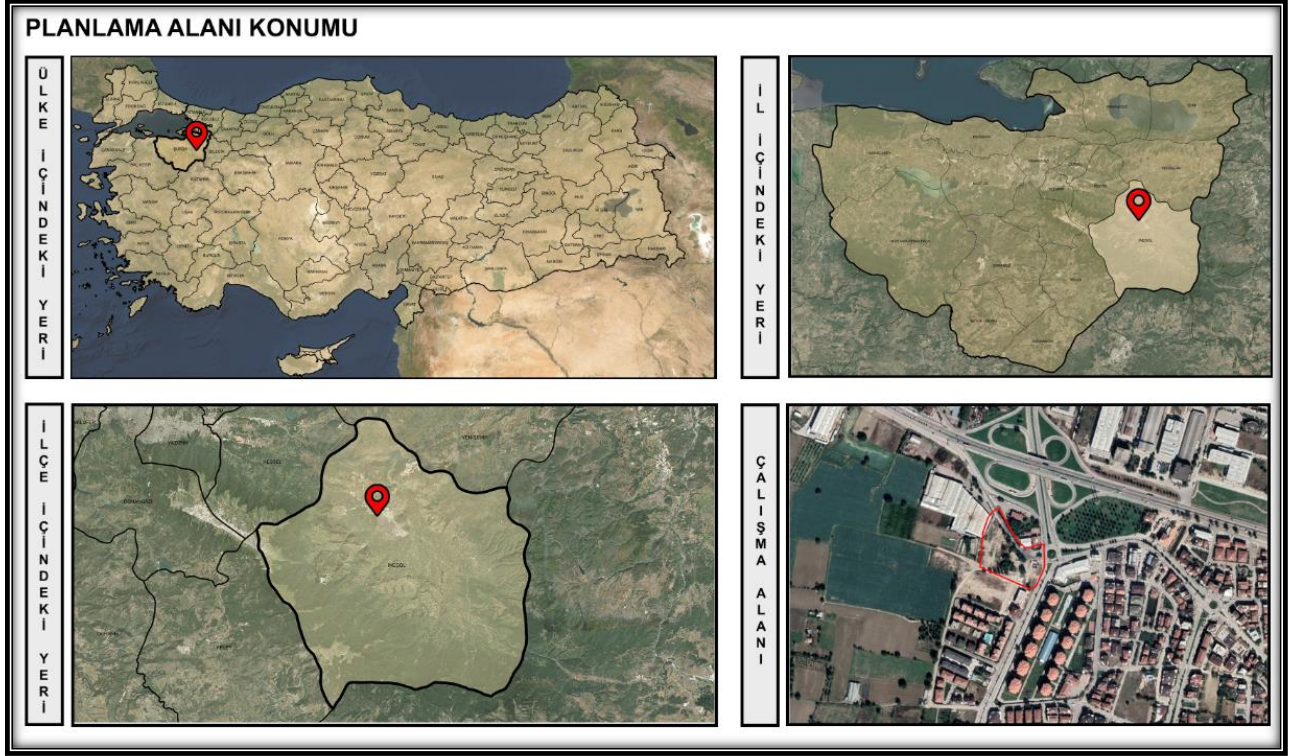
Planlamaya konu Süleymaniye mahallesi 254 ada 407 ve 408 parsel ile 408 parselin çevresini kapsayan yaklaşık olarak 14.524,5 m² büyüklüğündeki bir alandır. Planlamaya konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli halihazır haritanın H22-C-20-B-2-D paftasında,

X= 4 439 500- 4 4389 700, Y= 456 500- 458 000, koordinatları arasında yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Süleymaniye Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu 40° 5'23.00" Kuzey ve 29°29'30.42" Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 40 km güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzeydoğusunda, İnegöl ilçe merkezine 1 km uzaklıkta, Havaalanı caddesi ve İstiklal Caddesi kesişiminde konumlanmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanı Konumu



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

İnegöl ilçesi XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Kırım, Kafkasya ve Balkanlar'dan ülkemize yönelen göçlerden önemli paylar elde etmiştir. İnegöl'e doğru yaşanan göç olayları, kırsal kesimde yeni yerleşmelerin ortaya çıkışını, İnegöl'ün de küçük bir kasaba olma niteliğinden kurtularak büyük bir kasaba olma sürecine girmesini sağlamıştır. Nitekim 1893 yılı itibariyle şehirli nüfus oranı, 1573 yılına oranla iki kat artarak %18,68'e çıkmıştır.

İnegöl'ün nüfusu, 1893-1940 yılları arasında ancak 1,6 kat artış göstermiştir. Şehirleşmenin bu devrede oldukça yavaş geliştiği, buna karşın kırsal nüfus oranının %74-81 arasında cereyan ettiği görülmektedir.

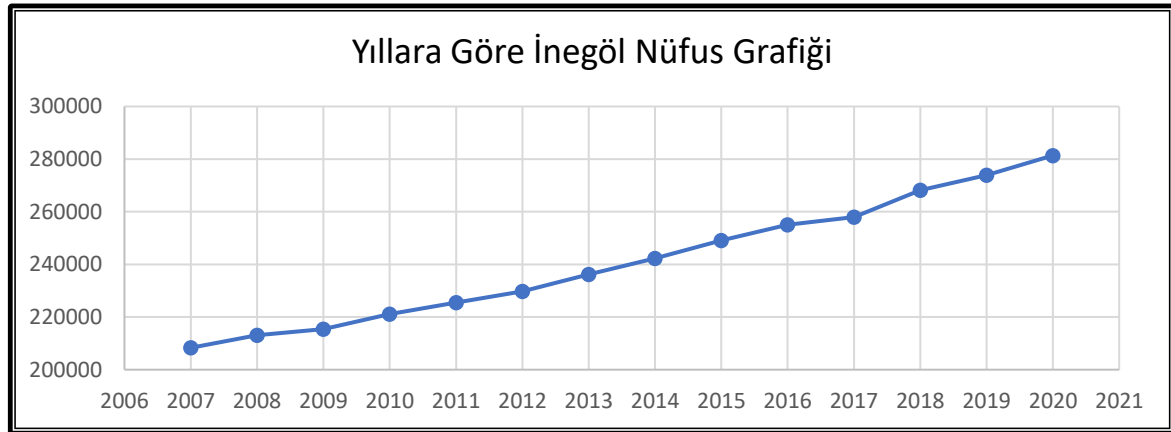
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde göç almış ve nüfus artış hızı 5 yılda (1985-1990) 1,5 kat artan bir seyir izlemiştir.

Hem nüfus bakımından büyüyen hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı bir önceki beş yıla göre epeyce artmıştır. Aynı dönemde, nüfusunun büyüme oranı 1980-1985 dönemine göre 1,5 kat artmış ve %30'a ulaşmıştır. Bundan da önemlisi, 1960-1980 yılları arasında ülkemizdeki 25.000-50.000 nüfuslu şehirler grubuna dahil olan İnegöl, 1985-1997 döneminde 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubuna çıkmıştır. 1990 yılında 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubunda 18. sırada bulunan İnegöl, 1997 yılında 6. sıraya yükselmiştir.

2000 yılı itibari ile İnegöl, bir üst basamağa geçerek, nüfusu 100.000 ile 500.000 arasında olan şehirler, arasında yerini almıştır. 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçenin 186.558 nüfusu olup, bu nüfusun 105.959'u ilçe merkezinde, 47.821'i köylerde, 32.778'i ise beldelerde ikamet etmektedir.

Adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre İnegöl'ün nüfusu 2011 yılında 225.472, 2012 yılında 229.812, 2013 yılında 236.168, 2014 yılında 242.232, 2015 yılında 249.091, 2016 yılında 255.032, 2017 yılında 257.931, 2018 yılında 268.155, 2019 yılında 273.933 ve 2020 yılında 281,384 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir.

