

**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ,
KARAKÖY MAHALLESİ 587 VE 1520 PARSELLERE
AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ,
KARAKÖY MAHALLESİ 587 VE 1520 PARSELLERE
AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1- PLANLAMA ALANININ KONUMU:	3
1.1.Planlama Alanının Yeri	3
1.2.Yönetim Yapısı, İdare Bölünüş Ve Sınırlar	4
1.3. Plan teklifinin işaretlendiği uydu görüntüsü.	4
2- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ:	4
2.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
3- ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:	5
4- KURUM GÖRÜŞLERİ:	11
5- PLAN TEKLİFİ:	16
5.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.	16
5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinin Getirdiği Kararlar.	16
5.3. Plan Notları	18
5.4. Mevcut İmar Planı ve Öneri İmar Planı, Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.	19

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

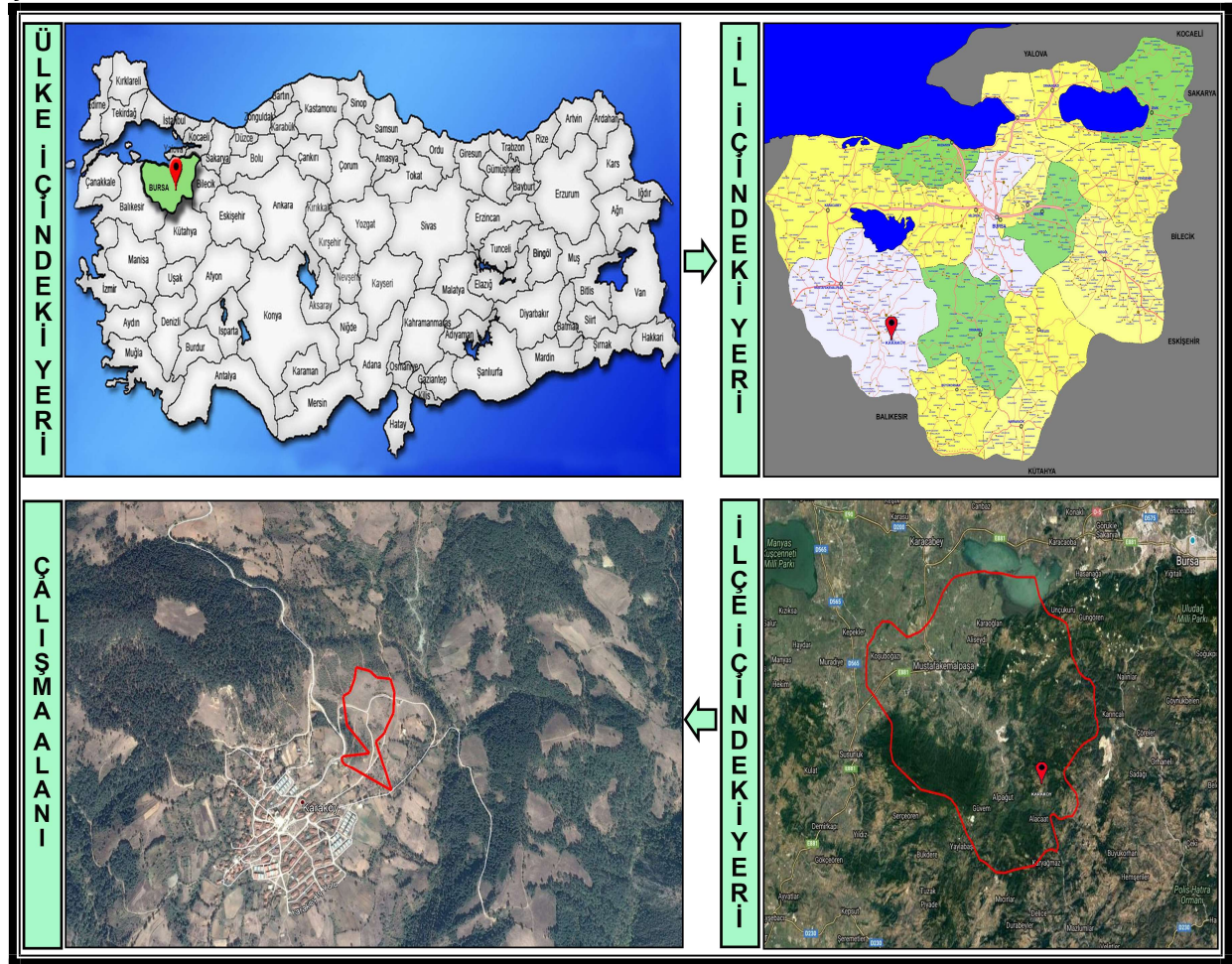
Planlama alanı Mustafakemalpaşa ilçesi, Karaköy mahallesinde 1/5000 ölçekli I21-A-14-D paftasında,

X= 4 414 900– 4 415 400, Y= 385 900– 386 200, koordinatları arasında kalan yaklaşık 52509.34 metrekarelik bir alandır.

