



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
ÇELTİKÇİ MAHALLESİ 134 ADA 84 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 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

Günümüzde yaşam alanı olarak kırsal ve kentsel mekân yoğun etkileşim içerisinde. Yol ağlarının iyileştirilmesi, kırsal alana yapılan altyapı yatırımları, telekomünikasyon ve iletişim imkanlarının genişlemesi ile bireysel araç sahipliğinin artması, doğal ortamda hayatını sürdürmek isteyen kentli nüfusun kırsal alana yönelmesine neden olmuştur.

Kentsel alanların aksine kırsal alanlar düşük yoğunluklu yerleşimler olup gerek bireysel gerekse toplumsal ilişkilerin daha samimi olduğu alanlardır. Kırsal alanlar arazi maliyeti düşüklüğü ve mahremiyet duygusunun gelişmişliğinin yansıması sağlıklı bir yaşam için stressiz bir ortam ve doğal bir çevre de sunmaktadır. Bu alanlardaki yapılar genel itibarıyla bahçeli yapılar olup küçük ölçekli tarım ve kanatlı hayvan yetiştiriciliğine olanak sağlamaktadır.

Günümüz koşullarında kentsel alanlar beraberinde getirdiği eğitim, ekonomik faaliyetler ve sosyal-kültürel olanakları sağlayamamaktadır. Kırsal alanlar ise gelişen teknoloji ve yatırımlar ile bu hizmetlere daha kolay erişebilmektedir. Bir nevi tersine göç hareketine neden olan bu yönelme ile özellikle kent merkezi ile yakın ilişkisi olan yerleşim birimleri tercih edilmektedir.

Çeltikçi Mahallesi, İnegöl Kent Merkezine en yakın kırsal alan olmakla birlikte Cerrah, Edebey ve Yenice Mahallelerine bağlantısı bulunan ve bu mahallelere toplu taşıma güzergahı olan bir mahalledir. Çalışma alanı İnegöl İlçesinin gelişmekte olan kırsal bölgelerinden biridir. Nüfus büyüklüğünün arttığı ancak yerel halkın ve çevresindeki yerleşmelerinin ihtiyaçlarını karşılayacak ticaret alanlarının kısıtlı olduğu bir çevreye sahiptir.

İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.07.2021 tarih ve 59 sayılı kararı kapsamında Kırsal Mahalle olarak tanımlanmıştır. Kırsal mahalle statüsündeki alanlarda *"Kırsal Yerleşik Alan"* sınırı dahilinde bütüncül plan yapım zorunluluğu bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında *"6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI"* başlığı altında;

"6.2.2.9. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları vb.) imar planı yapılması zorunludur. Emsal: 0,50, Yençok: 6,50 m. (2 kat) geçemez." hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile bölgenin ihtiyaçlarına etkin şekilde hizmet verecek, kalkınmasını destekleyecek ve ticari kullanım fonksiyonlarını çeşitlendirecek ticaret alanının oluşturulması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

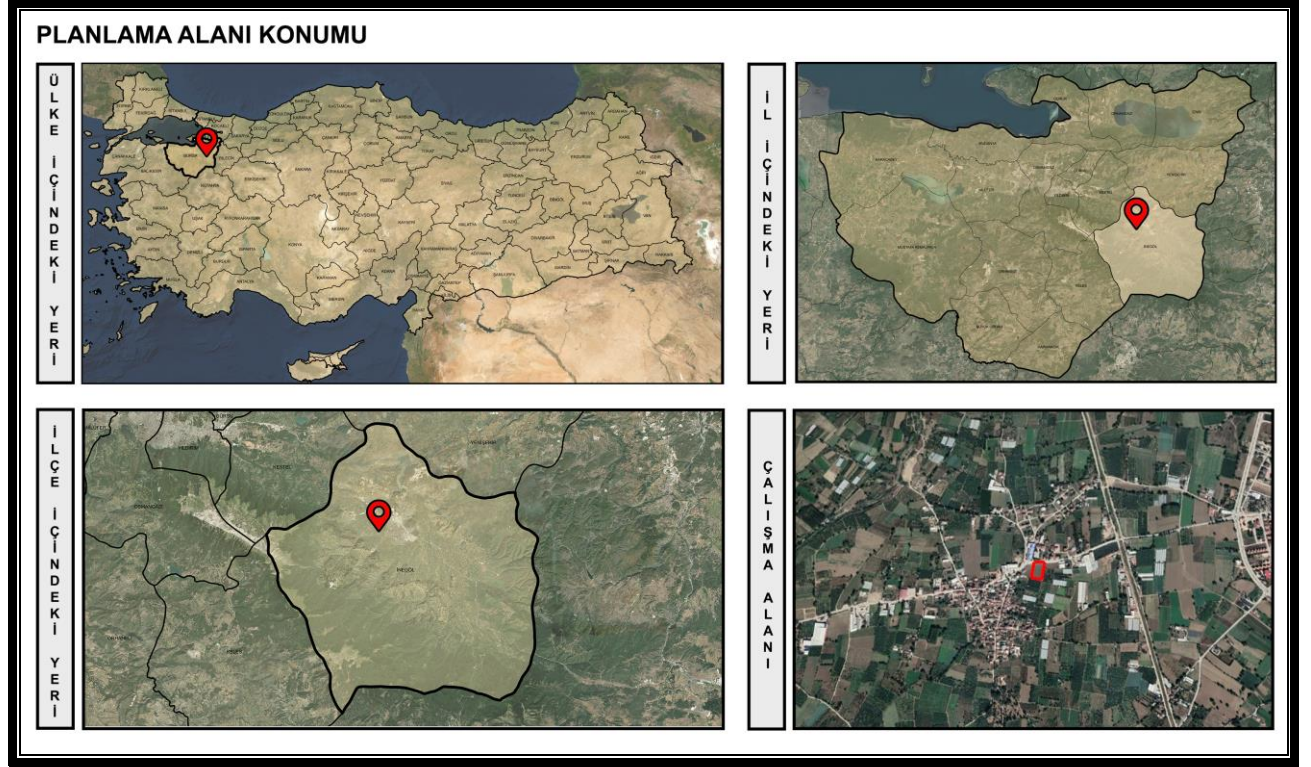
Planlama alanı İnegöl İlçesi Çeltikçi Mahallesi 1/5000 ölçekli H22C20C paftasında,

X= 4 437 500– 4 438 000, Y=455 000–445 500, koordinatları arasında kalan yaklaşık 3616,70 m²'lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Çeltikçi Mahallesi hudutlarında, Marmara Bölgesi'nde harita konumu "40°4'23.40" Kuzey ve "29°28'31.33" Doğu koordinatlarında, Bursa İl Merkezi'nin yaklaşık 35 km güney-doğusunda, Uludağ'ın Kuzey, İnegöl İlçe Merkezi'nin yaklaşık Kuş Uçuşu 3 km Güney-Batısında, Çeltikçi Mahallesi Çeltikçi Köy içi Yolu üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü.



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.

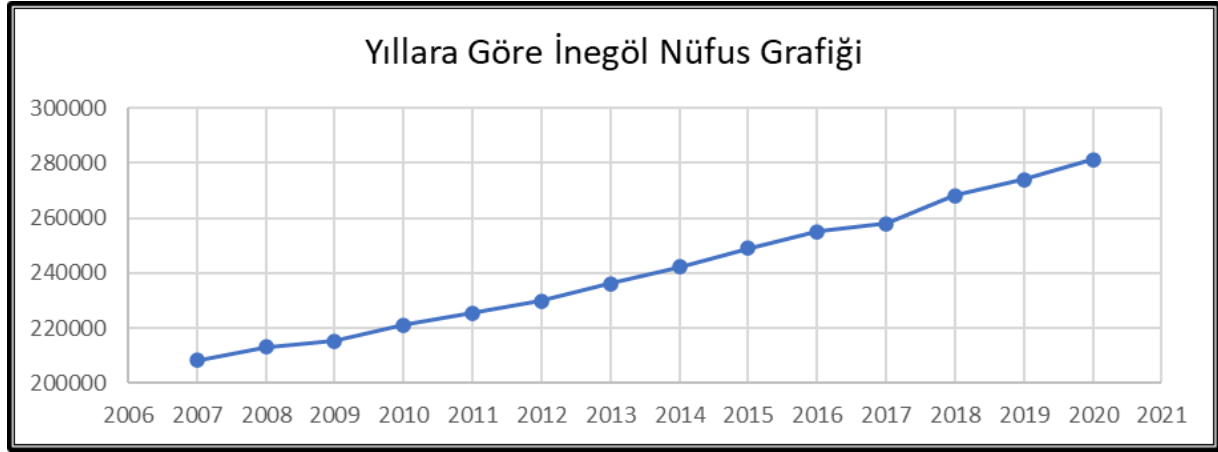
Hem nüfus bakımından büyüyen hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı

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)

Çeltikçi Mahallesi'nin nüfusu ise 2013-2020 yılları arasında artış ve azalış anlamında sürekli bir grafik izlememekle birlikte, her yıl önceki yıldan farklı bir karakter göstermektedir. Tablo incelendiğinde 2013 yılında 1306 olan nüfusu, 2020 yılında dek 95 kişi artarak 1401'e ulaşmıştır. Çeltikçi mahallesi'nin tüm bu nüfus hareketi incelendiğinde, 1980'lerden itibaren tüm dünyada ve ülkemizde artan şehirleşme oranı artışına rağmen, kırsal kimliğiyle ön plana çıkan Çeltikçi Mahallesi'nin nüfusunun artmış olması bölgenin kırsal çekim potansiyelini göstermektedir. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Çeltikçi Mahalle Nüfusu (2013-2020)

Yıllara Göre Çeltikçi Mahallesi Nüfusu								
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	1306	1354	1378	1361	1392	1379	1368	1401

(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-2)

Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo

FAAL MÜKELLEF SAYISI	13.898
VERGİ GELİRLERİ TAHSİLAT TUTARI	332.751.832,14 TL
TAHAKKUK TAHSİLAT ONARI	%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 itibarıyla 107 parselde 74 kuruluş faaliyet göstermekte olup, toplam çalışan sayısı da 14.536'dır.

(Kaynak: İnegöl Belediyesi)

2.2. 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 İlçesinin 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 İş'i" ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

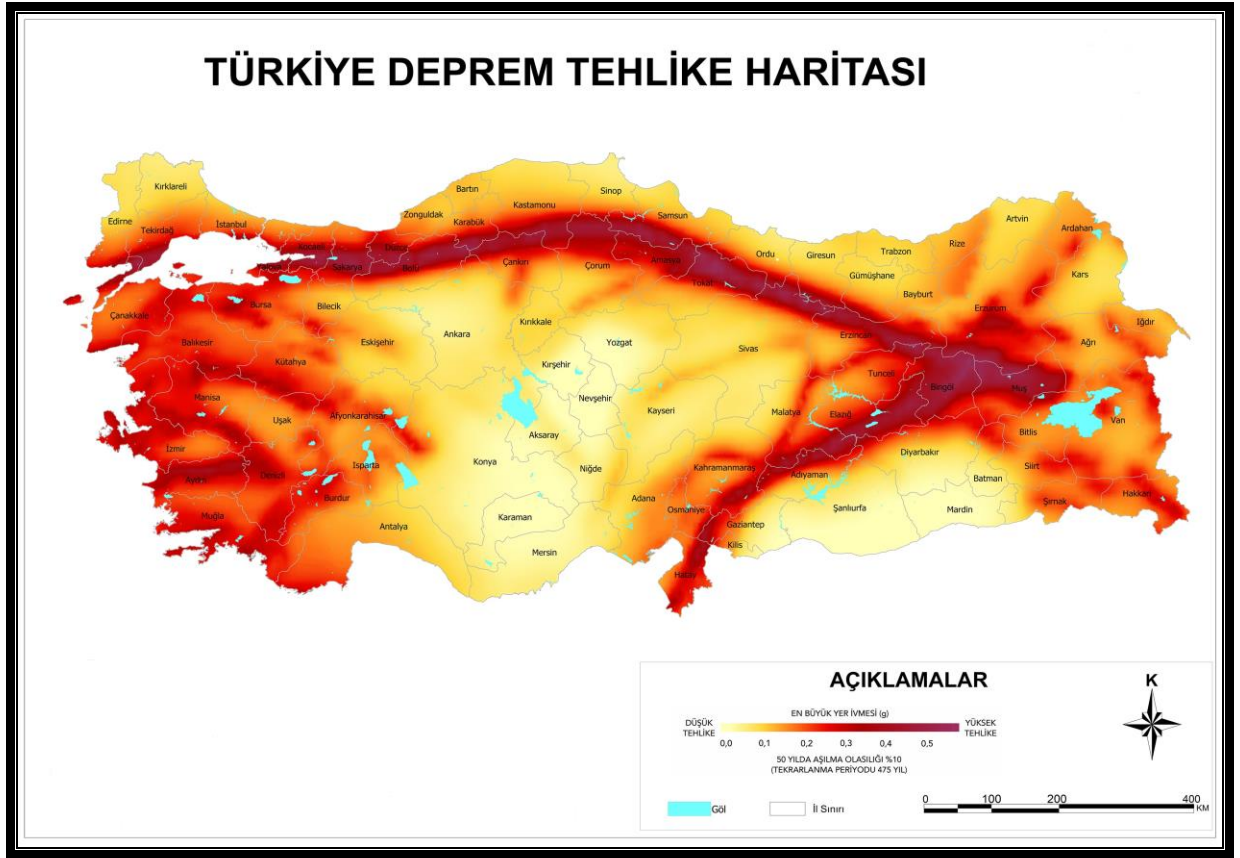
Planlamaya konu alanın 350 güneybatısında Çeltikçi köyü Cami bulunmaktadır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. 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 Tehlike Haritası



