BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, YENİCE BELEDİYESİ BURSA YOLU GÜZERGAHI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

TUER MÜHENDİSLİK- HAZİRAN- 2016

ÖNSÖZ VE GEREKÇE 4

1.İNEGÖL CERRAH SANAYİ BÖLGESİNİN ISLAH OSB BÖLGESİ OLMA AMACI 7

2.HUKUKİ DAYANAK 8

3. ÖN FİZİBİLİTE ARAŞTIRMASI 10

3.1. ULAŞIM İLİŞKİLERİ, GENEL KONUM, YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ 10
3.2 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ 14
3.3. BURSA İLİ EKONİMİSİ 18
3.3.1 BURSA DA SANAYİ SEKTÖRÜ 19
3.3.2 BURSA İLİ GENELİNDEKİ OSB ALANLARI 21
3.4 OSB ALANININ BÖLGEYE UYGUNLUĞU 22
3.4.1.ULAŞILABİLİRLİK 22
3.4.2.İNSAN SAĞLIĞI VE ÇEVREYE ETKİLERİ 23
3.5.OSB ALANININ ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİMİ VE İNSAN KAYNAKLARI 23
3.5.1.ORGANİZASYON YAPISI VE YÖNETİMİ 23
3.5.2.YÖNETİM GİDERLERİ 23
3.5.3.İNSANGÜCÜ İHTİYACI VE TAHMİNİ GİDERLER 24
3.6.İŞLETME DÖNEMİ GELİR VE GİDERLERİ 25
3.6.1.CERRAH ÖNERİ ISLAH OSB ALANI YÖNETİMİNİN GELİR VE GİDERLERİNİN TAHMİN EDİLMESİ 25
3.7.TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA GÖRE DAĞILIMI 25
3.7.1.YATIRIM TUTARLARI 25
3.7.2. MALİYETLERİN GENEL DAĞILIMI 27
3.7.3. YATIRIMIN YILLARA DAĞILIMI 28
3.7.4. PROJE YÜRÜTÜCÜLERİ VE FİNANSMANI 28

4.DEĞERLENDİRME 28

5. ONAYLI PLAN KARARLARI 29

-BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 29
-İNEGÖL (BURSA) 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU 30
-1/5.000 NAZIM -1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI 31

6. İNEGÖL OVASI OVA KORUMA PROTOKOLÜ VE DEĞİŞİKLİĞİ **35**

7. ANALİZ VE SENTEZLER **36**

8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI **43**

ÖNSÖZ VE GEREKÇE

Yerküremiz, milyonlarca insanın öldüğü, yüzlerce kentin tahrip olduğu, gene milyonlarca insanın evsiz, işsiz ve hatta ülkesiz kaldığı, büyük bir insanlık dramı olan 2. Dünya savaşından sonra geçen altmış yıl gibi, aslında insanoğlunun var oluş süreci yanında, hissedilemeyecek kadar kısa bir zaman dilimi içinde, büyük değişimlerle karşı karşıya kalmıştır.

Bu değişimlerin başında, dünya nüfusundaki artış gelmektedir. 1950'de 2,5 milyar olan dünya nüfusu şu anda Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu tahminlerine göre 6,8 milyarı geçmiştir. İkinci önemli değişiklik ise bu nüfusun büyük ölçüde kentlerde yaşamaya başlaması gerçeğidir. Şu anda dünya nüfusunun % 50'si kentlerde yaşamakta, bu oranın önümüzdeki 25 yıl içinde % 80'e çıkacağı Birleşmiş Milletler tarafından hesaplanmaktadır. Bu büyük sayısal patlamanın yarattığı acı bir gerçek ise son altmış yılda adeta üç kat büyüyen bu nüfusun halen beşte birinin, yoksul, evsiz, işsiz ve sağlıksız koşullarda yaşamlarını sürdürmeğe çalıştığıdır.

İnsanoğlunun sınırlarını parçalayan ve altmış yıl içine sığan bu büyük değişimin yanında, yarattığı birde büyük mucize vardır ki, o da teknolojik devrimdir. 2. Dünya savaşının son yıllarında başlayan teknolojik gelişmeler, insanoğlunu yerküremizin sınırları dışına çıkarmış, kendisini uzayda bulmasını sağlamıştır. Gelişen uzay teknolojisi, iletişim imkânları, yerkürenin uzaydan incelenebilmesini, bir yandan yerküre üzerindeki su, toprak ve hava doğal kaynaklarının ve çevrenin karşı karşıya kaldığı büyük tehlikelerin fark edilmesini sağlamış diğer yandan da ülkelerin yönetim ve ticaretinin önündeki duvarların yıkılmasına neden olmuştur. Şeffaflık ve çevrenin korunarak ülkelerin gelişmesi anlamına gelen sürdürülebilirlik, insanoğlunun yeni bir yaşam ilkesi olmuştur.

Bu çerçevede "Sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre oluşturulması ile tarımsal, turistik, tarihsel kimliğinin korunması, koruma kullanma dengesinin sağlanması ve ülkemizin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyüme hedeflerini sağlamak" amaçlanmıştır.

Gelecekte yaşamak istediğimiz mekânın tanımlanmasında, korunması gereken değerlerin ve sektörel tespitlerin veri olarak girmesi planlamanın ana ilkelerindendir. Özellikle kentsel gelişmenin şekillenmesinde temel argüman ekonomik olanaklardır. Ekonomik yoğunluğa ve hareket kentlerin coğrafi mekânların şekillendirilmesinde en önemli faktördür.

Bu noktada sanayinin gelişmesinin kentin lokomotif rolü dikkate alındığında bu alanların planlanması ve yönlendirilmesi kentin fiziki planlarının şekillendirilmesinde en önemli girdiyi oluşturmaktadır.

19. yüzyılın sonlarında sanayinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesinin önemine bağlı olarak dünyada ilk örneğinin İngiltere'de görüldüğü organize sanayi bölgesi (OSB) uygulamasına, 20. Yüzyılın başlarında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere diğer gelişmiş ülkelerce de başlanmıştır. İlk uygulamaların amacı sanayicilerin altyapılı arsa ihtiyaçlarının karşılanması yoluyla bu bölgeleri inşa eden özel firmaların kar elde etmeleri olmuştur. İkinci Dünya Savaşıyla birlikte başlayan dönemde OSB'ler bir devlet yatırımı olarak uygulanmaya başlamış ve az gelişmiş ülkelerde küçük ve orta ölçekli işletmelerin geliştirilmesi amacına hizmet eder bir biçimde düzenlenmiştir.

Türkiye'de sanayileşme çabaları Cumhuriyetle birlikte yoğunluk kazanarak ekonomik kalkınmanın ve yeni kazanılan siyasi bağımsızlığın temeli olarak görülmüştür. Sanayileşme Cumhuriyetin ilk yıllarında özel kesimin girişimlerine bırakılmış ancak gerek mali gücünün yetersizliği, gerekse deneyim yoksunluğu nedeniyle özel kesim bu görevi beklenen şekilde yerine getirememiştir. İlk sanayileşme çabalarına müteakiben 1931 yılında uygulamaya konulan "I. Beş Yıllık Sanayi Planı" çerçevesinde sanayi alt yapısının oluşturulması çalışmalarına başlanmıştır.

1960 yılında başlayan planlı kalkınma döneminde ise sanayinin "lokomotif" sektör olduğu açıklıkla belirtilmiş, ekonomik dengenin kurulması, ekonomik ve toplumsal kalkınmanın birlikte gerçekleştirilmesi, belli bir hızda büyüme ve sanayileşmeye önem verilmesi gibi uzun vadeli hedefler belirlenmiştir.

Belirlenen hedefler doğrultusunda; ülkede sanayinin geliştirilmesi amacıyla uygulamaya konulan pek çok teşvik tedbirlerinden biri olan OSB uygulamalarına, ilk olarak 1962 yılında Bursa'da bir OSB kurulmasıyla başlanmıştır. Planlı gelişme ile başlayan sanayileşme hamlesi ancak kentlerimizde plansız kontrolsüz sanayileşme ve bunun sonucunda da çarpık kentleşmeyi yaratan çok önemli bir sorununda doğmasına neden olmuştur.

1998 yılında onaylanan Bursa İl sınırlarını kapsayan ve 2020 yılını hedef alan çevre düzeni planının iki ana ilkesi ön plana çıkmaktadır. Bu ilkelerden birincisi, "Sürdürülebilir gelişmeyi sağlama" hedefidir. Bu doğrultuda, hızlı nüfus artışı ve sanayileşme sonucunda meydana gelebilecek plansız kent gelişimine engel olmak, sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak ve yaşanabilir mekânlar yaratmak amaçlanmıştır. Planın ikinci önemli ilkesi ise planlamanın sağlıklı yapılabilmesi için verilerin güncellenmesi, veriler günümüz teknolojisi kapsamında sorgulanabilir, yenilenebilir formatlarda sunularak, kullanılması ve yönetimi ile hazırlanmasıdır.

Yapılması hedeflenen projeler ve girişimler kadar kentsel parçaların bir plan dahilinde

düzenlenmesi, sektörel yoğunlaşma alanlarının koordinasyonu başta sağlıklı kent planlaması olmak üzere verimliliğin arttırılmasında çevresel sorunların giderilmesinde altyapı maliyetlerinin azaltılmasında büyük önem taşımaktadır. Islah Organize Sanayi Bölgeleri hızlı kentleşmenin olumsuz bir sonucu olarak ortaya çıkan alanları kentin sağlıklı parçaları haline getirmek ve ekonomik verimliliği arttırmak açısından büyük bir önem taşımaktadır.

Bu kapsamda İnegöl Cerrah Sanayi Alanı ve çevresinde incelemeler yapılarak, yasanın belirlemiş olduğu kriterler doğrultusunda proje alanı verileri ortaya konularak gerekçe raporu oluşturulmuştur.

Cerrah Islah OSB Alanı olarak önerilen sanayi bölgesi; Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi sınırları dahilinde, İnegöl kent merkezi'nin 3.5 km. batısında, Ankara Karayolu güney ve kuzey yönünde, karayolu boyunca 2 km. devam eden 76.65 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. Söz konusu alan, bölgenin batısında yer alan ve ıslah çalışmaları devam eden Yenice Islah OSB'ye bitişik konumda tasarlanmıştır. Gelecekte bu iki sanayi bölgesinin birleşerek tek bir OSB altında toplanması hedeflenmektedir. Böylelikle alt ve üst yapı sorunlarını birlikte çözme imkânı sağlanabilecektir.

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah- Edebey- Yenice Mahalleleri tapulama sahasını kapsayan "Cerrah Islah OSB" alanına ilişkin olarak Bursa Valiliğine başvuru yapılmış, evraklar Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına iletilmiştir. Bakanlık tarafından gerekli incelemeler yapılmış ve 04.02.2015 tarih 4508 sayılı yazıda sürecin yürütülebilmesi için önerilecek alanın sanayi alanlarını kapsaması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda bölgenin Islah OSB ilan edilerek sürecin devam edebilmesi için belirlenen alan içerisindeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantlı bölgelerin Sanayi lejantına dönüştürülerek başvuru dosyasının revize edilmesi gerekmektedir.

Öneri Cerrah Islah Organize Sanayi Bölgesi sınırları içindeki onaylı nazım imar plan kararları incelendiğinde bölgenin batı bölümünün" Yenice Belediyesi Bursa Yolu Güzergahı Nazım İmar Planı" kapsamında doğu bölümünün ise Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı kapsamında yer aldığı görülmektedir. Bu sebeple iki ayrı planda ayrı ayrı değişiklik yapılması gereği doğmuştur. **Söz konusu plan açıklama raporu bölgenin batı kısmında yer alan" Yenice Belediyesi Bursa Yolu Güzergahı Nazım İmar Planı" bölümünü kapsamaktadır.**

Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda bölge içerisindeki <u>24,09 ha</u> büyüklüğündeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nın "Sanayi Alanına" dönüştürülmesi amacıyla Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bölge henüz Islah OSB ilan edilmemiş durumda olup, söz konusu değişikliğin onayı sonrasındaki süreçte, bölgedeki yapılaşma ve fonksiyon kararlarında alınacak ıslah kararları belirleyici olacaktır.

1.İNEGÖL CERRAH SANAYİ BÖLGESİNİN ISLAH OSB BÖLGESİ OLMA AMACI

OSB'ler ile ilgili olarak mevzuat oluşturma kapsamında 4562 sayılı Kanun 15.04.2000 tarihli ve 24021 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunda OSB'ler;
"Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri" olarak tanımlanmıştır.

OSB'lerin amaç ve hedefleri;

- Sanayinin disipline edilmesi,
- Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanayicilerin bir arada ve bir program dahilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kar artışının sağlanması,
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,
- Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının disipline edilmesi,
- Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması,
- Müşterek arıtma tesisleri ile çevre kirliliğinin önlenmesi,
- Bölgelerin devlet gözetiminde, kendi organlarınca yönetiminin sağlanması

olarak belirlenmiştir.
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah yerleşmesi sınırları dâhilinde bulunan sanayi alanlarının bu kapsamda organize sanayi bölgesi statüsüne kavuşturulması temel amacı oluşturmaktadır.

Bu amaç için yaklaşık 76.65 hektarlık alanın yasanın belirlemiş olduğu çerçeve içinde, "Islah Organize Sanayi Bölgesi" statüsüne kavuşturulması için gerekli veri tabanının, bilgi ve belgelerin toplanması işleri projenin kapsamı içindedir.

2.HUKUKİ DAYANAK

4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU *(14 Nisan 2000 tarih ve* 24021 *RG)* ve

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (Resmi Gazete Tarihi: 22.08.2009 Resmi Gazete Sayısı: 27327)

Islah OSB'ler

GEÇİCİ MADDE 5 – (Ek:RG-4/8/2011-28015)

(1) Islah OSB başvuruları, 12/4/2012 tarihine kadar gerçek veya tüzel kişiler tarafından, gerekçe raporu ile birlikte ıslah OSB olarak değerlendirilmek üzere taşınmazların bulunduğu ilin valiliğine yapılır.

(2) Başvurunun ıslah komisyonunca değerlendirmeye alınabilmesi için;

a) Talep edilen alanın, altyapı ve yönetim beraberliğinin sağlanabileceği şekilde bütünlüğünün olması ya da mevcut bir OSB'nin bitişiğinde yer alması halinde OSB'nin uygunluk görüşünün bulunması,

b) OSB organlarını oluşturmaya yetecek katılımcı sayısının sağlanması,

c) Önerilen ıslah OSB alanında bulunan sanayi parsellerinin ayrık nizamda ve mer'i plana göre yapılaşmış olması, bu alan içinde münferit olarak ruhsatsız ve izinsiz sanayi tesislerinin mevcut olması halinde ise bu tesislerin ıslah süresi içerisinde yasal yükümlüklerini yerine getireceğini taahhüt etmesi,

ç) Önerilen ıslah OSB alanında bulunan toplam parsellerin en az 1/3'ünde üretim veya inşaata başlanmış olması ve en az 1/3'ünün mülkiyetinin de sanayi tesisi kurmak üzere sanayicide olması,

d) Alanın en az % 8'inin OSB ortak kullanım alanlarına ayrılabilecek nitelikte olması,

e) Önerilen alan içinde Kanunun geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulu bulunan tesisler hariç, OSB'de kurulamayacak tesislerin bulunmaması,

f) Önerilen alan içindeki tesis maliklerinin ıslah OSB içerisine dâhil edilmeye yönelik talep yazıları, alanın hali hazır durum bilgisi ve mülkiyet belgeleri, ilgili kurumca tasdikli mer'i

imar planları, yapılara ilişkin ruhsat ve izinler, ÇED raporları, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, mevcut durumda karşılaşılan sorunlar ile alanın ıslah OSB talep gerekçeleri, ıslah için planlanacak tüm faaliyetlere ilişkin insan sağlığı, çevre ve ekonomik getirilerin de yer alacağı ön fizibilite ile finansman koşullarının etüdü gibi bilgi, belge ve raporların değerlendirmesi neticesinde oluşan gerekçe raporunun ve eklerinin eksiksiz olarak sunulmuş olması, şartları aranır.

(3) Başvuruya istinaden valilik, gerekçe raporunun başvuru koşullarına uygun olup olmadığını inceler. Başvurunun gerekli şartları taşıdığının tespiti halinde inceleme raporu ile birlikte konuyu ıslah komisyonuna sevk eder.

(4) Islah komisyonu; vali başkanlığında, önerilen alanın belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalması halinde belediye başkanı veya başkan yardımcısı, büyükşehir belediye sınırları kapsamında kalan yerlerde ayrıca büyükşehir belediye başkanı veya başkan yardımcısı, il özel idaresi genel sekreteri, ildeki en az bir üniversitenin rektör veya rektör yardımcısı, orman ve su işleri ile karayolları bölge müdür veya bölge müdür yardımcıları, bilim, sanayi ve teknoloji, çevre ve şehircilik, gıda, tarım ve hayvancılık, kültür ve turizm ve sağlık il müdürleri, mevcudiyet durumuna göre varsa sanayi odası, yoksa ticaret ve sanayi odası, o da yoksa ticaret odası yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili ile ilde yer alan ve valilikçe uygun görülen bir OSB'nin yönetim kurulu başkanı veya başkan vekilinin komisyona daimi üye olarak katılımıyla oluşur. Alanın özelliğine göre ihtiyaç olması halinde vali, diğer kurum ve kuruluş temsilcilerini de komisyona dâhil eder. Islah komisyonunun çalışma usul ve esasları ile süresi valilikçe belirlenir.

(5) Kurulacak ıslah OSB'nin birden fazla ilin sınırları içerisinde kalması halinde ıslah komisyonu, en büyük alanın bulunduğu il valisi başkanlığında ve o ilin ıslah komisyonu üyelerinin katılımıyla oluşturulur.

(6) Islah komisyonu tarafından talep değerlendirilir ve uygun görülmesi halinde alana ilişkin ıslah şartları ve beş yılı geçmemek üzere süresi belirlenir. Bu süre, mücbir sebepler haricinde hiçbir surette uzatılmaz. Islah komisyonu bu konudaki kararını oybirliği ile alır. Komisyon kararı başvuru sahiplerine tebliğ edilir. Tesis malikleri, ıslah komisyonunun belirlediği ıslah şartlarını süresi içerisinde yerine getirmekle yükümlüdür.

(7) Islah şartlarını yerine getiremeyen tesisler ıslah OSB sınırları dışında bırakılır.

(8) Valilik, ıslah komisyonu kararının alınmasını müteakip gerekçe raporu, inceleme raporu ve ıslah komisyonu kararından oluşan başvuru dosyasını Bakanlığa gönderir. İnceleme sırasında, ihtiyaç görülmesi halinde Bakanlıkça ek bilgi ve belgeler istenebilir.

(9) Bakanlık tarafından OSB yer seçimi komisyonu üyesi kurum ve kuruluşlara, alanın özelliklerini içerir bilgi ve paftalar yeterli süre verilerek gönderilir. Kurum ve kuruluşları adına yetki ve görev alanlarına giren konularda nihai görüş vermek üzere belirlenen tarih ve yerde toplanacak komisyona temsilcilerini göndermeleri istenir. Komisyon sonrası konuya ilişkin görüş ve önerilerin, en geç otuz gün içinde bildirilir. Bu süre içerisinde görüşünü bildirmeyen kurum ve kuruluşların görüşü, Bakanlık tarafından olumlu kabul edilir. Kurumlardan gelen görüş ve öneriler doğrultusunda oy birliği ile belirlenen OSB sınırları kesinleştirilir.

(10) Islah OSB, ıslah komisyonu tarafından belirlenen ıslah şartları ve süresinin kayıtlı olduğu kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile tüzel kişilik kazanır.

(11) Tüzel kişilik kazanan ıslah OSB'lerde, tüm izin ve ruhsat işlemleri, ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar genel mevzuat hükümlerine göre yürütülür. Islah şartlarının gerçekleşmesi, ıslah komisyonunca izlenir ve altı aylık periyotlarda Bakanlığa raporlanır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde veya şikâyet üzerine, ıslah şartlarının yerine getirilip getirilmediğini yerinde yapacağı incelemelerle de kontrol eder.

(12) Süresi içinde ıslah şartlarını tamamlamayanlar OSB niteliklerini kaybederek, sicilden terkin edilir.

3. ÖN FİZİBİLİTE ARAŞTIRMASI

3.1. ULAŞIM İLİŞKİLERİ, GENEL KONUM, YÖNETİMSEL YAPI ve İDARİ BÖLÜNÜŞ

Bursa İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre TR 411 şeklinde sınıflandırılmakta olup, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır.

Bursa, 40 derece boylam ve 28–30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa İli doğusunda Bilecik ve Adapazarı İlleri, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul İlleri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya İlleri ve batısında Balıkesir İli'yle çevrilidir. İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km^2'dir.



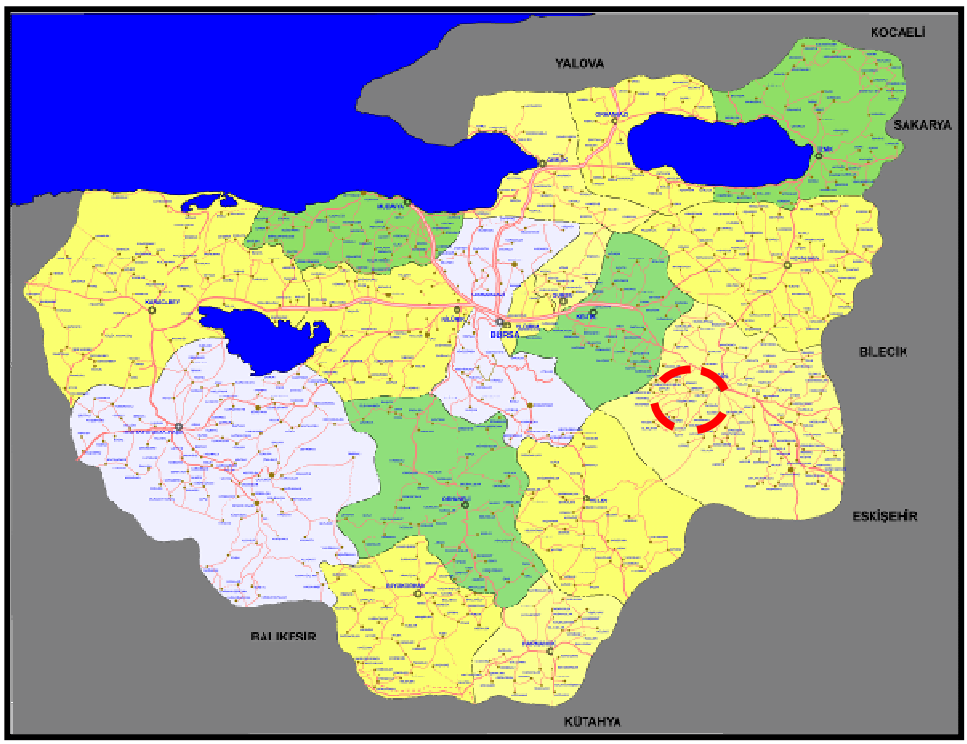
Bursa İli Yerleşmesinin Türkiye İçindeki Konumu



Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçindeki Konumu

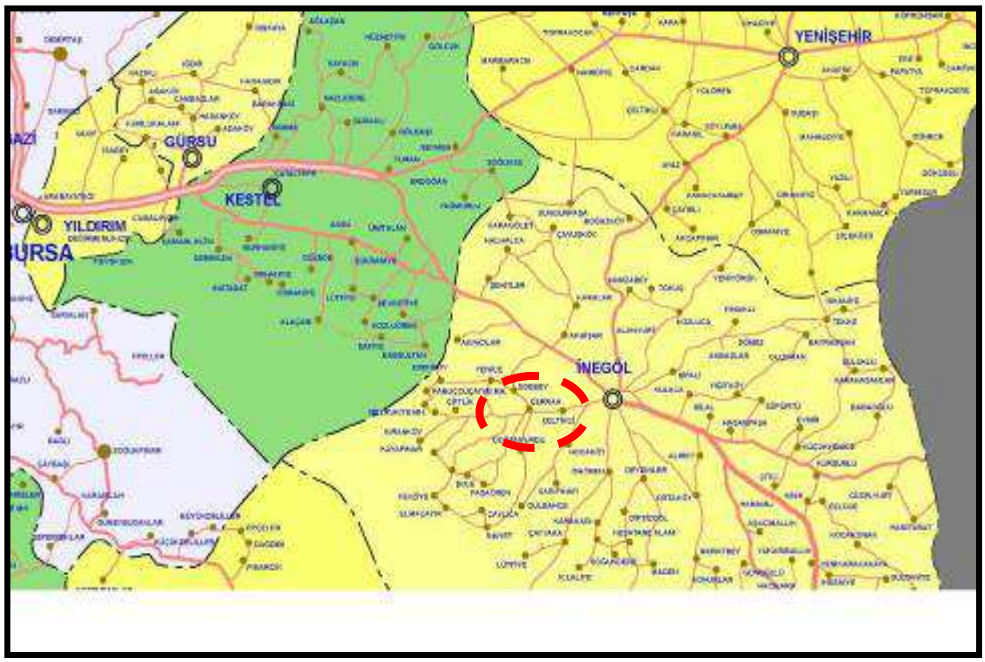
İnegöl İlçesi, Marmara Bölgesi, Güney Marmara Bölümünde, Bursa İli'ne bağlı bir ilçedir. Doğu ve güneydoğusunda Bilecik İli, güneyinde Kütahya İli, güneybatısında Keles İlçesi, batısında Kestel İlçesi, kuzeyinde de Yenişehir ilçesi ile çevrilidir.

Bursa'nın 45 kilometre güneydoğusunda yer alan İnegöl, denizden yüksekliği 335 m.'dir. İlçenin yüzölçümü 1006 km^2 olup, toplam nüfusu 160.899 kişidir.



Bursa İl Sınırları İçinde İnegöl Planlama Alanının Konumu

İnegöl İlçesi, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1926'da Bursa İline bağlı bir ilçe merkezi olmuştur. İlçedeki mahalli idareler; İnegöl, Kurşunlu, Cerrah, Tahtaköprü, Yenice, Alanyurt mahalleleri ile 93 köyden oluşmaktadır.

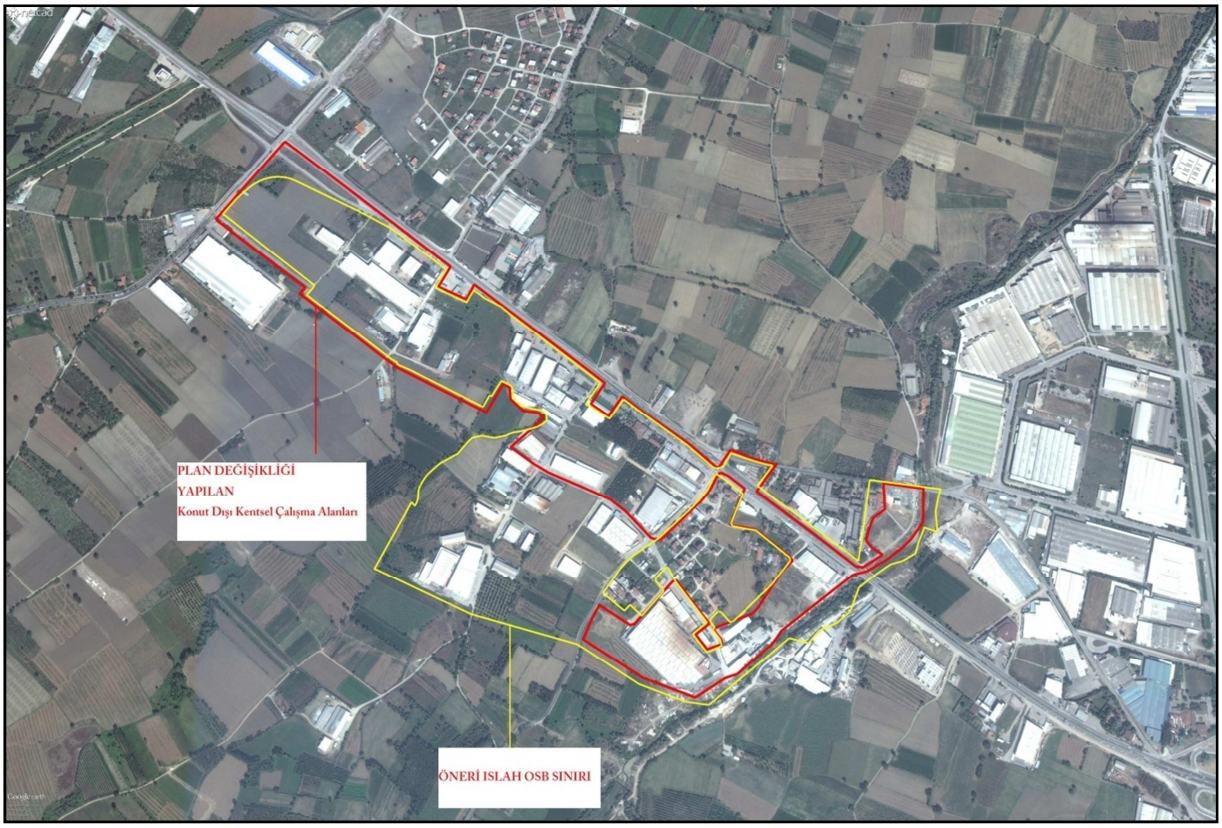


Planlama Alanının İnegöl İçindeki Konumu

İnegöl Belediyesi 1870 yılında kurulmuştur. 14 mahallesi mevcuttur.

Islah OSB alanı olarak önerilen sanayi bölgesi; Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi

sınırları dahilinde, İnegöl kent merkezi'nin 3.5 km batısında, Ankara Karayolu güney ve kuzey yönünde, karayolu boyunca 2 km devam 76.65 Ha büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır.



Planlama Alanının İnegöl İçindeki Konumu

Planlama alanı özelinde yapılması hedeflenen değerlendirmeler; bölge içindeki etkilenmesini belirlemek açısından, Türkiye'nin idari bölünüş yapısı içinde Marmara Bölgesi ve bölgenin de Doğu Marmara Bölümü içinde yer almakta olan İnegöl İlçesi ve Yenice- Cerrah- Edebey incelenmesinde, Doğu Marmara basamağı temel alınarak yapılmıştır. Bu bölümde yerleşmeyi içine alan bölge ve alt bölge bazında sosyo-ekonomik yapı, nüfus, doğal yapı incelenerek bu konularda yerleşmenin bölgedeki yeri, büyüme endeksleri, nüfus değişimleri de incelenmiştir.

İnegöl İlçesi, Bursa İli merkezi doğusunda yer almaktadır. İnegöl Bursa'nın en büyük ilçesidir. İnegöl Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi alanı ise İnegöl merkez alanının batısında yer almaktadır. İnegöl'den Gemlik ve Mudanya Limanlarına 1-1,5 saatte karayolu ile ulaşmak mümkündür. Yenişehir Uluslararası Havaalanı ise yarım saatlik mesafededir. Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

3.2 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0-5 arasındadır.

Yükseklik Durumu:

Alanı cepheli olduğu Bursa-İnegöl Karayolunun kuzey noktasında yükseklik 280 metre, orta güney noktasında ise 285 metre olarak tespit edilmiştir.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı %0-5 dilimindeki eğim aralığında kaldığından dolayı hakim bir yönlendirme yönü bulunmamaktadır. Genel olarak parsel kuzey yönünde yükselmekte olmasına rağmen eğimin çok düşük olması arazinin düz olmasından dolayı güneşlenme her noktada aynıdır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Parsellerin mülkiyet sahipliliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

Bursa İli Jeolojik Durum:

Bursa bölgesi, Paleo-Tetis ve Neo-Tetis okyanuslarının kapanması sırasında gelişmiş olan tektonik olaylardan yoğun bir şekilde etkilenmiş, kıvrımlı ve kırıklı bir yapı kazanmıştır. Karakaya kompleksi birimlerinde daha önce yapılan çalışmalarda, iki evrede gelişmiş deformasyon izleri belirlenmiştir. Birinci evrede Karakaya kompleksi birimleri üst üste gelmiş ve derine gömülen birimler metamorfizmaya uğramış ve kıvrımlanmıştır. İkinci evrede ise istif muhtemelen doğrultu atımlı faylanmaya bağlı olarak dik eğimli çatallanan makaslama zonları ile kesilmiş ve parçalanmıştır.

Bursa ovası da genel olarak yukarıda belirtildiği gibi Kuzey Anadolu Fayı'nın etkisindedir. Batıya doğru bir sıkışma sonucu kuzey-güney doğrultulu bindirmeler ve doğu-batı doğrultulu normal faylarla, kuzey-güney yönünde açılmaya başlamıştır. Diğer bir ifadeyle doğu-batı yönlü sıkışma kuzey-güney yönlü gerilme ile karşılanmaya başlanmıştır. Bölgede, yerel küçük fayların yanında, Kuzey Anadolu Fayı ile ilişkili gelişen büyük ölçekli faylar, genç birimlerin depolanmasını denetlemiştir. Bu nedenle Bursa ovası, Neojen birimleri ve Alüvyonla örtülmüş bir tektonik çöküntü alanıdır. Dolayısı ile Bursa ovası içinde, Neojen ve Alüvyon birimlerin altında yer alan kayaçlarda fay

oluşumları beklenmelidir.

Bölgede genel olarak İnönü-Eskişehir Fay Zonu ve onun güney-güneybatısında kalan birkaç fay dışındaki faylar, Kuzey Anadolu Fay Sisteminin batı uzantısını oluşturur ve bunlar Marmara bölgesinin depremselliğine kaynaklık eder. Bu fay ve fay zonlarından önemli olanları doğudan batıya doğru Abant-Dokurcun Alt Fay Zonu, Karapürçek Alt Fay Zonu, Sapanca Alt Fay Zonu, Yalova Fayı, Güney Marmara Fayı, Karadere-Kaynaşlı-Mengen Alt Fay Zonu, Arifiye Fayı, Acısu Fayı, Orta Marmara Fayı, Hendek-Yığılca Alt Fay Zonu, Kuzey Marmara Fayı, Saros-Ganos Alt Fay Zonu, Geyve-İznik Alt Fay Zonu, Bardakçılar-Saraycık-Edincik Alt Fay Zonu, Ezine-Bayramiç-Biga Alt Fay Zonu, Bursa Fayı, Ulubat Fay Takımı, Mustafakemalpaşa Alt Fay Zonu, Yenice-Gönen Alt Fay Zonu, Altınoluk Fay Zonu, Kütahya Fay Zonu, Mihalıççık Fayı ve İnönü - Eskişehir Fay Zonu'dur.

Depremsellik acısından bakıldığında Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek en önemli fay Bursa Fayı'dır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.



Bursa İli Fay Haritası

Bursa İli'nin kuzeybatı eteğinde kurulmuş olan Uludağ Masifi 2543 m. yüksekliğindedir. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusundaki dağın uzunluğu yaklaşık 40 km. genişliği ise

ortalama 20 km.' dir. Masif, batı ve güneyde Nilüfer Çayı, kuzeyde ve doğuda Bursa ve İnegöl ovaları ile doğal olarak sınırlanmıştır. Farklı derecelerde başkalaşım geçirmiş metamorfik serilerle, bunlar içerisine sokulmuş granodiyorit plütonları masifin temel yapısını oluştururlar. Bunların üzerine kuzeyde Permiyen yaşlı kırıntılı sedimentlerle, fosilli kireçtaşları; doğu ve güneyde ise genç Neojen örtüsü gelir.

Metamorfik seriler, A ve B serisi olmak üzere ikiye ayrılır. A serisi, yüksek derecelerde değişikliğe uğramış, çekirdek durumundaki çeşitli gnayslardan, amfibolit ve yassılaşmış (şistleşmiş) çeşitli mermerlerden; B serisi ise, düşük derecelerde metamorfizma geçirmiş, kılıf durumundaki yeşilşistlerden, fillit, yarı mermer ve kristalize kireçtaşlarından meydana gelmiştir.

Uludağ metamorfik serileri granodiyorit batoliti tarafından kesilmistir. Doruğa yakın yerlerdeki granodiyorit-mermer dokanaklarında diyopsit, hedenbergit, aktinolit, tremolit, epidot, vollastonit, grena andradit, grossularit, turmalin, fluorit gibi tipik kontakt metamorfik mineraller ve seelit, bursait, pirotin ve manyeit gibi cevherlere rastlanmaktadır. Plutondaki granodiyorit iki tiptir: İri kristalli, daha lokokrat asit karakterli, muskovit ve biyotitli cekirdek granodiyoriti ve ince taneli, muskovitli kenar zon granodiyoriti. Uludağ masifinin bütün kristalin şist kompleksleri intrüzif kütleye ait pegmatit, aplit, turmalinli kuvars damarları tarafından kesilirler. Masifin yası metamorfik kompleks üzerindeki Permiyen yaşlı fosilleri kapsayan çökeller nedeniyle genel olarak Paleozoyik ve Prekambriyendir.

Yenişehir Ovası ve çevresinde metamorfik istifin alt kesiminde, mikaşist, metagrovak, kristalize kireçtaşı ve fillit gibi kayaçlarla yanal geçişli merceksi kristalize kireçtaşları bulunur. Bu birim içinde ayrıca andezit, bazik ve ultrabazik kayaçlarda bulunmaktadır. Bu kayaçları diskordan olarak örten Üst Permiyen yaşlı mikaşist ve kuvarsit birimleri merceksel şekilli, grisiyah renkli Fusulinli kireçtaşı ile yanal geçişlidir.

İnegöl havzasının zemini alüvyonlarla kaplıdır. Ovanın güneyini kuşatan ve kütlesi granit, gnays ve mermerlerden oluşan Domaniç Dağına kadar olan bölüm, ortalama yükseltisi 700 m. olan tepelik alanları içerir.

Marmara denizi güney kıyılarına yakın bölgelerde izlenir. Gemlik-Bursa arasındaki Oligosen yaslı birim altta bitumlu ve jipsli seri, üstte ise Muratoba serisi ve alacalı marnlardan oluşur. Bitumlu ve jipsli seri somatr karakterdedir. Muratoba serisi konglomera, kumtaşı, kömür ve bitkidir. Alacalı marnlar genellikle marn ve kumtaşı

ardalanmasından oluşur. Mudanya batısında Tirliye'de, Oligosen yaşlı birim fliş fasiyesindedir. Paleozoyik ve Lutesiyen'den genç yastaki birim temeli oluşturan birimler üzerine alaca renkli taban konglomeraları ile diskordan olarak gelir. Üste doğru marn, kumtaşı ve marn ardalanması olarak izlenir. İnegöl ovası çevresindeki Neojen birimi alttan üste doğru;

1. Konglomera

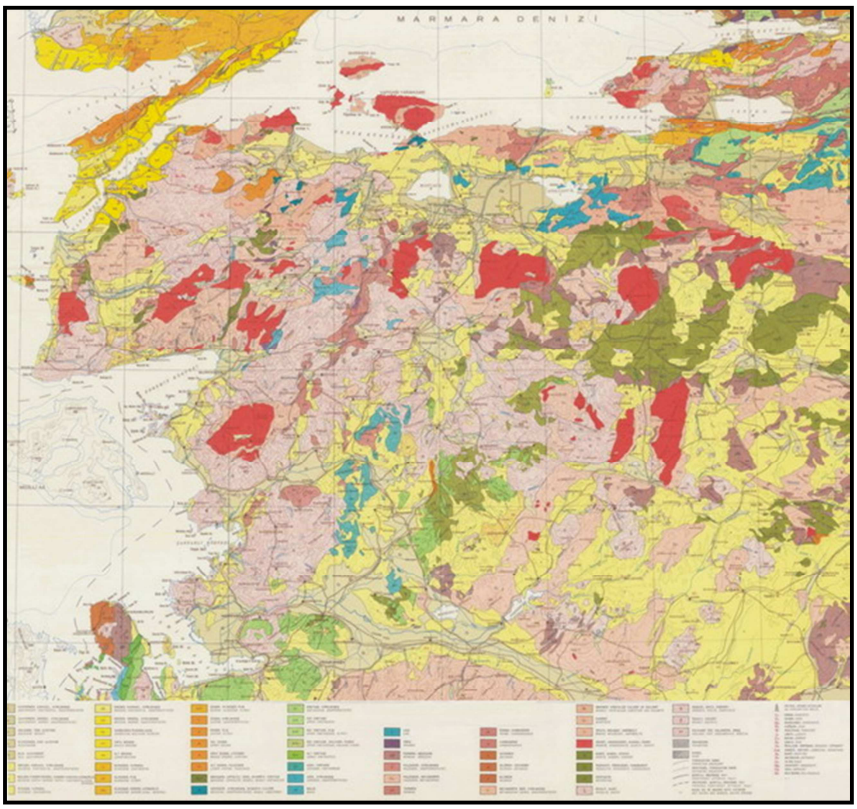
2. Karasal marnlı kireçtaşı

3. Gol kireçtaşı, traverten

4. Marn, kumtaşı

5. Kireçtaşı, marn litolojilerinden oluşur.

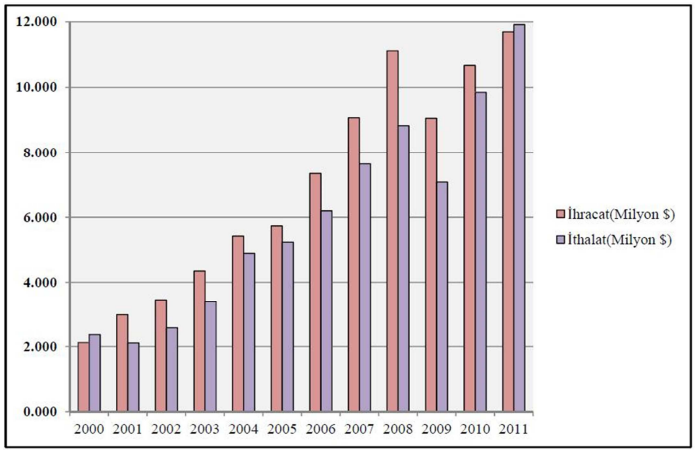
Holosen Yeni Alüvyon: İri çakıl, kum, kil ve topraktan oluşan akarsu oluşuklarıdır. Yenişehir, Bursa, İnegöl, Apolyont, M. Kemalpaşa, Karacabey gibi birbirinden çöküntü havzaları ile ayrılmış, zincir gibi sıralanan ovalar halinde Marmara denizi güneyi depresyon sahasında izlenirler. Ayrıca, daha kuzeydeki depresyon bölgesindeki İznik gölü çevresi ve Gemlik körfezinde değişik büyüklükte alüvyon sahaları vardır.



Jeolojik Yapı Haritası

3.3. BURSA İLİ EKONİMİSİ

Türkiye ortalamasının üzerinde nüfus artışı oranına sahip olan Bursa İli barındırdığı güçlü sanayi sektörü sayesinde en hızlı büyüyen ve gelişen kentlerden biridir. Bursa ülke genelinde öneme sahip olan birçok sanayi işletmesini bulundurması sebebiyle ülke ekonomisinde önemli yer oluşturmakta ve ülkenin ithalat ve ihracat kalemlerinde önemli paylara sahip olmaktadır. Aşağıdaki veriler doğrultusunda Bursa'daki 2000 yılından 2011 yılına kadar olan ihracat ve ithalat oranları karşılaştırıldığında ildeki ihracatın genel olarak ithalattan fazla olduğu görülmektedir.



Bursa İl'indeki İhracat ve İthalat Miktarlarının Karşılaştırılması, Kaynak:TÜİK,2011

Sıra	SEKTÖRLERE GÖRE İHRACAT (2011)(Mil $)	Tutar	Türkiye Sıralaması
1	Taşıt Araçları ve Yan Sanayi	7549	1
2	Tekstil ve Hammaddeleri	1046	2
3	Demir Çelik ürünleri	812	5
4	Hazırgiyim ve Konfeksiyon	711	4
5	Makine ve Aksamları	677	3
6	Kimyevi Maddeler ve Mamulleri	410	6
7	Demir ve Demir Dışı Metaller	345	5
8	Ağaç Mamülleri ve Orman Ürünleri	231	5
9	Elektrik – Elektronik	222	6
10	Maden ve Metaller	167	5
11	Genel Toplam	12170	2

Bursa İl'inin Sektörel İhracat Dağılımı(2011), Kaynak: http://www.bursainvest.gov.tr

Tablo incelendiğinde; Bursa İl'inin ihracatta ülke genelinde otomotiv ve otomotiv yan sanayi sektöründe.1. sırada olduğu, tekstil ve hammaddeleri sektöründe 2. sırada, makine ve aksamları(makine sanayi) sektöründe 3. sırada olduğu görülmektedir. Ayrıca genel olarak tüm

Sanayi sektörleri açısından bakıldığında ülke genelinde ihracatta 2. sırada olduğu belirlenmektedir.

Tablo daki veriler doğrultusunda Bursa İl'inden başlıca ihracat yapılan ülkeler ve ülke genelinde ihracat kaleminde ilin kaçıncı sırada olduğuna bakıldığında; genel olarak 2. Sırada olduğu görülmektedir. Ülke genelinde 16 adet büyükşehrin olduğu ve birçok sanayinin geliştiği ilin bulunduğu düşünüldüğünde bu sıralama ile ilin ülke ekonomisinde önemli bir yerde olduğu açıkça görülmektedir.

SIRA	Ülkeler	Tutar(Milyon $)	Türkiye Sıralaması
1	Almanya	1897	2
2	İtalya	1670	2
3	Fransa	1490	2
4	Birleşik Krallık	643	4
5	Rusya	626	2
6	Romanya	606	2
7	ABD	422	3
8	İran	402	2
9	İspanya	395	3
10	Cezayir	355	2
11	Belçika	315	3
TOPLAM		**8821**	-

Bursa İl'inin İhracat Yaptığı Ülkelerin Dağılım, Kaynak: http://www.bursainvest.gov.tr

3.3.1 BURSA DA SANAYİ SEKTÖRÜ

07.02.2012 tarihli Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'nın (BTSO) yayınladığı araştırmada yer alan bilgiler doğrultusunda Bursa'da bulunan imalat sanayisini Türkiye'de GSYİH'nın (Gayrisafi Yurtiçi Hasıla) yaratılmasına etken olan sektörlerin büyük bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Araştırmaya göre özellikle tekstil-konfeksiyon, otomotiv ana ve yan sanayii, makine-metal eşya sanayileri, gıda sanayi Bursa'nın imalat sanayisinin temel belirleyicisi olmaktadır.

OTOMOTİV SEKTÖRÜ:

Bursa gelişmiş alt yapısı, iyi eğitilmiş, genç ve kalifiye işgücü, rekabetçi ve güçlü tedarik zinciri ile büyük otomotiv üreticilerinin üretim üslerinden birisi olmuştur. Bursa otomotiv sektörü, uluslararası standartlarda üretim ve ürünlerinin kalitesi ile dünya pazarlarına ihracat yapan bir sektör konumuna gelmiştir.

Ana sanayideki gelişmelere paralel olarak Bursa otomotiv yan sanayisi de gerek üretim miktarı, gerekse kalite olarak iç piyasa hem de uluslararası pazarlarda rekabet gücüne ulaşmış bulunmaktadır. Yan sanayi ürünleri olarak komple motor ve motor parçaları, iç ve dış lastikler, aktarma organları, fren sistemleri ve parçaları, hidrolik ve pnömatik aksamlar, süspansiyon

parçaları, emniyet aksamları, kauçuk ve lastik parçalar, şasi aksam ve parçaları, dövme ve döküm parçalar, elektrik ekipmanları ve aydınlatma sistemleri, akümülatörler, oto camları ve bujiler üretilmektedir. Bursa'da otomotiv sektörünün genel görünümü incelendiğinde; 70 bin kalifiye çalışanı ile Türkiye otomotiv sanayinde çalışanların % 25'ini barındırmaktadır. Bursa otomotiv sanayi sektöründeki işletme sayısı ile Türkiye otomotiv sanayi işletmelerinin % 15'ine sahip bulunmaktadır. Türkiye toplam araç üretiminin %59,3'üne sahiptir. İhracatı, 2010 yılında 10 milyar TL'yi aşmıştır.

TEKSTİL SEKTÖRÜ:

Bursa Tekstil Sektörünün Tarihi günümüzden 1500 yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Eski çağların en değerli hammaddelerinden olan ipeğin Çin'den getirilerek, ilk defa Çin dışında üretilmesi Bursa yöresinde M.S. 550 yıllarında gerçekleştirilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu zamanında da dokumacılık merkezi olmaya devam eden Bursa günümüzde de Türkiye'nin tekstil başkentidir.

Günümüzde tekstil sektörü, iplik üretiminden konfeksiyon üretimine kadar çok geniş bir ürün yelpazesini içine almaktadır. Pamuklu dokuma, suni ve sentetik iplik üretimi, yünlü dokuma, fantezi iplik üretimi, örme ve trikotaj, havlu, boya-apre-emprime, konfeksiyon, hazır giyim şeklinde alt sektörlere ayrılmış durumdadır.

Bursa'da tekstil sektörünün genel görünümü incelendiğinde; tekstil sektöründe faaliyet gösteren 8.000'den fazla işyeri mevcuttur. Bu sektörde yaklaşık 200.000 kişiden fazla çalışan bulunmaktadır. Türkiye de kurulu 11 adet sentetik iplik fabrikasının 7'si Bursa'da bulunmaktadır. Sentetik iplik üretim kapasitesi itibarı ile Bursa, Türkiye'nin toplam kapasitesinin yüzde 75'ine sahiptir. Başta Rusya, Almanya, Romanya, İran, Birleşik Krallık, İtalya, Polonya olmak üzere dünyada 180'den fazla ülkeye ihracat 1 milyar $' ı aşkın ihracat yapılmaktadır.

MOBİLYA SEKTÖRÜ:

1960'lı yıllarda oluşmaya başlayan mobilya sektörü bugün, uluslararası standartlar ve kalite koşullarına göre üretim yapan, dinamik yapısı ve gelişmiş üretim altyapısı ile
özellikle İnegöl Bölgesi'nde yoğunlaşarak doğal küme konumuna gelmiştir.

Modern ve Klasik koltuk takımları, yatak odası, yemek odası takımları, oturma grupları, çekyat ve kanepe, çocuk ve genç odası mobilyaları, mutfak ve mobilya aksesuarları büyük beğeni toplamaktadır.

Bursa'da mobilya sektörünün genel görünümü incelendiğinde; yaklaşık 25000 m^2 büyüklüğünde Uluslararası İnegöl Mobilya Dekorasyon Fuarı (MODEF) alanı bulunmaktadır.

İnegöl Tüv Rheinland Türkiye'nin ilk, dünyanın dokuzuncu mobilya test laboratuvarı ve Türkiye'nin ilk Mobilya ve Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Bursa ‘ dadır. 100'den fazla ülkeye 230 milyon dolar ihracat yapılmakta ve bu sektörde toplam 20 bin kişiye istihdam sağlanmaktadır. İhracat yapılan başlıca ülkeler: Almanya, Irak, İran, İtalya, Fransa, Libya, Azerbaycan, İngiltere, Rusya Federasyonu’ dur.

GIDA SEKTÖRÜ:

Bursa'nın doğal şartlar itibarıyla uygun bir fiziki konumda bulunması, tarım ürünlerinin, kalite, miktar ve çeşit yönünden zenginlik göstermesine imkân sağlamaktadır. Bursa'da gıda endüstrisine ilişkin olarak hemen her dalda faaliyet gösteren firmalar mevcuttur. Özellikle meyve suyu, alkolsüz içki, konserve, konsantre salça üretiminde dünya ile rekabet etmektedir. Dünyanın en büyük 10 gıda firmasından 3'ü Bursa'da üretim yapmaktadır.

Bursa’da gıda sektörünün genel görünümü incelendiğinde; Türkiye'de dondurulmuş gıdanın %62'si, Meyve suyu üretiminin %26'sı, Sofralık zeytin üretiminin yüzde 60'ı, Salça üretiminin %64'ü, Siyah incir üretiminde dünyada 1 durumda olup toplamda 300 milyon TL ihracat yapılmaktadır. Sektörün önde çıkan firmalarından bazıları; Sütaş, Nestle, Penguen, Tat, Cocacola, Cargill, Erikli, Eker, Uludağ, Frigo Pak, Marmara Birlik, Aroma, Kafkas, Alara, Superfresh, Emek, Hastavuk firmalarıdır.

MAKİNE-METAL SEKTÖRÜ:

Bursa’da makine sanayisinde her türlü parça ve aksamın kaliteli ve rekabet edilebilir fiyatlarda üretimi yapılmaktadır. Sektörde üretim sürecinde yerli hammadde oranının yüksek olması rekabet günü arttırmaktadır. İlde yoğun olarak otomotiv ve otomotiv yan sanayi, makine-teçhizat ve elektrikli aletler üretim girdilerinin büyük bir kısmı metal sanayisinden karşılanmaktadır. Bursa’da makine-metal sektöründe ülkede önemli yere sahip birçok firma bulunmaktadır. Firmalardan bazıları şunlardır; BORÇELİK, BAYKAL MAKİNA, ERMAKSAN, COMPONENTA, MAKYAĞSAN, ASİL ÇELİK, İNOKSAN, ÇELİKPAN, ÇEMTAŞ, PARLADI METAL, AKYAPAK, DURMAZLAR MAKİNA, NURİ KÖRÜSTAN, YILMAR, ÇİMTAŞ ÇELİK-BORU, ÜÇGE, PAKKENS, P.M.S. METAL, N.B.R. MAKİNA, BİLİM MAKİNA, COŞKUNÖZ.

3.3.2 BURSA İLİ GENELİNDEKİ OSB ALANLARI

Bursa İl genelinde merkez ilçelerin sınırları içinde 8 adet, dışında 5 adet olmak üzere toplam 13 adet kurulu Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

OSB Adı	Kuruluş Yılı	Alan(ha)	Doluluk Oranı(%)
Merkez İlçelerin Sınırları İçinde Yer Alan OSB'ler			
BTSO OSB	1961	679	99
Nilüfer OSB(NOSAB)	2001	232	90
Hasanağa OSB(HOSAB)	2001	111	54
Deri OSB	1994	173	15
Demirtaş OSB(DOSAB)	1990	475	88
Gürsu OSB(GÜSAB)	2001	101	83
Tekstil Boyahaneleri OSB(TOSAB)	2005	191	0
Kestel OSB	2004	73	78
Merkez İlçelerin Sınırları Dışında Yer Alan OSB'ler			
Yenişehir OSB	2004	174	50
İnegöl OSB	1997	300	94
İnegöl Mobilyacılar İhtisas OSB	2006	410	2
Mustafakemalpaşa OSB	1991	220	83
Mustafakemalpaşa Mermerciler OSB	2006	80	29

Bursa İli Genelinde Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri Kaynak: ÇUBUKÇU, I., Sanayi ve İmalat Sektörü Araştırma Raporu, 2012

Ancak il genelinde yer alan 13 adet sanayi tesisinin 4 adedi Deri, Tekstil Boyahaneleri Mobilya ve Mermer olmak üzere dört farklı sektöre ilişkin İhtisas OSB olarak faaliyet göstermektedir. İhtisas OSB'ler dışında yer alan OSB'lerde ortalama % 80 oranında, il merkezinde olan OSB'lerde ise ortalama %80'nin üzerinde doluluk görülmektedir. Bu nedenle de il genelinde önemli ölçüde sanayi alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Verimli tarım topraklarının yer aldığı ova alanlarının korunabilmesi için ile genelinde gelişmekte olan sanayi alanlarının organize olarak gelişiminin kontrol altında alınması gerekmektedir.

İnegöl OSB' nin doluluk oranının yüksek olması, bölgede yer alan 2. OSB'nin ise Mobilya uzmanlığına yönelik olması nedeniyle bölgede faaliyet gösteren diğer sanayi kuruluşlarının organizasyonunun sağlanması açısından Islah Organize Sanayi Bölgeleri büyük önem taşımaktadır.

3.4 OSB ALANININ BÖLGEYE UYGUNLUĞU

3.4.1.ULAŞILABİLİRLİK

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın konumu incelendiğinde; Bursa Ankara Karayolu üzerinde bulunduğundan erişilebilirlik açısından önemli bir noktada yer aldığı görülmektedir. Ayrıca sanayi bölgesi tarafından oluşacak taşıt yükünün kent içi trafiği etkilemeden alandaki üretimin diğer illere/bölgelere ulaşımının sağlanacağı görülmektedir.

3.4.2.İNSAN SAĞLIĞI VE ÇEVREYE ETKİLERİ

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın insan sağlığına etkileri incelenmeden önce insan sağlığını etkileyen faktörler araştırılmış ve aşağıda belirtilmiştir.

İnsan sağlığını etkileyen etmenler;

1) Bünyesel etmenler

2) Çevresel etmenler

_ fiziksel faktörler

_ kimyasal faktörler

_ biyolojik faktörler

_ temel ve vazgeçilmez madde eksiklikleri

_ psikolojik faktörler

_ sosyal-kültürel ve ekonomik faktörler

Cerrah Sanayi Bölgesinde yer alan (134 adet parselde) kurulu 50 adet firmadan alınan belgeler incelendiğinde bölgede belge veren 3 adet firma ÇED Kapsam dışındadır. Diğer firmalar da benzer niteliklerde olup Organize Sanayi Bölgesi olma sürecinde eksikliklerini tamamlayacaktır. Sanayi Bölgesinin kendi içinde altyapı ile üstyapı sisteminin kurulmuş olduğu düşünüldüğünde sanayi alanının insan sağlığı ile çevreyi olumsuz yönde etkilemediği görülmektedir.

3.5.OSB ALANININ ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİMİ VE İNSAN KAYNAKLARI

3.5.1.ORGANİZASYON YAPISI VE YÖNETİMİ

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın yer seçimi tamamlandıktan sonra Müteşebbis Heyet oluşacak ve bu müteşebbis heyette yer alacak kuruluşların katılım payları, temsil oranları hazırlanacak kuruluş protokolünde belirlenecek ve bakanlık onayından sonra da sicil defterlerine kaydedilerek tüzel kişilik kazanılacaktır. OSB Tüzel Kişiliği bünyesinde Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesinde

belirtilen "OSB Organları" ndan;

1) Müteşebbis Heyet ve ya Genel Kurulu 2) Yönetim Kurulu 3) Denetim Kurulu

4) Bölge Müdürlüğü organları oluşturulacaktır.

3.5.2.YÖNETİM GİDERLERİ

Yönetim Kurulu ve Müteşebbis Heyete toplantılar için huzur hakkı ödemesi yapılamayacaktır. Bu nedenle ilk kuruluş aşamasında organizasyon ve yönetim gideri olmayacağı öngörülmüştür.

3.5.3.İNSANGÜCÜ İHTİYACI VE TAHMİNİ GİDERLER

Islah OSB Alanının sevk ve idaresi Bölge Müdürlüğü; Bölge Müdürü ve yeteri kadar idari teknik personelden oluşur. Bölge Müdürü, Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu kararları ve talimatları doğrultusunda OSB'nin sevk ve idaresini yürütmek ve verilen diğer görevleri yapmakla yükümlüdür. OSB'yi temsile Bölge Müdürü yetkilendirilmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin Bölge Müdürlüğü tip teşkilat şemasına ilişkin 54. Maddesinde" Bölge Müdürlüğü tip teşkilat şeması;

Bölge müdürü,Teknik birimde; şehir plancısı, mimar, mühendis unvanı ile en az beş kişi, tekniker, teknisyen, topograf ve sürveyan unvanı ile birer kişi,

İdari birimde; muhasebeci, muhasebe memuru, sekreter, evrak memuru, güvenlikçi, odacı ve şoför unvanı ile birer kişi olmak üzere en az 17 kişiden oluşur.

Tip teşkilat şeması; unvanı sayıları, nitelikleri ve gerekçeleri belirtilmek şartıyla müteşebbis heyetin teklifi ve Bakanlığın onayı ile oluşturulur ve değiştirilir "hükümleri yer almaktadır.

Bu hükümler doğrultusunda Islah OSB Alanında Bölge Müdürlüğü'nde oluşturulacak kadro aşağıdaki şekilde öngörülmüştür.

Personel Ünvanları	Personel Sayısı
Bölge Müdürü	1
Mimar	1
İnşaat Mühendisi	1
Elektrik Mühendisi	1
Makine Mühendisi	1
Çevre Mühendisi	1
Tekniker	1
Teknisyen	1
Topograf	1
Sürveyan	1
Muhasebeci	1
Muhasebe memuru	2
Sekreter	1
Evrak Memuru	1
Güvenlikçi	2
Odacı	1
Şoför	2
TOPLAM	20

3.6.İŞLETME DÖNEMİ GELİR VE GİDERLERİ

3.6.1.CERRAH ÖNERİ ISLAH OSB ALANI YÖNETİMİNİN GELİR VE GİDERLERİNİN TAHMİN EDİLMESİ

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın işletme dönemindeki gelir kaynaklarını 4562 sayılı OSB Kanunu'nun Gelirler konusuna ilişkin 12. Maddesinde belirtilen gelir kalemleri oluşturacaktır. Bu gelirler;

a. Müteşebbis heyete katılan kurum ve kuruluşların verdikleri iştirak payları,

b. Arsa tahsisi yapılan veya satışı yapılan ve OSB'de faaliyet gösterecek olan ve gösteren katılımcıların ödedikleri aidatlar ile arsa ve altyapı katılım payları ve hizmet karşılıkları

c. OSB alt yapı ve sosyal tesislerin ihalesi için hazırlanan dosyaların satış bedelleri ile bölge içinde kurulacak olan işletmelerin projelerinin tasdik ve vize bedelleri

ç. Yönetim aidatları

d. Su, elektrik, doğalgaz, sosyal tesis, arıtma ve benzeri işletme gelirleri ile iştirak gelirleri

e. Arsa satışından sağlanan gelirler

f. Bağışlar

g. Bölge ortak mülklerinin kira ve hizmet gelirleri

ğ. Banka faizleri

h. Gecikme cezaları

ı. İlan ve reklam gelirleri

i. Diğer gelirlerdir.

Yukarıda belirtilen gelirler göz önünde bulundurularak; Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın yıllık toplam gelirinin 1.650.000,00 TL olacağı, bunun 1.400.000,00 TL'sinin firmalardan alınan aidat ve diğer gelirlerden, geri kalan 250.000,00 TL'nin de ticari ve sosyal tesisler ile destek birimlerinin kira gelirlerinden olacağı tahmin edilmektedir.

Öneri Islah OSB Alanı'nın yıllık işletme giderleri olarak; personel giderleri ile hizmet ve bakım giderleri için yaklaşık 550.000,00 TL harcanacağı, geri kalan 1.650.000,00 TL'nin altyapı tesislerinin kurulmasında, geleceğe yönelik yatırım çalışmalarında kullanılacağı öngörülmektedir.

3.7.TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA GÖRE DAĞILIMI

3.7.1.YATIRIM TUTARLARI

<u>İdari ve Sosyal Tesis Bina İnşaat Maliyetleri</u>

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nda Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin EK-4'ünde bölge hizmet binalarının azami büyüklüklerini gösterir tabloda belirtilmiş olan

metrekare büyüklükleri göz önünde bulundurulduğunda; ilk aşamada 2500 m² büyüklüğünde idari bina ve sosyal tesis yapılması planlanmaktadır. İdari bina ve sosyal tesis inşaatlarının maliyeti yaklaşık 900.000,00 TL olarak hesap edilmiştir. Bu hesaplama yapılırken Sosyal Güvenlik Kurumu 2012 yılı C grubu yapılara(hangar yapıları, sanayi yapıları ve bu gruptakilere benzer yapılar) inşaat metrekare birim fiyatları kullanılmıştır.(m² başına 360,00 TL)

OSB tüzel kişiliği kazanıldıktan sonra idari ve sosyal tesislerin kurulacağı alanın projelendirilme ve inşaatlarına OSB organları kurulduktan sonra başlanacaktır.*

Altyapı İnşaat Maliyetleri

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nda yer alan kamu ve özel mülkiyette bulunan ortak kullanım alanları altyapı çalışmalarına başlamadan önce OSB Tüzel Kişiliği mülkiyetine geçirilecektir.

Özel mülkiyette yer alan "Ortak Kullanım Alanları"nın satın alma bedelleri 2010 yılı için Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen ve 4 yıl süre ile geçerli olan rayiç bedel ile alanda yer alan emlakçılardan arsa fiyatlarına ilişkin edinilen bilgiler kullanılarak yaklaşık maliyetler hesaplanmıştır. (m² başına 250,00 TL kabul edilmiştir.)

(*Yıllık toplam gelir ıslah OSB alanında yer alan parsel sayıları, yaklaşık aylık aidat bedeli ve altyapı hizmet bedelleri göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.)

_ Dini Tesis Alanı satın alma bedeli yaklaşık olarak 1.000.000,00 TL

_ Sağlık Alanı satın alma bedeli yaklaşık olarak 390.000,00 TL

_ Sosyal Tesis Alanı satın alma bedeli yaklaşık olarak 800.000,00 TL

· Kamu mülkiyetinde yer alan "Ortak Kullanım Alanları"nın OSB Tüzel Kişiliği mülkiyetine geçirilmesi için ilgili kamu kuruluşları ile görüşmeler yapıldıktan sonra satın alma ya da devir durumuna karar verilecektir.

Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın tamamına hizmet edecek şekilde altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesi ve yenilenmesi yapılacak incelemeler sonucunda belirlenen şartlar dahilinde projelendirilerek yapılacaktır. Sanayi alanında mevcut tesislerin yer aldığı bölgede altyapı hizmetleri gerçekleşmiş durumdadır. Ancak altyapı hizmetlerinin maliyetine ilişkin toplam altyapı maliyet hesabı mevcut altyapıların sağlıklaştırılabilme ihtimali de göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

- Altyapı maliyetlerine ilişkin hesap; Sanayi Bakanlığı'nca kredilendirilen OSB'lerde 2011 yılı ihaleleri ve kesin kabulleri incelenerek hektar başı maliyetin 130.000.00 TL olarak kabul edildiği bir araştırma baz alınarak yapılmıştır.

*Toplam Sanayi Alanı: 76.65 ha

*1 ha maliyeti:130.000,00 TL

*Toplam Altyapı Maliyeti: 76.65 x 130.000,00 TL= 9.964.500,00 TL

-Ancak mevcut yapılaşmanın bulunduğu alandaki altyapıların fiziksel ömrünün daha uzun yıllar korunacağı ihtimali düşünüldüğünde ise söz konusu sanayi alanındaki boş alanlara ilişkin bir maliyet hesabı yapıldığında;

*Yapılaşmamış Alan: 34,61 ha

*1 ha maliyeti:130.000,00 TL

*Toplam Altyapı Maliyeti:34,61 x 130.000,00 TL=4.499.300,00 TL

	1. DURUM		2. DURUM	
ALTYAPI MALİYET DAĞILIMI	YÜZDE ORANI(%)	HESAPLANAN MALİYET(TL)	YÜZDE ORANI(%)	HESAPLANAN MALİYET(TL)
Yol Altyapı	32	3.188.640	32	1.439.776
Yol Kaplama	19	1.893.255	19	854.867
İçme ve Proses Suyu Dağıtım	15	1.494.675	15	674.895
Atık Su (Kanalizasyon)	8	797.160	8	637.728
Yağmur Suyu	7	697.515	7	314.951
Elektrik (Havai Hat)	17	1.693.965	17	764.881
Haberleşme	2	199.290	2	89.986
Toplam	100	9.964.500	100	4.499.300

ALAN MALİYET DAĞILIMLARI

3.7.2. MALİYETLERİN GENEL DAĞILIMI

Yukarıda belirtilen maliyet kalemleri toplamı yaklaşık olarak 4.500.300,00 TL hesap edilmiştir. Belirtilen işlemlerin yapılabilmesi için Cerrah Öneri Islah OSB Alanı tüzel kişilik kazandıktan sonra çalışmalara başlanacaktır.

GİDER KALEMİ	BEDEL(TL)
İdari Bina ve Sosyal Tesis İnşaat Bedelleri	900.000,00 TL
Sağlık ve Dini Tesisi Alanı Satın Alma Bedeli	1.390.000,00 TL
Sosyal Tesis Alanı Satın Alma Bedeli	800.000,00 TL
Altyapı Maliyeti (2. Durum)	4.500.300,00TL
Toplam	7.590.300,00 TL

Yaklaşık Maliyet Toplamı

3.7.3. YATIRIMIN YILLARA DAĞILIMI

Türkiye'deki yaklaşık 280 Organize Sanayi Bölgesi'ndeki altyapı çalışmaları ve süreçleri incelendiğinde; kamulaştırma gerektirmeyen ve küçük alanları kapsayan alanlarda ortalama 5 yıl, büyük alanlar kapsayan ve kamulaştırma gerektiren alanlarda ortalama 7 yıl olduğu görülmektedir. Bu araştırmaya göre altyapı inşaatlarının tamamlanması ise 10 yılı aşmaktadır. Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın %37'si doludur ve doluluğun bulunduğu alanın altyapı sisteminin kuruludur. Ancak idari, sosyal tesisler ile atık su arıtma tesisinin olmadığı ve birçok alanın özel mülkiyette olduğu düşünüldüğünde; bu tesislerin 7-10 yıl içerisinde tamamlanması planlanmaktadır

3.7.4. PROJE YÜRÜTÜCÜLERİ VE FİNANSMANI

Projenin finansmanını ilk aşamada sağlayacak kurum ve kuruluşlar Cerrah Öneri Islah OSB Alanı'nın müteşebbis heyetidir.

4.DEĞERLENDİRME

Marmara Bölgesi ve özellikle Doğu Marmara Bölgesi Türkiye'nin en gelişmiş bölgesidir. Ülke sanayisinin çok büyük bir kısmı bu bölgede yer almakta olup aynı zamanda önemli ulaşım bağlantılarının kesiştiği ve geliştirildiği bir bölgedir.

Kentsel nüfus artışlarına bakıldığında, Bursa'nın 1970'ten bu yana yüksek bir nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir. Türkiye'de olduğu gibi Marmara bölgesinde de sanayi sektöründe İstanbul en büyük payı almaktadır. Bursa ise ikinci sıradadır.

Doğu Marmara bölgesi illerinin kentsel istihdam yapıları çok farklılıklar göstermektedir. İller çok farklı sektörlerde ihtisaslaşmışlardır. Kentsel istihdam içinde imalat sanayinin istihdamının en yüksek olduğu il Bursa'dır. Kentsel istihdamın yaklaşık %40'ı bu sektördedir. Bu noktada Kestel-Gürsu bölgesi hem tarım hemde sanayi tesisleri ile önemli bir itici güç durumundadır. Tekstil ve gıda sektörü ile kümeleşmenin getirdiği olumlu etki bölge markalaşma sürecini de olumlu yönde etkilemiştir.

Bu bölge içinde ise öne çıkma noktasında olan en önemli merkezlerden birisi de İnegöl'dür. Mobilya anlamında önemli sanayi kuruluşlarını bünyesinde barındıran bölge bu anlamda bölgenin sanayileşme eğilimlerini direkt olarak etkiler konumdadır. Ana yola ve merkeze yakın konumu bu ivmeyi daha da arttırmaktadır.

Bu noktada planlı, tüm çevre ve altyapı tedbirleri alınmış güçlü bir sanayi bölgenin beklentisi durumundadır. Islah OSB şartlarını belirlenen sınır itibari ile sağlayan bölgede gelecekte 3.000 kişinin istihdam edilebileceği bir kapasitede bulunmaktadır. Bu yönleri ile bölgenin

mevcut yapı stoku incelendiğinde bu gelişme talebi açıkça ortaya çıkmıştır.

Organize Sanayi Olma süreci özellikle yurt dışı satış imkânlarını üst noktalara çıkarma eğiliminde olan bölge için daha da büyük önem taşımaktadır.

Bugün kentlerin en önemli sorunu haline gelen konu alanların sağlıklı kararlar verilmeden gelişmesi ve plan kararları ile gelişmeyen bölgelerin kentlerin içinde bir kanayan yara durumunda olmasıdır. Tüm bu süreçlerin bölgede yaşanmaması ve Organize Sanayi Bölgesi olarak tüm alanlarda koordinasyon ve disiplinin sağlanabilmesi bölge için bir külfet değil ödül olacaktır.

5. ONAYLI PLAN KARARLARI

-BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa İl sınırlarının tamamı için (10.891 km² alanda) yapılmış olan sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre yaratılması, tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrusunda, sağlıklı gelişmeyi ve büyümeyi hedefleyen Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1998 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan kapsamında;

Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getiren ve planlama alanları belirlenen bölgeler **"Planlama Bölgesi"** olarak tanımlanmıştır.

Öneri Cerrah Islah OSB Bölgesi **"Doğu Planlama Bölgesi"** sınırları kapsamında İnegöl Planlama Bölgesi'nde kalmaktadır.



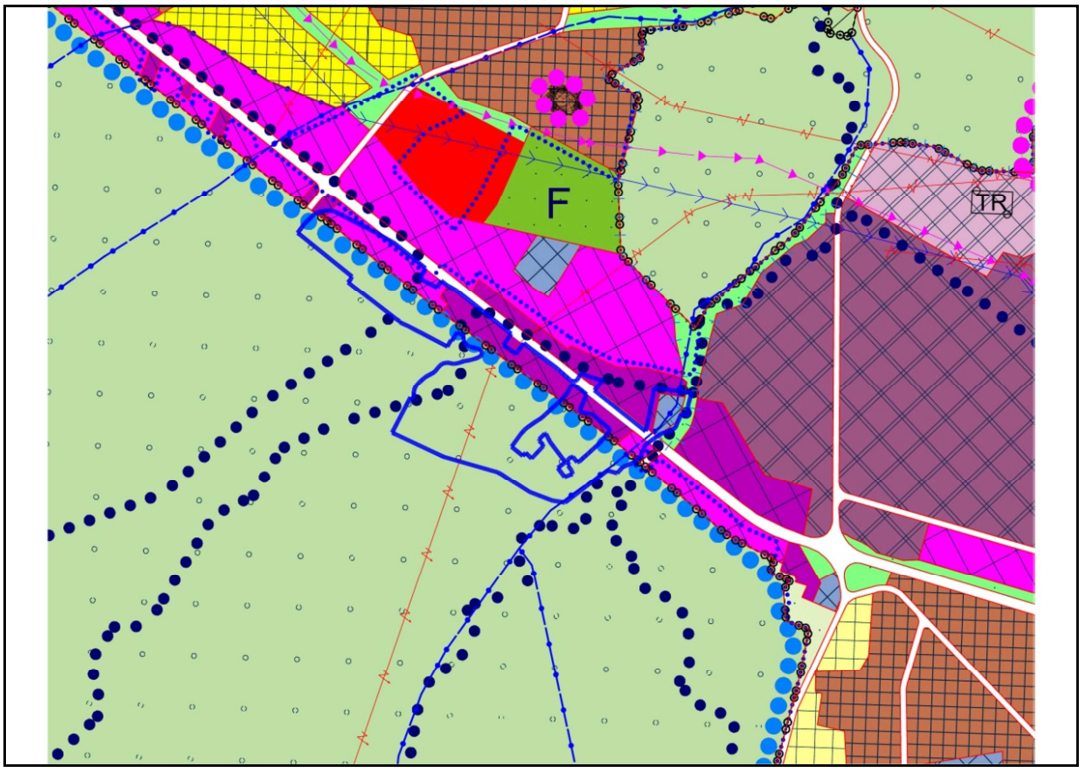
Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre;

Bir kısmı**"Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar",** bir kısmı ise **"Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"** da kalmaktadır.

-İNEGÖL (BURSA) 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU

Bursa 2020 yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirtilen sınırlar içinde hazırlanan İnegöl 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İnegöl Belediye Meclisi'nin 02.06.2006- 112 Sayılı Kararı- İl Genel Meclisi'nin 07.07.2006-402 Sayılı Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bölge onaylı plan kapsamında; kuzey bölümü " Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" güney bölümü ise "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlıdır.



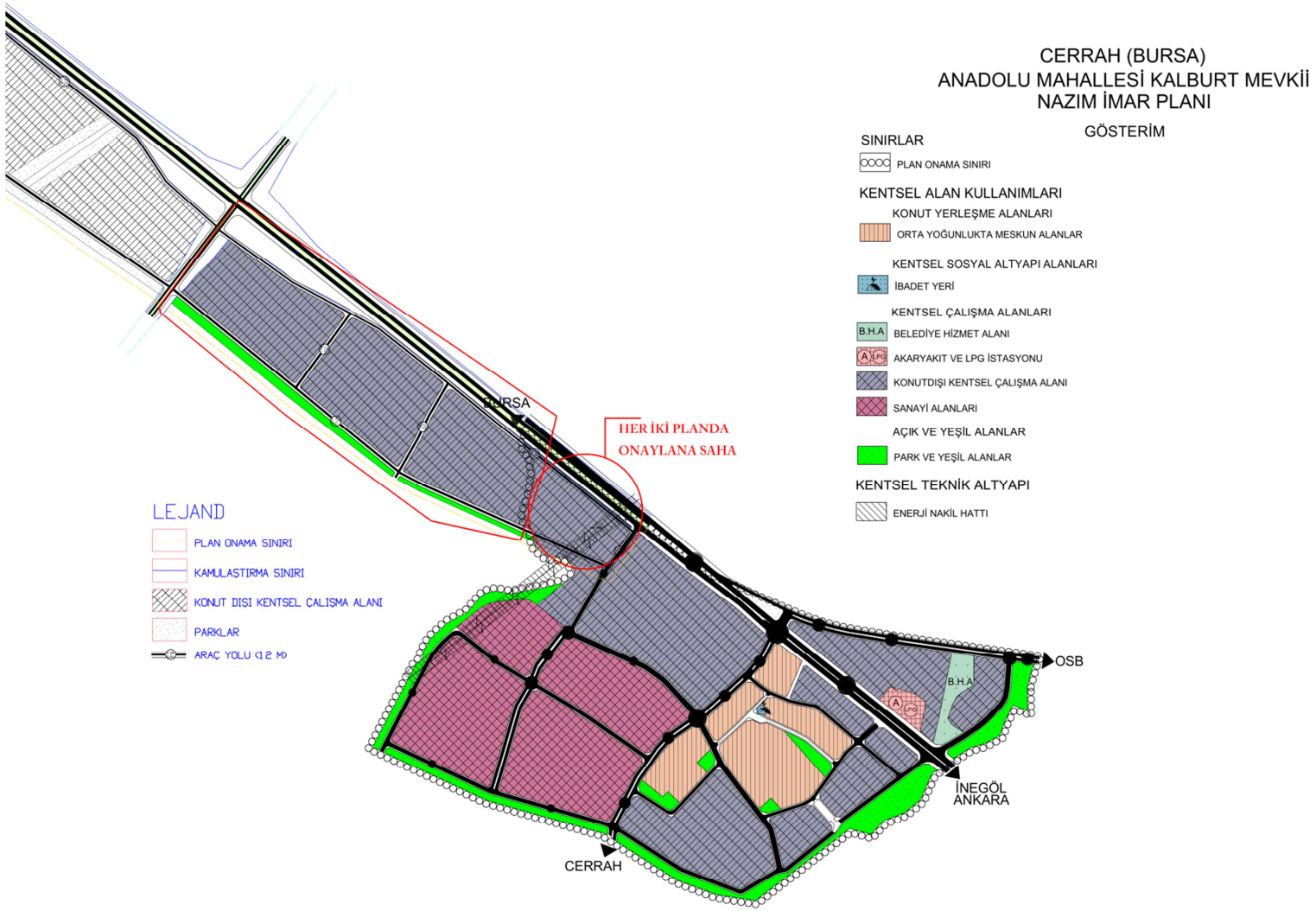
Planlama alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki yeri

-1/5.000 NAZIM -1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

Öneri Cerrah Islah Organize Sanayi Bölgesi sınırları içindeki onaylı nazım imar plan kararları incelendiğinde bölgenin batı bölümünün" Yenice Belediyesi Bursa Yolu Güzergahı Nazım İmar Planı" kapsamında doğu bölümünün ise Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı kapsamında yer aldığı görülmektedir.

Söz konusu plan açıklama raporu 1/5000 Ölçekli Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı kapsamındaki bölge için hazırlanmıştır. Bölge içerisindeki 26.14 ha büyüklüğündeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nın "Sanayi Alanına" dönüştürülmesi amacıyla Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

ONAYLI NAZIM İMAR PLANI

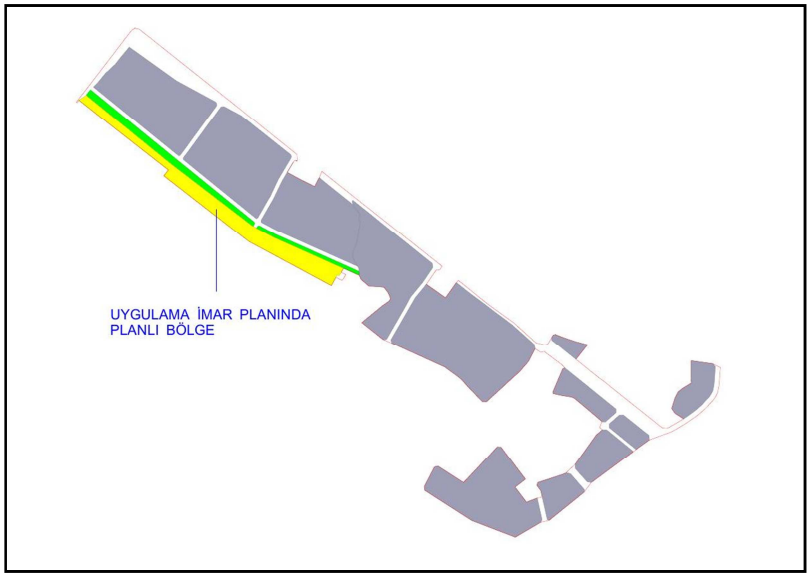


Islah OSB Alanı'nın Cerrah Tapulama sahası bölümlerini kapsayan 1/1.000 Ölçekli İmar Planları ilk olarak Cerrah Belediye Meclisi'nin 27.05.1992-12 Sayılı onaylanmıştır. Daha sonra sırası ile 08.10.2003- 16 Sayılı Karar ile bölgenin Re İlave İmar Planı onaylanmış, **04.11.2011- 35 Sayılı Karar ile (1/5.000 Ölçekli 1/1.000 Ölçekli) Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Planlarının Sayısallaştı Revizyon İşi Cerrah Belediye Meclisi'nce** onaylanarak, planlar son durumuna ge

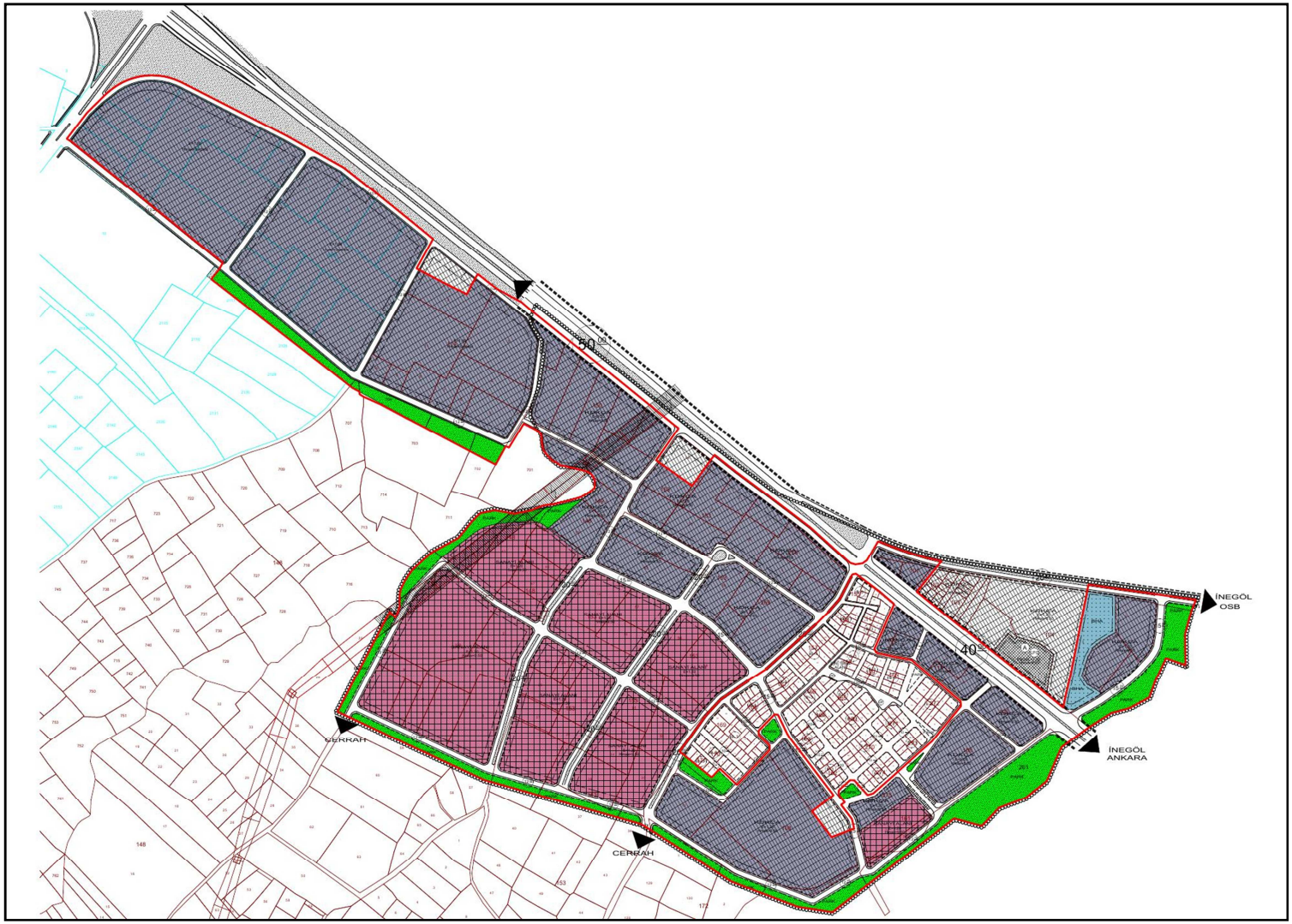
Islah OSB Alanı'nın Yenice ve Edebey Mahalleleri Tapulama Sahası kap bölümlerini kapsayan **" Bursa Karayolu Kıyısı Nazım İmar Planı" Yenice Meclisi'nin 01.11.2005 - 46 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Söz konusu planın planı " İnegöl Bursa Karayolu Kıyısı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" Belediye Meclisi'nin 01.10.2007- 45 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlarda, Öneri Islah OSB alanı olarak alanların " Sanayi Alanı - Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı - Belediye Hizmet A Alanı olarak tanımlanmıştır.

Bölgenin tamamı yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamı durumdadır. "1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı alanın güneybatısında Uygu Planından farklılık göstermektedir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Na planından yaklaşık 40 metre daha geniş tutulmuştur. Yaklaşık 29.936 m^2 alan uygu planı kapsamında ilave olarak planlı durumda olup parseller bu doğrultuda uygula ve terkleri yapılmıştır.



Onaylı Uygulama İmar Planı



Onaylı Uygulama İmar Planı

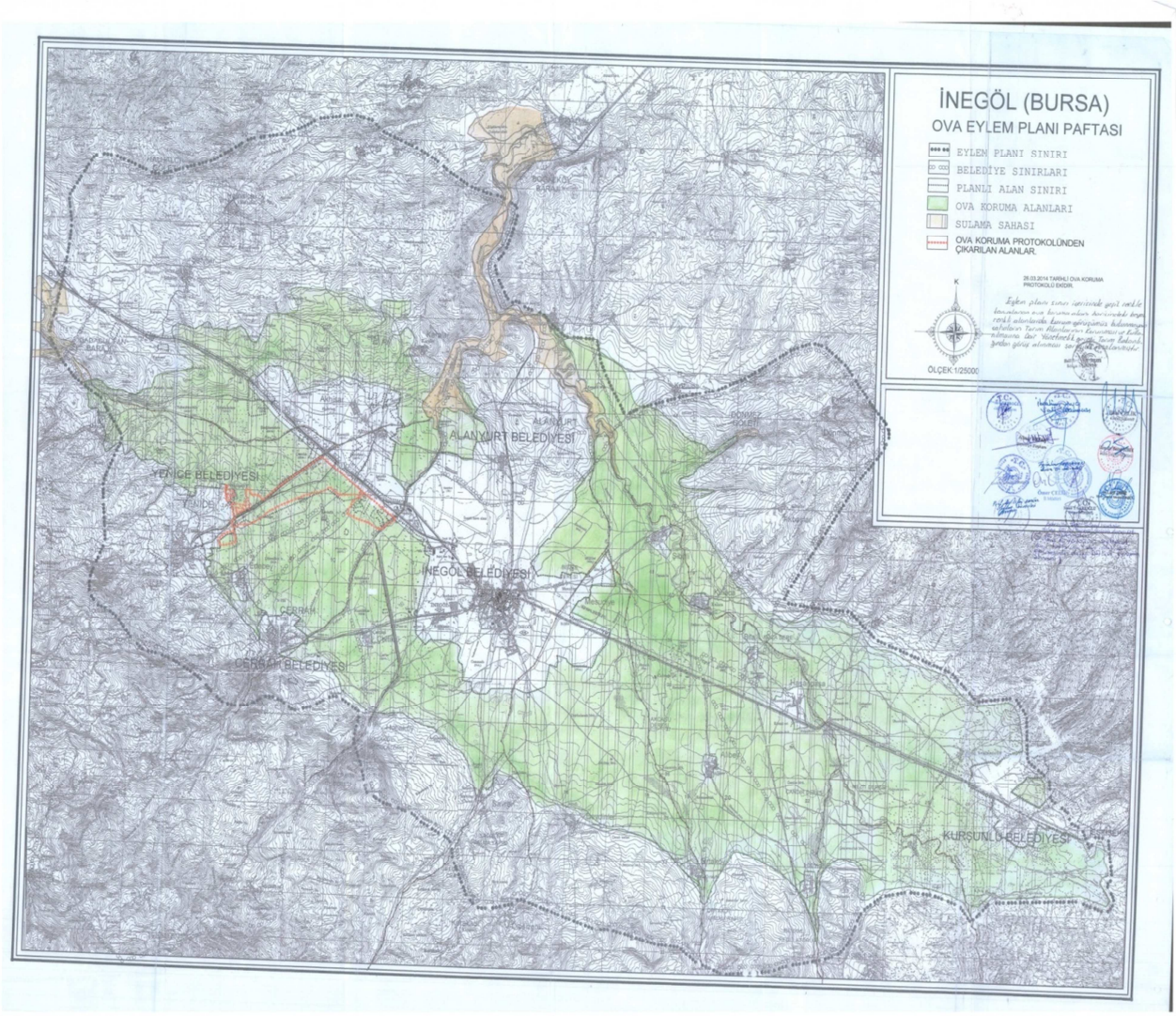
6. İNEGÖL OVASI OVA KORUMA PROTOKOLÜ VE DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı mevcut konumu itibari ile İnegöl Ovası içinde yer alan Yenice- Cerrah yerleşik alanının bir parçası konumundadır. Söz konusu bölgede yapılacak yatırımların koordinasyonu ve plansız yapılaşmanın önüne geçebilmek amacı ile kurumların bir araya gelmesi ile 2004 yılında hazırlanarak imza altına alınan protokol hazırlanmıştır.

Söz konusu protokol yasalar çerçevesinde kurumlara tanınan görev, yetki ve sorumluluklarını değiştirmemektedir. Söz konusu protokol, o günkü yasal idare olan Yenice Belediyesi taraf olmadan hazırlanmıştır. Bu eksiklik gerek verilerin sağlıklı elde edilmesine, gerekse alan içinde yasal hakların kaybına yol açan bir durumun doğmasına neden olmuştur.

Protokolün imza altına alınması sırasında yürürlükte bulunan sanayi amaçlı imar planları ve bu alan içinde verilmiş olan ruhsatlar göz ardı edilmiştir. Bu noktada imza altına alındığı gün dahi yasal doğruluğu tartışmalı bir protokol ortaya çıkmıştır. Bu sorunun bu bölge bazlı olarak düzeltilebilmesi amacı ile protokole imza atan 11 kurumun oy birliği ile onaylı imar planları bulunan alan Ova Koruma Protokolünden 26.03.2014 tarihinde protokolden çıkartılmıştır. Böylelikle ova koruma protokolünün geçmişte kısmen eksik bırakılan ve yasal mevzuat sorunlarının doğmasına neden olan kısmı da düzenlenmiş olmuştur.

Ayrıca bölgede mevcut Uygulama İmar Planı olması sebebiyle alan içerisindeki parsellerin %90 ı kadastro uygulaması görmüş ve taşınmaz niteliği arsa durumundadır.



26.03.2014 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle Kabul Edilen Ova Koruma Protokolü

7. ANALİZ VE SENTEZLER

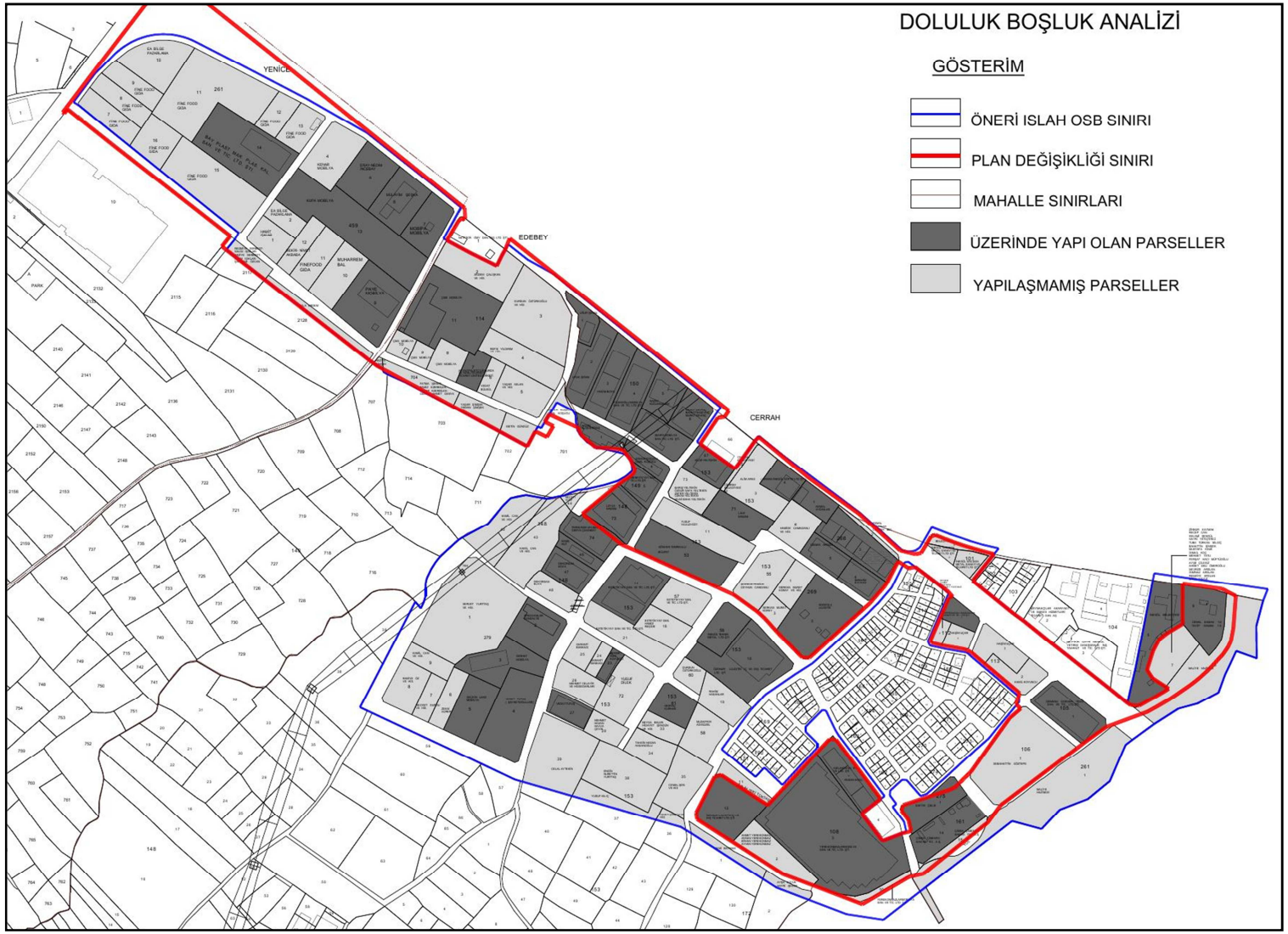
Islah OSB alanı olarak önerilen alanı Sanayi Bölgesi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı durumda olsa da önerilen bölgede benzer nitelikte firmalar bulunmaktadır. Bölgenin yaklaşık %44 ü mevcut durumda dolu durumda olup ağırlıklı olarak mobilya sektöründe faaliyetlerini sürdürmektedir. Aşağıda Islah OSB başvurusunda bulunan firmalar liste halinde gösterilmiştir. Bölge içerisindeki mülkiyet sahipliliği incelendiğinde Islah OSB alanı olarak önerilen bölgedeki 134 parselin 50 adedinde faaliyet gösteren firmalar olduğu 47 adedinin Sanayici Mülkiyetinde olduğu, 34 adedinin ise sanayici mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

DOSYA SIRA NO	İLİ/İLÇESİ	BUCAĞI/KÖYÜ/ MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	FİRMA	FALİYET ALANI
1	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	2	SANTRA MOBİLYA	MOBİLYA
2	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	14	ESTETİK YAY SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	YAY SANAYİ
3	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	5	FORM MAKİNA	MAKİNA
4	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	104	5	KASAPLAR ODASI-MEZBAHA	MEZBAHA
5	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	104	6	TAYİP SAMAN BENZİN İST.	AKARYAKIT
6	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	105	1	OSMANLI TEKSTİL	TEKSTİL
7	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	108	3	PROFİLSAN MOBİLYA	MOBİLYA
8	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	108	9	ASİLAX MOB. LTD. ŞTİ.	MOBİLYA
9	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	108	12	İNŞAAT	İNŞAAT
10	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	112	1	İNŞAAT	İNŞAAT
11	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	46	BOMAX	BOYA İMALATI
12	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	47	DEKORSAN BOYA	BOYA VE VERNİK ÜRETİMİ
13	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	73	BİRİM MOBİLYA	MOBİLYA
14	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	148	74	SADE BANYO	MOBİLYA
15	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	149	1	HADİM ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ TİCARET A.Ş.	GIDA
16	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	149	4	MAYA MOBİLYA	MOBİLYA
17	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	149	5	MENEVİŞ YAY SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	YAY TEL TİCARETİ
18	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	1	ERGUVANLAR SANDALYE MOBİLYA ORMAN ÜRÜNLERİ SAN VE TİC. LTD.ŞTİ	MOBİLYA

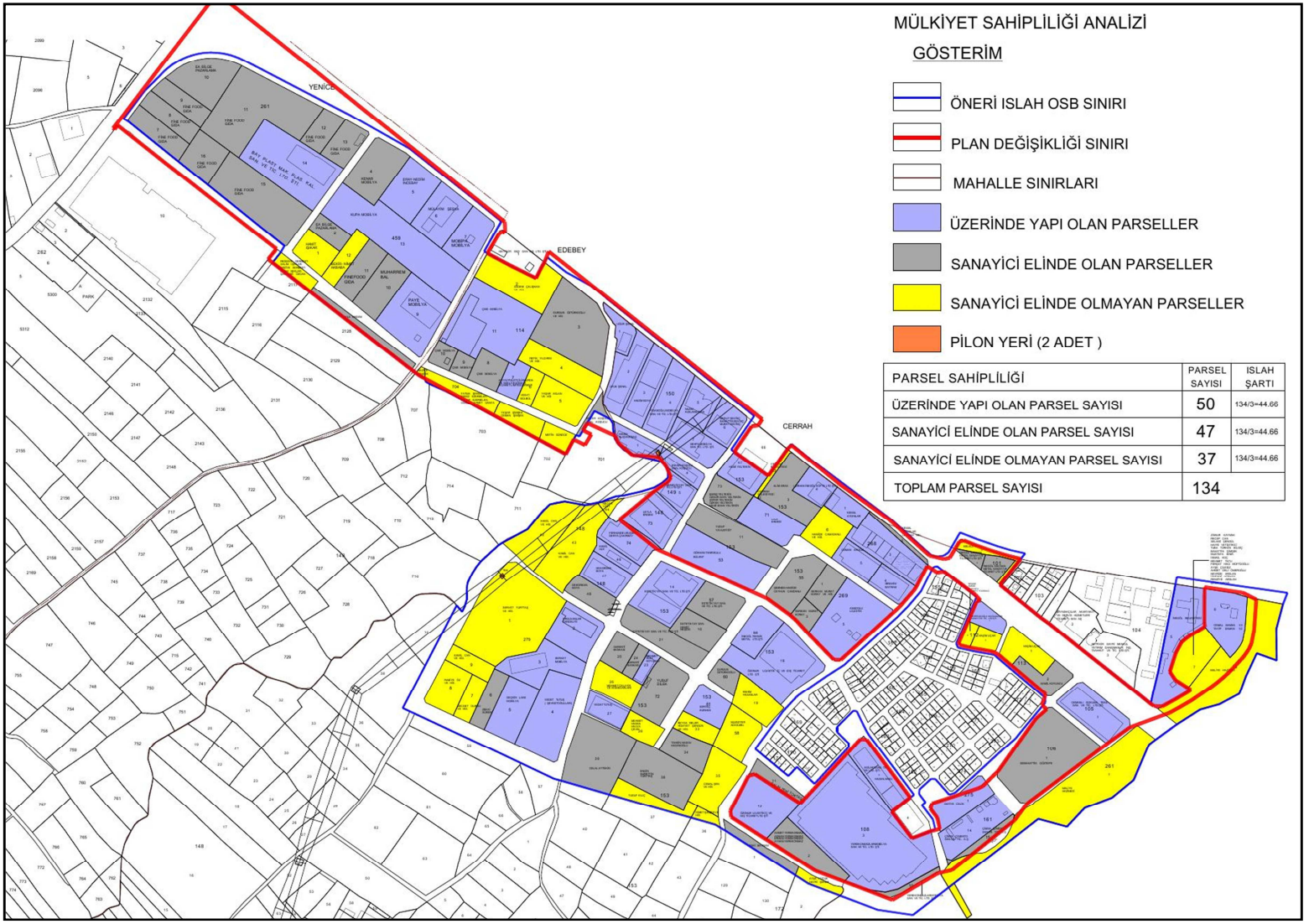
19	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	3	HADİM BOYA SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	BOYA ÜRETİMİ
20	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	4	NOVAH MOBİLYA	MOBİLYA
21	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	5	AVON SOFA	MOBİLYA
22	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	6	SEVİNÇLER SANDALYE	MOBİLYA
23	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	150	7	BY SEHPACI	MOBİLYA
24	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	4	ORHAN İNEGÖL KÖFTE	GIDA
25	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	18	DİMAX MOBİLYA	MOBİLYA
26	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	23	YEŞİLOVA SÜT ÜRÜNLERİ	GIDA
27	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	27	ŞEVKETOĞLU MOBİLYA	VAR
28	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	53	İNŞAAT	İNŞAAT
29	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	56	ARTEMAK MAKİNA İMALATI	MAKİNA
30	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	61	İNŞAAT	İNŞAAT
31	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	67	SERDAŞ MOBİLYA	MOBİLYA
32	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	153	71	İNŞAAT	İNŞAAT
33	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	161	14	ÇİMSA ÇİMENTO SAN.VE TİC. A.Ş.	BETON SANTRALİ
34	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	1	ÇİÇEK IZGARA	GIDA
35	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	3	TİCARET ALANI ÇEŞİTLİ FİRMALAR (VİGOS MOBİLYA-AKÇAABATLI UNLU MAMÜLLERİ	TİCARET ALANI ÇEŞİTLİ FİRMALAR
36	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	268	4	METELAX	METAL
37	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	269	5	İNŞAAT	İNŞAAT
38	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	275	1	İNŞAAT	İNŞAAT
39	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	2	ERGUVANLAR SANDALYE MOBİLYA ORMAN ÜRÜNLERİ SAN VE TİC. LTD.ŞTİ	MOBİLYA
40	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	3	ŞEVKETOĞLU MOBİLYA	MOBİLYA

41	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	4	ŞEVKETOĞLU MOBİLYA	MOBİLYA
42	BURSA/İNEGÖL	CERRAH	279	5	SEÇKİN LAKE MOBİLYA NAKLİYAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	MOBİLYA
43	BURSA/İNEGÖL	EDEBEY KÖYÜ	114	7	ERKA KAĞITÇILIK	AKYAZ PALETÇİLİK HURDA VE NAKLİYE SANAYİİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
44	BURSA/İNEGÖL	EDEBEY KÖYÜ	114	11	ÇMS MOBİLYA TAŞIMACILIK İNŞ. GIDA TURZ. İTH.VE İHR. TİC. VE SAN. LTD.ŞTİ.	MOBİLYA
45	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	261	14	BAY PLAST MAKİNA PLASTİK KALIP SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	MAKİNA
46	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	5	ERAY MOBİLYA	MOBİLYA
47	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	6	CLASSİ MOBİLYA	MOBİLYA
48	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	7	KÖFTECİ ALİ	GIDA
49	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	9	PAYE MOBİLYA KOLTUK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	MOBİLYA
50	BURSA/İNEGÖL	YENİCE Köyü	459	13	KUPA MODÜLER MOBİLYA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ	MOBİLYA

Islah OSB Başvurusunda Bulunan Firmalar



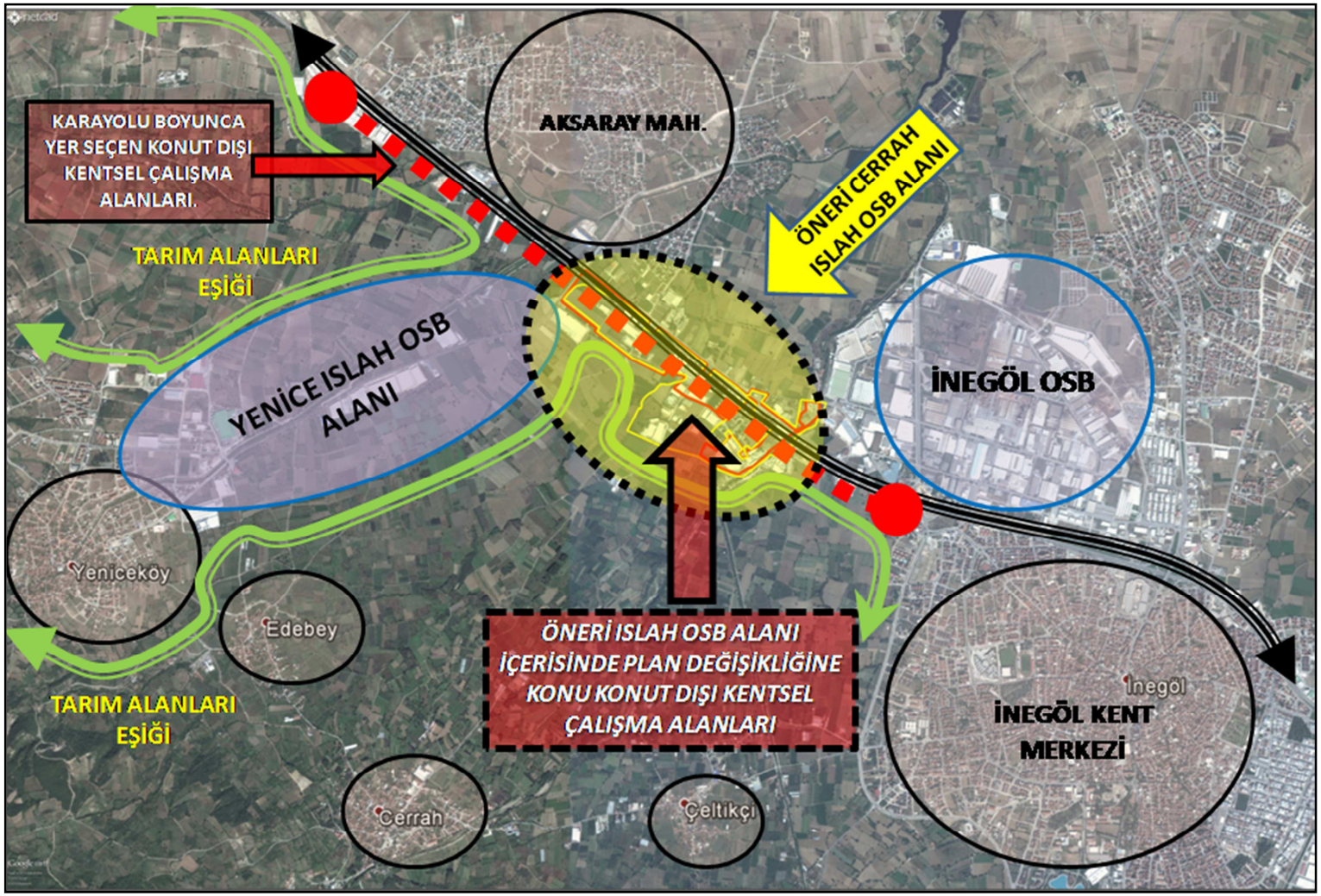
Doluluk Boşluk Analizi



PARSEL SAHİPLİLİĞİ	PARSEL SAYISI	ISLAH ŞARTI
ÜZERİNDE YAPI OLAN PARSEL SAYISI	50	134/3=44.66
SANAYİCİ ELİNDE OLAN PARSEL SAYISI	47	134/3=44.66
SANAYİCİ ELİNDE OLMAYAN PARSEL SAYISI	37	134/3=44.66
TOPLAM PARSEL SAYISI	134	

Mülkiyet Sahipliliği Analizi

SENTEZ PAFTASI



8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Marmara Bölgesi ve özellikle Doğu Marmara Bölgesi Türkiye'nin en gelişmiş bölgesidir. Ülke sanayisinin çok büyük bir kısmı bu bölgede yer almakta olup aynı zamanda önemli ulaşım bağlantılarının kesiştiği ve geliştirildiği bir bölgedir.

Kentsel nüfus artışlarına bakıldığında, Bursa'nın 1970'ten bu yana yüksek bir nüfus artış hızına sahip olduğu görülmektedir. Türkiye'de olduğu gibi Marmara bölgesinde de sanayi sektöründe İstanbul en büyük payı almaktadır. Bursa ise ikinci sıradadır.

Doğu Marmara bölgesi illerinin kentsel istihdam yapıları çok farklılıklar göstermektedir. İller çok farklı sektörlerde ihtisaslaşmışlardır. Kentsel istihdam içinde imalat sanayinin istihdamının en yüksek olduğu il Bursa'dır. Kentsel istihdamın yaklaşık %40'ı bu sektördedir. Bu noktada İnegöl Bursa'nın parlayan yıldızı konumundadır. Gelişmiş mobilya ve gıda sektörü ile kümeleşmenin getirdiği olumlu etki bölge markalaşma sürecini de olumlu yönde etkilemiştir.

Bu bölge içinde ise öne çıkma noktasında olan en önemli merkez Yenice-Cerrah yerleşmesidir. Önemli sanayi kuruluşlarını bünyesinde barındıran bölge bu anlamda bölgenin sanayileşme eğilimlerini direkt olarak etkiler konumdadır. Ana yola ve merkeze yakın konumu bu ivmeyi daha da arttırmaktadır.

Bu noktada planlı, tüm çevre ve altyapı tedbirleri alınmış güçlü bir sanayi bölgenin beklentisi durumundadır. Islah OSB şartlarını belirlenen sınır itibari ile sağlayan bölgede gelecekte 10.000 kişinin istihdam edilebileceği bir kapasitede bulunmaktadır. Bu yönleri ile bölgenin mevcut yapı stoku incelendiğinde bu gelişme talebi açıkça ortaya çıkmıştır.

Organize Sanayi Olma süreci özellikle yurt dışı satış imkânlarını üst noktalara çıkarma eğiliminde olan bölge için daha da büyük önem taşımaktadır.

Bugün kentlerin en önemli sorunu haline gelen konu alanların sağlıklı kararlar verilmeden gelişmesi ve plan kararları ile gelişmeyen bölgelerin kentlerin içinde bir kanayan yara durumunda olmasıdır. Tüm bu süreçlerin bölgede yaşanmaması ve Organize Sanayi Bölgesi olarak tüm alanlarda koordinasyon ve disiplinin sağlanabilmesi bölge için bir külfet değil ödül olacaktır.

BU NOKTADAN HAREKETLE;

Cerrah Islah OSB Alanı olarak önerilen sanayi bölgesi; Bursa İli, İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi sınırları dahilinde, İnegöl kent merkezi'nin 3.5 km. batısında, Ankara Karayolu güney ve kuzey yönünde, karayolu boyunca 2 km. devam eden 76.65 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. Söz konusu alan, bölgenin batısında yer alan ve ıslah çalışmaları devam eden Yenice Islah OSB'ye bitişik konumda tasarlanmıştır. Gelecekte bu iki sanayi bölgesinin birleşerek tek bir OSB altında toplanması hedeflenmektedir. Böylelikle alt ve üst yapı sorunlarını birlikte çözme imkânı sağlanabilecektir.

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah- Edebey- Yenice Mahalleleri tapulama sahasını kapsayan "Cerrah Islah OSB" alanına ilişkin olarak Bursa Valiliğine başvuru yapılmış, evraklar Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına iletilmiştir. Bakanlık tarafından gerekli incelemeler yapılmış ve 04.02.2015 tarih 4508 sayılı yazıda sürecin yürütülebilmesi için önerilecek alanın sanayi alanlarını kapsaması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda bölgenin Islah OSB ilan edilerek sürecin devam edebilmesi için belirlenen alan içerisindeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantlı bölgelerin Sanayi lejantına dönüştürülerek başvuru dosyasının revize edilmesi gerekmektedir.

Öneri Cerrah Islah Organize Sanayi Bölgesi sınırları içindeki onaylı nazım imar plan kararları incelendiğinde bölgenin batı bölümünün" Yenice Belediyesi Bursa Yolu Güzergahı Nazım İmar Planı" kapsamında doğu bölümünün ise Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı kapsamında yer aldığı görülmektedir. Bu sebeple iki ayrı planda ayrı ayrı değişiklik yapılması gereği doğmuştur. Söz konusu plan açıklama raporu alanın batı bölümünde yer alan "Yenice Belediyesi Bursa Yolu Güzergahı Nazım İmar Planı" kapsamında kalan plan dahilinde hazırlanmıştır.

Söz konusu Nazım İmar Planının Anadolu Mahallesi Kalburt Mevkii Nazım İmar Planı ile çakışan bölümleri iptal edilmiş ve iki planın birbirine aplike edilmesi sağlanmıştır. Ayrıca sanayi alanını kuzey güney doğrultusunda bölen 12 metrelik taşıt yolları bölgenin tamamının aynı özellikte olması dolayısıyla kaldırılmıştır. Alanın güneyinden geçmekte olan 12 metrelik yolun bir kısmı Yenice OSB ile birleşme olabileceği ve bölgedeki taşıt yoğunluğunun artma ihtimali öngörülerek 20 metreye çıkarılmıştır. Bölgenin karayolu kamulaştırma sahasında kalan ve refüj niteliğindeki kısımları "Pasif Yeşil Alan" olarak düzenlenmiştir.

Onaylı Uygulama İmar Planları dahilindeki bölge oy birliği ile Ova Koruma Protokolünden 26.03.2014 tarihinde çıkartılmıştır. Böylelikle ova koruma protokolünün geçmişte kısmen eksik bırakılan ve yasal mevzuat sorunlarının doğmasına neden olan kısmı da düzenlenmiş

olmuştur. Ayrıca bölgede mevcut Uygulama İmar Planı olması sebebiyle alan içerisindeki parsellerin %90 ı kadastro uygulaması görmüş ve taşınmaz niteliği arsa durumunda olması sebebiyle öneri Nazım İmar Planı sınırları onaylı Nazım İmar planından güney yönünde yaklaşık 40 metre daha geniş tutulmuştur. Yaklaşık 29.936 m^2 büyüklüğündeki uygulama imar planı kapsamında kalan alan Nazım plana dahil edilmiştir.

Yukarıdaki düzenlmeler doğrultusunda Islah OSB olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan 24,09 ha büyüklüğündeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları' Mekansal Planlar Yapım Yönetmeli doğrultusunda "Sanayi Alanına" dönüştürülüştür.

Bunun dışında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Yapılan düzenlemeler bölgenin sanayi alanına dönüştürülmesi, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan başvurunun revize edilerek gelecekte Islah OSB ilan edilmesine yöneliktir. Mevcut planlarda Sanayi Alanlarına ilişkin herhangi bir plan hükmü bulunmadığından sanayi alanları hükümleri ilave edilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1) SANAYİ ALANLARINDA YANICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ MADDE İŞLEYEN, DEPOLAYAN VE ÇEVREYİ KİRLETİCİ NİTELİKTE TESİSLER (BOYAHANE, TABAKHANE VS.) İLE RADYOAKTİF MADDE İŞLEYEN SANAYİ TESİSLERİ YER ALAMAZ.

2) ALANDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLERİ TEBLİĞİ"NDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3) "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4) PLANLAMA ALANINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA BİLDİRİLMESİ 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİ UYARINCA ZORUNLUDUR.

5) 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6) PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7) UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

Bölge içerisinde oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	150862,61	62,62%	3725,17	1,55%
SANAYİ ALANI	0,00	0,00%	189840,00	78,79%
PARK ALANI	13882,48	5,76%	9421,01	3,91%
PASİF YEŞİL ALAN	0,00	0,00%	17287,74	7,18%
PLANSIZ ALAN	29936,35	12,42%	0,00	0,00%
YOL	46255,15	19,20%	20662,67	8,58%
TOPLAM ALAN	240936,59	100,00%	240936,59	100,00%

Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

