BURSA İLİ İNEGÖL İLÇESİ
YENİCE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BURSA 2020 YILI 1/25.000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNSÖZ 5

PLANIN ANA AMACI 8

İNEGÖL-YENİCE SANAYİ BÖLGESİNİN OSB OLMA AMACI 10

HUKUKİ DAYANAK 11

1. PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ 16

FİZİKİ KONUM 16

2.FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR 16

2.1. JEOMORFOLOJİK YAPI VE TOPOGRAFİK SINIRLAYICILAR 16

2.2. JEOLOJİK DURUM- DEPREMSELLİK 18

2.3. YENİCE OSB ALANI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDÜ 20

3. EKONOMİK YAPI 22

3.1. BURSA İLİ EKONİMİSİ 22

3.2.1 BURSA DA SANAYİ SEKTÖRÜ 24

3.2.2 BURSA İLİ GENELİNDEKİ OSB ALANLARI 27

4. OSB ALANININ BÖLGEYE UYGUNLUĞU 28

4.1ULAŞILABİLİRLİK 28

4.2İNSAN SAĞLIĞI VE ÇEVREYE ETKİLERİ 28

4.3 ÇALIŞAN SAYISI DAĞILIMI 29

4.4 PAZARLAMA OLANAKLARI 30

4.5 BÖLGE GELİŞME EĞİLİMLERİ 30

4.6. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TALEPLERİ 31

4.7. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ANALİZİ 31

4.8. RUHSAT/ YAPI KULLANMA İZNİ BELGESİ DURUMU ANALİZİ 32

4.9 YAPILAŞMA – MÜLKİYET ANALİZİ 33

5. MERİ PLAN KARARLARI – YASAL DAYANAKLAR 34

5.1. MERİ PLANLARIN KRONOLOJİSİ 34

5.2. 08.06.1994 ONAYLI 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI VE MEVZİ İMAR PLANLARI 34

5.3. 19.01.1998 ONAYLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ REVİZYON PLANI 36

5.4. İNEGÖL PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI 39

5.5. YENİCE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI 40

5.6. İNEGÖL OVASI OVA KORUMA PROTOKOLÜ VE DEĞİŞİKLİĞİ 41

5.7. OSB YER SEÇİMİ SÜRECİ 43

5.8. YENİCE BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU (ISLAH) PLANI (BURSA 2. İDARE MAHKEMESİ 2017/1197 SAYI İLE KARARA BAĞLANAN 2016/994 ESAS NOLU DAVA KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.) 52

6. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 58

Haritalar İndeksi

Harita 1 *Yenice OSB Alanın İnegöl İlçesindeki Konumu 16*

Harita 2 *İl İçindeki Fay Hatları 19*

Harita 3 *Jeolojik Yapı Etüdü Haritası 20*

Harita 4 *İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu Onay ve Sonuç Bölümü 22*

Harita 5 *Doluluk- Boşluk Analizi 33*

Harita 6 *1994 yılı Onaylı Meri İmar Planı ve Mevzi İmar Planları Bütünleşik Gösterimi ve Yenice OSB Alanı Sınırı(Kırmızı Çizgisel Gösterim) 35*

Harita 7 *Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planındaki Yeri 37*

Harita 8 *İnegöl (Bursa) 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu 39*

Harita 9 *Onaylı1/5000 Ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı Revizyonu 40*

Harita 10 *Onaylı1/5000 Ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Notları 41*

Harita 11 *26.03.2014 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle Kabul Edilen Ova Koruma Protokolü 43*

Harita 12 *Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2015 tarih ve 1816 sayılı karar ile onaylı1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonu 53*

Harita 13 *Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2015 tarih ve 1816 sayılı karar ile onaylı1 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 54*

Harita 14 *Öneri 1/25.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği 62*

Tablolar İndeksi

Tablo 1 *Bursa İl'inin Sektörel İhracat Dağılımı(2011), Kaynak: http://www.bursainvest.gov.tr 23*

Tablo 2 *Bursa İl'inin İhracat Yaptığı Ülkelerin Dağılım, Kaynak:http://www.bursainvest.gov.tr 24*

Tablo 3 *Bursa İli Genelinde Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri Kaynak: ÇUBUKÇU, I., Sanayi ve İmalat Sektörü Araştırma Raporu, 2012 ..... 27*

Tablo 4 *Pazarlama Olanakları 30*

Tablo 5 *Planlama Alanı Projeksiyonları Kaynak: 2020 Bursa Çevre Düzeni Plan Raporu 37*

Grafikler İndeksi

Grafik 1 *Bursa İl'indeki İhracat ve İthalat Miktarlarının Karşılaştırılması, Kaynak:TÜİK,2011 ..... 23*

Grafik 2 *Bölgenin İşletmelerinin büyüklük Dağılımı 29*

Grafik 3 Mevcut Tesislerin Bölgesel Yatırım Talebi 31

ÖNSÖZ

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 yoğunluk ve nüfus hareketi, 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. 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.

Planlama kararlarının 1994 yılına dayandığı ve bu dayanak doğrultusunda ruhsat alarak mevzuata uygun yapılaşan tesislerin bulunduğu bölge, çevre, altyapı ve koordinasyon için daha da ileri bir hedef belirleyerek Organize Sanayi Bölgesi yolunda adım atmıştır.

Yenice Sanayi Bölgesinin, 5462 sayılı yasa kapsamında OSB sicil numarası alarak yasal mevzuatın belirlediği çerçevede iş ve işlemlerin başlatıldığı İnegöl Yenice Organize Sanayi alanı ve çevresinde incelemeler yapılarak, yasanın belirlemiş olduğu kriterler doğrultusunda proje alanı verileri ve çevre değerleri de dikkate alarak başta “koruma-kullanma” dengesi temelinde tarım alanları ile planlama alanları arasında eşik oluşturacak kararlar alarak plan kararların üretilmesi ana hedefi ile plan ve plan gerekçeleri oluşturulmuştur.

PLANIN ANA AMACI

Planlama alanı olan bölge, İnegöl Merkez alanının batısında Bursa-Ankara Karayolu üzerinde ve yenice merkez alanına ulaşan ana aks çevresinde gelişim göstermiştir.

Yenice Belediye Meclisi'nce 08.06.1994 tarih ve 11 sayılı karar ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Yenice Uygulama İmar Planında bölgenin tamamı sanayi alanı olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli planların onaylanmasından sonra; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 19.01.1998 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Revizyon Planı'nda sanayi olarak planlı bulunan Yenice Sanayi Bölgesinin bir bölümü "İrdelenecek Sanayi Alanı", bir bölümü tarım alanı olarak planlanmıştır. Ancak bu plan kararının verilmesi 1/1000 ölçekli Yenice Uygulama İmar Planlarının yürürlüğünü yasal olarak durdurmamıştır. 1/1000 ölçekli plan yürürlüktedir.

1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Revizyon Planı'nda getirilen "İrdelenecek Sanayi Alanı" tanımının yasal mevzuat olarak bir karşılığı bulunmamaktadır. Aradan geçen süre için de de alt ölçekli planların yasal olarak sonlandırılmasını gerektiren bir karar süreci de yaşanmamıştır. Bu nedenlerle bölgede ruhsat ve izinler ilgili yerel belediye tarafından verilmeye yasal olarak devam etmiştir.

Aradan geçen 25 yılın ardından, Yenice Sanayi Bölgesi; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'ne, 2011 yılında eklenen "GEÇİCİ MADDE 5 – (Ek:RG-4/8/2011-28015)" hükümleri kapsamında OSB olmak üzere gerekli başvuruları yaparak daha nitelikli, gerekli altyapı ve çevre tedbirlerinin alındığı bölge olmak üzere resmi başvuruda bulunmuştur.

OSB sınırları bu süreçte 5462 sayılı yasanın geçici 5. Maddesi ve yine uygulama yönetmeliğinin 8. Maddesi kapsamında belirlenmiştir.

OSB yer seçimi kriterleri doğrultusunda tüm kurum ve kuruluşların katılımı ile resmi kurum görüşlerine başvurulmuştur. Başta Tarım İl Müdürlüğü olmak üzere, tüm kurumların olumlu görüşleri ile Yenice Sanayi Bölgesi, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 29.04.2015 tarih ve 29966012- 453.02/1972 sayılı yazısı ile öncelikli olarak "Islah OSB Kuruluş Protokolü" tamamlayarak 306 Sicil Numarası ile tescillenmiştir.

Islah Şartları Olarak 27 hüküm belirlenmiştir. Bu hükümlerin tamamlanması şartı ile alanın OSB olması kararlaştırılmıştır. Bu hükümlerden bazıları aşağıda yer almaktadır.

- İmar Planına esas Jeolojik Etüd Raporunun hazırlatılması,
- OSB sınırları ve 1994 yılı onaylı plan kararları ile şekillenerek günümüze ulaşan bölgenin 3194 Sayılı İmar Kanunu, planların kademeli birlikteliği, çevre ve şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda uyumlu hale getirilerek OSB sınırlarının ve OSB fonksiyon kararlarının imar planlarına aktarılması ve uygulamaya ışık tutacak planların hazırlanması,
- Tesislerin yapı kullanma izni aşamasında her 200 M^2 inşaat için 1 ağaç dikilmesi,
- Çed İzinleri başta olmak üzere tüm izinleri tamamlamaları,
- Altyapı yatırım programının oluşturulması,

Islah sürecinin temel şartları olarak belirlenmiştir.

Bölgede yer alan firmalar, işletmeler bazında ve bölge içinde, genel altyapı alanlarında bulunan eksikliklerin tümü 28 ayda tamamlamıştır.

29.04.2015 tarihinde Islah Organize Sanayi Bölgesi olarak tüzel kişilik kazanan Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi Statüsüne kavuşabilmesi amacıyla ıslah şartları tamamlayarak 4 Temmuz 2017 tarihinden itibaren “Organize Sanayi Bölgesi” statüsüne geçmiştir.

Bu nedenle plan değişikliği alan sınırı; yaklaşık 120 ha alanda 5462 sayılı yasanın Islah OSB’ler hakkında belirlemiş olduğu çerçeve içinde, sınırları tümüyle bu yasa çerçevesinde belirlenmiş olarak, Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanmış olan “Yenice Organize Sanayi Bölgesi” alanını kapsamaktadır.

İNEGÖL-YENİCE SANAYİ BÖLGESİNİN OSB 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 Yenice Mahallesi sınırları dahilinde bulunan sanayi alanlarının bu kapsamda organize sanayi bölgesi statüsüne kavuşturulması temel amacı oluşturmaktadır.

Bu amaç için yaklaşık **120 hektarlık** alanın yasa ve yönetmeliklerin belirlemiş olduğu çerçeve içinde, ilgili kurumların katılımı ile verilen kurum görüşlerine dayalı olarak, çevre ve şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda “Organize Sanayi Bölgesi” statüsü kapsamında, gerekli veri tabanının, bilgi ve belgelerin toplanması, gerekli iş ve

işlemlerin bir program dahilin de yasa ve yönetmelikler kapsamında yapılması projenin ana amacı içinde yer almıştır.

HUKUKİ DAYANAK

Bursa İli, İnegöl İlçesi Yenice Mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve planlama süreci 1994 yılında yapılış olan sanayi alanlarının, çevre ve şehircilik ilke ve esasları, yasa ve yönetmeliklere uyun olarak planlanmanın kademeli birlikteliği ilkesi, Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gibi özel kanunlar uyarınca planlanması esastır.

Bu kapsamda planlamaya ana dayanak oluşturan yasal mevzuatlar aşağıda sıralanmıştır.

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

"GEÇİCİ MADDE 8 – (Ek:RG-29/03/2011-6215/19.md)

Bu maddenin yürürlük tarihinden önce mer'i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu alanlar için, bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren bir yıl içerisinde yapılan başvuruların, valilikçe uygun görülmesi halinde; hazırlanan gerekçe raporuna istinaden 3/51/985 tarihi ve 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca plan onama yetkisi bulunan idarelerle alanının özeliklerine göre ilgili kurumların katılımıyla, vali başkanlığında oluşturulacak olan ıslah komisyonunun belirlediği ıslah şartları ve süresin Bakanlık tarafından uygun görülmesi ile söz konusu alanlar OSB olarak değerlendirilebilir. Bakanlık, OSB yer seçimi komisyon üyesi olan kurum ve kuruluşlardan alacağı görüşler doğrultusunda OSB sınırlarını beliler. Tespit edilen ıslah şartları çerçevesinde, tüzel kişilik kazanan OSB'lerde, bu Kanunla getirilen tüm izin ve ruhsat yetkiler, ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar genel mevzuat hükümlerine göre yürütülür. Süresi içinde ıslah şartlarını tamamlamayalar OSB niteliklerini kaybederek sicilden terki edilir." Denilmektedir.

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

" 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." Denilmektedir.

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ: Resmi Gazete Tarihi: 14.06.2014 Resmi Gazete Sayısı: 29030

"Madde 4- Tanımlar

c) Çevre Düzeni Planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,

i) Nazım İmar Planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimleri, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı," olarak tanımlamaktadır

3194 SAYILI İMAR KANUNU (3/5/1985 tarih ve 18749 RG)

"Madde 5-

b) Nazım İmar Planı: Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uyun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen veya arazi parçalarının; genel kullanış biçimleri, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım

sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Madde 6 – Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge planları" ve "İmar Planları", imar planları ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır.

Madde 7 - ….son nüfus sayımında 10.000' i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut İmar Planları yürürlüktedir.

Madde 8 –

d) Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planı kararlarına uyulur.

f) Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzen planı ile belirlenebilir. Uygulamaya ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek Bakanlıkça belirlenen esaslara göre uygulama imar planında belirlenir." Denilmektedir.