2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu alana yönelik jeolojik etüt çalışması bulunmaktadır.

2.3.3. Morfolojik Yapı

Planlamaya konu alan, Ova olarak tarif edilebilecek bir yer şekline sahiptir. Çevresinde kırsal yerleşim ve tarım alanları bulunmaktadır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlamaya konu alan %0-2 eğim oranına sahiptir.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama konu alan düz olup bakı yönü bulunmamaktadır.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu alan bünyesinde herhangi bir yapı ya da yapılaşma bulunmamaktadır. Alanın çevresinde ise konut alanları, soğuk hava deposu, tarım ve hayvancılık alanları ve fabrikalar yer almaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

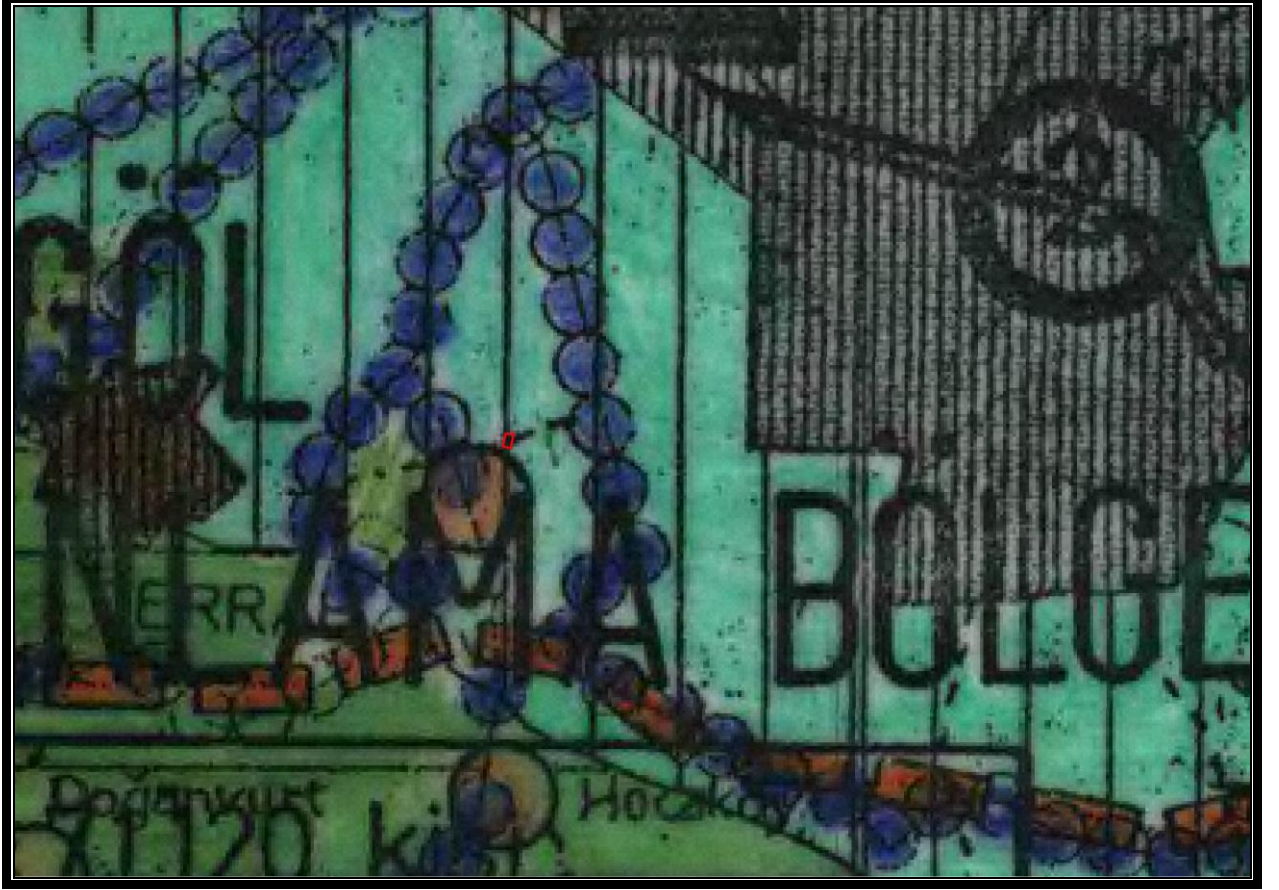
Planlamaya konu 134 Ada 84 Parsel özel mülkiyete aittir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 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, “Kırsal Yerleşimler” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

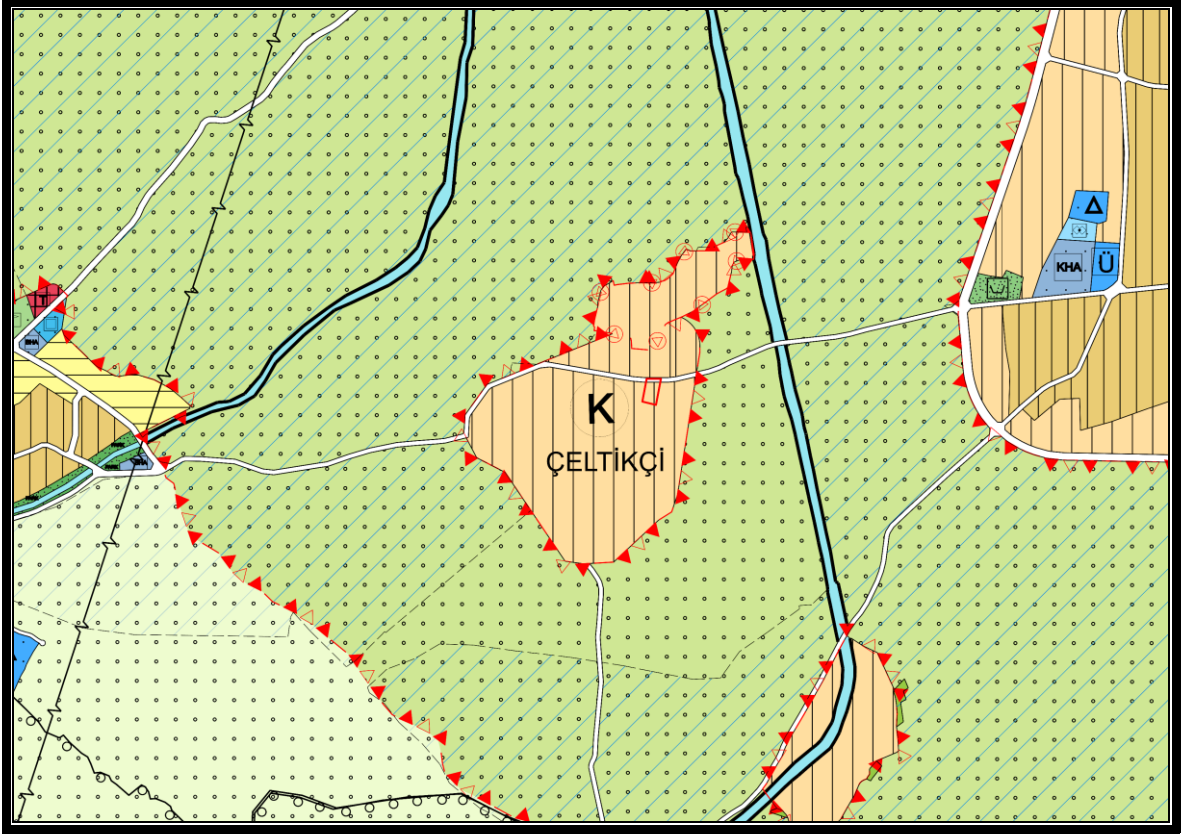
Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kırsal Yerleşik Alanı” ve “Yol” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)

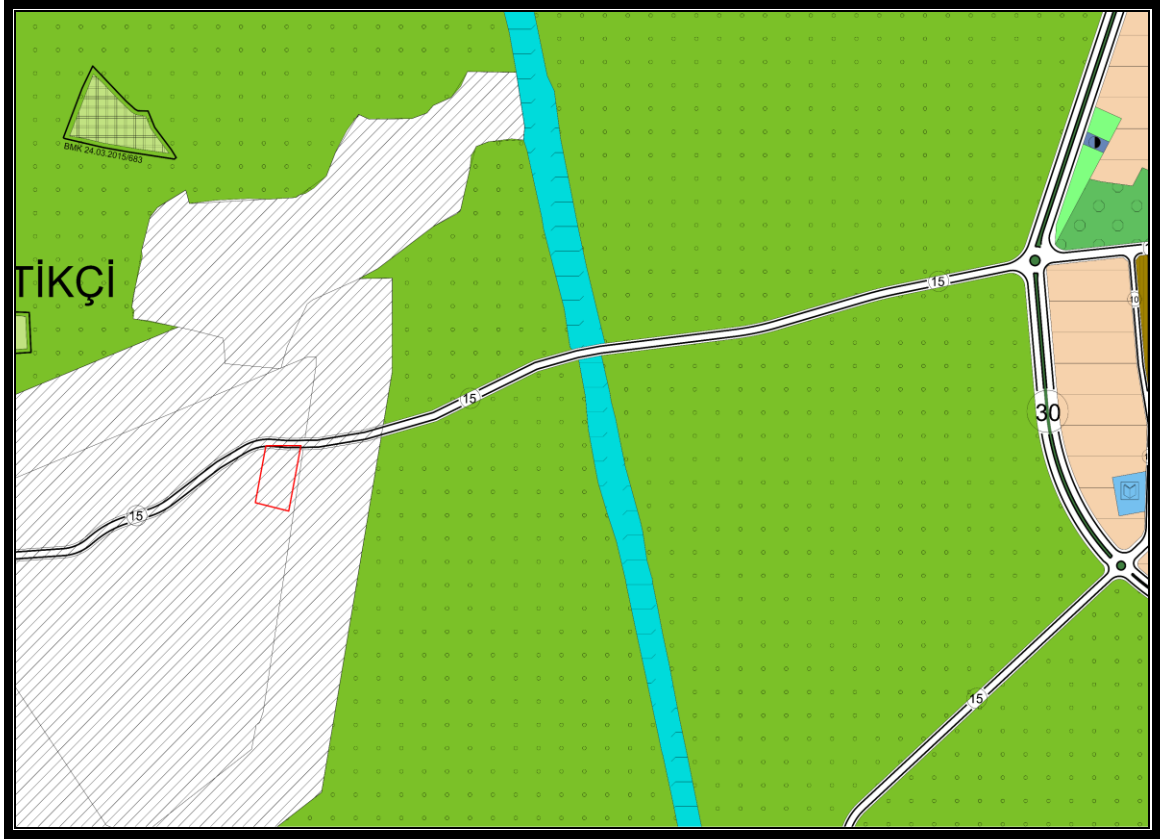
Şekil-5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kırsal Yerleşme Alanları” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.6.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bahse konu taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Günümüzde yaşam alanı olarak kırsal ve kentsel mekân yoğun etkileşim içerisindedir. Yol ağlarının iyileştirilmesi, kırsal alana yapılan altyapı yatırımları, telekomünikasyon ve iletişim imkanlarının genişlemesi ile bireysel araç sahipliğinin artması, doğal ortamda hayatını sürdürmek isteyen kentli nüfusun kırsal alana yönelmesine neden olmuştur.

