



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, HOTANLI MAHALLESİ,  
H20C02C PAFTA 1280 NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KARACABEY REVİZYON İLAVE NAZIM İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN: NİP-16519242**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16/06/2022 tarih ve 832 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hotanlı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H20C02C pafta, 1280 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan hazırlanmıştır.

Söz konusu plan ile, 1280 parselin Sanayi Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmıştır.

Plan yapılan alan 8267,9 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Yürürlükte olan imar planı bulunmamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan talebine konu taşınmaz; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hotanlı Mahallesi sınırlarında, Bandırma Karayolunun güneyinde, Trakya Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifleri Birliği'nin kuzeybatısında, Karacabey ilçe merkezine 1 km uzaklıktadır.



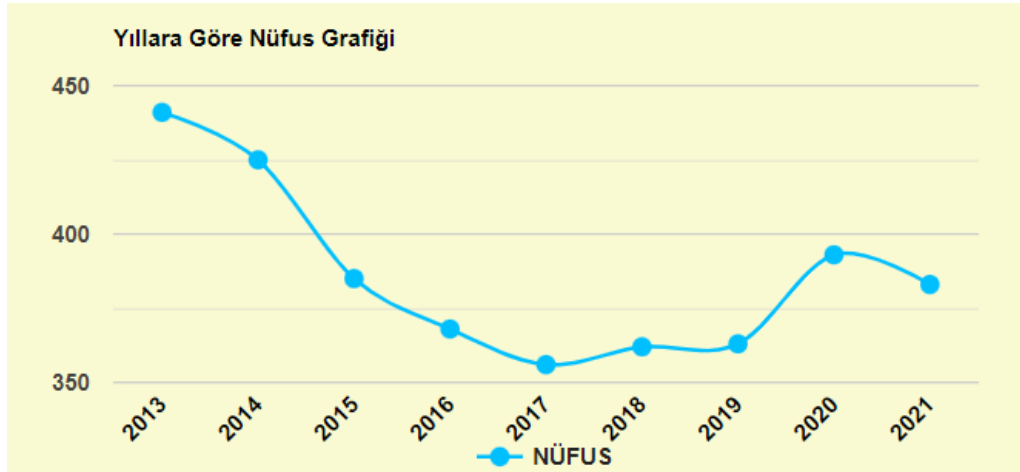
Şekil 1. Uydu Görüntüsü 1



Şekil 2. Uydu Görüntüsü 2

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu Hotanlı Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu; 187 erkek, 196 kadın olmak üzere toplam 383 kişidir.



Şekil 3. Hotanlı Mahallesi Nüfus Grafiği

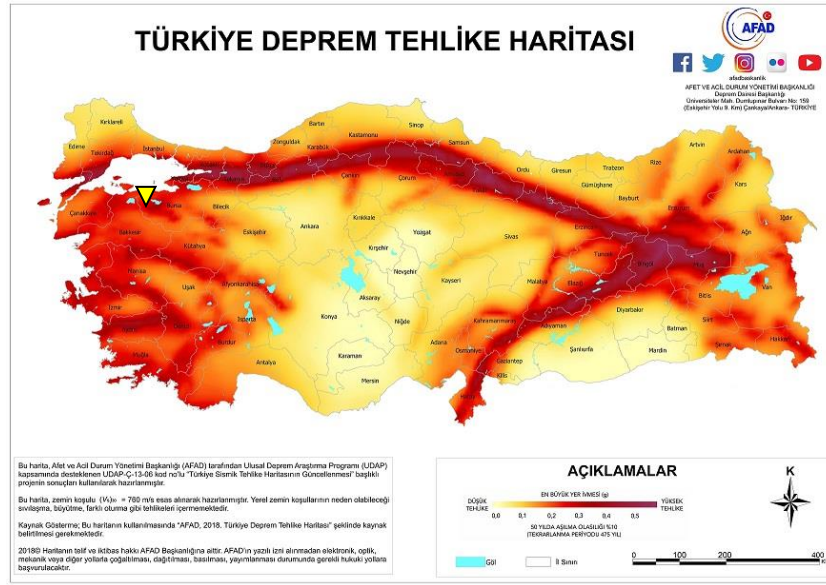
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölgeden geçen Bursa Çanakkale yolu Karacabey ile Bandırmayı bağlayan önemli bir ulaşım arteridir. Plana konu parsel parsellerde yapılaşma bulunmamaktadır. Komşu parsellerde ise Trakya birlik Tesisi bulunmaktadır.

## 2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Karacabey İlçesi, 11 adet 1/5000 Ölçekli Halihazır Pafta ile 76 adet 1/1000 Ölçekli Halihazır paftalarda sınırları belirtilen 1597 hektar alana ait İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu, 22.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu rapor Hotanlı Mahalesi, 1280 parseli de kapsamaktadır.

### Sonuç ve Öneriler

1. Bu rapor, Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Yapılan mikrobölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanı 11 adet 1/5000 ölçekli ve 76 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanı 1597 hektardır.



3. İnceleme alanında yapılan korelajlama çalışmaları sonrasında her hücreye 1 adet olmak üzere belirlenmiş olup açılan kuyularından Alüvyonda derinlikleri 15-30 m. arasında değişen toplam derinliği 2082 m. olan 105 adet, Pleistosen yaşlı tortullarda derinlikleri 10-20 m. arası değişen toplam derinliği 354 m olan 26 adet sondaj açılmış olup söz konusu sondajlara ait kuyu logları EK-3'te verilmiştir.

