



**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ŞAHMELEK MAHALLESİ,  
101 ADA, 1-2-4-5 PARSELLER, 102 ADA 13 PARSEL VE  
DOĞLA MAHALLESİ 1222 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Dosya No:

PİN: NİP- 16879824

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
23/06/2020 tarih ve 833 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## **İÇİNDEKİLER**

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	5
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ.....	6
3.1. Eğim Durumu .....	6
3.2. Yükseklik Durumu .....	6
3.3. Yönlenme Durumu .....	6
3.4. Jeolojik Durum .....	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	12
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	12
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	14
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	15
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu .....	15
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu.....	16
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu.....	16
7. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	16
8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI .....	21
8.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	24
8.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları.....	25

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-1 .....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-2 .....	5
Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 4: Planlama Alanının Görünüşü – Fotoğraf Paftası.....	12
Şekil 5: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	15
Şekil 6: 101 ada 1, 2, 4, 5 102 ada 13 ve 1222 Numaralı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı. 24	

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet ve Alan Büyüklüğü Dağılımı .....	14
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	24

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	13
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	13
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3(a) .....	13
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-3(b) .....	13
Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	13
Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6 .....	13

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Karacabey İlçesi, Şahmelek Mahallesi, 101 ada 1, 2, 4, 5, 102 ada 13 ve Doğla Mahallesi 1222 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı altı parselden oluşmaktadır.

Söz konusu planlama alanının mevcut durumuna bakıldığında, parseller Orman Alanı'nda kalmakta olup üzerinde hiçbir yapılaşma bulunmamaktadır.

Bursa 2020 yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda parseller, "Orman Alanı"nda kalmaktadır. Parsellere ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Söz konusu plan çalışması yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddelerin üretimi ve depolanması amacıyla yapılmakta olup Bursa İli sınırları içerisinde bu nitelikte bir tesis bulunmamaktadır. Planlama alanında belirlenen fonksiyon ile bölge genelinde önemli bir yatırım merkezi oluşturulmuştur. Söz konusu fonksiyonun yer alacağı alan belirlenirken, kent merkezinden lokasyon olarak soyutlanmış, bir yandan da ulaşım ilişkileri olarak güçlü ve erişebilirliği yüksek bir bölge seçilmiştir.

Söz konusu parsellerin fonksiyonu "Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depo Alanı" belirlenerek planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

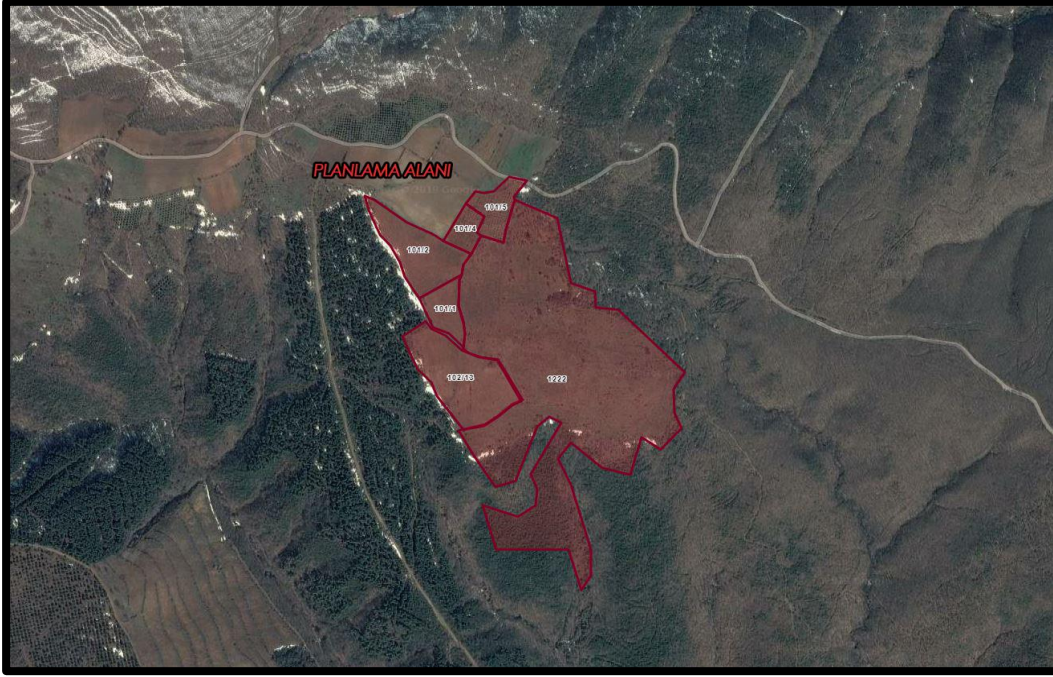
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Şahmelek ve Doğla Mahallelerinde bulunan yaklaşık 310963,14 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Orman Alanları ve Tarım Alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı; Karacabey ilçe merkezinin kuzeybatısında konumlanmakta olup Karacabey ilçesine bağlı Şahmelek ve Örencik Mahalleleri arasında yer almaktadır. Bursa – Balıkesir il sınırına kuşbakışı 6 km uzaklıktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-1





Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu-2

## 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Bursa - Çanakkale yolunun (D-200 Karayolu) kuzeyinde konumlanmıştır. Bursa - Çanakkale yolundan, Arız – Doğla - Şahmelek Mahalleleri ve Dağkadı – Okçular - Şahmelek Mahallelerini bağlayan ulaşım aksı üzerinden planlama alanına erişim sağlanmaktadır. Planlama alanı Karacabey İlçe merkezine yaklaşık 30 km. uzaklıktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### **3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ**

#### **3.1. Eğim Durumu**

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde güney doğudan kuzey batıya doğru bir eğime sahiptir. Eğim %5-10 arasında değişmektedir.

#### **3.2. Yükseklik Durumu**

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 400-480 m yüksekliktedir.

#### **3.3. Yönlenme Durumu**

Planlama alanı geneli güneydoğu bakılıdır.

#### **3.4. Jeolojik Durum**

Planlama alanında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.11.2019 tarihli yazısında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas hazırlanan jeolojik etüdün onaylanmıştır.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Şahmelek Mahallesi, Armutalan Mevkii, 1 Pafta, 101 Ada, 1-4-5 Nolu Parseller, 1-2 Pafta, 101 Ada, 2 Nolu Parsel, 102 Ada 13 Nolu Parsel ve Doğla Mahallesi 8 Pafta, - Ada, 1222 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu sonuç ve öneriler bölümü aşağıda açıklandığı gibidir.

#### **SONUÇ VE ÖNERİLER**

1) Bu çalışma, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Şahmelek Mahallesi, Armutalan Mevkii, 1 Pafta, 101 Ada, 1-4-5 Nolu Parseller, 1-2 Pafta, 101 Ada, 2 Nolu Parsel, 102 Ada, 13 Nolu Parsel ve Doğla Mahallesi, 8 Pafta, - Ada, 1222 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar "GLOBAL PATLAYICI MADDELER San. ve Tic. A.Ş." adına ARZ Mühendislik Jeolojik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. – Jeoloji Mühendisi Mehmet Akif KILIÇ tarafından yürütülmüştür.

2) Planlama alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Orman Alanı' olarak tanımlıdır. Planlama alanına ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmayıp boş arazi halinde olan inceleme alanı, yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüdlerin hazırlanmasıyla "Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depo Alanı" olarak kullanılacaktır.

3) Arazi çalışmaları kapsamında, plana esas jeolojik ve jeoteknik çalışma yapılan söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması amacıyla toplam derinliği 142.50 m. Olan 15 adet sondaj yapılmış; profil uzunluğu 30-60 m. Seçilen 5 lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma ve 1 noktada mikrotremor çalışmaları yapılmıştır.

4) İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın jeolojisini Triyas yaşlı Nilüfer Formasyonuna ait birimler oluşturmaktadır. Jeoloji haritasında "Trkn" olarak gösterilmektedir. İnceleme alanının zemin profilini az dereceli-orta dereceli ayırmış, çok düşük-düşük-orta-yüksek dayanımlı Şist birimi oluşturmaktadır.

5) Nilüfer Formasyonuna ait birimler RQD değerlerine göre "Çok Zayıf – Zayıf", Nokta Yük dayanım deneyine göre "Çok Düşük-Düşük-Orta-Yüksek Dayanımlı"dır.

6) İnceleme konusu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahip değildir. İnceleme alanında genel eğim değeri %5-30 arasında değişmektedir.

7) İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Mevsimsel yağışlarda oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır. Zemin etüd aşamasında yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

8) İnceleme alanını oluşturan Nilüfer Formasyonuna ait birimlerde sıvılaşma tehlikesi yoktur.

9) İnceleme alanında Nilüfer Formasyonuna ait birimler kaya olarak değerlendirilmiş ve şişme özelliği bulunmamaktadır.

İnceleme alanındaki oturmaları inceleyecek olursak, kayaç litolojisindeki birimlerin bulunduğu alanlarda, zemin yapısı itibarıyla oturmalar ihmal edilecek düzeyde olacaktır. Oturma ve farklı oturma zemin etüd aşamasında yeniden incelenmelidir.

10) İnceleme alanında yapılan sismik kırılma verilerine göre;



SİS-1 için 2 tabakalı bir yer altı yapısı tespit edilmiştir.  $V_{P \text{ ort}} = 1286 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 248 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 1. Tabakanın ortalama kalınlığı 2.88 m olup yüksek yoğunluktadır ve orta sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre zayıf özelliktedir.  $V_{P \text{ ort}} = 3428 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 519 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup çok yüksek yoğunluktadır ve son derece zor sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre sağlam özelliktedir.