5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNU *(10 Temmuz 2004 tarih ve* 25531 *RG)*

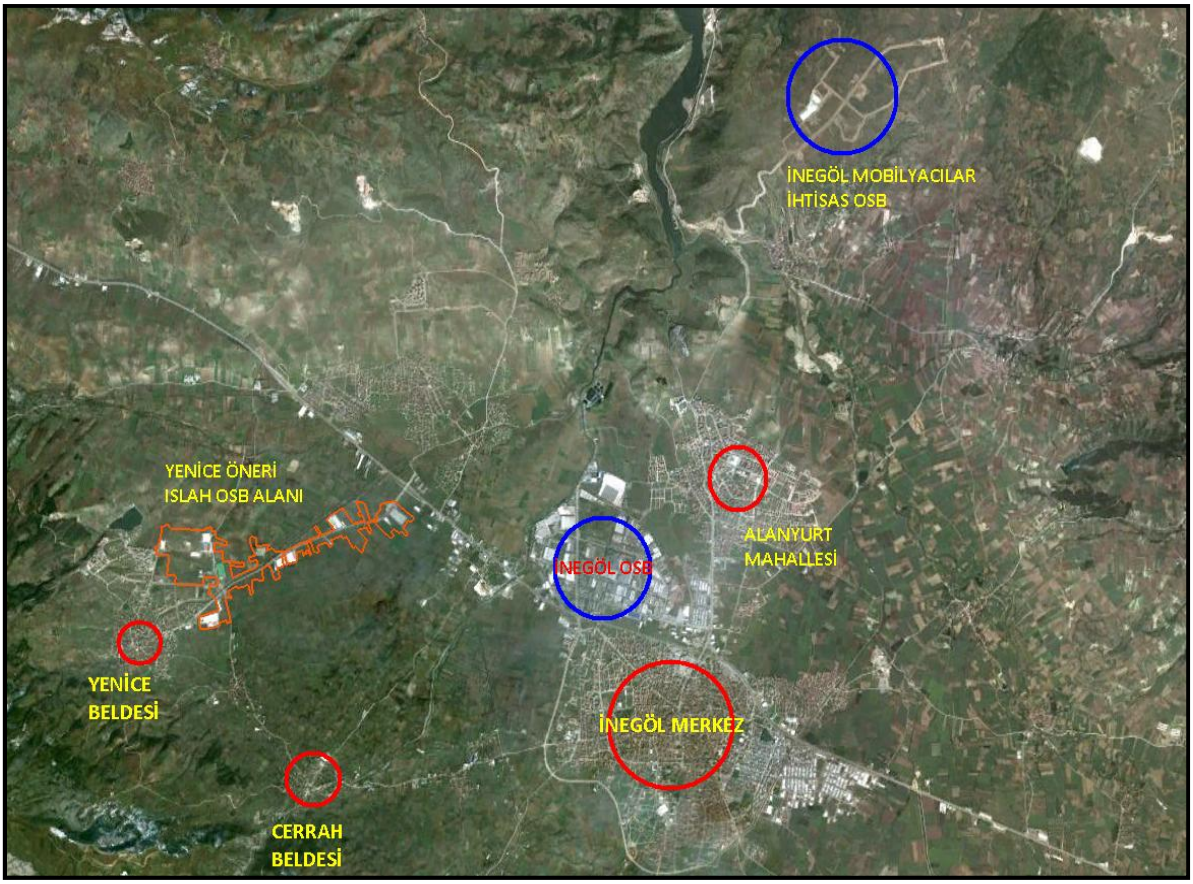
"Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (…)(3) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (…)(2) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.." görevleri arasında yer almaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

FİZİKİ KONUM

Yenice Organize Sanayi Bölgesi; İnegöl İlçesi, İnegöl Belediyesi mücavir alanında, Bursa Ankara yolu güneyinde ve İnegöl İlçe merkezinin 6 km batısında yer almakta, Ankara yolu güneyinde 4 km boyunca devam etmektedir.



Harita 1 *Yenice OSB Alanın İnegöl İlçesindeki Konumu*

2.FİZİKSEL YAPI ve ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.1. JEOMORFOLOJİK YAPI VE TOPOGRAFİK SINIRLAYICILAR

Marmara Bölgesi topografyası, komşusu bulunduğu diğer üç bölgenin topografyaları ile ortak özellikler taşımaktadır. Bu ortak özellikler, Karadeniz bölgesinin doğu-batı yönlü rölyefi ile kuzey ve güneye doğru dik meyilleri, yine Ege Bölgesinin doğu-batı yönlü rölyefi ve aralarındaki çukur alanları, İç Anadolu bölgesinin parçalar halinde beliren yüksek ve alçak alanları şeklindedir.

Bursa İli, Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde Bursa Ovası'nın güney kenarında yer alır.

Şehrin kurulmuş olduğu eğimli zeminin yükseltisi ova kesiminde 100 metreye kadar iner, Uludağ'ın ilk yamaçları önünde 300 metre üstüne çıkar. Şehrin büyük kısmı, dik yamaçlar üzerindeki sert traversten taraçalar veya sellerin yaydığı birikinti şevi üzerinde, doğu-batı doğrultusunda uzanır. Şehrin kuzey-güney doğrultusunda genişliği fazla değildir. Uludağ'ın kuzey yamacından inen sel yataklarının derin vadileri şehri doğudan batıya dörde böler.

Bursa İli'nin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, yükseklikleri kimi yerde 1.000 m.'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa İli topraklarında ovaların payı %17'dir.

Bursa İl'inde başlıca çöküntü alanlarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır. Tarım arazileri, bağ–bahçe olarak kullanıldığı gibi ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

İnegöl Havzası

Bursa İli'nin doğusunda yer alan İnegöl'ü batı ve güneybatıda Uludağ, güneyde de Domaniç Dağının uzantıları engebelendirir. İlçenin doğu ve kuzeyinde yer alan İnegöl Ovası ilin en önemli tarım alanlarından biridir. Bu ova, Küpelitepe ile Karadoruk tepelerinin yükseldiği bir plato ile kuzeydeki Yenişehir Ovası'ndan ayrılır.

İnegöl ovası kuzeyde Küpelitepe (558 m.) ve Karadoruk Tepesi (534 m.) ile Yenişehir ovasından ayrılmaktadır. Doğusunda Ağı Dağı (1030 m.), batısında Uludağ ve güneyinde ise Uludağ uzantısı olan Domaniç Dağı (1794 m.) ile çevrelenmiştir.

İnegöl havzası 148 km^2 yüzölçümüne sahiptir. Havzanın uzunluğu 24 km. olup, doğuda Kurşunlu Kasabasından başlayarak batıya doğru Akıncılar Köyüne kadar uzanır. En geniş kesimi olan Hocaköyde ise 9 km. genişliği bulunmaktadır.

İnegöl ve çevresindeki dağlar doğu-batı yönünde olup, doğudakı Ahı Dağı merkezli bir makas biçiminde sıralanmıştır. Ahı Dağı ve etekleri, Uludağ ve onun uzantısı Domaniç dağlarına oranla fazla yüksek değildir. Domaniç Dağları'ndan batıya doğru yükselen yeryüzü şekilleri Uludağ'ın yüksek tepeleriyle son bulur. Ahı dağı'ndan batıya gidildikçe ise alçalan tepeler ve platolar görülür.

2.2. JEOLOJİK DURUM- DEPREMSELLİK

Bursa İli; 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 genel olarak 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.

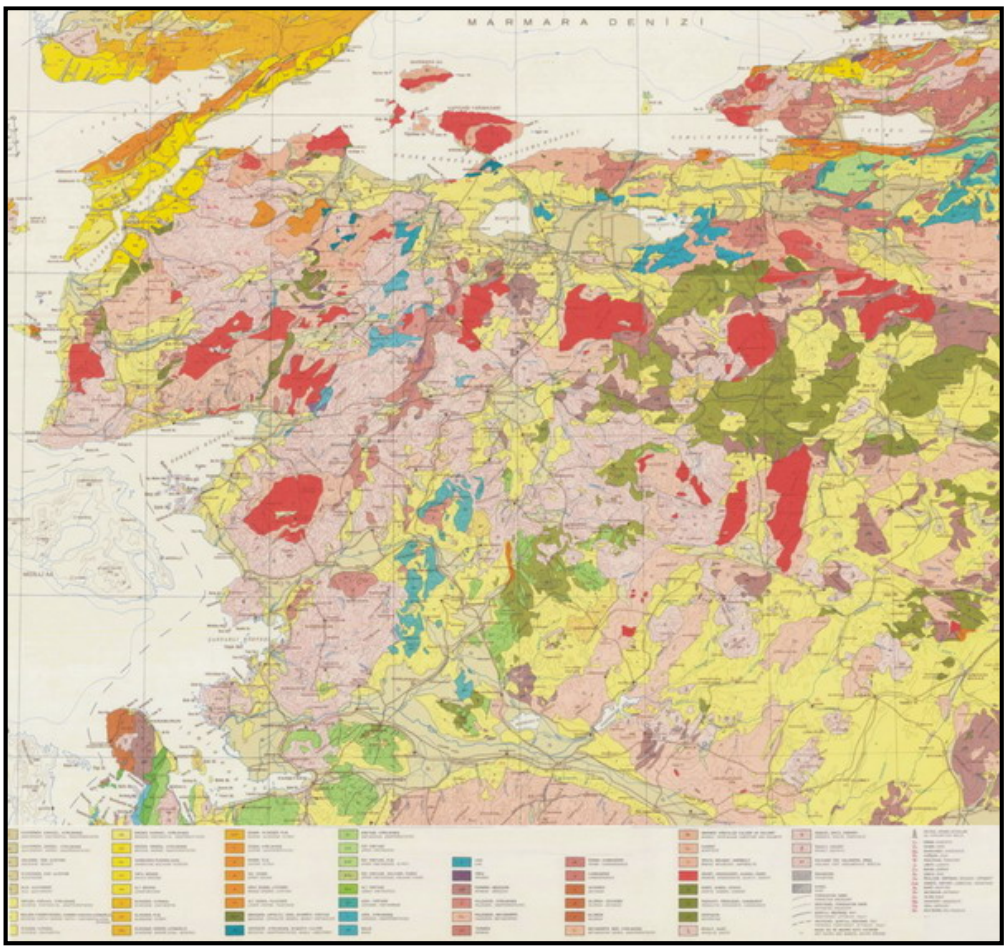
Bölgede genel olarak İnönü-Eskişehir Fay Zonu ve onun güney-güneybatısında kalan birkaç fay dışındaki faylar, Kuzey Anadolu Fay Sisteminin batı uzantısını oluşturur ve bunlar Marmara bölgesinin depremselliğine kaynaklık eder.

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.



***Harita 2** İl İçindeki Fay Hatları*

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. İnegöl ovası çevresindeki Neojen birimi alttan üste doğru;1. Konglomera2. Karasal marnlı kireçtaşı3. Gol kireçtaşı, traverten4. Marn, kumtaşı 5. Kireçtaşı, marn litolojilerinden oluşur.



Harita 3 *Jeolojik Yapı Etüdü Haritası*

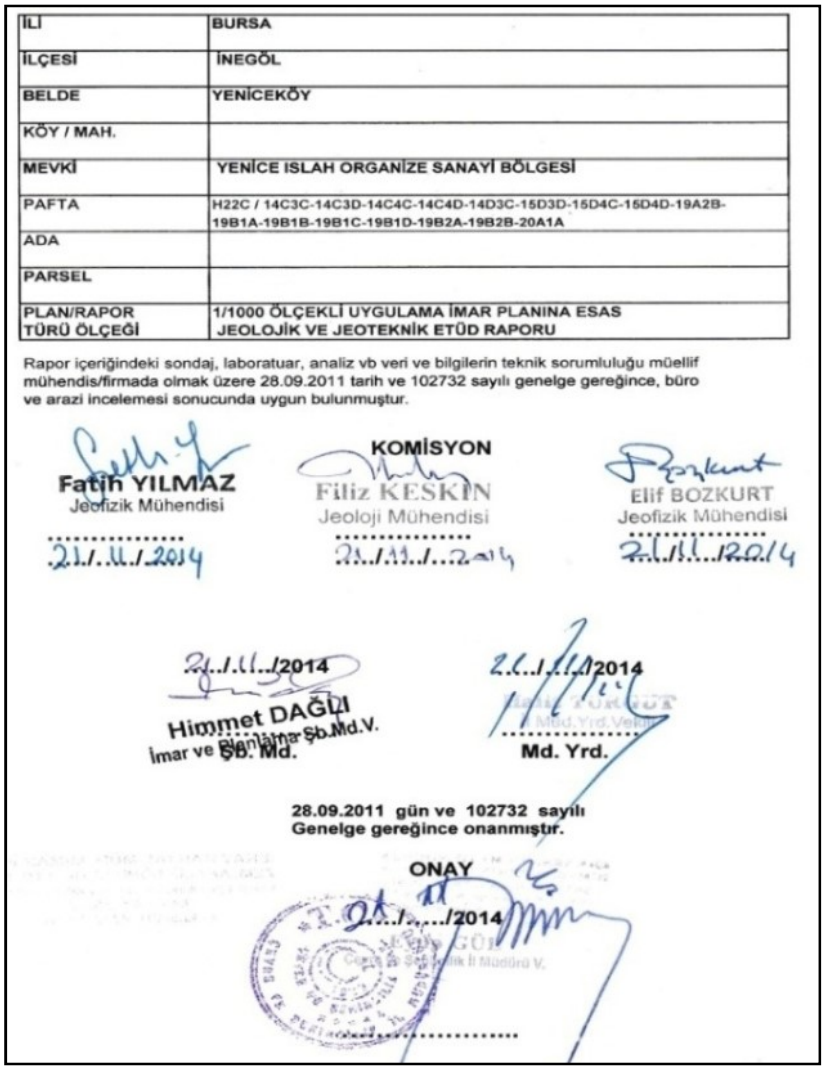
2.3. YENİCE OSB ALANI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDÜ

Yenice OSB alanına ilişkin hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu 21.11.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Bölge etüd kapsamında Önlemli Alan-1 olarak tanımlanmıştır.

- Yapılan **sismik kınlma** çalışmaları sonucunda **zemin büyütmesi değeri; 1,8** (Serim-5) , **1,7** (Serim-6), **mikrotremor** ölçümü sonucunda **zemin büyütme değeri;** ise mikro-3 için **1,8** olarak bulunmuştur.
- Neojen alanlarda zemin hakim titreşim periyodu (Sis 5-Sis 6-M 3) **0,43-0,40-0,42** sn olarak bulunmuştur. Buna göre Neojen alanda zemin Z3'ü temsil etmektedir. Spektrun karakteristik periyotları Ta=0,15 Tb=0,60 sn dir. Zemin büyütmesi ise **1,7-1,8** bulunmuştur. Tehlike düzeyi A (Düşük) grupta yer almaktadır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e (ABYYHY) göre inceleme alanın **"C' grubuna** girmektedir. **Yerel zemin sınıfı Z3** olup spektrum karakteristik periyotlan **TA:0,15sn, TB:0,60sn.'dir.** İnceleme alanı 1.Snuf deprem bölgesinde kaldığından etkin yer ivme katsayısının A0=0,40 alınması gerekmektedir.
- İnceleme Alanı 1.Derece Deprem Bölge kuşağında yer almakta olup yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı-zemin arasındaki ; zemin büyütmesi, rezonans, sıvılaşma analizi, oturma, şişme ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

. Söz konusu bu rapor imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. Bölgede, planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında **zemin** etütleri yapılmalıdır.

22. Hazırlanan bu rapor Bursa ili, İnegöl İlçesi, Yenice Köy Beldesi, yetki sınırları içindeki alanda kalmakta olup, Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi İçin belirlenen sınırlarında 1/1000 Ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.



İLİ	BURSA
İLÇESİ	İNEGÖL
BELDE	YENİCEKÖY
KÖY / MAH.	
MEVKİ	YENİCE ISLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
PAFTA	H22C / 14C3C-14C3D-14C4C-14C4D-14D3C-15D3D-15D4C-15D4D-19A2B-19B1A-19B1B-19B1C-19B1D-19B2A-19B2B-20A1A
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Fatih YILMAZ
Jeofizik Mühendisi
21.11.2014

Filiz KESKİN
Jeoloji Mühendisi
21.11.2014

Elif BOZKURT
Jeofizik Mühendisi
21.11.2014

21.11.2014
Himmet DAĞLI
İmar ve Planlama Şb.Md.V.
Şb. Md.

21.11.2014
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

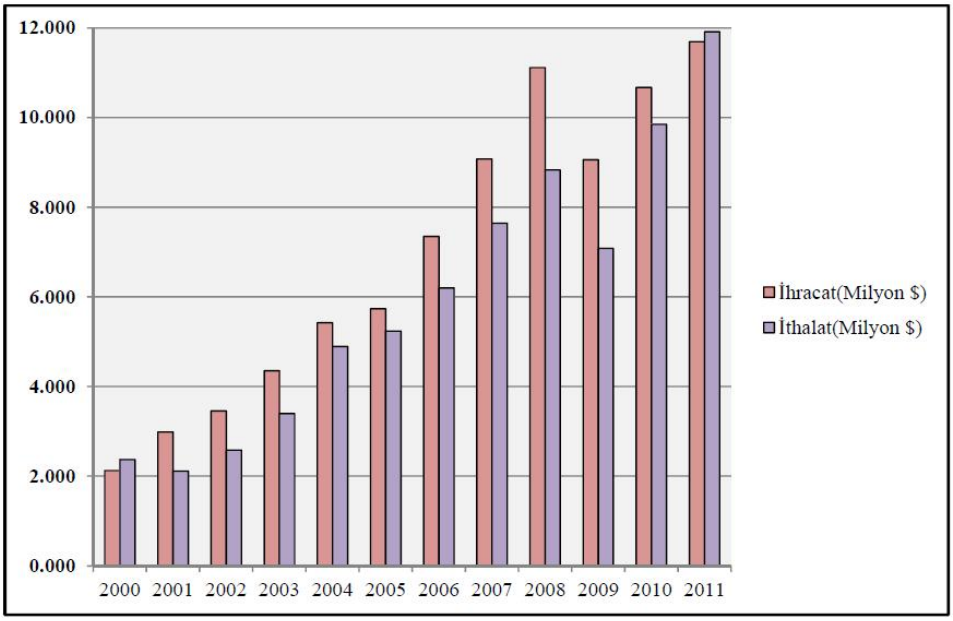
ONAY
21.11.2014

Harita 4 İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu Onay ve Sonuç Bölümü

3. EKONOMİK YAPI

3.1. 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.