İnceleme alanında, bu çalışma kapsamında yapılan diğer çalışmalara ve çalışmanın nihai amacı olan Yerleşime Uygunluk değerlendirmelerine veri sağlamak amacı ile 130 profil üzerinde, ismik Kırılma – Çok Kanallı Aktif Kaynak Yüzey Dalgası Yöntemi (MASW(1B), 63 noktada Mikrotremörve 30 nokta Elektrik Öz direnç (DES) etütleri yapılarak değerlendirilmiştir. Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örselenmiş (SPT), örselenmemiş (UD) ve karot (CR) numuneler şartnameye uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sevk edilmiş ve şartnamede belirtilen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır.

4. İnceleme alanını kapsayan, Bursa ilinin 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Strateji Planı'nda "Mustafakemalpaşa-Karacabey Planlama Bölgesi" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Çevre Düzeni Planı 20.03.2014 tarihinde BBB Meclisi tarafından 4436 sayılı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planı bulunmaktadır.

29.05.2015 tarihinde BBB Meclisi tarafından 1122 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı bulunmaktadır.

İnceleme alanının 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

İnceleme alanının Kuzeyinde TOKİ konutlarının güneyinde 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kuzeydoğu sınırlarına yakın kesimde 1. Derece Doğal Sit Alanı bulunmaktadır. Planlama öncesi ilgili kurumlardan görüş alınmalıdır. İnceleme alanının taşkın sahaları ile ilgili planlama öncesi DSI'den kurum görüşü alınmalıdır.

5. İnceleme alanının jeolojisini Pleyistosen yaşlı Tortulları ile Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanında topografik eğim genel olarak % 0-30 eğim aralığındadır. Genellikle Alüvyon birimler % 0-10 eğimli bölgelerde, Pleyistosen yaşlı tortullar %10 ve > %10 olan yerlerde yayılım göstermektedir.

7. Alüvyon birimlerin; SPT-N değerleri 4-Refü, Pleyistosen yaşlı birimlerin; SPT-N değerleri 7-Refü arasındadır.

8. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan 414 adet zemin numunesinin laboratuvar analiz sonuçlarına göre, 244(%59) tanesi ince daneli, 170(4%1) tanesi iri danelidir. Alüvyon (Qal) birimlerin; 113'ü Yüksek Plastisiteli-Yağlı Kil (CH), 69'u Orta plastisiteli Kil (CI), 7'si Düşük Plastisiteli Kil (CL), 1'i Siltli Çakıl (GM), 6'sı Killi Kum (SC), 111'i Siltli Kum (SM), 2'si Üniform Kum (SP), 16i Üniform Siltli Kum (SP-SM), 12'si Düzgün dane dağılımlı Siltli Kum (SW-SM)'den oluşmaktadır. 24'ü Yüksek Plastisiteli-Yağlı Kil (CH), 27'si Orta plastisiteli Kil (CI), 4'u Düşük Plastisiteli Kil (CL), 6'sı Siltli Çakıl (GM), 4'ü Killi Kum (SC), 10'u Siltli Kum (SM), 1'i Üniform Kum (SP), 15'i Üniform Siltli Kum (SP-SM), 1'i Düzgün dane dağılımlı Siltli Kum (SW-SM), 1'i düzgün dane dağılımlı Siltli Çakıl(GW-GM)'den oluşmaktadır.

9. Alüvyon; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “Çok yumuşak” “yumuşak” “sıkı” “ katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Sıkılık indisine göre iri taneli zeminler, :“Çok gevşek”, “Gevşek”, “Orta Sıkı”, “Sıkı”, “Çok sıkı” olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, “orta plastik” “yüksek plastik” “Aşırı plastik” sınıfındadır. likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” “plastik katı” “sıvı” özellikte olduğu tespit edilmiştir. Cc değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik” özelliğindedir. Pleyistosen tortulları; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “Çok yumuşak” “yumuşak” “sıkı” “ katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Sıkılık indisine göre iri taneli zeminler; “Orta Sıkı”, “Sıkı”, “Çok sıkı” olarak sınıflandırılmıştır. likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” “plastik katı” “sıvı” özellikte olduğu tespit edilmiştir. Cc değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik” özelliğindedir.

10. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen 30 metre derinliğe ortalama kayma dalgası (Vs30) hız değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon için; Vs30 hızları 224-720 m/sn aralığında, zemin grubu EUROCODE 8'e göre B-C, NEHRP-UBC 'ye göre C-D, zemin sınıfı ise Z2-Z3, Pleyistosen Tortulları için ise; Vs30 hızları 293-807 m/sn aralığında, zemin grubu EUROCODE 8'e göre A-C, NEHRP-UBC 'ye göre B-C, zemin sınıfı ise Z2-Z3 olarak belirlenmiştir.

11. Alüvyon “Düşük” “Orta” “Yüksek” “Çok Yüksek”, Pleyisyosen Tortulları “Düşük” “Orta” “Yüksek” “Çok Yüksek” şişme özelliğindedir.

12. Konsolidasyon Oturma miktarları alüvyon için 0.75-1.39 cm., ve Pleyistosen tortulları için 0.49-1.40 cm bulunmuştur. SPT verilerine Alüvyonda 0,20-1,01 cm aralığında, Pleyistosen tortullarında 0,19-0,76 cm aralığında oturma değerleri elde edilmiştir.

13. İnceleme alanında karstlaşma olabilecek birimler bulunmadığından karstlaşma riski beklenmemektedir.

14. İnceleme alanında açılan 22 kuyuda yeraltı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında açılan kuyularda yeraltı su seviyesi 3,50-12,50m. arasında ölçülmüştür.

