İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ,
ORHANİYE MAHALLESİ 1539 ADA 1539 ADA 164 VE 160 PARSELLERİN GÜNEYİNDEN GEÇEN TAŞIT YOLUNA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20..… tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu alan İnegöl ilçesi Orhaniye mahallesi 1539 ada 164 parsel ve güneyindeki taşıt yolunu kapsamaktadır.

1539 ada 164 parsel tapuda 1.110 m^2 büyüklüğe sahiptir. İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında parselin 679,7 m^2'lik kısmı *"Taşıt Yolu"* olarak, 420,3 m^2'lik kısmı ise *"Küçük Sanayi Alanı*" olarak planlıdır. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Pllanında belirtilen alan kullanımları doğrultusunda hazırlanılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak uygulama yapılması durumunda, parselin %61,79'luk kısmının kesintiye uğradığı görülmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde *"Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını %45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir"* ifadesi yer almaktadır. Meri planda bu kanun maddesi uyarınca işlem yapıldığı takdirde %16,79'luk bir kesinti aşımı olacağı, planlama alanı çevresindeki parsellerin yapılaşma dönemindeki kanun gereğince yapılan %40'lık kesinti oranına göre işlem yapılması durumunda ise %21,79'luk bir kesinti aşımı olacağı görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde İmar Planlarına Dair Esaslar bölümü altında yer alan Madde 21'in 14. Fıkrasında, *"İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır. "*İfadesi yer almaktadır. 1539 ada 164 parselin de bir kısmını oluşturduğu Hidayet Sokak uzantısı, fiili bir kullanıma sahip olmayan ve altyapı unsurlarının sağlanmadığı bir sokaktır. Sokaktan mahreç alan herhangi bir yapı bulunmadığı gibi yapılara erişim sağlama durumu da bulunmamaktadır. Bu nitelikteki bir sokağın kapatılması günlük hayat ve iş hayatına herhangi bir etki oluşturmayacaktır. Nitekim sokağın faal hale getirilmesi için ayrılacak kamulaştırma bütçesi, altyapı hatları sağlanması ve inşası için ayrılacak kaynak, kamu kaynaklarının verimsiz değerlendirilmesine sebep olacaktır.

Yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile mevcut kadastro durumu ve kullanım durumunun geliştirilerek muhafaza edilmesi, kamu kaynaklarının verimli kullanılması hedefiyle Hidayet sokağın ilgili kısmının "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

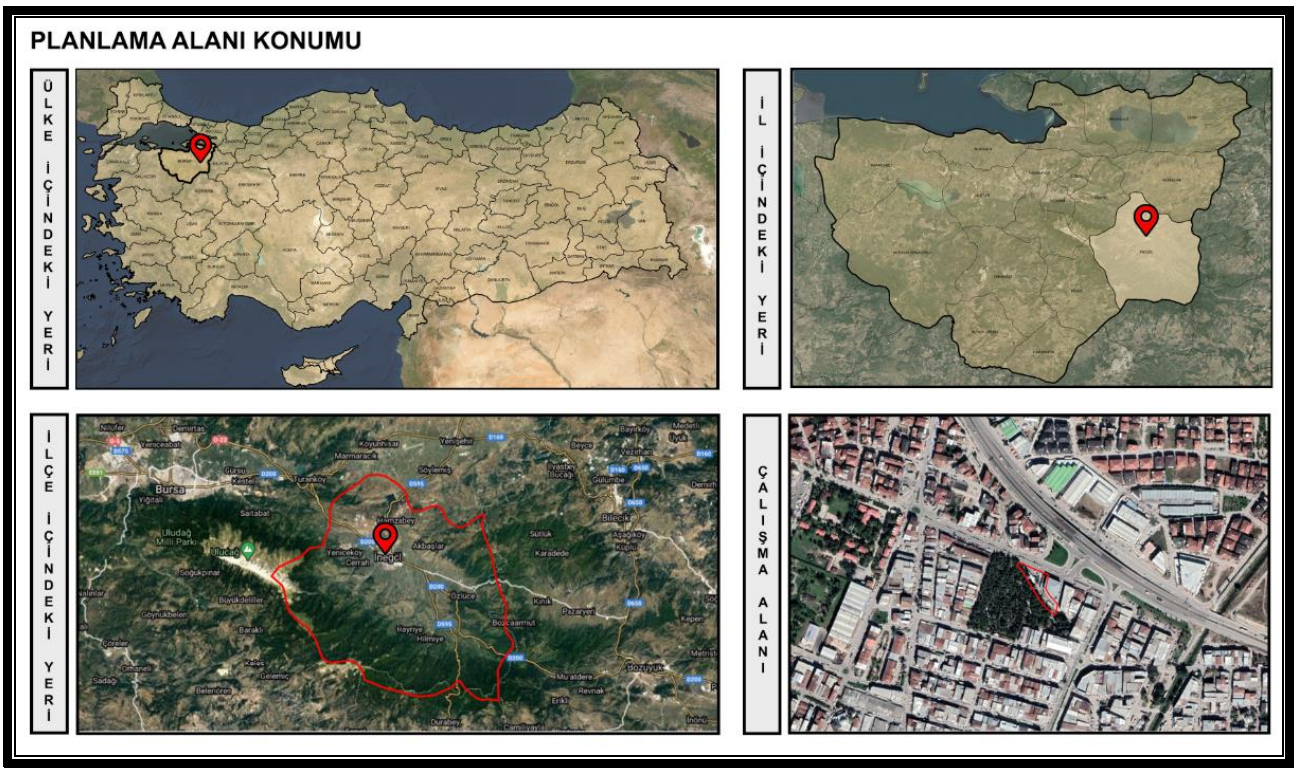
Planlamaya konu alan İnegöl ilçesi Orhaniye mahallesi 1539 ada 164 parsel yaklaşık 1100 m^2 ve güneyindeki taşıt yolu olarak planlı 557,8 m^2'lik tescil harici alan başlıca olmak üzere yaklaşık 1727 m^2'lik bir alanı kapsamaktadır. Planlamaya konu taşınmazlar 1/5000 ölçekli halihazır haritanın H23-D-16-A ve H23-D-16-B paftalarında,

X= 4 438 300- 4 438 100, Y= 459 400- 459 500, koordinatları arasında yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Orhaniye Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu 40° 4'37.14"Kuzey ve 29°31'29.18"Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 42 km güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzeydoğusunda, İnegöl ilçe merkezine yaklaşık 1,5 km uzaklıkta, Ankara Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. (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 itibariyle şehirli nüfus oranı, 1573 yılına oranla iki kat artarak %18,68'e çıkmıştır.

İnegöl'ün nüfusu, 1893-1940 yılları arasında ancak 1,6 kat artış göstermiştir. Şehirleşmenin bu devrede oldukça yavaş geliştiği, buna karşın kırsal nüfus oranının %74-81 arasında cereyan ettiği görülmektedir.

1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde göç almış ve nüfus artış hızı 5 yılda (1985-1990) 1,5 kat artan bir seyir izlemiştir.

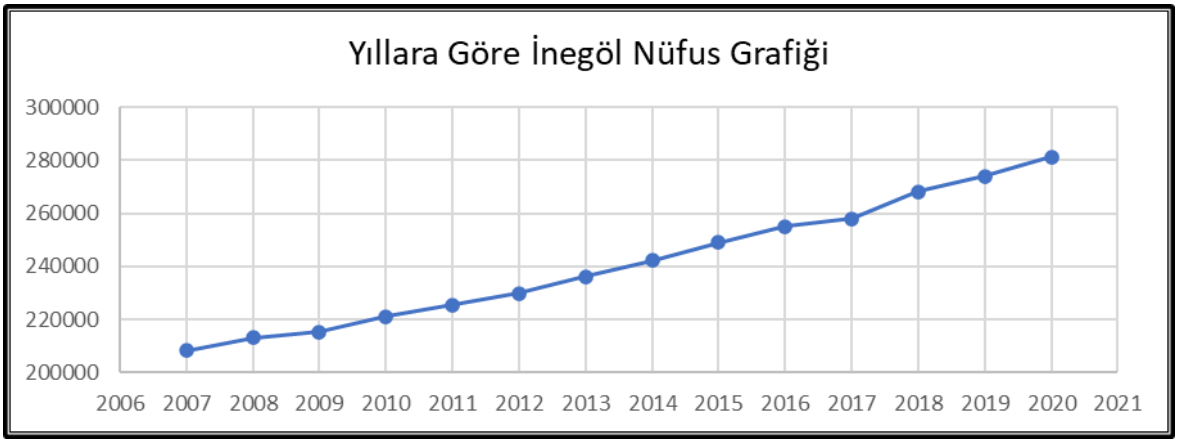
Hem nüfus bakımından büyüyen hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı bir önceki beş yıla göre epeyce artmıştır. Aynı dönemde, nüfusunun büyüme oranı 1980-

1985 dönemine göre 1,5 kat artmış ve %30'a ulaşmıştır. Bundan da önemlisi, 1960-1980 yılları arasında ülkemizdeki 25.000-50.000 nüfuslu şehirler grubuna dahil olan İnegöl, 1985-1997 döneminde 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubuna çıkmıştır. 1990 yılında 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubunda 18. sırada bulunan İnegöl, 1997 yılında 6. sıraya yükselmiştir.

2000 yılı itibari ile İnegöl, bir üst basamağa geçerek, nüfusu 100.000 ile 500.000 arasında olan şehirler, arasında yerini almıştır. 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçenin 186.558 nüfusu olup, bu nüfusun 105.959'u ilçe merkezinde, 47.821'i köylerde, 32.778'i ise beldelerde ikamet etmektedir.

Adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre İnegöl'ün nüfusu 2011 yılında 225.472, 2012 yılında 229.812, 2013 yılında 236.168, 2014 yılında 242.232, 2015 yılında 249.091, 2016 yılında 255.032, 2017 yılında 257.931, 2018 yılında 268.155, 2019 yılında 273.933 ve 2020 yılında 281,384 olarak belirlenmiştir. *(Bkz. Grafik-1) ADNKS sayımı yapıldığı günden günümüze İnegöl nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir.*

Grafik-1 Yıllara göre İnegöl Nüfus Grafiği (2007-2020)



(Kaynak:TUİK)

Orhaniye mahallesi ADNKS'ne göre 2007 yılından 2012 yılına değin yatay bir seyir izlemiş, 2012 yılında artmaya başlayan nüfus hareketi 2016 yılına değin sürmüştür. 2016 yılında Orhaniye Mahallesinden ayrılan Ertuğrulgazi Mahallesi dolayısıyla Mahalle nüfusunda ciddi bir azalma yaşanmış, bu tarihten günümüze değin Orhaniye Mahallesi Nüfusu artış eğilimine girmiştir. (Bkz. Tablo 1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Orhaniye Mahalle Nüfusu (2007-2020)

Yıllara Göre Orhaniye Mahalle Nüfusu														
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	10120	10193	10101	10188	10137	10291	10503	10845	11326	8983	9057	8885	9082	9162

(Kaynak: TUİK)

Ekonomik yapı olarak Türkiye'de tarım ve sanayinin birlikte gelişme gösterdiği önemli şehirlerden biri olan Bursa şehir merkezine 45 km uzaklıkta bulunan İnegöl ekonomik gelişme bakımından Bursa'ya benzer özellikler göstermektedir.