Grafik 1 *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

Tablo 1 *Bursa İl'inin Sektörel İhracat Dağılımı(2011), Kaynak: http://www.bursainvest.gov.tr*

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.

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**	-

***Tablo 2** Bursa İl'inin İhracat Yaptığı Ülkelerin Dağılım, Kaynak:http://www.bursainvest.gov.tr*

3.2.1 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, 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; Borçelik, Baykal Makina, Ermaksan, Componenta, Makyağsan, Asil Çelik, İnoksan, Çelikpan, Çemtaş, Parladı Metal, Akyapak, Durmazlar Makina, Nuri Körüstan, Yılmar, Çimtaş Çelik-Boru, Üçge, Pakkens, P.M.S. Metal, N.B.R. Makina, Bilim Makina, Coşkunöz.

3.2.2 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

Tablo 3 *Bursa İli Genelinde Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri Kaynak: ÇUBUKÇU, I., Sanayi ve İmalat Sektörü Araştırma Raporu, 2012*

İl 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.

Bugün Bursa ülkemizin önemli sanayi kentleri karşılaştırıldığında önemli bir konumda olsa dahi merkez alanda yer alan karma OSB alanlarının toplamı 1670 Ha. iken Gaziantep'te sadece 1 OSB'nin alanı 4325 Ha.dır. Bu değer Bursa merkez OSB toplamının 3 katına karşılık gelmektedir. Ancak niteliksel sorunlar ve dağınık, kurumsa bir çatı altında bulunmayan sanayi yapılaşmalarının bir an önce nitelikli kurumsal çatı altına alınası gereği açıkça ortadadır.

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

Bölgenin planlama sürecinin 90'lı yılların başında olmasına rağmen altyapı ve kurumsal koordinasyon organizasyonu yeni başlatılabilmiştir. Bu bir ölçüde avantaj oluşturmaktadır. Çevre koruma bilincinin artması yapılaşma ve çevre yönetim sürecinde bilincin ve güçlendirilen yasal düzenlemeleri ile de koruma ve sürdürülebilirlik bileşenleri desteklenmektedir.

4. OSB ALANININ BÖLGEYE UYGUNLUĞU

Yenice Mahallesi sınırları içinde yer alan Yenice Sanayi Tesisleri 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı Kararları öncesi 1990 yılında onaylanan imar planları yapılaşmaya başlamış olup, kurumsal bir OSB statüsüne geçmeyi 5462 sayılı yasaya eklenen geçici 5. Madde kapsamında imkan bulabilmiş bir bölgedir. 12.04.2012 tarihinde yapılan başvuru sonucu, tüm kurumsal süreçleri tamamlayarak OSB statüsüne kavuşmuştur.

2012 yılında başlayan girişimler sonucunda 2015 yılında Islah OSB unvanını alan ve 5 yıllık ıslah sürecini 2 yılda tamamlayan Yenice Islah OSB, 4 Temmuz 2017 tarihinden itibaren Organize Sanayi Bölgesi statüsüne alındı. Yenice Organize Sanayi Bölgesi, İnegöl'ün 3'üncü OSB'si olmuştur.

1200 dönüm alan üzerinde yüzde 35'lik doluluk oranına sahip olan Yenice Organize Sanayi Bölgesinde, 26 faal firmada 2.500 kişiye istihdam sağlanmaktadır.

4.1ULAŞILABİLİRLİK

Yenice OSB Alanı'nın konumu incelendiğinde; alanın İnegöl Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında bulunduğu Bursa-Ankara karayoluna 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.

4.2İNSAN SAĞLIĞI VE ÇEVREYE ETKİLERİ

Yenice 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

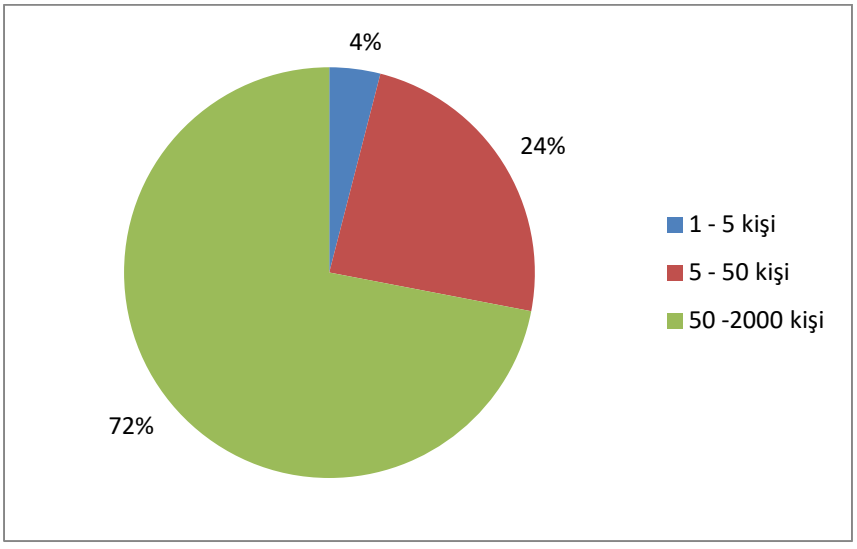
_ psikolojik faktörler

_ sosyal-kültürel ve ekonomik faktörler

Yenice Organize Sanayi Bölgesinde yer alan firmalardan alınan belgeler incelendiğinde bölgede belge veren 18 (Ek binaları ile toplam 26 parsel) işletmenin tamamının ÇED kapsamı dışında bulunduğu ve alanın kendi içinde altyapı ile üstyapı sisteminin kurulmuş olduğu düşünüldüğünde Yenice Sanayi Alanının insan sağlığı ile çevreyi olumsuz yönde etkilemediği görülmektedir.

4.3 ÇALIŞAN SAYISI DAĞILIMI

Yenice Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bilgisi aktarılan firmalarda yaklaşık 2469 kişi istihdam ettirilmektedir. Bölgedeki firmalarından alınan çalışan sayıları dağılımı aşağıda verilmiştir. Bölge içinde çalışan sayısı elde edilemeyen firmalar ile ruhsat almış firmalardaki çalışacaklar ile birlikte bölge için yaklaşık **3500-4000** kişilik bir istihdamdan bahsedebiliriz. Aşağıda OSB sınırı dahilinde yer alan firmalardan alınan bilgiler doğrultusunda çalışan sayılarının dağılımı verilmiştir.



Grafik 2 *Bölgenin İşletmelerinin büyüklük Dağılımı*

4.4 PAZARLAMA OLANAKLARI

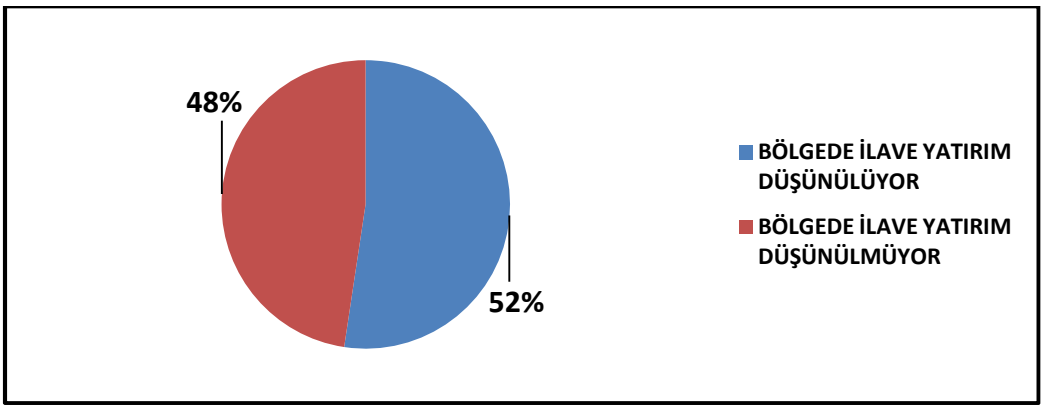
Bölge içinde faaliyet gösteren firmaların büyük bir çoğunluğu yurt dışı pazarlama olanaklarını arttırarak önemli bir döviz girdisi sağlamaktadır.

MALİK	YURTİÇİ-YURTDIŞI	SATIŞ YAPILAN YER
KABUL TEKSTİL	%15-%85	İsveç, Rusya, Portekiz, Polonya
GÜZELDAĞ TEKSTİL	YURTİÇİ-YURTDIŞI	TÜRKİYE GENELİ
MARTAT	YURTİÇİ-YURTDIŞI	TÜRKİYE GENELİ - IRAK, İNGİLTERE, ROMANYA
İBERBA	%75-%25	TÜRKİYE GENELİ - Dubai, Irak, Libya, Kosova, Azerbaycan
MOBİPA	YURTİÇİ-YURTDIŞI	İÇ ANADOLU MARMARA BÖLGESİ
SEDİR MOBİLYA	%90-%10	BURSA, ANTALYA, İZMİR, İSTANBUL AZERBAYCAN, RUSYA, AVRUPA, ORTADOĞU ÜLKELERİ
YENİCE YAPI ÜRÜNLERİ	%90-%10	TÜRKİYE GENELİ - ALMANYA
HÜSEYİN GÖZTEPE SHT		-
ÖMER ÜNVER	YURTİÇİ	İNEGÖL
ŞEVKET YEŞİLYAPRAK	%45-%55	TÜRKİYE GENELİ - Almanya, Fransa, Gürcistan, Azerbaycan, Irak
AYTÜL TEKSTİL	%90-%10	TÜRKİYE GENELİ - YUNANİSTAN, İRAN
PLASTİFORM	YURTİÇİ	İNEGÖL
KUĞU KİMYA BRODE	%95-%5	TÜRKİYE GENELİ - Polonya, Azerbaycan, İran
HASAN GÖZTEPE	YURTİÇİ	MARMARA, İÇ ANADOLU BÖLGESİ
MELTEM MOBİLYA	%80-%20	TÜRKİYEGENELİ - Almanya, Türkmenistan, Fransa, İngiltere, Danimarka, Suriye, Libya, İsviçre, Avusturya
YEREKONMAZLAR MOBİLYA	%70-%30	TÜRKİYEGENELİ-Yunanistan,Bulgaristan,Almanya,Fransa,Belçika,İsveç,Suriye,İran,Irak,Mısır,Fas,Tunus,Cezayir,Libya,Bahreyn,Ukrayna,Azerbaycan
KADİR BAYRAKTAR	%50-%50	TÜRKİYE GENELİ
ULUDAĞ ERBAK	YURTİÇİ-YURTDIŞI	TÜRKİYE GENELİ - ABD, Almanya, Angola, Avusturalya, Azerbaycan, Belçika,… (37 ülke)
ESKAPET	%87.5-%12.5	TÜRKİYE GENELİ - Bulgaristan, Irak, Gürcistan, Cezayir
GÖZTEPE MAKİNE	%66-%34	TÜRKİYE GENELİ - Avusturya, Arabistan, Hindistan, İsrail, İsviçre, Moldova, Özbekistan, Romanya, Sırbistan, Bulgaristan, Yunanistan, Azerbaycan, Rusya
GÖL İPLİK	%95-%5	TÜRKİYE GENELİ - İtalya, İngiltere, İspanya, Mısır

Tablo 4 *Pazarlama Olanakları*

4.5 BÖLGE GELİŞME EĞİLİMLERİ

Bölge içinde faaliyette bulunan firmalar ile yapılan değerlendirmede bölgenin büyükme eğilimleri ve kapasiteleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Bölgede yer alan mevcut firmalar bölgede yatırım yapmaya devam edecekleri izlenmektedir.



Grafik 3 Mevcut Tesislerin Bölgesel Yatırım Talebi

4.6. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TALEPLERİ

Bu konuda firmalardan ve sanayici kimliği olan firmalardan bölgenin ıslah organize sanayi bölgesi olma yönündeki taleplerin en önemli göstergesi olan taahhütnamelerin imza altına alınması gerçekleştirilmiştir. Bölge içinde faaliyette bulunan firmalar ile faaliyette bulunmayı arzu eden ve ıslah organize sanayi bölgesi olma sürecini desteklemelerinin bir anlamda teyidi alınmıştır.

4.7. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ANALİZİ

Yenice OSB içerisinde yer alan 38 adet parselde faaliyet gösteren firmaların ÇED durumlarını incelemek amacı; ÇED durumlarını belgeleri, atık su bağlantı izni belgeleri, izin ve eksikliklerini süresi içerisinde tamamlanacağına dair taahhütnameler ve imza sirküleri alınmıştır.

OSB sınırları içerisinde ÇED durum belgesi bulunan toplam 17 adet firma bulunmaktadır. Bu firmalardan bazıları ek binaları ile birlikte faaliyet göstermekte ve toplamda 25 parsel üzerinde yapılaşmaktadır. Kalan 13 parselde yer alan firmalar için ÇED durum belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu belgeleri tamamlamaları ile ilgili süreçler başlatılmıştır.

Firmalardan alınan veriler ışığında bölge içinde insan sağlığına zararlı bir işletme bulunmamaktadır. Alan içerisinde artma tesisi bulunmakta, bazı firmalar ise ihtiyaçlarını parsel bazında yaptıkları arıtma tesisleri ile gidermiş durumdadırlar. Bunun dışında evsel atıklar belediye tarafından bertaraf edilmektedir. Firmalar katı atıklarını evsel atık olanlarını belediye çöplüğüne, diğerlerini geri dönüşüm firmalarına vererek bertarafını sağlamaktadır. Ayrıca firmalara ait atık su bağlantı izni belgesi de bulunmaktadır.

4.8. RUHSAT/ YAPI KULLANMA İZNİ BELGESİ DURUMU ANALİZİ

Planlama alanında ulaşılabilen veriler ışığında ruhsat analizi yapılmıştır. Bir kısmı çok eski nitelikli yapılar olup arşivinde ve malikinde ruhsat bilgisine ulaşılamamıştır. Alan içerisinde yapılaşmış 38 parselden 31 adedinin yapı ruhsatının bulunduğu, 7 adet parselde ise eksikliklerin olduğu, 25 adet parselde ise yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilebilmiştir. Tüm firmalar ıslah sürecinde eksikliklerini tamamlamışladır.

4.9 YAPILAŞMA – MÜLKİYET ANALİZİ

Yenice Organize Sanayi Bölgesi sınırları içindeki yapılaşmanın irdelemesi yapılmıştır. Yaklaşık 120 hektar alan içinde fiilen dolu parsel sayısı 38 olup mülkiyeti sanayiciye aittir. Ayrıca bölge içerisinde yapılaşmamış parsel sayısı ise 63 adettir.



Harita 5 *Doluluk- Boşluk Analizi*

5. MERİ PLAN KARARLARI – YASAL DAYANAKLAR

5.1. MERİ PLANLARIN KRONOLOJİSİ

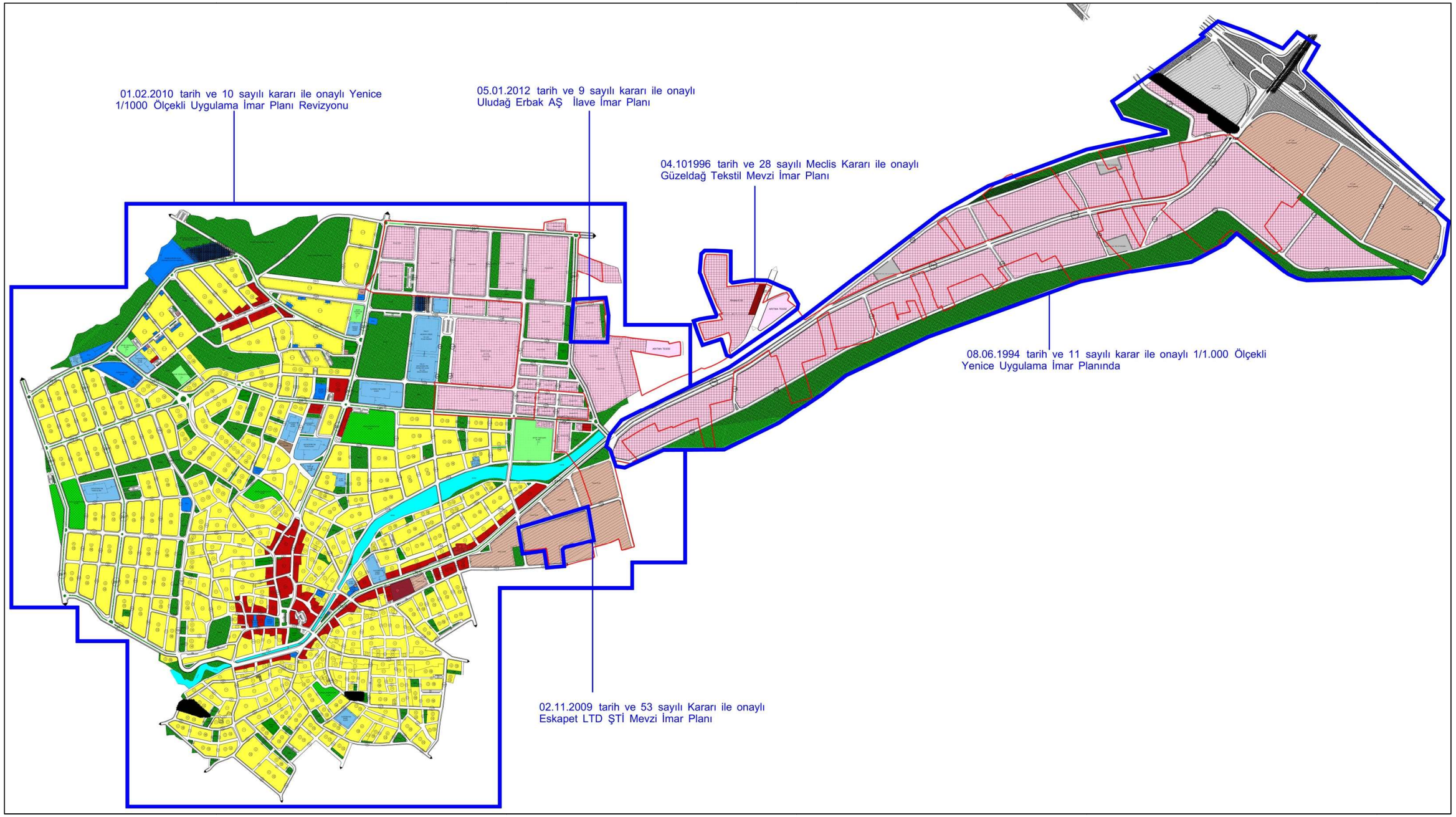
Planlama alanı için hazırlanan planlar arşivlerden bulunabildiği ölçüde kronolojik sıra ile verilmiştir.

Bu noktada Bursa Büyükşehir Sınırlarının İnegöl İlçesini kapsamına alması öncesi Yenice'nin Belde belediyesi durumundadır. 3194 sayılı imar kanunun 7. Maddesi gereği 1/1000 ölçekli planları da yürürlüktedir.

- 08.06.1994 – 1/1000 Uygulama İmar Planı
  - 09.10.1995 – Bazı parsellere ait 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı,
  - 04.10.1996 – Bazı parsellere ait 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı,
- 19.01.1998 – 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- 02.06.2006 – 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
  - 02.11.2009 -– Bazı parsellere ait 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı,
- 01.02.2010 -1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
  - 05.01.2012 - 1/5000, 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı,
- 21.11.2014 - 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı,
- 02.10.2015 - 1/100.000 ve 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu

5.2. 08.06.1994 ONAYLI 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ve MEVZİ İMAR PLANLARI

Yenice Belediye Meclisi'nce 08.06.1994 tarih ve 11 sayılı karar ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Yenice Uygulama İmar Planında bölgenin tamamı sanayi alanı olarak tanımlanmıştır.



Harita 6 *1994 yılı Onaylı Meri İmar Planı ve Mevzi İmar Planları Bütünleşik Gösterimi ve Yenice OSB Alanı Sınırı(Kırmızı Çizgisel Gösterim)*

Söz konusu planlar içinde ve planların yakın çevresinde çeşitli tarihlerde imar planı değişiklikleri ve mevzi imar planları hazırlanmıştır.

Güzeldağ Tekstil'e ait; 1940, 1933, 1947, 1948, 1949, 1895, 1952, 1954, 1951 no.lu parselleri kapsayan Sanayi Amaçlı Mevzi İmar Planı 09.10.1995 tarih ve 22 Sayılı Meclis Kararı ile, 1957 ve 1958 parsellerin birleştirilerek Arıtma Tesisleri olarak planlanmasına ilişkin İmar Planı ise 04.101996 tarih ve 28 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Eskapet San Tic Ltd Şti.' ye ait 2579 ve 5230 Parsellerde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı Yenice Belediye Meclisi'nin 02.11.2009 tarih ve 53 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Erbak Uludağ Meşrubat Gıda San. A.Ş. firmasına ait 5269 nolu parsel 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda sanayi alanı olarak planlı olup 1/5.000 Ölçekli Yeniceköy Revizyon İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Yeniceköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda plan dışı bırakılmıştır. Parsel maliki bölgenin üst ölçekli planda olduğu gibi sanayi alanı olarak planlanması amacıyla 5269 parsele ilişkin İlave Uygulama İmar Planı Talebi Yenice Belediye Meclisi'nin 05.01.2012 tarih ve 9 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

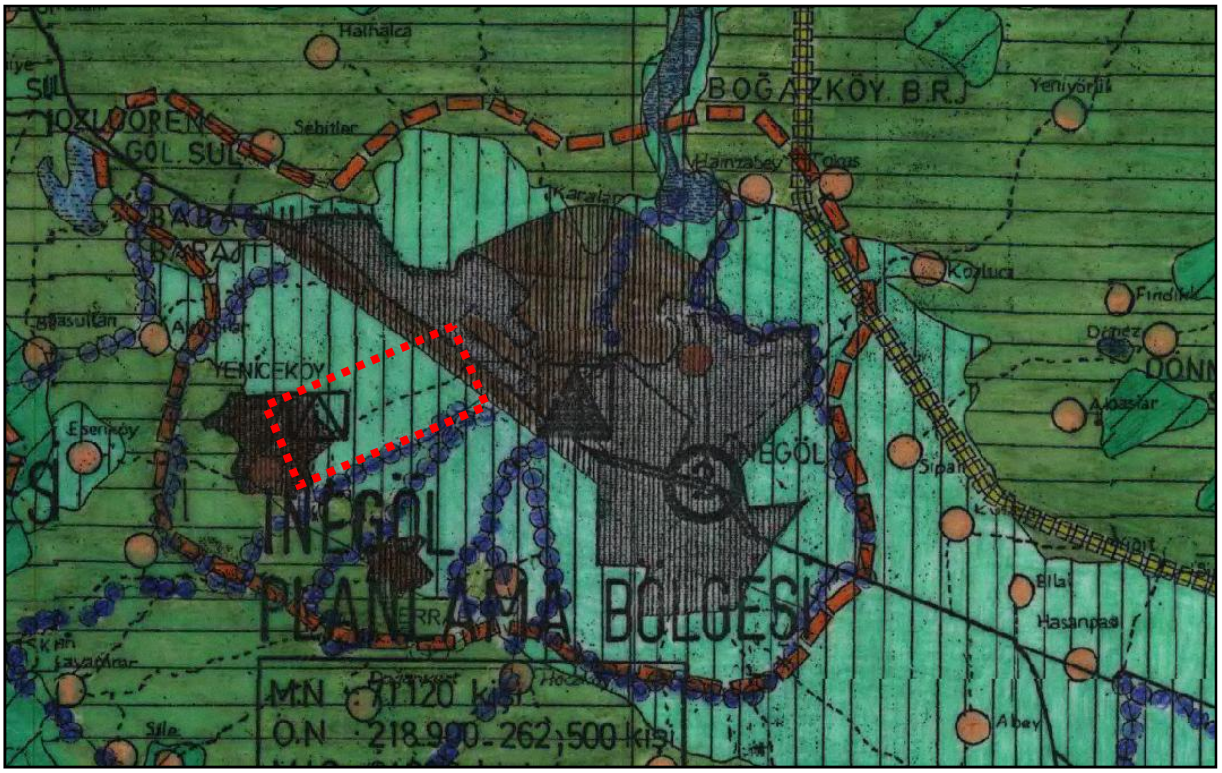
Harita üzerinde onaylı planlar ve planların OSB sınırı ile çakışması da gösterilmiştir. OSB sınırlarının tespiti tümü ile OSB kanununa Islah OSB kapsamında eklenen geçici 5. Madde den hareket ederek belirlenmiştir.

5.3. 19.01.1998 ONAYLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ REVİZYON 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.

Yenice Bölgesi **"İnegöl Planlama Bölgesi"** sınırları kapsamında kalmaktadır.



Harita 7 *Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planındaki Yeri*

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

Planlama alanı İnegöl Belediye sınırları, Cerrah, Yenice Alanyurt belediye sınırları ve Şehitler mevkii plan sınırı ve bu bölgelerin etkileşim alanını kapsamaktadır.

1990 Nüfusu	77.275 kişi
1990 Aktivite Oranı	%30
1990 Çalışan Nüfus	21.336 kişi
2005 Tahmini Nüfus	157.100 kişi
2020 Tahmini Nüfus	219.000-262.500 kişi
2020 Aktivite Oranı	%32
2020 Çalışan Nüfus	65.400-78.480 kişi

Tablo 5 *Planlama Alanı Projeksiyonları Kaynak: 2020 Bursa Çevre Düzeni Plan Raporu*

İnegöl Planlama Bölgesi için verilen planlama kararları aşağıda sıralanmıştır.

1. İnegöl, sanayi ve tarım sektöründe ağırlığını devam ettirecek ve tarımda çalışan nüfus, 2020 yılına kadar azalacak bir merkezi olarak tanımlanmaktadır.
2. Mevcut organize sanayi bölgesinin çevresel tedbirleri alınarak sıhhileştirilmesi önerilmektedir.
3. **Yer seçimi yapılan İnegöl-Yenice II. Organize sanayi bölgesinin tarımsal niteliği yüksek topraklara ve bu bölgedeki yer altı sularına zarar vermemesi için gerekli tedbirler alınarak oluşturulacak sanayi bölgesinde, çevreyi kirletici sanayi tesislerine özellikle boya tesislerine izin verilmemesi için bölge Sanayi Bakanlığı'nca kontrol altına alınacaktır.**
4. **II. Organize Sanayi Bölgesinde tekstil sektörünün kirletici özellik taşımayan kolları, konfeksiyon, dokuma fabrikaları, ağaç ve orman ürünlerini işlemeye yönelik tesisler yer alabilir.**
5. İnegöl merkezi metropoliten bölgede ikinci kademe merkez olarak belirlenmiştir.
6. İnegöl 2005 yılı nüfusu 157.000, 2020 yılı nüfusu 219.000 – 262.500 kişi olarak belirlenmiştir. İnegöl'ün mevcut plan nüfusu 236.000 olarak hesaplanmıştır. Bu nedenle mevcut planlarla gelişmeye açılmış alanlar dışında 2020 yılına kadar yaklaşık 30.000 kişilik yeni gelişme alanı planlanabilir. Mevcut planlı alanları nedeniyle 2005 yılına kadar yeni alan planlaması gerekli görülmemiştir denilmektedir.

Yenice OSB Alanı olarak belirlenen alan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 19.01.1998 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Revizyon Planı'nda bir bölümü "İrdelenecek Sanayi Alanı", bir bölümü tarım alanı olarak planlanmıştır. Ancak anılan planının plan kararlarının 3. ve 4. maddeleri bölgenin organize nitelikli olarak gelişmesine açıkça işaret etmektedir.

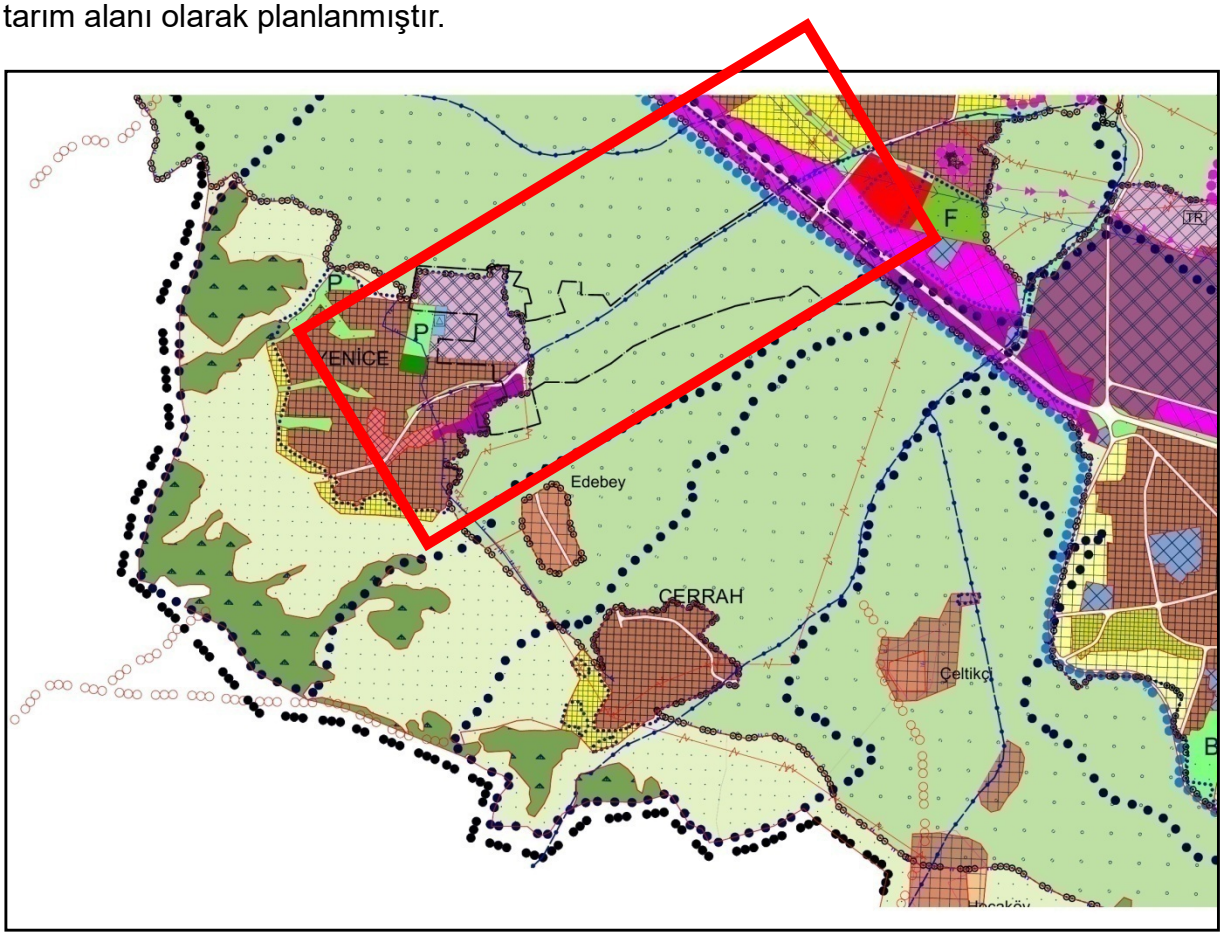
İnegöl Planlama Bölgesinin sanayide güçlenmesi gerekliği nüfus artışının desteklendiği ancak çevre tedbirleri alınan bölgenin ihtisaslaşmış sektörlerini öne çıkaran kararların yer aldığı görülmektedir.