SİS-2 için 2 tabakalı bir yer altı yapısı tespit edilmiştir.  $V_{P \text{ ort}} = 1051 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 233 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 1. Tabakanın ortalama kalınlığı 4.79 m olup orta yoğunluktadır ve kolay sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre zayıf özelliktedir.  $V_{P \text{ ort}} = 2335 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 512 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup yüksek yoğunluktadır ve çok zor sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre sağlam özelliktedir.

SİS-3 için 3 tabakalı bir yer altı yapısı tespit edilmiştir.  $V_{P \text{ ort}} = 862 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 262 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 1. Tabakanın ortalama kalınlığı 4.26 m olup orta yoğunluktadır ve kolay sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre zayıf özelliktedir.  $V_{P \text{ ort}} = 2477 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 910 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup çok yüksek yoğunluktadır ve çok zor sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre çok sağlam özelliktedir.

SİS-4 için 3 tabakalı bir yer altı yapısı tespit edilmiştir.  $V_{P \text{ ort}} = 774 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 337 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 1. Tabakanın ortalama kalınlığı 11.89 m olup orta yoğunluktadır ve çok kolay sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre orta özelliktedir.  $V_{P \text{ ort}} = 2107 \text{ m/sn}$  ve  $V_{S \text{ ort}} = 550 \text{ m/sn}$  sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup yüksek yoğunluktadır ve zor sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre sağlam özelliktedir.

SİS-5 için 3 tabakalı bir yer altı yapısı tespit edilmiştir.  $V_{P \text{ ort}} = 1068$  m/sn ve  $V_{S \text{ ort}} = 375$  m/sn sismik hızlara sahip 1. Tabakanın ortalama kalınlığı 4.05 m olup orta yoğunluktadır ve orta sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre orta özelliktedir.  $V_{P \text{ ort}} = 2697$  m/sn ve  $V_{S \text{ ort}} = 881$  m/sn sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup çok yüksek yoğunluktadır ve çok zor sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre çok sağlam özelliktedir.

12) İnceleme alanının zemin Hakim Titreşim Periyodu, mikrotremor çalışması sonucu MK-1: 0.32 sn, MK-2: 0.34 sn ve sismik kırılma çalışması ile SİS-1: 0.41 sn, SİS-2: 0.44 sn, SİS-3: 0.27 sn, SİS-4: 0.42 sn, SİS-5: 0.25 sn olarak bulunmuştur. İnceleme bölgesinde Zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu ZC'dir. Buna göre;  $T_A = 0.067$ ,  $T_B = 0.334$  sn ve yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmaları neticesinde zemin büyütme değeri mikrotremor ölçümü ile MK-1: 1.47, MK-2: 1.25 olarak bulunmuştur. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 1.47 – 1.25 kat arasında daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Hesaplanan yer büyütme değeri;  $\mu=6,7$  ve üzeri depremleri kapsar. Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış tabloya göre Tehlike Düzeyi A (Düşük) olarak belirlenmiştir.

Kumsar vd. (2005) spektral büyütmelerin 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

13) 18.03.2018 tarih ve 30364 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine göre verilen ZC yerel zemin sınıflarına girmektedir. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Zemin etüd aşamasında yeniden incelenmelidir.

14) Yapılan değerlendirmelere göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

### Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanındaki topoğrafik eğimin %5-30 arasında olduğu kesimlerde açılacak kazılarda stabilite problemi oluşturabileceğinden bu alanlar, "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Yerleşme Uygunluk Haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

- Eğimin genellikle % 5-30 arasında olduğu alanlar olup herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir. Ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşturulacak her türlü şevler; kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde ve tekniğe uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.
- Planlanacak yapı yükleri ve yapılacak kazılar hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- Kazı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Zemin etüt aşamasında yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalıdır. Tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı surlarının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, farklı oturma v.b. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etüdlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, zemin parametreleri v.b.) ve stabilite analizleri zemin ve temel etüdlerinde belirlenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı, yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.

Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirilmeleri yapılmalıdır. Yapı temelleri yapay dolguya oturtulmamalıdır.

- Parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde, yapının yapılacağı parselde taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yer altı su seviyeleri belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yer üstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılara temel altına su sızması önlenmelidir.
- Yapılacak yapılarda, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

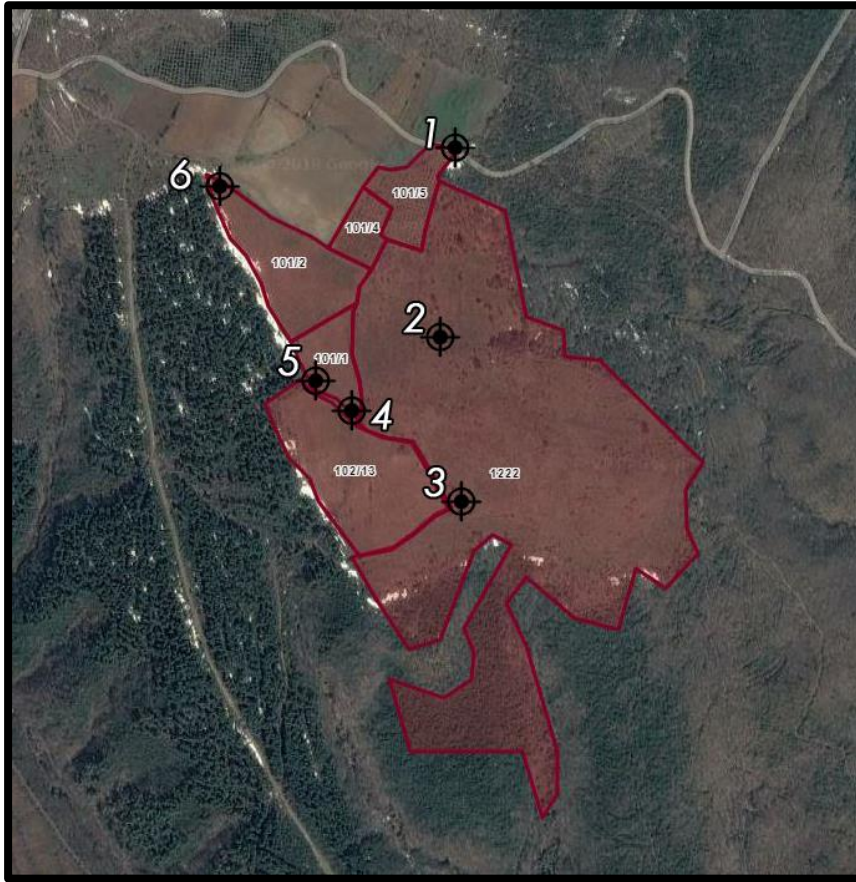
15) Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplamalar ve yorumlar inceleme alanının genel özelliklerini yansıttığından, statik projeye esas üst yapının niteliğine göre temel derinliği, temel tipi ve temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Sıvılaşma, Stabilité v.b.) bina/parsel bazındaki zemin etütlerde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

16) Bu çalışma, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Şahmelek Mahallesi, Armutalan Mevkii, 1 Pafta, 101 Ada, 1-4-5 Nolu Parseller, 1-2 Pafta, 101 Ada, 2 Nolu Parsel, 102 Ada, 13 Nolu Parsel ve Doğla Mahallesi, 8 Pafta, - Ada, 1222 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu olarak hazırlanmıştır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Söz konusu planlama alanının mevcut durumuna bakıldığında, parseller kuru marjinal tarım alanında kalmakta olup üzerinde hiçbir yapılaşma bulunmamaktadır. Alanın toprak kalınlığı 0 ile 20 cm. arasında değişiklik göstermekte olup yer yer ana kaya gözlenmektedir. Üzerinde çalı ve ağaç formunda yer yer bitkiler bulunmaktadır olup tarımsal üretim yapılmamaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak Orman ve Tarım Alanları bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Görünüşü – Fotoğraf Paftası



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3(a)



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-3(b)



Fotoğraf 5: Planlama Alanının Görünüşü-4



Fotoğraf 6: Planlama Alanının Görünüşü-6

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı, 101 ada 1, 2, 4, 5 parseller, 102 ada 13 parsel ve 1222 sayılı parsellerden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 310963,14 m<sup>2</sup>'dir.

Planlama alanına ilişkin mülkiyet yapısı ve alan büyüklüğü tablosu aşağıda yer almaktadır. Özel Mülkiyet olarak adlandırılan alanlar; 'Global Patlayıcı Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi' adına kayıtlıdır.

İL	İLÇE	MAH/KÖY/ MEVKİ	MÜLKİYET DURUMU	ADA	PARSEL	ALAN (m <sup>2</sup> )
BURSA	KARACABEY	ŞAHMELEK	Özel Mülkiyet	101	1	9286.18
BURSA	KARACABEY	ŞAHMELEK	Özel Mülkiyet	101	2	23255.29
BURSA	KARACABEY	ŞAHMELEK	Özel Mülkiyet	101	4	5762.52
BURSA	KARACABEY	ŞAHMELEK	Özel Mülkiyet	101	5	9859.20
BURSA	KARACABEY	ŞAHMELEK	Karacabey Belediyesi	102	13	33299.95
BURSA	KARACABEY	DOĞLA	Karacabey Belediyesi	-	1222	229500.00

Tablo 1: Mülkiyet ve Alan Büyüklüğü Dağılımı



## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

Planlama alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Orman Alanı' olarak tanımlıdır.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında; 22 farklı kurum veya müdürlüğe, yapılacak plana esas kurum görüşü talep edilmiştir.

