

**T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**Bursa İli İnegöl İlçesi Karalar Mahallesi
Sosyal Konut Alanına Yönelik
Uygulama İmar Planı**

Açıklama Raporu

İçindekiler

1. GİRİŞ	3
2. AMAÇ ve GEREKÇE.....	3
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER	4
3.1. Nüfus Yapısı.....	4
3.2. Planlama Alanının Konumu	6
3.3. Doğal Yapı Analizleri	7
3.3.1. Eğim Analizi.....	7
3.3.2. Eşyükselti Analizi.....	7
3.3.3. Yöneliş Analizi.....	8
3.4. Mülkiyet Durumu.....	8
3.5. Jeolojik Yapı	9
4. Yürürlükteki Planlar.....	10
4.1. 1/100.000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa İl Çevre Düzeni Planı.....	10
4.2. 1/125.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
5. Eşik Analizi ve Sentez.....	12
6. GZFT Analizi	14
7. Kurum Görüşleri	15
8. Planlama Kararları.....	19
8.1. Mesken Alanlarına Yönelik Kararlar	19
8.2. Sosyal Donatı Alanlarına Yönelik Kararlar	19
8.3. Teknik Altyapı Alanlarına Yönelik Kararlar	20
8.3.1. Ulaşım Yönelik Kararlar.....	20
9. Nüfus Kestirimi	21

1. GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11.Kalkınma Planıyla dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda sosyal konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına 250.000 ve 100.000 Sosyal Konut Projeleri başlatılmıştır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede Bursa ili İnegöl ilçesi için de gelen talepler kapsamında kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış ve farklı sosyal konut projelerinin çatıları altında muhtelif alanlarda planlama faaliyetlerinde bulunulmuştur.

2. AMAÇ ve GEREKÇE

Planlama alanını oluşturan Bursa İli, İnegöl İlçesi, Karalar mahallesi eski 111 ada 105 parsel Toplu Konut İdaresi sosyal konut hedefleri kapsamında İnegöl ilçesindeki konut talebinin karşılanması amacıyla uygun yer olarak seçilmiştir. Bu kapsamda 1.etap için 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında 805 konutluk proje tamamlanmıştır. 2.etap için ise 250.000 konut projesi kapsamında 502 adet konut ihalesi yapılmış ancak İmar Planları Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2024/686 sayılı kararı ile iptal edildiği için 2. Etap projeleri duraklatılmıştır. Sosyal konut projesinin daha fazla gecikmeden tamamlanabilmesi için söz konusu alanda eksik bulunan 1/1000 ölçekli imar planının yapılması gereklilik arz etmiştir.

Toplu Konut İdaresi tarafından söz konusu parselleri içeren alanın seçilmesinde sosyal konut üretimine uygunluk kriterleri dikkate alınmıştır. Öncelikle alan mevcut şehir yerleşim dokusuna direkt komşuluğa sahiptir. Diğer önemli bir kriter ise sosyal konut üretiminde maliyetlerin sağlanabilmesi için en önemli husus olan Maliye Hazinesine ait taşınmaz olmasıdır. Sosyal konut üretiminde proje arsasına finansman ayrılması durumunda konut birim maliyetleri yükseleceği için birim fiyatlar hedef kitlenin alım gücü skalasının üzerine çıkmaktadır. Bu sebeple sosyal konut seçiminde herhangi bir yer seçimi ile proje yürütülememektedir.

Diğer bir husus alanın zemin olarak uygun olması ve tarım alanı olmamasıdır. Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2024/686 sayılı İptal kararı gerekçelerinde bahsedilenin, alanın tarım alanı olduğuna ilişkin bilirkişi görüşünün aksine planlama çalışmalarına başlarken İl Tarım Müdürlüğünden, alanın “tarım alanı sayılan alanlardan olmadığına” dair görüş alınmıştır. Bir alanın tarım alanı olup olmadığının karar mercii, kanuni olarak da bilimsel ve teknik yönden de Tarım Bakanlığıdır.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2024/686 sayılı kararı iptal gerekçelerinde;

- Bazı donatı alanlarının kullanım amacıyla ilgili yeteri kadar detaylandırılmadığı
- Ulaşımla ilgili yeterli değerlendirmenin olmadığı
- Donatı alanlarının gerekli asgari büyüklüğü sağlamadığı
- Gerekçelerin yeterince açıklanmadığı
- Fonksiyon ayırım çizgilerinin bazı yerlerde olmadığı
- Sosyal donatı dengesinin bozulduğu ve kamu yararı taşımadığı

gibi maddi hata ve eksiklerin giderilerek sosyal konut üretiminin sekteye uğratılmaması için planın tekrar hazırlanması amaçlanmıştır.

Yapılan planlama çalışması kapsamında Bursa 3. İdare mahkemesinin iptal kararı gerekçeleri azami oranda dikkate alınarak planlama çalışmaları yürütülmeye çalışılmıştır. Alanın bir kısmının tamamlanmış projelerden diğer kısmının da ihalesi gerçekleştirilerek çalışmaları başlanan alanlar olduğu dikkate alındığında fonksiyon alanları açısından fazla bir değişikliğe gidilememiştir.

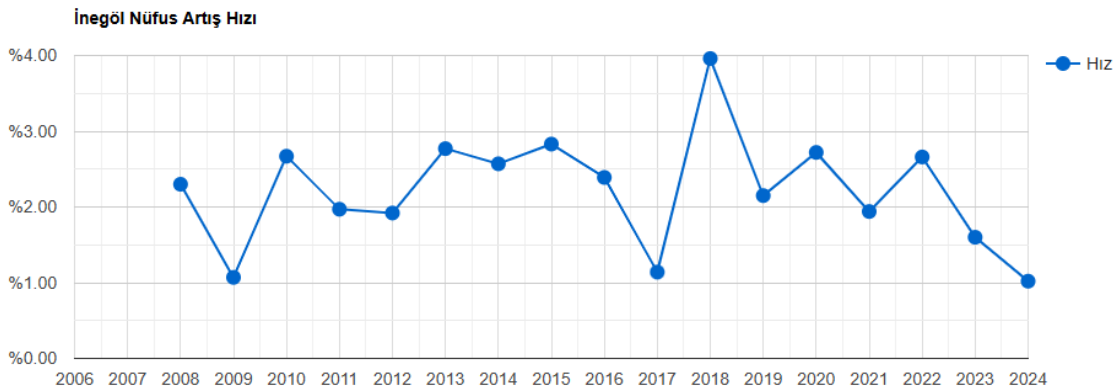
Donatı alanları ile ilgili detaylandırma hem planlar üstünde hem plan notlarında yapılmıştır. Ayrıca raporda ulaşım değerlendirmesi için ayrı bir başlık açılmış olup plan çizimi ile ilgili maddi hatalar da düzeltilmiştir.

Planın ana yapılış amacı sosyal konut hamlesi ve dar gelirlilerin konuta ulaşmasının sağlanmasıdır. Alanın tamamı sosyal konut amacıyla planlanmıştır. Alan içinde şahıs parseli yoktur. Satışa konu herhangi başka bir fonksiyon oluşturulmamıştır. Yapılması öngörülen 480 adet konut için, dar gelirli kişilerden 15.626 adet başvuru alınması ve yukarıda bahsedilen diğer gerekçeler projenin tam anlamıyla kamu yararına bir proje olduğunu göstermektedir.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

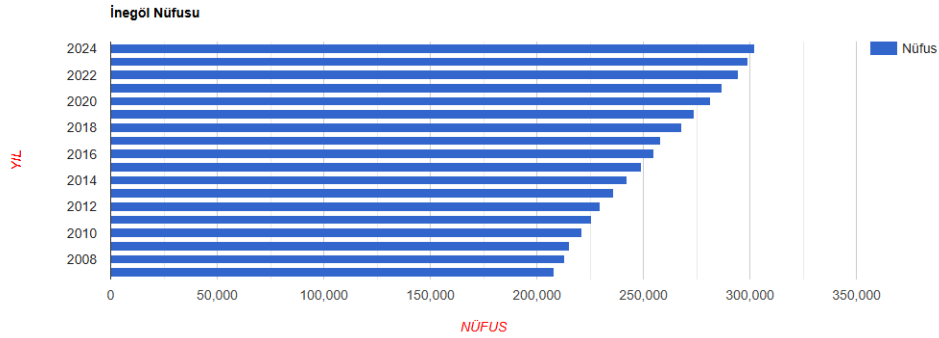
3.1. Nüfus Yapısı

İnegöl ilçesinin 2018–2024 yılları arasındaki nüfus gelişimi incelendiğinde, 2018 yılında 268.155 olan toplam nüfusun 2023 yılına gelindiğinde 299.203'e, 2024 yılı itibarıyla ise 302.251 kişiye yükseldiği görülmektedir. Bu durum, ilçenin son altı yılda yaklaşık %12,7 oranında nüfus artışı gösterdiğini ortaya koymaktadır. Bu artış oranı, İnegöl'ün hem doğurganlık hem de göç kaynaklı bir büyüme içinde olduğunu göstermektedir.