Alüvyonda yapılan sondajlarda SK-73 kuyusunda yeraltısuyuna rastlanmamış olup diğer bütün kuyularda 3,5-9,00m. arasında ölçülmüştür.

Pleyistosen tortullarında yapılan sondajların 6 tanesinde yeraltı su seviyesine rastlanmıştır (SK-42, SK-46, SK-51, SK-52, SK-53, SK-98 ). Yeraltısu seviyeleri 3,5-12,5m. arasında ölçülmüştür.

Karacabey İlçesinin Doğu ve güneyinde Ulubat Gölünden doğan, iki kola ayrılmış Çapraz Çayı, Batı ve Kuzeyinde Susurluk Nehrinin bir kolu olan Karadere geçmektedir. Ayrıca inceleme alanında bu derelere bağlı birçok sulama kanalı bulunmaktadır.

15. Alüvyonda yeraltısuyu olan tüm kuyularda sıvılaşma analizi yapılmıştır. Buna göre Karacabey İlçesi alüvyon zeminlerinde sıvılaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.

16. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen  $V_p/V_s$  oranı değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 1.5-8.9 aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 1.4-11.2 aralığında belirlenmiştir. İnceleme alanında yer alan birimlerin suya doygunlukları genel olarak kısmen suya doygun-suya doygun olarak belirlenmiştir.

17. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen yoğunluk değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 1,49-2,27 g/cm<sup>3</sup> aralığında, Pleyistosen Tortulları 1.41-2.31 g/cm<sup>3</sup> belirlenmiştir. İnceleme alanında yer alan birimlerin yoğunlukları orta-çok yüksek olarak belirlenmiştir.

18. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen kayma modülü değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 529-18654 kg/cm<sup>2</sup> aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 793-33144 kg/cm<sup>2</sup> aralığında belirlenmiştir. Alanda yer alan birimler, gevşek-orta sağlam-sağlam-çok sağlam olarak sınıflanmışlardır.

19. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen elastisite modülü değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 1581-52393 kg/cm<sup>2</sup> aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 1635-90455 kg/cm<sup>2</sup> aralığında belirlenmiştir. Alanda yer alan birimler gevşek-çok sağlam olarak sınıflanmışlardır.

20. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen bulk modülü değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 2811-91265 kg/cm<sup>2</sup> aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise; 1730-198656 kg/cm<sup>2</sup> aralığında belirlenmiştir. İnceleme alanı genel olarak az-çok yüksek sıkışabilirliğe sahiptir.

21. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen poisson oranı değerleri; Alüvyon (Qal) için 0.306-0.499 aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 0.343-0.496 aralığında belirlenmiştir. Alanda yer alan birimler çok gevşek-gevşek olarak sınıflanmışlardır.

22. İnceleme alanında hakim birim olan Alüvyon (Qal) ait zemin hakim titreşim periyodu değerleri 0,19-0,54 sn aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 0.15-0.41 sn aralığında belirlenmiştir.

23. İnceleme alanında yapılan MASW ve Mikrotremör etütlerinden elde edilen zemin büyütmesi (Ak) değerleri alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) ait zemin büyütmesi 0.57-3,65 aralığında, Pleyistosen Tortulları 1.06-3.18 aralığında belirlenmiştir. Ansal ve diğerleri tarafından verilen mikrobölgeleme ölçütlerine göre bu değerler A-B (düşük-orta) risk grubuna girmektedir.

24. Deprem esnasında oluşacak yatay ivmenin, büyütme oranında artarak mühendislik yapılarına etki edeceği unutulmamalıdır. Önerilen büyütme değeri dikkate alınarak yapının temel ve boyut analizi yapılmalı ve depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır. Bu değerleri inceleyen proje mühendislerine, statik hesaplamaya ilaveten uyguladıkları dinamik hesaplamalarda bu değerleri göz önüne almaları, özellikle ağırlık merkezleri ile (eğer varsa) simetri eksenleri çakışmayan yapılarda, büyütmesi dolayısı ile artacak olan ikinci mertebe burulma modülüne donatı boyutlandırma sırasında itibar etmeleri ve özen göstermeleri önerilir.

25. İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler neticesinde birimlerin genel olarak mevcut durum itibariyle doğal-yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde eğimli alanlarda yapılacak derin-kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşabileceğinden dolayı stabilite problemleri yaşanabilecektir. İnceleme alanında kaya düşmesi riski bulunmamaktadır.

26. İlçenin içinden geçen ve sürekli akış gösteren en önemli akarsuyu Çapraz Çayı ve Kara Deresidir. Su baskını, sellenme, taşkın riski, yeraltı suyu yükselmesine karşı DSİ'nin güncel görüşü alınarak planlamaya gidilmelidir.

27. İnceleme alanı sınırlarında çığ tehlikesi bulunmamaktadır.

İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

28. Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan "Bursa İli Karacabey İlçesi 2.Etap 1597 Hektarlık Alanda" teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Jeofizik çalışmalar (DES, MASW, SİS), ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- Jeolojik,
- Morfolojik,
- Litolojik,
- Jeoteknik,
- Hidrojeolojik,

• Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını vb.) özellikleri değerlendirilerek, inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu belirlenmiştir.



İnceleme alanı jeolojisi; killi, siltli, kumlu, çakıllı birimlerden oluşan Alüvyon ve karbonat katkılı kumtaşı, siltaşı kiltası ve yer yer çakıltaşlarının rezidüelinden Pleyistosen tortullarından (karbonat katkılı kumtaşı, siltaşı kiltası ve yer yer çakıltaşlarının rezidüeli) oluşmaktadır.