### ➤ İl Emniyet Müdürlüğü

İl Emniyet Müdürlüğü; 25.07.2019 tarihli yazısında oluşturulan komisyonun yerinde yaptığı incelemeler neticesinde 6551 sayılı Kanun ve ilgili 87/12028 karar sayılı Tüzük kapsamında belirtilen güvenlik mesafelerine uyulması şartıyla uygun olduğu belirtilmiştir.

### ➤ Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı

Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı bünyesinde bulunan iki müdürlükten kurum görüşü bildirmiştir.

Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı/ Yatırım İzleme Müdürlüğü; 01.08.2019 tarihli yazısında kurum olarak yürütülen yatırımlar dışında kalmakta olduğundan hazırlanacak planların onaylanmasında sakınca görülmediğini belirtmiştir.

Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı/ Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü; 25.07.2019 tarihli yazısında kurum olarak hazırlanacak planların onaylanmasında sakınca görülmediğini belirtmiştir.

➤ **Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü; planlama alanının doğal sit alanında kalmadığını, çevresinde Kıyı Kanunu etkileyecek herhangi bir alan bulunmadığını, yapılması planlanan tesisle ilgili ÇED gerekli ise bunun ÇED yapılması sürecinde değerlendirmeye alınacağını ve Hazine mülkiyetinde kalmadığını ifade etmiştir.

➤ **Karacabey Belediye Başkanlığı**

Karacabey Belediye Başkanlığı; 02.08.2019 tarihli yazısında planlama çalışmasının onaylanmasının kurum olarak uygun görüldüğünü belirtmiştir.

➤ **Tarım ve Orman Bakanlığı/2. Bölge Müdürlüğü**

Tarım ve Orman Bakanlığı/2. Bölge Müdürlüğü; 01.08.2019 tarihli yazısında planlama alanının Milli Parklar Kanunu ve Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan alanlarda kalmadığını, Karacabey Karadağ Ovakorusu Yaban Hayatı Geliştirme Sahası dışında kaldığını, çevresinde tescilli sulak alan bulunmadığını ifade etmiş olup ÇED gerekli ise bunun ÇED yapılması sürecinde değerlendirmeye alınacağını belirtmiştir.

➤ **Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü**

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü; 19.08.2019 tarihli yazısında söz konusu parsellerin mevcut ve planlanan karayolları güzergahları dışında kaldığını belirtmiştir.

➤ **Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü; 09.08.2019 tarihli yazısında Turizm Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

➤ **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü; 15.08.2019 tarihli yazısında alanın Afete Maruz Bölge içerisinde yer almadığını ve 'Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulması gerektiğini belirtmiştir.

➤ **Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü**

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü; 16.08.2019 tarihli yazısında söz konusu alanın mevcut ve planlanan içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hattında bulunmadığını belirtmiştir.

➤ **TEİAŞ Genel Müdürlüğü/2. Bölge Müdürlüğü**

TEİAŞ Genel Müdürlüğü/2. Bölge Müdürlüğü; 31.07.2019 tarihli yazısında söz konusu parsel sınırları dahilinde geçen mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığını belirtmiştir.

➤ **UEDAŞ Genel Müdürlüğü**

UEDAŞ Genel Müdürlüğü; 02.08.2019 tarihli yazısında plan yapımında şirket açısından sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

➤ **AKSA Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü**

AKSA Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü; 19.08.2019 tarihli yazısında söz konusu alanda doğalgaz hattının bulunmadığını belirtmiştir.

➤ **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü; 09.08.2019 tarihli yazısında bahse konu alanda doğalgaz boru hatlarının bulunmamakta olduğunu söz konusu imar planı talebinin uygun görüldüğünü belirtmiştir.

➤ **Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı**

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı; 09.08.2019 tarihli yazısında bahse konu alanın planlanmasının uygun görülmesi durumunda ruhsat aşamasında birimlerine başvurulması ve ruhsat alması gerektiğini belirtmiştir.

➤ **Orman Genel Müdürlüğü/Bursa Orman Bölge Müdürlüğü – Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü**

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü – Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü; 28.08.2019 tarihli yazısında bahse konu alanda yapılacak faaliyetin ormanlık alana taşmaması, çıkabilecek orman yangınlarına karşı her türlü önlem, sorumluluk ve kamu zararının karşılanacağına dair taahhüt alınması şartıyla planlanmasında sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

Söz konusu taahhütname 19/06/2019 tarihinde verilmiş olup ilgili kurumun şartı yerine getirilmiştir.

➤ **Orman Genel Müdürlüğü/Bursa Orman Bölge Müdürlüğü - İzin Ve İrtifak Şube Müdürlüğü**

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü - İzin Ve İrtifak Şube Müdürlüğü; 04.09.2019 tarihli yazısında bahse konu alanda yapılacak faaliyetin ormanlık alana taşmaması, çıkabilecek orman yangınlarına karşı her türlü önlem, sorumluluk ve kamu zararının karşılanacağına dair taahhüt alınması şartıyla planlanmasında sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

Söz konusu taahhütname 19/06/2019 tarihinde verilmiş olup ilgili kurumun şartı yerine getirilmiştir.

➤ **Milli Savunma Bakanlığı/Lojistik Genel Müdürlüğü – Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**

Milli Savunma Bakanlığı/Lojistik Genel Müdürlüğü – Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı; 10.09.2019 tarihli yazısında söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığını belirtmiştir.

➤ **Tarım ve Orman Bakanlığı/Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 1. Bölge Müdürlüğü**

Tarım ve Orman Bakanlığı/Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 1. Bölge Müdürlüğü; 12.12.2019 tarihli yazısında söz konusu parsellerin Gölecik Barajı Kadıdere Regülatörü Uzun Mesafeli Koruma Alanı (ilk 3 km.) içerisinde yer aldığı ve alanın doğu sınırından Ayvalı Dere'nin geçtiği tespitini yapmış olup, Ayvalı Dere aksından her iki yönde 25'er metre genişliğinde koruma bandı bırakılması gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca yeraltı ve yerüstü sularına ilişkin kaynakların korunması amacıyla 8 adet hüküm belirlenmiş, bu hükümlere uyulması gerektiğini belirtmiş olup, bu koşullar ile idare açısından sakınca bulunmadığını belirtilmiştir.

➤ **İtfaiye Dairesi Başkanlığı/İtfaiye Şube Müdürlüğü (Yangın Önlem)**

İtfaiye Dairesi Başkanlığı/İtfaiye Şube Müdürlüğü (Yangın Önlem); 04.10.2019 tarihli yazısında alanda yapılacak depoların hacim ve emniyet mesafeleri gereksinimleri bakımından ilgili yönetmelik ve standartlara uygun olması şartı ile önerilen plan talebinin mevzuata aykırı bir beis taşımayacağını belirtmiştir.

➤ **Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü; 03.12.2019 tarihli yazısında söz konusu parsellerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 136. Maddesi kapsamında değerlendirilerek toprak koruma projesine uyulması şartıyla oybirliği ile uygun bulunduğunu belirtmiştir. Aynı tarihte ilgili toprak koruma projesi de onaylanmıştır.

➤ **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü; 21.11.2019 tarihli yazısında söz konusu alanda herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığını ve planlanmasında ilgili mevzuatlar açısından sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

## 8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Şahmelek ve Doğla Mahalleleri sınırları içerisinde ve tapunun H20B16D pafta, 101 ada 1, 2, 4, 5 numaralı parseller, 102 ada 13 numaralı parsel ve 1222 numaralı parselde kayıtlı taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile söz konusu parsellerin fonksiyonu 'Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depo Alanı' olarak belirlenmiştir.

Söz konusu plan çalışması yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddelerin üretimi ve depolanması amacıyla yapılmakta olup Bursa İli sınırları içerisinde bu nitelikte bir tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanında belirlenen fonksiyon ile bölge genelinde önemli bir yatırım merkezi oluşturulmuştur. Söz konusu fonksiyonun yer alacağı alan belirlenirken, kent merkezinden lokasyon olarak soyutlanmış, bir yandan da ulaşım ilişkileri olarak güçlü ve erişilebilirliği yüksek bir bölge seçilmiştir.

### **PLANLAMA ALANI YERSEÇİMİ NEDENLERİ**

Yanıcı, Parlayıcı Ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı olarak Bursa İli sınırları içerisinde herhangi bir planlanmış alan bulunmamakta olup, kurulacak olan tesis Bursa İli için yeni bir yatırım alanı ve beraberinde yeni bir istihdam oluşturacaktır.

Ülke genelindeki aynı nitelikte faaliyet içeren alanlar incelendiğinde, tamamının kent merkezinden uzakta, marjinal tarım alanları üzerinde ve benzer büyüklüklerde yapılaştığı görülmektedir.

Üretim ve dağıtımın ağırlıklı olarak yabancı sermayede olması sebebiyle sektördeki ekonomik fayda yabancı ülkelere aktarılmaktadır. Bu sebeple sağlanacak ekonomik faydanın ülkemizde kalması ve sektördeki iş hacminden vergi geliri sağlanabilmesi için yerli sermayenin desteklenmesi de büyük önem taşımaktadır.

Planlama alanı yer seçimi kriterleri konum, ulaşım/erişim, mülkiyet ve istihdam olmak üzere 4 ana başlık altında açıklanmıştır.

#### **➤ KONUM**

Planlama alanı; Karacabey ilçe merkezinin kuzeybatısında konumlanmakta olup Karacabey ilçesine bağlı Şahmelek ve Örencik Mahalleleri arasında yer almaktadır. Şahmelek Mahallesi alana en yakın yerleşim alanı olup, uzaklığı 2,24 km.'dir. Söz konusu alan Bursa – Balıkesir il sınırına kuşbakışı 6 km uzaklıktadır.



Konumu itibari ile planlama alanının bu bölgede yer seçimi yapılmış olmasının en temel nedenleri;

- Yanıcı, Parlayıcı Ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanlarının fonksiyonun niteliği gereği izole ve güvenli bir bölge oluşturulabilmesi için kent merkezlerinden uzak ve alansal olarak büyük bir alana ihtiyaç duyulması,
- Bölgenin toprak yapısı itibari ile tarımsal üretime uygun olmayan kuru marjinal tarım alanı olması ve çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde verimli tarım alanlarından uzak bir noktada yer almasıdır.

#### ➤ ULAŞIM VE ERİŞİM

Planlama alanı, Bursa - Çanakkale yolunun (D-200 Karayolu) kuzeyinde konumlanmıştır. Bursa - Çanakkale yolundan, Arız – Doğla - Şahmelek Mahalleleri ve Dağkadı – Okçular - Şahmelek Mahallelerini bağlayan ulaşım aksı üzerinden planlama alanına erişim sağlanmaktadır. Planlama alanı Karacabey İlçe merkezine yaklaşık 30 km., Bandırma Limanı'na yaklaşık 38 km. uzaklıktadır.

Ulaşım ve erişim kolaylığı açısından planlama alanının bu bölgede yer seçimi yapılmış olmasının en temel nedenleri;

- Yanıcı, Parlayıcı Ve Patlayıcı Maddelerin bölgemize ağırlıklı olarak Bandırma Limanı'ndan giriş yapılmasına rağmen, bu bölgede depolama alanı olmaması sebebiyle bu maddeler uzak bölgelerdeki depo alanlarına taşınarak sayımı yapılmakta ve sonrasında tekrar ilgili yerlere dağıtımı sağlanmaktadır. Dolayısıyla bu durum hem zaman, hem nakliye ücretleri sebebiyle para kaybına yol açmaktadır. Bu durum sadece özel sektör için değil devletin malzeme teminleri için de geçerli olmaktadır. Bu bölgede yapılacak bir Yanıcı, Parlayıcı Ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı bölgenin bu problemini ortadan kaldıracak, bölge bir gümrük kapısı haline gelebilecek ve gelen maddeler 38 km. gibi yakın bir mesafede depolanarak zaman ve para kaybını önleyecek, malzemenin taşınması sırasındaki güvenlik riskini azaltacaktır.
- Bölge planlanan bu faaliyet aynı zamanda limana yakınlık sayesinde ham maddeye erişim kolaylığı ve üretilen malzemenin dağıtımında kolaylık sağlamaktadır. Bu sayede üretimin ağırlıklı olarak yabancı sermayede olduğu sektöre yerli üretimin de girmesi sağlanacaktır.

□ Bölgedeki ulaşım aksı planlanan faaliyet için yeterli genişliğe sahip olup bu anlamda bölgeye erişim kolaylığı sağlamaktadır.

#### ➤ **MÜLKİYET**

Planlama alanı, 101 ada 1, 2, 4, 5 parseller, 102 ada 13 parsel ve 1222 sayılı parsellerden oluşmakta olup, toplam alan büyüklüğü 310963,14 m2'dir. Planlama alanının yaklaşık %84,50' si Karacabey Belediyesi'ne, %15,5'i özel mülkiyete aittir. Özel Mülkiyet olarak adlandırılan alanlar; "Global Patlayıcı Maddeler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Söz konusu fonksiyon güvenlik çemberi gerektirdiğinden dolayı alansal olarak bu büyüklükte bir mekana ihtiyaç duyulmuştur.

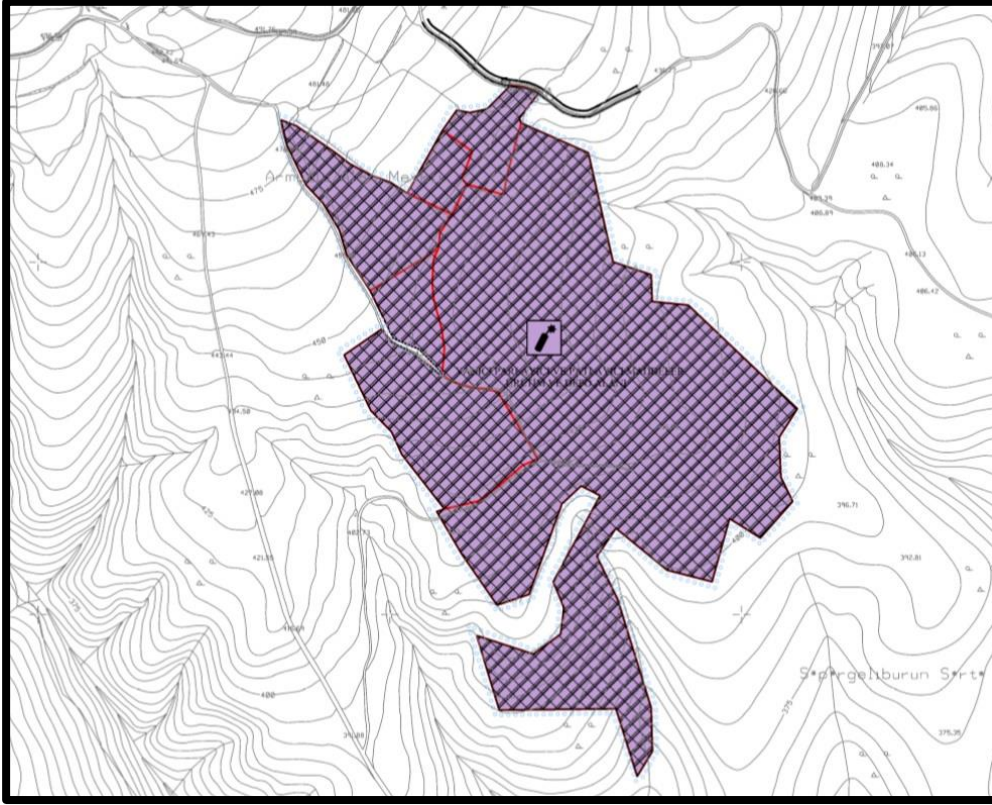
Karacabey Belediyesi'ne ait parsellere ilişkin "Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depo Alanı" yapılması amacıyla yatırımcı firma ile 22.02.2019 tarihinde kiralama sözleşmesi yapılmıştır.

Planlanan yatırıma ilişkin kurulacak depo ve üretim alanları Karacabey Belediyesi'ne ait alan üzerinde yapılacak olup ilk etapta(depolama faaliyeti) 500 m2, ikinci aşamada (üretim faaliyeti) ilk etaba ek olarak 6500 m2 civarı kapalı alan oluşturulacaktır. Bölgedeki yatırımın Karacabey Belediyesi'ne ait parseller ile birlikte planlanmış olması ilgili kamu kurumuna da katkı sağlamakta olup bu açıdan kamusal nitelik de taşımaktadır.

#### ➤ **İSTİHDAM**

Yapılacak yatırıma ilişkin istihdam bölgedeki yerleşik alanlardan sağlanacaktır. Böylece Karacabey İlçesine bağlı henüz kırsal karakterini kaybetmemiş yerleşim alanlarındaki işsizlik oranını azaltılarak ilçe ekonomisine katkı sağlayacaktır.

Bölgede yapılacak olan depolama faaliyetleri sebebiyle taşıyıcılık sektörü oluşacaktır. Kurulacak bir kooperatif aracılığı ile bölgedeki nüfus için yeni bir istihdam kolu daha ortaya çıkacaktır. Ayrıca bölgede faaliyet gösterecek olan böyle bir işletmenin varlığı çevrede gıda, konaklama, yakıt vb. sektörlerde de domino etkisi yaratarak ilçede genel bir ticari canlılık oluşturacaktır.



Şekil 6: 101 ada 1, 2, 4, 5 102 ada 13 ve 1222 Numaralı Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 8.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depo Alanı" belirlenmiş olup, alan büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

FONKSİYON	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m <sup>2</sup> )
YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANI	310855,08
YOL ALANI	108,06
TOPLAM	310963,14

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

## 8.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

- 1) Bursa Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 25.07.2019 tarihli yazısındaki koşullara uyulacaktır.
- 2) Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 15.08.2019 tarihli yazısındaki koşullara uyulacaktır.
- 3) Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 04.09.2019 tarihli yazısındaki koşullara uyulacaktır.
- 4) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 1. Bölge Müdürlüğü'nün 12.12.2019 tarihli yazısındaki koşullara uyulacaktır.
- 5) Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.12.2019 tarihli yazısındaki koşullara ve onaylı Toprak Koruma Projesine uyulacaktır.
- 6) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.11.2019 tarih ve 57660 sayılı yazısı ekinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu koşullarına uyulacaktır.
- 7) Söz konusu alan amacı dışında kullanılamaz ve plan değişikliği yolu ile farklı bir kullanım kararı getirilemez.