



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KARACABEY İLÇESİ, KARACAAHMET MAHALLESİ, 40 ADA 8, 9, 48, 49, 58
PARSELLERİN TAMAMI İLE 10, 21, 22, 23, 38, 39, 43, 47 PARSELLERİN BİR
KISMINA VE HAMİDİYE MAHALLESİ, 152 ADA, 231 PARSELİN BİR KISMINA
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAZI SONRASI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN:
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../2021 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Karacaahmet Mahallesi, 40 ada, 8-9-10-21-22-23-38-39-43-47-48-49-58 no.lu parsellerin yer aldığı alanda Kamu Hizmet Alanı ve çevresinin düzenlenmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ve ilgili plan kapsamında Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 no.lu parselin Plan Değişikliğinin askı itirazının değerlendirilmesi.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama Alanı; Karacaahmet Mahallesi, 40 ada, 8-9-10-21-22-23-38-39-43-47-48-49-58 no.lu parsellerden oluşan kısmın yüz ölçümü 12052,60 m², Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parsel 10264,28 m2 dir.

Taşınmaz No	28232381	Taşınmaz No	28232383	Taşınmaz No	28232099
İl	Bursa	İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	40	Ada	40	Ada	40
Parsel	43	Parsel	47	Parsel	21
Tapu Alanı	1.093,24	Tapu Alanı	352,75	Tapu Alanı	238,45
Nitelik	Bir zemin bir normal katlı betonarme ev ve arası	Nitelik	Avlulu ahşap ev	Nitelik	Avlulu ahşap ev
Mevki	-	Mevki	-	Mevki	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet	Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	8

Taşınmaz No	28232100	Taşınmaz No	28232101	Taşınmaz No	28232110
İl	Bursa	İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	40	Ada	40	Ada	40
Parsel	22	Parsel	23	Parsel	30
Tapu Alanı	327,71	Tapu Alanı	264,43	Tapu Alanı	425,62
Nitelik	Arsa	Nitelik	Kerpiç depo ve altında oto parkli kargir ev	Nitelik	Avlulu ahşap ev
Mevki	-	Mevki	-	Mevki	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	8

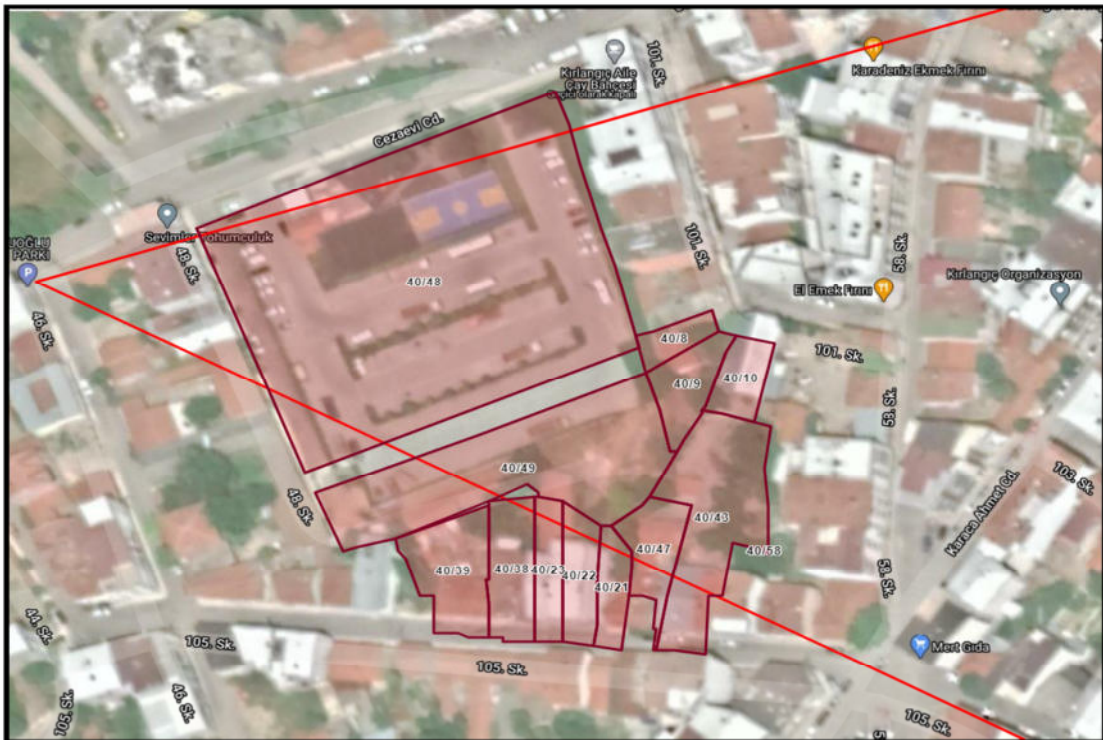
Taşınmaz No	28232111	Taşınmaz No	28232385
İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	40	Ada	40
Parsel	39	Parsel	40
Tapu Alanı	566,82	Tapu Alanı	6.527,18
Nitelik	Avlulu ahşap ev	Nitelik	Bahçeli kargir cezaevi
Mevki	-	Mevki	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8

Taınmaz No	28232386	Taınmaz No	28232095	Taınmaz No	93082141
İl	Bursa	İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Hamidiye
Ada	40	Ada	40	Ada	152
Parsel	49	Parsel	10	Parsel	231
Tapu Alanı	1.954,15	Tapu Alanı	257,07	Tapu Alanı	10.264,28
Nitelik	Bahçe	Nitelik	Kağır Depo	Nitelik	Arsa
Mevki	-	Mevki	-	Mevki	-
Zemin Tipi	Ana Taınmaz	Zemin Tipi	Ana Taınmaz	Zemin Tipi	Ana Taınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	32

Taınmaz No	28331273	Taınmaz No	28232093	Taınmaz No	28232094
İl	Bursa	İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	40	Ada	40	Ada	40
Parsel	58	Parsel	8	Parsel	9
Tapu Alanı	2,15	Tapu Alanı	160,30	Tapu Alanı	325,92
Nitelik	Arsa	Nitelik	Avlulu Kağır Marangoz Atölyesi	Nitelik	Avlulu Kağır Ev Ve Odunluk
Mevki	-	Mevki	-	Mevki	-
Zemin Tipi	Ana Taınmaz	Zemin Tipi	Ana Taınmaz	Zemin Tipi	Ana Taınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	8

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

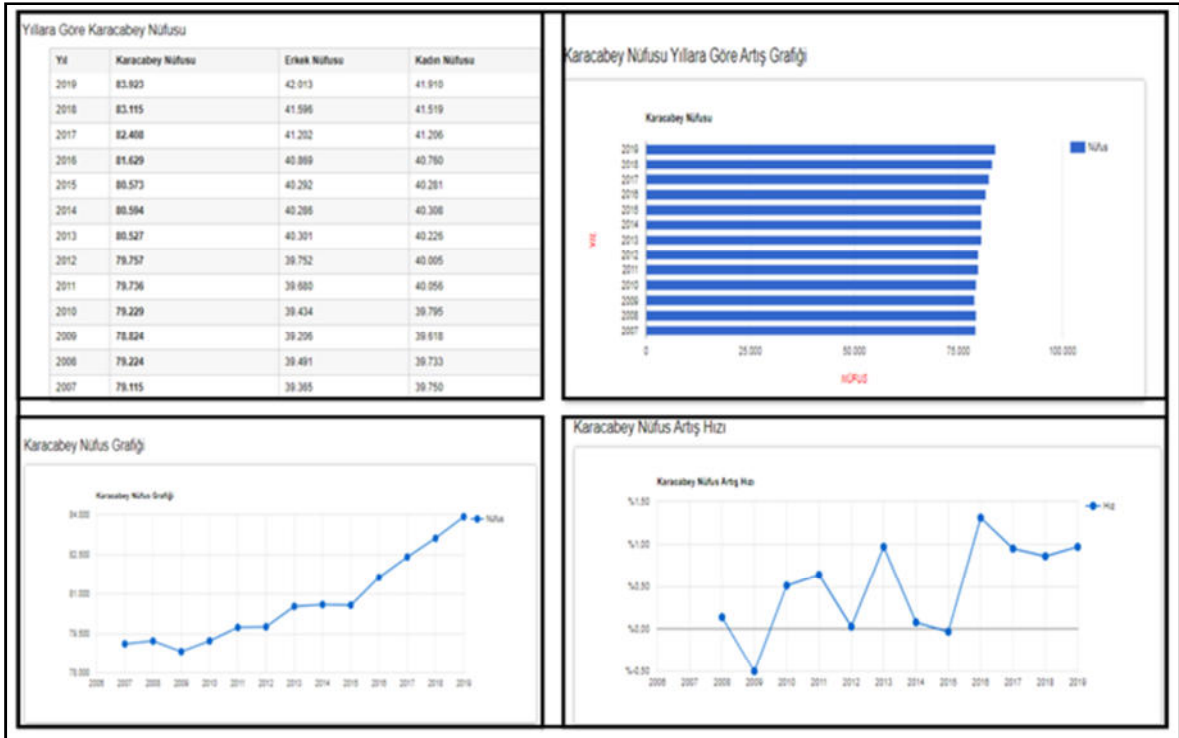
Planlama alanı Karacaahmet Mahallesi 40 ada parseller 12.052,60 m² alana sahip olup 40.212776, 28.353890, Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parsel 10.264,28 m² yüzölçümüne sahip olup 40.234287, 28.374880 google maps koordinatlarında yer almaktadır. Karacaahmet Mahallesi 40 Ada İlçe merkezinin güney-batı yer almakta olup merkeze uzaklığı 650 m, Çanakkale-Bursa Yoluna 150 m, Merkez Bursa Caddesine 400 m uzaklıktadır. Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parsel İlçe merkezine 2.4 km, Sahil (Plaj Yoluna) Cepheli olup Mustafa Erdoğan Parkına 640 m mesafede yer almaktadır.





DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğinin yapıldığı Karacabey ilçesi; Bursa ilinin 2019 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü olarak 17 merkez arasında 9. sırada yer alan ilçesidir. Nüfusu 2019 yılına göre 83.923 kişidir. Bu nüfus, 42.013 erkek ve 41.910 kadından oluşmaktadır.



Planlama alanı yakın bölgesi mevcut sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerden oluşmaktadır.

Karacabey ilçesi bölgede verimli topraklara sahip olan, sulanabilir arazi miktarı üst seviyede olan Bursa ilinin önemli merkezlerinden biridir. Bu doğrultuda bölgede yer

seçimi yapan üretim birimleri daha çok sektör doğrultusunda hareket etmiştir. Sanayi türleri genel olarak tarımsal üretim ve hayvansal gıdalar olarak görülmektedir.

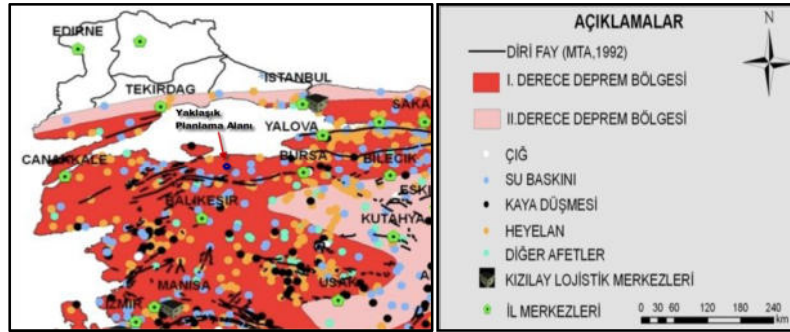
2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği hazırlanan bölgenin yakın çevresinde Yerleşim alanları, Hastane, önemli Ulaşım Bağlantıları ve Terminal Bölgesi yer almaktadır. Ayrıca söz konusu alan Cezaevi Caddesi ve 48 Sokaktan cephe almaktadır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı, 23.05.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Raporunda Önlemler Alan 2.1. bölgesinde bulunmaktadır. Raporun Sonuçlar ve Öneriler kısmı raporun ekinindedir.

2.3.3. Morfolojik Yapı

İnceleme alanı, Marmara bölgesinin güneyinde yer alan Karacabey, 40. Kuzey paralelin 25 km. kuzeyinde ve 28. Doğu meridyenin 20 km. doğusunda yer alır. Karacabey, Marmara Bölgesinin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafa Kemalpaşa, Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir’ in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Bursa-Çanakkale, Bursa – Balıkesir ve İzmir kara yollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır.

Karacabey ovası IV. Jeolojik zamanda meydana gelen çökmeler esnasında oluşmuştur. Bu çöküntü oluşunun daha derin olduğu Doğu ve Batıdaki çukurluklara göller yerleşmiştir. Bu göller Doğuda Uluabat, batıda Manyas (Kuş Gölüdür). Karacabey şehrinin olduğu alan eski bir dolgu deposudur. Ortalama yükseltisi (rakım) 24 m. dir. Kıyı şekillerine baktığımızda; Karadağ’ın hemen denizden itibaren yükseldiğini, falezli kıyılar oluşturduğunu ve bilhassa Malkara, Kurşunlu arasında hilal şekilli küçük koyların bulunduğunu görmekteyiz. Yeniköy’ün doğusunda Kocadere nehrinin denize döküldüğü yer alüvyonlardan oluşmuş küçük bir delta ovası vardır. Bu delta ovası üzerinde akarsuyun

her iki yanında iki “Lagün” gölü yer alır. Bu göllerin adları Arap Çiftliği Gölü ve Dalyan Gölüdür.

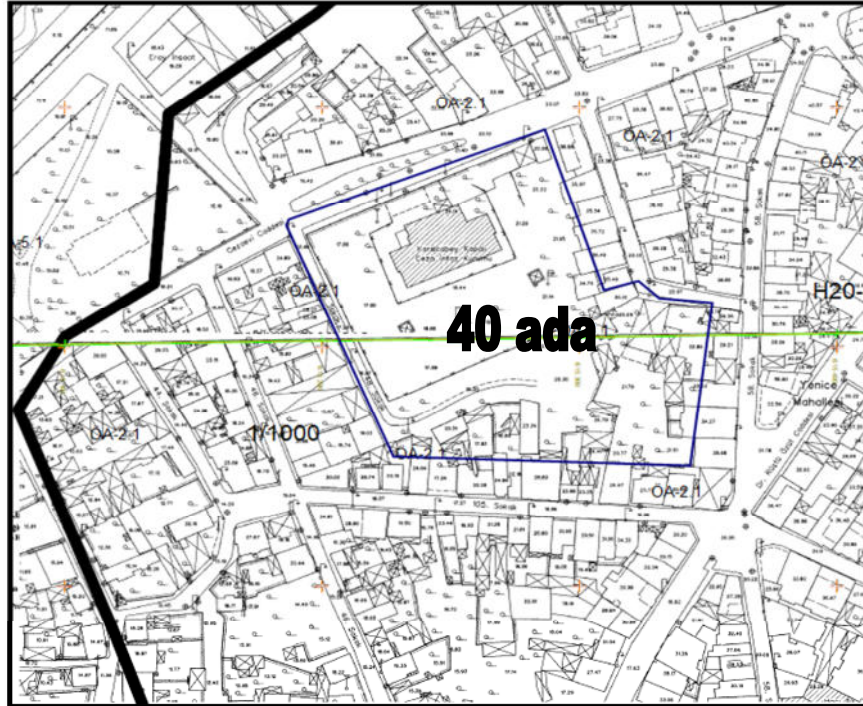
En yüksek yeri 764 m. ile Karadağ'ın Sarnıç Tepe'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yardığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliğı gösteren hafif engebeli düzlüklere sahiptir. Bunlarda genellikle kıyından itibaren yükselirler.