1.1.Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı Karaköy hudutlarında, Bursa il merkezinin kuzeyinde, Mustafakemalpaşa ilçe merkezinin güney-doğusunda Karaköy iç yolunun üzerinde bulunmaktadır.

Sekil-1 Planlama Alanının Yeri



Planlamaya konu olan 587 ve 1520 parsellerin, Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi Karaköy Mahallesinde olup, harita konumu 39°51.37.44" Kuzey ve 28°39'57.23" Doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinde, Bursa il merkezine 50 kilometre ve Mustafakemalpaşa ilçe merkezine 30 kilometre mesafe uzaklıkta yer almaktadır. (Bkz. Harita-1)

1.2.Yönetim Yapısı, İdare Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi mücavir alan içerisinde, Mustafakemalpaşa ilçe Belediye İdaresine bağlı Karaköy mahallesinde bulunmaktadır.

1.3. Plan Teklifinin İşaretlendiği Uydu Görüntüsü (Bkz. Şekil-2).

Şekil-2 Teklif Alanının Uydu Görüntüsü



2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu 587 ve 1520 parsellerin yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni planında “Orman Alanı” ve “Diğer Tarım Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

Taşınmazların alt ölçekte Nazım ve Uygulama İmar planlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şekil-3 Mevcut 1/100 000 Ölçekli Çevre düzeni Planı



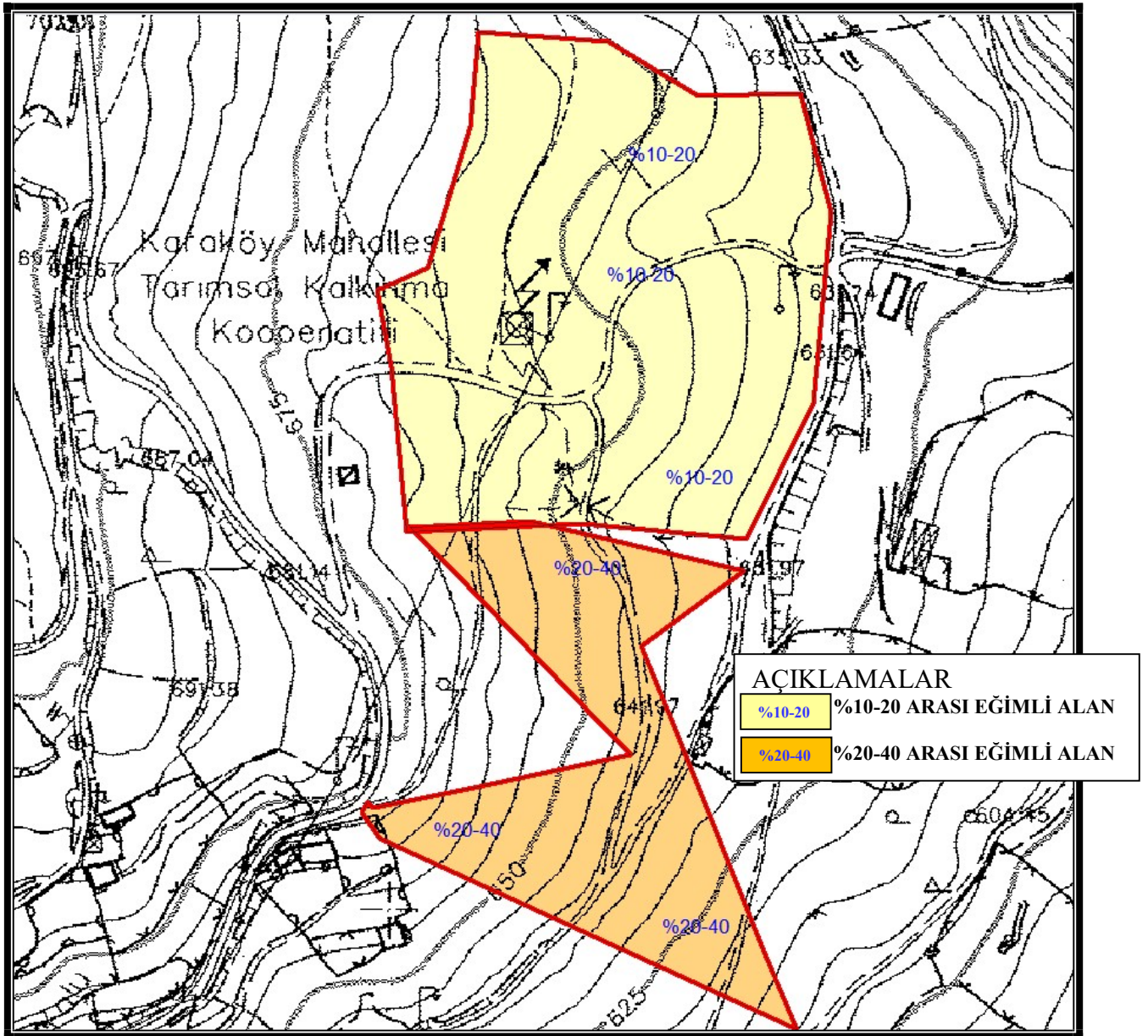
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlamaya konu 587 ve 1520 parseller Karaköy mahallesi hudutlarında tarım alanı içerisinde yer almaktadır. İlgili alanların planlamaya esas jeolojik, jeoteknik raporunun “**IV. Jeomorfoloji**” ve “**XIII. Sonuç ve Öneriler**” kısmı şu şekildedir;

“IV. JEOMORFOLOJİ:

İnceleme alanı, Bursa İl merkezinin Güneybatısında yer alan, Mustafakemalpaşa ilçesine bağlı Karaköy mahallesi, 1/5000 ölçekli I21A14D halihazır pafta, 1/1000 ölçekli I21-A-14-D-3-A, I21-A-14-D-3-B, I21-A-14-D-2-C, I21-A-14-D-2-D halihazır paftaları, 0 Ada, 587 ve 1520 Nolu Parsellerde toplam 5.27 hektarlık alanı kapsamaktadır. İnceleme alanının %10-20 ve %20-40 eğimli bölgelerden oluştuğu belirlenmiştir.”denmektedir. (Bkz. Şekil-4)

Şekil-4.İnceleme alanın ölçeksiz eğim haritası.



örselenmiş numune alınmıştır. Ayrıca uygun görülen zemin koşullarında KAROT numunesi alınmıştır. İnceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 3 serim boyunca sismik kırılma çalışması ve 2 noktada mikrotremör ölçümü yapılmıştır.

3. İnceleme alanının %10-20 ve %20-40 eğimli bölgelerden oluştuğu belirlenmiştir.
4. İnceleme alanının jeolojisini üstte maksimum 0.20 cm bitkisel toprak ve altında Üst Miyosen yaşlı Mudamköy Volkanitlerine ait Beyazımsı-sarımsı, krem renkli, araları çok sıkı yapılı siltli kum-çakıl içerikli yer yer çakıllı siltli kil, çok ayrılmış ve tamamen ayrılmış Tüf seviyeler ile Paleozoik yaşlı Serkedere Metamorfitlerine ait beyazımsı-sarımsı-krem renkli, araları ince yer yer kil dolgulu, çok parçalı, kırıklı, çok ayrılmış ve tamamen ayrılmış ŞİST ve Kristalize Kireçtaşı seviyeler oluşturmaktadır. Ekli haritada Serkedere Metamorfitlerine ait seviyeler Ps, Mudamköy Volkanitlerine ait birimler Tmu simgesi ile gösterilmiştir.
5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 3 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 2 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan sismik kırılma çalışmasına göre zemin büyütmesi değerleri 1,6 ve 1,8 zemin hakim periyotları 0,32-0,49 sn olarak bulunmuştur. Mikrotremör ölçümlerine göre zemin büyütmesi değerleri 1,283 – 1,26 zemin hakim periyotları 0,517-0,553 sn olarak bulunmuştur. VS30 değerleri 428,8m/s, 451,4 m/s, 381,1 m/s hesaplanmıştır.

Vp hızları: Boyuna dalga hızları 1. tabaka için 901m/sn – 1080m/sn arasında, 2. tabaka için 1262 m/sn - 2078 m/sn arasında bulunmuştur. Vp göre zemin sökülebilirlik derecesi göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabaka “**kolay - orta sökülebilir**” ortam ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise “**orta – zor sökülebilir**” ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.

Vs hızları: Enine dalga hızları 1. tabaka için 306 m/sn – 346 m/sn, 2. tabaka için 410 m/sn – 616 m/sn bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakanın “**çok katı**” ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise “**çok katı - sert**” oldukları tespit edilmiştir.

Sismik Hız Oranı (Vp/Vs): Sismik hız oranları 1. tabaka için 2,84 – 3,48; 2. tabaka için 2,05 – 5,07 bulunmuştur. Hız oranlarına göre inceleme alanındaki 1. tabaka birimlerin “**tam doygun**”, 2. tabaka birimlerin “**kısmen doygun - tam doygun**” zemin sınıfında oldukları görülmektedir.

Yoğunluk γ (gr/cm³): İnceleme alanında 1. tabakada 1,689 – 1,777 “**orta**”, 2. tabakada 1,848 – 2,093 “**orta - yüksek**” yoğunlukta zemin olarak nitelendirilebilir. Bu

değerler incelendiğinde, çalışma alanında yoğunluk değerleri derinlere doğru artmaktadır. Buna göre derinlere doğru sıkı zemin söz konusudur.

Poisson Oranı (P: Boyutsuz): İnceleme alanında 1.tabakada 0,429 – 0,455 “gözenekli”, 2.tabakada 0,344 – 0,480 olup “gözenekli” olarak nitelendirilebilir.

Dinamik Kayma Modülü (G: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 1590 kg/cm² - 2077 kg/cm² “orta sağlam zemin”, 2.tabakada 3518 kg/cm² - 7011 kg/cm² “sağlam zemin” olarak nitelendirilebilir.

Dinamik Elastisite Modülü (E: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 4563 kg/cm² - 5938 kg/cm² “orta sağlam zemin”, 2. tabakada 10412 kg/cm² - 18840 kg/cm² aralığında “sağlam zemin” olarak nitelendirilebilir.

Bulk (Sıkışmazlık) Modülü (Kd: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 11667 kg/cm² - 18451 kg/cm² “orta” sıkışma direncine, 2. tabakada 20078 kg/cm² - 85687 kg/cm² aralığında “orta - yüksek” sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.

6. İnceleme alanında geçilen birimlerden Serkedere Metamorfitlelerinden alınan örneklerin likit limit değerleri %LL=32-57, plastik limit değerleri %PL=15-26, plastisite indisi değerleri %PI=15-33 ve su muhtevası %W_n=6.0-26.1 olarak belirlenmiştir. Mudamköy Volkanitlerine ait Tüf birimlerden alınan örneklerin likit limit değerleri %LL=45-48, plastik limit değerleri %PL=19-26, plastisite indisi değerleri %PI=22-26 ve su muhtevası %W_n=17-22.3 olarak belirlenmiştir.

7. İnceleme tarihi itibarıyla inceleme alanında SK-3, SK-7 ve SK-8’de 8.00 metrede, SK-4’te 11.00 metrede, SK-5’te 6.00 metrede ve SK-6’da 2.50 metrede yeraltı suyuna rastlanmıştır. Ayrıca inceleme alanı sınırının dışında, batı kısmında inceleme tarihi itibarıyla kaynak suyu çıkışı gözlenmiş olup, inceleme alanından geçmektedir. Bu kaynak suları ve diğer yüzey sular, inceleme alanında gözlenen birimlerin rijitliğini bozacağından, mevcut şevlerin kaymasını tetikleyebilir. Bu sebeple kaynak suyuna ve yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, ortamdan uzaklaştırılmalıdır. İnceleme alanı içinde ve çevresinde bulunan akar-kuru derelerin ve kaynak suyunun taşkın durumu ile ilgili, güncel BUSKİ ve/veya DSİ görüşü alınmalıdır.

8. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi Gazetede yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne göre yerel zemin sınıfları aşağıda verilmiştir.

Buna göre inceleme alanında gözlenen Serkerede Metamorfitleleri ve Mudamköy Volkanitleri Formasyonlarına ait birimlerin **Yerel Zemin Sınıfı = ZC** olarak belirlenmiştir.

“Parsel bazı Zemin Etütlerinde detaylı olarak yeniden incelenmelidir.”

9. İnceleme alanında geçilen birimlerin kil yoğunluklu olması sebebiyle sivilaşma problemi beklenmemektedir.

10.İnceleme alanında çalışma tarihinde 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri gözlenmemiştir.

11. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoriye ayrılmıştır:

Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini üstte maksimum 0.20 cm bitkisel toprak ve altında Üst Miyosen yaşlı Mudamköy Volkanitlerine ait Beyazımsı-sarımsı, krem renkli, araları çok sıkı yapılı siltli kum-çakıl içerikli yer yer çakıllı siltli kil, çok ayrılmış ve tamamen ayrılmış Tüf seviyeler ile Paleozoik yaşlı Serkedere Metamorfitlerine ait beyazımsı-sarımsı-krem renkli, araları ince yer yer kil dolgulu, çok parçalı, kırıklı, çok ayrılmış ve tamamen ayrılmış ŞİST ve Kristalize Kireçtaşı seviyeler oluşturmaktadır. İnceleme tarihi itibarıyla inceleme alanında SK-3, SK-7 ve SK-8'de 8.00 metrede, SK-4'te 11.00 metrede, SK-5'te 6.00 metrede ve SK-6'da 2.50 metrede yeraltı suyu rastlanmıştır. Ayrıca inceleme alanı sınırının dışında, batı kısmında inceleme tarihi itibarıyla kaynak suyu çıkışı gözlenmiş olup, inceleme alanından etkilediği düşünülmektedir.

Bu alanlar topoğrafik eğimin genel olarak %10-20 ve %20-40 arasındaki olduğu, kaynak suyu ve yüzey suyuyla ilgili olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Kaynak suları ve diğer yüzey sular, inceleme alanında gözlenen birimlerin rijitliğini bozacağından, mevcut şevlerin kaymasını tetikleyebilir. Bu sebeple inceleme alanı “**Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar**” olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırmalı, tespiti halinde yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj projeleri hazırlanmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- İnceleme alanı topoğrafik eğimi genelde %10-20 ve %20-40 eğimli alanlardan oluşmaktadır. İnceleme alanında inceleme tarihi itibarıyla herhangi bir kütle hareketine rastlanmamıştır. Ancak yapılaşma sırasında oluşacak şevlerde ve mevcut şevlerde kayma (kama tipi vb.) karşı tekniğe uygun önlemler alınmalıdır.