Cinsiyet dağılımı açısından değerlendirildiğinde, İnegöl ilçesinde erkek nüfusun kadın nüfusa göre az bir farkla fazla olduğu görülmektedir. 2023 yılı verilerine göre ilçede 150.721 erkek

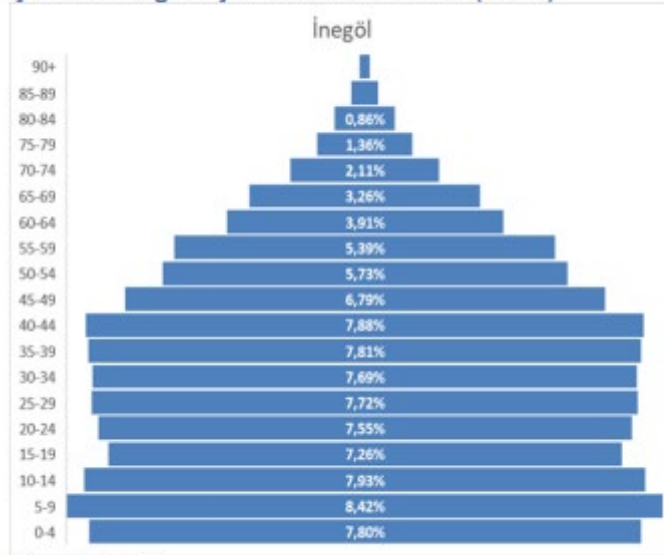
ve 148.482 kadın olmak üzere toplam 299.203 kişi yaşamaktadır. Bu dağılım, %50,37 erkek ve %49,62 kadın oranlarına denk gelmektedir. Bu oranlar, Türkiye geneliyle benzerlik göstermektedir.



İlçedeki nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, 2023 yılı itibarıyla nüfusun %23,5'inin 0–14 yaş grubunda, %68,1'inin 15–64 yaş grubunda ve %8,4'ünün 65 yaş ve üzeri yaş grubunda yer aldığı belirlenmiştir. Özellikle 15–64 yaş grubunun yüksek oranı, ilçenin iş gücü potansiyelinin geniş olduğunu ve ekonomik faaliyetlerde aktif rol oynayabilecek bir nüfus yapısına sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

İlçenin yaş piramidine bakıldığında, 2021 yılı verilerine göre en kalabalık yaş gruplarının 5–9 yaş, 10–14 yaş ve 40–44 yaş aralıklarında yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durum, hem eğitim çağındaki çocuk nüfusun fazlalığını hem de orta yaş grubundaki bireylerin ilçede ağırlıkta olduğunu göstermektedir. Bu dağılım, eğitim, sağlık, ulaşım gibi kamusal hizmetlerin planlanmasında doğrudan etkili olacak bir yapı sunmaktadır.

Şekil 4. İnegöl İlçesi Nüfus Piramidi (2021)



Kaynak: TÜİK

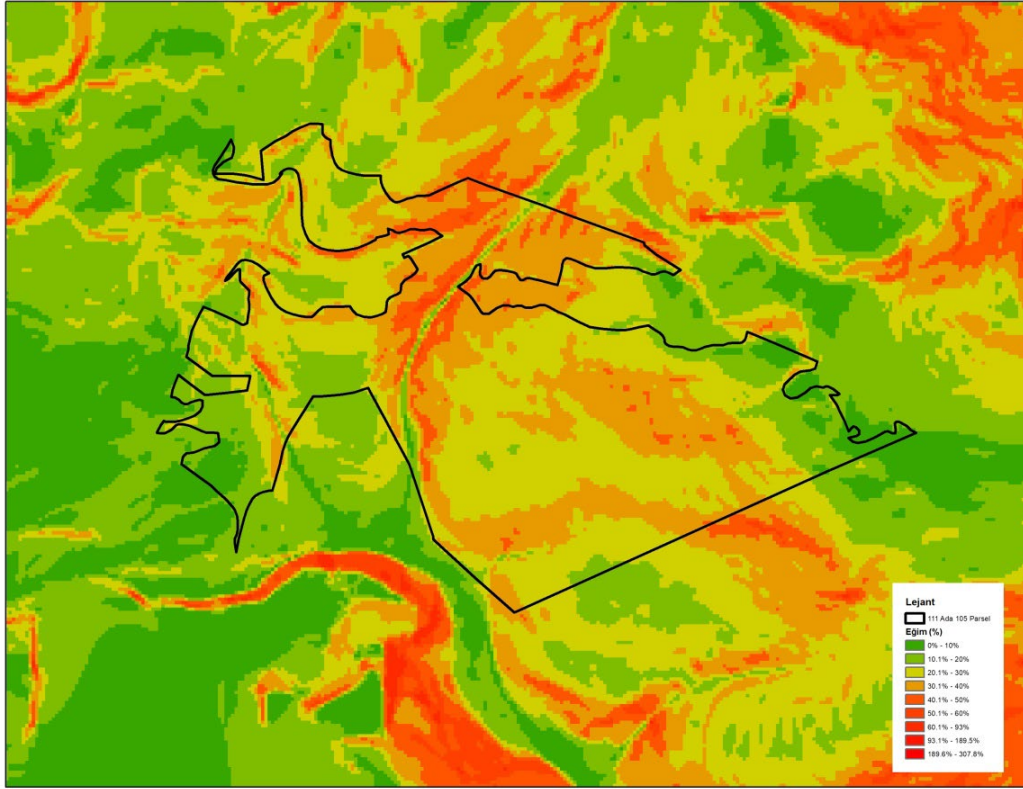
3.2. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, Bursa ili, İnegöl İlçesi, Karalar mahallesinde bulunan eski 111 ada 15 parsel numaralı yaklaşık 340 bin m² yüz ölçümlü alana denk gelen alan Bursa ilinin doğu yakasında bulunmaktadır.



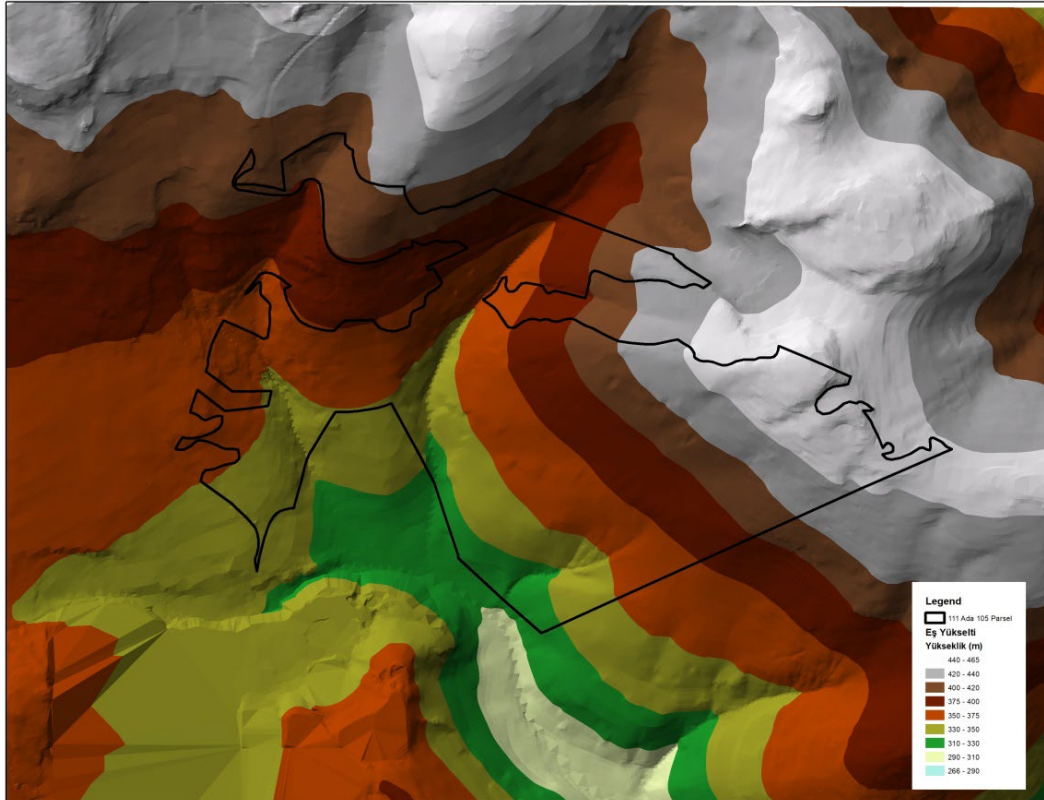
3.3. Doğal Yapı Analizleri

3.3.1. Eğim Analizi



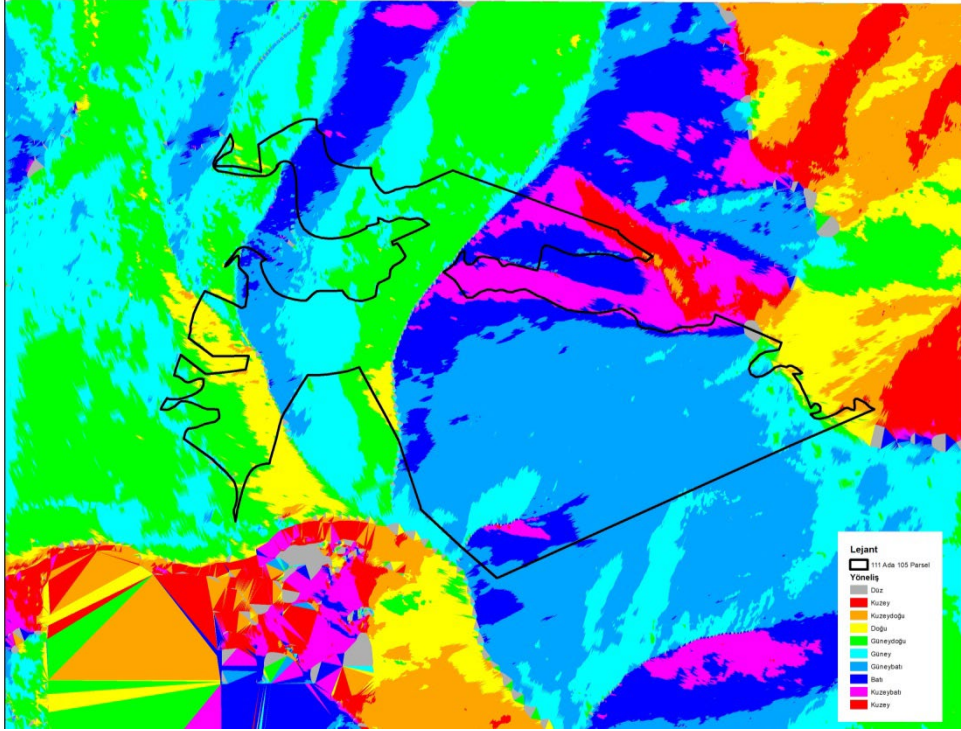
Alanda en fazla eğimin bulunduğu alan parselin orta kısmından geçen dere boyu çevresinde görülmektedir. Alanın geneli %20-30 eğim aralığında kalmaktadır.

3.3.2. Eşyüksekti Analizi



Alanın en düşük kotu 310-330 metre bandında kalmakta olup kuzey-doğu da kalan en yüksek kısım ise 420-440 metre bandında kalmaktadır.

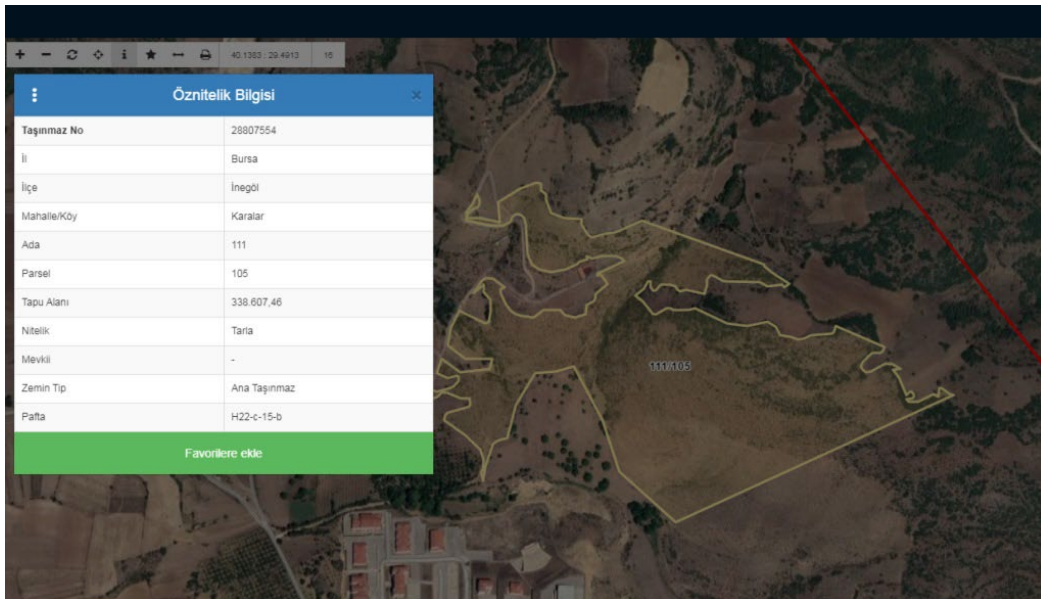
3.3.3. Yöneliş Analizi



Yöneliş analizinde alanın çoğunluğunun güney- güneybatı ve güneydoğu yönüne baktığı tespit edilmiştir.

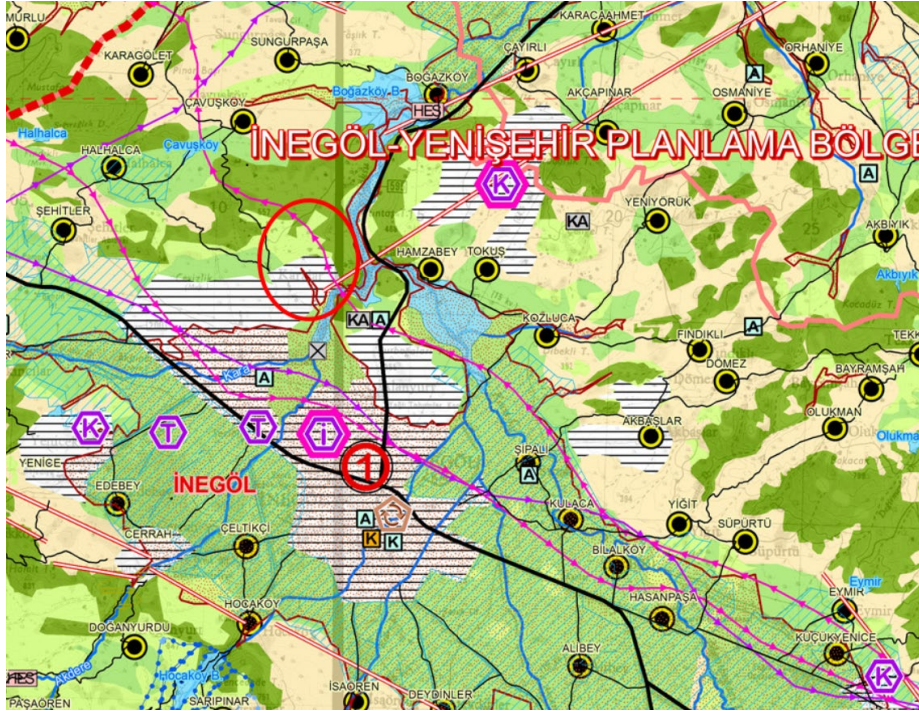
3.4. Mülkiyet Durumu

Toplam büyüklüğü 338.607 m2 olan, Bursa İli, İnegöl İlçesi, Karalar mahallesi eski 111 ada 105 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. İptal olan imar planı ile birlikte yapılan imar uygulaması ile tahsis ve donatı alanlarına ilişkin parselasyon yapılmış olup tahsis parsellerinden BHA alanı ilgili belediyesine kalan tahsis alanlarının tamamı TOKİ mülkiyetine aittir.



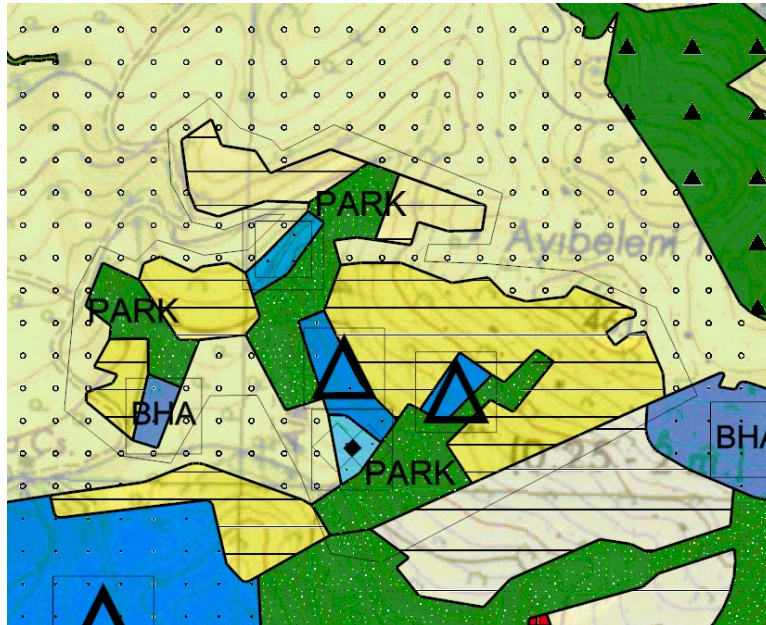
4. Yürürlükteki Planlar

4.1.1/100.000 Ölçekli 2030 Yılı Bursa İl Çevre Düzeni Planı

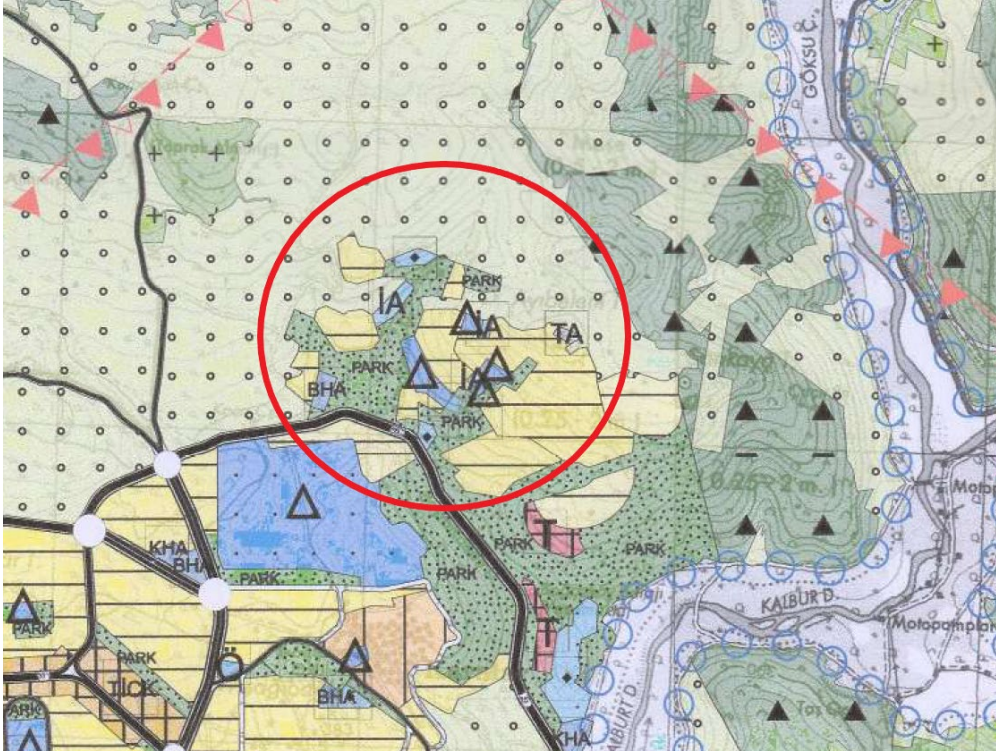


Planlama Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen Kentsel Yerleşme Alanı, kısmen de tarım alanında kalmaktadır.

4.2. 1/125.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

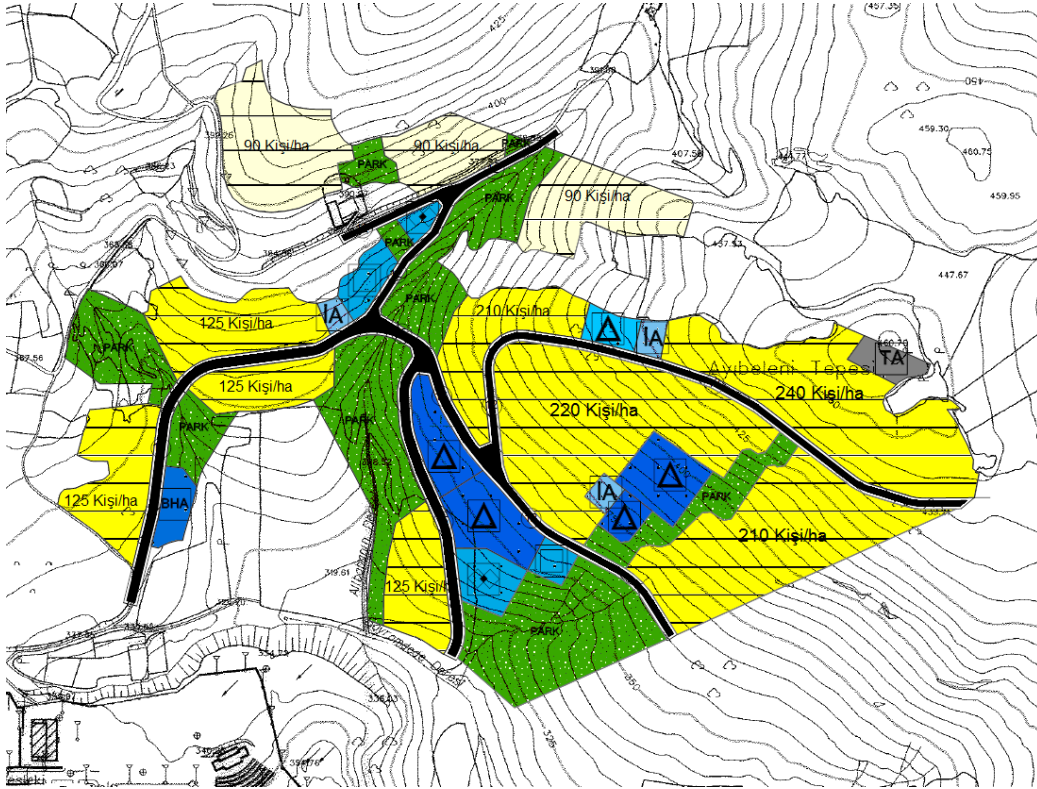


22.10.2020 onay tarihli ve Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2024/686 sayılı kararı ile iptal edilen
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

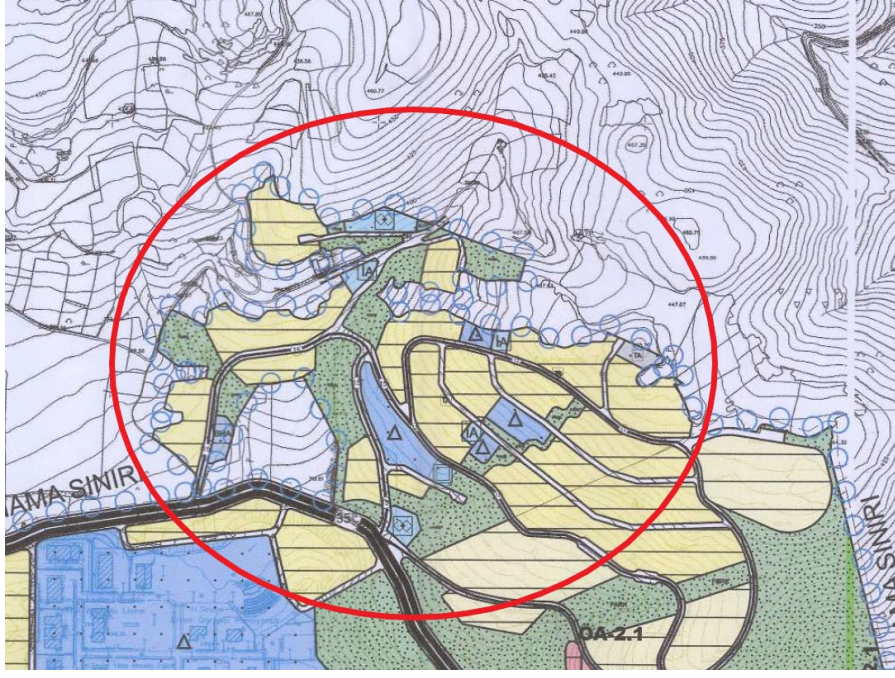


Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2025 tarih 247 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 İnegöl Revizyon Nazım İmar Planında, planlama alanı sosyal konut alanlarına uygun şekilde onaylanmıştır.

4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

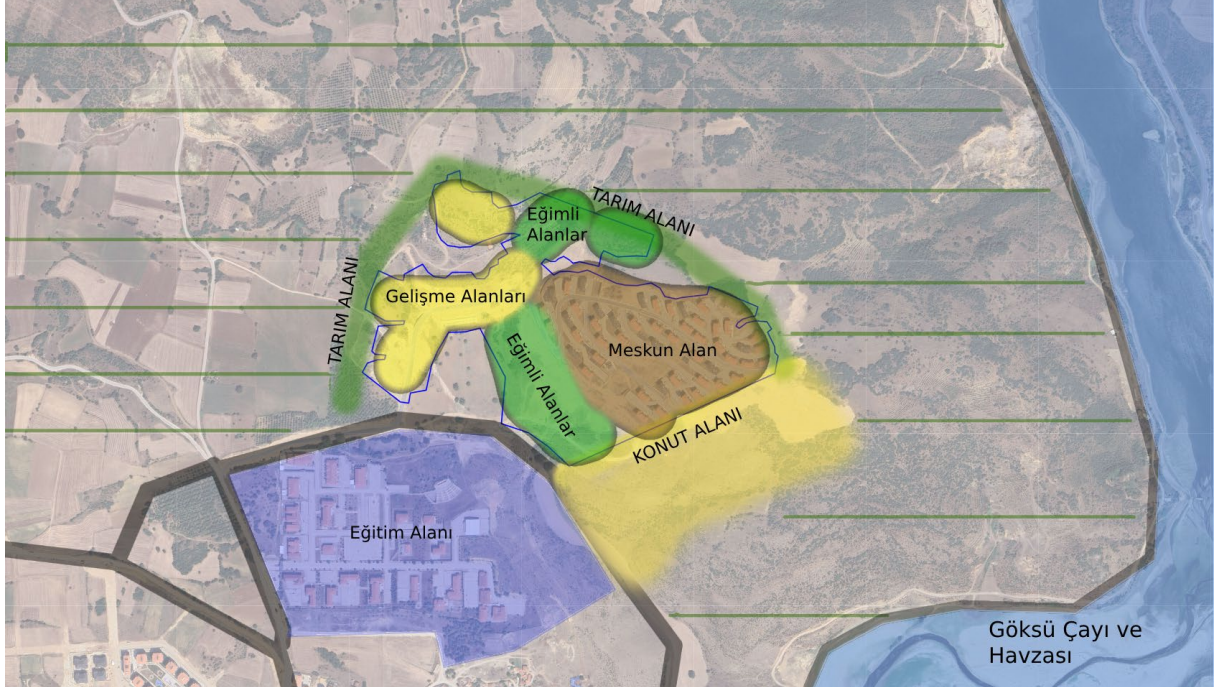


22.10.2020 onay tarihli ve Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2024/686 sayılı kararı ile iptal edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2025 tarih 247 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 İnegöl Revizyon Nazım İmar Planında, planlama alanı sosyal konut alanlarına uygun şekilde onaylanmıştır.

5. Eşik Analizi ve Sentez



Planlama alanı fiziksel ve jeolojik olarak farklı sınır eşiklerine sahiptir. Alanın batı, kuzey ve doğu cephesinin çoğunluğu mevcutta ve imar planlarında tarım alanları ile sınırlandırılmıştır.

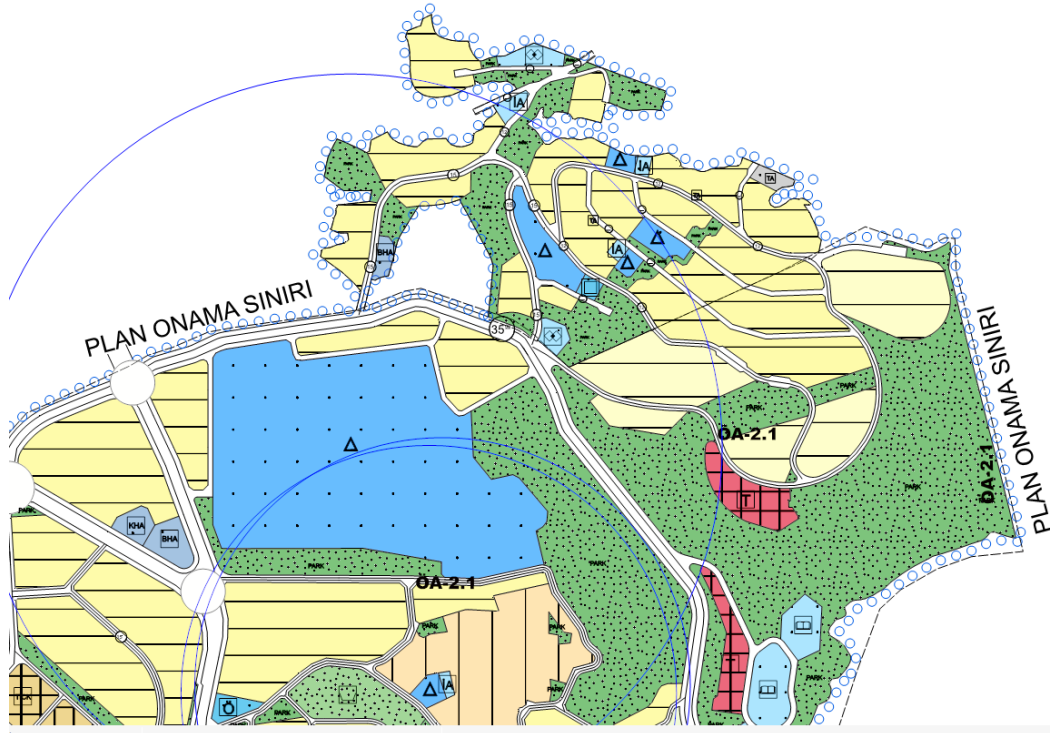
Alanın güney doğusunda kalan kısım 18.02.2025 onay tarihli nazım imar planında gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. Bu hali ile plan çalışmasında meskûn konut alanı olarak belirlenen kısım ile komşuluğa sahiptir ve yol dokusu ile de bütünlük oluşturmaktadır.

Alanın güney cephesi 35 metrelik bağlantı yolu ile diğer alandan ayrılmaktadır. Alanın giriş ve çıkışları bu yol üzerinden sağlanmakta olup ilk plan çalışmalarında yolun açılabilmesi için Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığı bilgisi edinilmiştir.

Alanın güney komşuluğunda yaklaşık 200.000 m² alana sahip lise düzeyinde İnegöl Mesleki Eğitim kampüsü ve Sektörel Mükemmeliyet Merkezi bulunmaktadır.

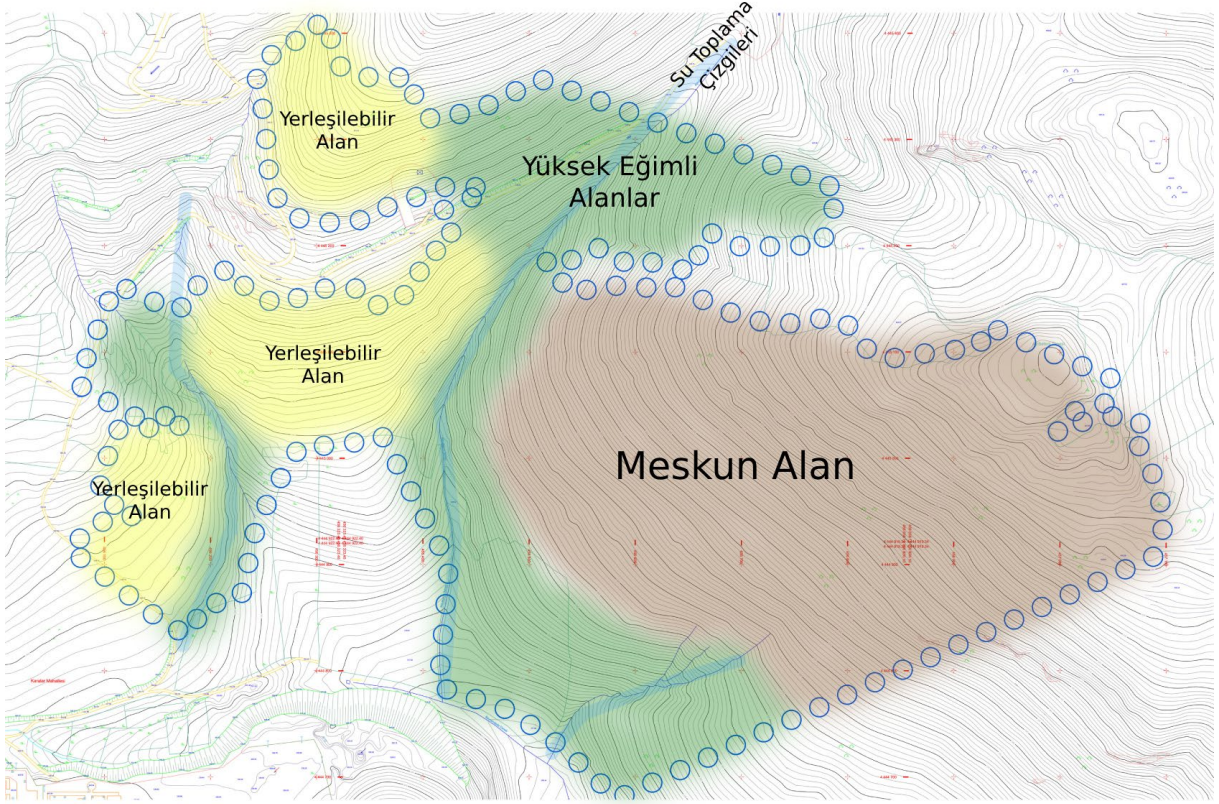
Yakın çevre donatı kullanımlarının yeni planlama alanına etkisi incelendiğinde ise alanın 3 cephesinde tarım alanları olması sebebiyle herhangi bir donatı alanı bulunmamakla birlikte güney cephede bulunan eğitim kampüsünün alanın donatı standartlarını yükselteceği düşünülmektedir.

Alanın bu haliyle çevresel doğal sınırları belirlenmiş olmaktadır. Güney ve güney doğu kısmında bulunan mevcut plan kullanımları ile öngörülen plan şemasının uyumlu olması sağlanmaktadır. Alan içerisinde bulunan yüksek eğimli doğal eşikler yerleşim şeması hakkında doğrudan yönlendirici olmuştur.



Çevre yapılaşmış alan ve plan kararlarına bakıldığı zaman planlama alanının çevre donatılarının yürüme mesafesi sınırları içine giren sadece mesleki teknik eğitim (lise) alanının olduğu görülmektedir.

Planlama alanı komşuluğunda olan en yakın diğer donatı alanları ibadet alanı ve eğitim alanı olup bu donatılar yürüme mesafesi sınırlarında planlama alanına hizmet verebilecek yakınlıkta değildir.



Alanın doğal yapısına bakıldığında su toplama çizgileri ve yüksek eğimli alanlar bölgeleme çalışmasına yön vermektedir. Meskûn alan denklem dışında tutularak eğim olarak nispeten yerleşilebilir alanlar belirlenmiş ve buna göre yol kurgusu gözden geçirilmiştir.

Alanın güneyinden geçen 35 metrelik yol ve alan içindeki doğal eşikler dikkate alındığı zaman planlama alanında olabilecek en uygun tasarım şartlarına göre yerleşim kurgusu şekillenmiştir.

Düşük eğimli yerleşim yerleri ile açık ve yeşil alan olması öngörülen yüksek eğime sahip alanlara geçişken olduğu noktalarda uygun yerleşim yerleri seçilerek maksimum miktarda donatı alanlarının planlama alanına dâhil edilmesi öngörülmüştür.

6. GZFT Analizi

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

Güçlü Yönler:

- 1- Devlet Politikası: Sosyal konut projesi kapsamında 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek 4 üncü maddesi kapsamında kamu arazisinin tahsis edilmiş olması.
- 2- Konum ve Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının mevcut yerleşim dokusunun kuzeyinde, yerleşime yakın konumda olması
- 3- Planlı Bölgeler: Planlama alanının komşuluğunda kalan alanın planlı saha olması, ulaşım ve diğer altyapıların planlama alanının yakınına kadar gelmiş olması
- 4- Bölgesel Donatı Alanları: Planlama Alanının güneyinde bölgesel olarak ilçeye hitap edebilecek büyüklükte Eğitim ve yeşil alanların planlanmış olması.

Zayıf Yönler:

- 1- Topografik Özellikler: Alanın bir kısmında arazi yapısının yerleşim açısından uygun değerlere sahip olduğu görülmekle birlikte yüksek eğim sebebiyle ulaşım ve yerleşim yönünden kısıtlamalar bulunmaktadır.
- 2- Çevre planlama alanının büyük çoğunlukla yerleşim alanından oluşması, yürüme mesafesi içerisinde planlama alanına hizmet edebilecek donatı alanı olmaması.

Fırsatlar:

- 1- Mülkiyet Yapısı: Mülkiyeti kamuya ait olan taşınmaz üzerinde plan kararlarının üretilmesi, çeşitli mülkiyet sorunlarının oluşmamasını engelleyip uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkân oluşturmaları,
- 2- Ortaya çıkabilecek alt bölgelerin kendi içerisinde yeterliliğinin sağlayabilecek büyüklükte olması.

Tehditler:

- 1- Planlama alanının içerisinde geçen dere hattının geniş bir taşkın alanı sınırına sahip olması.

7. Kurum Görüşleri

Planlama çalışmaları kapsamında İdareimizce 16.01.2019 tarihinde dağıtımlı olarak ilgili kurumlardan plan çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşü istenmiştir. Gelen görüşler içerisinde olumsuz bir görüş bulunmamakta olup ana planda plan kurgusu oluşturulurken gelen görüş ve talepler dikkate alınmıştır.

NO	KURUM ADI	GELDİĞİ TARİH	AÇIKLAMA
1	İNÖLÜ BELEDİYESİ	5.02.2019	İmar çalışmaları hususunda tarafımızca sakınca bulunmamaktadır.
2	BOTAŞ	24.01.2019	Mevcut veya planlanan boru hattı veya tesis bulunmamaktadır.
3	TEİAŞ	8.02.2019	Mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.
4	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	23.01.2019	Mevcut veya planlanan Karayolu güzergâhları dışında kalmaktadır.
5	MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (MİGEM)	30.05.2019	Şevket Uslu Hafriyat maden alanı ile çıkarma var. Raporda göre hak kaybı olmadığı için sakınca yoktur.
6	TARIM İL MÜD.	25.02.2019	"Tarım Dışı Alan" olarak değerlendirildiğinden anılan parsel ile ilgili 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.
7	KÜLTÜR VAR. KORUMA KURULU	22.02.2019	Korunması gerekli kültür varlığı, arkeolojik kentsel sit alanı veya koruma alanı kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. İl Kültür ve Turizm Müd. Alınan raporun gönderilmesi
8	BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	30.01.2019	İmar planı çalışmaları açısından Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
9	MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI	31.01.2019 27.03.2019	Söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge, NATO akaryakıt boru hattı tespit edilmemiştir.
10	DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ (TCDD)	25.01.2019 25.02.2019	İmar planı yapılmasında Teşekkülümüzce sakınca bulunmamaktadır.
11	BURSA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	21.02.2018	-
12	BURSA GAZ	28.01.2019	Söz konusu alan lisans alanı dışında kalmaktadır.
13	ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	24.01.2019	Her 200 mt yarıçapında 1 adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi
14	BURSA SULAR İDARESİ GEN. MÜD. (BUSKİ)	18.02.2019	DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması, üst kottarda yüksek katlı binaların olmaması, su deposu alanlarının yerlerinin belirlenmesi
15	BURSA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ (AFAD)	19.02.2019	Afete Marzu Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. (Gerekli tedbirlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uyulması)
16	DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ)	19.02.2017 14.02.2019	İmar planı çalışmaları açısından Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
17	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	8.01.2018	Orman Sınırı dışında kalmaktadır.

- **Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 5865 sayılı yazısında;** “plan çalışmalarının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır” denilmiştir.
- **BOTAŞ Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 2014554 sayılı yazısında;** “... yapılan incelemeye göre söz konusu alanda Kuruluşumuz uhdesinde mevcut veya planlanan boru hattı veya tesis bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 23.01.2019 tarih ve 24082 sayılı yazısında;** “ Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu parselin Mevcut veya Planlanan Karayolu Güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.” denilmiştir.
- **TCDD 1. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün 25.02.2019 tarih ve 74923 sayılı yazısında;** “Bursa ili, İnegöl ilçesi, Karalar Mahallesi'nde bulunan 111 ada 105 parsel numaralı taşınmaza sosyal konut yapımına yönelik imar planı yapılmasında Teşekkülümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ, Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 24.01.2019 tarih ve 2778 sayılı yazısında;** “Yapılan inceleme neticesinde Bursa ili, İnegöl ilçesi, Karalar Mahallesi, 111 ada, 105 no.lu parsel üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve Üst yapımız olmadığı tespit edilmiştir. Ancak; imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 200 metre yarıçapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilerek söz konusu parselde sosyal konut yapımına yönelik imar planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih ve 27418 sayılı yazısında;** “...yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak eğimi yüksek olan alanda yapılacak olan hafriyat çalışmaları sırasında oluşabilecek şevlerde toprak kaymalarına karşı gerekli tedbirlerin alınarak sağlam zemine inşaat yapılması ile yapılaşması düşünülen alanda kazı çalışmaları 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", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.” denilmiştir.

- **Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve 162246 sayılı yazısında;** “...Bursa İli, İnegöl İlçesi, Karalar Mahallesi, 111 ada, 105 parsel için yapılan inceleme sonucunda; bahse konu taşınmazın Kurulumuz kararları ile 2863 sayılı yasa kapsamında halihazırda tescil edilmiş olan herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı arkeolojik kentsel, tarihi sit alanı veya korunma alanı kapsamında bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. Maddesine göre "...ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması..." denildiğinden, taşra teşkilatlarının söz konusu alanda muhtemel kültür varlıklarına yönelik Müze Müdürlüğüne yapılacak arazi incelemesi sonucuna dayalı raporun İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden alınması ve rapor ve eklerinin Müdürlüğümüze iletilmesi” talep edilmiştir.

- **İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün** **19.11.2018** tarih ve **627002** sayılı yazısında; "...5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesi (i) bendinde; Tarım dışı alanlar: " *daimi karla kaplı Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri ifade eder*" olarak tanımlanmıştır. 19/11/2018 tarihinde Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca mahallinde yapılan etüt sonucu "taşlık ve kayalık" olarak tespit edilen 33,860746 hektarlık 111 ada 105 numaralı parsel, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. maddesi (i) bendi gereği "Tarım Dışı Alan" olarak değerlendirildiğinden anılan parselle ilgili 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." denilmiştir.
- **Bursa Orman Bölge Müdürlüğü İnegöl Orman İşletme Müdürlüğünün** **08.01.2018** tarih ve **44566** sayılı yazı eki inceleme raporunda; Yapılan orman kadastro çalışmalarına göre bu yerin orman sınırları dışında kaldığı, taşınmazın aynı Orman Kanunu'nun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı belirtilmiştir.
- **BUSKİ Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesinin** **18.02.2019** tarih ve **3176** sayılı yazısında; "Söz konusu alanın kullanımı esasında, plan sınırında bulunan derelerin akış kesitinin korunmasına ve dere yatağına malzeme akışının önlenmesine dikkat edilmesi, işletmeden kaynaklanabilecek herhangi bir zarar durumunda firma tarafından zararın giderilmesi ve konu ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir. İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içmesuyu şebeke sisteminde istenen basınçların sağlanabilmesi için üst kotlarda yüksek katlı binaların olmamasına dikkat edilmeli ve yerleşim planları hazırlandıktan sonra su deposu alanlarının ihtiyacının ve yerlerinin belirlenmesi hususunda görüş alınmalıdır." Denilmiştir.
- **DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün** **19.12.2017** tarih ve **885923** sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde yazımız ekinde sınırları çizilen söz konusu taşınmazın, Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup belirtilen alanda imar planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir.
Ayrıca gerek imar planı çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyunun kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken 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." denilmiştir.
- **DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün** **14.02.2019** tarih ve **110148** sayılı yazısında; "... Söz konusu alan içerisinde geçen Alibabanın Deresi'nin taşkın etki alanları yazımız eki haritada işaretlenmiş olup taşkın etki alanlarının sayısal verileri ekli CD'de yer almaktadır. Bu kapsamda Alibabanın Derede taşkın kontrolüne yönelik gerekli ıslah çalışmaları yapılmadan taşkın alanlarında yapılaşmaya gidilmemesi gerekmektedir." denilmektedir.
- **Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının** **27.03.2019** tarih ve **170850** sayılı yazısında; "Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denilmiştir.

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 30.05.2019 tarih ve 428803 sayılı yazısında;** “Genel Müdürlüğümüzün sistem kayıtlarında yapılan sorgulamada; proje alanı ile Şevket Uslu Hafriyat Mad. Nak. İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. uhdesindeki S: 20052647 (ER: 3062957) sayılı II (a) grubu kalker işletme ruhsat sahası ile çakıştığından dolayı, projenin gerçekleşmesi halinde kaynak kaybı olup olmayacağı, her iki faaliyetin birlikte sürdürülüp sürdürülemeyeceği ve projenin madencilik faaliyetlerini engelleyip engellemeyeceği konusunda mahallinde tetkik yapmak üzere 3213 sayılı Maden Kanunu’nun 2. ve 7. maddeleri kapsamında heyet görevlendirilmiştir. Tetkik heyeti raporunu 15/05/2019 tarihinde sunmuştur.

Heyet raporunda özetle; projenin gerçekleşmesi halinde kaynak kaybı olmayacağı, işletme izin alanı ile çakışma olmadığı, 430 metre mesafe bulunduğu belirtilerek her iki faaliyetin birlikte sürdürülebileceği belirtilmiştir. Heyet tespitine bağlı olarak yapılan değerlendirmede, konut projesinin gerçekleştirilmesi ve projeye bağlı olarak imar planları yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.

Bu nedenle talep edilen alan, Genel Müdürlüğümüzün bilgi işlem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3382437 erişim numarasıyla “TOKİ Özel İzin Alanı” olarak işlenmiştir.

Bu ibare, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında TOKİ Başkanlığından gerekli izinlerin alınması için 1 (bir) yıl süre verilerek ruhsatlandırılacak alan olarak görülecek ve verilecek ruhsatların arkasına “TOKİ Özel İzin Alanı”nın bulunduğu, bu alanda faaliyette bulunulmasının istenilmesi halinde TOKİ Başkanlığından gerekli izinlerin alınmasına müteakip ruhsat düzenleneceği ve Genel Müdürlüğümüzden izin alınmadan faaliyette bulunulamayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.” denilmiştir.

- **Bursa BŞB, İmar ve Şehircilik Dairesi, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 26.01.2018 tarih ve 20492 sayılı yazısında;** “... onaylı “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” örneği ve plan hükümleri ile “1/25.000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonu” örneği, lejantı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ve “1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon +İlave Nazım İmar Planı” örneği, lejantı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri yazımız ekinde yer almakta olup söz konusu alana ilişkin jeolojik etüt bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **İnegöl Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 11.12.2017 tarih ve 8239 sayılı yazısında;** “Taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planları dışında bulunmaktadır. 1/5000 ölçekli ve daha üst ölçekli bilgi ve belgeler Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisinde olup üst ölçek taleplerin Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığından istenmesi gerekmektedir. 1/1000 ölçekli jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritalar kurumumuzda bulunmamaktadır.” denilmektedir.

8. Planlama Kararları



Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık olarak 33 hektardır.

8.1. Mesken Alanlarına Yönelik Kararlar

Planlama alanında yer alan konut alanlarının tamamı sosyal konut proje alanı olmakla birlikte yerleşik konut alanı olarak belirlenen alanlarda konut projeleri tamamlanmıştır. Gelişme konut alanları ise iptal edilen proje alanlarına uygun şekilde emsal ve yükseklik düzenlemesi yapılmıştır. Mimari proje çalışmaları sonrasında emsal değerleri genel olarak iptal edilen plan emsal değerlerinin altında kaldığı için teklif plandaki gelişme konut alanlarının emsal değerleri düşürülmüştür.

Teklif planda toplamda 65.493 m² gelişme konut alanı bulunmaktadır. İptal olan planda gelişme konut alanlarında, 4 yapı adasında emsal değeri 0.85, 2 adada ise 0.65 iken teklif planda 0.85 emsal değerinde alan kalmamış olup diğer alanlarda mimari projelere göre 0.65 ile 0.80 arasında emsal değerleri verilmiştir.

8.2. Sosyal Donatı Alanlarına Yönelik Kararlar

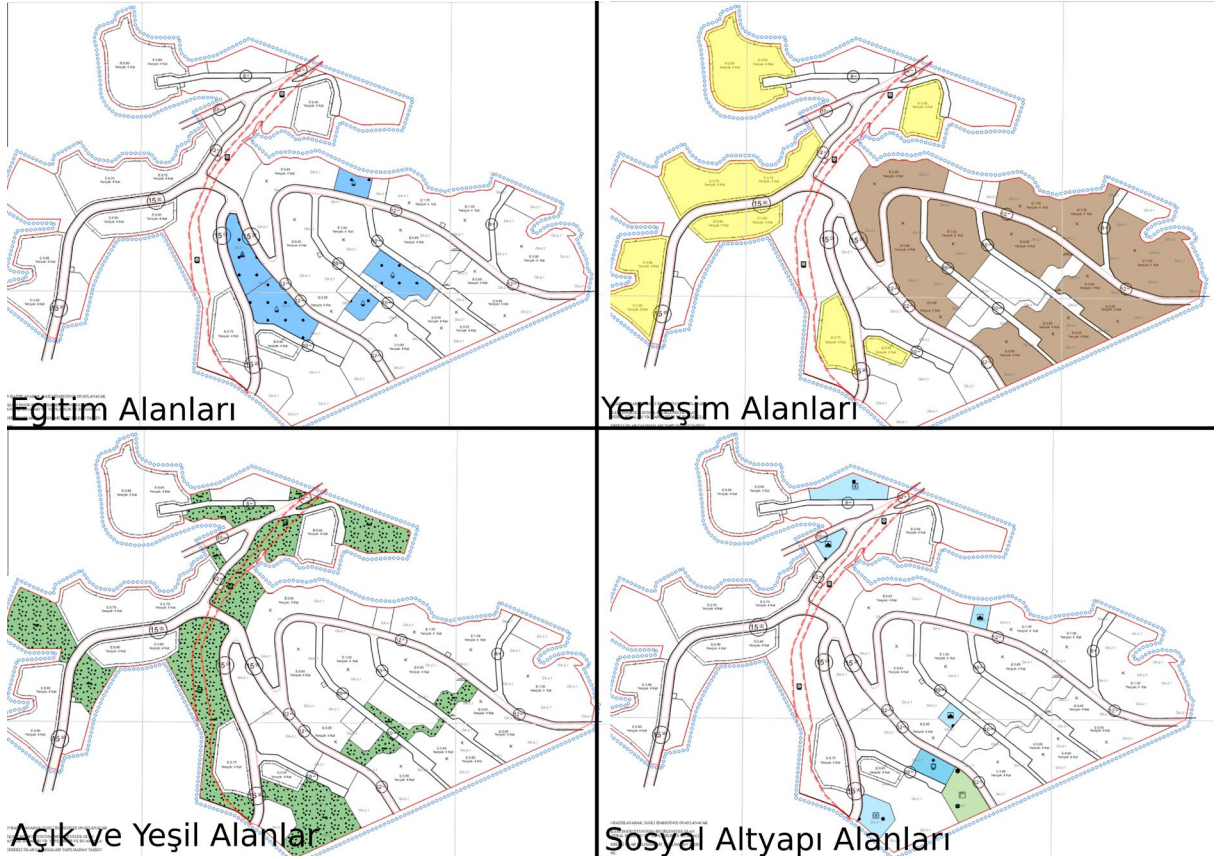
Planlama alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan sosyal donatı alanlarına uygun ve sağlıklı yaşamın oluşmasını sağlayacak şekilde açık ve yeşil alanlar ile sosyal donatı ihtiyacını karşılayacak alanlar belirlenmiştir.

Planlama alanında öngörülen nüfusa yönelik anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise olmak üzere tüm kademelere hitaben eğitim tesis alanları bulunmaktadır. Ayrıca alanda sağlık, dini tesis ve

sosyal tesis gibi sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Alanın batı girişinde, eski planlarda da bulunan belediye hizmet alanı korunmuştur.

Mahkeme kararlarında geçen bazı donatı alanlarının yetersiz kalması ile ilgili iptal gerekçesine karşılık olarak, yapılaşmış dokuya ve 18.02.2025 tarihinde onaylanan 1/5000 kararlarına aykırılık taşımayacak şekilde donatı alanları bir miktar genişletilmeye çalışılmıştır. Ayrıca proje emsallerinin plana yansıtılması ile konut emsal alanlarında sağlanan bir miktar düşüş ile de plan nüfusu ve kişi başı donatı miktarının artması amaçlanmıştır.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ek-2 de tanımlanan eğitim alanları asgari miktarlarının toplamı 6.5 m²/kişidir. Teklif planda ise bu alanlar yapılaşmış çevreden kaynaklı ayrı ayrı düzenlenememiştir ancak toplam değer olarak kişi başı 7.3m² değeri ile ortalamanın üstüne çıkmıştır.



8.3. Teknik Altyapı Alanlarına Yönelik Kararlar

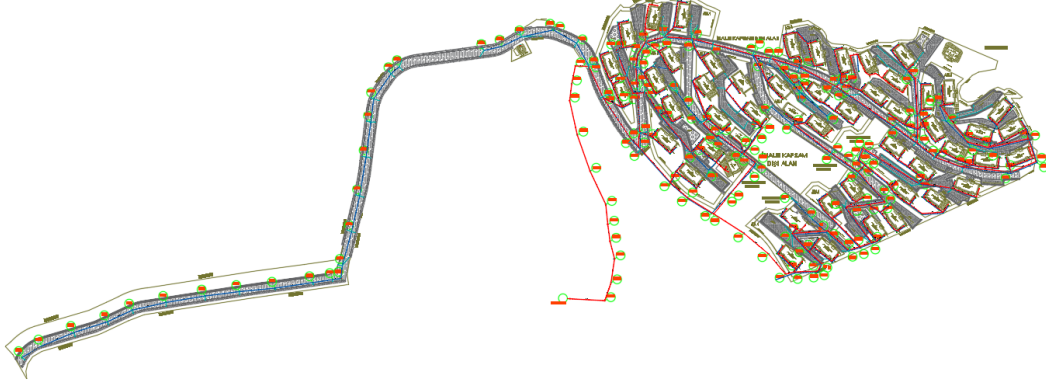
Planlama alanında teknik altyapı alanları proje ihtiyaçlarına göre belirlenmiştir. Alanın en yüksek kısmında bulunan teknik altyapı alanı, temiz su ihtiyacının karşılanması amacıyla tamamlanan proje kapsamında yerinde inşa edilen fonksiyona aittir. Ayrıca planlama alanındaki trafo alanları da proje ihtiyaçları kapsamında belirlenmiştir.

8.3.1. Ulaşım Yönelik Kararlar

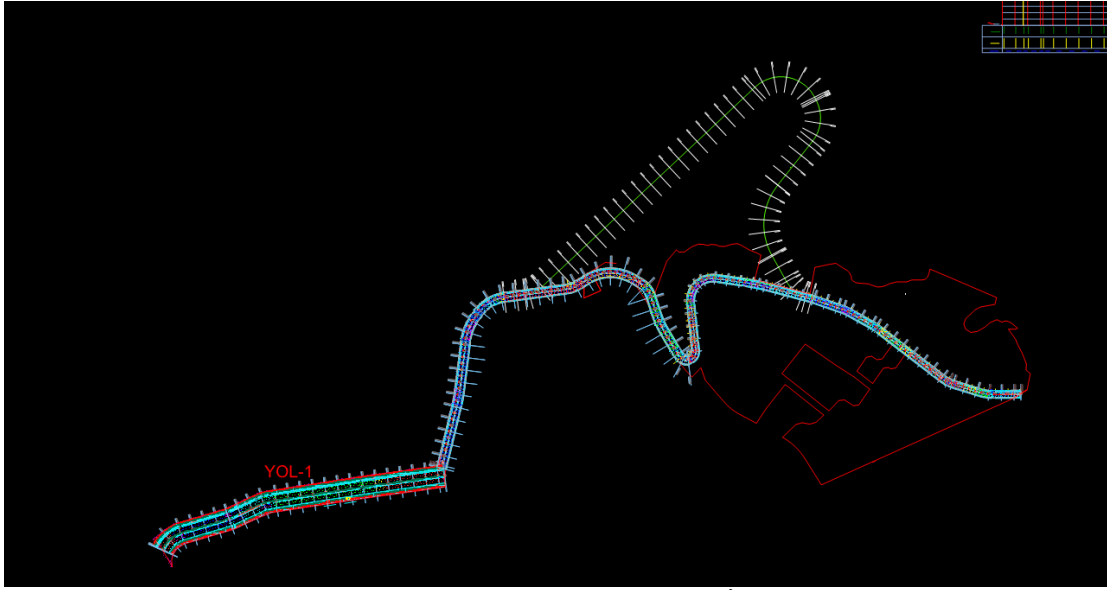
Planlama alanında ulaşım kurgusu olarak 15 metrelik ana toplayıcı ve bu yollara bağlanan 12 metrelik yollar öngörülmüştür. Alanın yol eğimi olarak uygun olmayan yerlerinde kuldesaklar ile çözüm üretilmiştir. Ayrıca planlama alanının, mevcut ulaşım şemasına bütünleşme sürecinde belediyesi ile koordine halinde olunmuştur. Alanın güneyinde bulunan 35 metrelik ana toplayıcı aks üzerinden alana iki adet 15 metrelik yol ile giriş-çıkış yapılmaktadır.

Bağlantı noktalarının aralığı, katılımlar arası örölme mesafeleri dikkate ve trafik akışını sekteye uğratmayacak şekilde kurgulanmıştır.

Sosyal konut projesi hak sahipliğinde, bulunulan il ve ilçede ikamet şartı arandığı için, trafik ve araç yükünde ciddi bir artış öngörülmemektedir.



Proje Alanları Bağlantı Yolu - Yol Projesi



Büyükşehir Belediyesi - Yol Eğimlerine İlişkin Çalışma

Planlama alanının yüksek eğimli yapıda olması sebebiyle 1. Etap ve 2. Etap proje alanlarına ulaşımı sağlayan ana aksların yol eğimlerinin belirlenmesi sürecinde Büyükşehir Belediyesi ile koordine içinde olunmuştur. Ayrıca yol taşıma kapasitelerinin belirlenebilmesi için en kesit, tip kesit gibi teknik çalışmalar ilgili uzmanları tarafından yapılarak bölge ile ilgili ulaşım ve altyapı noktasında sorun yaşanmaması amaçlanmıştır.

9. Nüfus Kestirimi

Konut alanları büyüklükleri ve verilen emsal değerleri üzerinden öngörülen planlama alanı nüfusu tablodaki şekli ile 2948 kişi olarak hesaplanmıştır. Kişi başı m² hesabı yapılırken

Bursa'nın ortalama hane halkı sayısı olan 3 kişi sayısı temel alınmıştır. Bütüt konut m² 135 m² olarak alındığında bu hesapla kişi başi 45m² kadar bir alan gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca konut alanlarında emsal inşaat alanının %5'lik kısmına ticaret yapımına olanak tanıyan plan notu ve yapılaşmış alanda ticari ünite içeren bloklar bulunması sebebiyle nüfus hesabı yapılırken emsal alanının %95 i esas alınmıştır.

NÜFUS HESABI					
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	EMSAL	EMSAL ALANI (M ²)	KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI	NÜFUS
YERLEŞİK KONUT 0.85	61344	0.85	49535	45	1101
YERLEŞİK KONUT 1.00	38696	1	36761	45	817
GELİŞME KONUT 0.60	6001	0.6	3421	45	76
GELİŞME KONUT 0.65	2518	0.65	1555	45	35
GELİŞME KONUT 0.70	16711	0.7	11113	45	247
GELİŞME KONUT 0.75	6693	0.75	4769	45	106
GELİŞME KONUT 0.80	33568	0.8	25512	45	567
				TOPLAM	2,948

6306 SAYILI KANUNA GÖRE STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU					
NÜFUS	PLANLANAN			Eski Plan(iptal)	Eski Plan(iptal) (3200 Kişi)
2948	ALAN (m ²)	TOPLAM (m ²)	KİŞİ BAŐINA DÜŐEN (m ²)	TOPLAM (m ²)	KİŞİ BAŐINA DÜŐEN (m ²)
FONKSİYON					
ANAOKULU	4000	4000	1.4	4000	1.25
İLKOKUL	5107	5107	1.7	5027	1.57
ORTAOKUL	5250	5250	1.8	4955	1.55
LİSE	6982	6982	2.4	6612	2.07
AÇIK SPOR	4414	77010	26.1	4149	22.62
PARK	72596			68230	
AİLE SAğLIğI MERKEZİ	2556	2556	0.9	4587	1.43
SOSYAL TESİS	7587	7587	2.6	4252	1.33
CAMİ	3672	3672	1.2	3066	0.96
TEKNİK ALTYAPI	2468	2797	0.9	2468	0.77
TRAFO ALANI	329				