



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, KEMALPAŞA MAHALLESİ 663 ADA 16
PARSEL VE SÜLEYMANİYE MAHALLESİ 254 ADANIN KUZEYİNDE
BULUNAN PARK ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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

Plan değişikliğine konu alanlar, İnegöl ilçesi Kemalpaşa Mahallesi 663 ada 16 parsel ile Süleymaniye Mahallesi 254 Adanın Kuzeyinde bulunan Park alanının bir kısmı olup, bu alanların toplam yüzölçümü yaklaşık 12.399,94 m² büyüklüğündedir.

İnegöl kaymakamlığı faaliyetlerini Kemalpaşa Mahallesi 663 ada 16 parseldeki 5910,3 m² büyüklüğündeki yerleşkesinde sürdürmekte ve bölge halkına hizmet vermekte iken hizmet binasının yapım yılının eski olması ve yapıya ilişkin düzenlenmiş olan riskli yapı tespiti mevcudiyeti dolayısıyla yıkılmıştır. İnegöl Hükümet Binasının depreme dayanıksız olduğu gerekçesiyle yıkıldığı ve aynı büyüklükteki yeni alan tespitinin yapılmış olduğu, İnegöl Kaymakamlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 2398603 sayılı yazısında da ifade edilmektedir. İnegöl ilçesinin gelişen artan nüfus ve ekonomik göstergeleri dolayısıyla imar planı değişikliği zarurietı doğmuştur. Alanda yürütülecek kentsel dönüşüm faaliyeti sonucunda bölge çevresindeki sosyal donatı çeşitliliği ile taşıt ve yaya sirkülasyonu göz önünde bulundurularak, meri planda idari tesis alanı olarak planlı alanın meydan olarak düzenlenmek üzere park alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

İnegöl belediyesinin kentsel gelişme eksenleri ve ulaşım ağı göz önünde bulundurulduğunda, Akhisar, Alanyurt ve İnegöl Kent merkezinin ortak noktası olan Hikmet Şahin KöprülÜ Kavşağı ön plana çıkmaktadır. İnegöl halkına daha efektif bir kamu hizmetinin sunulabilmesi, bu kavşak çevresinde İdari Hizmet Alanı yer seçimiyle mümkün olacaktır.

Yukarıda amaçlarından bahsedilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarına ilişkin düzenlemelerle ilgili olarak, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak İmar Planı değişikliğinin yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl İlçesi, Kemalpaşa ve Süleymaniye Mahallelerinde 1/1000 ölçekli H22-C-20-B-2-C ve H-23-D-16-D-1-B paftalarında,

X= 4 439 600–4 439 800 ve X= 4 437 800–4 437 900

Y= 456 800–457 000 ve Y= 458 100–458 200

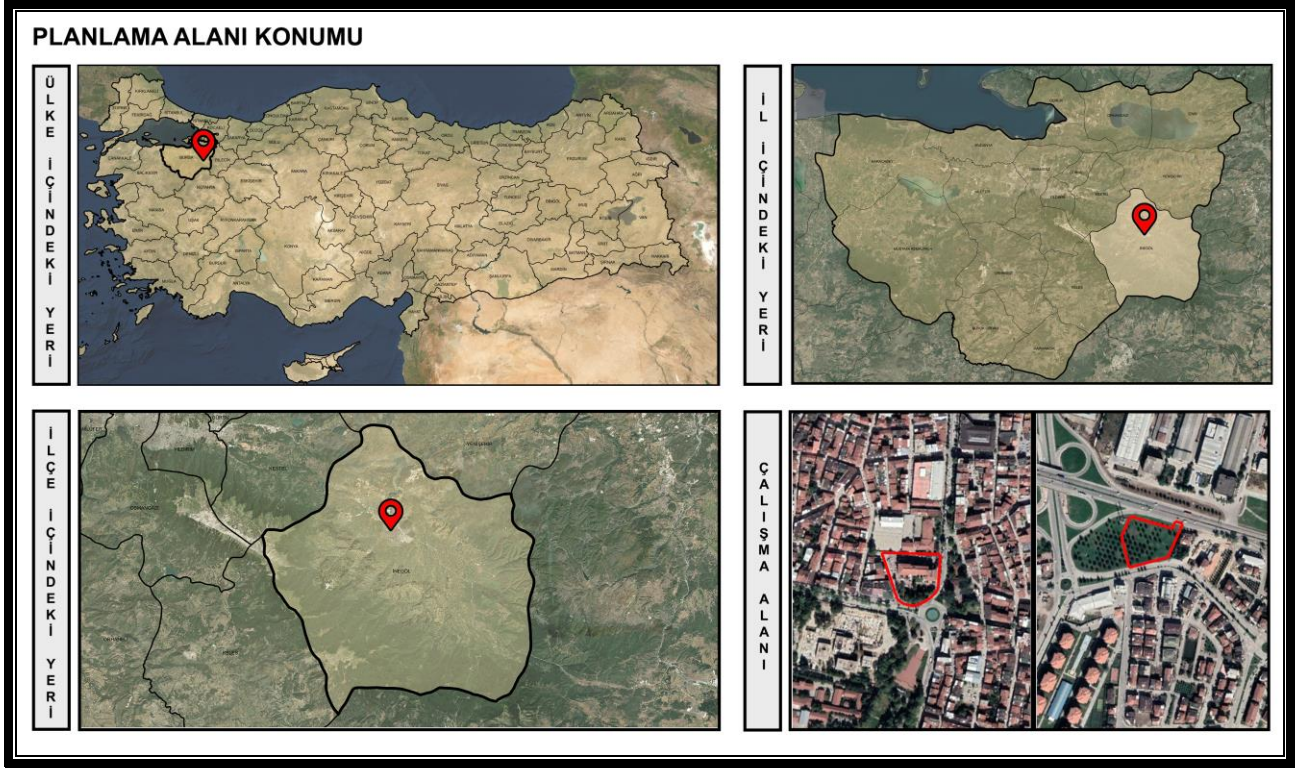
Koordinatları arasında kalan yaklaşık 12.399,94 m²'lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Kemalpaşa ve Süleymaniye Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu; Kemalpaşa Mahallesi için "40°04'26.86" Kuzey ve "29°30'34.52" Doğu, Süleymaniye Mahallesi için ise "40°05'25.28" Kuzey ve "29°29'41.33" Doğu koordinatlarında bulunmaktadır.

Bursa İl Merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 38 km güney-doğusunda, Uludağ'ın Doğusunda, İnegöl İlçe Merkezide, Kemalpaşa Mahallesinde bulunan çalışma alanı Mustafa Kemal Bulvarı ve Adnan Menderes Bulvarı Kesişiminde, Süleymaniye Mahallesinde bulunan çalışma alanı ise İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. (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 itibarıyla 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.

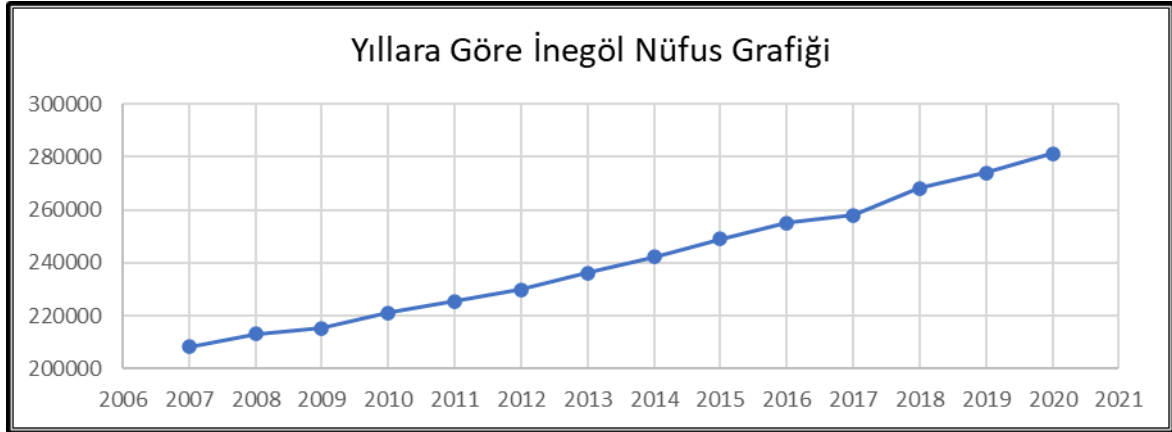
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde 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	2020
Nüfus	14041	14513	14435	14876	15301	15864	16545	16806	17435	17841	18324	18922	19480	19823

Kemalpaşa mahallesinin nüfusu 2007-2015 yıllarında artmış, 2016 yılında azalış göstermiş ve 2020 yılına kadar tekrar artış göstermiştir. 2020 yılında ise nüfusu azalmıştır. (Bkz. Tablo-2)

Tablo-2 Yıllara göre İnegöl ilçesi Kemalpaşa Mahalle Nüfusu (2007-2020)

Yıllara Göre Kemalpaşa Mahalle Nüfusu														
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	20173	21152	21707	22095	22893	23799	24619	25540	26387	24377	24446	24589	24654	24594

(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-3)

Tablo-3 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 da 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. Tesisde, 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.

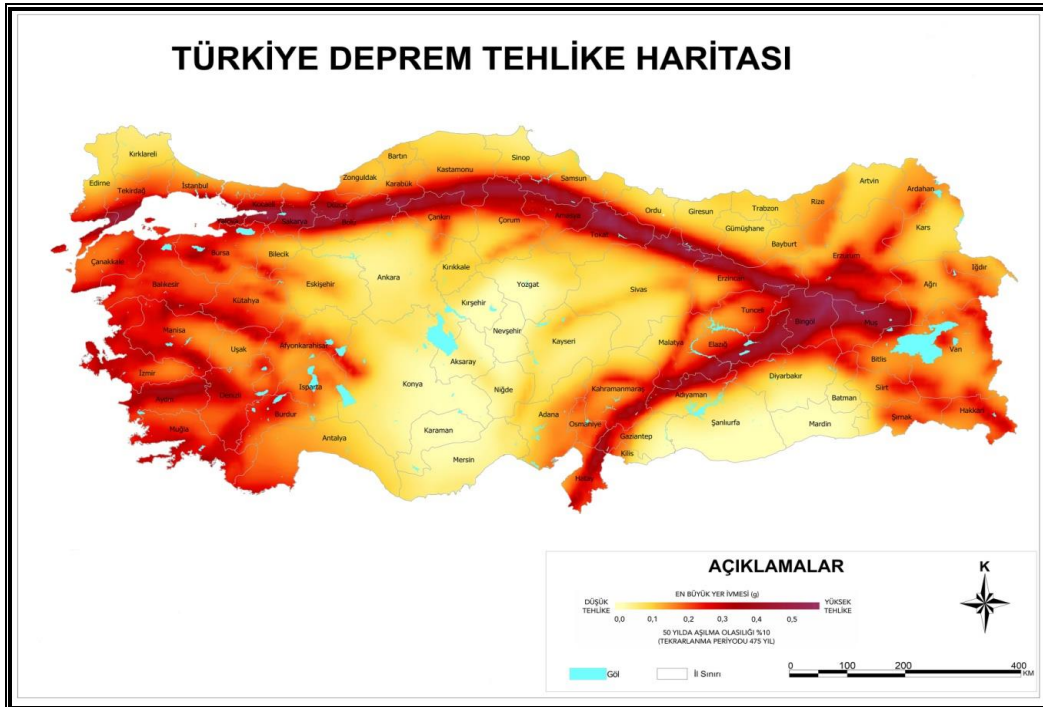
Söz konusu çalışma alanı İnegöl Kent Merkezinde bulunmaktadır. Bulunduğu konum itibarıyla ulaşım, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamından yararlanmaktadır ve yakın çevresinde bu alanlar bulunmaktadır.

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. Şekil2)

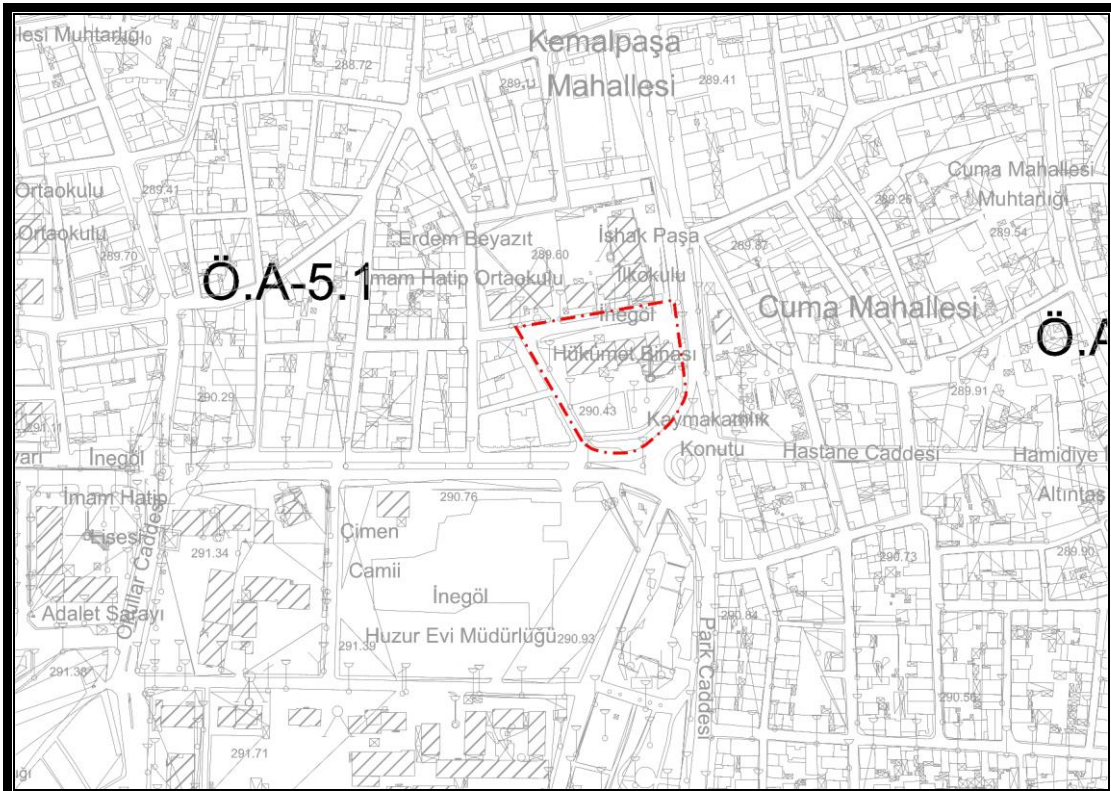
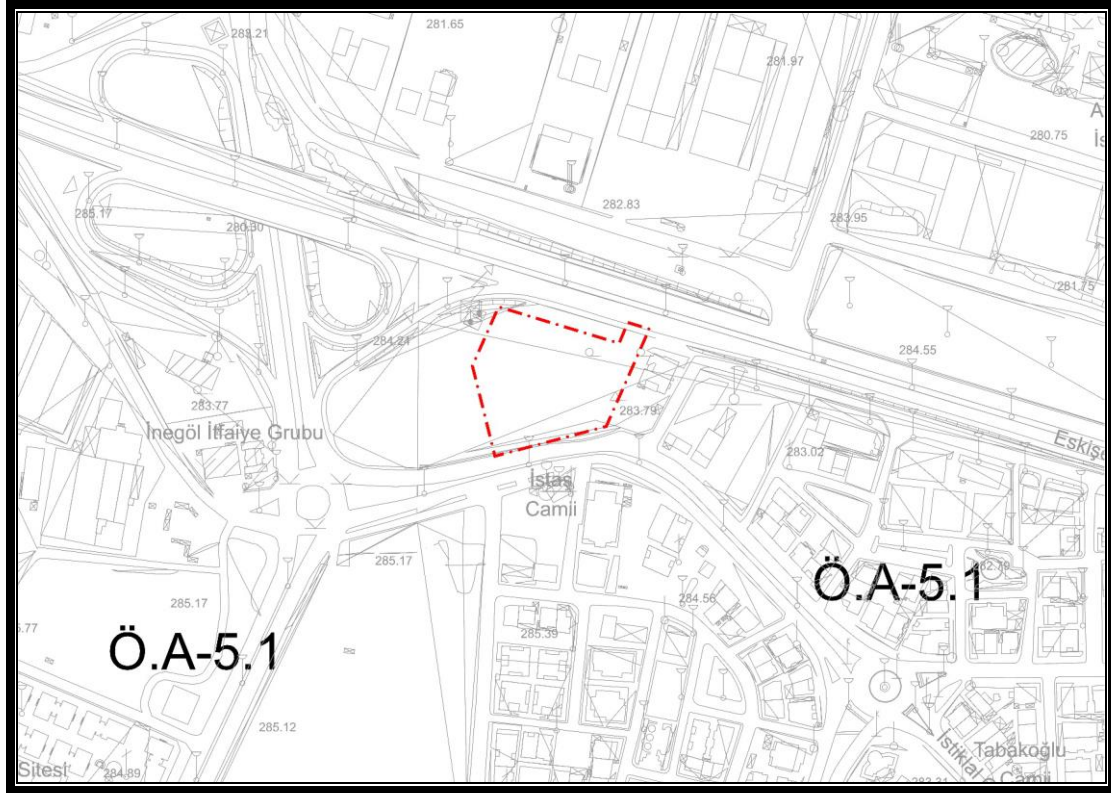
Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası



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 Önlemleri Alanlar 5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) kapsamında kalmaktadır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Yerleşime Uygunluk Haritaları



“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 haritasında **“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 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 dalgası 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 dalgası 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 "Orda gevşek-sağlam ve Çok Sağlam" zeminler sınıfına girmektedir.

Proje alanında yer hakim titreşim periyotları; inceleme alanında alınan ölçümlerde " $0.50 < T_0 < 0.71\text{ sn}$ " 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 (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 Stabilite Sorunlu Alanlar

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

2.4.3.Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alanlar İnegöl kent merkezinde bulunmakta ve çevresindeki yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Süleymaniye Mahallesinde bulunan çalışma alanının çevresinde İnegöl kent merkezine girişi sağlayan Hikmet Şahin KöprülÜ Kavşağı, Eğitim Alanı, Ticari alanlar, Kuzeyinde Eskişehir Yolu ve OSB bulunmaktadır.

Kemalpaşa Mahallesinde bulunan çalışma alanı ise eski kaymakamlık alanı olup çevresinde Eğitim alanları, Belediye Hizmet Alanları, Sağlık Tesis Alanları ve İlkokul Alanı bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Plan değişikliğine konu taşınmazlar düz bir alanda bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu taşınmazlar servis hizmetini güneyinde bulunan cadde ve bulvardan almaktadır. Buna bağlı olarak söz konusu taşınmazların yönelim durumu ise, Doğu-Batı şeklindedir. Planlama alanı düz bir yapıya sahip olduğu için bakı yönü bulunmamaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 663 Ada 16 Parsel Kaymakamlık binası olarak kullanılmaktayken riskli yapı belgesi alınarak yıkılmıştır. 254 Adanın kuzeyindeki alanda ise herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

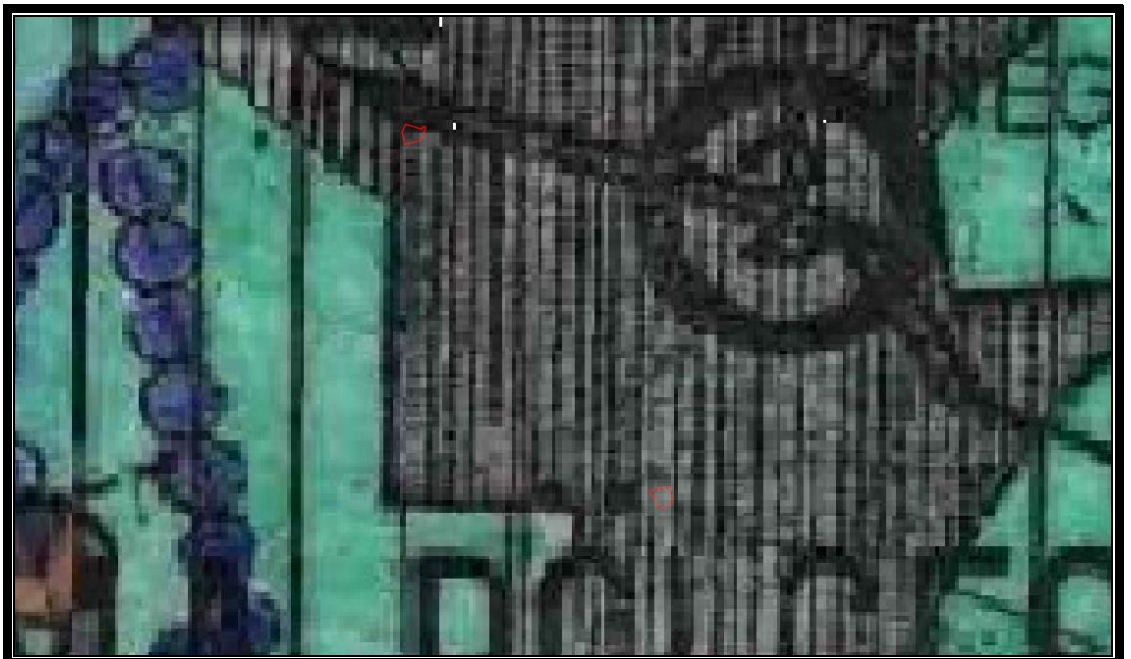
Plan değişikliğine konu 663 Ada 16 Parselin mülkiyeti İnegöl belediyesinde, 254 Adanın kuzeyindeki alan ise hazine mülkiyetinde bulunmaktadır.

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 alanlar, “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

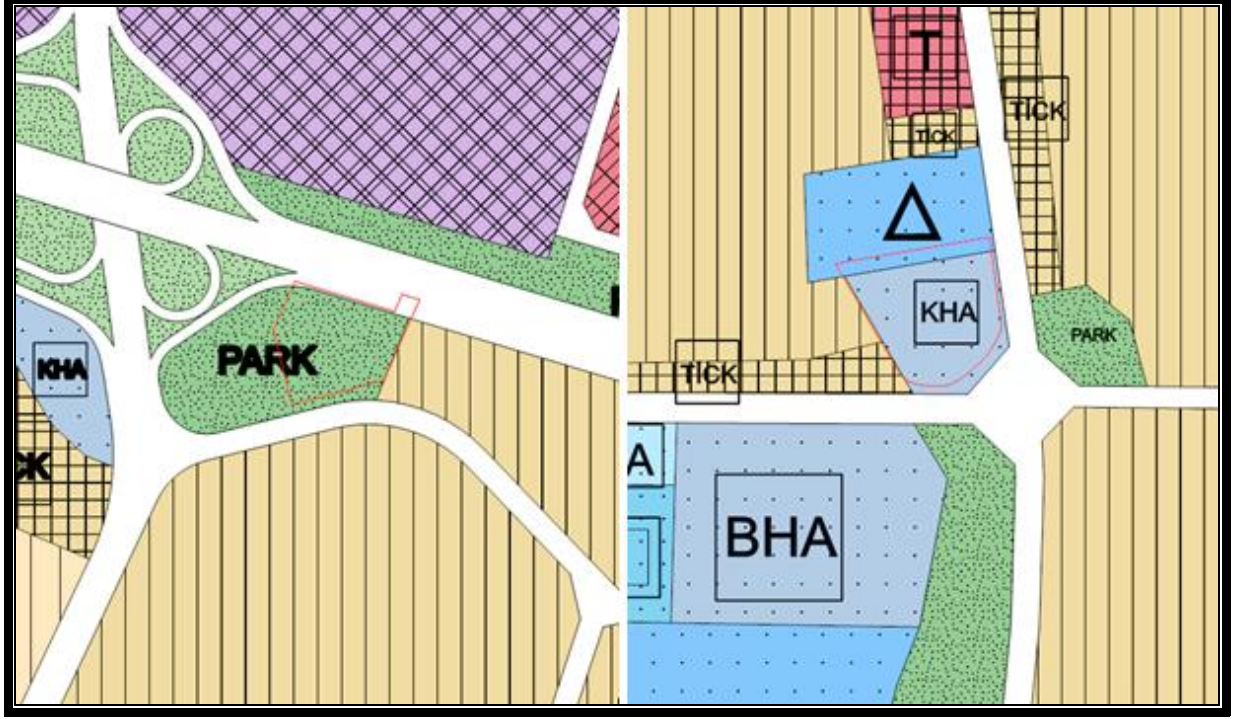
Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

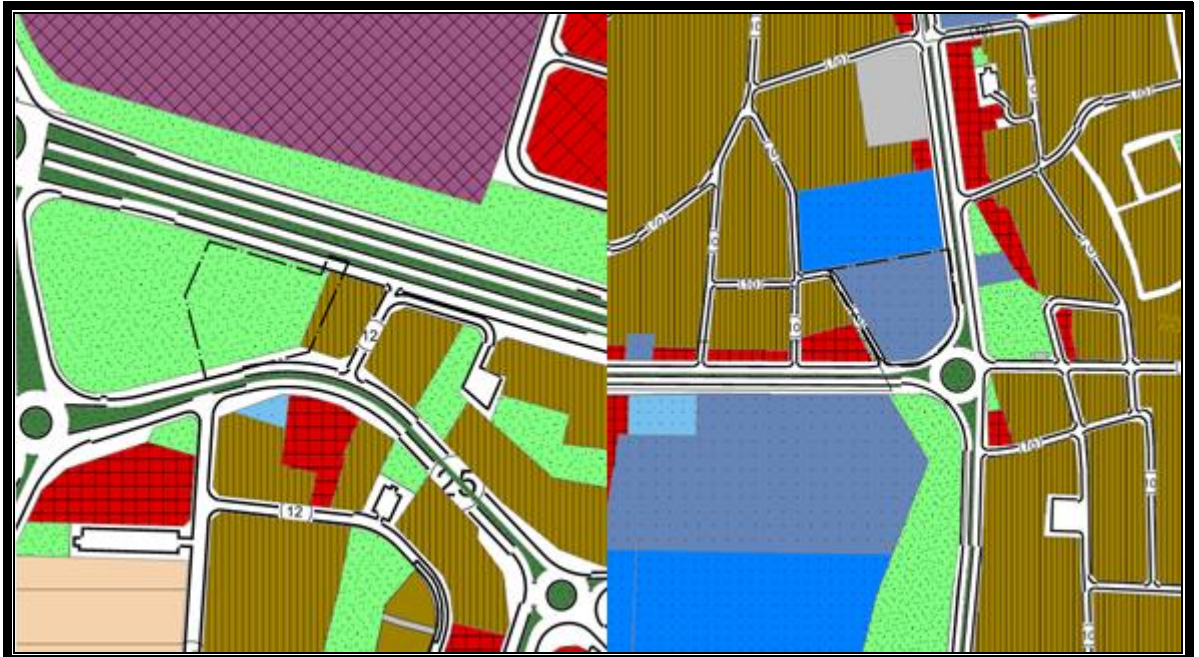
Şekil-5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Park Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

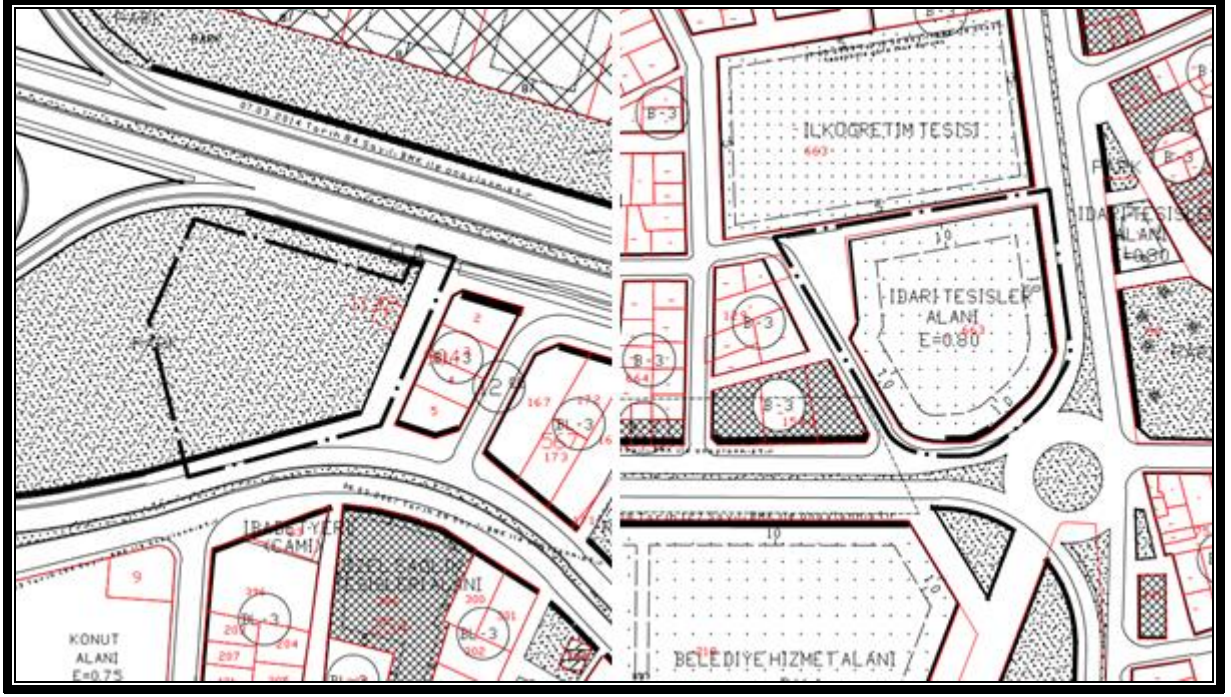
Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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 “Park Alanı”, “İdari Tesisler Alanı” ve “Yaya Yolu” olarak planlı olup, İdari Tesisler Alanı yapılaşma koşulları Emsal (E) = 0.80 olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-7)

Şekil 7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alanlar, İnegöl ilçesi Kemalpaşa Mahallesi 663 ada 16 parsel ile Süleymaniye Mahallesi 254 Adanın Kuzeyinde bulunan Park alanının bir kısmı olup, bu alanların toplam yüzölçümü yaklaşık 12.399,94 m² büyüklüğündedir.

İnegöl kaymakamlığı faaliyetlerini Kemalpaşa Mahallesi 663 ada 16 parseldeki 5910,3 m² büyüklüğündeki yerleşkesinde sürdürmekte ve bölge halkına hizmet vermekte iken hizmet binasının yapım yılının eski olması ve yapıya ilişkin düzenlenmiş olan riski yapı tespiti mevcudiyeti dolayısıyla yıkılmıştır. İnegöl Hükümet Binasının depreme dayanıksız olduğu gerekçesiyle yıkıldığı ve aynı büyüklükteki yeni alan tespitinin yapılmış olduğu, İnegöl Kaymakamlığı'nın 18.11.2021 tarih ve 2398603 sayılı yazısında da ifade edilmektedir. İnegöl ilçesinin gelişen artan nüfus ve ekonomik göstergeleri dolayısıyla imar planı değişikliği zarurieti doğmuştur. Alanda yürütülecek kentsel dönüşüm faaliyeti sonucunda bölge çevresindeki sosyal donatı çeşitliliği ile taşıt ve yaya sirkülasyonu göz önünde bulundurularak, meri planda idari tesis alanı olarak planlı alanın meydan olarak düzenlenmek üzere park alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

İnegöl belediyesinin kentsel gelişme eksenleri ve ulaşım ağı göz önünde bulundurulduğunda, Akhisar, Alanyurt ve İnegöl Kent merkezinin ortak noktası olan Hikmet Şahin KöprülÜ Kavşağı ön plana çıkmaktadır. İnegöl halkına daha efektif bir kamu

hizmetinin sunulabilmesi, bu kavşak çevresinde İdari Hizmet Alanı yer seçimiyle mümkün olacaktır.

Yukarıda amaçlarından bahsedilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarına ilişkin düzenlemelerle ilgili olarak, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak İmar Planı değişikliğinin yapılması amaçlanmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Yapılan plan değişikliği, nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olmadığından, mekânsal standartlarda artışa sebep olmayacak niteliktedir. Önceki bölümlerde açıklanan Depremsellik, Jeolojik yapı, mülkiyet durumu, arazi kullanımı, morfolojik yapı, eğitim ve yönelik analiz ve tespitlere ek ilave analiz çalışmasına gerek duyulmamıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Kemalpaşa Mahallesi 663 ada 16 parsel, bünyesindeki riskli yapının tespiti ve yıkımı sonrası yapılaşmamıştır. İnegöl belediyesinin kentsel gelişme eksenleri ve ulaşım ağı göz önünde bulundurulduğunda, Akhisar, Alanyurt ve İnegöl Kent merkezinin ortak noktası olan Hikmet Şahin Köprüsü Kavşağı ön plana çıkmaktadır. Yeni Hükümet Binasının İnegöl halkına daha efektif bir kamu hizmetinin sunulabilmesi, bu kavşak çevresinde yer alan, 254 adanın kuzeyindeki "Park Alanı" ve "Yol" alanının bir kısmının "*İdari Hizmet Alanı*" olarak değiştirilmesiyle mümkün olacaktır. Bu amaçla bahsi geçen noktada Yol ve Park Alanlarından toplamda 5910,32 m² büyüklüğündeki alan "*İdari Hizmet Alanı*" olarak değiştirilmiştir.

İdari Hizmet Alanı olarak değiştirilmek suretiyle azalan, Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları statüsündeki Park Alanındaki azalmayı karşılamak üzere;

- Kemalpaşa Mahallesi 663 ada 16 parsel bünyesinde yürütülecek kentsel dönüşüm faaliyeti sonucunda bölge çevresindeki sosyal donatı çeşitliliği ile taşıt ve yaya sirkülasyonu göz önünde bulundurularak, alanın meydan olarak düzenlenmek üzere park alanı olarak değiştirilmiştir. Bu alanın büyüklüğü 5777,92 m²'dir. Meydan düzenlemesi yapılacağından parsel çevresindeki yaya yollarında da düzenlemeye gidilmiş, Toplamda 547,37 m² büyüklüğündeki "*Yaya Yolu*", park alanına dahil edilmiştir. 663 ada 16 parsel ve çevresindeki yapılan düzenlemelerin tümüyle birlikte 6325,29 m² büyüklüğündeki alan "*Park*" olarak tanımlanmıştır.

-254 ada'nın kuzeyindeki park alanı ile 904 ada arasındaki yaya yolu 7 metre genişliğine düşürülmüş, bu şekilde yola ayrılan alan 586,53 m² azalmış, bu azalıştan elde edilen alanların 469,61 m²'lik alan "*İdari Hizmet Alanı*", 80,92 m²'lik alan "*Park Alanı*" ve 36.00 m²'lik alan "*Trafo Alanı*" olarak tanımlanmıştır.

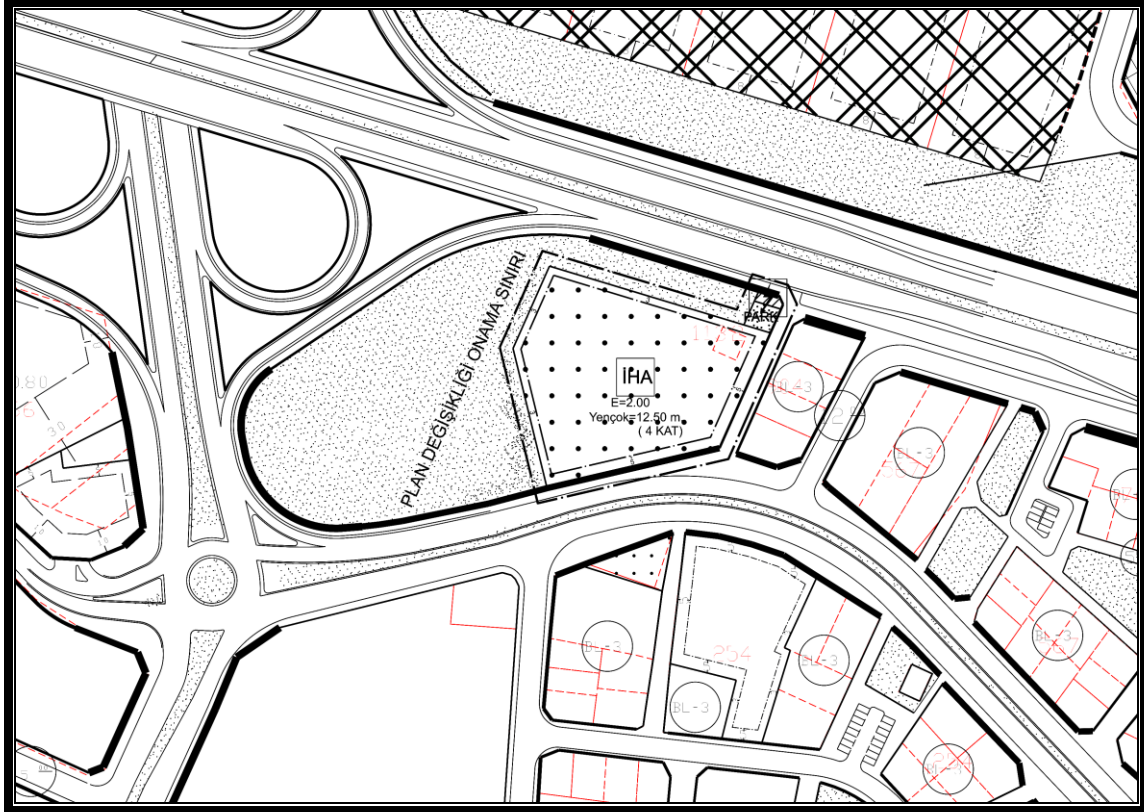
UEDAŞ'ın 06.12.2021 tarih ve 22398 sayılı yazısında; "...İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı ekli krokisinde işaretlendiği haliyle 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi

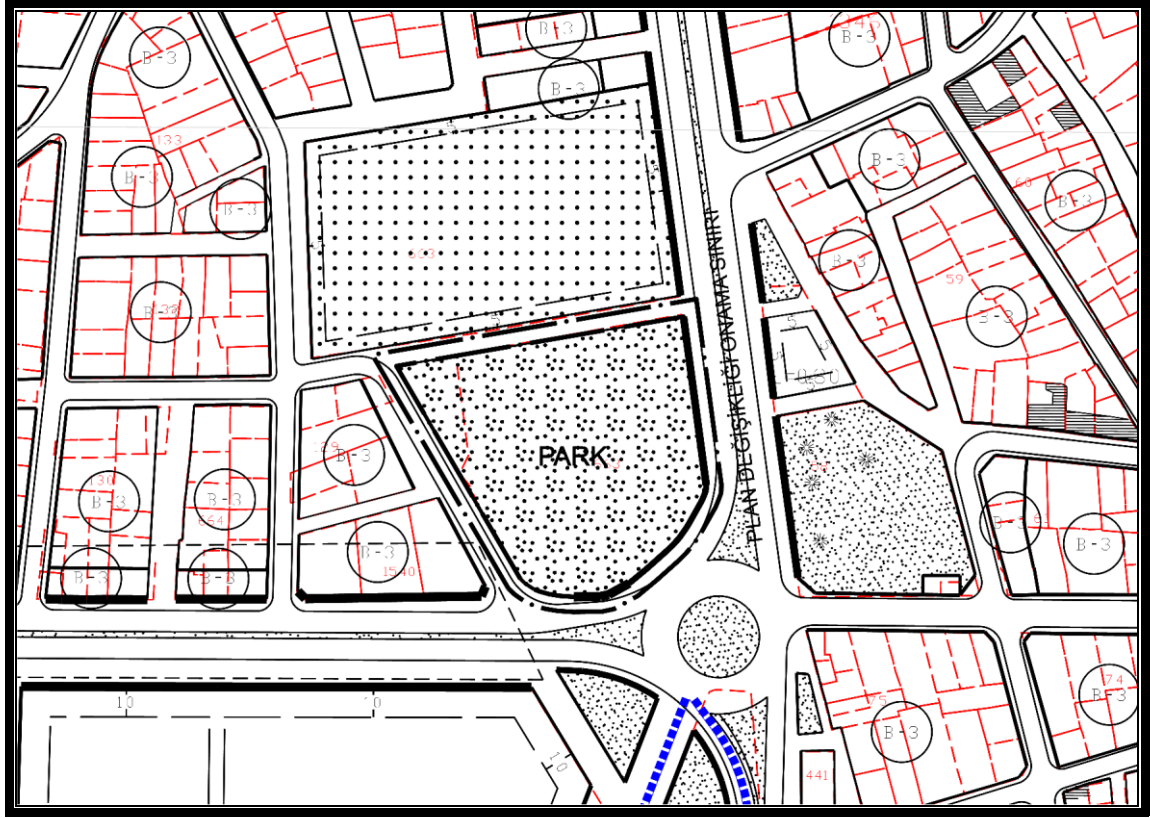
olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir.” İfadeleri yer almaktadır. Bu sebeple 254 ada'nın kuzeyindeki değişikliğe konu alanda toplamda 50,85 m² büyüklüğündeki alan “Trafo Alanı” olarak planlanmıştır.

Alanda 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-8)

Şekil-8 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 4 Arazi Kullanım Dağılımı

	MERİ (m ²)	ÖNERİ (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
İDARİ TESİSLER ALANI	5777,92	0	-5777,92
İDARİ HİZMET ALANI	0	5910,32	+5910,32
PARK ALANI	5488,14	6438,77	+950,63
TRAFO ALANI	0	50,85	+50,85
YOL	1133,88	0	-1133,88
TOPLAM	12.399,94	12.399,94	---

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

UEDAŞ'ın 06.12.2021 tarih ve 22398 sayılı yazısında;

*“...Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi 254 Ada'nın kuzeyinde bulunan park alanı çevresinden şirketimize ait 34,5 kV' luk Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı ekli krokisinde işaretlendiği haliyle 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ İnegöl İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.*

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması, 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.

İNGAZ'ın 06.12.2021 tarih ve 2021/1944 sayılı yazısında;

“...Bahsi geçen Kemalpaşa mahallesi 663 ada 16 parselde bulunan idari tesisin kaldırılarak park alanına alınması ve Süleymaniye mahallesi 254 ada 'nın kuzeyinde bulunan park alanı içerisinde yapılacak olan imar planlamasında , kurumumuz bünyesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.