- Yapılacak derin kazılarda ve alanda bulunan mevcut şevlerde oluşacak yarmaları tekniğe uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yerüstü atık ve kaynak suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Kazılar sonucu oluşabilecek şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.
- Zemin etüt aşamasında alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol, şevler dikkate alınarak şev stabilite analizleri yapılmalı alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. İnceleme alanında gözlenen Şist, Tüf, Kireçtaşı gibi farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrıışmış zon harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme harfedilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) uzman mühendislerce hesaplanmalı, alınacak mühendislik önlemleri, belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **“Önlemlı Alan – 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabılite Sorunlu Alanlar”** olarak değerdendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-2.1”** simgesiyle gösterilmiştir.

12. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi Gazetede yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı' şartlarına uyulmalıdır.

13. Bu rapor; Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Karaköy Mahallesi, 1/5000 ölçekli I21-A-14-D halihazır pafta, 1/1000 ölçekli I21-A-14-D-3-A, I21-A-14-D-3-B, I21-A-14-D-2-C, I21-A-14-D-2-D halihazır paftaları, 0 Ada, 587 ve 1520 Nolu Parsellerde yer alan toplam 5.27 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerdendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.” denmektedir

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgili kurumlardan alınan ve planlamayı yönlendirecek kurum görüşleri şu şekildedir;

-**Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün** 01.08.2018 tarih, E.290524 sayı ve “Afet Konutu İmar Planları hk.” konulu yazısında “... Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede bahsi geçen alanın mevcut ve planlanan karayolu güzergâhları dışında kaldığı tespit edilmiştir.”denmektedir.

-**BOTAŞ'ın** 26/07/2018 tarih, E.1915001/30471 sayı ve “Çalışmaya Başlama İzni” konulu yazısında “...Söz konusu alanda yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamakta olup yapılacak olan imar planı çalışmaları kurumumuzca uygun bulunmaktadır.” denmektedir.

-**BURSAGAZ** 15.08.2018 tarih, 2206 sayı ve “Altyapı Kurum Görüşü Hk.” konulu yazısında “...Söz konusu alan BURSAGAZ lisans sınırları dışında olup herhangi bir doğalgaz alt yapımız bulunmamaktadır.” denmektedir.

-**BURSA Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın** 07.08.2018 tarih, E.18532 sayı ve “Mustafakemalpaşa İlçesi Karaköy Mahallesi İmar Revizyonu” konulu yazısında “... Söz konusu parsellerde planlanan mevcut içme suyu, atık su ve yağmursuyu hatları bulunmamakta olup, bölgeye ait 1/1000 ölçekli İmar Planının onaylanması sonrasında alt yapı çalışmaları yapılabilecektir.” denilmektedir.

-**Bursa Valiliğı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** 11.07.2018 tarih, E. 14220 sayı ve “Kurum Görüşü” konulu yazısında “... Konuyla ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından; İlçeniz, Karaköy Mahallesi sınırları Doğanbey Mah.Haşim İşcan Cad. Tuğsa İş Merkezi No:9/503 Osmangazi-BURSA

içerisinde yer alan yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen 587 parsel ve 1520 parseller için şube müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucunda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şube Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bakanlığımızca onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, üst ölçekli planları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı gereğince işlem yapılması durumunda bir sakınca bulunmamaktadır.

ÇED ve Çevre İzinleri İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)" ve "Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)" kapsamı dışında kaldığı, ancak söz konusu alanda başka bir projenin planlanması aşamasında; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususunda; Bilgilerinize rica ederim."denmektedir.

-Bursa Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü'nün 29./07/2018 tarih, 1011 sayı ve "Kurum Görüşü" konulu yazısında "... söz konusu parseller MEOP Takbis Sisteminde incelendiğinde Hazineye ait olmadıkları tespit edilmiş olup, bu nedenle yapılan plan değişikliğinde Kurumumuz sorumluluğunun bulunmadığı tespit edilmiştir." denmektedir.

-DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 31.07.2018 tarih, 535789 sayı ve "İmar İşleri" konulu yazısında "...Söz konusu alan yazımız ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup; Kurumumuzca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmamaktadır. Bölgenin topografik yapısı nedeniyle yamaçlardan

gelebilecek yüzeysel yağış sularının drenajına yönelik gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb.nin 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." denmektedir.

-ELEKTRİK ÜRETİM AŞ'ın 01.08.2018 tarih, E. 35699 sayı ve "Bursa Mustafa Kemalpaşa Afete Maruz Alan" konulu yazısında " ... Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz, plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

-Orman ve Su İşleri Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü'nün 03.08.2018 tarih, E.172724 sayı ve "Afet Konutu (Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Karaköy Mahallesi) Kurum Görüşü" konulu yazısında "...Bölge Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, 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.

Buna göre; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile ilgi yazı ekinde belirtilen alanda 21 Adet "Afet Konutu" projesinin gerçekleştirilmesinde Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." denmektedir.