Kentsel alanların aksine kırsal alanlar düşük yoğunluklu yerleşimler olup gerek bireysel gerekse toplumsal ilişkilerin daha samimi olduğu alanlardır. Kırsal alanlar arazi maliyeti düşüklüğü ve mahremiyet duygusunun gelişmişliğinin yansira sağlıklı bir yaşam için stressiz bir ortam ve doğal bir çevre de sunmaktadır. Bu alanlardaki yapılar genel itibariyle bahçeli yapılar olup küçük ölçekli tarım ve kanatlı hayvan yetiştiriciliğine olanak sağlamaktadır.

Günümüz koşullarında kentsel alanlar beraberinde getirdiği eğitim, ekonomik faaliyetler ve sosyal-kültürel olanakları sağlayamamaktadır. Kırsal alanlar ise gelişen teknoloji ve yatırımlar ile bu hizmetlere daha kolay erişebilmektedir. Bir nevi tersine göç hareketine neden olan bu yönelme ile özellikle kent merkezi ile yakın ilişkisi olan yerleşim birimleri tercih edilmektedir.

Çeltikçi Mahallesi, İnegöl Kent Merkezine en yakın kırsal alan olmakla birlikte Cerrah, Edebey ve Yenice Mahallelerine de bağlantısı ve toplu taşıma güzergahı bulunan bir mahalledir. Çalışma alanı İnegöl İlçesinin gelişmekte olan kırsal bölgelerinden biridir. Nüfus büyüklüğünün arttığı ancak yerel halkın ve çevresindeki yerleşmelerinin ihtiyaçlarını karşılayacak ticaret alanlarının kısıtlı olduğu bir çevreye sahiptir.

İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.07.2021 tarih ve 59 sayılı kararı kapsamında Kırsal Mahalle olarak tanımlanmıştır. Kırsal mahalle statüsündeki alanlarda “*Kırsal Yerleşik Alan*” sınırı dahilinde bütüncül plan yapım zorunluluğu bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI” başlığı altında;

“6.2.2.9. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları vb..) imar planı yapılması zorunludur. Emsal: 0,50, Yençok: 6,50 m. (2 kat) geçemez.” hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile bölgenin ihtiyaçlarına etkin şekilde hizmet verecek, kalkınmasını destekleyecek ve ticari kullanım fonksiyonlarını çeşitlendirecek ticaret alanının oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Yapılan plan değişikliği yapı yoğunluğu ile nüfus yoğunluğunda bir değişime yol açmayacağından, plan açıklama raporunda eğim, yönelim, morfoloji ve jeolojik yapı ile ilgili değerlendirmelere yer verildiğinden ilave analiz yapılmasına gerek duyulmamıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Söz konusu alan, amaç ve kapsam başlığında belirtilen hususlar doğrultusunda; “*Kırsal Yerleşme Alanları*” olarak tanımlı 3396.79 m² 'lik kısmı “*Ticaret Alanı*” olarak planlanmıştır.

Plan gösterimi “*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*” nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “*EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri*” ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-11 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-4 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

	MERİ (m²)	ÖNERİ (m²)	DEĞİŞİM (m²)
Kırsal Yerleşme Alanları	3396,79	---	-3396,79
Ticaret Alanı	---	3396,79	+3396,79
Yol Alanı	219,91	219,91	0
TOPLAM	3616.70	3616.70	---

PLAN NOTU

1. İlgili Kanun ve Yönetmeliklerde yer alan Ticaret Alanı fonksiyonuna yönelik kullanımlar haricinde (Sanayi Alanı, Küçük Sanayi Alanı, Depolama Alanı, İmalathane Tesis alanı v.b) başka bir fonksiyon yer alamaz.