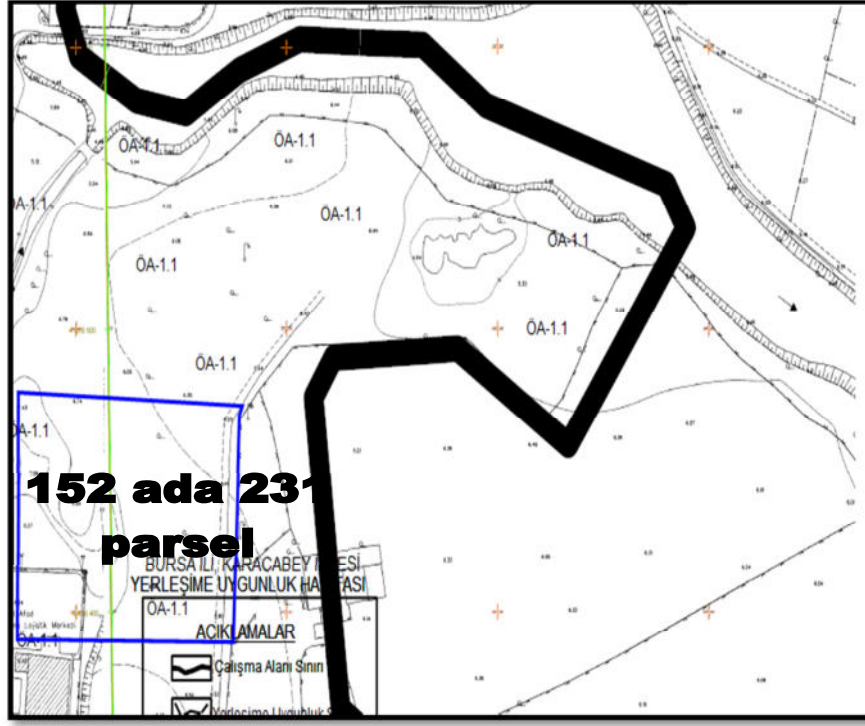
Bursa Ovası'ndan Görükle sırtları ile ayrılır. Mustafa kemal Paşa Ovası'ndan çok hafif yükseltiye sahip olan Hara sırtları ile ayrılır. Fakat genelde Mustafa Kemal Paşa Ovası, Karacabey Ovası'nın devamı gibidir. Batıda ise Susurluk ve Manyas ovaları ile birleşir.

Susurluk Nehri Simav Çayı adıyla Şaphane Dağları'ndan doğar. Simav gölüne girer ve çıkar. Susurluk ovasına indiğinde adı Susurluk nehri olur. Karacabey ovasını geçtikten sonra doğudan Nilüfer Çayını, batıdan Karadere' yi alır. Kendi yardığı boğazdan geçerken adı Kocadere olur. Bir delta ovası oluşturarak Marmara Denizine dökülür. Uzunluğu 321 km. dir. Nilüfer: Uludağ'dan inen bir çok derelerle beslenir. Missi köyü yakınında, üzerine Bursa'nın içme suyunu karşılayan Doğancı Barajı kurulmuştur. Bursa ovasını geçtikten sonra batıya döner. Mudanta tepelerine paralel bir şekilde Susurluk nehrine karışır. Karadere: Yine Şaphane Dağlarına yakın bir alandan doğar. Manyas Gölü'ne girer çıkar. Karacabey ovasından menderes çizerek akar. Çalı mahalle yakınlarında Susurluk nehri'ne karışır. Uzunluğu 160 km. dir. Kemal paşa deresi ve Orhaneli çayı, Uluabat Gölü'ne dökülür. Uluabat Gölü'nden bir ayak Uluabat Deresi adıyla Susurluk Nehrine karışır. Planlama alanının etkilediğı alandan ve en az komşuluk ünitesi düzeyinden başlayarak, planlama çalışmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistiki ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan morfolojik verilerinin sunulduğu bölümdür.

2.3.3.1. Eğim Durumu

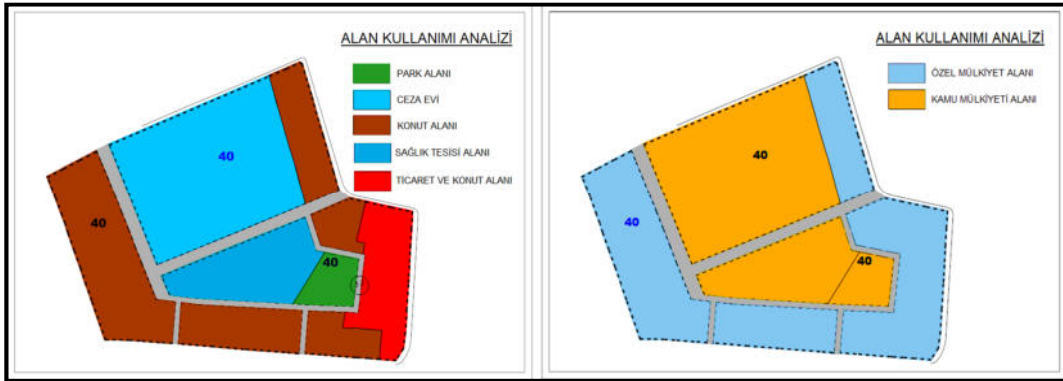
Planlama alanının yaklaşık eğim oranı %0-2 arasında güney batı-kuzey doğu yönünde 17.5 m-22m yükselti noktaları okunmaktadır.



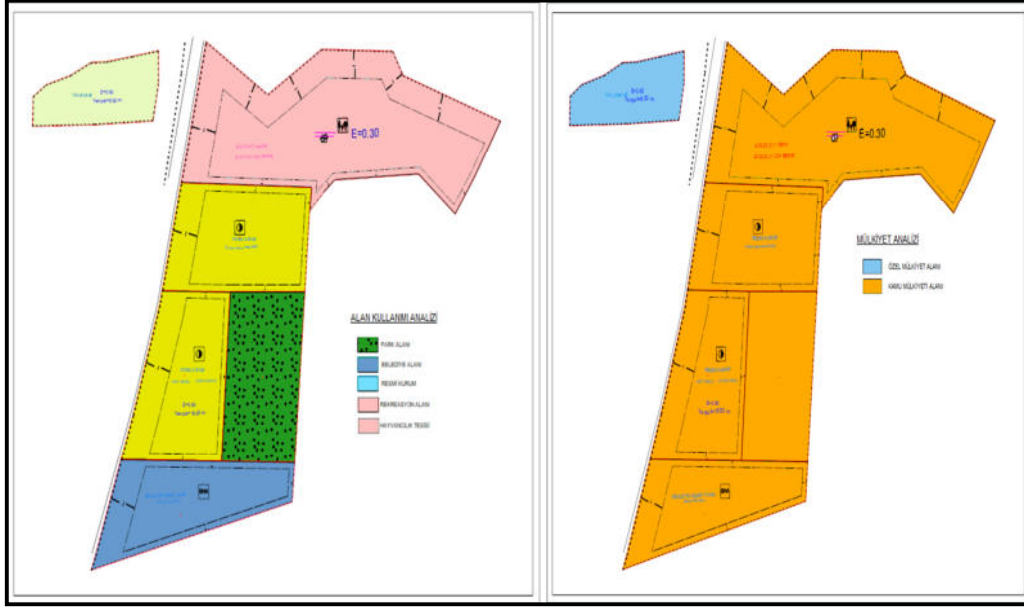


2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı Karacaahmet Mahallesi içerisinde mevcut durumu incelendiğinde ada çevresinde yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar az durumdadır. Mevcut yapılar 1-2 katlı kagir yığma yapılar yada 4-5 katlı iyi kalitedeki betonarme yapılardan oluşmaktadır. Yapılaşma eski yapıların yıkılıp yenilerinin elde edilmesi ile gerçekleşmektedir. Bölgede planlanmasına karşın kamu alanlarında alanların da herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parselin yakın civarında genel olarak tarım alanları ve resmi hizmet için kullanılan kurum alanları yer almaktadır. Parsellerin büyük kısmı kamuya ait alanlardır.



