İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, HİLMİYE MAHALLESİ 119 ADA 152, 153 VE 154 PARSELLERE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu 119 Ada, 152,153 ve 154 parseller yaklaşık 33.891,8 m^2 büyüklüğündedir. Planlama çalışması, ilgili parsellerin Hilmiye Köyü Yerleşik Alan sınırları dahilinde kalan içinde yaklaşık 21.290,0 m^2 büyüklüğündeki alanda yürütülmektedir.

Günümüzde yaşam alanı olarak kırsal ve kentsel mekân yoğun etkileşim içerisindedir. Yol ağlarının iyileştirilmesi, kırsal alana yapılan altyapı yatırımları, telekomünikasyon ve iletişim imkanlarının genişlemesi ile bireysel araç sahipliliğin artması, doğal ortamda hayatını sürdürmek isteyen kentli nüfusun kırsal alana yönelmesine neden olmuştur.

Kentsel yaşama yönelik talep, kentlerin sunduğu sosyo-kültürel olanaklar iş olanağı çeşitliliği ekseninde şekillenmekte ve artmaktadır. Ekonomik kümelenme hareketleri; internet ağının gelişimi ve günümüzde pandemi ile doğal afetler gibi çevresel, sosyolojik ve ekonomik etkenlerle birlikte zayıflamıştır. Küresel şirketlerin evden çalışma sistemine geçmiş, eğitim çevrimiçi olarak yürütülmeye başlanmış ve sosyalleşme aracı olarak rekreatif faaliyetler de ülke çapında kısıtlanmıştır. Endüstriyel üretimin azalışı ve tedarik zincirindeki aksaklıklar, günlük kişisel ihtiyaçların karşılanmasını güçleştirmiş, şehirlerdeki yüksek kira bedelleriyle birlikte toplumun bütçe ve alım gücünü olumsuz etkilemiştir. Tüm bu olumsuzluklar kentsel alanlara talebi de azaltmıştır.

Kentsel alanların aksine kırsal alanlar düşük yoğunluklu yerleşimler olup gerek bireysel gerekse toplumsal ilişkilerin daha samimi olduğu alanlardır. Kırsal alanlar arazi maliyeti düşüklüğü ve mahremiyet duygusunun gelişmişliğinin yansıra sağlıklı bir yaşam için stressiz bir ortam ve doğal bir çevre de sunmaktadır. Bu alanlardaki yapılar genel itibariyle bahçeli yapılar olup küçük ölçekli tarım ve kanatlı hayvan yetiştiriciliğine olanak sağlamaktadır.

Günümüz koşullarında kentsel alanlar beraberinde getirdiği eğitim, ekonomik faaliyetler ve sosyo-kültürel olanakları sağlayamamaktadır. Kırsal alanlar ise gelişen teknoloji ve yatırımlar ile bu hizmetlere daha kolay erişebilmektedir. Bir nevi tersine göç hareketine neden olan bu yönelme ile özellikle kent merkezi ile yakın ilişkisi olan yerleşim birimleri tercih edilmektedir. İnegöl ilçesi özelinde değerlendirildiğinde Hoca mahallesinde Şehitoğlu inşaat tarafından yapılan site, Cerrah mahallesinde kurulan Kosova Koleji ve Deydinler mahallesinde kurulan Okyanus Koleji gibi özel eğitim tesisleri kırsal alana kentli nüfusun yönelmesinin önemli örneklerindendir.

Geçmiş yıllarda göç veren kırsal alan, Oylat Kaplıcalarının tanınması ve kullanılmaya başlanması ile göç almaya başlamıştır. Gelen göç beraberinde tarım ve hayvancılığa olan ilgiyi arttırmış böylece bu sektörün gelişmesini sağlamıştır. Aynı zamanda bölgede üretilen yöresel ürünler Oylat kaplıcalarında pazar kurularak satılmaya başlanmış ve bölgede bu şekilde ekonomik kazanç sağlanmıştır.

Bu kapsamda Hilmiye Mahallesi 119 Ada, 152,153 ve 154 parsellerin köy yerleşik alan sınırı dahilinde kalan kısmı, yukarıda artışından bahsedilen kırsal alanlardaki yerleşim alanı ihtiyacına cevap verebilecek şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak *“Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)”, “Park Alanı”* ve ”*Taşıt Yolu”* olarak tanımlanması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı İnegöl İlçesi, Hilmiye Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli I23-A-02-C ve I23-A-03-D paftalarında,

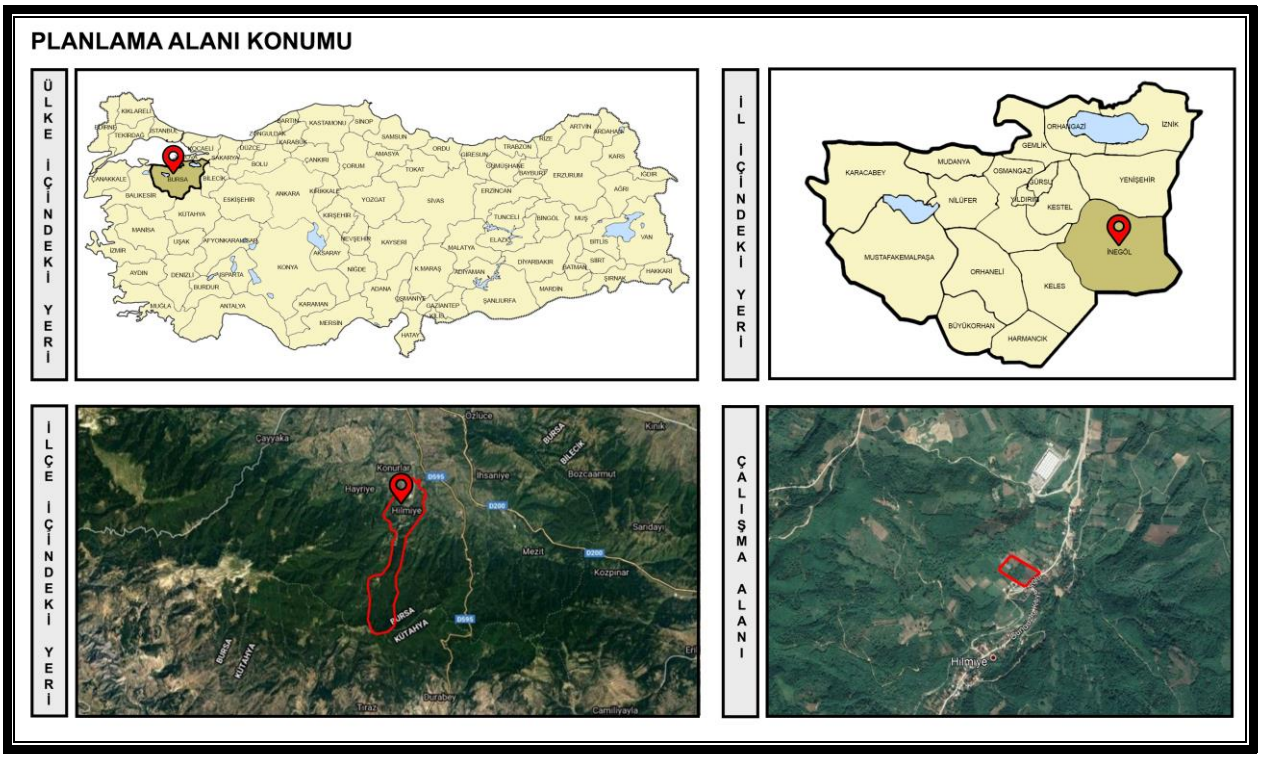
X= 4 428 000– 4 428 500,

Y= 466 500–467 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 21.290,0 m²'lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Hilmiye Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu "*39°57'22.90*" Kuzey ve "*29°35'57.92*" Doğu koordinatlarında, Bursa İl merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 52 km güney-doğusunda, Uludağ'ın Doğusunda, İnegöl İlçe Merkezinin yaklaşık Kuş Uçuşu 15 km güney-doğusunda, Hilmiye Mahallesi Gündüzlü yolu üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Konumu



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

İnegöl ilçesi XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Kırım, Kafkasya ve Balkanlar'dan ülkemize yönelen göçlerden önemli paylar elde etmiştir. İnegöl'e doğru yaşanan göç olayları, kırsal kesimde yeni yerleşmelerin ortaya çıkışını, İnegöl'ün de küçük bir kasaba olma niteliğinden kurtularak büyük bir kasaba olma sürecine girmesini sağlamıştır. Nitekim 1893 yılı itibariyle şehirli nüfus oranı, 1573 yılına oranla iki kat artarak %18,68'e çıkmıştır.

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

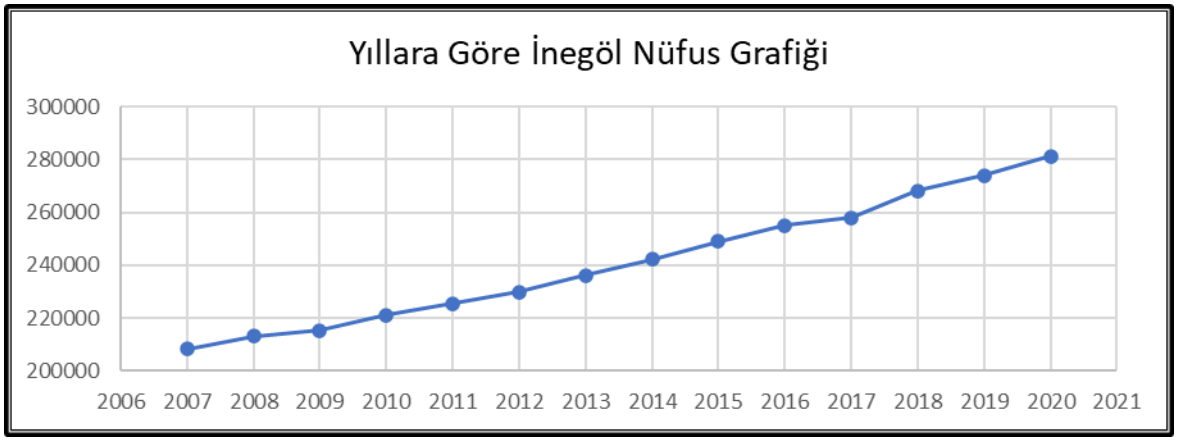
1960 yılından itibaren nüfusu 25 binlere ulaşan İnegöl, şehir kategorisine geçiş yapmıştır. 1960' tan beri düzenli ve yoğun nüfus artış hızı ve büyüme temposu gösteren İnegöl şehri, eskiden beri uzmanlaştığı mobilya endüstrisine katılan karma endüstri (Organize Sanayi Bölgesi) sayesinde, ciddi bir şekilde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

Hem nüfus bakımından büyüyen, hem de alansal genişlik kazanan İnegöl'ün, endüstrileşmenin getirdiği ivme ile 1985-1990 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı bir önceki beş yıla göre epeyce artmıştır. Aynı dönemde, nüfusunun büyüme oranı 1980-1985 dönemine göre 1,5 kat artmış ve %30'a ulaşmıştır. Bundan da önemlisi, 1960-1980 yılları arasında ülkemizdeki 25.000-50.000 nüfuslu şehirler grubuna dâhil olan İnegöl, 1985-1997 döneminde 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubuna çıkmıştır. 1990 yılında 50.000 ile 100.000 nüfuslu şehirler grubunda 18. sırada bulunan İnegöl, 1997 yılında 6. sıraya yükselmiştir.

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

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

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



1877-1878 yıllarında Osmanlı-Rum harbinden sonra Rusya'da bulunan insanlar Türkiye'ye göç etmeye başlamıştır. Hilmiye köyü ise bu göç ile gelen Hilmi Efendi tarafından kurulmuş 1890 da ise bu yerleşim gelişmeye başlamıştır. Köy ismini de Hilmi Efendi'den almaktadır. Köye yerleşen ilk 11 hane Gürcistan'dan gelmiş ve zamanla bu sayı 120 haneye kadar ulaşmıştır. Yerleşen halk akrabalarını davet etmiş ve böylece nüfus giderek artmıştır.

Mahalle nüfusu yıllara göre incelendiğinde ise yıllar arasında düzenli bir eğilim göstermeyip artış ve azalış içinde bulunmaktadır. Nüfus tablosundan görülen artış ve azalışlar çok fazla düzeylerde olmayıp, genel anlamda mahalle kendi nüfusunu korumaktadır. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre İnegöl ilçesi Hilmiye Mahalle Nüfusu (2013-2020)

Yıllara Göre Hilmiye Mahalle Nüfusu								
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	337	350	351	346	345	351	340	331

(**Kaynak** TÜİK)

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

Bölgede ağırlıklı olarak tekstil ve konfeksiyon işletmeleri göze çarpmakla birlikte; sünger üretimi, sunta ve kontrplak üretimi, gıda üretimi, yem üretimi, ambalaj, cam, orman ürünleri-mobilya, kimya, gıda, döküm ile otomotiv yan sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeler vardır.

İnegöl'de sanayicilerin ucuz arsa taleplerini uzun yıllar karşılaması planlanan Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi 11.05.2006 tarihinde 245 sicil numarasıyla Bursa İl Özel İdaresi, İnegöl Belediyesi ile İnegöl Ticaret ve Sanayi Odası ortaklığında kurulmuştur. Sınırları 2 etap halinde düşünülmüş, 1. etap 4100 dönüm, 2.etap 2650 dönüm olmak üzere toplam 6750 dönüm arazi seçimi yapılmıştır. 4100 dönümlük 1.etap üzerinde kamulaştırma çalışmalarına başlanmış ve % 99'u bitirilmiştir. Kamulaştırma çalışmaları ve planlama çalışmaları devam ederken Mobilya Ağaç İşleri ve yan sanayisi ile ilgili yatırımcılardan arsa talebi toplanmış, talepler doğrultusunda bugüne kadar 116 adet firmaya 2500 dönüm yer tahsisi yapılmıştır. Bu firmalardan 91'ü İnegöl'de, 25'i ise İnegöl dışındadır. Halen yer tahsisi yapılmaya devam edilmektedir. 32 adet fabrika faaliyette olup 44 fabrika inşat halindedir.100 civarında sanayici proje çalışması yaparak inşaat ruhsatı almıştır. İlçede 1 adet Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi bulunmaktadır. Küçük Sanayi Sitesinde 651 işyeri bulunmakta olup, çalışan sayısı yaklaşık 4.835'dir.

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

Tablo-2 İnegöl Vergi Mükellefleri ve Vergi Oranını Gösterir Tablo

Faal Mükellef Sayısı	13.898
Vergi Gelirleri Tahsilat Tutarı	332.751.832,14 TL
Tahakkuk Tahsilat Oranı	%0,56

Ticaret, mobilyacılık, sanayi ve tarımın dışında Oylat Kaplıcaları ve İnegöl tipi köfte yapan lokantalar ilçeye önemli bir gelir sağlamaktadır.

İlçede birçok kooperatif bulunmakta ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odasından başka Esnaf Odaları, 1 adet Pancar Kooperatifi, 1 adet Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi, 8 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 61 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 19 adet Tarımsal Sulama Kooperatifi, 1 adet Et Üreticileri Birliği ve 1 adet Süt Üreticileri Birliği bulunmaktadır.

İlçede İnegöl Belediyesi, Ticaret ve Sanayi Odası ile Marangoz ve Mobilyacılar Odasının iş birliğiyle 2000 yılından beri düzenli olarak her yıl iki defa mobilya fuarı düzenlenmektedir.

Bölgede en önemli doğal kaynak ormandır. Nitelikli memba suyu Sultan Su ve Sude Su adıyla, Maden Suyu ise Kınık ve Freşa markasıyla şişelenerek satılmaktadır. Turistik tesis olarak Oylat Kaplıcalarının yanı sıra Uludağ'ın ilçe sınırları içinde kalan kısımlarındaki ormanlar gelecekte turizm açısından rezerv oluşturmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesinde 2017 yılı itibariyle 107 parselde 74 kuruluş faaliyet göstermekte olup, toplam çalışan sayısı da 14.536'dır.

(**Kaynak** İnegöl Belediyesi)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

İnegöl bölgede Büyükşehir Belediyeleri haricinde tek düzenli katı atık depolama tesisi bulunan ilçedir. İnegöl ilçesinin tamamı kanalizasyon şebekesine bağlı olup, bu kanalizasyon şebekesi İnegöl OSB Atık su Arıtma Tesisine bağlıdır. Tesiste, İnegöl İlçesinin yerleşim birimlerinden kaynaklanan evsel atık su ile İnegöl OSB'de bulunan işletmelerden kaynaklanan evsel ve endüstriyel nitelikli atık su arıtılmakta ve Kalburt Çayı'na deşarj edilmektedir. Kalburt Çayı ise sulama amaçlı kullanılacak olan Boğazköy Barajını besleyen önemli bir çaydır. Bu nedenle tesis sulama suyu kriterlerini sağlamalıdır, ancak çıkış suyunda tuzluluk ve renk problemi yaşanmaktadır.

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

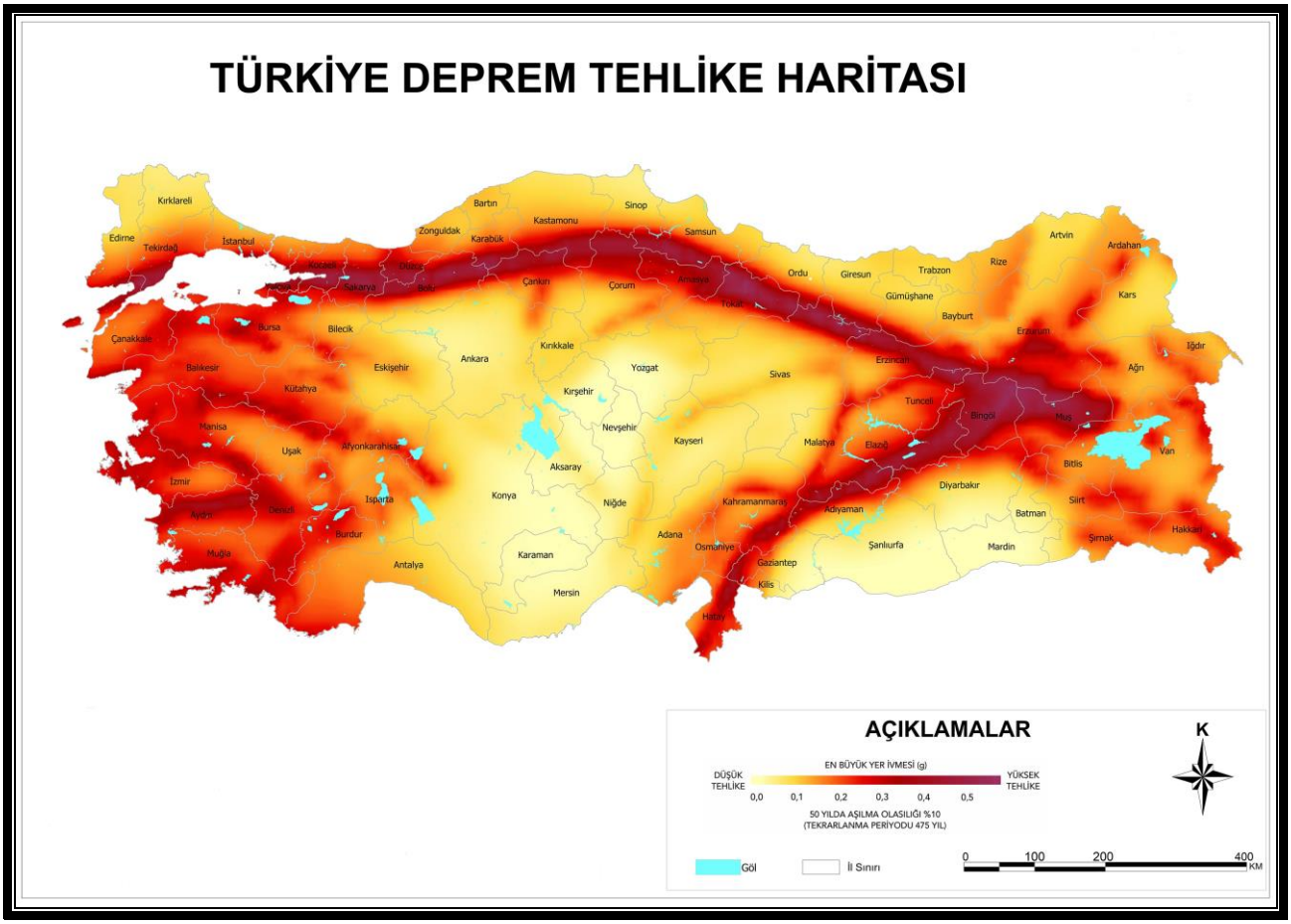
Söz konusu alan Hilmiye Mahallesinde hizmet verecek bir Turizm Tesisi olarak inşa edileceğinden gerekli altyapı girişimci tarafından tesis edilecektir. Planlamaya konu taşınmazların çevresinde ise Hilmiye Aşağı Mahallesi Camii ve Hilmiye Mahallesi Kız Kuran Kursu bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

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

Şekil-2 Türkiye Deprem Haritası



2.4.2.Jeolojik Yapı

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlamaya konu 119 Ada 152, 153 ve 154 parsellerin Doğusunda Oylat Deresi, Batısında ise göçük deresi ve bu derenin aktığı 600 rakımlı bir tepe bulunmaktadır. 1,5 km Güneyinde Oylat mağarası 3 km güneyinde ise Oylat kaplıcaları bulunmaktadır. Mahallenin genel yerleşimi ise vadiye kurulmuş olup ortasından oylat deresi geçmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğimi %10-%30 arası değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlamaya konu taşınmazlar servis hizmetini Güneydoğusunda bulunan Gündüzlü köyü yolundan almaktadır. Buna bağlı olarak söz konusuz taşınmazların yönelim durumu ise Kuzey-Doğu, Güney-Batı şeklindedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 119 ada 152, 153 ve 154 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

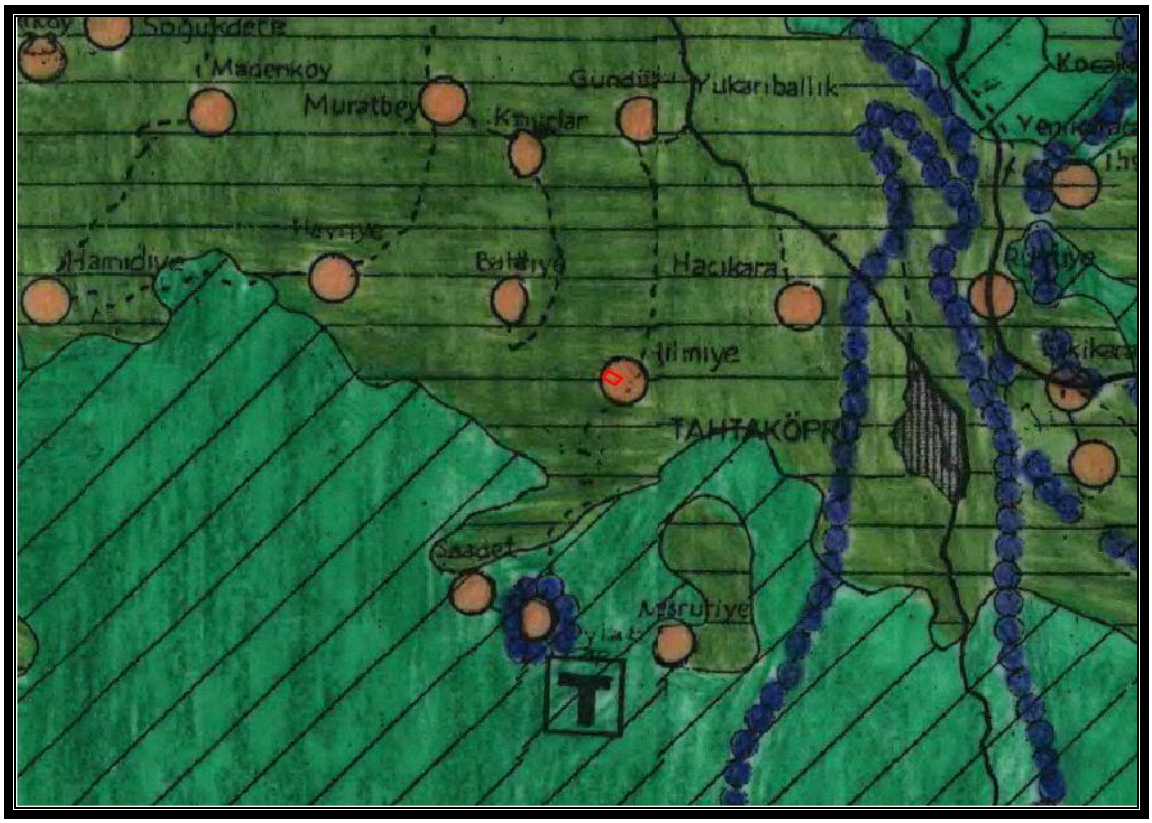
Planlamaya konu 119 ada 152, 153 ve 154 parseller özel mülkiyete aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında *"İnegöl Planlama Bölgesi"* nde kalan alan, *"Kırsal Yerleşimler"* olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Meri 1/100000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazın 1/25.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazın 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bahse konu taşınmazın 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu 119 Ada, 152,153 ve 154 parseller yaklaşık 33.891,8 m2 büyüklüğündedir. Planlama çalışması, ilgili parsellerin Hilmiye Köyü Yerleşik Alan sınırları dahilinde kalan içinde yaklaşık 21.290,0 m^2 büyüklüğündeki alanda yürütülmektedir.

Günümüzde yaşam alanı olarak kırsal ve kentsel mekân yoğun etkileşim içerisindedir. Yol ağlarının iyileştirilmesi, kırsal alana yapılan altyapı yatırımları, telekomünikasyon ve iletişim imkanlarının genişlemesi ile bireysel araç sahipliliğin artması, doğal ortamda hayatını sürdürmek isteyen kentli nüfusun kırsal alana yönelmesine neden olmuştur.

Kentsel yaşama yönelik talep, kentlerin sunduğu sosyo-kültürel olanaklar iş olanağı çeşitliliği ekseninde şekillenmekte ve artmaktadır. Ekonomik kümelenme hareketleri; internet ağının gelişimi ve günümüzde pandemi ile doğal afetler gibi çevresel, sosyolojik ve ekonomik etkenlerle birlikte zayıflamıştır. Küresel şirketlerin evden çalışma sistemine geçmiş, eğitim çevrimiçi olarak yürütülmeye başlanmış ve sosyalleşme aracı olarak rekreatif faaliyetler de ülke çapında kısıtlanmıştır. Endüstriyel üretimin azalışı ve tedarik zincirindeki aksaklıklar, günlük kişisel ihtiyaçların karşılanmasını güçleştirmiş, şehirlerdeki yüksek kira bedelleriyle birlikte toplumun bütçe ve alım gücünü olumsuz etkilemiştir. Tüm bu olumsuzluklar kentsel alanlara talebi de azaltmıştır.

Kentsel alanların aksine kırsal alanlar düşük yoğunluklu yerleşimler olup gerek bireysel gerekse toplumsal ilişkilerin daha samimi olduğu alanlardır. Kırsal alanlar arazi maliyeti düşüklüğü ve mahremiyet duygusunun gelişmişliğinin yansıra sağlıklı bir yaşam için stressiz bir ortam ve doğal bir çevre de sunmaktadır. Bu alanlardaki yapılar genel itibariyle bahçeli yapılar olup küçük ölçekli tarım ve kanatlı hayvan yetiştiriciliğine olanak sağlamaktadır.

Günümüz koşullarında kentsel alanlar beraberinde getirdiği eğitim, ekonomik faaliyetler ve sosyo-kültürel olanakları sağlayamamaktadır. Kırsal alanlar ise gelişen teknoloji ve yatırımlar ile bu hizmetlere daha kolay erişebilmektedir. Bir nevi tersine göç hareketine neden olan bu yönelme ile özellikle kent merkezi ile yakın ilişkisi olan yerleşim birimleri tercih edilmektedir. İnegöl ilçesi özelinde değerlendirildiğinde Hoca mahallesinde Şehitoğlu inşaat tarafından yapılan site, Cerrah mahallesinde kurulan Kosova Koleji ve Deydinler mahallesinde kurulan Okyanus Koleji gibi özel eğitim tesisleri kırsal alana kentli nüfusun yönelmesinin önemli örneklerindendir.

Geçmiş yıllarda göç veren kırsal alan, Oylat Kaplıcalarının tanınması ve kullanılmaya başlanması ile göç almaya başlamıştır. Gelen göç beraberinde tarım ve hayvancılığa olan ilgiyi arttırmış böylece bu sektörün gelişmesini sağlamıştır. Aynı zamanda bölgede üretilen yöresel ürünler Oylat kaplıcalarında pazar kurularak satılmaya başlanmış ve bölgede bu şekilde ekonomik kazanç sağlanmıştır.

Bu kapsamda Hilmiye Mahallesi 119 Ada, 152,153 ve 154 parsellerin köy yerleşik alan sınırı dahilinde kalan kısmı, yukarıda artışından bahsedilen kırsal alanlardaki yerleşim alanı ihtiyacına cevap verebilecek şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak *"Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)", "Park Alanı"* ve "*Taşıt Yolu"* olarak tanımlanması amaçlanmaktadır.

Belirtilen amaç doğrultusunda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan açıklama raporundan eğim, yönelim, morfoloji ve jeolojik yapı ile ilgili değerlendirmeler yapıldığından ilave analiz yapılmasına gerek duyulmamıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yapılan planlama çalışması ile 119 Ada, 152,153 ve 154 parsellerin köy yerleşik alan sınırı dahilinde kalan 20.110,4 kısmı plan sınırına dahil edilmiştir. Parsellerin güneyindeki tescil harici alan olan kadastral yol ile birlikte planlama alanı 21.290,5 m^2 seviyesine ulaşmıştır. Plan genelinde alınan arazi kullanım kararları "Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)", "Park Alanı" ve "Taşıt Yolu" olarak sınıflandırılmaktadır.

Mevcut kadastral yol, taşınmazlara servis veren 15 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden alınan karayolu kamulaştırma sınırı koordinatları 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına işlenmiş, planlamaya konu taşınmazların karayolu kamulaştırma sınırı dahilinde kalan 551,1 m^2 'lik kısmı terk edilmiştir. Ayrıca tescil harici alanlardan oluşmakta olan taşıt yolu plan sınırına dahil edilmiş, plan genelinde taşıt yolu olarak tanımlanan alan büyüklüğü 1.733,2 m^2 olmuştur.

Gelişme Konut Alanı

*"**6.1.3.4.** Kırsal Yerlesik Alanlarda; İmar Planları Yapılırken;*

Nüfus Yoğunluğu 100 Kisi/Ha'dır. Alt Ölçekli Planlama Çalısmalarında Yoğunluk

Yapı Düzenleri Ve İfraz Kosulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.

Nüfusun İhtiyacı Olan Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları, İmar

Kanununun İlgili Yönetmeliğinde Belirtilen Standartlara Uygun Olarak Alt Ölçek Planlarda Önerilecektir." denmektedir.

Alanda yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanı şu şekilde hesaplanmıştır;

Alanda yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanı şu şekilde hesaplanmıştır;

((Yapılaşma Alanı–İlave Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı)*100k/Ha)*0.002025Ha/K= İlave Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı

((1,95578Ha-0,32935)/100k/Ha)*0,002025Ha/K = 0,32935Ha

Tablo-3 Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosuna Göre Mekansal Standartlar

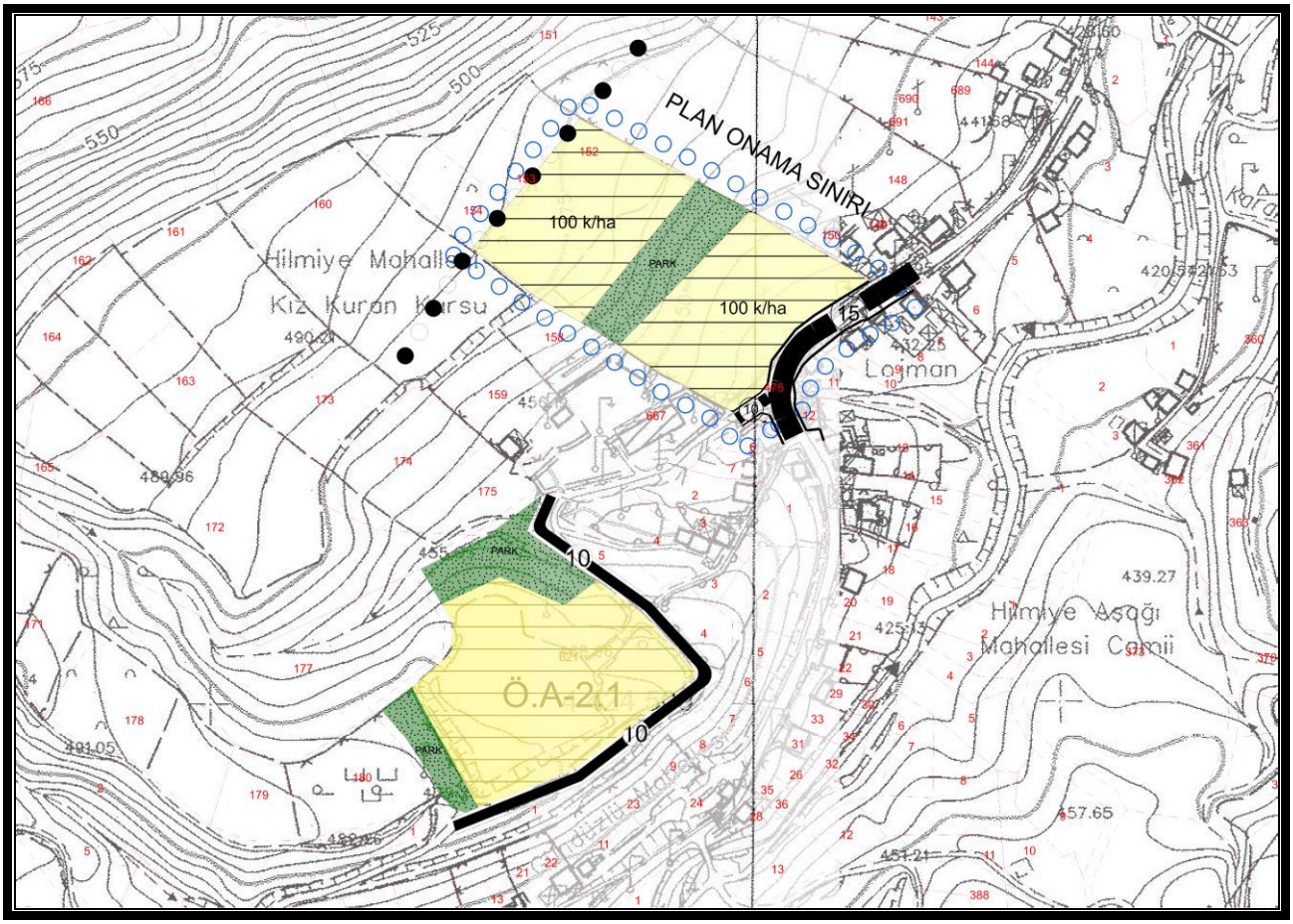
Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı Türü	**Birey Başına Düşen Mekansal Standart Kat Sayısı**	**Çalışma Alanında Bulunması Gereken Alan Büyüklüğü (m²/kişi) (*162,6)**
Anaokulu	0,50	81,3
İlkokul	2,00	325,2
Ortaokul	2,00	325,2
Lise	2,00	325,2
Açık ve Yeşil Alanlar	10	1.626
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	243,9
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	0,75	121,95
İbadet Yeri	0,50	81,3
Teknik Altyapı Alanı (Yol ve Otoparklar Hariç)	1,00	162,6
Toplam	**20,25**	**3293,5**

Planlama alanında nüfus artışının gerektirdiği ilave sosyal ve teknik altyapı alanları toplamı yukarıdaki hesaptan da görüleceği üzere 3293,5 m²'dir.

Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ayrı ayrı planlandığında kullanılması mümkün olmayan yapılaşmaya elverişsiz parçalar ortaya çıkmaktadır. İlave sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacına karşılık 3293,5 m² alan bu sebeple *"Park Alanı"* olarak planlanmıştır. Park Alanı formu, bölgenin eğim yapısı ve ulaşım sistemi düşünülerek kurgulanmıştır. (Bkz. Şekil-4)

Plan gösterimi *"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" nin* geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin *"EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri" ne* uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-4 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama alanı alan dağılım alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

(Bkz. Tablo 4)

Tablo-4 Arazi Kullanım Tablosu

	ÖNERİ (m²)
Gelişme Konut Alanı	16.264,3
Yol, Refüj ve Kaldırım	1.733,2
Park	3293,5
Toplam	21.291.0

3.4. PLAN NOTLARI

1) Plan ve yapım aşamasında "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" uyarınca işlem yapılacaktır.

2) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 1538616 sayılı yazısına istinaden planlama alanının batısında yer alan kireçli dere tarafındaki kenarlarından itibaren minimum 30 metre koruma bandı bırakılarak yapılaşma dışı tutulacaktır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 113488'sayılı yazısında;

"…Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." İfadeleri yer almaktadır.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş (BOTAŞ)'in 2421560'sayılı yazısında;

"…sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." Denmektedir.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (BUSKİ)'nün 27.08.2021 tarih ve 42727 sayılı yazısında;

"…Bahse konu parsellerde mevcut veya planlanan altyapı tesisimiz bulunmamakta olup, sözkonusu parsellerde 1/5000 Nazım İmar Planı yapılmasında sakınca yoktur." İfadeleri yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 1423352'sayılı yazısında;

"…İnegöl İlçesi, Hilmiye Mahallesi, 119 ada 152,153 ve 154 no.lu parsellerin bulunduğu yerde; 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii ve suni göl ve akarsu bulunmamaktadır.

İnegöl İlçesi, Hilmiye Mahallesi, 119 ada 152,153 ve 154 no.lu parseller, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sistemine (TVKSAYS) bakılarak incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir." denmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü' (DSİ) nün 1538616'sayılı yazısında

"…Yapılan inceleme sonucu ekli haritada yeri belirtilen söz konusu parsellerin Bölge Müdürlüğümüz mevcut veya mutasavver projeleri içerisinde kalmadığı, güneyinden Kireçlik Deresinin geçtiği tespit edilmiştir.

Yazımız eki harita üzerinden yapılan değerlendirmede; parsellerin dere tarafındaki kenarlarından itibaren minimum 30 m koruma bandı bırakılarak yapılaşma dışı tutulması, yapılaşmanın dereden uzakta yüksek kotlarda planlanması, inşaat çalışmaları sırasında derelere ait yatak kesitlerinin daraltılmasına ve akış rejimlerinin bozulmasına yönelik faaliyette bulunulmaması, dereye malzeme akışını önleyici tedbirlerin faaliyet sahibince alınması, derede şev koruma tedbirlerinin alınması, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgilisince alınması, yüzeysel taşkın – drenaj etkilerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirlerin faaliyet sahibince veya ruhsat (izin) müellifince alınması, aksi halde oluşabilecek her tür olumsuzluktan (can ve mal kaybı vb...) kurumumuz ve kurumumuz personelinin sorumlu tutulmaması kaydıyla taşınmazda yapılaşma koşullarının oluşabileceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir." Denmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 1589987'sayılı yazısında;

"…2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanu"nu uyarınca sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2307350'sayılı yazısında;

"…Müracaatın mevzuatımız açısından değerlendirilebilmesi için yapılması planlanan alanın köy yerleşik alan içerisinde kalıp kalmadığı bilgileri ve kalıyor ise onaylı köy yerleşik alan planın onay tarihi ile birlikte Müdürlüğümüze gönderilmesi, ayrıca görüş istenen projenin bu alanda yapılma zorunluluğu ve alternatif alanın olup olmadığı bilgilerinin kurumumuza gönderilmesinden sonra iş ve işlemlere devam edilecektir." Denmektedir.

İnegöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.09.2021 Tarih ve 2344/10700 sayılı yazısında;

"…Söz konusu talep incelenmiş olup ilgili kurumlardan uygun görüş alması durumunda kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

İNGAZ'ın 09/08/2021'tarih ve 2021/1096'sayılı yazısında;

"…İlgili yazınızda bahsi geçen Bursa İli, İnegöl ilçesi, Hilmiye Mahallesi, 119 ada, 152, 153 ve 154 nolu parsellerde 'Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı' yapılabilmesi açısından kurumumuz nezdinde bir sakmca bulunmamaktadır." Denmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 1676441'sayılı yazısında;

"…Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; 2863 sayılı Kanun kapsamına görüşümüz sorulan 119 ada, 152, 153 ve 154 parsellerin mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında yer aldığı ve Müdürlüğümüz uzmanlarınca söz konusu parselin çevresiyle birlikte incelenmiş olduğu görülmüştür.

Bu doğrultuda; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilen 119 ada; 152, 153 ve 154 parsellerinde aynı Kanun'un 4.Maddesi'ne (uygulama sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi) uyulması koşuluyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir Inşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 04. 08.2021 'tarih ve 484733 sayılı yazısında;

"…Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerı alan, akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." İfadesi yer almaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 2216853'sayılı yazısında;

"…Bölge Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu alanda "Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." İfadeleri yer almaktadır.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 780092'sayılı yazısında;

"…Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait , mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denmektedir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 06.08.2021 tarih ve 14044 sayılı yazısında

"Yapılan incelme neticesinde Bursa İli, İnegöl İlçesi, Hilmiye Mahallesi, 119 ada, 152-153-154 no'lu parseller üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt e üst yapımız olmadığı tespit olup, söz konusu parsellere 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında Şirketimiz açısından akınca bulunmamaktadır." İfadeleri yer almaktadır.