Bölgede ağırlıklı olarak tekstil ve konfeksiyon işletmeleri göze çarpmakla birlikte; sünger üretimi, sunta ve kontrplak üretimi, gıda üretimi, yem üretimi, ambalaj, cam,

orman ürünleri-mobilya, kimya, gıda, döküm ile otomotiv yan sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeler vardır.

İnegöl'de sanayicilerin ucuz arsa taleplerini uzun yıllar 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 inşat halindedir.100 civarında sanayici proje çalışması yaparak inşaat ruhsatı almıştır.

İlçede 1 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Küçük Sanayi Sitesinde 651 işyeri bulunmakta olup, çalışan sayısı yaklaşık 4.835'tir.

İlçe Vergi Dairesi'nin 2016 yılı Eylül ayı sonu itibariyle mükellef, tahakkuk-tahsilat bilgileri aşağıda verilmiştir. (Bkz. Tablo-2)

Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo

Faal Mükellef 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. Tesiste, İnegöl İlçesinin yerleşim birimlerinden kaynaklanan evsel atık su ile İnegöl OSB'de bulunan işletmelerden kaynaklanan evsel ve endüstriyel nitelikli atık su arıtılmakta ve Kalburt Çayı'na deşarj edilmektedir. Kalburt Çayı ise sulama amaçlı kullanılacak olan Boğazköy Barajını besleyen önemli bir çaydır. Bu nedenle tesis sulama suyu kriterlerini sağlamalıdır, ancak çıkış suyunda tuzluluk ve renk problemi yaşanmaktadır.

BUSKİ tarafından 21.11.2019 tarihinde yapılan "İnegöl İçme suyu Şebekesi ve İletim Hatları İnşaatı Yapım İşi" ihalesi kapsamında İnegöl ilçesinin içme suyu şebekesi ve iletim hatları yenilenecektir.

İnegöl ilçesi 45. km uzaklıkta Eskişehir – Bursa otoyolunun üzerinde bulunmaktadır. İnegöl ilçesi Mudanya Limanına 76 km, Gemlik Limanına da 75 km. mesafede olduğundan deniz ulaşımı yapılabildiği gibi, Bölgeye 22 km mesafede olan Yenişehir Hava Limanı ile hava ulaşımı da yapılabilmektedir.

Planlamaya konu alan çevresinde altyapı sorununun bulunmadığı ve Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon, Doğalgaz, İçme ve Kullanma Suyu Tesisleri, PTT, Sosyal Tesisler, Atık-su Arıtma vb. tüm ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde mevcut durumdadır.

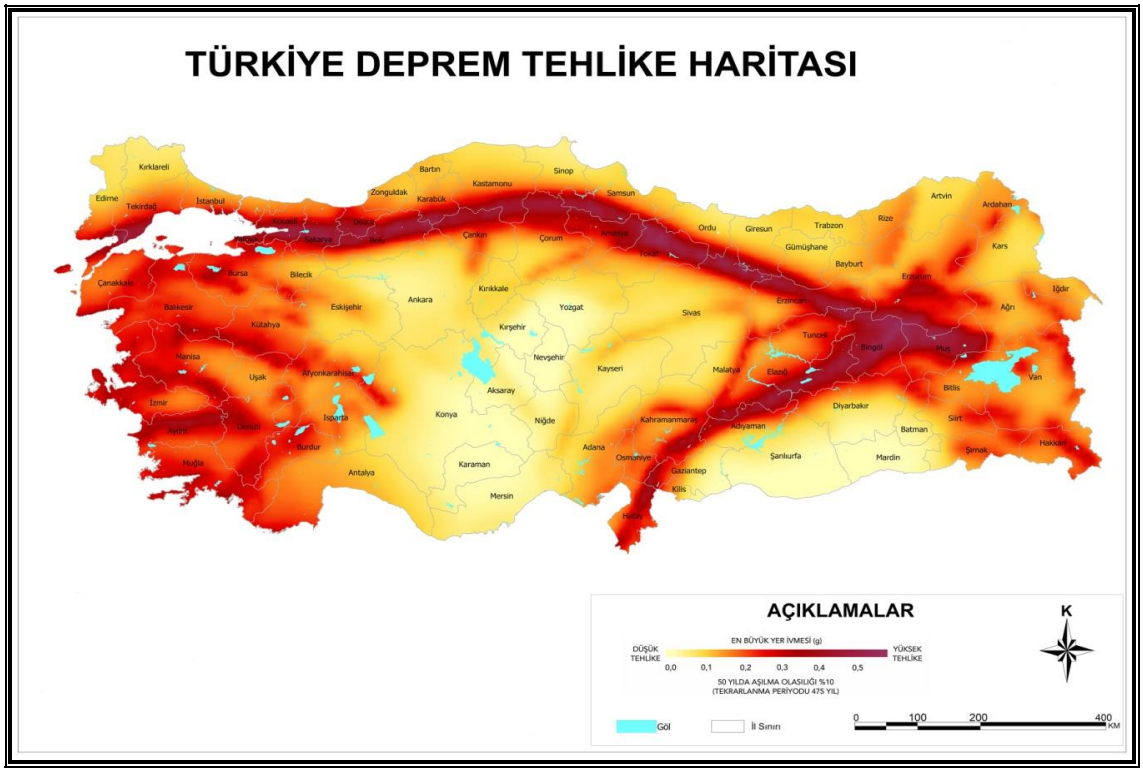
Planlamaya konu Orhaniye mahallesi 1539 ada 64 parsel İnegöl kentsel yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır. Alanın güney doğu sınırı boyunca Mezarlık bulunmakta, 350 metre güney doğusunda Altınpark ve İnegöl Botanik Park bulunmaktadır. 500 metre güneyinde Sanayi Camii bulunmakta, çevresinde ise genel itibariyle küçük Sanayi birimleri ile Mobilya Showroomları yer almaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