Grafik-1 Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2020)



(Kaynak TÜİK)

Süleymaniye mahallesinin nüfusu 2007-2008 yıllarında artmış, 2009 yılında azalış göstermiş ve 2010 yılı itibariyle gösterdiği artış grafiği günümüze değin devam etmiştir. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Süleymaniye Mahalle Nüfusu (2007-2020)

Yıllara Göre Süleymaniye Mahalle Nüfusu													
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nüfus	14041	14513	14435	14876	15301	15864	16545	16906	17435	17841	18324	18922	19480
													19823

(Kaynak TÜİK)

Ekonomik yapı olarak Türkiye'de tarım ve sanayinin birlikte gelişme gösterdiği önemli şehirlerden biri olan Bursa şehir merkezine 45 km uzaklıkta bulunan İnegöl ekonomik gelişme bakımından Bursa'ya benzer özellikler göstermektedir.

Bölgede ağırlıklı olarak tekstil ve konfeksiyon işletmeleri göze çarpmakla birlikte; sünger üretimi, sunta ve kontrplak üretimi, gıda üretimi, yem üretimi, ambalaj, cam, orman ürünleri-mobilya, kimya, gıda, döküm ile otomotiv yan sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeler vardır.

İnegöl'de sanayicilerin ucuz arsa taleplerini uzun yıllar karşılaması planlanan Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi 11.05.2006 tarihinde 245 sicil numarasıyla Bursa İl Özel İdaresi, İnegöl Belediyesi ile İnegöl Ticaret ve Sanayi Odası ortaklığında kurulmuştur. Sınırları 2 etap halinde düşünülmüş, 1. etap 4100 dönüm, 2.etap 2650 dönüm olmak üzere toplam 6750 dönüm arazi seçimi yapılmıştır. 4100 dönümlük 1.etap üzerinde kamulaştırma çalışmalarına başlanmış ve %99'u bitirilmiştir. Kamulaştırma çalışmaları ve planlama çalışmaları devam ederken Mobilya Ağaç İşleri ve yan sanayisi ile ilgili yatırımcılardan arsa talebi toplanmış, talepler doğrultusunda bugüne kadar 116 adet firmaya 2500 dönüm yer tahsisi yapılmıştır. Bu firmalardan 91'ü İnegöl'de, 25'i ise İnegöl dışındadır. Halen yer tahsisi yapılmaya devam edilmektedir. 32 adet fabrika faaliyette olup 44 fabrika inşaat halindedir.100 civarında sanayici proje çalışması yaparak inşaat ruhsatı almıştır.

İlçede 1 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Küçük Sanayi Sitesinde 651 işyeri bulunmakta olup, çalışan sayısı yaklaşık 4.835'tir.

İlçe Vergi Dairesi'nin 2016 yılı Eylül ayı sonu itibariyle mükellef, tahakkuk-tahsilat bilgileri aşağıda verilmiştir. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo

Faal Mükellef Sayısı	13.898
Vergi Gelirleri Tahsilat Tutarı	332.751.832,14 TL
Tahakkuk Tahsilat Oranı	%0,56

Ticaret, mobilyacılık, sanayi ve tarımın dışında Oylat Kaplıcaları ve İnegöl tipi köfte yapan lokantalar ilçeye önemli bir gelir sağlamaktadır.

İlçede birçok kooperatif bulunmakta ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odasından başka Esnaf Odaları, 1 adet Pancar Kooperatifi, 1 adet Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi, 8 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 61 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 19 adet Tarımsal Sulama Kooperatifi, 1 adet Et Üreticileri Birliği ve 1 adet Süt Üreticileri Birliği bulunmaktadır.

İlçede İnegöl Belediyesi, Ticaret ve Sanayi Odası ile Marangoz ve Mobilyacılar Odasının iş birliğiyle 2000 yılından beri düzenli olarak her yıl iki defa mobilya fuarı düzenlenmektedir.

Bölgede en önemli doğal kaynak ormandır. Nitelikli memba suyu Sultan Su ve Sude Su adıyla, Maden Suyu ise Kınık ve Freşa markasıyla şişelenerek satılmaktadır. Turistik tesis olarak Oylat Kaplıcalarının yanı sıra Uludağ'ın ilçe sınırları içinde kalan kısımlarındaki ormanlar gelecekte turizm açısından rezerv oluşturmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesinde 2017 yılı itibariyle 107 parselde 74 kuruluş faaliyet göstermekte olup, toplam çalışan sayısı 14.536'dır. (Kaynak: inegol.gov.tr)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İnegöl ilçesi Bursa il merkezine 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa şehirlerarası yolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl ilçesi Mudanya Limanına 76 km, Gemlik Limanına da 75 km. mesafede olduğundan deniz ulaşımı yapılabildiği gibi, Bölgeye 22 km mesafede olan Yenişehir Hava Limanı ile hava ulaşımı da yapılabilmektedir.

İnegöl bölgede Büyükşehir Belediyeleri haricinde tek düzenli katı atık depolama tesisi bulunan ilçedir. İnegöl ilçesinin tamamı kanalizasyon şebekesine bağlı olup, bu kanalizasyon şebekesi İnegöl OSB Atık su Arıtma Tesisine bağlıdır. Tesiste, İnegöl İlçesinin yerleşim birimlerinden kaynaklanan evsel atık su ile İnegöl OSB’de bulunan işletmelerden kaynaklanan evsel ve endüstriyel nitelikli atık su arıtılmakta ve Kalburt Çayı’na deşarj edilmektedir. Kalburt Çayı ise sulama amaçlı kullanılacak olan Boğazköy Barajını besleyen önemli bir çaydır. Bu nedenle tesis sulama suyu kriterlerini sağlamalıdır, ancak çıkış suyunda tuzluluk ve renk problemi yaşanmaktadır.

BUSKİ tarafından 21.11.2019 tarihinde yapılan “İnegöl İçme suyu Şebekesi ve İletim Hatları İnşaatı Yapım İşi” ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

İnegöl ilçesi 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa otoyolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl ilçesi Mudanya Limanına 76 km, Gemlik Limanına da 75 km. mesafede olduğundan deniz ulaşımı yapılabildiği gibi, Bölgeye 22 km mesafede olan Yenişehir Hava Limanı ile hava ulaşımı da yapılabilmektedir.

Planlamaya konu alan çevresinde altyapı sorununun bulunmadığı ve Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon, Doğalgaz, İçme ve Kullanma Suyu Tesisleri, PTT, Sosyal Tesisler, Atık-su Arıtma vb. tüm ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde mevcut durumdadır.

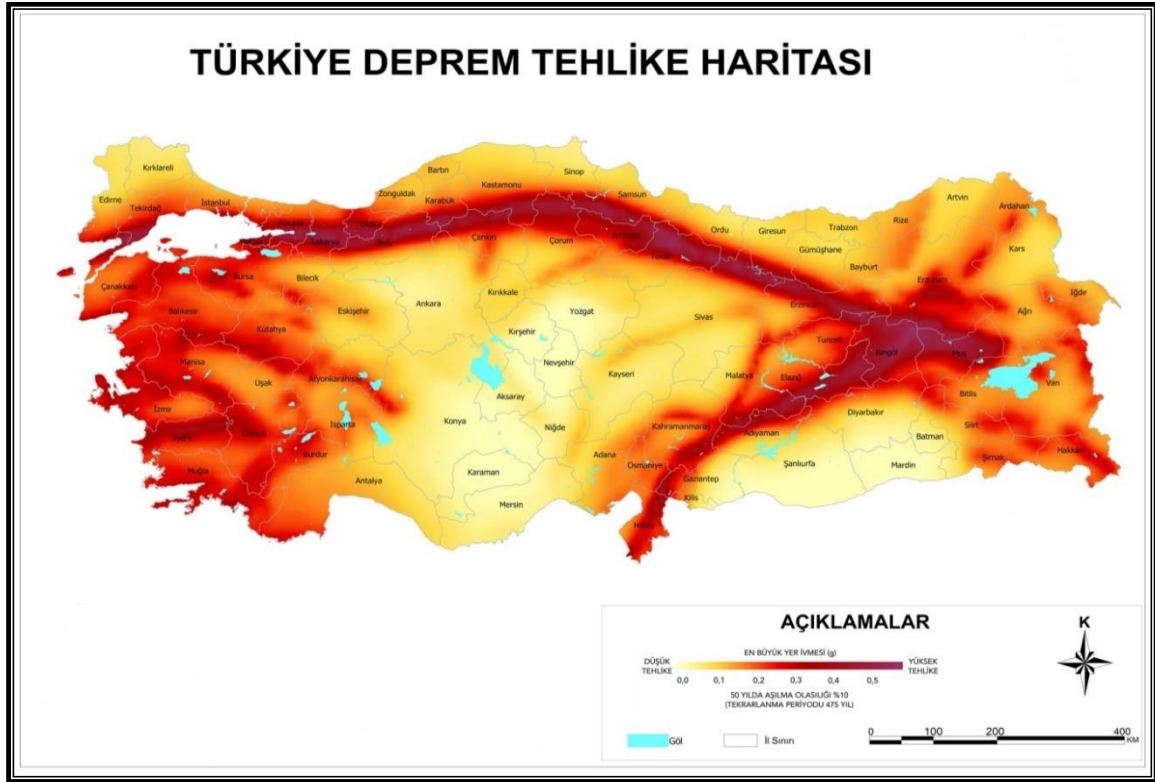
Planlamaya konu Süleymaniye Mahallesi 254 ada 407 ve 408 parseller İnegöl kentsel yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır. Alanın doğusunda İstaş Cami, kuzeyinde İnegöl itfaiyesi yerleşkesi yer almaktadır. Cephesi bulunan Ahmet Türkel çevreyolu bünyesinde pek çok ticaret birimi bulunmakta, çevresindeki yapı adaları ise blok nizam site tipi yapılar ve endüstri birimleri ile çevrelenmiştir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bursa ili İnegöl ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz. Şekil 2)

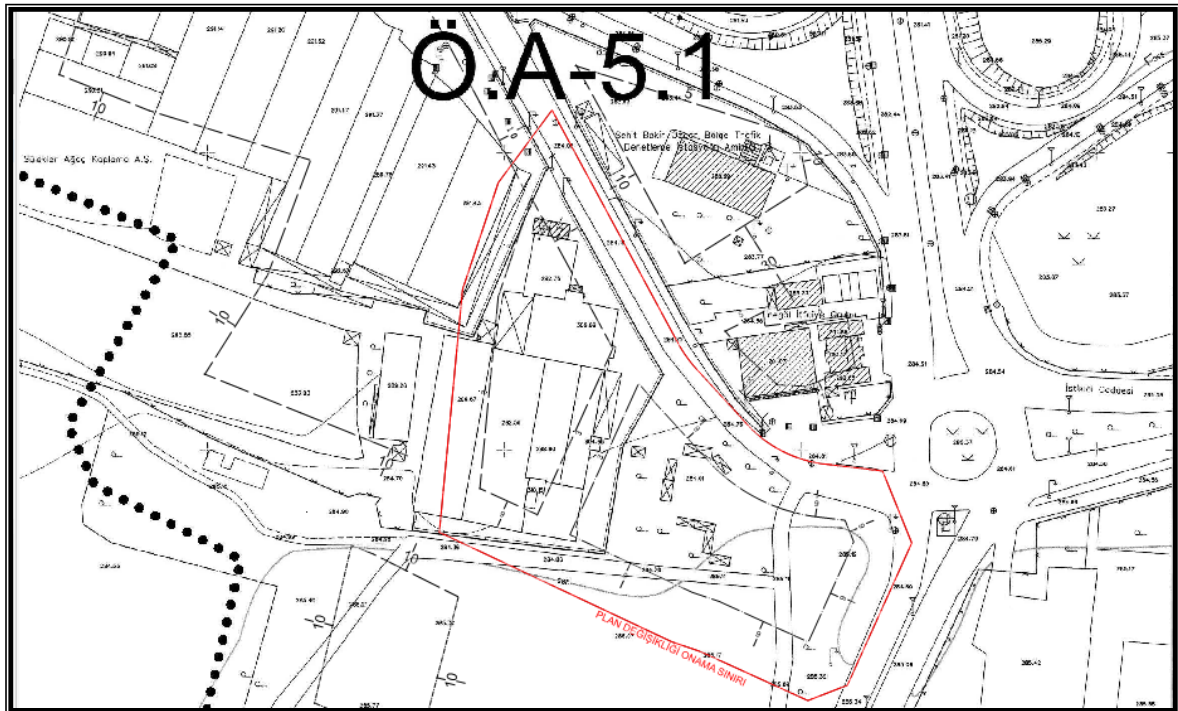
Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu taşınmazlar 28.04.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan, Mikro Bölgeleme Etüt Raporu kapsamında Önlemlili Alanlar 5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) kapsamında kalmaktadır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Yerleşime Uygunluk Haritası



“14.2 Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar inceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimlere ait Sarımsı Kahvemsı renkli kum arabantlı siltli kil, Sarımsı Kahvemsı renkli siltli killi kum, Sarımsı Kahvemsı renkli kum arabantlı çakıllı siltli kil oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. Yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyuna 5.50-12.80 m de rastlanılmıştır.

İnceleme alanındaki alüvyon birimler **“düşük-orta-yükseli”** plastisiteli, **“ çok yumuşak-yumuşak- erin-sert-çeki sert” kıvamlı**, sıvılık indeksine göre **“sıvı-plastik-batı”** ve **“düşük-orta-yüksek sıkışabilirlik”** özelliğine sahiptir. Ayrıca killer **“yüksek-orta-düşük”** şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yer alan birim sıkışabilirlik ve şişme sorunları yanında yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiğinden farklı oturma sorunu ile karşılaşılabilir, farklı oturma, şişme vb. zemin sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yer yoğunluk harikasında **“ÖA-5.1”** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yer alan birim yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapılarda farklı oturma sorunuyla karşılaşılabilmesi için gerekli zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipi belirlenmelidir.
- İnceleme alanının 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Alanın jeolojisini alüvyonlar oluşturmaktadır. Yapılan sondajlarda alüvyon birimlerde yer yer kumlu seviyelerin yer aldığı belirlenmiştir. Kumlu seviyelerde yapılan SPT deneyi sonucunda kumların sıkılık derecesi **“orta sıkı, sıkı, çok sıkı”** olarak belirlenmiştir. Ayrıca kumlu seviyelerin üzerinde kalınlığı yaklaşık 6.00- 15.00 m arasında değişen killi seviyelerin yer aldığı görülmektedir. Bu nedenle inceleme alanında yapı lan sondajlardan elde edilen verilere göre inceleme alanında sıvılaşma riski beklenmemektedir. Ancak alüvyon birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiğinden zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma riskinin ayrıntılı olarak irdelenmesi ve sıvılaşma olabilecek alanlarda alınabilecek zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı suyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. İnceleme alanından geçen akar ve kuru dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınacak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birinin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri yapılarak alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.” denmektedir. Aynı raporun 15. Sonuç ve Öneriler başlığında;

“SONUÇLAR VE ÖNERİLER

- Bu çalışma ile Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi sınırlarında ye alan 9 adet 1/5000 ölçekli H23-D-16-A, H23-D-16-B, H22-C-20-B, H23-D-11-D, H23-D-11-C, H22-C-15-C, H23-D-16-D, H23-D-16-C, H22-C-20-C ve 89 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen toplam 2261,148 hektarlık yerleşim alanının imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunu hazırlayarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amaçlanmaktadır.
- Çalışma alanında alüvyon ve İnegöl formasyonuna ait birimlerde “350 m x 350 m” boyutlarında hücreler oluşturularak gridleme yapılmıştır. Bu bağlamda çalışma alanında yapılan karelaajlama ile inceleme alanını temsil edecek 160 adet sondaj kuyusu dağıtılmıştır.
- Ayrıca yer alan zeminlerin dinamik-elastik parametrelerini saptamak, jeolojik yapısını ortaya çıkarmak, zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodunu belirlemek amacıyla, 150 adet sismik kırılma, 150 adet Masw, 50 adet DES, 100 adet mikrotermör ölçümü ve 10 adet çoklu elektrot ölçümü alınmıştır.
- İnceleme alanının genel eğim aralığı % 0-20 olarak belirlenmiştir. Alüvyonlarda eğim % 0- 10 iken İnegöl Formasyonunun yer aldığı alanda eğim değeri % 10-20 dir.
- İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Alüvyon (Qal) ve İnegöl Formasyonuna (Tmi) ait birimler oluşturmaktadır.
- Alüvyon zeminlerin elek analizi sonuçlarına göre %62.28’i ince taneli ve % 37.72’si iri taneli zeminlerden oluşmaktadır. Killi birimlerin “çok yumuşak-yumuşak-sıkı-katı-çok katı” kıvamlı, sıvılık indisine göre “kırılgan-plastik katı-sıvı” özellikte, “orta-yüksek-aşırı yüksek” plastisiteli ve “orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir. SPT-N verilerine göre killi birimler “çok yumuşak-yumuşak-orta katı-katı-çok katı-Sert” kumlu seviyeler “ortasıkı-sıkı-çok sıkı” olarak tanımlanmıştır. Ayrıca Alüvyona ait birimler “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir.
- İnegöl Formasyonu rezidüeli (Tmi) zemin birimleri “yumuşak-sıkı-katı-çok katı” sıvılık indisine göre “sıvı-plastik-katı” özellikte, “düşük-orta-yüksek” plastisiteli ve “düşük-orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir. SPT-N değerine göre İnegöl Formasyonu rezidüeline ait ince taneli zeminlerin kıvamı “yumuşak-orta batı-matı-çok matt-Sert” olarak tanımlanmıştır. Ayrıca İnegöl formasyonu rezidüeline ait birimler “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir.
- İnceleme alanında alınan ölçümler sonucunda bulunan Vs1 hızları, Özaydın (1982) tarafından verilen Kohezyonlu zeminler sınıflamasına göre ortalama temel derinlik olarak kabul edilen (10m) derinliğe kadar bulunan birimlerin Vs1 hızları Vs1<200 ve 94-260, aralığında olmasından dolayı Kohezyonlu zeminlere göre “yumuşak-orta katı ve katı” zeminler sınıfına girmektedir. İnceleme alanında alınan ölçümler sonucunda bulunan Vs2 hızları, Özaydın (1982) tarafından verilen Kohezyonlu zeminler sınıflamasına göre ortalama 10 m derinlikten sonra olan birimlerin Vs2 hızları 300<Vs2<500, 500<Vs2<750 ve 416-879 m/sn olmasından dolayı kohezyonlu zeminlere “çok katı ve sert” zeminler sınıfına girmektedir.

30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri, ulaşılan araştırma derinliği itibarıyla (V_{s30}); $121\text{m/sn} < V_{s30} < 482\text{m/sn}$ aralığında değerler almaktadır NEHRP-UBC tanımına göre, inceleme alanında yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonlarda, 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerlerine göre (V_{s30}) C-D-E zeminler sınıfına girmektedir.

TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre, sahanın genelinde yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonların da, 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerlerine göre (V_{s30}) B-C-D zeminler sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; Kramer (1996)'e göre, sahanın genelinde alınan sismik ölçüm lokasyonların da yüzeye yakın kesimler gevşek, derinlere doğru "Orta gevşek-Orta sağlam-sağlam" zeminler ve 10 m derinlikten sonrası "çok sağlam" zeminler sınıfına girmektedir.

Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; Bowles (1988)'e göre sahanın genelinde sahanın genelinde alınan sismik ölçümlerinde lokasyonların da yüzeye yakın Resimler gevşek zeminler, derinlere doğru "Orta gevşek-sağlam ve Çok Sağlam" zeminler sınıfına girmektedir.

Proje alanında yer hakim titreşim periyotları; inceleme alanında alınan ölçümlerde " $0.50 < T_0 < 0.71 \text{ sn}$ " aralığında değişmektedir.

Göreceli yer büyütme faktörleri ise alanında yüzeyleyen birimlerde alınan ölçülerde zemin büyütme değerleri " $2,37 < \dots \leq 3,00$ " aralığında değişmektedir.

Çalışma sahasında yüzeyleyen Alüvyon (Q_{al}) ve İnegöl Formasyonu (T_{mi}) birimlerinin hakim titreşim periyodu açısından "A, düşük tehlike düzeyi ve B, orta teklifte düzeyi" sınıfına girdiği gözlenmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda İnegöl Formasyonunda 4.50-15.00 m ve alüvyonlarda 1.00-14.40 m yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

- İnceleme alanında sürekli akış gösteren ve kuru dereler mevcuttur. Akar ve kuru dereler için planlama öncesi DS1 görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
- Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından iki (2) kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

2. Önemli Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar." denmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlamaya konu 254 ada 407 ve 408 parseller İnegöl kent merkezinde kalmaktadır. 1,5 km doğusundan Kalburt deresi geçmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğimi %0'dır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı düz yapıda olup, bakı yönü bulunmamaktadır. Taşınmazlar Bursa-Eskişehir karayolunun güneyinde, İnegöl ilçe merkezinin kuzey-batısında yer aldığından, güney doğu istikametine yönelmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında herhangi bir yapılaşma bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu 254 ada 408 parsel özel mülkiyete aittir.

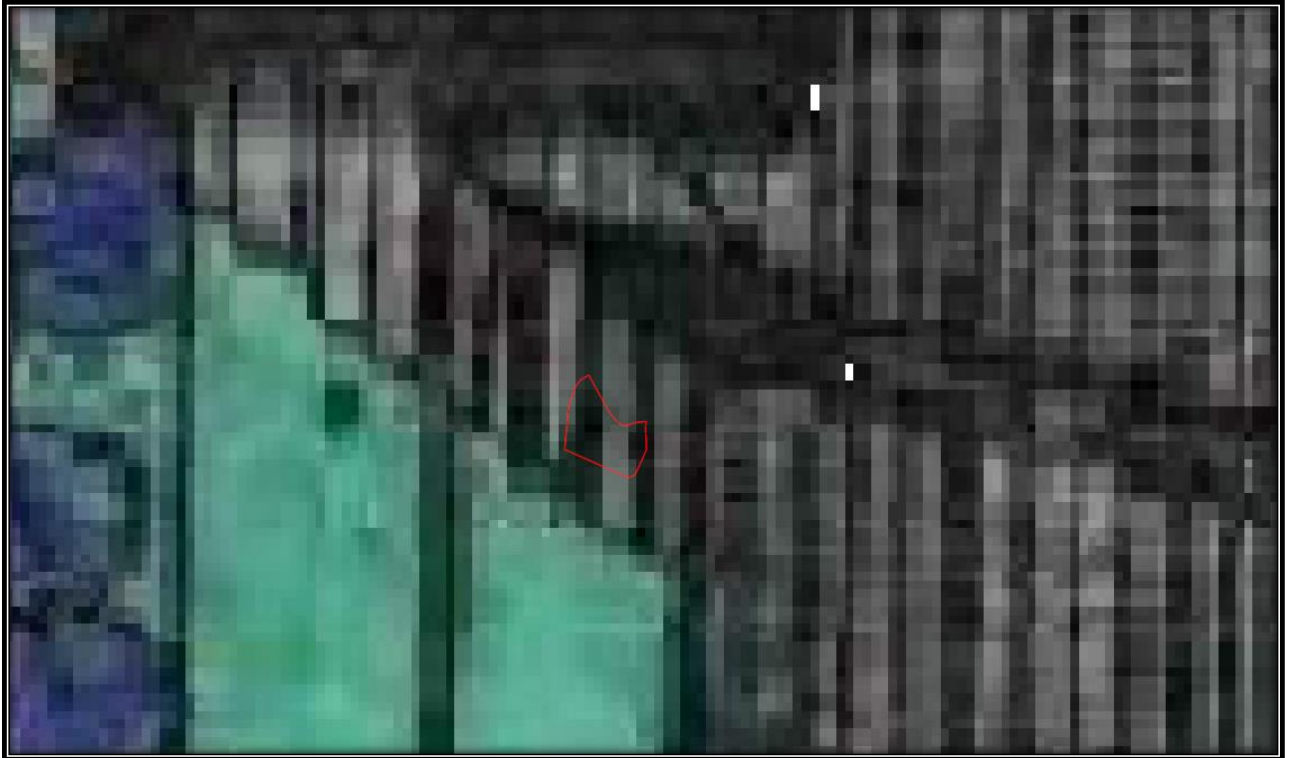
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında "İnegöl Planlama Bölgesi"nde kalan alan, "*Mevcut Kentsel Yerleşimler*" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Aynı Planda Kentsel Yerleşme Alanı 3.10. başlığında "İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

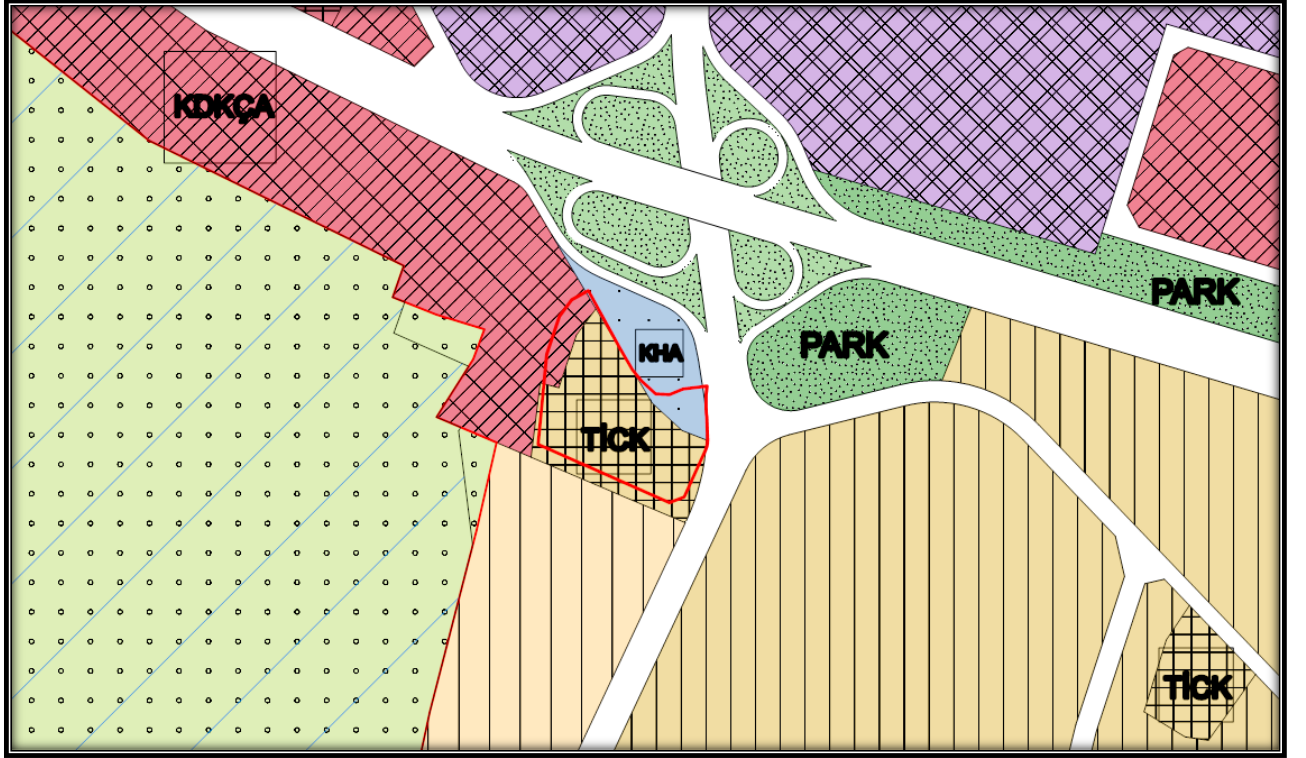
Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu parseller ve yakın çevresi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı”, “Kamu Hizmet Alanı” ve “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)

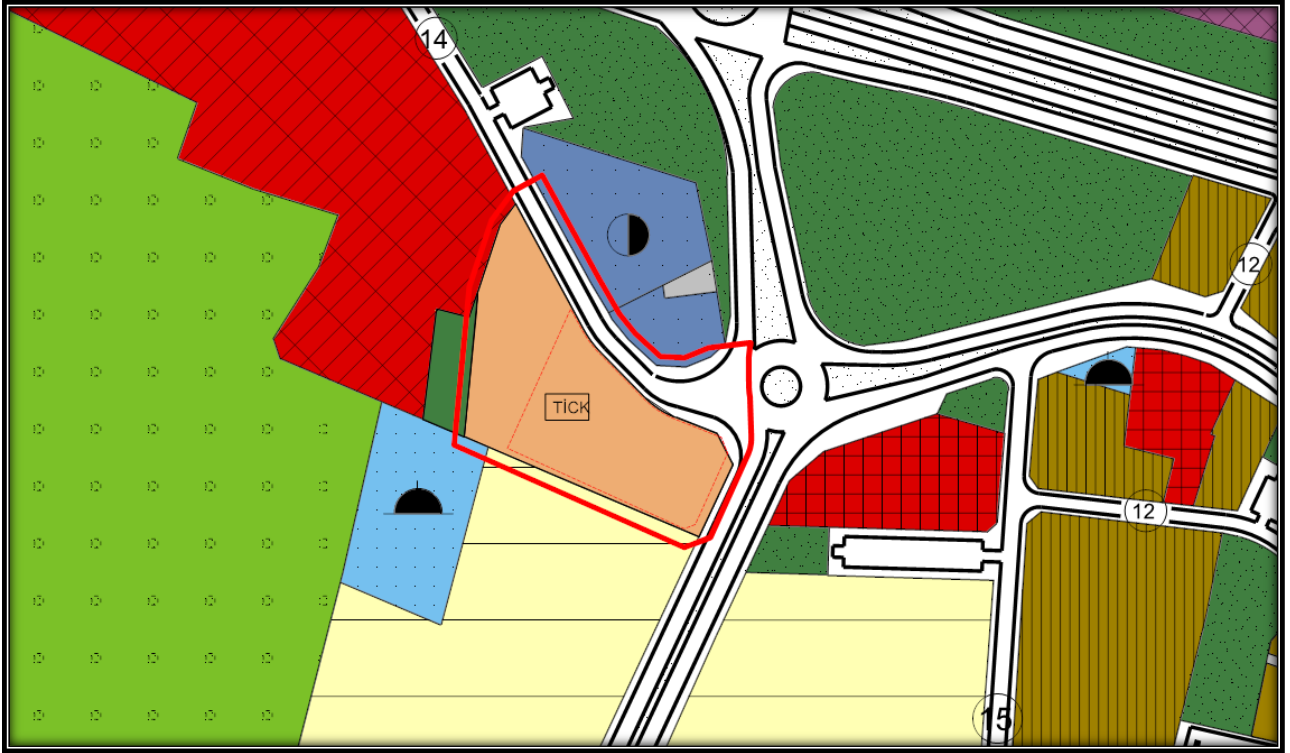
Şekil-5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu taşınmazlar İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut” ve “Yol” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

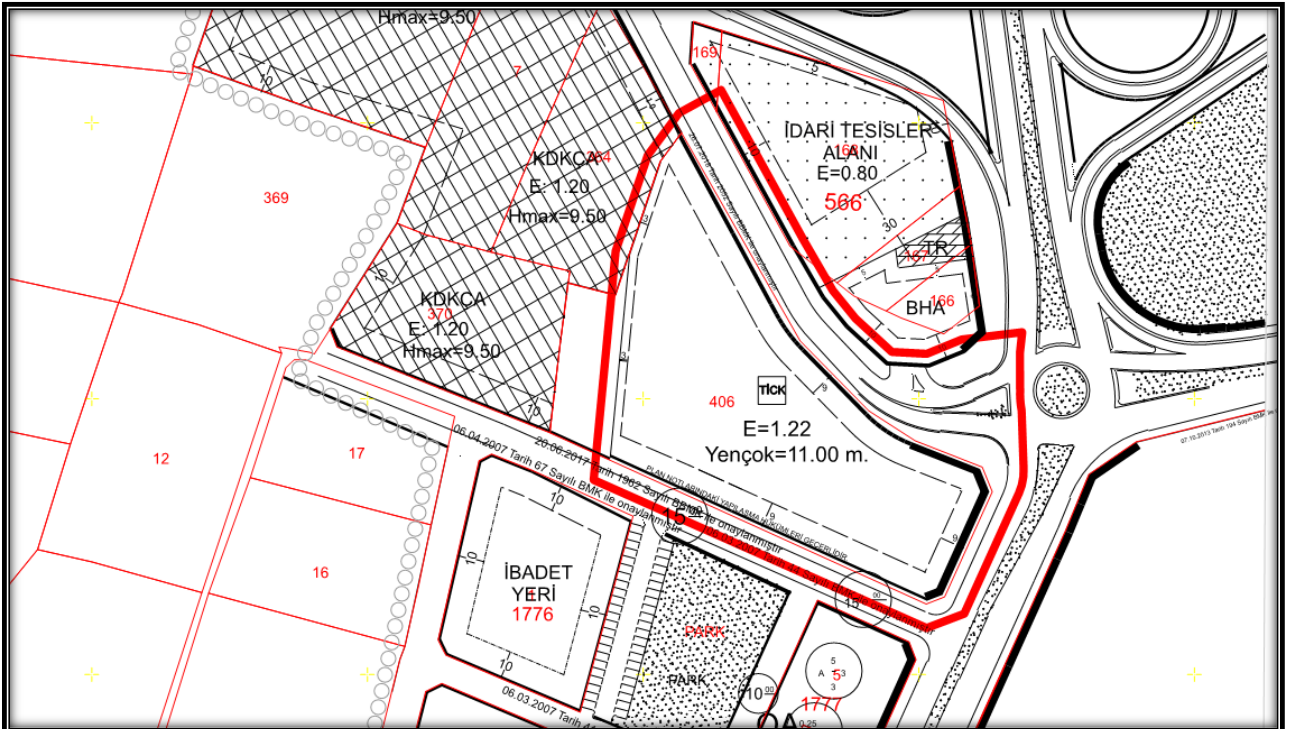
Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu taşınmazlar İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.07.2005 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 31.05.2018 1588 sayılı BMK ile değişikliği onaylanmış, 26.07.2018 tarihinde 2052 sayılı Askı İtirazı değerlendirmesi sonucu kesinleşmiş değişikliğe göre yapılaşma koşulları Emsal (E) = 1.22 ve Yençok = 11m "Ticaret-Konut Alanı" ve "Yol" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-7)

Şekil-7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu alan İnegöl İlçesi Süleymaniye Mahallesi Hudutlarından bulunan 254 ada 407 ve 408 parseller ile çevresini kapsamaktadır. 07.07.2005 tarihinde, 98 sayılı meclis kararıyla yürürlüğe giren ve 26.07.2018 tarih 2052 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla değişikliğe uğrayan 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planında, “*Ticaret-Konut Alanı*” olarak planlıdır.

Yaklaşık 14.524,5 m² büyüklüğündeki planlama alanı, İnegöl ilçe merkezinin girişinde yer alan, Bursa-Eskişehir Yolu ile İnegöl ilçe merkezi ve İnegöl OSB’nin bağlantısını sağlayan Hikmet Şahin Köprüsü Kavşağında konumlanmaktadır. 408 parselin de mahreç aldığı Ahmet Türkel çevreyolu İnegöl’ün üst gelir grubunun ikamet ettiği bölge ile Organize Sanayi Bölgesi ve Ağaç İşleri Küçük Sanatlar Sanayi Sitesinin ulaşım bağlantısını sağladığından yoğun kullanıma sahip bir taşıt yoludur.

Şehir hayatında mekân kurgusunda sürdürülebilirlik ilkesinin en önemli unsuru ve ülkemizin dış ticaret açığının en baştaki sorunlarından biri olan petrol ve türevi yakıtların iklim değişikliğine etkisi en önemli risk olarak gösterilmektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak; karbon ayak izinin en aza indirildiği, iklim değişikliğinin olumsuz etkilerinden olan karbon ayak izini salınımını azaltan, mekânsal gelişime olanak sağlaması ve bölgenin ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yaklaşım belirlenmelidir.

Mevcut durumda yer alan imar yolları, bu büyüklükte bir alan kullanımına sahip ve köprüsü kavşağına yakın konumlanan planlama alanının taşıt ve yaya sirkülasyonunda kesinti ve aksaklıklara sebebiyet verdiği de görülmektedir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda;

-Bölgede ikamet eden nüfus ve söz konusu yolun kullanıcılarının ihtiyacını karşılamak için 408 parselin Ahmet Türkel Çevre yoluna cephe olan kısmının “*Akaryakıt ve Servis İstasyonu*” olarak planlanması,

-Trafik koşullarının iyileştirilmesi, erişim ve sirkülasyonun işlevselliğini arttırıcı, karbon salınımını azaltmak ve enerji tasarrufu sağlama amacıyla 408 parsel arasında yol düzenlemesi yapılması

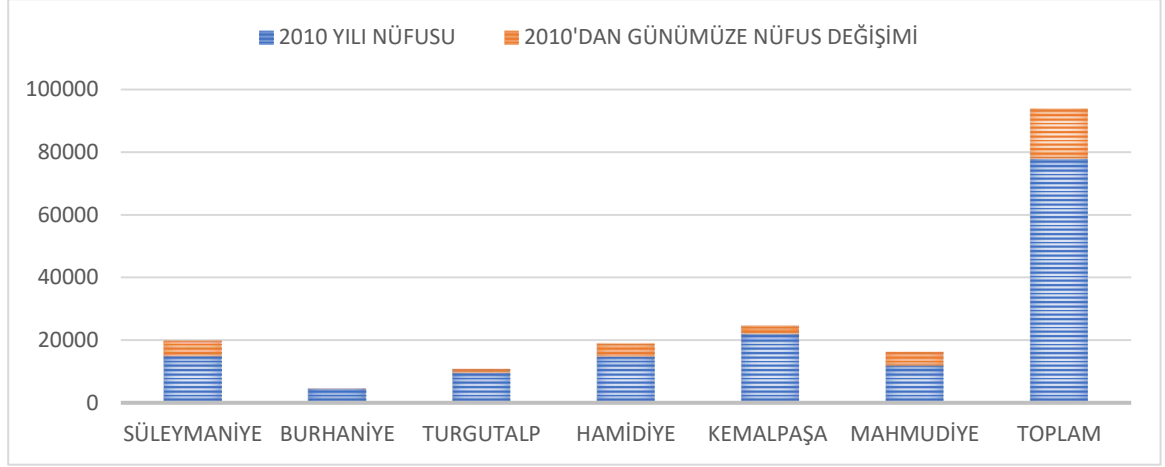
-Düzenlemeleri takiben ortaya çıkan form bozukluklarının giderilmesi için taşıt yolu uzantıları, cephe bütünlüğü, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Bölgenin nüfus ve yapılaşma artışının ortaya konması amacıyla; Ahmet Türkel Çevre yolu üzerinde konumlanan 6 mahallenin 10 yıllık nüfus büyüklüğü değişimi grafiği hazırlanmıştır. (Bkz. Grafik -2)

Grafik-2 Ahmet Türkel Çevre Yolu çevresinde yer alan mahalle nüfuslar (2010-2020)



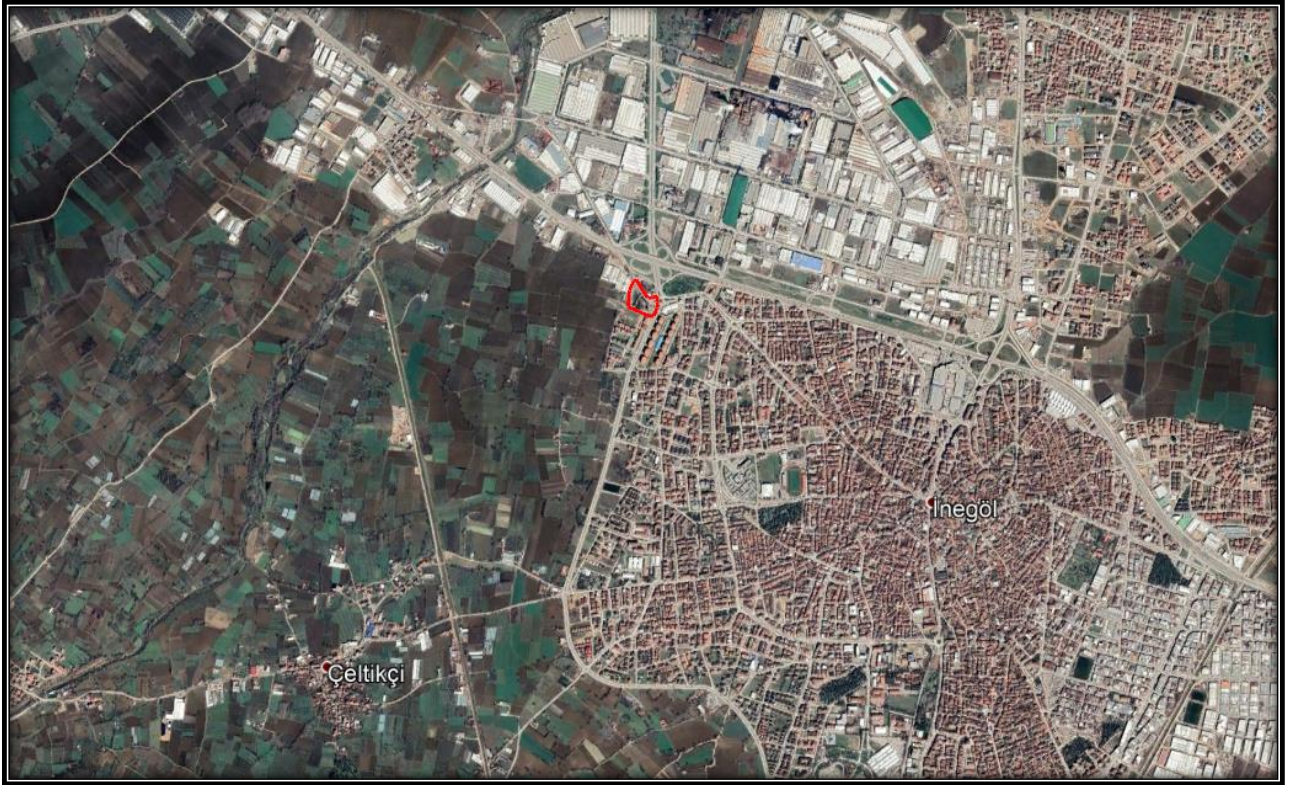
Grafik-2 incelendiğinde geçtiğimiz 10 yıl içerisinde bölge nüfusun 5'te bir arttığı, bu artışın beraberinde yapı ve ulaşım sirkülasyonunu arttırdığı da söylenebilmektedir.

Şekil-8 2010 Yılı Ahmet Türkel Çevre Yolu ve Çevresi Uydu Görüntüsü



Şekil 8 incelendiğinde İnegöl Kent Merkezini sınırlayan Ahmet Türkel Çevre Yolu çevresindeki yapılaşmanın çevre yoluna henüz ulaşmadığı görülmektedir.

Şekil-9 2020 Yılı Ahmet Türkel Çevre Yolu ve Çevresi Uydu Görüntüsü



2020 yılına gelindiğinde şekil-9'dan da görüleceği üzere çevredeki yapılaşma Ahmet Türkel Çevre yoluna dayanmış durumdadır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonunun kurulabilmesi için 17.06.2004 tarih ve 25495 sayılı Resmî Gazete de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 45 Madde (b) bendinde “...İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; şehir içi yollarda bir, kilometreden az olamaz.”* ifadesi yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde Akaryakıt ve Servis istasyonu bulunmadığından bu şartın sağlandığı görülmektedir.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Amaç ve Kapsam ile gerekçe başlığında değinilen hususlar ve Plan Önerisine İlişkin Analizler başlığında bulunulan tespitler doğrultusunda planlamaya konu 14.524,5 m²'lik alanda “*Ticaret-Konut Alanı*”, “*Yaya yolu*”, “*Taşıt Yolu*”, “*Akaryakıt ve Servis İstasyonu*” tanımlamalarında bulunulmuştur.

Planlamaya konu 14.524,5 m² 'lik alanın 7.777,86 m² 'lik kısmı Ticaret-Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. E:1.22, Y.ençok:11.00 m, yapılaşma koşulları ile; taşıt yoluna cephe olan kenarları 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda 5 metre, farklı fonksiyona bitişik olan kısımlarda 3 metre, ada ayırım çizgisi ile bölünmüş komşu fonksiyona bitişik olan kısımlarda da 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

Ticaret-Konut Alanı olarak tanımlanan 254 ada 408 parsel bünyesinde bölgesel ulaşım sirkülasyonunun sürekliliği ve verimliliği gözetilerek 10 metre genişliğinde yaya yolu tanımlanmıştır. 408 parsellerin yaya yoluna cephe olan kısımlarında 5'er metre genişliğinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Yapılaşma durumunda açıklık 20 metre olacaktır.

Önerilen yaya yolu dolayısıyla 408 parseldeki 595,75 m² büyüklüğündeki alan kaybının telafisi amacıyla 254 adanın kuzeyindeki 14 metre genişliğindeki taşıt yolu ile güneyindeki 15 metre genişliğindeki taşıt yollarında, yolun planlanan genişliği muhafaza edilerek ada hattı düzenlemesi yapılmıştır.

254 ada 408 parselin 2.368,35 m²'lik kısmında bölgedeki taşıt sirkülasyonunun karbon salınımının azaltılması ve enerji verimliliği ile "*Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği*"'nin ilgili maddeleri göz önünde bulundurularak Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı tanımlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları Emsal (E) = 0.60, Yençok = 11 metre olacaktır.

Planlama alanına 26.07.2018 tarih ve 2052 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla yürürlüğe giren plan değişikliği kapsamında, 10.146,21 m² büyüklüğündeki ticaret- konut alanı olarak 1.22 emsal ile yapılaşması durumunda inşaat alanı büyüklüğü 12.378,37 m² olacak iken, plan değişikliği önerisinde 7777,86 m² Ticaret-Konut alanının 1.22 emsal ile yapılaşması durumunda inşaat alanı 9488,98 m² olacak ve yerleşik nüfus azalacaktır. 2368,35 m² büyüklüğündeki Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak 0,60 emsal ile yapılaşması durumunda inşaat alanı büyüklüğü 1421,01 m² olacaktır. Planlama alanındaki toplam inşaat alanı büyüklüğü 10909,91 m² olacaktır. Dolayısıyla plan değişikliği teklifi yapı ve nüfus yoğunluğunu azaltıcı niteliktedir. Bu sebeple ilave sosyal ve teknik altyapı alanı hesabına ihtiyaç duyulmamıştır.

Alanda yapı veya nüfus yoğunluğunu artırıcı değişiklik yapılmayıp, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Plan gösterimi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin geçici 3. Maddesi uyarınca plan gösterimi ilgili yönetmeliğin Ek-1d tablosuna uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Şekil-10)

Tablo 3 Arazi Kullanım Dağılımı

	MERİ (m²)	ÖNERİ (m²)	DEĞİŞİM (m²)
Ticaret-Konut Alanı	10.146,21	7.777,86	-2.368,35
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0	2.368,35	+2.368,35
Yaya Yolu	0	595,75	+595,75
Taşıt Yolu	4.378,29	3.782,54	-595,75
TOPLAM	14.524,5	14.524,5	---

1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarihli ve e. 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması halinde E= 1.22, Yençok=11,00 m olarak uygulama yapılacak ve gerekli donatı alanı bırakılacaktır.

17

3- Emsalin en fazla %24' ü konut olarak kullanılabilir. TAKS 0.60' ı geçemez.

4- Planda kamuya terkedilen alanlar -yol, otopark ve park- planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 27.09.2021 tarih ve 143442 sayılı yazısında;

"5393 sayılı Belediye Kanununun 80.maddesinde ""Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar planına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir.Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir." denmekte olup bu kapsamda İlimiz sınırları dahilinde faaliyet gösteren akaryakıt, LPG istasyonları yürürlükte bulunan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri kapsamında Büyükşehir Belediyemiz tarafından ruhsatlandırılmaktadır.

Akaryakıt ve LPG satış istasyonları ruhsatlandırılırken, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 23.maddesindeki " akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir" hükmüne göre TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin-Emniyet Kuralları Standardı ve TS 12820 Akaryakıt Satış İstasyonları Emniyet Kuralları Standardına göre emniyet mesafeleri şartı aranmaktadır.

01.01.2005 tarihinde yürürlüğe giren Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 45. Maddesi "İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; şehir içi yollarda bir kilometreden az olamaz. . . . "hükmü doğrultusunda istenen ve akaryakıt ile LPG satış istasyonlarının ruhsatlandırılmasına ilişkin esas evraklardan olan , Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna hitaben düzenlenen Asgari Mesafe Tespit Tutanağının (1 km. şartını sağlamak koşulu ile) Daire Başkanlığımıza ibraz edilmesi gerekmektedir. Aksi halde bu istasyonların imar planı yapılırsa dahi ruhsatlandırma işlemi olumsuz olarak değerlendirilmektedir.

Dolayısı ile akaryakıt ve LPG satış istasyonları ve içindeki müşteriler(cafe, lokanta, sosyal tesisler) için imar planı değişikliği yapılırken yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi ve TSE Bölge Müdürlüğü ve Ulaşım Dairesi Başkanlığından da görüş alınması gerekmektedir." Denmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 13.10.2021 tarih ve 154308 sayılı yazısında;

“Belediyemize ait ana arterler arasında yer alan Ahmet Türkel Çevre Yolu'ndan cephe alan parselin kavşak noktasında kalması sebebiyle, istasyon giriş-çıkışlarının kavşak köşe noktalarından en az 10 metre mesafede olacak şekilde düzenlenmesi halinde plan değişikliği önerileri uygun olacaktır.

Petrol Piyasası Kanunu gereğince tarafımızca verilen asgari mesafe tespit tutanağı ise, tesislerin yapı kullanma izin belgesi almasından sonra düzenlendiği için imar planı değişikliği aşamasında herhangi bir ölçüm yapılmamaktadır. Plan değişikliklerinin, Petrol Piyasası Kanunu ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gerekmektedir.” denmektedir

Bursa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Yangın Önlem Şube Müdürlüğü'nün 11.10.2021 tarih ve 153153 sayılı yazısında;

“Daire Başkanlığımızın uygulama yükümlüğünde bulunan mevzuata göre Akaryakıt Servis istasyonlarına ilişkin emniyet mesafeleri, Binaların Yangında Korunması Hakkındaki Yönetmeliği 'nin EK-13 "Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri" tablosuna göre değerlendirme yapılmaktadır.

Buna göre, ilgi(a) yazınız ekinde göndermiş olduğunuz yürürlükteki ve öneri olarak sunulan nazım plan örnekleri incelendiğinde; bahsi geçen parsel çevresinde, EK-13 tablosunda belirtilen asgari emniyet mesafeleri içinde kalan hastane, okul veya topluma açık yerler olmaması ve parsel içerisinde de tabloda belirtilen asgari emniyet mesafelerinin uygun olması gerekmektedir. Buna göre akaryakıt ve servis istasyonu bazında incelendiğinde Ahmet Türker Çevreyolu ile İstiklal Caddesi 'nin birleştiği alanda bir anaokulunun faaliyet gösterdiği tespit edilmiş olup, EK-13 tablosuna göre akaryakıt ve servis istasyonu içerisinde bulunacak olan akaryakıt tanklarından, akaryakıt pompa adalarından, tank havalandırma borusu ve tank dolum ağzından, anaokulunun bulunduğu binanın parsel sınırına 50 metre mesafe bulunması gerekmektedir. Asgari emniyet mesafesinin sağlanmaması durumunda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Ek-13 tablosu asgari emniyet mesafeleri esaslarına göre görüşümüzün uygun olmayacağı, ayrıca plan değişikliği yapılan alan çevresinde Daire Başkanlığımızın müdahale birimine ait bina ve araç sahası yer almakta olup; söz konusu alan çevresindeki yollarda İtfaiye müdahale araçlarının giriş çıkışlarının sekteye uğramaması için trafik yoğunluğu hesaplanması sureti ile trafik işaret ve levhalarının, trafik sinyalizasyon sistemlerinin düzenlenmesi; ayrıca akaryakıt ve servis istasyonunun yol geçişlerinin de yine bu doğrultuda düzenlenmesi gerektiği hususlarında;” ifadesi yer almaktadır.

TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 847264'sayılı yazısında;

“Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” Denmektedir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. Bölge Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih ve 590555 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut Devlet ve İl Yolları ile planlanan karayolu güzergahlarının dışında kaldığı tespit edilmiştir.” Denmektedir.

İnegöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih ve 2761/12618 sayılı yazısında;

“Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile Ticaret+Konut Alanı planlı alanın bir kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu ve Yol" olarak planlanması şeklinde hazırlatılan plan değişikliğinde ilgi yazınızda belirtilen kurumlardan uygun görüş alınması durumunda tarafımızca sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 1794733 sayılı yazısında;

“ÇED konusunda, ÇED ve Çevre İzinleri Şubesi'nden görüş talep edilmemesi, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılmasının zaruri olduğu (b) yazı ile bi (dirilmiştir).

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce, konuyla ilgili olarak Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edildiği belirtilmektedir.

İlimiz, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 408 parsel 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Emlak ve Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 30.09.2021 tarih ve 17857 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 408 no'lu parselin etrafındaki imar yolları cephesi üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV 'luk Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu parsel ile ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.