Bu noktada; bugün tespit olunan İnegöl-Yenice OSB alanı sınırları ile net olarak örtüşmese de İnegöl-Yenice de 15.12.1994 gün ve 22142 sayılı resmi gazetesinde

tebliği yayınlanan İnegöl 2. (YENİCE) OSB nin kurulması ile ilgili süreç 1998 yılı onaylı bulunan üst ölçek plan kararlarına da açıkça yansımıştır. Yine planın onayı öncesi bölgenin 1994 yılı onaylı planları da yürürlüktedir.

5.4. İNEGÖL PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI

İnegöl İlçesi sınırları kapsamında 1/25.000 Ölçekli İnegöl Bölgesi Çevre Düzeni Planı İnegöl Belediye Meclisi'nin 02.06.2006 tarihli ve 112 no.lu kararıyla onaylanmıştır. 1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planında bir bölümü sanayi alanı, bir bölümü ise tarım alanı olarak planlanmıştır.



***Harita 8** İnegöl (Bursa) 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu*

Bu süreçte 1994 yılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı hala yürürlüktedir. Bu kararlarda 06/1994 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama planı ve 12/1994 tarihli OSB ilanı kararı olmasına rağmen, onaylı planlar, planlara göre alınan ruhsatlar, bölgesel ekonomik girdiler göz ardı edilmiş ve "**irdelenecek**" ifadeli kararlar ile ortaya çıkan sorunların çözümü günümüze kadar taşınmıştır.

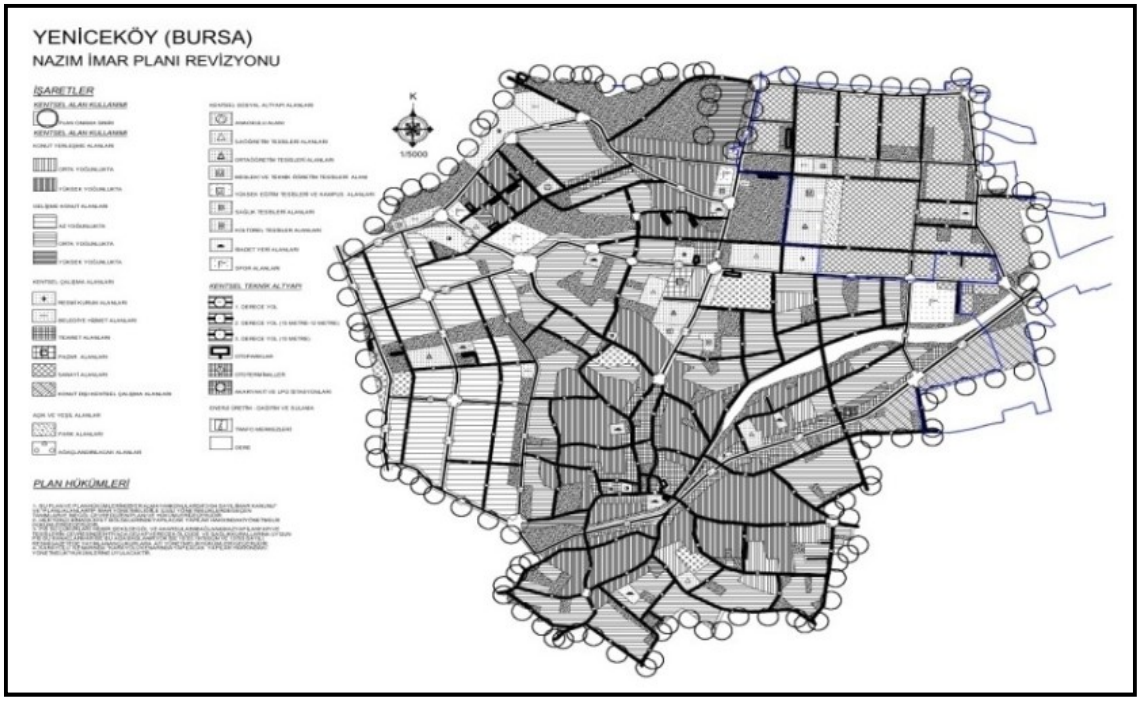
5.5. YENİCE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İnegöl Yenice Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde; Yenice Belediye Meclisi'nin 01.02.2010 tarihli ve 10 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı Revizyonu kararları incelenmiştir.

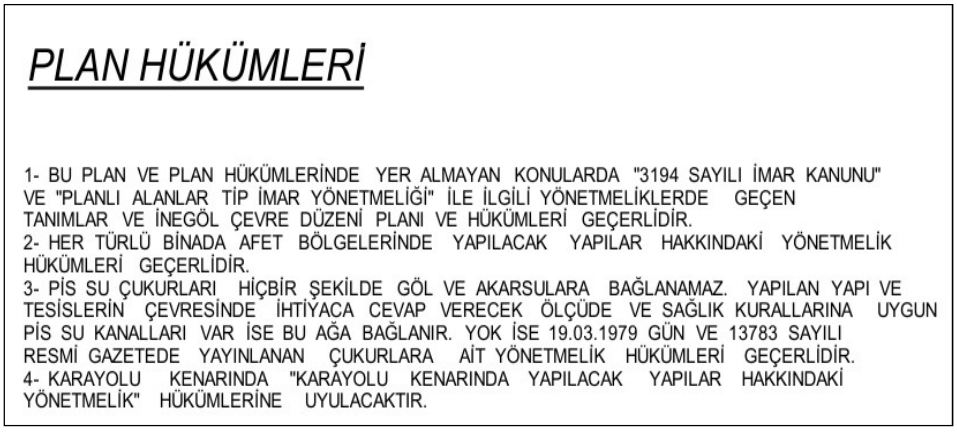
Daha sonraki süreçte alanın güneybatısındaki taşıt yollarının düzenlenmesi amacıyla yapılan 1/5.000 Ölçekli Sanayi Alanına İlişkin Kısmi Revizyon İmar Planları 05/01/2012 tarih ve 8 sayılı kararla Yenice Belediye Meclisince onaylanmıştır.

Mevcut sanayi tesislerinin büyük bir kısmının 1994 yılı onaylı 1/1000 ölçekli plan kararlarına göre ruhsat alarak yapılaştığı, üst ölçekli plan kararları ile yapılaşmış durumu arasında uyumsuzlukların olduğu tespit edilmiştir.

Bu noktada 1/25.000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli planların onayı öncesi yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planı koşullarına göre yapılaşmış Yenice Sanayi Bölgesi'nin; üst ölçekli planlarının revize edilmesi gerekmektedir.



***Harita 9** Onaylı1/5000 Ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı Revizyonu*



PLAN HÜKÜMLERİ

1- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE GEÇEN TANIMLAR VE İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2- HER TÜRLÜ BİNADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3- PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. YAPILAN YAPI VE TESİSLERİN ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI VAR İSE BU AĞA BAĞLANIR. YOK İSE 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4- KARAYOLU KENARINDA "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Harita 10 *Onaylı1/5000 Ölçekli Yeniceköy Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Notları*

5.6. İNEGÖL OVASI OVA KORUMA PROTOKOLÜ VE DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı mevcut konumu itibari ile İnegöl Ovası içinde yer alan Yenice 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 karşılığı tartışmalı bir protokol ortaya çıkmıştır.

Hukuken geçerli ve yürürlükte bulunan Yenice Belediye Meclisi'nce 08.06.1994 tarih ve 11 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 Ölçekli Yenice Uygulama İmar Planı sınırlarına uygun olarak, protokole imza atan 11 kurumun oy birliği ile onaylı imar planları alanı sınırları 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.

Bu noktada; Yenice OSB alanı, Yenice Belediye Meclisi'nce 08.06.1994 tarih ve 11 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 Ölçekli Yenice Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır. Bu planın sınırı konumundaki alanlar öncelikli olarak yasalar ile koruma altıdadır. Her bir plan kararı bir farklı kararın bittiği noktadan başlamaktadır. Bu nedenler ile yasalara güvenmek gerekmektedir. Konut, sanayi veya herhangi bir

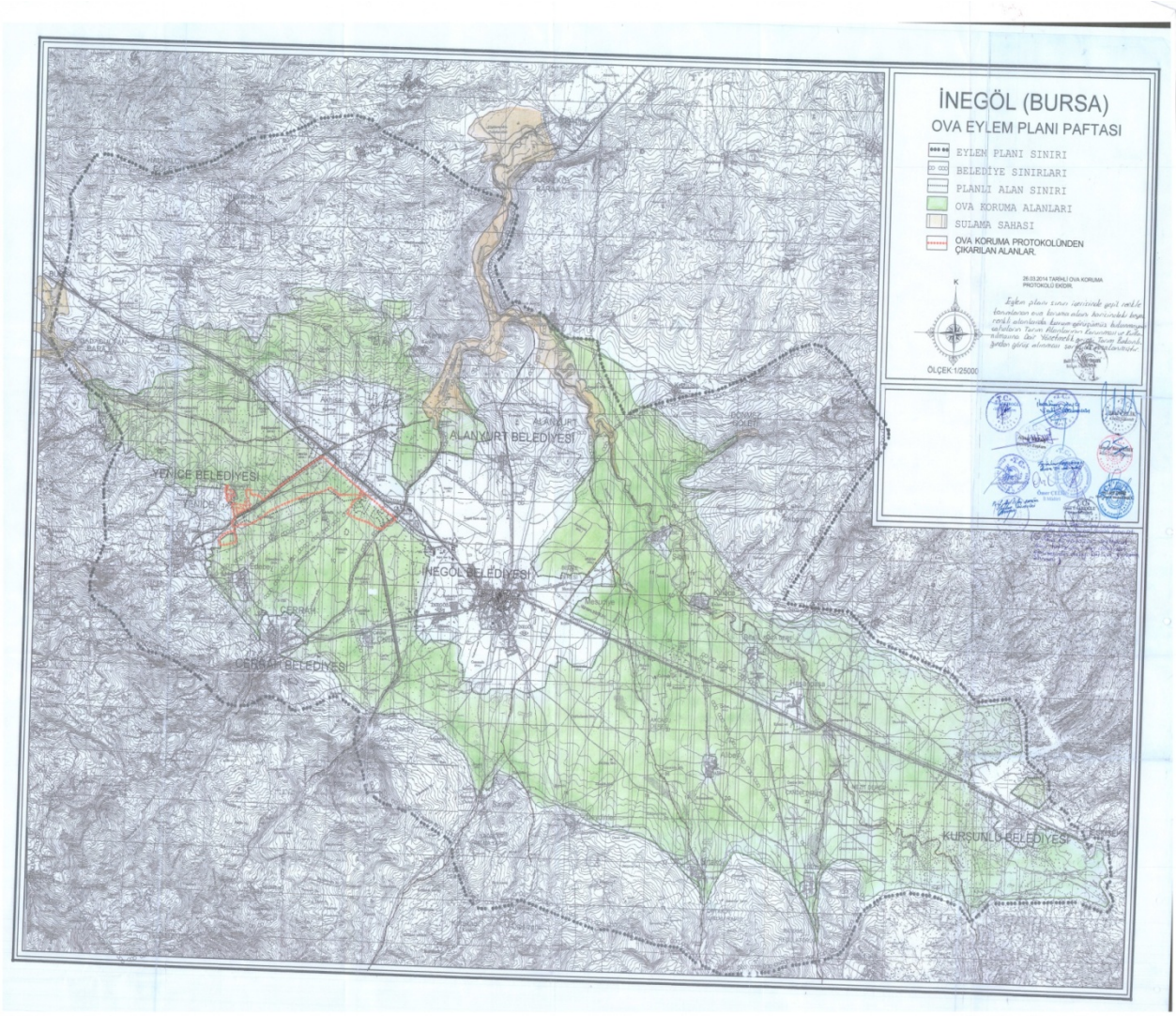
donatı alanının tarım alanlarına bitişik konumda olması bu alanının imara açılacağı anlamını taşımadığı gibi yapılaşma baskısı olarak kimi zaman ifade edilen kavramlar yasa ve yönetmeliklere, çevre ve şehircilik ilkelerine karşılık gelmeyip teknik ve bilimsellikten uzak ifadeler olmaktadır.

Dünya coğrafyası bir kullanım ile başlamakta, başka bir kulanım ile devam etmektedir. Bu coğrafi devamlılık her zaman bir doğal veya yapay eşik ile kati sınırlar ile tariflenemez. Bu noktada tarım alanlarına sınır konumda olan Yenice OSB alanı İnegöl ova koruma protokolü ile sınırları değişikliği ile tariflenmiştir. Sınır değişikliğinde ana dayanak 1990 yılı onaylı planlar ve mevcut ruhsatlı yapılaşmalar olmuştur.

Plan sınırları olarak belirlenen alanların dışında bir alanlar, Bursa DSİ 1. Bölge Müdürlüğü tarafından Babasultan Barajından alınan su ile planlama alanının çevresinin sulaması projelendirilerek yatırım programına alınmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

Yenice OSB alanında alt ölçekli planlarda imar hatlarında mümkün olan tüm noktalarda ova yönünde sağlık koruma bandı oluşturulması sağlanacaktır.

Tarım alanların korunması ile ilgili yasal düzenlemeler son derece açıktır. Yenice Sanayi Bölgesinin kurumsal bir çatı olarak OSB çatısı altında olması tam da bu noktada koruma kriterlerini daha da güçlendiren bir karar konumundadır. Bu yapı bölgenin kurumsal bir koordinasyonunu ve denetlenmesini de sağlamaktadır. Bu nedenlerle ova alanları ilgili kurumların yasal mevzuatlarına tabi olduğu gibi Yenice Sanayi Bölgesi de kurumsal bir çatı altına girerek, bölgenin koruma ve kullanma değesine de önemli katkı sağlayacaktır.