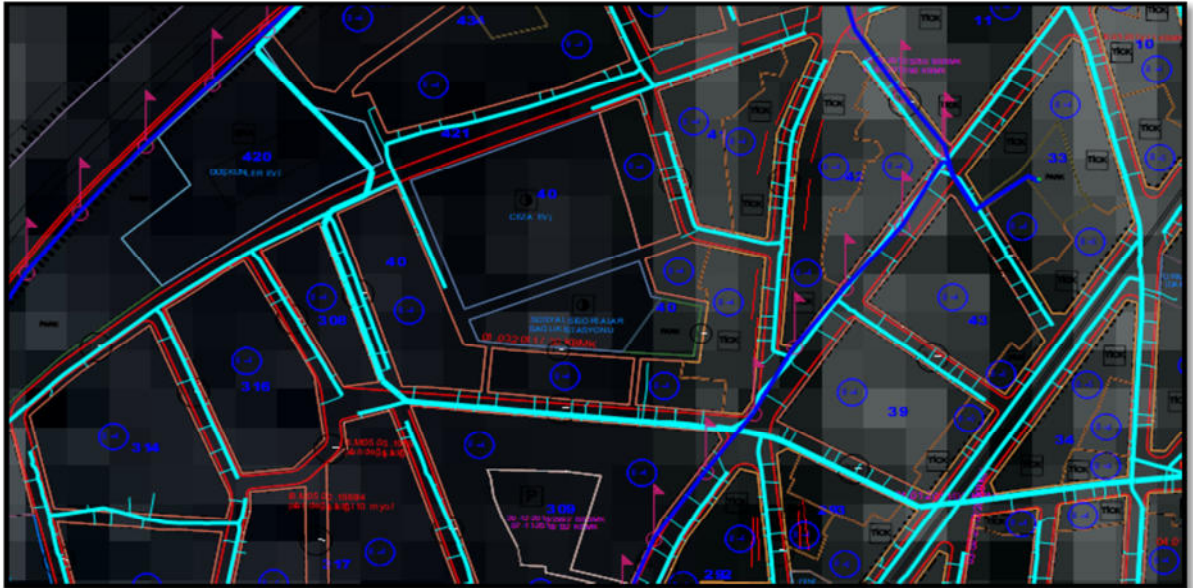
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

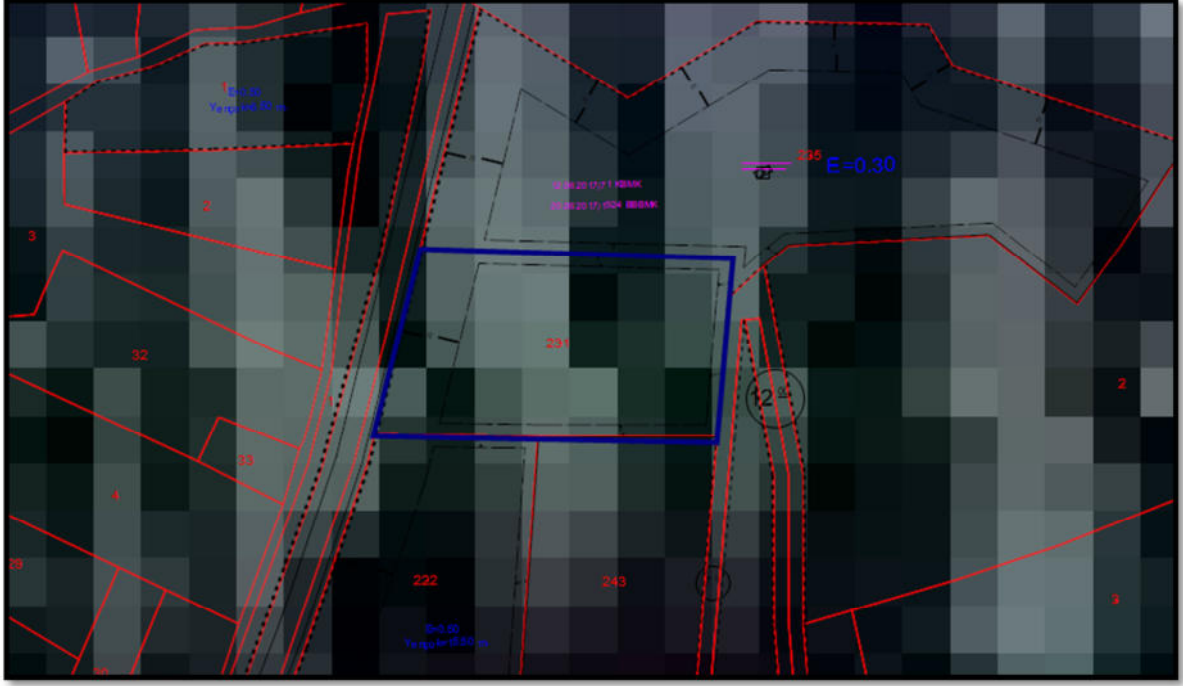
Planlama alanı Karacaahmet Mahallesi 40 ada ve yakın bölgesi mülkiyet durumu incelendiğinde bir kısmının özel, bir kısmının kamu mülkiyetinde olduğu, hamidiye mahallesi 152 ada 231 parselin yakın bölgesi ise ağırlıklı olarak kamu mülkiyeti tespit edilmiştir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı parseller mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.



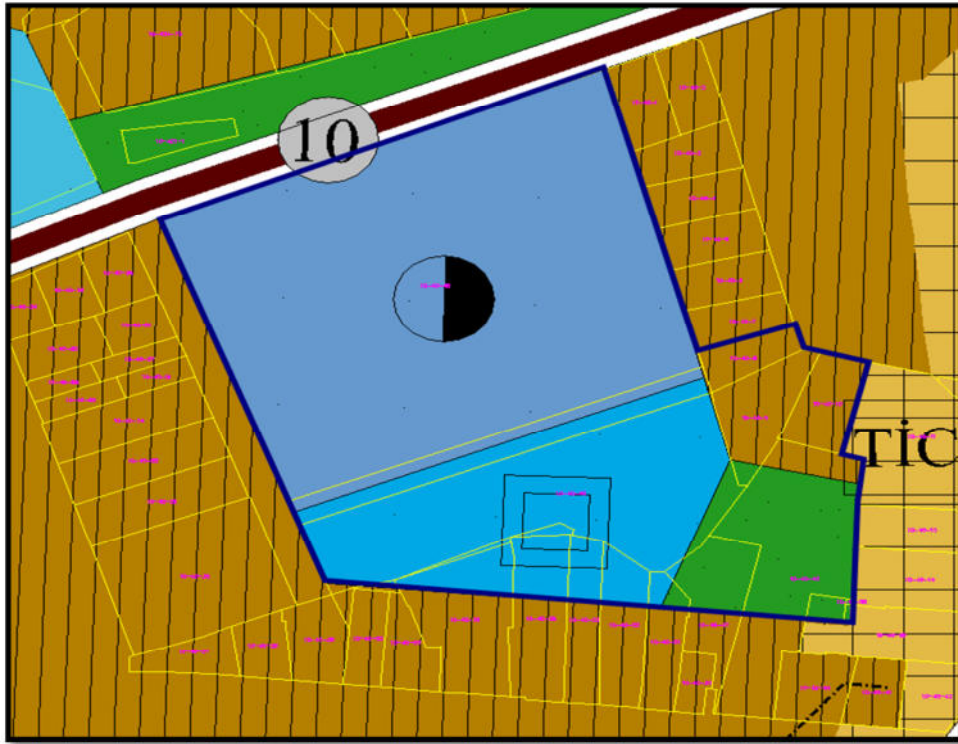


2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

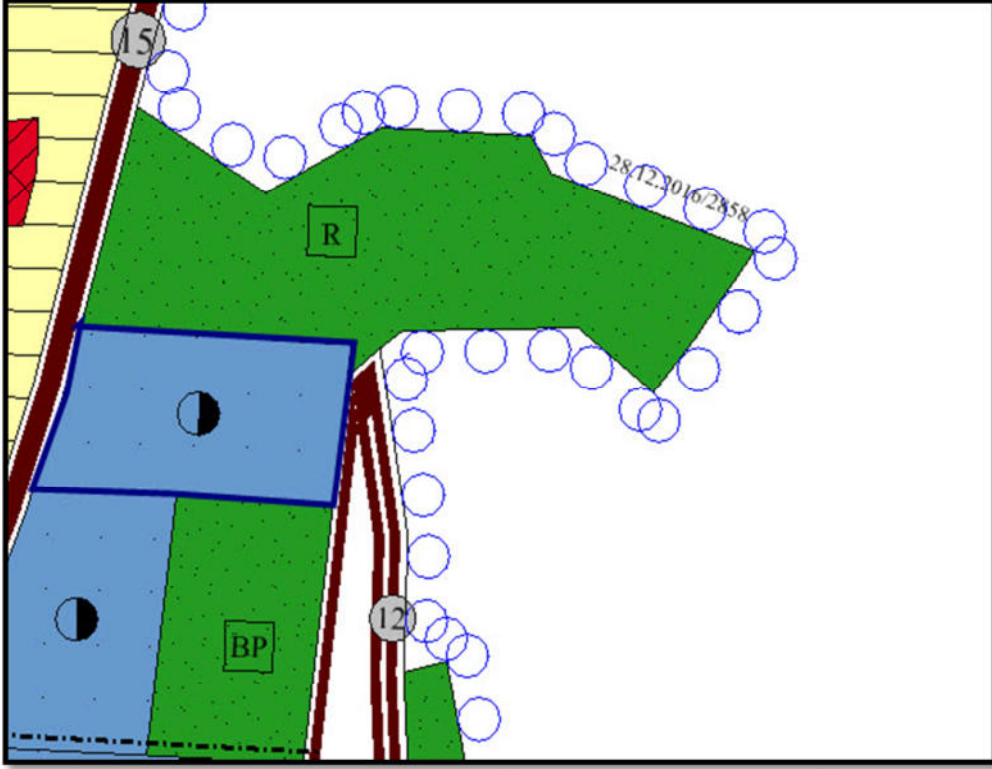
Karacabey İlçe sınırları içerisinde onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

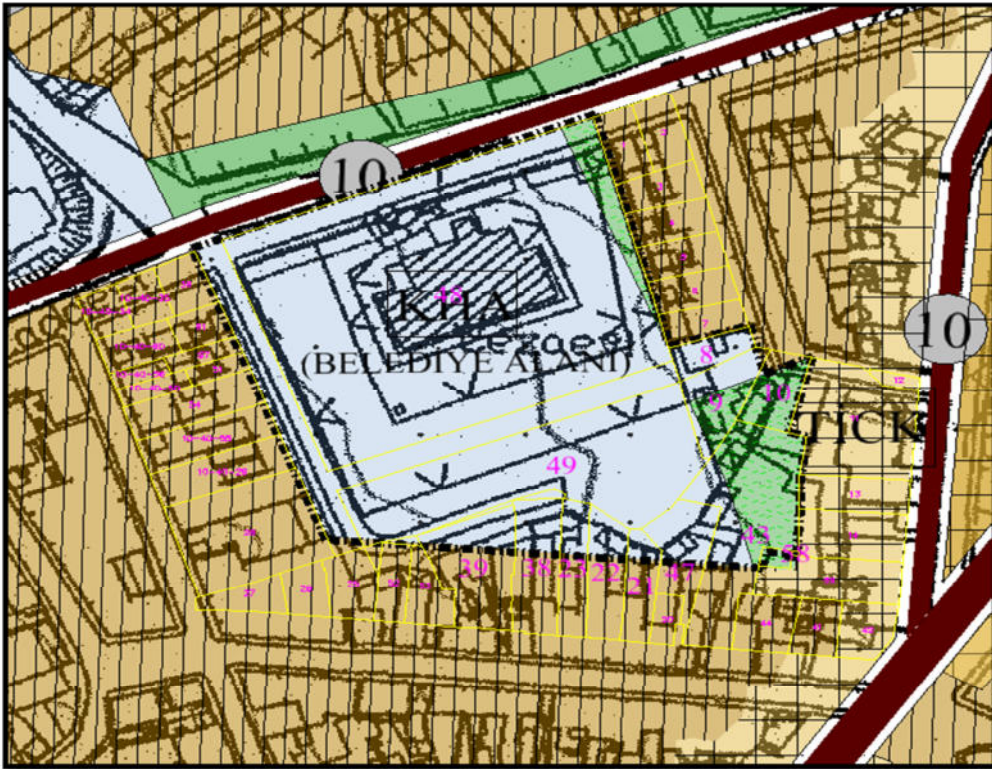
Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 198 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



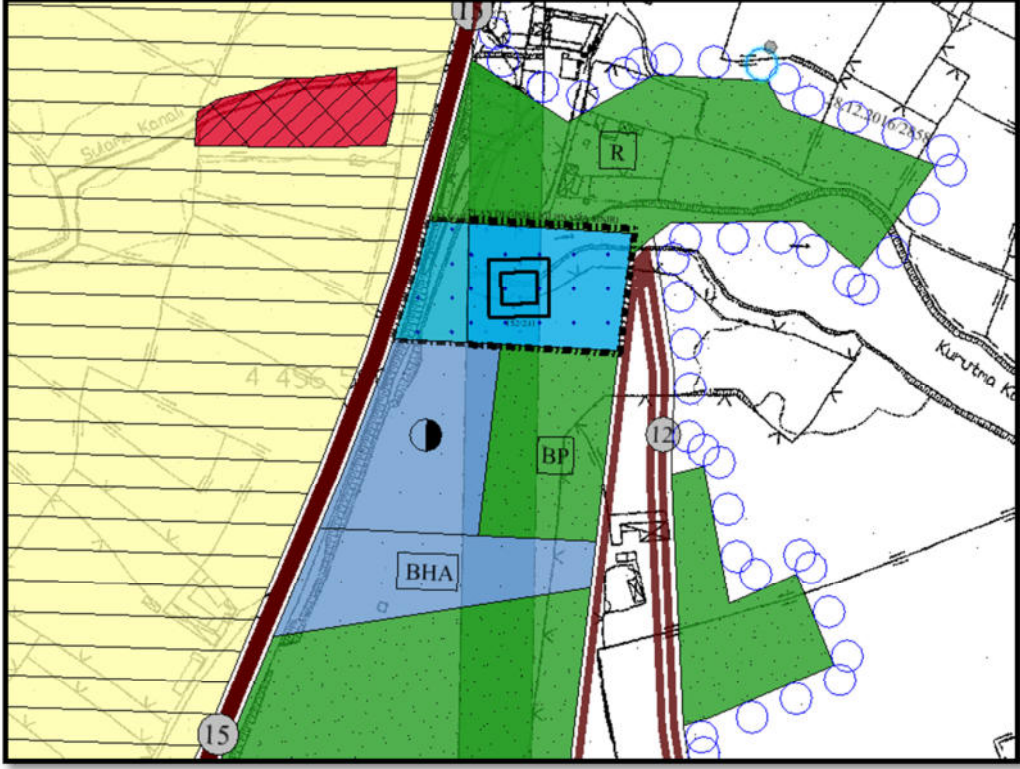
1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Öncesi (İlk Mevcut Hali)



1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Öncesi (İlk Mevcut Hali)



11.02.2021 tarih ve 198 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı



11.02.2021 tarih ve 198 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (ASKI İTİRAZI SONRASI)

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ (ASKI İTİRAZI SONRASI)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 198 sayılı kararı ile onaylanmış olan söz konusu 1/5000 Ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği; 25.02.2021 – 26.03.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde plan değişikliğine itirazlarda (10 adet) bulunmuş olup bu itirazlar raporun ekinde yer askı itirazları değerlendirme tablosunda açıklanmaktadır. Bahse konu askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik işbu rapor ve plan değişikliğine ilişkin itiraz sonrası düzenleme hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER (ASKI İTİRAZI SONRASI)

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 198 sayılı kararı ile onaylanmış olup 25.02.2021 – 26.03.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde plan değişikliğine itirazlarda bulunmuş olup bu itirazlar raporun ekinde yer askı itirazları değerlendirme tablosunda açıklanmaktadır. Bu itirazların detaylı açıklaması aşağıda yer almaktadır:

1. 15.03.2021 Tarih ve 38701 Sayılı yazı ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü "40 ada 49 parsel ve çevresindeki parsellerin bir kısmının mevcutta Sağlık Tesis Alanı olarak planlandığı, 40 ada 49 parsel

yüzölçümünün 1.954,15 m² olduğu ve çevresindeki parsellerin bir kısmıyla birlikte toplam 2.800 m² Sağlık Tesis Alanı oluşturduğu, yapılan plan değişikliği ile söz konusu Sağlık Tesis Alanı'nın kaldırılarak Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmak istendiği ve kaldırılan Sağlık Tesis Alanı yerine Hazineye ait, Hamidiye Mahallesi, 152 ada, 231 parselde yer alan Yönetim Merkezi Alanı'nın kaldırılarak tamamının (10.264,28 m²) Sağlık Tesis Alanı olarak planlanması talep edildiği, kaldırılan Sağlık Tesis Alanı 2.800,00 m² iken (hatta alan içerisindeki tek Hazine parseli olan 40 ada 49 parsel 1.954,15 m² iken) eşdeğer alan olarak Hazineye ait 152 ada 231 parselin tamamının kullanılarak toplam 10.264,28 m² Sağlık Tesis Alanı oluşturulmasının eşdeğer alan ayırma hususuna aykırı olduğu, bu nedenle yapılan plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine aykırı olduğu ve Hazineye ait 152 ada 231 parselin tamamının Yönetim Merkezi Alanı iken değişiklik sonrası tamamının Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmasının Hazine zararı oluşturacağı tespit edildiği, yalnızca, 1.954,15 m² yüzölçümlü, Hazineye ait 40 ada 49 parselde kaldırılan Sağlık Tesis Alanı'na karşılık Hazineye ait 152 ada 231 parselde Sağlık Tesis Alanı oluşturulması, kalan (2.800-1.954,15) 845,85 m² lik Sağlık Tesis Alanının Hazineye ait olmayan yerlerden karşılanması ve 152 ada 231 parselde (10.264,28-1.954,15) karşılanan Sağlık Tesis Alanı dışında kalan 8.310,13 m² lik alanın mevcut fonksiyon olan Yönetim Merkezi olarak korunması gerektiği; yapılan plan değişikliğinin bu hususlar yerine getirilip düzeltilmesi halinde tarafımızca tekrar değerlendirileceği ancak bu haliyle yapılan plan değişikliğinde İmar Mevzuatı ve Hazine yararına aykırı hususlar bulunması sebebiyle itiraz edilmesi gerektiği kanaatine varıldığı bildirilmiştir.” denilerek itirazda bulunulmuştur.

2. 26.03.2021 tarihinde Erdal GÜNEŞ, Serdar GÜNEŞ, Sevil YOLCU, Serhat PARMAKSIZ, İhsan PARMAKSIZ ve Sertaç Polat PARMAKSIZ tarafından verilen dilekçede “Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 9 parsel malikiyiz. Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca havale edilen ve 11.02.2021 tarihinde 198 no ile onaylanan Karacabey İlçesi, Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 8,9,48,49,58 parsellerin tamamı ile 10,21,22,23,38,39,43,47 parsellerin bir kısmına ve Hamidiye Mahallesi, 152 ada, 231 parselin tamamına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı değişikliğince parselimizin bir kısmı yol ve kalan alanın tamamı yeşil alan olarak belirlenmiştir. Yapılan bu plan değişikliği ile parselimizin tamamının mülkiyet hakkını kaybetmiş bulunmaktayız. Parselimizin cinsi arsadır ve kadastro parseli değil imar parseli olup eski imar planında bitişik nizam 4 kat konut parselidir. Her ne kadar Karacabey Belediyesince parselimize ilerleyen tarihlerde kamulaştırma kararı verileceği ve hakkımızın korunacağı yapılan ön görüşmede tarafımıza bildirilse de biz parselimizin

tamamının kaybedilmesine rıza göstermemekteyiz. Yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.” denilerek itirazda bulunulmuştur.

3. 22.03.2021 tarihinde Fatma UZUNKÖPRÜLÜ, Zehra AYDEMİR, Bekir UZUNKÖPRÜLÜ ve Nigar GENÇ tarafından verilen dilekçede *“Sahibi olduğum Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 39 parselde yer alan 566,82 m² avlulu ahşap ev ve bahçesi niteliğindeki taşınmazım Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 11.02.2021 tarih ve 198 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği ile yol alanında kalmaktadır. Bu değişiklik ile bahçe kullanım alanım tamamen yok olmaktadır. Parselime isabet eden alanın iptal edilmesini veya yolun iptal edilmesini bilgilerinize arz ederim.”* denilerek itirazda bulunulmuştur.

4. 25.03.2021 tarihinde Gülüzar BALABAN tarafından verilen dilekçede *“Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 21 parselde bulunan 238,45 m² olan arsamızın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Değişikliği ile büyük bölümü yol alanında kalmaktadır. Bu değişiklikle aile fertlerimizle birlikte yaşam alanı bahçesi olarak kullanmaktayım. Zaten bu alanın (40 adanın) nazım imar planları yapılmış olup tüm yolları yasalar gereği ayrılmıştı. Arsamızdan geçecek yolun hiçbir fayda sağlamayacağı gibi tüm ve aile fertlerimizin hayat yaşam alanı olan bahçemizin yol olmasına sebep olacaktır. Hayat yaşam alanı olarak ayırmış olduğumuz bahçemizin bulunduğu arsamıza isabet eden düzenleme alanın ve yolun iptal edilmesini ve sonucun tarafımıza ibrah edilmesini bilgilerinize arz ederim.”* denilerek itirazda bulunulmuştur.

5. 25.03.2021 tarihinde Zeynep ÇÖREKLİ tarafından verilen dilekçede *“Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 21 parselde bulunan 238,45 m² olan arsamızın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Değişikliği ile büyük bölümü yol alanında kalmaktadır. Bu değişiklikle aile fertlerimizle birlikte yaşam alanı bahçesi olarak kullanmaktayım. Zaten bu alanın (40 adanın) nazım imar planları yapılmış olup tüm yolları yasalar gereği ayrılmıştı. Arsamızdan geçecek yolun hiçbir fayda sağlamayacağı gibi tüm ve aile fertlerimizin hayat yaşam alanı olan bahçemizin yol olmasına sebep olacaktır. Hayat yaşam alanı olarak ayırmış olduğumuz bahçemizin bulunduğu arsamıza isabet eden düzenleme alanın ve yolun iptal edilmesini ve sonucun tarafımıza ibrah edilmesini bilgilerinize arz ederim.”* denilerek itirazda bulunulmuştur.

6. 25.03.2021 tarihinde Ayşe TERZİ, Salih TERZİ, Saniye KARAMER ve Sebahat BİLİŞİK tarafından verilen dilekçede “*Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 47 parselde bulunan 352,75 m² olan arsamızın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Değişikliği ile büyük bölümü yol ve yeşil alanında kalmaktadır. Bu değişiklikte yolda kalan bölümünde hayatımızı sürdürdüğümüz yaşadığımız evimiz bulunmaktadır. Hayatımızı sürdürmek ve yaşamak için başka evimiz yoktur ve ev alabilecek imkanımız da yoktur. Zaten bu alanın (40 adanın) nazım imar planları yapılmış olup tüm yolları yasalar gereği ayrılmıştır. Arsamızdan geçecek yolun hiçbir fayda sağlamayacağı gibi ailemizin hayatını sürdürdüğü ve yaşadığımız evin yıkılıp yok olmasına sebep olacaktır. Hayatımızı sürdürdüğümüz yaşadığımız evimizin yıkılıp yol olmaması için arsamıza isabet eden düzenleme alanının ve yolun iptal edilmesini ve sonucun tarafımıza ibrah edilmesini bilgilerinize arz ederiz.*” denilerek itirazda bulunulmuştur.

7. 25.03.2021 tarihinde Ümmügül TERZİ ve Seda TERZİ tarafından verilen dilekçede “*Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 43 parselde bulunan 1093,24 m² olan arsamızın büyük kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Değişikliği ile büyük bölümü yeşil alan ve yol alanında kalmaktadır. Bu değişiklikte aile fertlerimle birlikte hayat yaşam alanı bahçesi ve geçimimizi sağladığımız zeytinlik olarak kullanılmaktayız. Zaten bu alanın (40 adanın) nazım imar planları bu değişiklikte yapılmış olup tüm yolları yasalar gereği ayrılmıştır. Arsamızdan geçecek yolun hiçbir fayda sağlamayacağı gibi aile fertlerimizin hayat yaşam alanı olan bahçemiz ve geçinmemizi sağladığımız zeytin ağaçlarımızın yok olmasına sebep olacaktır. Hayat yaşam alanı olarak ayırmış olduğumuz bahçemizin ve zeytin ağaçlarımızın bulunduğu arsamıza isabet eden alanın ve yolun iptal edilmesini ve onucun tarafımıza ibrah edilmesini bilgilerinize arz ederiz.*” denilerek itirazda bulunulmuştur.

8. 25.03.2021 tarihinde Asiye ÖZTÜRK tarafından verilen dilekçede “*Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 22 parselde bulunan 327,71 m² olan arsamın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Değişikliği ile büyük bölümü yol alanında kalmaktadır. Bu değişiklikte aile fertlerimle birlikçe hayat yaşam alanı bahçesi olarak kullanılmaktayım. Zaten bu alanı (40 adanın) nazım imar planları yapılmış olup tüm yolları yasalar gereği*

ayrılmıştır. Arsamdan geçecek yolun hiçbir fayda sağlamayacağı gibi benim ve aile fertlerimin hayat yaşam alanı olan bahçemin yol olmasına sebep olacaktır. Hayat yaşam alanı olarak ayırmış olduğum bahçemin bulunduğu arsama isabet eden alanın ve yolun iptal edilmesini ve sonucun tarafıma ibrah edilmesini bilgilerinize arz ederim.” denilerek itirazda bulunulmuştur.

9. 25.03.2021 tarihinde Nagihan YAPA ve Emine YAPA tarafından verilen dilekçede “Karacaahmet Mahallesi, 40 ada, 23 parselde bulunan 264,43 m² olan arsamızın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Değişikliği ile büyük bölümü yol alanında kalmaktadır. Bu değişiklikte depo o9 olarak kullandığım alan tamamen yıkılacaktır. Zaten bu alanın (40 adanın) nazım imar planları yapılmış olup tüm yolları yasalar gereği ayrılmıştır. Arsamızdan geçecek yolun hiçbir fayda sağlamayacağı depomuzda yolun geçtiği yerde kalıp tamamen yıkılacaktır. Depomuzun yıkılıp yok olmasına sebep olan arsamıza isabet eden düzenleme alanın ve yolun iptal edilmesini ve sonucun tarafımıza ibrah edilmesini bilgilerinize arz ederiz.” denilerek itirazda bulunulmuştur.

10. 24.03.2021 tarihinde Abdullah AKBAŞ, Alev AKBAŞ, Kader TİRAKİ, Ayhan AKBAŞ, Esra TÜREDİ, Sevda AKBAŞ, Bahriye AKBAŞ ve Nazife AKBAŞ tarafından verilen dilekçede “ İmar planı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır. Günümüzde plansız ve aşırı hızlı kentleşme olgusu sağlıklı kentleşmenin önündeki en ciddi engeldir. Kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde en temel araçlardan biri olan imar planlaması ile kentsel gelişmenin yakın gelecekteki temel fiziksel özelliklerini oluşturan yönü, şekli ve büyüklüğü ile ilgili belirlemeler yapılmaktadır.(Danıştay İDD Kararı – Karar No:2009/2502) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatları ile yapılan uygulamalar nedeniyle plan çalışmasının bütünlüğü bozularak sosyal ve teknik donatı dengesi ortadan kaldırılmıştır. Şöyle ki, plan notları ile getirilen donatı ve konut alanlarına ilişkin yapılaşma haklarının, plan marifetiyle plan onama sınırı içinde düzenlenen alan içinde dengesiz yapılaşma haklarına neden olmakta ve belli fonksiyonların belli alanlarda kümelenmesi sorununu ortaya çıkararak donatı ve yerleşme dengesini bozmaktadır. Bu nedenle, dava konusu plan notları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım sürecini imkansız hale getirmekte ve bu doğrultuda yapılacak olan uygulama olanağını da ortadan kaldırmaktadır. İtiraz konusu plan notlarının uygulanması ile imar hakkı transferi ve

donatı transferi adı altında plan dengesinin bozulmasının önü açılmış ve bu konu ile ilgili hükümlerin uygulaması ve uygulamanın yaratacağı problemlere ilişkin yeterince açıklık getirilmemiştir. Dava konusu plan hükümleri uyarınca, emsal veya donatı transferinin yapıldığı yerlerde bulunan parsellerdeki emsal değerleri artacağından, çevre nüfusu da artmış olacaktır. Dolayısı ile transferin yapıldığı çevrede planlanan nüfus kriterlerine göre ayrılmış olan donatılar, yetersiz durumda olacak; tersi durumda ise terki yapılan yerdeki parseller donatı alanına alınacağından bu alanlardaki donatılar ise ihtiyaçtan çok daha büyük olacaktır. Bu durum yoğunluklar sürekli yer değiştireceği için beraberinde ulaşım sorunları, altyapı sorunları vb. birçok sorunu getirecek ve bölge için planın sağlıklı bir şekilde uygulanmasını mümkün kılmayacaktır. Bu nedenlerle kamu zarara uğrattılacak ve plan bölgesinde kamu hizmetleri verilemeyecektir. Plan tadilatlarının yapılmasında hiçbir kamu yararı yoktur. Plan tadilatlarının hayata geçmesi halinde kamu çok büyük bir zarar göreceği gibi kentsel yerleşim oldukça çarpık bir olacaktır. Oysa ki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre uygulama imar planlarının nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Aynı yönetmeliğe göre mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşur. Yönetmeliğin 6.maddesine göre, mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli planı yönlendirmek zorundadır. Bu kapsamda; nazım imar planında belirlenen arazi kullanım kararları alt ölçekli uygulama imar planlarıyla değiştirilemez, aykırı düzenlemeler getirilemez. Uygulama imar planları nazım imar planlarına aykırı olamaz. Bu nedenle söz konusu planın, adımıza tescilli taşınmazlarla ilgili kısımlarının, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak değiştirilmesi gerekmektedir. Sonuç ve talep: Karacabey İlçesi, Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 8,9,48,49,58 parsellerin tamamı ile 10,21,22,23,38,39,43,47 parsellerin bir kısmına ve Hamidiye Mahallesi, 152 ada 231 parselin tamamına ilişkin 1/5000 Ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği içinde adımıza tescilli olan Karacaahmet Mahallesi 40 ada 38 no.lu parseli kapsayan alanda, idarenizce yapılan ve meclisinizin 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı Meclis Kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, uygulama/nazım imar planının adımıza tescilli olan parseller yönünden tekrar değerlendirilmesi ve söz konusu planın, adımıza tescilli taşınmazla ilgili kısmının, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak değiştirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.” denilerek itirazda bulunulmuştur.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI (ASKI İTİRAZI SONRASI)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2021 tarihli ve 198 sayılı kararıyla onaylanan Karacabey İlçesi, Karacaahmet Mahallesi, 40 ada, muhtelif parseller ile Hamidiye Mahallesi, 152 ada 231 parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Karacabey Revizyon Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan 10 adet askı itirazlarının incelenmesi sonucunda;

3-4-5-6-7-8-9-10 no.lu itiraz dilekçeleri incelendiğinde, nazım imar planı değişikliğinde; yol alanı bulunmadığından ve parselin imar hattı korunarak fonksiyon değişikliğine gidildiği görüldüğünden bu sebeple itirazların uygun olmadığına;

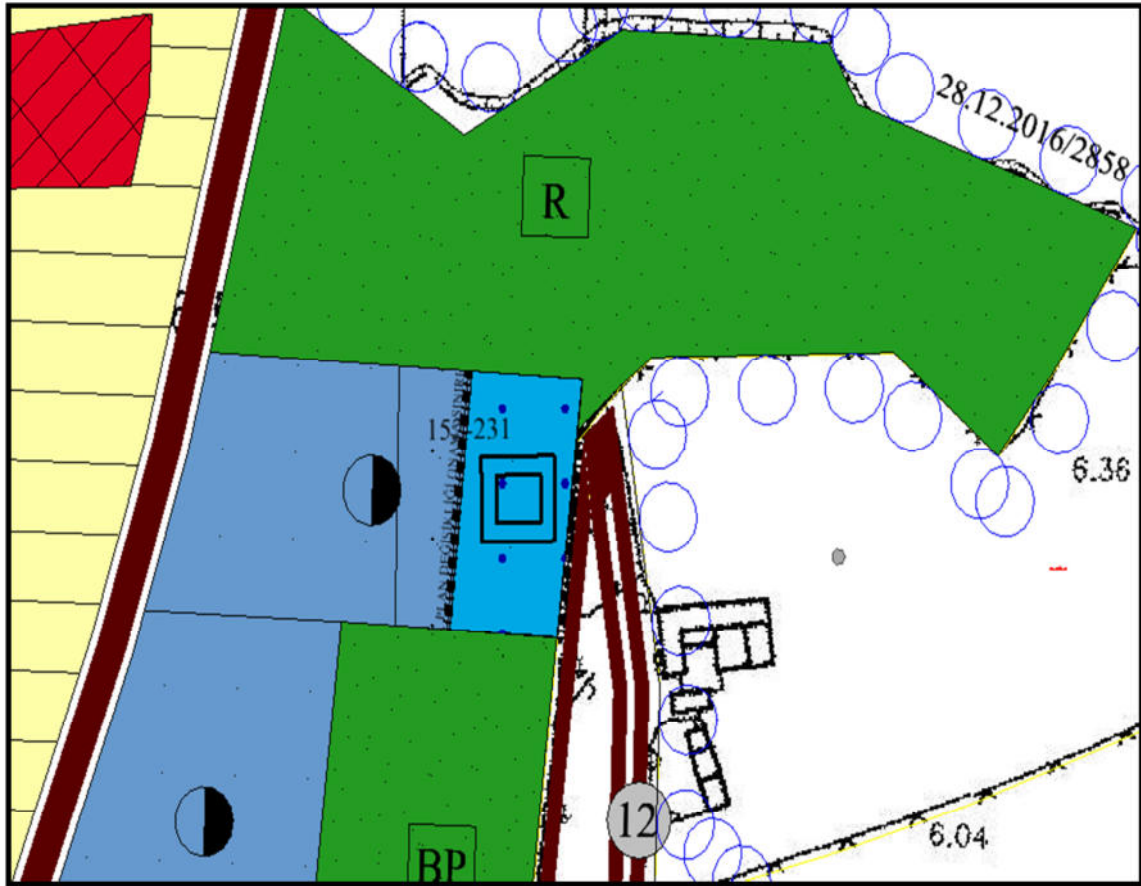
2 no.lu itiraz dilekçesi incelendiğinde, nazım imar planı değişikliği ile parsel, kamuya hizmet edecek şekilde Kamu Hizmet Alanı ve Park Alanına ayrılmış olduğundan ve plan bütünlüğü açısından uygun olmadığına karar verilmiştir.

1 no.lu itiraz incelendiğinde; Karacabey Kaymakamlığı/Milli Emlak Şefliği'nin 15.03.2021 tarihli ve 497738 sayılı yazısı ile Karacaahmet Mahallesi, 40 ada 49 parsel ve çevresindeki parsellerin bir kısmında bulunan Sağlık Alanının (2800 m²) kaldırılarak, yerine Yönetim Merkezi alanı olarak planlı Hazineye ait Hamidiye Mahallesi, 152 ada 231 parselin tamamının (10.264,28 m²) Sağlık Alanı olarak ayrılmasına itiraz etmekte olduğu ve yalnızca 1945,15 m²'lik kısmının Sağlık Alanı olarak ayrılmasını talep etmekte oldukları görülmüştür. Söz konusu askı itirazı kısmen uygun bulunarak; kaldırılan Sağlık Alanına eşdeğer alanın (2800 m²) Hamidiye Mahallesi, 152 ada 231 parselde ayrılmasına, parselin geri kalan kısmının değişiklik öncesi hali olan Yönetim Merkezi Alanı olarak bırakılmasına karar verilmiştir.

ALAN KULLANIM TABLOSU (İTİRAZ SONRASI)

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ(m ²)	ÖNERİ ORAN(%)
Kamu Hizmeti Alanı	0,00	10798,50	%48,7
Yönetim Merkezi Alanı	16.991,58	7464,08	%33
Sağlık Alanı	2800,20	2800,20	%12,6
Park	1082,10	1254,10	%5,7
Konut Alanı	1443,00	0,00	%0
TOPLAM	22.316,88	22.316,88	%100

3.4. ÖNERİ PLAN



JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi U. Gökçen DURU Jeoloji Yüksek Mühendisi
İLÇE	KARACABEY	
BELDE		
KÖY/MAH		
MEVKİİ		
PAFTA	11 adet 1/5000 ölçekli bahçe pafta ile 76 adet 1/1000 ölçekli bahçe paftalarında ayrılan belirlen 1597 Hektar alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
U. Gökçen DURU Jeoloji Yük. Mühendisi		
Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi		
Yücel ERŞİT Jeoloji Mühendisi		
Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi		
Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararmanın 7. maddesinin fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 1.		
22.05/2018 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.		
23.05/2018 Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı V.		
23.05/2018 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		



ARSON MÜHENDİSLİK

JEOLOJİK HİZM. YER ALTI SUYU SONDAJ
VE ZEMİN ETÜDLERİ LTD. ŞTİ.

HAŞİM İŞCAN CAD. TUĞTAŞ-1 İŞ HANI KAT 2 NO:201

TEL & FAX : 0 224 88 76, CEP : 0 532 443 09 31

<http://www.arsonmuhendislik.com-arsondaj@hotmail.com>

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, 1597 HEKTARLIK ALANIN
HEKTARLIK ALANIN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT
RAPORU

Hazırlayan
Tuncer Çiltaş/Jeoloji Müh.
Oda Sicil No:5803
BURSA/Mayıs-2018

T.C.
Karacabey
Mühür ve Mühür
İmar ve Çehre Mühürüğü

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

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 kareajlama 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, Sismik Kırılma – Çok Kanallı Aktif Kaynak Yüzey Dalgası Yöntemi (MASW(1B)), 63 noktada Mikrotremörve 30 nokta Elektrik Özdirenç (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 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 DSİ'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.

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

7. 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)'dan 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.

8. Alüvyon; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “Çok yumuşak” “yumuşak” “sıkı” “ katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Sıklık 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 (I_L) 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; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “Çok yumuşak” “yumuşak” “sıkı” “ katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Sıklık indisine göre iri taneli zeminler; “Orta Sıkı”, “Sıkı”, “Çok sıkı” olarak sınıflandırılmıştır. likitlilik indeksi (I_L) 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

9. 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.

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

11. 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.

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

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

Alüvyonda yapılan sondajlarda SK-73 kuyusunda yeraltı suyu 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). Yeraltı su 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 bir çok sulama kanalı bulunmaktadır.

14. Alüvyonda yeraltı suyu olan tüm kuyularda sıvılaşma analizi yapılmıştır. Buna göre Karacabey İlçesi alüvyon zeminlerinde sıvılaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.

15. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen Vp/Vs 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.

- 16.** İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen yoğunluk değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 1,49-2,27 g/cm³ aralığında, Pleyistosen Tortulları 1.41-2.31 g/cm³ belirlenmiştir. İnceleme alanında yer alan birimlerin yoğunlukları orta-çok yüksek olarak belirlenmiştir.
- 17.** İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen kayma modülü değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 529-18654 kg/cm² aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 793-33144 kg/cm² aralığında belirlenmiştir. Alanda yer alan birimler, gevşek-orta sağlam-sağlam-çok sağlam olarak sınıflanmışlardır.
- 18.** İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen elastisite modülü değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 1581-52393 kg/cm² aralığında, Pleyistosen Tortulları için ise 1635-90455 kg/cm² aralığında belirlenmiştir. Alanda yer alan birimler gevşek-çok sağlam olarak sınıflanmışlardır.
- 19.** İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen bulk modülü değerleri; alanda hakim birim olan Alüvyon (Qal) için 2811-91265 kg/cm² aralığında, pleyistosen Tortulları için ise; 1730-198656 kg/cm² aralığında belirlenmiştir. İnceleme alanı genel olarak az-çok yüksek sıkışabilirliğe sahiptir.
- 20.** 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.
- 21.** 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.
- 22.** 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.
- 23.** 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.
- 24.** İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler neticesinde birimlerin genel olarak mevcut durum itibarıyla 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.
- 25.** 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.

26. 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 laboratuar 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 kıltaşı ve yer yer çakıltaşlarının rezidüelinden Pleyistosen tortullarından (karbonat katkılı kumtaşı, siltaşı kıltaşı ve yer yer çakıltaşlarının rezidüeli) oluşmaktadır.