### **Alüvyon**

İnceleme alanında, akarsu sistemleri mevcuttur. Çapraz Çayı, Kara Dere ve bu derelere bağlı kollar ve sulama kanalları vardır. Bu derelerin etrafındaki düzlüklerde gözlenen tutturulmamış çakıl, kum, silt ve kil boyutunda malzemeden oluşmaktadır.

Alüvyon gözlemlendiği alanlarda derinlikleri 15-30 m. arasında değişen toplam derinliği 2082 m. olan 105 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Bu kuyularda 0.70 m. bitkisel toprak ve devamında çakıl içerikli SiltliKum, SiltliKil birimler geçilmiştir. Alüvyon birimde yer yer organik malzemeye rastlanmıştır.

Alüvyon birimlerin; SPT-N değerleri 4-Refü arasındadır. İri taneli seviyeleri Çok Gevşek- Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı, ince taneli seviyeleri çok yumuşak-yumuşak- orta katı-katı-çok katı, orta plastik-yüksek plastik-Aşırı plastik,. Likitlik indeksleri (IL) kırılğan katı-plastik katı-sıvı, LL değerine göre sıkışa birirlikleri düşük sıkışabilir-orta sıkışabilir-yüksek sıkışabilir, düşük-orta-yüksek şişme derecesine sahip olduğu, sıvılaşma potansiyeli taşıdığı anlaşılmıştır. Oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içerisindedir. ABYYHY'e göre zemin grubu C/D,yerel zemin sınıfı Z3/Z4 olarak belirlenmiştir.

### **Pleyistosen Tortulları**

Birim inceleme alanında Karacabey merkezi kapsayan bölgede gözlenmektedir. Birim ara karbonat katkılı kumtaşı, siltaşı kiltası ve yer yer çakıltaşı ardalanmalarından oluşmasına karşın yapılan çalışmalarda genel olarak bu birimlerin ayrılmış rezidüeline rastlanmıştır. Pleistosen yaşlı tortullarda derinlikleri 10-20 m. arası değişen toplam derinliği 354 m olan 26 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Birimde yer yer 2.00 m.ye kadar dolgu, ve 0-0,60 m. bitkisel toprak, devamında siltliKil, siltliKum ve çakıllı birimler geçilmiştir.

Pleyistosen yaşlı birimlerin; SPT-N değerleri 7-Refü arasındadır. İri taneli seviyeleri Çok Gevşek- Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı, ince taneli seviyeleri çok yumuşak-yumuşak- orta katı-katı-çok katı, orta plastik-yüksek plastik,. Likitlik indeksleri (IL) kırılğan katı- plastik katı-sıvı, LL değerine göre sıkışa birirlikleri düşük sıkışabilir-orta sıkışabilir-yüksek sıkışabilir, düşük-orta-yüksek-Çok yüksek şişme derecesine sahip olduğu, Oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içerisindedir. ABYYHY'e göre zemin grubu C,yerel zemin sınıfı Z3olarak belirlenmiştir.

“Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı “Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi’nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önlemleri Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1)

- Önlemleri Alanlar 1.1 (Ö.A.-1.1)

- Önlemleri Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1)

Olmak üzere 3 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 56’de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK -1-2’de verilmiştir.

#### **Önlemleri Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**

İnceleme alanındaki Alüvyon türü zeminlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0 - 10) sahalardır.

Alüvyon birimlerin şişme değerinin düşük-orta-yüksek-çok yüksek olması ve birimlerin yanıl ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma, şişme, taşıma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

#### **Bu alanlarda:**

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.

- Yeraltısuyu, yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması gerekmektedir.

- Bu alanlarda yeraltısuyu yüzeye yakın olduğundan dolayı yapılacak bodrumlu binalarda yeraltısuyu drenajına yönelik gerekli ıslahlar yapılmalıdır. • Bu alanlar içinden geçen akar ve kuru dereler için taşkın, sellenme açısından güncel DSİ görüşü alınarak planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

- Alüvyon birimlerin killi seviyelerinin şişme dercesi genellikle orta yüksek olduğundan yapılacak hafif yapılar, altyapı unsurlarına karşı alınacak önlemler temel ve zemin etüt raporlarında belirlenmelidir.

- Bu alanları oluşturan Alüvyon birimlerin SPT değerleri genellikle düşük yeraltısuyu yüzeye yakın yumuşak orta katı kil, gevşek orta sıkı kumlardan oluştuğundan açılan temelerde kayma –göçme gerçekleşeceğinden temeller uzun süre açıkta bırakılmamalıdır.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde erine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Gerekmesi halinde yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alanlar rapor eki 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

#### **Önlemler Alanlar 1.1. (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar**

Genellikle Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (% 0 - 10) alanlardır. İnceleme alanında, akarsu sistemleri mevcuttur. Çapraz Çayı, Kara Dere ve bu derelere bağlı kollar ve sulama kanalları vardır. Bu derelerin etrafındaki düzlüklerde gözlenen tutturulmamış çakıl, kum, silt ve kil boyutunda yatay ve düşey yönde heterojenlik gösteren malzemeden oluşmaktadır. Bu birimler düşük-orta-yüksek şişme derecesine sahip olup oturma sorunları bulunmaktadır. Bu alanlarda jeoteknik açıdan en büyük tehlike yüksek sıvılaşma potansiyeli içermesidir. Bu nedenle bu alanlar Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar olarak tanımlanmış ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-1.1) simgesi ile gösterilmiştir.

#### **Bu alanlarda;**

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.

- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

- Bu alanlarda yeraltısuyu yüzeye yakın olduğundan dolayı yapılacak bodrumlu binalarda yeraltısuyu drenajına yönelik gerekli ıslahlar yapılmalıdır.