Harita 11 *26.03.2014 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle Kabul Edilen Ova Koruma Protokolü*

5.7. OSB YER SEÇİMİ SÜRECİ

Bursa İli, İnegöl İlçesi Yenice Mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve planlama süreci 1994 yılında yapılış olan sanayi alanlarının, çevre ve şehircilik ilke ve esasları, yasa ve yönetmeliklere uyun olarak planlanmanın kademeli birlikteliği ilkesi, Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gibi özel kanunlar uyarınca planlanması temel ilkelerinden hareketle, Yenice Sanayi Alanı, OSB alanı olmak üzere atılan adım ile Islah Osb Alanı olarak belirlenmiştir.

4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun Geçici 8. Maddesinin “mer’i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu alanlar…” OSB olarak değerlendirilebilir. Bakanlık, OSB yer seçimi komisyon üyesi olan kurum ve kuruluşlardan alacağı görüşler doğrultusunda OSB sınırlarını beliler.” Temel ilkelerinden hareketle Islah OSB alanı olmak üzere başvuruda süreci başlatılmıştır.

Başvuru kapsamında alan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin geçici 5. Maddesi uyarınca değerlendirilmiştir.

Talep edilen Yenice Sanayi Alanı;

- Altyapı ve yönetim beraberliğinin olması,
- OSB organlarını oluşturmaya yetecek katılımcı sayısının sağlanması Altyapı
- 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,
- Alanın en az % 8'inin OSB ortak kullanım alanlarına ayrılabilecek nitelikte olması,
- Önerilen alan içinde Kanunun geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulu bulunan tesisler hariç, OSB'de kurulamayacak tesislerin bulunmaması,
- 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.

Kapsamına uygunluğu açısından değerlendirilmiştir. Bu şartları sağlayan Yenice Sanayi Alanı için yer seçimi süreci başlatılmış ve tüm kamu kurumların uygunluk görüşüne başvurulmuştur.

BURSA-İNEGÖL YENİCE
ISLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YER SEÇİMİ RAPORU

Bursa-İnegöl Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi (OSB) yer seçimi için Bursa Valiliğinin 18/03/2013 tarihli ve 1234 sayılı yazısı ekinde yer alan Islah OSB başvuru dosyası ve söz konusu başvuruya ilişkin olarak Valilikçe oluşturulmuş olan İnceleme ve Islah Komisyonlarında oybirliği ile alınmış olan Islah Komisyon kararlarına istinaden Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 04/11/2013 tarihli ve 3823 sayılı yazısı ile oluşturulan Yer Seçimi Komisyonu 27/11/2013 tarihinde saat 09.^{30}'da Bursa Valiliği toplantı salonunda toplanarak çalışmalarına başlamıştır.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı temsilcisince, Bursa-İnegöl Yenice Islah OSB alanı hakkında Yer Seçimi Komisyonuna bilgi verilmiş olup, 1/25.000 ölçekli Haritası ve 1/2.000 ölçekli kadastral paftası ile ekli koordinatları verilen alan incelenmiştir.

Büro çalışmalarında Yer Seçimi Komisyonu Üyelerince Yenice Islah OSB yeri olarak önerilen alan incelemiştir. Islah OSB Alanı olarak incelenen alanın özelliklerinde Komisyon Üyelerinin verdiği yeni bilgiler kapsamında gerekli düzeltmeler ve ilaveler yapılarak, yer seçimi komisyon toplantısına katılan kurum ve kuruluş temsilcilerinin incelenen alan hakkındaki görüşleri aşağıda verilmiştir:

BURSA-İNEGÖL ISLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANININ ÖZELLİKLERİ

-Yenice Islah OSB Öneri Alanı; Bursa İli, İnegöl İlçesi, Yenice Beldesi sınırları içerinde kalmaktadır.
-Tapu kayıtlarına göre Bataklı, Kadimiova, Köyiçi, Köycivarı, Köyaltı mevkiilerindedir.
-Yenice Beldesi sınırları dahilinde ve Bursa Eskişehir Karayolu güneyinde 4 km. boyunca devam eden bölgeyi
kapsamaktadır.
-Bursa'ya 45 km, İnegöl'e 6 km, Yenice Beldesi'ne 1.5 km mesafededir.
-Öneri alanın kuzey ve güney sınırında kısmen ekili dikili araziler, batısında Yenice Beldesi, doğusunda ise Bursa
Eskişehir Karayolu ve İnegöl ilçe merkezi yer almaktadır. Islah OSB Öneri Alanı Bursa Eskişehir karayolunu
Yenice Beldesi bağlayan karayolu yolu üzerinde yer almaktadır.
-Öneri Islah OSB alanı içerisindeki parsellerin toplam büyüklüğü yaklaşık 1.200.971,49 m^2'dir.Sözkonusu
büyüklüğün içerisinde net sanayi alanı 708.233,81 m^2, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 77.434,77 m^2' dir.
-Bursa-Eskişehir karayolu ile kavşak bağlantısı mevcuttur. Bölge Yenişehir Havalimanına yaklaşık 41 km, Bursa
Çevre Yolu Otoban bağlantısına yaklaşık 25 km mesafededir. Bursa-İstanbul arası Denizyolu ulaşımı Mudanya
Merkez ve Mudanya Güzelyalı'dan Yenikapı ve Kabataş iskelesine feribot ve arabalı hızlı feribotlar ile
sağlanmaktadır.
-Kadastrosu mevcuttur. Kadastronun H22C-14-c-3-c, H22C-14-c-4-c, H22C-14-c-3-d,H22C-14-c-4-d, H22C- 14-d-3c- H22C-15-d-3-d, H22C-15-d-4-c, H22C-15-d-4-d, H22C-19-b-1-a, H22C-

19-b-1-b, H22C-19-b-1-c, H22C-19-b-1-d, H22C-19-b-2-a, H22C-19-b-2-b paftalarında kayıtlı toplam 102 adet parselden oluşmaktadır.

-İnegöl Belediyesi ve Yenice Beldesi yetki alanında kalmaktadır.

- İnegöl Belediye Meclisi'nin 02.06.2006 Tarihli ve 112 no.lu Kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre
Düzeni Planında bir bölümü sanayi alanı, bir bölümü ise tarım alanı olarak planlanmıştır.

-Söz konusu alan, Yenice Belediye Meclisi'nin 01.02.2010 tarihli ve 10 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 Ölçekli
Yeniceköy Revizyon İmar Planında ise bir bölümü sanayi alanı bir bölümü ise tarım alanı olarak tanımlanmıştır.
Daha sonraki süreçte alanın güneybatısındaki taşıt yollarının düzenlenmesi amacıyla yapılan 1/5.000 Ölçekli Sanayi
Alanına İlişkin Kısmi Revizyon İmar Planları 05 /01 /2012 tarih ve 8 sayılı kararla Yenice Belediye Meclisince
onaylanmıştır

-Yenice Belediye Meclisi'nce 08.06.1994 tarih ve 11 sayılı karar ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Yenice Uygulama
İmar Planında öneri ıslah OSB sınırlarının tamamı sanayi alanı olarak tanımlanmıştır.

-Sonraki süreçte alanın güneybatı bölümündeki düzenlemeleri kapsayan 1/1.000 Ölçekli Yeniceköy Revizyon
Uygulama İmar Planı Yenice Belediye Meclisi'nin 01.02.2010 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Daha
sonra alanın kuzeybatısında üst ölçekli planlarda sanayi alanı olarak planlı bölgenin kısmi revizyonunu kapsayan
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları da 05/01/2012 Tarih ve 8 Sayılı
Yenice Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

-Eğimi yaklaşık % 1-2 civarındadır.

-1'nci derece deprem bölgesindedir.

-Yapılaşmış sanayi parseli 38 adet (38 parselin; 25 adeti sanayici, 10 adeti şahıs mülkiyetinde, 2 adeti İl Özel İdare
(Yenice Belediyesi adına tahsisli) 1 adeti Belediye mülkiyetinde), sanayicinin elinde bulunan yapılaşmamış parsel sayısı 40 adet, yapılaşma bulunmayan sanayiciye ait olmayan 24 parsel olmak üzere Yenice Islah OSB alanında toplam 102 adet parsel bulunmaktadır. Bunlardan 38 adet parselde yapılaşan 30 adet firma Islah OSB için Bursa Valiliğine başvuruda bulunmuştur.

-Islah OSB Öneri alanı içinde Hazine adına kayıtlı (Orman Alanı veya 2/B Şerhi bulunmayan) 2 adet parsel
bulunmaktadır.

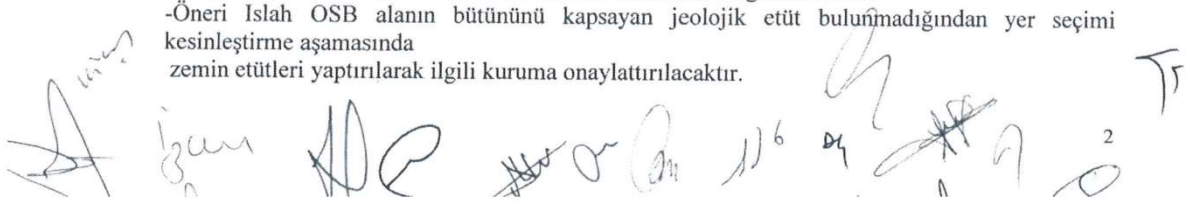
-Islah OSB öneri alan sınırları içindeki mevcut kurulu tapu maliki Bursa İl Özel İdaresi Adına tescilli Yenice
Belediyesi'nce işletilen arıtma tesisi bulunmaktadır. Ayrıca Güzeldağ Tekstil'e ait 1 adet arıtma Tesisi bulunmaktadır.

-Bölgede Sit alanı bulunmamaktadır.

-1. Derece hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur.

-Enerji ihtiyacı, alan içinde bulunan muhtelif trafolardan sağlanmaktadır.

-Öneri Islah OSB alanın bütününü kapsayan jeolojik etüt bulunmadığından yer seçimi kesinleştirme aşamasında
zemin etütleri yaptırılarak ilgili kuruma onaylattırılacaktır.



-Yenice Islah OSB alanına ilişkin Yenice Sanayici ve İşadamları Derneği Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından 11.04.2012 tarihinde Bursa Valiliğine verilen ortak dilekçe ile Yenice Sanayi Bölgesi'nin Islah Organize Sanayi Bölgesi (OSB) olması talep edilmiştir. Islah OSB başvurularının değerlendirilerek gerekli şartları taşıdığının tespiti halinde inceleme raporu düzenlenerek konuyu Islah Komisyonuna sevk etmek üzere 06.03.2012 günlü 66 sayılı Valilik Oluru ile İnceleme Komisyonu oluşturulmuştur.
-Yapılan başvuru ile ilgili olarak İnceleme Komisyonunun hazırladığı 05.02.2013 tarihli rapor ve ekleri 14.03.2013 tarihinde toplanan Islah Komisyonuna sunulmuş, aynı tarihte oybirliği ile Islah Komisyon kararı alınarak Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderilmiştir. Bakanlıkça yapılan inceleme sonucunda eksikliği tespit edilen hususlar Bursa Valiliğine bildirilmiştir. Eksikliği tespit edilen hususlar tamamlanarak 25/10/2013 tarihli oybirliği ile alınan Ek Islah Komisyon kararları ile yeniden Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderilerek Yenice Islah OSB'nin kurulmasına ilişkin talep yinelenmiştir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

MALİYE BAKANLIĞI
(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)

En son Islah OSB plan sınırına göre (sınır değiştiğinden) hazine parsellerine ilişkin gerekli tetkik ve çalışmalardan sonra konu nihai görüş alınmak üzere Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) iletilecektir. Kurum görüşümüz bilahare bildirilecektir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
(Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Yenice Islah OSB yer seçimine ilişkin nihai görüşümüz Bakanlığımızca oluşturularak tarafınıza bilahare iletilecektir.

GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI
(Bursa Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü)

Yer seçimine ilişkin kurum görüşümüz mevzuat kapsamında değerlendirilerek daha sonra verilecektir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

(TEİAŞ Genel Müdürlüğü II. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü Bursa)

Bursa Yenice Islah OSB yerinin 4.5 km yakınından 154 Kv Orhaneli-İnegöl EİH geçmekte olup, TEİAŞ Yönetmeliklerinin dikkate alınarak Yenice Islah OSB için kurumumuzca bir sakınca yoktur.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı Bursa İrtibat Bürosu

Yenice Islah OSB sahasının 500-550 m kuzeydoğusunda yüksek basınç doğalgaz boru hattımız geçmektedir. Krokisi ektedir. OSB sahası olarak ilan edilmesinde bir sakınca yoktur.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
(Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Bursa İli, İnegöl İlçesi Yenice Beldesinde yaklaşık 120 ha büyüklüğündeki sanayi alanında Islah OSB kurulmasında2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" veya Turizm Merkezi sınırları kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanın Islah OSB olmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.
Ancak, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 04.11.2013 tarih ve 3823 sayılı yazıları ile ilgili alana dair görüş Kültür ve Turizm Bakanlığımıza da sorulmuştur.
Söz konusu alanla ilgili nihai karar Bakanlığımıza gelecek yazıya bağlıdır.

ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
(II. Bölge Müdürlüğü)

Bursa İnegöl Yenice Islah OSB kurulması planlanan alan içerisinde ve yakınında Köydere, Kavaklıdere ve Karadere gibi daimi ve mevsimsel akışlı derelerin bulunduğu, dolayısıyla sulak alanların korunması yönetmeliğine uyulması şartıyla, söz konusu derelerin akarsu koruma bandı içerisinde su kirliliğine neden olacak herhangi bir faaliyetin yapılmaması, alanın ve yakın çevresinin doğal yapısının bozulmaması, yapılacak her türlü faaliyet sırasında ve sonrasında söz konusu derelere ve civarına çöp, moloz, harfiyat v.b. atık bırakılmaması kaydıyla Islah OSB kurulmasında Orman Su İşleri Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
(IV. Bölge Müdürlüğü)

Bursa-İnegöl-Yenice Islah OSB alanı olarak planlanan alanların yer seçiminde IV. Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

(D.H.M.İ. Bursa Yenişehir havalimanı)

Bursa ili, İnegöl ilçesi Yenice Beldesinde 120 ha'lık alanın Yenice Islah OSB olarak ilan edilmesinde bir sakınca yoktur.

(Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü)

Bursa ili, İnegöl ilçesi Yenice Beldesinde kurulması planlanan Islah OSB ile ilgili olarak yapılan inceleme neticesinde söz konusu alandan karayoluna tek noktadan bağlantı sağlanması şartıyla sakınca bulunmamaktadır.

BURSA İL ÖZEL İDARESİ
Katılmadı.

BURSA HALK SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ
Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bırakılması gereken sağlık korunma bandı, mevcut yapılaşma nedeniyle 50 m'lik sağlık koruma bandı mesafesi sağlanamamıştır. Bu nedenle, OSB'ler mülkiyet sınırları içinde bırakılacak sağlık koruma bantları için uygulanacak esas ve usullere dair

protokolün; 3. Maddesine istinaden Yenice Islah OSB için söz konusu sağlık koruma bandı mesafelerinin mevcut imar durumuna ve yapılaşma koşullarına göre mülkiyet sınırlarının içerisinden itibaren en dar yerinde 5 m, en geniş yerinde ise 10 m sağlık koruma bandı bırakılması ve amacına uygun olarak korunmasının uygun olacağı görülmüştür.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yer seçimine ilişkin kurum görüşümüz bilahare verilecektir.

YENİCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yenice Belediyesi sınırları içerisinde oluşturulan Yenice Islah OSB'nin kurulmasında Yenice Belediye Başkanlığı olarak bir sakınca görülmemektedir.

SONUÇ:

Yer Seçimi Komisyon Toplantısına Bursa İl Özel İdaresi katılım sağlanmamış olup; Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı (Bursa Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü), Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı (Bursa Gıda, Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü), Kültür Ve Turizm Bakanlığı (Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü), Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Adına toplantıya katılan temsilcilerince daha sonra görüş bildirileceği ifade edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda; Bursa İnegöl Yenice Islah OSB yeri olarak incelenen alanın özellikleri ve alan hakkındaki kurum ve kuruluş görüşleri değerlendirildiğinde, ekli 1/25.000 ölçekli topoğrafik haritada sınırları gösterilen yaklaşık 120 ha büyüklüğündeki alan;

-TEİAŞ EİH yönetmeliğinin dikkate alınması,

-İçerisinde ve yakınında Köydere, Kavaklıdere ve Karadere gibi daimi ve mevsimsel akışlı derelerin bulunduğu, dolayısıyla sulak alanların korunması yönetmeliğine uyulması şartıyla, söz konusu derelerin akarsu koruma bandı içerisinde su kirliliğine neden olacak herhangi bir faaliyetin yapılmaması, alanın ve yakın çevresinin doğal yapısının bozulmaması, yapılacak her türlü faaliyet sırasında ve sonrasında söz konusu derelere ve civarına çöp, moloz, harfiyat v.b. atık bırakılmaması,

-Alandan karayoluna tek noktadan bağlantı sağlanması,

-OSB'ler mülkiyet sınırları içinde bırakılacak sağlık koruma bantları için uygulanacak esas ve usullere dair protokolün; 3. Maddesine istinaden Yenice Islah OSB için söz konusu sağlık koruma bandı mesafelerinin mevcut imar durumuna ve yapılaşma koşullarına göre mülkiyet sınırlarının içerisinden itibaren en dar yerinde 5 m, en geniş yerinde ise 10 m sağlık koruma bandı bırakılması ve amacına uygun olarak korunması

kaydıyla ve komisyonumuza katılıp kurumu adına nihai görüş bildiren, daha sonra görüşünü bildireceğini ifade eden ve komisyona katılmayan kurumların uygunluk görüşleri ile birlikte, Islah Komisyonunca alınmış olan kararların da yerine getirilmesi şartıyla Komisyonca incelenen alan Bursa İnegöl Yenice Islah OSB alanı olarak uygun görülmüştür. **27/11/2013**

İzlem KÜLLÜK	Hakan YILDIZ	Turhan DOĞAN
Bilim, San. ve Tek. Bak. Jeo. Müh.	Bilim, San. ve Tek. Bak. Zir. Müh.	Maliye Bak. Milli Emlak Md. Şehir Plancısı

Muzaffer ÇALIŞKAN
Maliye Bak. Milli Emlak Md.
Harita Müh.

Murat KESKİN
Maliye Bak. Milli Emlak Md.
Mrd. Yrd.

Sinan KÖTAN
Ulaş. Deniz. Ve Haber. Bak.
Elt. Elkt.Müh.

Dr. B. Fatma AKAÇ
Sağlık Bak.Bursa Halk Sağ.
Müd.
Doktor

Oktay AYDIN
Sağlık Bak.Bursa Halk
Çevre Sağ. Teknikeri

Mustafa IŞIKDOĞAN
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık
Zir. Müh.

Doğan ÇİÇEK
Kül.ve Tur. İl Md.
Şube Md.

N.Zeki ENGİN
Orman ve Su İşl. II. Böl. Md.
DKSA Şb. Md.
Şb. Mdg.

Zübeyda SU
Çevre ve Şeh. İl. Md.
Şehir plancısı

Şedat GÖKMENOĞLU
D.H.M.İ. Bursa Yenişehir
Hava Limanı
Mühendis

Abdullah Sami GÜZEL
Karayolları XIV. Böl. Md.
Çevre Müh.

Günay UÇAR
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık
Mühendis

Turgay GÜLER
BOTAŞ (Arazi, İnşaat ve
Kamulaştırma)
Mühendis

Mücdat ÇAYAN
TEİAŞ
Harita Teknikeri

Süleyman ILDIR
Bilim, San. ve Tek. İl. Md.
Araştırmacı

Murat UŞUN
Bursa Büyük Şehir Bld.
İmar ve Şeh. D. Bşk.
Dai. Bşk.

Hakan KARADEMİR
Bursa Büyük Şehir Bld.
Şehir Plancısı

Hasan AKSU
Yenice Belediyesi
Belediye Başkanı

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

T.C.
GIDA TARIM VE HAYVANCILIK
BAKANLIĞI

Sayı : 45706566/509.0.0.0/ 23614 29.11.2013
Konu : Bursa İnegöl Yenice Islah OSB

BİLİM ,SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğüne

İlgi : Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 15.11.2013 tarih ve 92146 sayılı yazısı

İlgi sayılı yazı ile Beldenizde yer alan yaklaşık 120 ha alanın Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi(OSB) yeri olarak belirlenmesi amacıyla OSB Yer seçimi Yönetmeliği kapsamında 27.11.2013 tarihinde Bursa Valiliğinde yapılacak yer seçimi toplantısına katılımın sağlanması istenmişti.

Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca toplantıya katılım sağlanmış ve yazınız incelenmiştir. İlgili alanın 1994 yılında yapılan 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı içerisinde kaldığı ve halen hukuken geçerli olduğu Belde Belediyemizin 29.11.2013 tarihli ve 607 sayılı yazılarında ifade edilmiş olduğundan,

5403 sayılı kanunun 3(i) maddesine göre yapılacak bir işlem bulunmayıp ıslah OSB olmasında sakınca yoktur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ömer ÇELİK
Vali a.
İl Müdürü

İl Gıda, Tarım ve Hayv...
Telefon : (0 224) 246 42 30 / 221
e-posta : bilgiedinme@bursatarim.gov.tr

BURSA

Ayrıntılı Bilgi İçin :G.UÇAR Zir.Müh.
Faks : (0 224) 247 43 24
Elektronik Ağ : www.bursatarim.gov.tr

Resim 1 Kurum Görüşleri

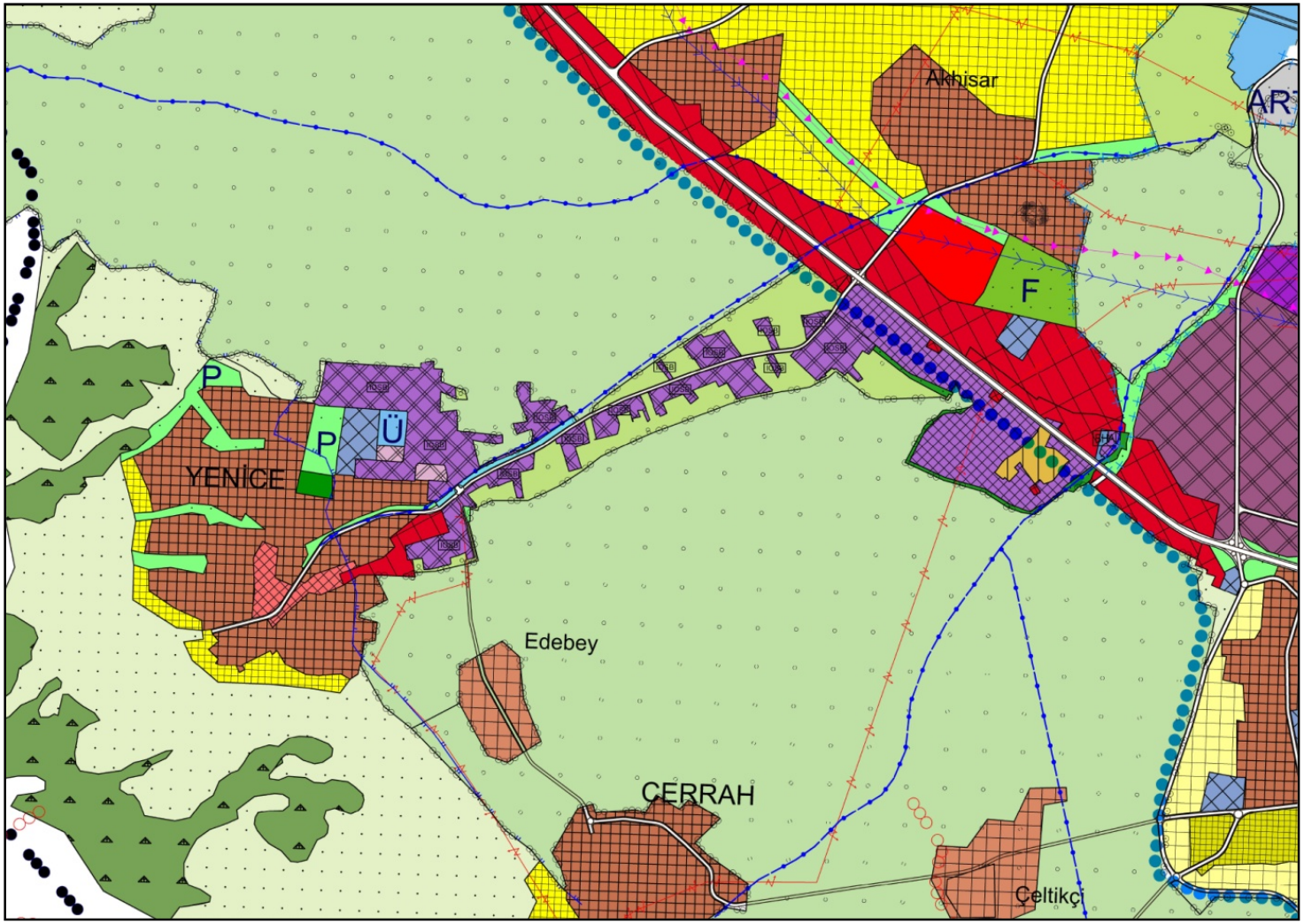
4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği kapsamında (OSB'ler: GEÇİCİ MADDE 5 – (Ek:RG-4/8/2011-28015) İl genelindeki kamu kurumlarının katılımı ve görüşleri doğrultusunda yer seçimi yapılan bölge Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 29.04.2015 tarih ve 29966012- 453.02/1972 sayılı yazısı ile *"Islah OSB Kuruluş Protokolü"* tamamlayarak 306 Sicil Numarası ile tescillenmiştir.

29.04.2015 tarihinde Islah Organize Sanayi Bölgesi olarak tüzel kişilik kazanan Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi'nin Organize Sanayi Bölgesi Statüsüne kavuşabilmesi amacıyla ıslah şartları tamamlanarak 4 Temmuz 2017 tarihinden itibaren Organize Sanayi Bölgesi statüsüne alınmıştır.

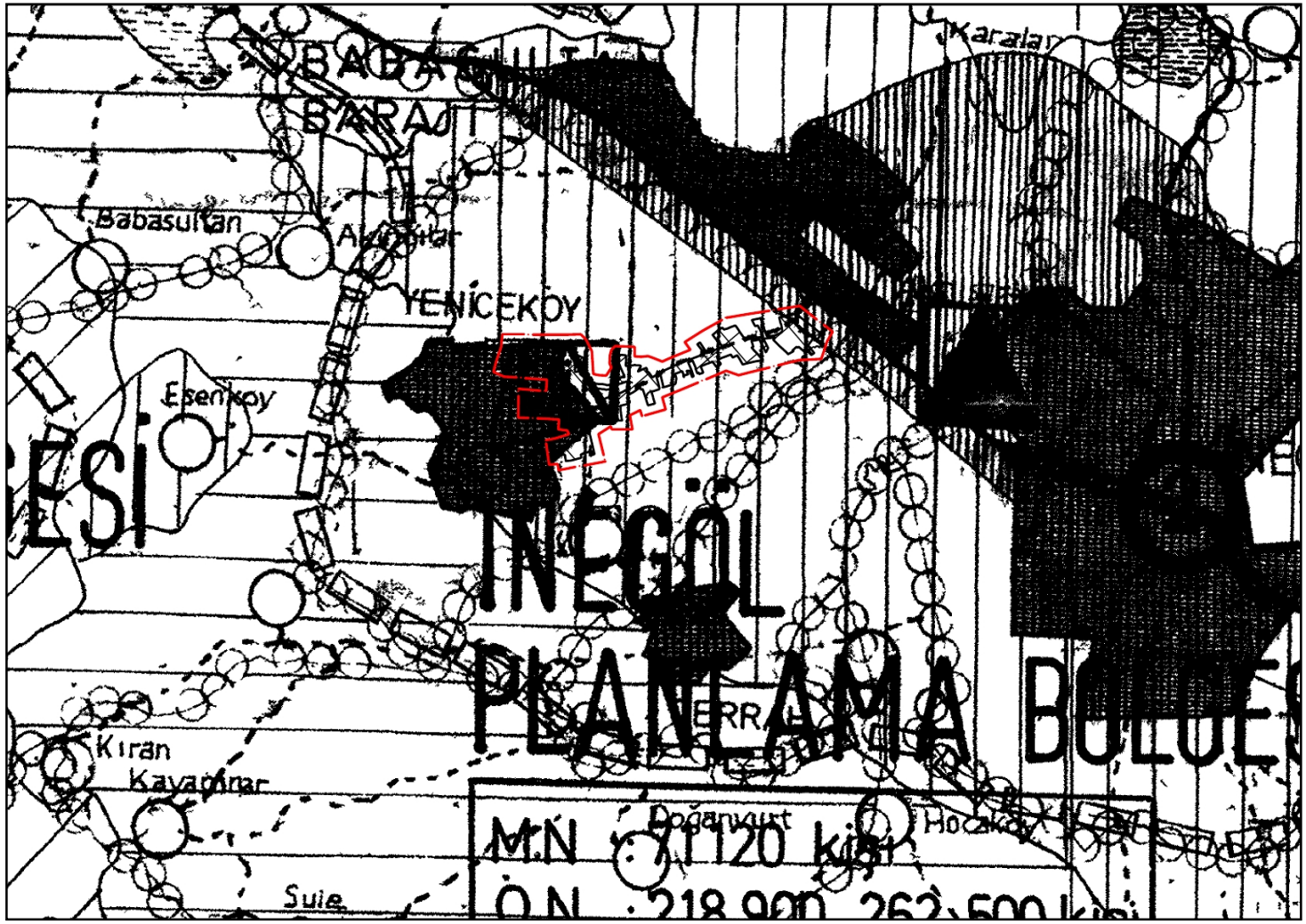
5.8. YENİCE BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU (ISLAH) PLANI (BURSA 2. İDARE MAHKEMESİ 2017/1197 SAYI İLE KARARA BAĞLANAN 2016/994 ESAS NOLU DAVA KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.)

Yenice Sanayi Alanı rapor içeriğinde anlatılan yasal dayanaklar çerçevesinde Islah OSB alanı olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda Vali Başkanlığında oluşturulan komisyon tarafından Islah Usul ve Şartları belirlenmiştir. Islah Usul ve Şartlarının 1. Maddesi kapsamında "alt ölçekli plan kararları ile üst ölçekli plan kararları arasındaki kısmi uyumsuzlukların giderilmesi, OSB sınırlarının ve OSB fonksiyon kararlarının nazım ve uygulama imar planlarına aktarılması amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile 1/5000 ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları'nın Revize İmar Planları olarak yeniden yapılmasına" karar verilmiştir. Bu kapsamda planların revizyonu gündeme gelmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2015 tarih ve 1816 sayılı karar ile Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonu Değişiklikleri onaylanmıştır.



Harita 12 *Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2015 tarih ve 1816 sayılı karar ile onaylı1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonu*



Harita 13 *Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2015 tarih ve 1816 sayılı karar ile onaylı1 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*

Ancak anılan planlara yapılan itiraz ve açılan dava neticesinde planlar iptal edilmiştir. İptal gerekçeleri aşağıda sıralanmaktadır. Bu gerekçeleri giderecek düzenlemelerin yapılması hedeflenmiştir.

