



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, DRAMA MAHALLESİ 227 ADA 18, 19, 20, 21 VE 22 NO.LU PARSELLERİN TAMAMI İLE 227 ADA 2, 12, 13 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PIN: UIP- 161982878	
SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA ALP KAYA - ŞEHİR PLANLAMA UZMANI Oda Sicil No: 2088 / Başlı Dpl. No: 27 / Altıncılar Mah. Uğur Akıncı Bn. 704. Sk. No: 35A / Nilüfer BURSA Nilüfer V.D.: 530 044 17 04 / T. C. No: 504 767 51 394	KENTİMAR KENTÜÇEL TASARIM PLANLAMA OLCA Y. ÜNAL ŞEHİR PLANLAMA ODASI: 5118 Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No: 8 Kat: 3 Karacabey/BURSA / Tel: 0533 048 96 59 Karacabey V.D.: 125 8667 4180
Karacabey Belediye Meclisi'nin 02.04/2026 tarih ve 41 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Fatih KARABATI Karacabey Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/09/2026 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan V. DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

İçindekiler

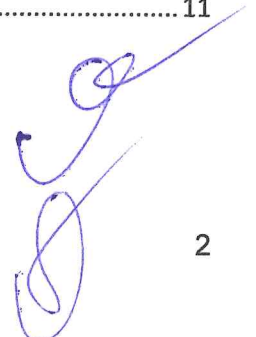
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	5
2.4.1.Depremsellik	5
2.4.2.Jeolojik Yapı	6
2.4.3.Morfolojik Yapı	6
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	11

ŞEKİLLER

ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	3
ŞEKİL 2 PLANLAMA ALANI ULAŞIM AĞLARI	4
ŞEKİL 3 YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMLERİ	5
ŞEKİL 4 KARACABEY İLÇESİ EĞİM HARİTASI	7
ŞEKİL 5 ALAN KULLANIMI VE MÜLKİYET ANALİZİ	8
ŞEKİL 6 BURSA İLİ 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
ŞEKİL 7 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
ŞEKİL 8 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
ŞEKİL 9 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	12

TABLolar

TABLO 1 ALAN KULLANIM TABLOSU	11
--	----



1. AMAÇ VE KAPSAM

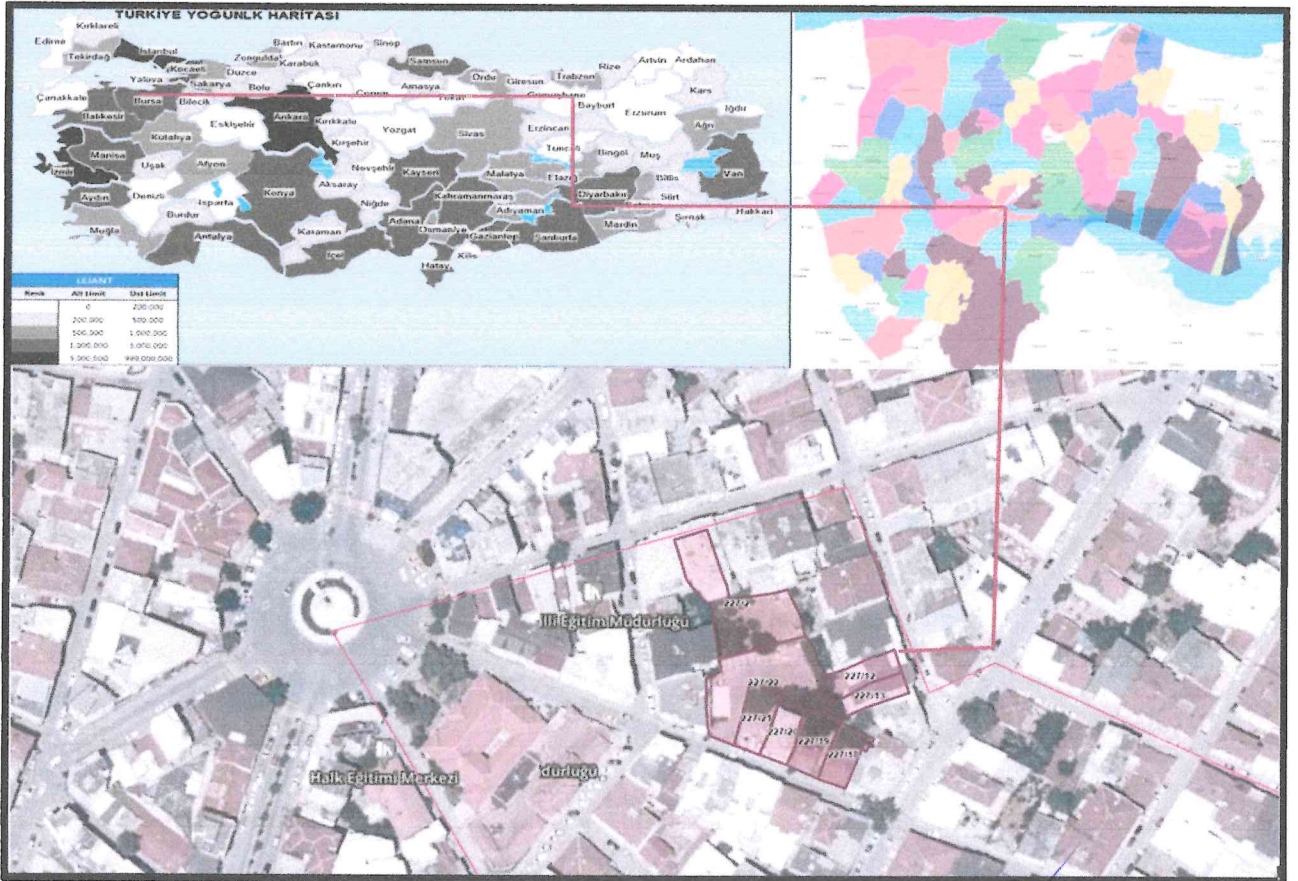
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, otopark alanının yetersizliği nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Katlı Otopark olarak düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu edilmiştir. Bu plan değişikliği ile, otopark alanlarının kapasitesinin artırılması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmından oluşan planlama alanı yüz ölçümü 1979 m²'dir. Parsellerin büyüklükleri sırasıyla; 22 numaralı parsel 777,91 m², 21 numaralı parsel 223,30 m², 20 numaralı parsel 206,64 m², 19 numaralı parsel 246,51 m², 18 numaralı parsel 205,98 m², 12 numaralı parsel 223,30 m², 13 numaralı parsel 191,17 m² ve 2 numaralı parsel 783,23 m²'dir.

Planlama alanı içerisinde yer alan, 18 ve 19 numaralı parsellerde tek katlı kâgir yapılar, 20 ve 2 numaralı parsellerde ise zemin katı ticari, üst katları konut olarak kullanılan dört katlı betonarme yapılar, 12 ve 13 numaralı parsellerde zemin katı depo kullanımında olan 3 ve 4 katlı konutlar yer almaktadır. 22 ve 21 numaralı parsellerde taksi durağı bulunmaktadır. Ayrıca, 2 numaralı parsel 119. Sokak, 12 ve 13 numaralı parseller Faruk Katırcı Sokak üzerinden mahreç alırken bunlar dışındaki tüm parseller Adliye Caddesi'nden mahreç almaktadır.

Bölgede yapılaşmaya uygun boş parsel bulunmadığından, genel yapılaşma mevcut eski yapıların yıkılarak yerlerine yeni yapıların inşa edilmesi şeklinde ilerlemektedir.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, plan değişikliği kapsamına alınmıştır. İlçenin merkezi bir konumunda yer alan bu alan, Karacabey Belediye Binası'na 140 metre, ilçe meydanına ise 150 metre uzaklıkta olup, ilçe merkezinin doğusunda konumlanmaktadır. Planlama alanı ilgili parsellerin yer aldığı 227 ada Runguçpaşa Caddesi ve Adliye Caddesinin kesiştiği noktada bulunmaktadır.

Parsellerden 2 numaralı parsel 119. Sokak, 12 ve 13 numaralı parseller Faruk Katırcı Sokak üzerinden cephe alırken, 22, 21, 20, 19 ve 18 numaralı parseller Adliye Caddesi'ne cephelidir. Bölgenin coğrafi koordinatları 40.21589, 28.36072 (40°12'57"K / 28°21'38"D) olup, Karacabey Devlet Hastanesi'ne 1,37 km, ilçe terminaline ise 503 metre mesafededir.