- Bu alanlar içinden geçen akar ve kuru dereler için taşkın, sellenme açısından güncel DSİ görüşü alınarak planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

- Alüvyon birimlerin killi seviyelerinin şişme dercesi genellikle orta yüksek olduğundan yapılacak hafif yapılar,altyapı unsurlarına karşı alınacak önlemler temel ve zemin etüt raporlarında belirlenmelidir.

- Bu alanları oluşturan Alüvyon birimlerin SPT değerleri genellikle düşük yeraltısuyu yüzeye yakın yumuşak orta katı kil, gevşek orta sıkı kumlardan oluştuğundan açılan temellerde kayma – göçme gerçekleşeceğinden temeller uzun süre açıkta bırakılmamalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alanlar rapor eki 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesiyle gösterilmiştir.

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

Genellikle Pleyistosen yaşlı tortullarının yer aldığı eğimi % 10 ve > %10 alanlardır. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde alınabilecek önlemlerle bertaraf edilebilecek nitelikte stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

#### **Bu alanlarda;**

- Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır. • Yüzey ,yeraltı ve sızıntı sularının temele etkisine karşı drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.

- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden 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, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.

Bu alanlar rapor eki 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

- Her türlü yapılaşmada “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

30.Hazırlanan bu rapor Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olup kesinlikle temel ve zemin etüdü yerine kullanılamaz.

### 2.4.3.Morfolojik Yapı

#### 1.3.3.4. Eğim Durumu

Planlama alanı neredeyse düz bir alandan oluşmaktadır.

#### 1.3.3.5. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik değişmesi görülmediğinden güneşlenme her yerde aynıdır.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanda arazi kullanım durumuna bakıldığında 1280 parselde yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanının Arazi Fotoğrafı

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu alan; Bursa İli, Karacabey İlçesi Hotanlı Mahallesi H20C02C pafta 1280 parsel 8000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, girişimci firma “S.S. Trakya Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifleri Birliği (Trakya Birlik)” adına tapuludur. Proje alanının niteliği tapuda tarla vasfındadır.



Şekil 6. Plana Konu Parseller



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihli onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Karacabey Planlama Bölgesi'nde "Planlama Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 7. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

### 2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Hotanlı Mahallesi 1280 nolu parsele ait imar planı bulunmamaktadır. Komşu parseli olan; 2151 nolu parselin 01.06.2010/69 sayılı kararıyla onaylı imar planı bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planındaki Yeri

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

1- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.12.2017 tarih 12321 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan iç yazışmalar neticesinde SAYS da yapılan incelemede mevcut onaylı doğal sit alanı ve mevcut onaylı tabiat varlığı kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. ÇED Şube Müdürlüğünce yapılan yazışma neticesinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi EK-I ve Seçme Eleme Kriteri Uygulanacak Projeler Listesi EK-II kapsamı dışında kaldığı belirlenmiştir. 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 bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

2- Aksa Doğalgazın 09.12.2017 tarih 5133 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Söz konusu adreste doğalgaz hattımız bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

3- BOTAŞ'ın 17.11.2017 tarih 47415 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Bahse konu alan boru hatlarımıza yaklaşık 275 metre mesafede bulunmakta olup söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

4- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarih 825955 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Söz konusu parsel işletmedeki Karacabey Pompaj Sulama sahası içerisinde bulunmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu alanda Kara Dere ve Susurluk Irmağında taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları kapsamında sedde inşası yapılmıştır. Bahsi geçen parsel Susurluk Irmağı ve Kara Dereden gelebilecek sulara karşı taşkın kontrolünün sağlandığı alan içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Ancak söz konusu parsel seddelerin dışında düşük tabanda yer almaktadır. Düşük tabandaki; taban suyu ve yüzeysel yağış sularının drenajının sağlanması amacıyla parselin kuzey batısından geçen kurutma kanalı bulunmaktadır. Bu kurutma kanalının deşarjı pompalar vasıtası ile Kara Dereye yapılmaktadır. Pompa istasyonunda gerçekleşebilecek bir arıza veya elektrik kesintisi düşük tabandaki arazilerin su altında kalması neden olacaktır. Bu itibarla bahse konu alanda yapılaşmaya gidilmesi Kurumumuzca uygun görülmemektedir" ifadesi yer almaktadır.

5- DSİ 12. Şube Müdürlüğü'ne 12.12.2017 tarihinde Trakya Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi tarafından DSİ'den alınan ilk kurum görüşüne yapılan itiraz müracaatında "1280 ve 2151 nolu parsellerin sahibiyiz. 2151 nolu parselimizde imar planımıza uygun fabrika tesisimiz mevcuttur. 2151 nolu parselimize bitişik 1280 nolu parselde mevcut planımıza ilave imar planı yaparak bu alanda depo ve silo inşaatı yapmak istemekteyiz. Talebimizin incelenerek imar planına esas kurum görüşünüzün tarafımıza bildirilmesi" şeklinde müracaat edilmiştir.

6- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 15.03.2018 tarih 187517 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "söz konusu taşınmaz üzerinde depo ve silo yapılmak istendiği belirtilerek tekrar görüş bildirilmesi talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın işletme halindeki "Karacabey Pompaj Sulama Sahası" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bilindiği üzere tarım arazilerinin tarım dışı kullanım izni 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu gereği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri yetki ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Bu çerçevede sulama sahasında yer alan taşınmazda imar planı yapılması hakkında 5403 sayılı Kanun çerçevesinde ilgili kurumların görüşlerinin alınması uygun olacaktır. Ayrıca bahse konu taşınmazın bulunduğu alanda Kara Dere ve Susurluk Çayında taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları kapsamında sedde inşası yapılmıştır. Bahsi geçen taşınmazın Susurluk Çayı ve Kara Dereden gelebilecek sulara karşı taşkın kontrolünün sağlandığı alan içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Ancak söz konusu taşınmaz seddelerin dışında düşük tabanda yr almaktadır. Düşük tabandaki taban suyu ve yüzeysel yağış sularının drenajının sağlanması amacıyla parselin kuzeybatısından geçen kurutma kanalı tesis edilmiştir. Bu kurutma kanalının deşarjı pompalar vasıtası ile Kara Dereye yapılmaktadır. Pompa istasyonunda gerçekleşebilecek bir arıza veya elektrik kesintisi sonucunda, sedde üst kotu (8.50 m) altında kalan düşük tabandaki arazilerin su altında kalacağı öngörülmektedir. Bu itibarla pompa istasyonunun bulunduğu mevkideki sedde üst kotu olan 8.50 m kotu baz alınarak söz konusu alanlarda ilgili mevzuat gereği su basman kotu uygulanması gerekmektedir. Bununla birlikte gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrol 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. Bununla birlikte söz konusu alan yeraltı suyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanmayacaktır" ifadesi yer almaktadır.

7- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih 5418 sayılı kurum görüşü alınmış olup; " 2151 nolu parsel ile ilave olarak 1280 nolu parsel üzerinde Trakya Tarım Satış Kooperatifleri Birliği Karacabey Yağ Fabrikası Müdürlüğü tarafından "Tarımsal Sanayi" yapılması ile ilgili 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Müdürlüğümüz ve Bursa Müze Müdürlüğü elemanlarınca incelenerek düzenlenen raporlar ekte gönderilmektedir" ifadesi yer almaktadır. İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 01.12.2017 tarihli raporunda "çevresinde herhangi bir turistik tesis ve turizm amaçlı alan bulunmadığı ve talep edilen faaliyet çeşidinin turizme zarar verebilecek konumda olmadığı, tarımsal sanayi yapımı projesi ile ilgili ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır. Müze Müdürlüğü'nün 17.11.2017 tarihli raporunda "arazinin 5226 ve 3386 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı yasa kapsamında girebilecek hiçbir bulgu ve buluntuya rastlanmamıştır. Bu nedenle anılan yerde söz konusu faaliyetin gerçekleştirilmesinde ilgili yasa açısından bir sakınca bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

8- Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 14.12.2017 tarih 99297 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "söz konusu parselde NATO Akaryakıt Boru Hattı ve İstimlak Sahası bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

9- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 08.12.2017 tarih 2632386 sayılı kurum görüşü alınmış olup;" İşletme Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan inceleme raporu yazımız ekinde sunulmuştur. İnceleme Raporunda; "1280 nolu parselde Orman Kadastro dosyası üzerinde yapılan incelemede 1998 yılında 3302 sayılı Orman Kanunu'na göre orman tahdit çalışmalarının tamamlanmış olduğu görülmüştür. Görüş sorulan parselin orman sınırları dışında kaldığı görülmüştür. Uydu görüntüleri üzerinden yapılan incelemede de parselin üzerinde ormancılık mevzuatına konu örtü bulunmadığı anlaşılmıştır. İnceleme neticesinde, Karacabey İlçesi Hotanlı Mahallesi 1280 nolu parselin orman sınırları dışında olduğu anlaşılmış olup tarımsal sanayi amacıyla imar planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı gereği bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatiyle rapor tarafımızdan tanzim edilmiştir" ifadesi yer almaktadır.

10- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24033 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "1280 nolu parselde Tarımsal Amaçlı Depo ve Silo Tesisi yapmak amacıyla kurum görüşümüz talep edilmektedir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilebilmesi için dosyasında yapılan incelemede, vaziyet planı, noter onaylı taahhütname ve avan projenin eksik olduğu görülmüştür. Eksik evrakların tarafımıza iletilmesi hususunda" ifadesi yer almaktadır.

11- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 2020741 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı başlıklı 16. Madde 1. Bendinde "Madde 16-(1) Kamu kurum ve kuruluşları hariç, gerçek ve tüzel kişiler tarafından talep edilen tarım arazilerinde sınıf tespiti ve/veya tarımsal amaçlı yapılar ve tarım dışı amaçlı kullanım izinleri için yapılacak etütler için Bakanlıkça yılda bir kez olmak üzere tespit edilecek ücret, genel bütçeye gelir kaydedilir" denilmektedir. Bu nedenle gerekli etüt ücreti 250 TL ilgili Muhasebe Müdürlüğüne yatırıldıktan sonra dekontun İl Müdürlüğüne ulaştırılması halinde arazide gerekli etütler yapılarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında iş ve işlemleri devam ettirilecektir" ifadesi yer almaktadır.

12- Bursa Teknoloji Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü'nün 25.01.2019 tarih 20 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Bursa Teknosab planlı alanlarında ilgi yazıda bahsi geçen söz konusu faaliyetin yapılabileceği uygun alanımız bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

13- UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 11.12.2017 tarih 50490 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "1280 nolu parsel üzerinde işletmesi şirketimize ait altyapı ve üstyapımız olmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu parsel üzerinden özel müşterilere ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının geçtiği ve 2 adet trafoların olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsel üzerine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.

14- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 663638 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "1280 nolu parselin Tarımsal Sanayi Alanı olarak ilave imar planı yapılması amacıyla kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir. 31.01.2019 tarih İTTK-2019/01-115 karar nolu İl Toprak Koruma Kurul toplantısında söz konusu talep değerlendirilmiş olup; "Karacabey Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.01.2019 tarihli ve 45524 sayılı yazısı ile, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hotanlı Mahallesi 2151 nolu parselin 01.06.2010 tarih ve 69 sayılı kararı ile "Tarımsal Sanayi" olarak onaylanmış imar planına ilave olarak 1280 nolu 8000m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı parselin imar planında "Tarımsal Sanayi" olarak tarım dışı planlanması talebi; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. Maddesi (b) bendi kapsamında değerlendirilerek, taşkın önlemlerinin alınması şartıyla talebin oy çokluğuyla kabulüne karar verilmiştir" denilmektedir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu talimatı 7. Maddenin 2. Bendinde ".....Bakanlık Makamından kamu yararı kararı alınabilmesi için, İl Müdürlüklerince Arazi Toplulaştırma ve Tarımsal Altyapı Şube Müdürlüğü dışında, başvuru konusu ile ilgili şube müdürlüğü uzmanlarından oluşacak en az iki teknik personel tarafından EK-3 de yer alan formata uygun olarak, yapılacak faaliyetin talep edilen alanda yapılmasının gerekçelerinin açıklandığı "Kamu Yararı Kararı Teknik Raporu" hazırlanacak, rapor ilgili şube müdürü tarafından kontrol edilip il müdürü tarafından onaylandıktan sonra dosyası ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir. Bu rapor, Bakanlığın ilgili Genel Müdürlüğünce incelenecek, uygun görüş verilmesi halinde kamu yararı kararı hazırlanarak Teknik Rapor ile birlikte Bakanlık Makamına sunulacaktır" denilmektedir. Bununla birlikte aynı talimatın 7. Maddesinin 4. Bendinde "Kamu yararı kararı belgesi, talebin kurul gündemine alınmasında ön şart olmayıp, Bakanlıkça nihai kararın oluşturulmasında istenilen belgelerden biridir. Bu nedenle talep olması halinde müracaatlar (tarımsal kullanım bütünlüğünün bozulmaması ve arazi toplulaştırma projesi açısından sakınca bulunmaması şartıyla) kamu yararı belgesi olmadan da kurul gündemine alınacaktır. Talep dosyasında, daha önceden alınmış kamu yararı kararı bulunmaması halinde, kurul kararından sonra, kamu yararı kararı alınması gerektiği talep sahibine valilik tarafından bildirilir" denilmektedir. Bu bağlamda söz konusu Karacabey İlçesi Hotanlı Mahallesi 1280 nolu parselin Tarımsal Sanayi Alanı olarak ilave imar planı yapılmasının talebinin Bakanlığımıza bildirilebilmesi için; "Kamu Yararı Kararı" alınmasının talepliye bildirilmesi hususunda" ifadesi yer almaktadır.



15- Karacabey Ticaret ve Sanayi Odası'nın 16.05.2018 tarih 284 sayılı Kamu Yararı Hakkındaki görüşü alınmış olup; "S.S. Karacabey Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifleri Birliği Karacabey Yağ Fabrikası tarafından "Hammadde Deposu ve Silo Tesis" yapılması planlandığı belirtilerek, bu konuda Bursa İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne sunulmak üzere Odamız görüşü sorulmaktadır. Söz konusu parselde yapılması planlanan "hammadde deposu ve silo tesis" ilgili parsel fabrika binasının bulunduğu 2151 nolu parselde bitişik ve fabrika ve tesislerini tamamlayacak durumdadır. Yapılması planlanan tesislerin İlçemiz sınırları içerisinde olması vesilesiyle tarımsal üretimde ilimizin önde gelen ilçesi Karacabey'e ticaret ve istihdam açısından katkı sağlayacağı, ayrıca ilçemiz çiftçileri başta olmak üzere ülkemiz tarımına faydası olacağı düşüncesindeyiz. Yapılması planlanan tesisin ilçemiz adına olumlu ve yararlı bir yatırım olacağı hususunu görüşlerinize arz ederiz" ifadesi yer almaktadır.

16- Karacabey Ziraat Odası Başkanlığı'nın 28.05.2018 tarih 200 sayılı Kamu Yararı Hakkındaki görüşü alınmış olup; "Yönetim Kurulumuzca yapılan değerlendirmeler sonucunda; yapılacak tesisin bölge çiftçimize birden çok yararı olacağı Kamu Yararı taşıdığı değerlendirilmektedir" ifadesi yer almaktadır.

17- Karacabey Belediye Başkanlığı'nın 02.05.2018 tarih 70 sayılı meclis kararında "İlçemiz Hotanlı Mahallesinde imar planı bulunan 2151 nolu parselde mevcut durumda yer alan tesise ek olarak S.S. Trakya Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifi Birliği adına kayıtlı 1280 nolu parselde hammadde deposu ve silo yapılması için 1280 nolu, tarla vasıflı, 8000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselde yapılması planlanan proje ile ilgili 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu Hükümleri doğrultusunda "Kamu Yararı Kararı" alınmasına karar verildi" ifadesi yer almaktadır.

18- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğünün 11.07.2019 tarihli 2122045 sayılı kurum görüşünde "Ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu alanda planlama yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." ifadesi yer almaktadır.

19- Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığının 25.07.2019 tarih ve 13785 sayılı kurum görüşünde "Söz konusu bölgede Genel Müdürlüğümüze ait mevcut ve planlanan altyapı hatları bulunmamaktadır. Bahsi geçen parselde imar plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte bölgede yer alan Karadere ve Susurluk Irmağı nedeniyle taşkın durumu ve yapılaşma şartlarına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır." denmektedir.

20- Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün 11.07.2019 tarih ve 281641 sayılı kurum görüşünde "Söz konusu parsel sınırları dahilinde geçen teşekkülümüze ait, mevcut ve tesis planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." ifadesi yer almaktadır.

21- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğünün 11.07.2019 tarih ve 191693 sayılı kurum görüşünde “Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergahlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.” ifadesi yer almaktadır.

22- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 16.07.2019 tarihli 117505 sayılı kurum görüşünde “Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak 1280 parselin yakınından geçen Dere sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Ayrıca 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Titizlikle uyulmalıdır.” ifadesi yer almaktadır.

23- Bursa Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 17.09.2019 tarih ve 11761442-045.99 sayılı kurum görüşünde “Söz konusu alana ilgili olarak Belediyeniz tarafından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.

24- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığın Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20.08.2019 tarih ve 683337 sayılı kurum görüşünde “Yapılan arşiv taraması sonucunda; Kurulumuz kararları ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı, korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı, herhangi bir koruma alanında kalmadığı tespit edilen; yapılan arazi yüzey incelemesi sonucunda da 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanmamış olan taşınmazda imar planı değişikliği yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır. Bununla birlikte; taşınmazda yapılacak uygulamalar sırasında 2863 sayılı Yasanın “Haber verme zorunluluğu” başlıklı 4. maddesi hükümlerine ilgililerince uyulması” ifadesi yer almaktadır.

25- T.C. Karacabey Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.08.2019 tarihli 60234 sayılı kurum görüşünde “Yapılan incelemede söz konusu parseller 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)” sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı talebi ile ilgili Çevre Düzeni Planı Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması kaydıyla onaylanması kurumumuzca uygun mütalaa edilmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

26- T.C. Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 16.03.2022 tarihli 4891366 sayılı kurum görüşünde “bakanlığımızın ilgi sayılı yazısı ile verilen nihai kararda söz konusu talep uygun bulunmuştur” denmektedir. Ayrıca “Bursa İli Toprak Koruma Kurulunun 20/02/2019 tarihli ve 2019/01-115 sayılı kararında talebin uygun görülmüş olması, alternatif alanın bulunmaması, tarımsal bütünlük içerisinde kalmaması, 16.08.2021 tarih ve 66413962 sayılı Ticaret Bakanlığından alınan Bakan imzalı Kamu Yararı Kararı alınması nedeniyle, il müdürlüğü tarafından hazırlanan 21/01/2019 tarihli etüt raporunda; Mutlak Tarım Arazisi (MT) sınıfı ile tespit edilen; 0.8 hektar yüzölçümlü alanda Tarımsal Sanayi Alanı olarak talep edilen sahanın 5403 sayılı Kanun kapsamında, Toprak Koruma Projesine, Vaziyet Planına ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün belirttiği taşkın önlemlerinin alınması şartıyla talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür. Verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerini Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12’nci maddesinin sekizinci fıkrası gereği, izninin verildiği tarihinden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.” ifadesi yer almaktadır.

## 4. PLAN

### 4.1. PLAN GEREKÇESİ

Planlama alanında plan hazırlanırken resmî kurumlardan alınan görüşle hareket edilmiş, görüş sorulan kurumların tamamı mevcut alanın “Sanayi Alanı” olarak planlanmasına onay vermektedir.

Söz konusu parselin komşu parseli olan 2151 nolu parselde aynı malike aittir. 2151 nolu parselde yem fabrikası üretimi yapılmakta olup faaliyetine devam etmektedir. Faaliyeti devam eden tesislerin üretim kapasitelerini artırmak amacıyla 1280 nolu parsel üzerinde depo ve silo inşaatı yapabilmek amacıyla daha önce onaylanmış olan imar planına dahil edilmek istenmektedir.

Parsel malikinin talebiyle plan yapımı gerekliliği doğmuş, söz konusu 1280 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Karacabey Revizyon İlave Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

### 4.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hotanlı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H20C02C pafta, 1280 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Sanayi Alanı” olarak planlanmıştır.

Alana ilişkin yapılan plana esas alan kullanım hesapları aşağıdaki gibidir.

| ALAN KULLANIMI | ÖNERİ PLAN (m²) |
|----------------|-----------------|
| SANAYİ ALANI   | 8267.9          |

\*1280 nolu parsel tapuda 8000 m<sup>2</sup> olarak görünmesine rağmen; aplikasyon krokisinde alım yüzölçümü olarak 8267,9 m<sup>2</sup> görünmektedir. Bu sebepten öneri planda alan büyüklüğü tapu alanından farklı görünmektedir.

#### PLAN NOTLARI

- 1- SANAYİ ALANINDA; TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ TESİSLERİ, DEPO, SİLO, İDARİ BİRİMLER YER ALACAKTIR.
- 2- PLANLAMA ALANINDA TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ TESİSİ DIŞINDA HERHANGİ BİR TÜRDE SANAYİ TESİSİ YER ALAMAZ.
- 3- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4- PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE SANAYİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.
- 5- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAATTA “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE” VE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE 22.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
- 7- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13.12.2017 TARİH VE 12321 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- 8- DEVLET SU İŞLERİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.03.2018 TARİH VE 187517 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- 9- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI BURSA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.03.2022 TARİHLİ VE 4891366 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TOPRAK KORUMA PROJESİNE, VAZİYET PLANINA UYULACAKTIR VE DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN BELİRTTİĞİ TAŞKIN ÖNLEMLERİNİN ALINMASI ŞARTIYLA TALEP EDİLEN AMAÇ DOĞRULTUSUNDA KULLANILMASI GEREKMEKTEDİR.

10-BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



Şekil 9. Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı