



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

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, SÜLEYMANIYE  
MAHALLESİ 960 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN  
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20.... Tarih ve .....  
Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu alan İnegöl İlçesi Süleymaniye Mahallesi Hudutlarından bulunan 960 ada 7 parseli kapsamaktadır. 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “*Ticaret Alanı*” planlı olup alt ölçekli planlarda ise “*Akaryakıt ve Servis İstasyonu*” olarak planlıdır. Yaklaşık 2.681,55 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki planlama alanı, İnegöl OSB ile kent merkezi arasında bulunan, ticari ürün imalat, satışının ve teşhirinin yapıldığı 6 Eylül Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

6 Eylül Caddesi konum itibari ile Bursa – Eskişehir (D200) Karayoluna servis yolu olarak hizmet etmektedir. Bu konum akaryakıt istasyonu kullanımına ulaşımın karayoluna cephe alanlara kıyasla erişimin zor olduğu bir alandır. Söz konusu alanın çevresinde ahşap ürünlerin de imalatı yapılmakta olup bu imalat sürecinde yanıcı, yakıcı ve patlayıcı malzemeler kullanılmaktadır. Doğusunda ise özel sağlık tesis alanı bulunmaktadır. Aynı zamanda söz konusu alanın 3,5 km çapında 13 adet planlı akaryakıt istasyonu bulunduğu imar planları ve uydu görüntülerinden saptanabilmektedir.

Üst paragrafta bahsedilen konum özelliklerinden dolayı söz konusu alana yapılacak akaryakıt ve servis istasyonu yatırımı sürdürülebilirlik, güvenlik, sağlık ve ekonomik açıdan bölgesine ve ilçeye sorun teşkil edecektir. Bu sebeple söz konusu alanın çevresindeki diğer kullanımlarla uyumlu olarak “*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*” olarak planlanması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl İlçesi Süleymaniye Mahallesinde 1/25000 ölçekli H23-D-4 paftasında,

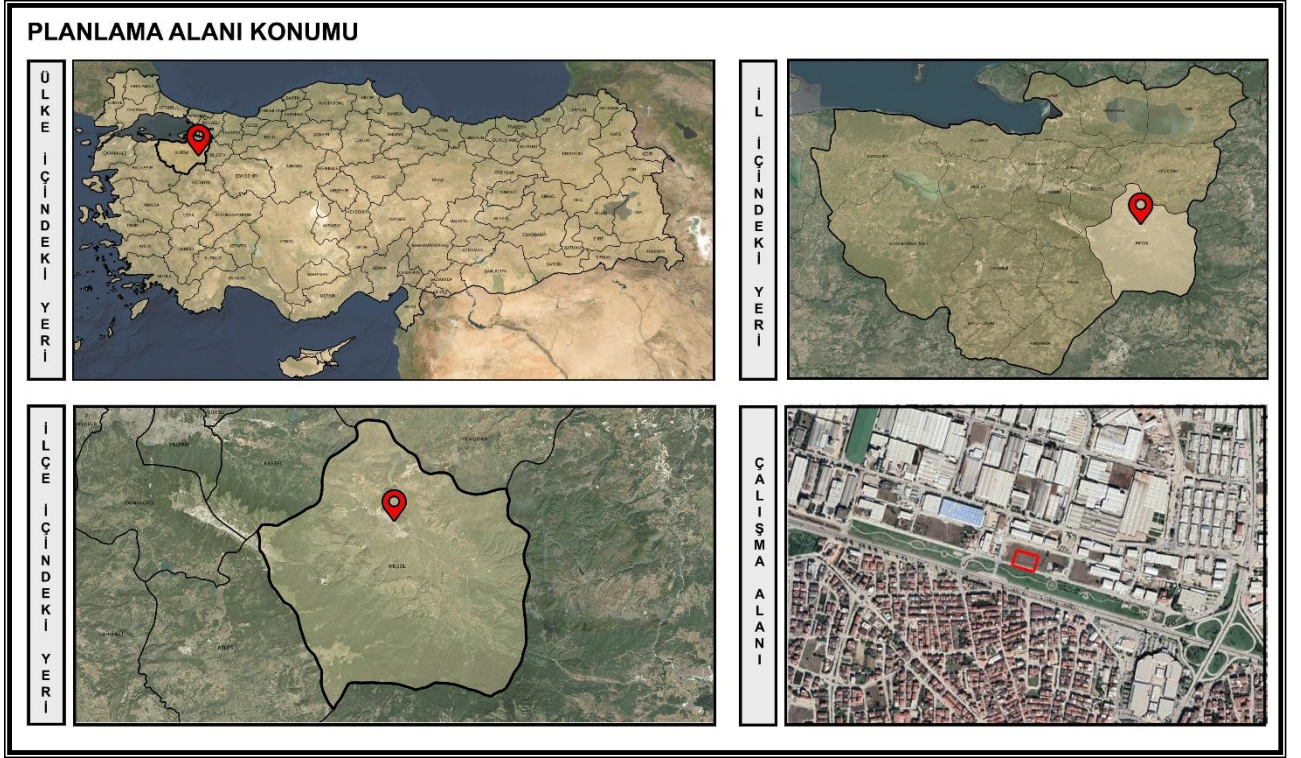
X= 4 437 500– 4 440 000,

Y= 457 500–460 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 2.681,55 m<sup>2</sup>'lik bir alandır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Süleymaniye Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu “40°05'23.18” Kuzey ve “29°30'17.37” Doğu koordinatlarında, Bursa İl Merkezi'nin kuş uçuşu yaklaşık 39 km güney-doğusunda, Uludağ'ın 24 km güney-doğusunda, İnegöl İlçe Merkezi'nin yaklaşık Kuş Uçuşu 21 km kuzey-doğusunda, Süleymaniye Mahallesi 6 Eylül Caddesi üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

## Şekil-1 Planlama Alanını Konumu



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

İnegöl İlçesi 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.

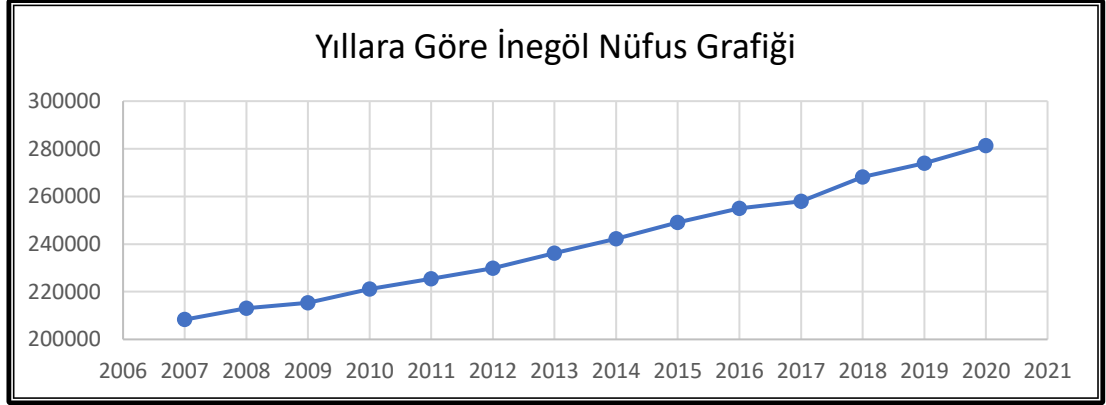
Hem nüfus bakımından büyüyen hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı bir önceki beş yıla göre epeyce artmıştır. Aynı dönemde, nüfusunun büyüme oranı 1980-1985 dönemine göre 1,5 kat artmış ve %30'a ulaşmıştır. 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:TUİK)

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	2020
Nüfus	14041	14513	14435	14876	15301	15864	16545	16806	17435	17841	18324	18922	19480	19823

(Kaynak:TUİK)

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 karşılması 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-2)

**Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo**

<b>Faal Mükellef Sayısı</b>	13.898
<b>Vergi Gelirleri Tahsilat Tutarı</b>	332.751.832,14 TL
<b>Tahakkuk Tahsilat Oranı</b>	%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:** İnegöl Belediyesi)

### **2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI**

İnegöl İlçesi Bursa İl merkezine 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa şehirlerarası yolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl İlçesi 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 arıtmakta 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 İlçesi'nin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

İnegöl İlçesi 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa otoyolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl İlçesi 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.

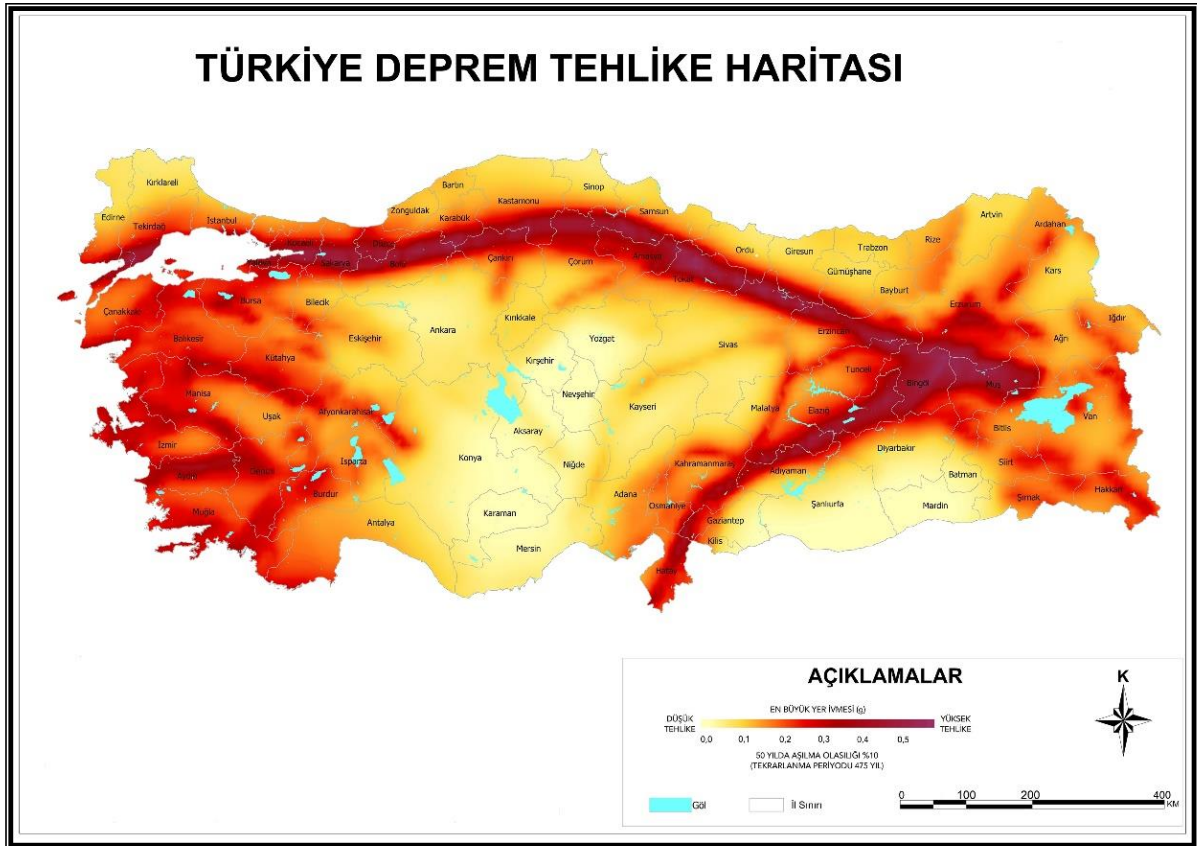
Çalışmaya konu alanın Kuzeyinde İnegöl OSB bulunmakta, Güneyinde ise Eskişehir-Bursa Yoluna paralel park alanı bulunmaktadır. Çevresinde ise ticari ürünlerin imalatının ve teşhirinin yapıldığı ticaret alanları ve Özel sağlık tesisi bulunmaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

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

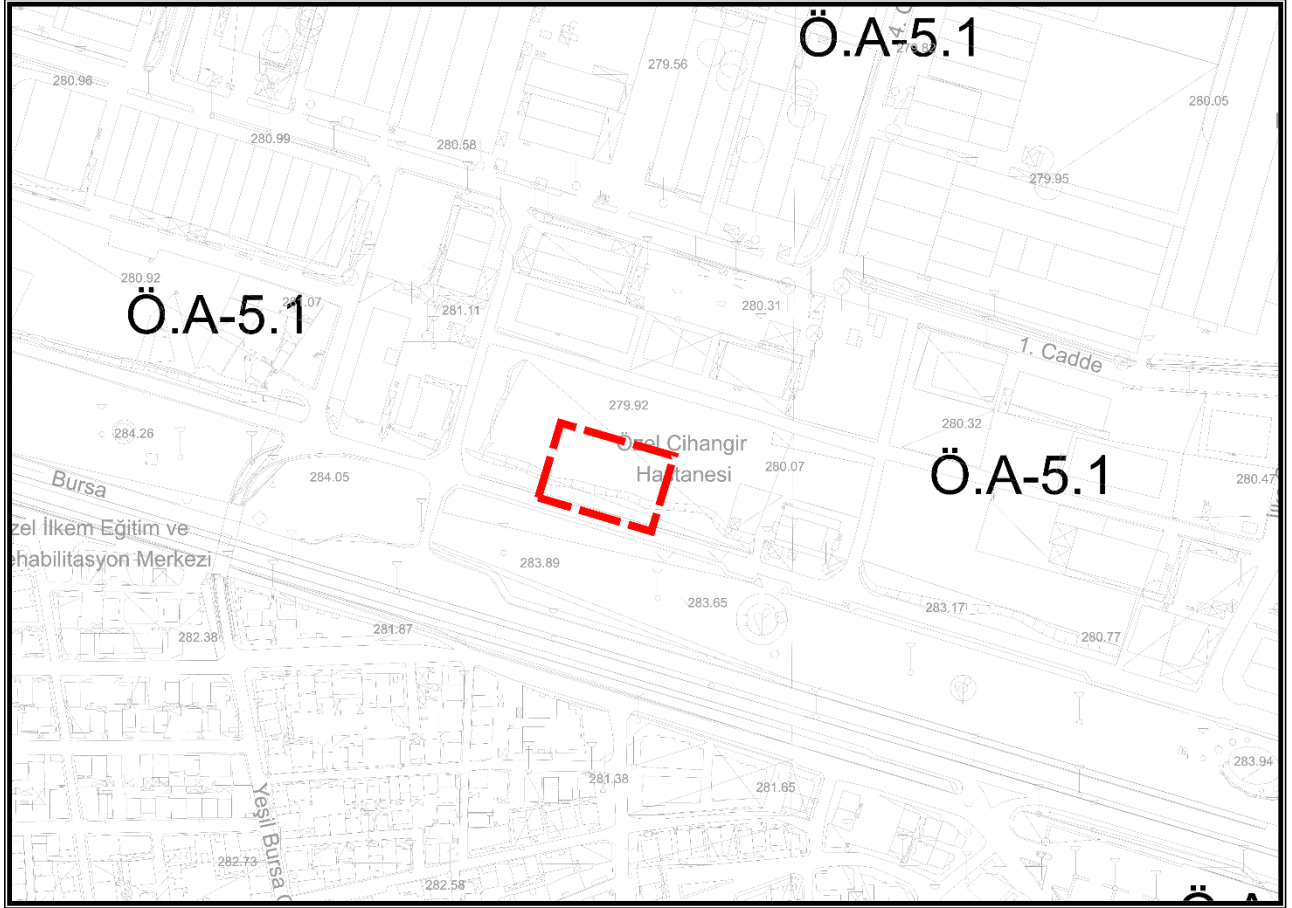
Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası



## 2.4.2. Jeolojik Yapı

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

Şekil-3 Yerleşime Uygunluk Haritaları



**“14.2 Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar inceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimlere ait Sarımsı Kahvemsî renkli kum arabantlı siltli kil, Sarımsı Kahvemsî renkli siltli killi kum, Sarımsı Kahvemsî 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 **Önem 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 karşılaşılmasında için gerekli zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipi belirlenmelidir.
- İnceleme alanınının 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 sıklık 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 yapılan 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 yer 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 alanınının 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 karelemlama 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 alanınının 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 itibariyle (Vs30); 121m/sn < SVs30 < 482m/sn aralığında değerler almaktadır NEHRP-UBC tanımına göre, inceleme alanında yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonlarda, 30 m derinlik için ortalama kayma dalgası hızı değerlerine göre (Vs30) 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 dalgası hızı değerlerine göre (Vs30) B-C-D zeminler sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde; Kramer (1996)'e göre, sahanın genelinde alınan sismik ölçüm lokasyonlarının 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 (Ed) değerleri incelendiğinde; Bowles (1988)'e göre sahanın genelinde sahanın genelinde alınan sismik ölçümlerinde lokasyonların da yüzeye yakın Resimler gevşek zeminler, derinlere doğru "Orda gevşek-sağlam ve Çok Sağlam" zeminler sınıfına girmektedir.

Proje alanında yer hakim titreşim periyotları; inceleme alanında alınan ölçümlerde "0.50 < T0 < 0.71 sn" aralığında değişmektedir.

Göreceli yer büyüme faktörleri ise alanında yüzeyleyen birimlerde alınan ölçülerde zemin büyüme değerleri "2,37 <  $\hat{u}$ 3,00" aralığında değişmektedir.

Çalışma sahasında yüzeyleyen Alüvyon (Qal) ve İnegöl Formasyonu (Tmi) 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. Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
  2. Önlemler Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar." denmektedir.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının 2,5 km Doğusunda Bedre deresi, 2 km Batısında Kalburt deresi, 5 km Kuzeyinde ise Boğazköy Baraj Gölet'i bulunmaktadır.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanın düz bir alanda bulunmaktadır.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı 6 Eylül caddesinden cephe almakta olup buna bağlı olarak yönelimi doğu-batı yönündedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresinde ise ticaret alanları ve özel hastane alanı bulunmaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı özel mülkiyete aittir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Plan değişikliğine konu alan 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 alanlar, "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

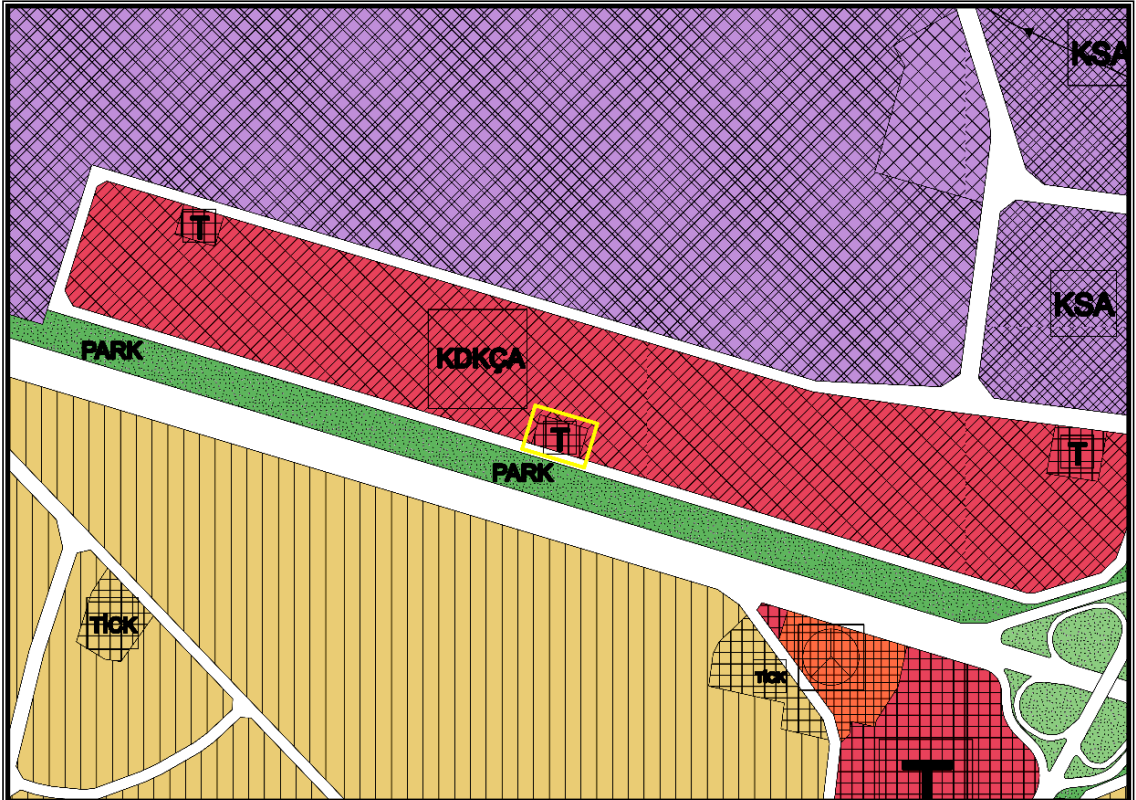
**Şekil-4** Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)

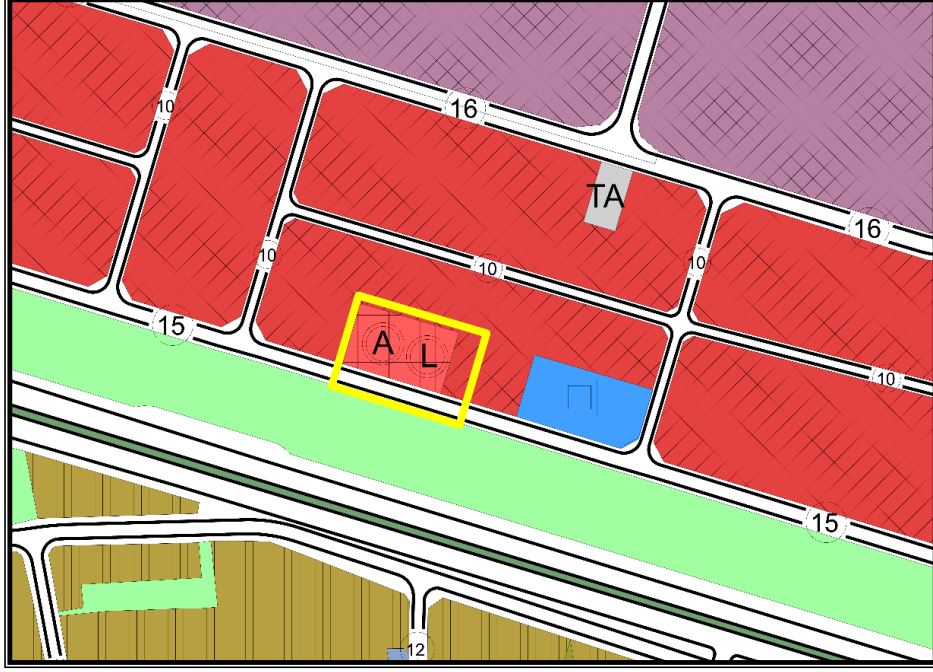
**Şekil-5** Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Akaryakıt İstasyonları ve LPG İkmal İstasyonları" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

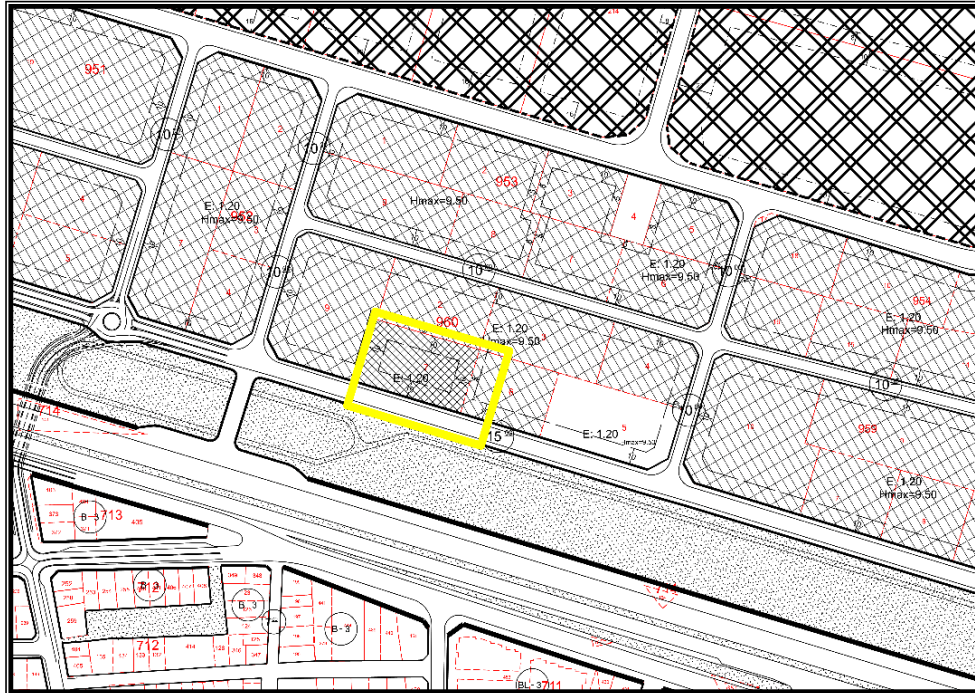
Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu taşınmazlar İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.07.2005 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bünyesinde "Bakım ve Akaryakıt İstasyonu" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-7)

Şekil-7 Meri 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı



## 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu alan İnegöl İlçesi Süleymaniye Mahallesi Hudutlarından bulunan 960 ada 7 parseli kapsamaktadır. 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” planlı olup alt ölçekli planlarda ise ise “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlıdır. Yaklaşık 2.681,55 m2 büyüklüğündeki planlama alanı, İnegöl OSB ile kent merkezi arasında bulunan, ticari ürün imalat, satışının ve teşhirinin yapıldığı 6 Eylül Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

6 Eylül Caddesi konum itibari ile Bursa – Eskişehir (D200) Karayoluna servis yolu olarak hizmet etmektedir. Bu konum akaryakıt istasyonu kullanımına ulaşımın karayoluna cephe alanlara kıyasla erişimin zor olduğu bir alandır. Söz konusu alanın çevresinde ahşap ürünlerin de imalatı yapılmakta olup bu imalat sürecinde yanıcı, yakıcı ve patlayıcı malzemeler kullanılmaktadır. Doğusunda ise özel sağlık tesis alanı bulunmaktadır. Aynı zamanda söz konusu alanın 3,5 km çapında 13 adet planlı akaryakıt istasyonu bulunduğu imar planları ve uydu görüntülerinden saptanabilmektedir.

Üst paragrafta bahsedilen konum özelliklerinden dolayı söz konusu alana yapılacak akaryakıt ve servis istasyonu yatırımı sürdürülebilirlik, güvenlik, sağlık ve ekonomik açıdan bölgesine ve ilçeye sorun teşkil edecektir. Bu sebeple söz konusu alanın çevresindeki diğer kullanımlarla uyumlu olarak “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanması amaçlanmıştır.

Bu amaç kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7/b maddeleri ve uyarınca 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının değiştirilmesi gerekmektedir.

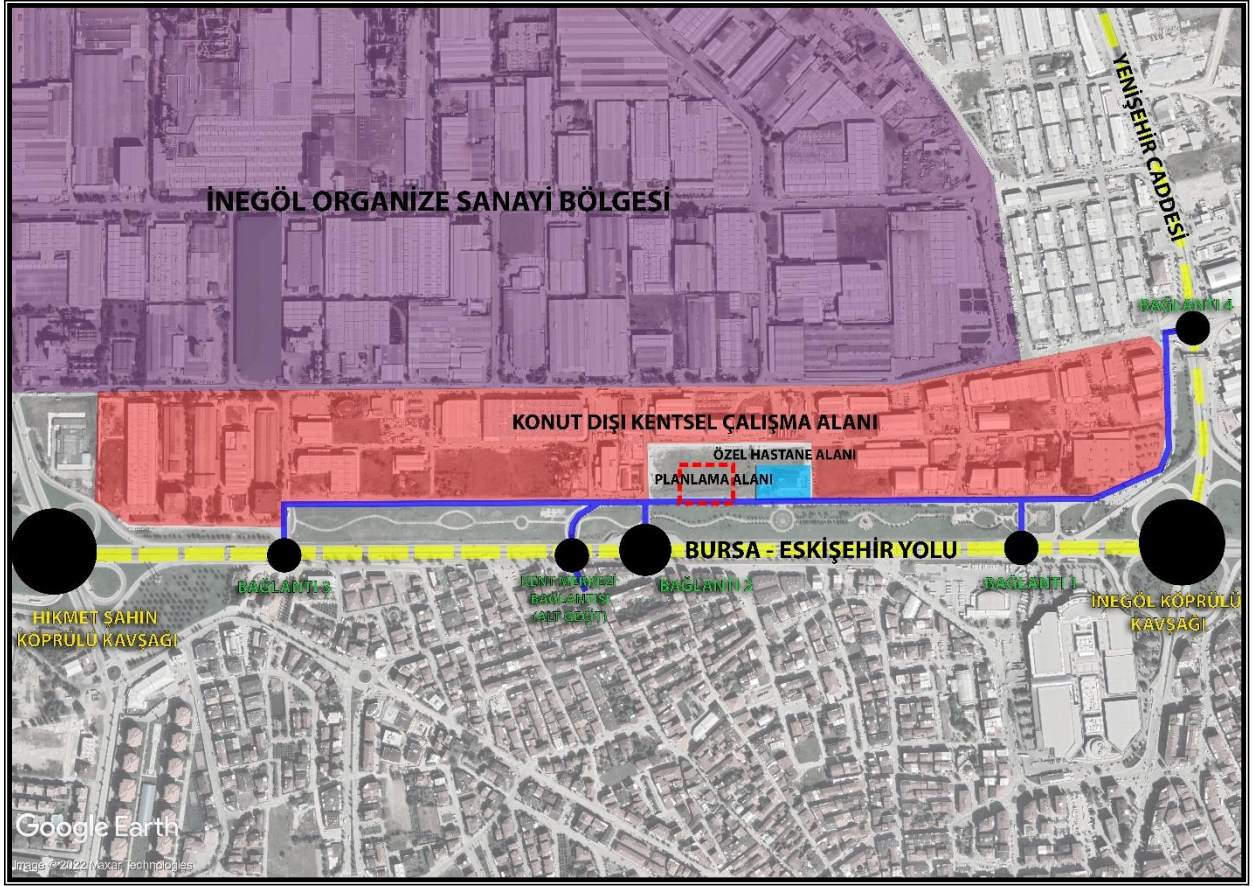
### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Yapılan plan değişikliği, nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olmadığından, mekânsal standartlarda artışa sebep olmayacak niteliktedir.

6 Eylül Caddesi konum itibari ile Bursa – Eskişehir (D200) Karayoluna servis yolu olarak hizmet etmektedir. Bu konum akaryakıt istasyonu kullanımına ulaşımın karayoluna cephe alanlara kıyasla erişimin zor olduğu bir alandır. (Bkz. Şekil 8)

Aynı zamanda söz konusu alanın 3,5 km çapında 13 adet planlı akaryakıt istasyonu bulunduğu imar planları ve uydu görüntülerinden saptanabilmektedir. (Bkz. Şekil 9)

**Şekil-8** Planlama Alanının Çevresi ve Yol Bağlantıları



**Şekil-9** Planlama Alanının Çevresinde Bulunan Akaryakıt ve Servis İstasyonları



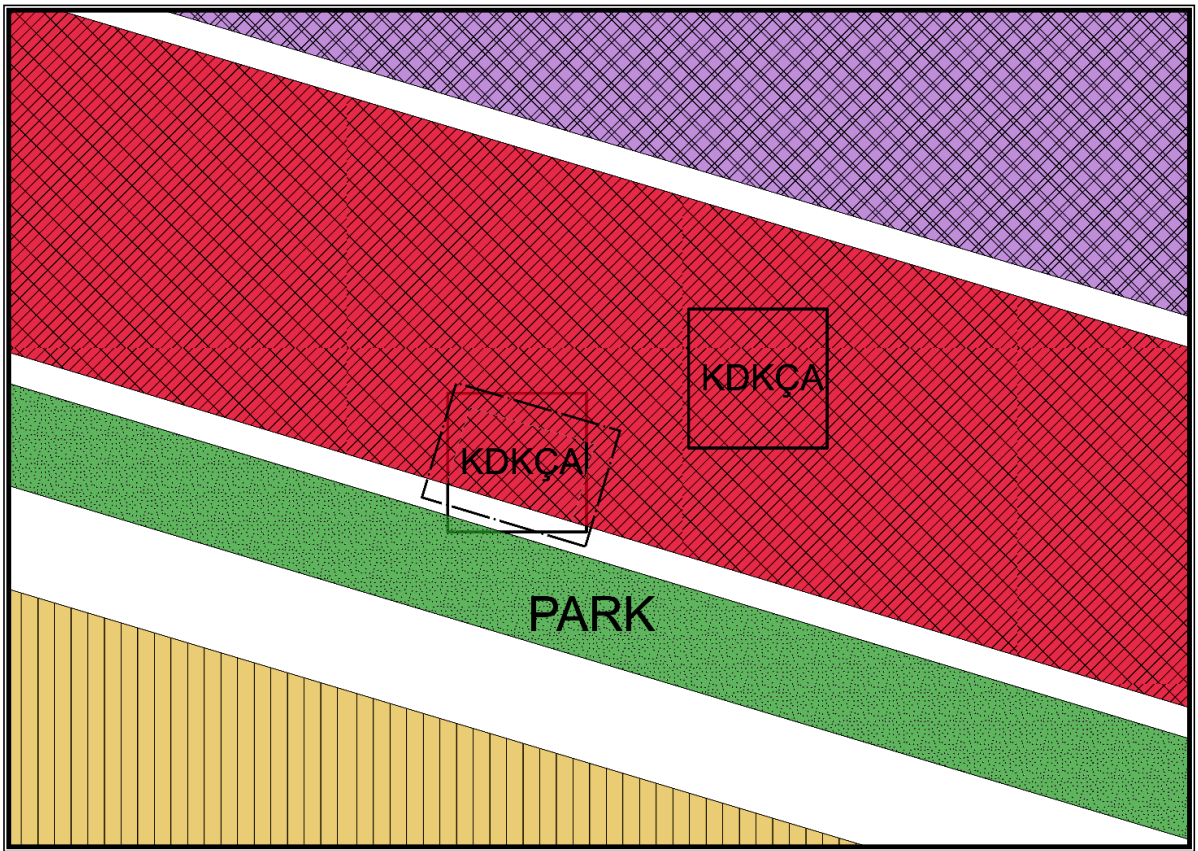
### 3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlamaya konu 960 Ada 7 Parsel belirtilen gerekçeler göz önünde bulundurularak meri mevzuata uygun şekilde “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil 10)

Alanda yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı planlama yapılmadığından ve altyapı mülk sahibi tarafından yapıldığından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Planlama alanında değişiklik ile ilave nüfus önerilmediğinden ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

Plan gösterimi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak düzenlenmiştir.

**Şekil-10** Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo-4** Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	MERİ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )	DEĞİŞİM (m <sup>2</sup> )
<b>Akaryakıt ve Servis İstasyonu</b>	2681,55	---	-2681,55
<b>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı</b>	---	2681,55	+2681,55
<b>TOPLAM</b>	2681,55	2681,55	---