-BURSA VALİLİĞİ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 18.09.2018 tarih, E.753026 sayı ve "Görüş" konulu yazısında "...SONUÇ VE KANAAT. 06.09.2018 tarihinde Müdürlüğümüzce yerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu, "21 Afet Konut İnşaatı" yapılması ile ilgili 5.3 hektarlık alan, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmamaktadır. Ayrıca anılan yere ilişkin Bakanlığımızın hüküm ve tasarrufu olmadığından bir sakınca bulunmamaktadır..." denmektedir. Bahse konu yazının ekinde gönderilen Bursa Müze Müdürlüğü'nün yazısında "...Söz konusu alan Karaköy Mahallesi'nin kuzeyinde olup merkezine yaklaşık 500 m, Mustafakemalpaşa İlçe merkezine yaklaşık 30 km mesafededir. İlgi

yazı eki cd içeriğindeki haritalarda yeri ve koordinatları gösterilen oldukça geniş yüzölçümlü, mera olarak kullanılan alanda arazi şartlarının elverdiği ölçüde yapılabilen yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında herhangi bir buluntu ve kalıntıya rastlanılmamış olup Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında 2863 sayılı yasa kapsamında tescil kaydı bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle anılan alanda talep edilen izin verilmesinde Müdürlüğümüzce ilgili yasa açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak 2863 sayılı yasanın “Haber Verme Zorunluluğu” başlıklı 4.maddesi uyarınca alanda yapılacak inşai ve fiziki uygulamalar sırasında taşınır ve/veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda ivedilikle Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.”denmektedir.

-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü’nün 23.07.2018 tarih, E.615642 sayı ve “Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Karaköy Mahallesi Kurum Görüşü Hk” konulu yazısında “...Yapılan arşiv taraması sonucunda; plan çalışması yapılacak alanlar kapsamında Kurulumuz kararları ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir korunması gereken kültür varlığı arkeolojik, kentsel tarihi sit alanı veya korunma alanı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte ; alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın “ Haber verme zorunluluğu” başlıklı 4.Maddesi geçerli olup alandaki muhtemel kültür varlıklarına yönelik Müze Müdürlüğünün arazi incelemesine dayalı olarak oluşturulacağı kurum görüşünün Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünde alınması, Müze Müdürlüğünce planlama alanlarının 2863 sayılı yasa kapsamında bulunmadığının tespiti halinde mevzuatımız açısından uygulamaya gidilebileceği hususunda Bilgilerinize arz ederim.” denmektedir.

-Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 07.01.2019 tarih, E.2772802 sayı ve “Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri (Mustafakemalpaşa, Karaköy,1520 Parsel)” konulu yazısında “... Tadportalda yapılan araştırmada; talep konusu parsellerden 587 no.lu taşınmazın mera vasıflı olduğu görüldüğünden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa tabi olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu 587 no.lu parsel ile ilgili 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında tahsis amacı değişikliğine başvurulması gerekmektedir. Ancak tarla vasıflı 1520 no.lu parsel 5403 sayılı Kanuna tabidir.

İlgi yazınıza istinaden Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 05.09.2018 tarihinde yapılan etütte; söz konusu 1520 sayılı parselin sınıfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi 2. Fıkrasında bulunan "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulhu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir." hükmü gereği; bahsi geçen parselin arazi sınıfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olması nedeniyle, söz konusu 1520 sayılı parselin tamamının (1,730934 ha) afet konutu inşa edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılarak tarım dışı amaçla kullanılması talebi

Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 8. Fıkrasında; "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20'ye ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." hükmüne istinaden, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda verilen izin geçersiz olacaktır. Ayrıca talep alanının yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmektedir, farklı amaçla kullanıldığı tespit edildiği takdirde 5403 sayılı Kanunun 20. ve 21. Maddeleri kapsamında idari yaptırımlar uygulanacaktır. Bu sebeple; taşınmazın farklı bir amaçla istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izin alınması gerekmektedir."denmektedir.

4342 sayılı kanunun 14. maddesi uyarınca toplanan Mera Komisyonunun 12.07.2019 tarih ve 2019/13 numaralı kararı ile tahsis amacı değişikliği onaylanarak söz konusu parselin Afet Konutu amaçlı inşasına izin verilmiştir.

-MSB. Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 10.08.18 tarih ve 376321-18/Eml. Ş. sayı ve "İmar Planı Çalışması (Bursa Mustafakemalpaşa)" konulu 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." denmektedir.

-Mustafakemalpaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 23.07.2018 tarih, E.3577 sayı ve "Görüş" konulu yazısında "...Söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır."denmektedir.

-UEDAŞ 18.07.2018 tarih, 31933 sayı ve "Mustafakemalpaşa, Karaköy, 587 ve 1520 parseller İmar Planı Hk." konulu yazısında "... Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde

belirtilen alanlarda (587 ve 1520 no'lu parseller) işletmesi Şirketimize ait 34,5 kV'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiş olup, söz konusu bölgede ki mevcut tesislerimizin bilgileri yazı ekinde CD ile gönderilmektedir. Yatay ve düşey mesafeleri 30.11.2000 gun ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvet Akım tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmediler.

Söz konusu çalışmanızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, mevcut tesislerin korunması enerji nakil hattının güzəğahındaki can ve mal emniyetinin sağlanması temin açısından gayrimenkullerin üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak Bursa İli, Mustafa Kemalpaşa İlçesi, Karaköy Mahallesi, 587 ve 1520 no'lu parsellerde 21 adet “Afet konutu” amaçlı “1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 18.04.2018 tarih, E.168266 sayı ve “Kurum Görüş” konulu yazısında “...ilgi sayılı yazınızla kurum görüşü sorulan taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğünce Düzenlenen İnceleme raporu ile bildirilmiş olup imar uygulamasına konu edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

5.PLAN TEKLİFİ

5.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.

AFAD Başkanlığı'nın 16.06.2016 tarih ve 1453 sayılı karar ile **Genel Hayatı Etkililik Kararı** alınan ve 14.11.2016 tarih ve 2016/9533 sayılı **Afete Maruz Bölge Kararı** alınmış alanda kalan 21 hak sahibine kalıcı iskan alanı oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Karaköy mahallesi 587 ve 1520 numaralı parsellerde yaklaşık 5,3 hektar alanda 21 adet afet konutu inşa edilebilmesi için gereken imar planı; “7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” kapsamında AFAD Başkanlığı'nca 23.05.2018 tarih ve 78487 sayılı karar ile onaylanan yer seçim protokolü neticesinde, 4734 sayılı kanunun 22/d maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinin Getirdiği Kararlar.

Yapılan planlama çalışması ile Mera Komisyonunun 12.07.2019 tarih ve 2019/13 numaralı kararı ile tahsis amacı değişikliği onaylanan 587 parsel ile Mustafakemalpaşa Belediyesi tarafından tahsis edilen 1520 parsellerin topoğrafik ve jeolojik açıdan uygun bölgeleri 21 afettede ailenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar

Planında konut alanları için “*Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı*”, ahır yapımı için “*Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı*” ve gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyaçlarını karşılamak için “*Park ve Yeşil Alan*” olarak planlanmıştır. 21 afetzede ailenin ikamet edeceği alanda ortalama hane halkı büyüklüğü 1/100000 ölçekli 2020 yılı Projeksiyonlu Bursa Çevre Düzeni Planı ve yerleşim bölgesinin yakınındaki diğer nazım planlardaki kabullerde olduğu şekli ile 4 kişi kabul edilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosundaki standartlar uyarınca kişi başına asgari sosyal ve teknik altyapı alanları toplamı en az 20.25 m²’dir.

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü*Hane Sayısı=İkamet Edecek Nüfus

$$4 \quad * \quad 21 \quad = \quad 84$$

Nüfus*Kişi Başına Düşen Asgari Sosyal Teknik Altyapı Alanı = Sosyal Donatı Alanı

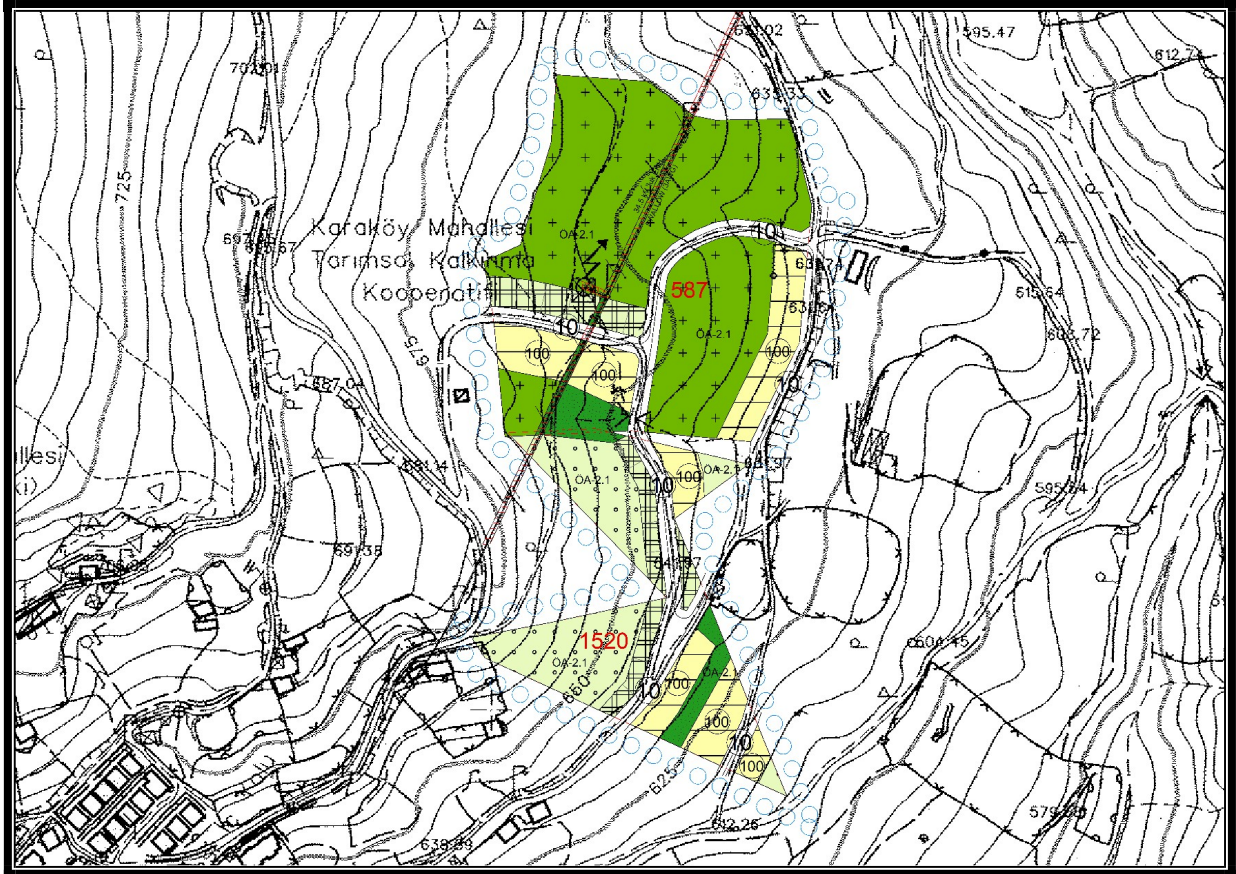
$$84 \quad * \quad 20.25 \quad = \quad 1701 \text{ m}^2$$

Yaklaşık 84 kişinin ikamet etmesi planlanan alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan toplam sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı 1701 m²’dir. Planlama alanı Karaköy meskun alanının yakınında bulunduğundan gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacının buradan karşılanacağı düşünülerek ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu uyarınca belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanları ayrı planlandığında kullanışlı alan üretme konusunda yetersiz kaldığından söz konusu alanlara karşılık 2564.36 m² alan imar planı kapsamında “*Park ve Yeşil Alan*” olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil-7)

Karaköy kırsal yerleşim alanından mera alanı olarak kullanılan 587 parsel istikametine giden kadastral yollar imar planı kapsamında 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak planlanmıştır. Ahır yapılacak “*Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı*”ları da bu yollar üzerinde ve mera vasıflı taşınmaz üzerinde planlanmıştır. Afet konutları ve gerekli ahır alanları öncelikli olarak belediye tarafından tahsis edilen taşınmazın topoğrafik ve jeolojik olarak uygun alanlarında planlanmış olup, mera vasıflı taşınmazın zorunlu olarak kullanılan kısımları haricindeki bölgeleri aynı şekilde “Mera” olarak muhafaza edilmiştir.

Planlama alanında Yerleşim sahasından geçen 34.5 kw’lık enerji nakil hattının güvenlik mesafeleri Elektrik Kuvvet Akım tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkraları uyarınca her iki taraftan 2 metre genişliğinde yapılaşma yasaklı yeşil bant olarak planlanmıştır. Diğer alanlarda plan üzerinde belirtilen koruma alanı yapılaşmaya konu edilemez.

Şekil-7 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.



5.3. Plan Notları

1.Yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

2. Bu plan ve hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre 7269/1051 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” 3194 sayılı İmar Kanunu, bu kanunların ilgili yönetmelikleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2672 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuata uyulacaktır.

3. Ayrıca 07.01.1991 gün ve 20748 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılan yapı ve çevresinde gereksinime yanıt verebilecek ölçekte ve sağlık kurallarına uygun pis su kanalları (şebekesi) varsa tesisin pis su kanalları bu şebekeye bağlanır. Yok, ise 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Dair Yönetmelik” de belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde tünel veya yapı ve tesis için bağımsız pis su kanalları, tesis edilen çukurlara bağlanır. Pis su çukurları kesinlikle göl ve nehirlere bağlanamaz.

4. Ada içerisinde yangın riskini artıracak malzemelerle (ağaç, tahta vb.) duvar, çit vb. yapılar yapılamaz.

5. Yapı adalarında hiçbir şekilde, açıkta ateş yakılabilecek fırın ve ocak yapılamaz.
6. Konut alanlarında Yemlik Ahır Kümes vb. yapıların yapılmasına hiçbir şekilde izin verilemez.
7. Elektrik Kuvvet Akım tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilen emniyet mesafelerine uyulması zorunludur.

5.4. Mevcut İmar Planı ve Öneri İmar Planı, Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

Mevcut imar planı bulunmayan alanda öneri plan sonrası mevcut durum ile karşılaştırmalı alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
TARIM ALANI	17309.04	7393.28
MERA ALANI	35200	24364.01
KONUT ALANI	-----	8762.28
PARK	-----	2564.36
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	-----	3836.75
YOLLAR	-----	5588.36
TOPLAM	52509.04	52509.04