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

Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası

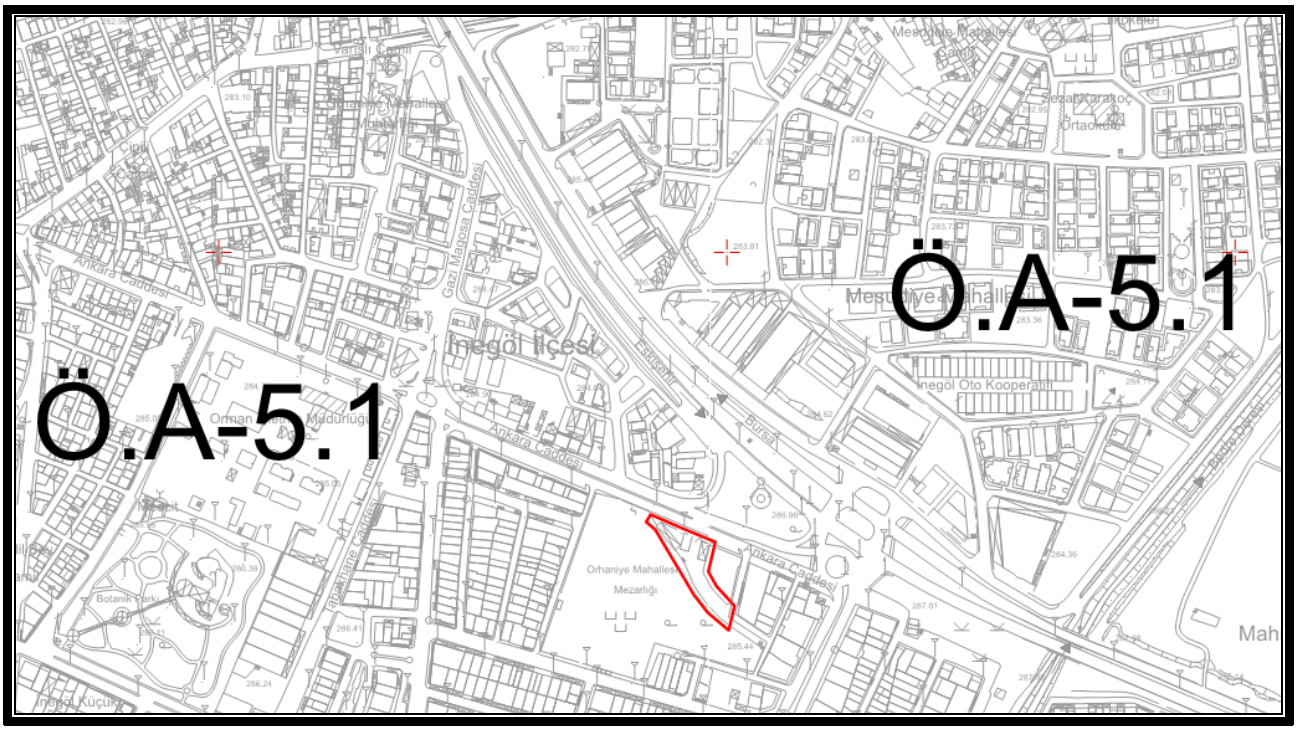


2.4.2.Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır.

Planlamaya konu taşınmaz 05.06.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1. Etap İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu kapsamında Önlemli Alanlar 5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) kapsamında kalmaktadır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Yerleşim uygunluk haritası



***"14.2** Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar inceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimlere ait Sarımsı Kahvemsi renkli kum arabantlı siltli kil, Sarımsı Kahvemsi renkli siltli killi kum, Sarımsı Kahvemsi 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 alaM yerle5ime 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 farklı lık gösterdiğinden yapılarda farklı oturma sorunuyla karşılaşılmaması 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 ye 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 karelajlama 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 (l0m) derinliğe kadar bulunan birimlerin Vs1 hızları Vs1<200 ve 94-260, aralığında olmasından dolayı Kohezyonlu zeminlere göre "yumuşak-orta katı ve katı" zeminler sınıfına girmektedir. İnceleme alanında alınan*

ölçümler sonucunda bulunan Vs2 hızları, Özaydın (1982) tarafından verilen Kohezyonlu zeminler sınıflamasına göre ortalama 10 m derinlikten sonra olan birimlerin Vs2 hızları 300<Vs2<500, 500<Vs2<750 ve 416-879 m/sn olmasından dolayı kohezyonlu zeminlere ‘’çok katı ve sert” zeminler sınıfına girmektedir.

30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri, ulaşılan araştırma derinliği itibariyle (Vs30); 121m/sn < SVs30 < 482m/sn aralığında değerler almaktadır NEHRP-UBC tanımına göre, inceleme alanında yüzeylenenbirimler üzerinde alınan; Maswlokasyonlarda,30 m derinlik için ortalama kayma dalgası hızı değerlerine göre (Vs30) C-D-E zeminler sınıfına girmektedir.

TS EN 1998-1 (Eurocode 8) tanımına göre, sahanın genelinde yüzeylenen birimler üzerinde alınan; Maswlokasyonların da, 30 m derinlik için ortalama kayma dalgası hızı değerlerine göre (Vs30) B-C-D zeminler sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde; Kramer (1996)’e göre, sahanın genelinde alınan sismik ölçüm lokasyonların da yüzeye yakın kesimler gevşek, derinlere doğru “Orta gevşek-Orta sağlam-sağlam” zeminler ve 10 m derinlikten sonrası “çok sağlam” zeminler sınıfına girmektedir.

Dinamik elastisite modülü (Ed) değerleri incelendiğinde; Bowles (l988)’e göre sahanın genelinde sahanın genelinde alınan sismik ölçümlerinde lokasyonların da yüzeye yakın Resimler gevşek zeminler, derinlere doğru “Orda gevşek-sağlam ve Çok Sağlam” zeminler sınıfına girmektedir.

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

Göreceli yer büyütme faktörleri ise alanında yüzeyleyenbirimlerde alınan ölçülerde zemin büyütme değerleri “ 2,37< û3,00” aralığında değişmektedir.

Çalışma sahasında yüzeyleyen Alüvyon (Qal) ve İnegöl Formasyonu (Tmi) birimlerinin hakim titreşim periyodu açısından ‘’A, düşük tehlike düzeyi ve B, orta teklifte düzeyi” sınıfına girdiği gözlenmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda İnegöl Formasyonunda 4.50-15.00 m ve alüvyonlarda 1.00-14.40 m yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

- *İnceleme alanında sürekli akış gösteren ve kuru dereler mevcuttur. Akar ve kuru dereler için planlama öncesi DS1 görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelili” esaslarına uyulmalıdır.*
- *Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından iki (2) kategoride değerlendirilmiştir.*

1. *Önlemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*

2. *Önlemli Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar".* Denmektedir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlamaya konu 1539 ada 164 ve 160 parsellerin güneyinden geçen taşıt yolu İnegöl kent merkezinde kalmaktadır. 400 Metre doğusundan Bedre deresi, 2 kilometre batısından ise Akçasu Deresi geçmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğimi %0'dır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı düz yapıda olup, bakı yönü bulunmamaktadır. Taşınmazlar Bursa-Eskişehir karayolunun güneyinde, İnegöl ilçe merkezinin kuzey-doğusunda yer aldığından, güney batı istikametine yönelmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında İnşaat malzemeleri depolama ve satışına yönelik yapılar, oto yıkama yapısı ve prefabrik idari yapı bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

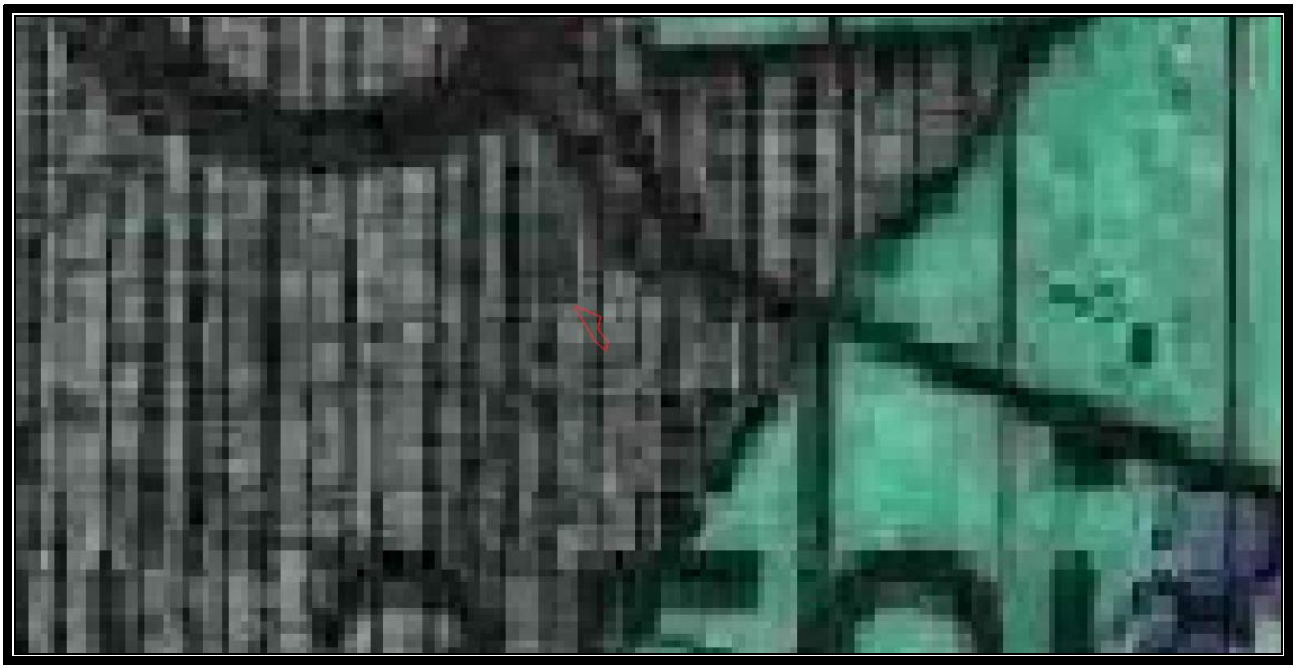
Planlamaya konu 1539 ada 164 parsel özel mülkiyete aittir. Alanın güneyinde yer alan taşıt yolu tescil harici alandır. 1539 ada 4 parselin mülkiyeti İnegöl Belediyesi'ne aittir.

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 alan, *"Mevcut Kentsel Yerleşim"* olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

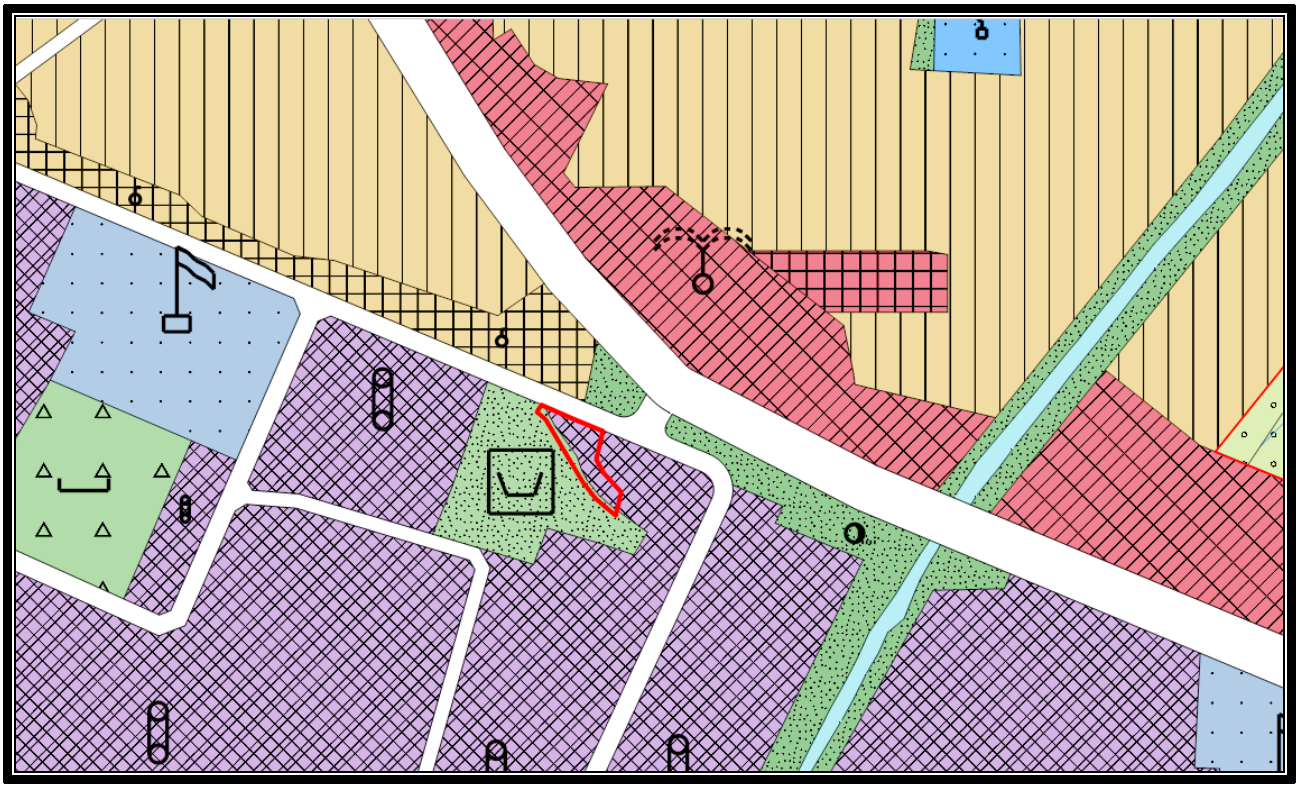


Kentsel Yerleşme Alanı Bursa ili 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu 3.10. başlığında *"İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır."* olarak tanımlanmıştır.

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2873 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında *"Küçük Sanayi Alanı"* ve *"Mezarlık Alanı""* olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-5)

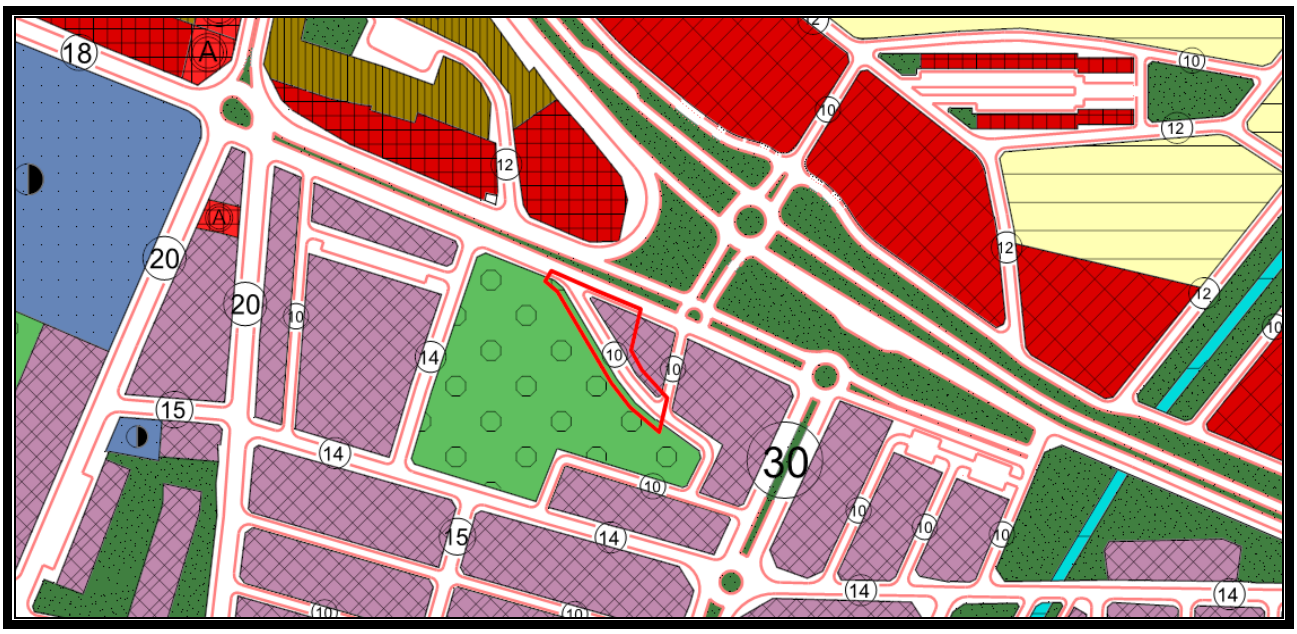
Şekil-5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu taşınmazlar İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 10 metre genişliğinde *"Taşıt yolu"* ve *"Küçük Sanayi Sitesi Alanları"* olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-6)

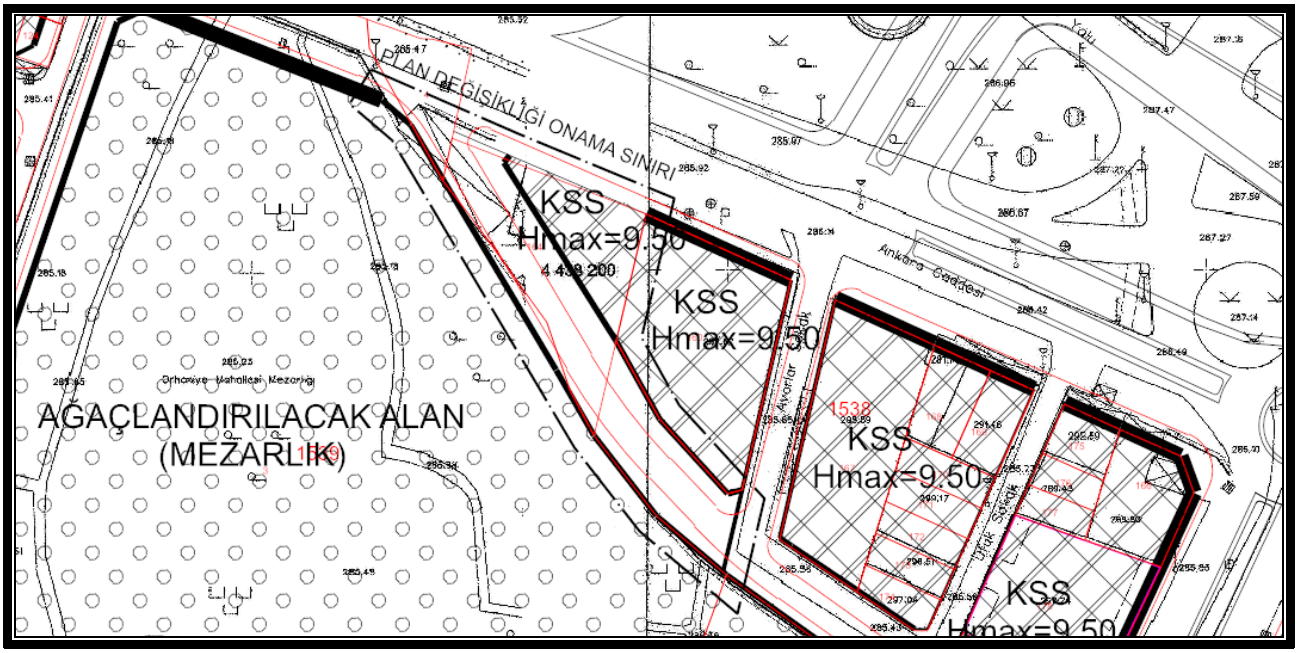
Şekil-6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu taşınmazlar İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.07.2005 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları Yençok=9.50m olarak tanımlı "Küçük Sanayi Sitesi Alanları" ve "Taşıt Yolu" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-7)

Şekil-7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu alan İnegöl ilçesi Orhaniye mahallesi 1539 ada 164 ve 160 parsellerin güneyinden geçen taşıt yolunu kapsamaktadır.

1539 ada 164 parsel tapuda 1.110 m^2 büyüklüğe sahiptir. İnegöl Belediye Meclisi'nin 07.10.2013 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında parselin 679,7 m^2'lik kısmı *"Taşıt Yolu"* olarak, 420,3 m^2'lik kısmı ise *"Küçük Sanayi Alanı*" olarak planlıdır. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Pllanında belirtilen alan kullanımları doğrultusunda hazırlanılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak uygulama yapılması durumunda, parselin %61,79'luk kısmının kesintiye uğradığı görülmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde *"Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını %45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir"* ifadesi yer almaktadır. Meri planda bu kanun maddesi uyarınca işlem yapıldığı takdirde %16,79'luk bir kesinti aşımı olacağı, planlama alanı çevresindeki parsellerin yapılaşma dönemindeki kanun gereğince yapılan %40'lık kesinti oranına göre işlem yapılması durumunda ise %21,79'luk bir kesinti aşımı olacağı görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde İmar Planlarına Dair Esaslar bölümü altında yer alan Madde 21'in 14. Fıkrasında, *"İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır. "*İfadesi yer almaktadır.

1539 ada 164 parselin de bir kısmını oluşturduğu Hidayet Sokak uzantısı, fiili bir kullanıma sahip olmayan ve altyapı unsurlarının sağlanmadığı bir sokaktır. Sokaktan mahreç alan herhangi bir yapı bulunmadığı gibi yapılara erişim sağlama durumu da bulunmamaktadır. Bu nitelikteki bir sokağın kapatılması günlük hayat ve iş hayatına herhangi bir etki oluşturmayacaktır. Nitekim sokağın faal hale getirilmesi için ayrılacak kamulaştırma bütçesi, altyapı hatları sağlanması ve inşası için ayrılacak kaynak, kamu kaynaklarının verimsiz değerlendirilmesine sebep olacaktır.

Yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile mevcut kadastro durumu ve kullanım durumunun geliştirilerek muhafaza edilmesi, kamu kaynaklarının verimli kullanılması hedefiyle Hidayet sokağın ilgili kısmının "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

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

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Üst başlıklarda belirtilen amaç, kapsam ve analiz çalışmalarına yönelik; çalışma alanı çevresindeki etkileşim gözetilerek mevcut alanların verimli kullanılması ve kamulaştırma bütçesinin verimli kullanılması kaygısı güdülmüştür.

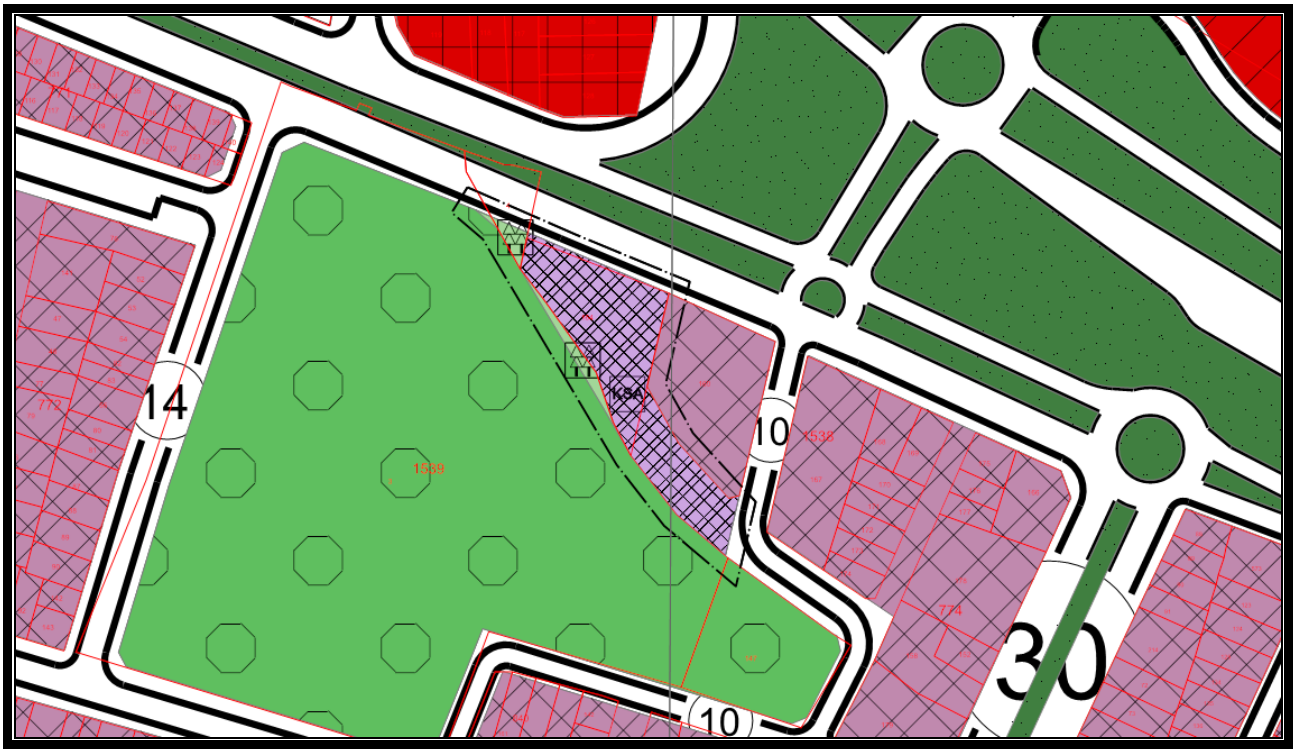
Planlama kararlarında yapılaşma düzenine ilişkin bir değişiklik bulunamamaktadır. Yapılan plan değişikliğiyle Hidayet sokak bünyesinde 1539 ada 160 parselin 691,8 m^2'lik ilgili kısmı ile 559,7 m^2 tescil harici alan Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Taşıt yolu olarak planlı olup, 1539 ada 160 parsel sınırları dahilinde bulunmayan ancak ağaçlandırılacak alana komşu olan 104,6 m^2 büyüklüğündeki alan Ağaçlandırılacak alan a dahil edilmiş, ayrıca 1539 ada 4 parselin 59,6 m^2 büyüklüğündeki kısmı da ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır.

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

Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı hesabına ihtiyaç duyulmamıştır.

Plan gösterimi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin geçici 3. Maddesi uyarınca plan gösterimi ilgili yönetmeliğin Ek-1ç tablosuna uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Şekil 8)

Şekil-8 Öneri 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 3: Arazi Kullanım Dağılımı

	MERİ (m²)	**ÖNERİ (m²)**	**DEĞİŞİM (m²)**
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	459,2	1710,7	+1251,5
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	164,2	+164,2
TAŞIT YOLU	1415,7	0	-1415,7
TOPLAM	1874,9	1874,9	0