Gerekçe 1 -Planlamaya esas jeolojik etüd raporlarının bulunmadığı,

Oysaki;

OSB Sınırlarını Kapsayan Bölgede; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 21.11.2014 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır.

Gerekçe 2- Alanın tarımsal niteliği korunacak alan olarak tanımlandığı,

Oysaki;

27.11.2013 tarihinde Bursa Valiliği toplantı salonunda yapılan Islah OSB yer Seçim toplantısına katılan İl Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü temsilcileri konuya ilişkin olarak 29.11.2013 tarih ve 37614 sayılı görüş yazısında ilgili alanın 1994 yılında onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalması ve hukuken geçerli olması sebebiyle 5403 sayılı kanunun 3.i maddesine göre yapılacak bir işlem bulunmadığı ifade edilmiştir.

Gerekçe 3 -Kamu yararına uygunluk arz etmediği,

Oysaki;

OSB'ler bir çeşit kamu kurumu yapılanmasıdır. Bakanlık tarafından denetlenmekte, yöneticilerini OSB içindeki sanayiciler oluşturmaktadırlar. Bu nedenle yönetim şeffaftır. Denetlenebilir ve değiştirilebilir niteliktedir.

OSB'ler kendi imar planlarını OSB kanunu ve uygulama yönetmeliği gereğince kendileri yapar. Plan notlarıyla bölgenin sektörel dağılımlarını kontrol ederek altyapı ihtiyaçlarının belli bir plan dahilinde yapılmasını ve böylece maliyetlerin rekabet ortamı içerisinde oluşmasına katkı sağlar.

OSB imar planları çevre yerel yönetimlerle uyumlu hale getirilerek sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlar, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önler.

OSB'ler içindeki yapı inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler işyeri açma ve çalışma ruhsatları OSB tarafından verilir ve denetlenir. Yapı ruhsat harçları OSB yönetimlerinin kararıyla en alt düzeyde tutulur.

OSB'ler ihtiyaçları olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi altyapı ve genel hizmet tesislerini kurma ve işletme, kamu ve özel kuruluşlardan satın alarak dağıtım ve satışını yapma, üretim tesisleri kurma ve işletme hakkı sadece OSB'nin yetki ve sorumluluğundadır. Bu yetkisi nedeniyle toplu alım yaparak rekabet ortamından olumlu yönde yararlanır.

OSB'ler arsa tahsis ve satışı yapabildiği için elde ettikleri gelirler, OSB'nin altyapı ve sosyal tesislerin ihalesi için hazırlanan dosyaların satış bedelleri, bölge içinde kurulacak işletmelerin proje tasdik ve vize bedelleri, su, elektrik, doğalgaz, sosyal tesis, arıtma vb işletme gelirleri, kira ve hizmet gelirleri vb gibi elde ettikleri gelirlerle bölgenin yeni altyapı ihtiyaçlarını karşılama imkânına sahiptir. Böylece işletme gelirleriyle bölgenin rekabet edecek koşulların yaratılmasına katkı verirler.

OSB sınırları içerisindeki özel mülkiyete konu olmamış kısımlar ile imar hudutları içindeki yol ve rekreasyon alanları OSB'nin tasarrufu içinde olduğundan bölgenin yönetimi amaca uygun gerçekleştirilir.

OSB'nin her türlü hesap ve işlemleri OSB yönetimince yıllık olarak her yılın Ocak ayında ve gerekli görülen her zamanda yeminli mali müşavire inceletilir, düzenlenen denetim raporu OSB yönetimi ve Bakanlığa eş zamanlı olarak verildiğinden şeffaflık sağlanır.

Yukarıda belirtilen hususlara ilave olarak;

4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği kapsamında (OSB'ler: GEÇİCİ MADDE 5- (Ek:RG-4/8/2011-28015) İl genelindeki kamu kurumlarının katılımı ve görüşleri doğrultusunda yer seçimi yapılan bölgenin Islah OSB ilan edilmesi ve OSB olabilmesi için alanın 11 aşamalık başvuru kriteri ve yer seçimi aşamasında İl bünyesindeki 14 adet kamu kurumunun olumlu görüş alması gerekmektedir.

Islah OSB yasası mevcut yapılaşma olan bölgelerin düzenlenmesi, organizasyonunun sağlanması amacıyla çıkarılmıştır. Dolayısıyla OSB yer seçim kriterlerinden farklı bir konumda olup farklı bir yol haritası izlenmektedir. OSB yer seçimindeki gibi alternatif alan belirleme kriteri söz konusu değildir.

Yenice OSB Islah Başvurusu sırasında aşağıda belirtilen kriterlerin tamamını yerine getirerek OSB olmaya hak kazanmıştır.

Gerekçe 4 -Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Aykırı Olduğu;

Oysaki;

Hazırlanan planlar, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 10. bölümü gösterim (lejand) tekniklerine göre hazırlanmıştır.

MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz. şeklindedir.

Yine;

Islah OSB kararları 1. Maddesi; “Yenice Islah OSB alanında 4562 Sayılı OSB Kanunu ile OSB Uygulama Yönetmeliğine ve “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde, Bakanlık onayından sonra Islah OSB Tüzel Kişiliği kazanacak olan Yenice Islah OSB tarafından; alt ölçekli plan kararları ile üst ölçekli plan kararları arasındaki kısmi uyumsuzlukların giderilmesi, OSB sınırlarının ve OSB fonksiyon kararlarının nazım ve uygulama imar planlarına aktarılması amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile 1/5.000 ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planları’nın, Revize İmar Planları olarak yeniden yapılmasına” şeklindedir.

Islah Organize Sanayi Bölgeleri ilan edildiğinde bölgenin hangi şartları yerine getireceği Islah Komisyon Kararlarında belirtilmekte ve şartların yerine getirilmesi için 5 yıl süre tanınmaktadır. Dolayısıyla bu bölgeler aday Organize Sanayi Bölgeleridir. 5 yıl içerisinde OSB olarak tescil edilmek veya şartlar yerine gelmediği takdirde eski durumuna dönülecek sahalardır.

Bu sebeple bölge geçiş aşamasında Islah OSB kriterlerin yerine getirilmesi amacıyla tanım açısından Detay Kataloğunda “Organize Sanayi Bölgeleri” lejantına uygun renk ve tarama ile tanımlanmış ve geçici olarak (I)OSB olarak gösterilmiştir.

Aradan geçen süreç içerisinde bölge Islah koşullarını tamamlayarak Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 04.08.2017 tarih 1045 sayılı karar ile Organize Sanayi Bölgesi olarak tescil edilmiştir.

Hazırlanan plan çalışmasında alan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine" uygun şekilde OSB olarak tanımlandığından böyle bir olumsuzluk yaşanmasının önüne geçilmiştir.

6. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ

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 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. OSB şartlarını belirlenen sınır itibari ile sağlayan bölgede gelecekte 4.000 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.

Yasal mevzuatlar çerçevesinde sınırları belirlenmiş alanın planların kademeli birlikteliği, çevre şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda, 1990 yılı öncesi onaylı plan kararları, ova koruma protokolü değişikliği sonucu belirlenen ova sınırları dikkate alınarak plan kararları üretilmiştir. Bu nokta da; bölgenin 5462 sayılı yasa kapsamında Organize Sanayi Bölgesi sınırlarının kesinleşmesi, İnegöl ova sınırlarının kesinleşmesi, 1990 yılı öncesi onaylı imar plan koşulları ile uyumlu uygulamaya ışık tutacak planların hazırlanması hedefi ile plan kararları üretilmiştir.

Planlama alanı Ankara-Bursa ana aksından Yenice Mahallesine ulaşan ana aks üzerinde ve mevcut kentsel yerleşme alanının batısında konumlanmış durumdadır. Alan bu özeliği ile yol boyunca lineer ve yerleşmeye yakın bölgede ise kümelenmiş bir alan kullanımına sahiptir. Bölge ana hizmeti Bursa-Yenice merkezine ulaşan bağlantı yolundan hizmet almaktadır. Bu aks 20 m. genişliğinde bölünmüş yol niteliği taşımaktadır. Bu aksın her iki yönünde sıralanmış durumda bulunan işletmeler yer almaktadır. Bu aksın her iki yönünde sıralanmış durumda bulunan işletmeler yer almaktadır.

Planlama alanı dava sonucu iptal olunan planda ifade edilen eksiklikleri giderecek yönde yeniden irdelenmiş ve bu kapsamda plan kararları ayrıntılandırılmış ve plan notları ile anılan kararlar güçlendirilmiştir.

Bu noktadan hareketle;

Bölgenin mevcut yapısı, onaylı imar planı koşulları dikkate alındığında, ova protokolü ile değişen sınırlarda dikkate alınarak, planlama alanı sınırları 4562 sayılı yasanın Geçici 5. Maddesi kapsamında belirlenmiştir. Planın bugünkü hatları; OSB alanı belirleme koşullarından kaynaklıdır.

Planlama alanı içinde kesinleşen yaklaşık 120 ha büyüklüğündeki Yenice Organize Sanayi Bölgesi sınırları “Organize Sanayi Bölgesi” lejandı ile tariflenmiştir.

Bursa ili 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre düzeni planının “İnegöl Planlama Bölgesi” hükümlerine tamamen uygunluk taşımaktadır. Uygulama hükümlerinin İnegöl planlama bölgesine ait kısmının 3. Maddesi kapsamında alan planlanmıştır.

Planlama alanına ait OSB sürecinde ilgili kurum görüşleri alınmıştır. Başta tarım il müdürlüğünün olumlu görüşleri bulunmaktadır. Tarım alanlarının yasal mevzuatlar çerçevesinde koruma ve kullanma kriterleri belirlenmiştir. Bu ana kararları desteklemek amacı ile alt ölçekli planlarda tarım alanları ile yapılaşmış alanlar arasında yapay eşiklerin oluşturulması amacı ile kararlar üretilmiştir.

Planlama alanında çevrenin korunması esastır. Bu ana kriter OSB'nin temel şartları içinde yer almaktadır. Alanda altyapının planlanması da çevre koruma yaklaşımlarına katkı sağlayacaktır. Bu yönü ile alanın alt yapısal olarak disipline edilmesi, kurumsal bir çatı altında faaliyet gösterilmesi, koruma ve kullanma dengesinin göz nünde bulundurulması açısından da kamu yararı taşımaktadır.

Hazırlanan plan planların kademeli birlikteliği ilkesi temel alınarak, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak dizayn edilmiştir.

Yapılan düzenleme neticesinde oluşan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
OSB ALANI	0	0%	1097113	91%
DERE	0	0%	33191	3%
YOL ALANI	0	0%	69696	6%
TOPLAM NET ALANI	1201166	100%	1200000	100%

PLAN NOTLARI:

1. YENİCE OSB ALANI BURSA 2020 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ "İNEGÖL PLANLAMA BÖLGESİ" NİN UYGULAMA HÜKÜMLERİNİN VE BU HÜKÜMLERİN 3. MADDESİNE İSTİNADEN PLANLANMIŞTIR.

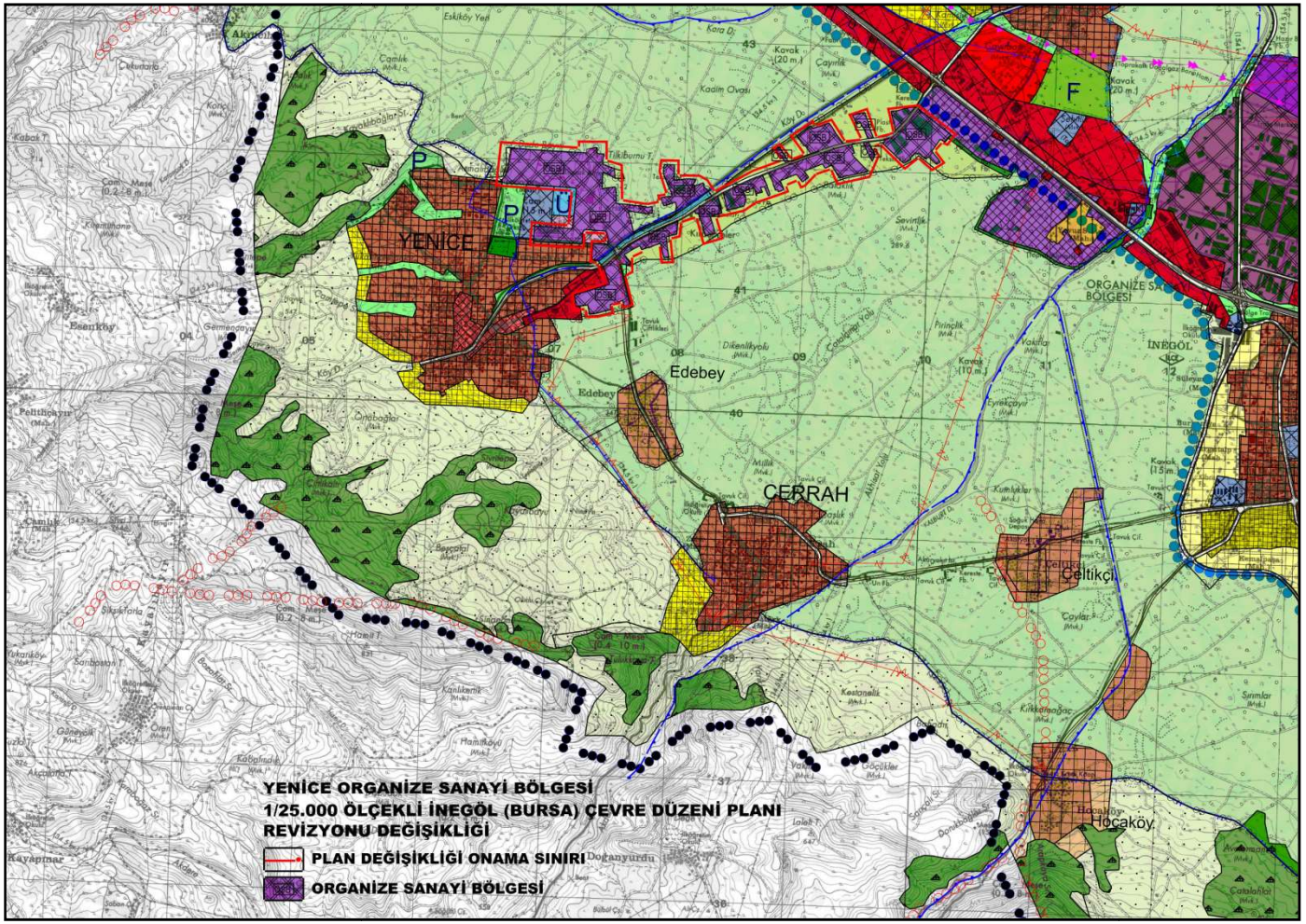
2. PLANLAMA ALANINDA ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINDA, MAKSİMUM ALANDA OVA ALANINI, PLANLAMA ALANINDAN AYIRAN TAMPON ALANLAR OLUŞTURULACAKTIR.

3. PLANLAMA ALANINDA TÜM ÇEVRE KORUMA TEDBİRLERİ

ALINACAK VE ALTYAPI YATIRIM PLANI OLUŞTURULACAKTIR.

4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 21.11.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

5. OSB SINIRLARI 4562 SAYILI YASANIN UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 5. MADDESİ UYARINCA BELİRLENMİŞTİR.



Harita 14 *Öneri 1/25.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği*