



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

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,  
CUMA MAHALLESİ 31 ADA 61 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

Planlamaya konu alan tapuda Cuma mahallesi 31 ada, 61 parsel de kayıtlı olup İnegöl ilçe merkezinde yer almaktadır. Grafik 1'den de görüldüğü üzere nüfusu sürekli olarak artan ve daimi göç alan yerleşim birimlerinden biri olan İnegöl ilçesi kent merkezindeki ticari faaliyetlerde sürekli olarak gelişme eğilimindedir.

Çevresindeki taşınmazların hemen hemen tamamı ticari olarak kullanılan planlamaya konu taşınmaz İnegöl merkezi iş alanının inkişaf sahasında kalmaktadır. Dolayısıyla mülk sahibinin talebi doğrultusunda söz konusu taşınmazın çevresindeki fonksiyonlarla uyumlu şekilde “Ticaret Alanı” olarak planlanması amaçlanmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

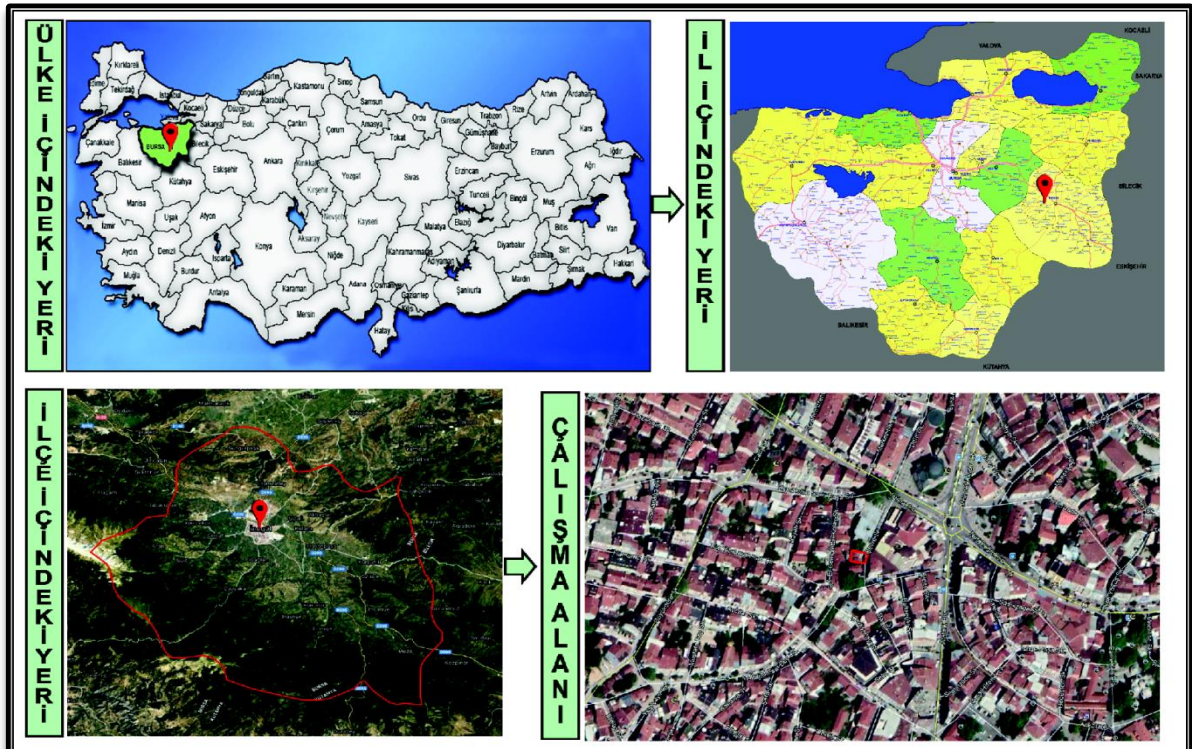
Planlamaya konu alanlar İnegöl ilçesi, Cuma mahallesi, 31 ada 61 parsel olarak yaklaşık olarak 109.9 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir alandır. Planlamaya konu taşınmazlar 1/5000 ölçekli halihazır haritanın H23-D-16-A paftasında,

X= 4 438 400 - 4 438 600, Y= 458 000 - 458 100, koordinatları arasında yer almaktadır.

### 2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Cuma Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu “40° 4'46.85” Kuzey ve “29°30'30.18” Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 47 km güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzeydoğusunda, İnegöl ilçe merkezinde, Mahmut Bey caddesi 20 metre kuzeyinde 1.Çevre sokak üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 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.

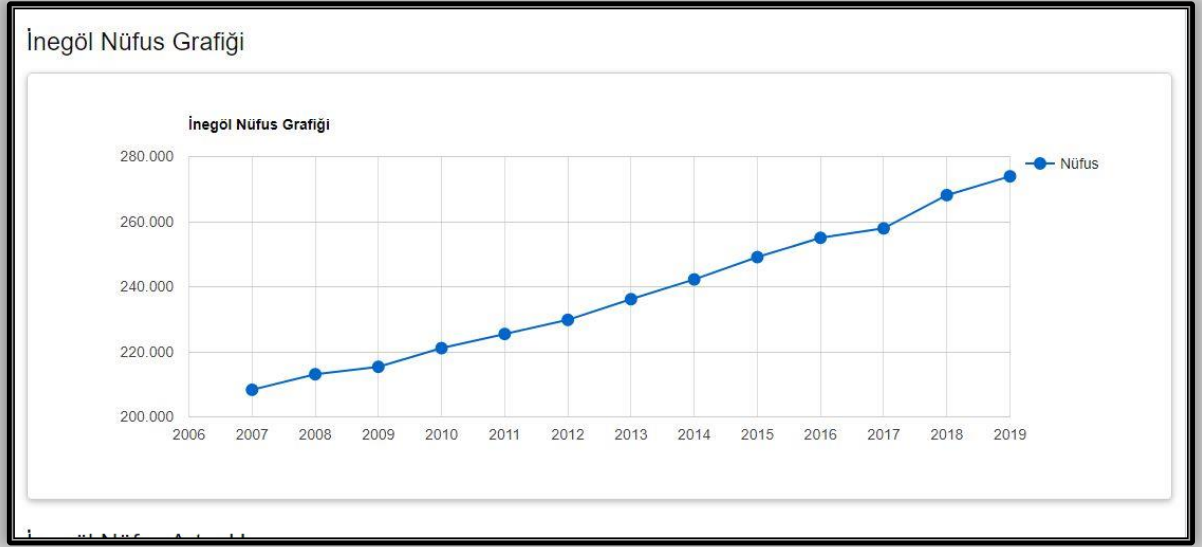
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde 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 ve 2019 yılında 273.933 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir.

**Grafik-1** Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2019)



Cuma mahallesinin nüfusu ise 2007-2008 artış göstermişse de 2008-2019 yılları arasında sürekli azalmıştır. Bölgenin kent merkezinde kalmasından ötürü çöküntü alanlarındaki konut yapılarının terk edilmesi ile bölgede ticari kullanım talebinin artması, yaşayan kayıtlı nüfusun azalmasında etkili olmuştur.

**Tablo-1** Yıllara göre İnegöl ilçesi Cuma Mahalle Nüfusu (2007-2019)

| Yıllara Göre İnegöl İlçesi Cuma Mahallesi Nüfusu |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Yıl  | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Nüfus  | 3712 | 3712 | 3631 | 3626 | 3562 | 3581 | 3523 | 3460 | 3401 | 3453 | 3410 | 3371 | 3332 |

(Kaynak; <https://www.tuik.gov.tr>)

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'dir.

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**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <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 işbirliğiyle 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 da 14.536'dır.

(Kaynak:www.inegol.gov.tr)

## **2.2. 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.

Meskûn konut alan içerisinde kalan taşınmazlar 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.

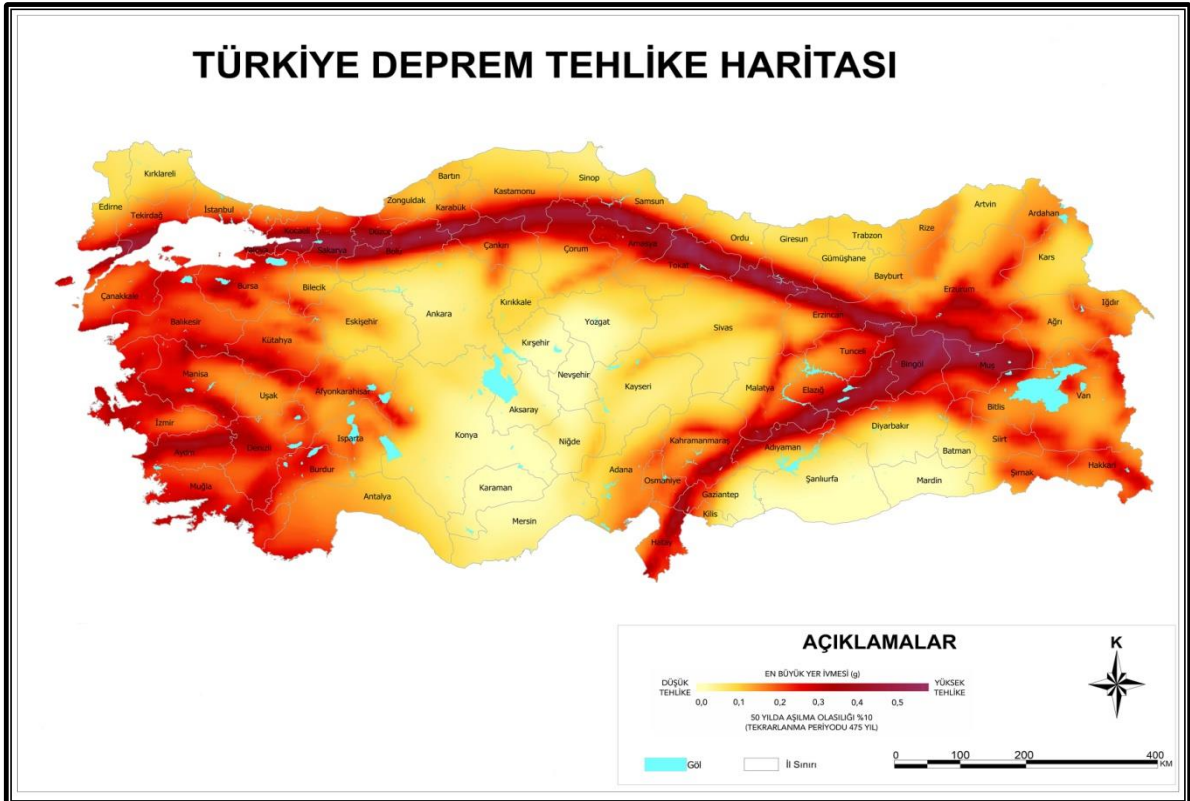
Planlamaya konu 31 ada 61 parsel İnegöl kentsel yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır. Alanın doğusunda Sinanbey ilköğretim okulu ve kuzeyinde Sani Kolukoğlu Cami yer almaktadır. Bulunduğu sokak üzerinde ise katlı otopark mevcuttur. Taşınmazların çevresi bitişik nizam yapılaşmış, 2, 3, 4 ve 5 katlı yapılarla çevrili olup Nuri Doğrul caddesine yakın kısımdaki yapıların zemin katlarında ticari alanlar bulunmaktadır.

## **2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI**

### **2.3.1. 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**

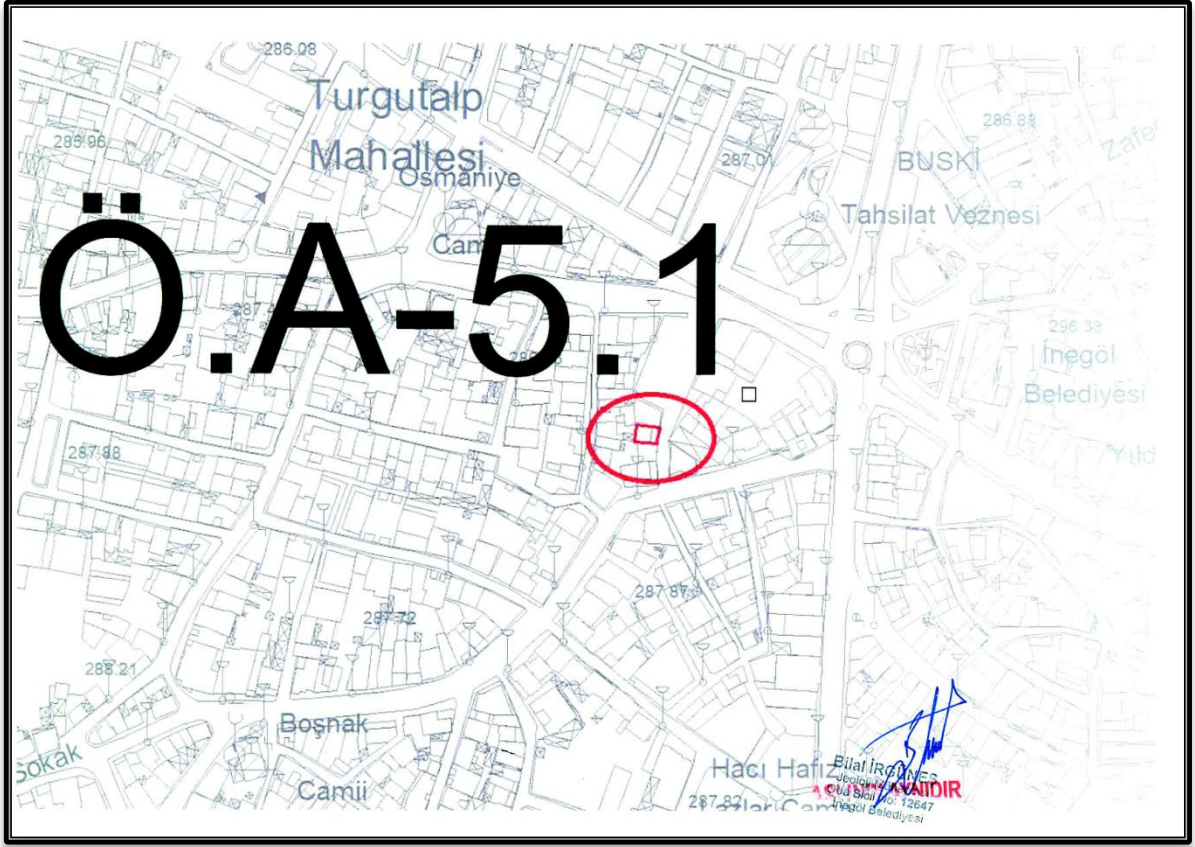


### 2.3.2. Jeolojik Yapı

**İNEGÖL BELEDİYE BAŞKANLIĞI** Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 12.08.2020 tarih E.3557/8031 sayılı “*Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Cuma 31/61)*” konulu yazısında; “...Söz konusu parseli içeren, tarafımızca hazırlanmış olan Jeoloji Bilgi Formu ve Yüklenici firma Baran Jeolojik Jeoteknik Lab. Mad. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmış olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nce 05.06.2018 tarihinde onaylanan “Bursa İli İnegöl İlçesi 1.Etap İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüd Raporunun” ilgili bölümleri “aslı gibidir” yapılarak tarafınıza sunulmuştur.” denmektedir.

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

**Şekil-3** Yerleşim uygunluk harita.



**“14.2 Önlemleri 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 killeri **“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 kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yer yoğunluk haritasında **“ÖA-5.1”** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yer alan birim yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapılarda farklı oturma sorunuyla karşılaşılması 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 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 yapı ile 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 birimin 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 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 karelemler 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 itibariyle (Vs30); 121m/sn < SVs30 < 482m/sn aralığında değerler almaktadır NEHRP-UBC tanımına göre, inceleme alanında yüzeylenenbirimler 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 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 (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 “ $0.50 < T_0 < 0.71$  sn” aralığında değişmektedir.

Göreceli yer büyütme faktörleri ise alanında yüzeyleyen birimlerde alınan ölçülerde zemin büyütme değerleri “ $2,37 < \dots < 3,00$ ” 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 Yönetmelili” 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. **Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
  2. **Önlemleri Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar**..denmektedir.

### 2.3.3. Morfolojik Yapı

Planlamaya konu 31 ada 61 parsel İnegöl kent merkezinde kalmaktadır. Alanın kuzeyinde Sani Konukoğlu Cami yer almaktadır. Taşınmazların çevresi bitişik nizam yapılaşmış 2, 3, 4 ve 5 katlı yapılarla çevrilidir.

#### 2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğim yapısı %0-%5 arası değerlere sahiptir.

#### 2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı genel itibarıyla düz bir alandır. Taşınmazların bakı yönü kuzeydir. Taşınmazlar kent merkezinde yer aldığından yönelimi cephe aldığı sokak ile uyumlu olarak kuzey ve güney istikametindedir.

## 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında inşaat halinde zemin katı ticaret olarak, üst katları ise konut olarak ruhsatlandırılmış 1 adet yapı bulunmaktadır.

## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu 31 ada 61 parsel ise özel mülkiyete aittir.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında “İnegöl Planlama Bölgesi”nde kalan alan, “Kentsel Yerleşme Alanı” 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

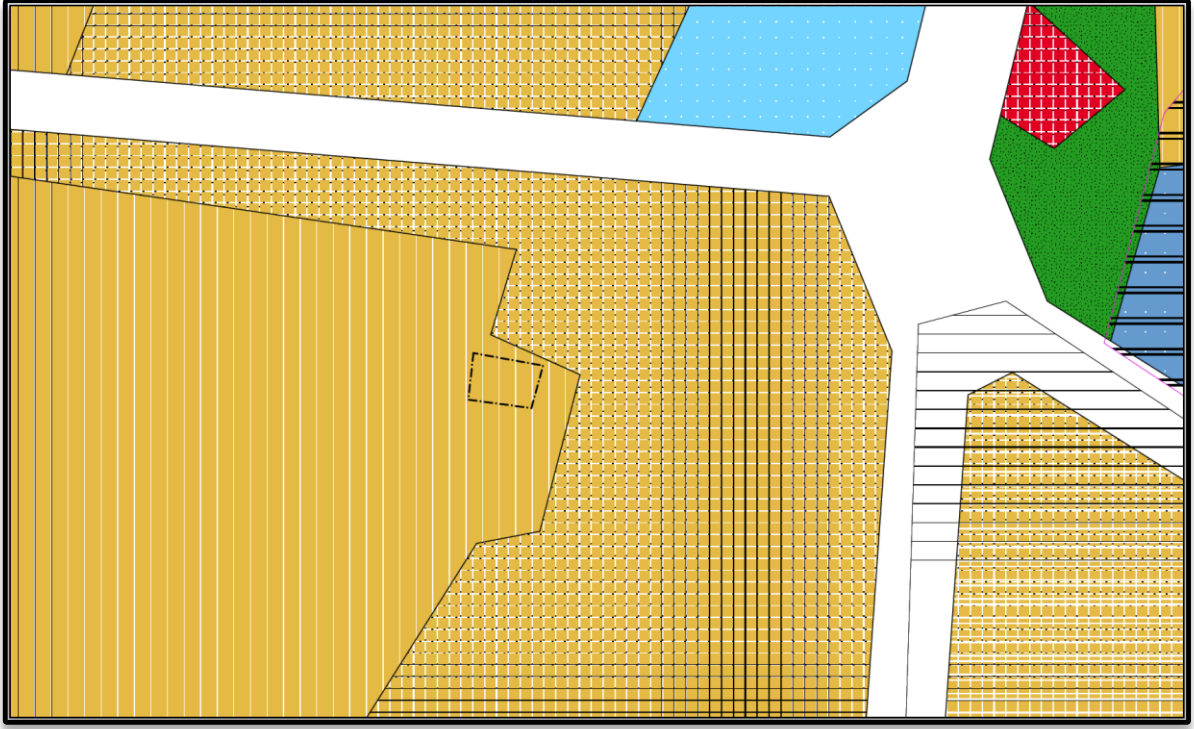


### 2.6.2 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)



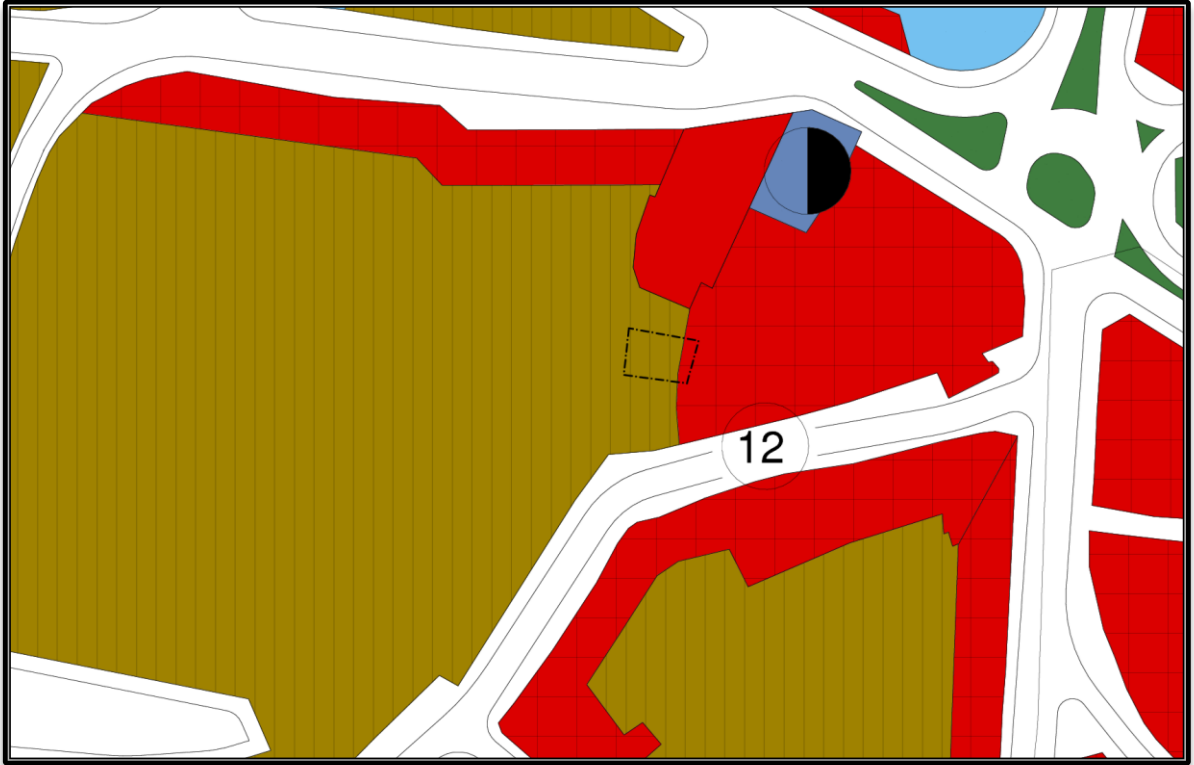
**Şekil-5** Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 2.6.3 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 “Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

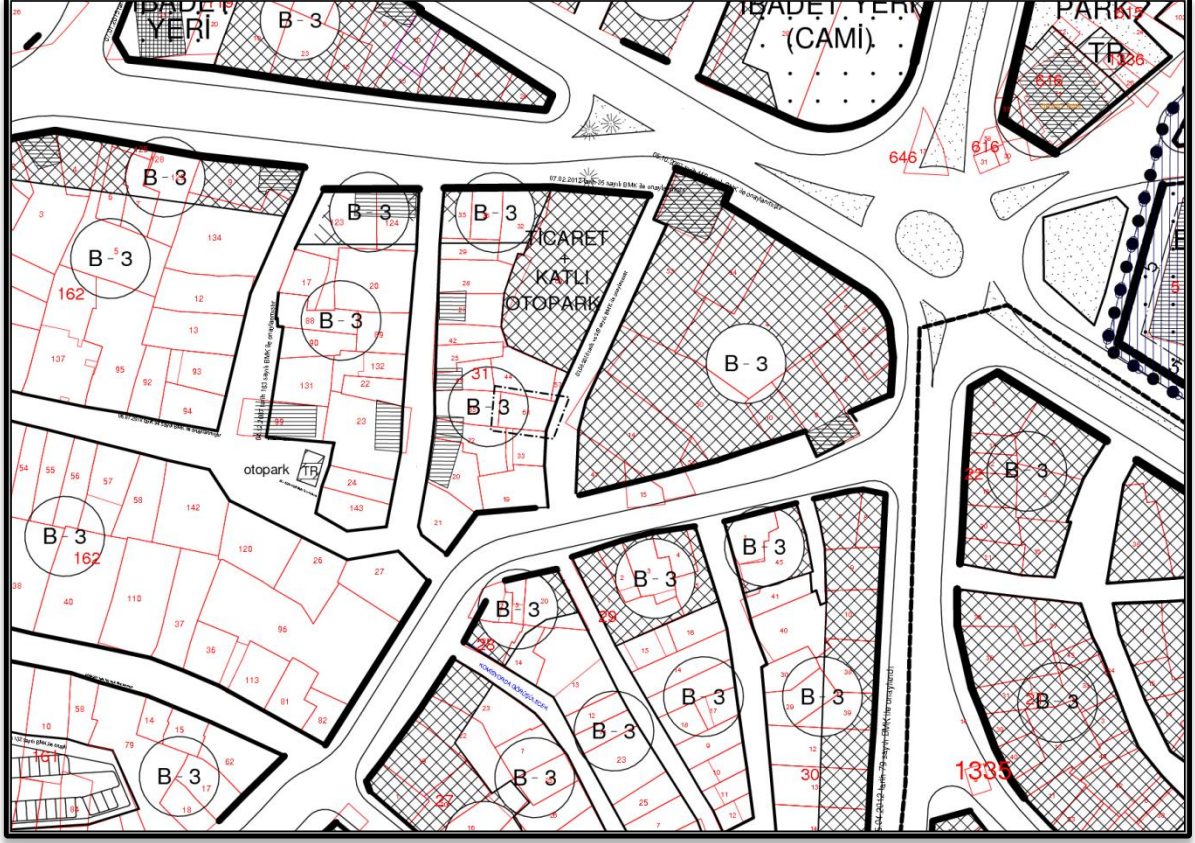
**Şekil-6** Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



## 2.6.4 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 Planında yapılaşma koşulları bitişik nizam 3 kat "Konut Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-7)

Şekil-7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



## 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Amaç ve Kapsam başlığında belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddeleri uyarınca 1/5000 ölçekli nazım imar planının değiştirilmesi gerekmektedir.

### 3.2 PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Yapılan plan değişikliği mekansal standartlarda değişikliğe yol açmayacağından yukarıdaki analiz ve tespitlere ek ilave analiz çalışmasına gerek duyulmamıştır.

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

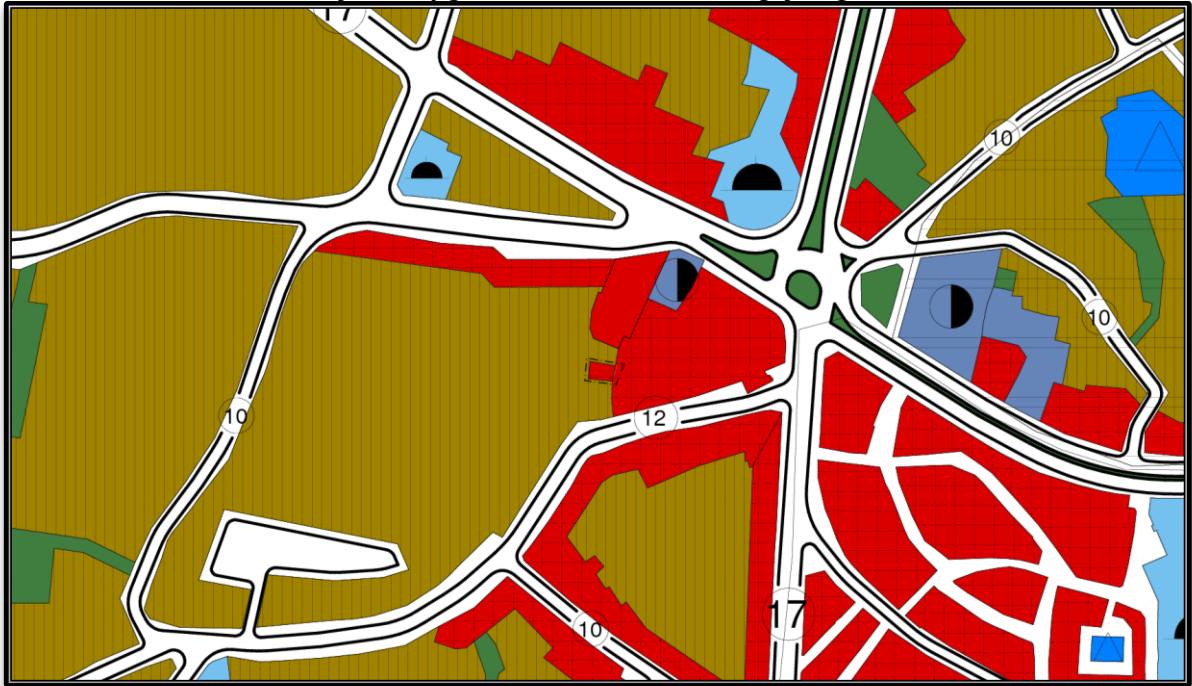
Yapılan plan değişikliği ile yukarda belirtilen hususlar doğrultusunda kullanım amacına uygun olarak 31 ada 61 parsel “*Ticaret Alanı*” olarak planlanmıştır.

Alanda yapı veya nüfus yoğunluğunu arttırıcı değişiklik yapılmadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı hesabına ihtiyaç duyulmamıştır. (Bkz. Şekil 8)

Plan gösterimi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin geçici 3. Maddesi uyarınca plan gösterimi ilgili yönetmeliğin Ek-1ç tablosuna uygun olarak düzenlenmiştir.

**Şekil-8 Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.**



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo-3** Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

|               | MERİ (m²) | ÖNERİ (m²) |
|---------------|-----------|------------|
| Konut Alanı   | 106,3     | -          |
| Ticaret Alanı | 3,6       | 109,9      |
| TOPLAM        | 109,9     | 109,9      |

## 4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği önerisine ilişkin kurum ve kuruluşlardan alınan kurum görüşü yoktur.