Bölgenin konumu, hem resmi hizmetlere erişim açısından hem de ticari faaliyetlerin sürdürülebilirliği bakımından önemli avantajlar sunmaktadır. Söz konusu alanın ana arterlere yakınlığı, erişilebilirliği artırırken, çevrede yoğun olarak bulunan kamu kurumları ve ticari yapılar, alanın kamusal hizmetlere yönelik kullanımını daha da uygun hale getirmektedir.

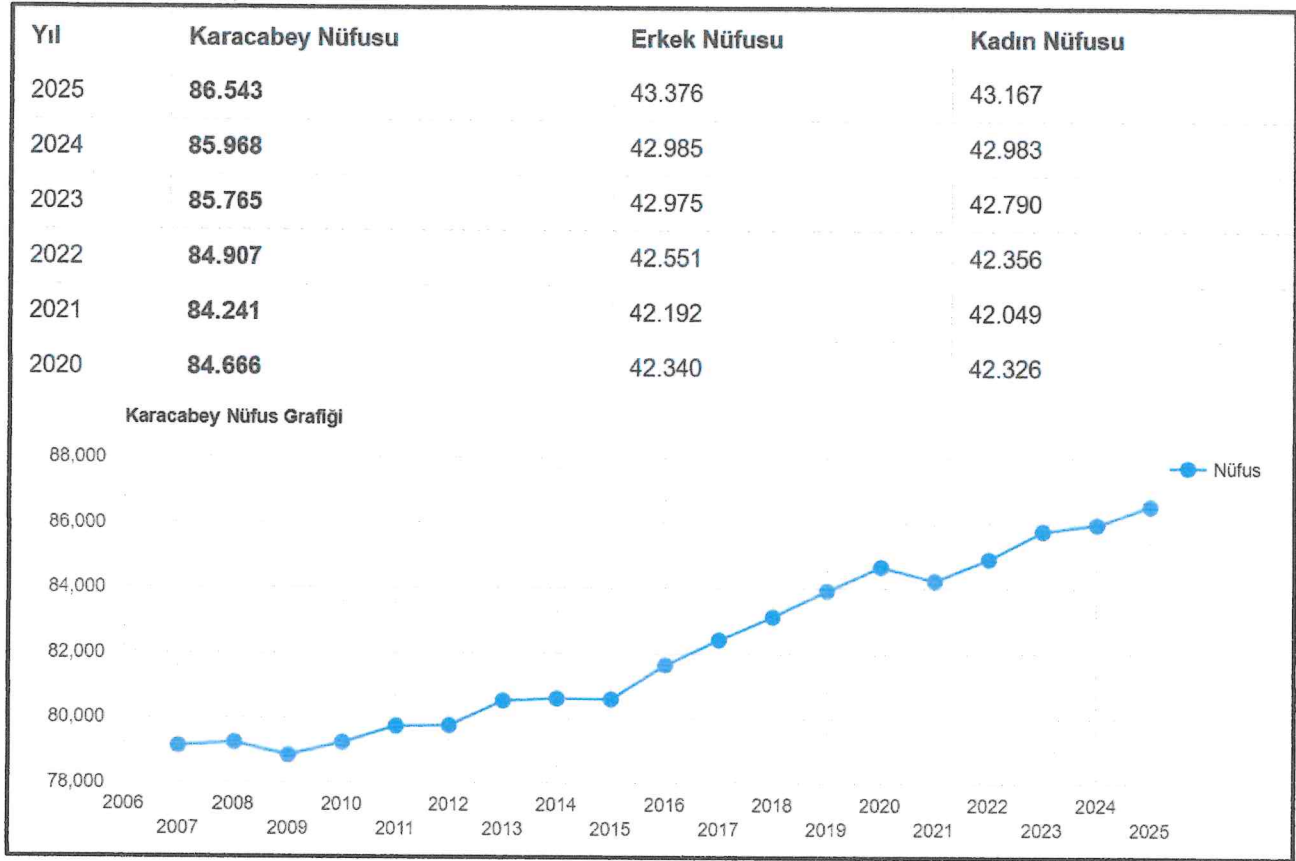


Şekil 2 Planlama Alanı Ulaşım Ağları

2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun % 49,90 erkek, % 50,10'u kadındır.

Planlama alanının bağlı bulunduğu Karacabey ilçesi, Bursa ilinin 2025 yılı itibarıyla nüfus büyüklüğü olarak 17 merkez arasında 9. sırada yer alan ilçesidir. Nüfusu 2025 yılına göre 86.543 kişidir. Bu nüfus, 43.376 erkek ve 43.167 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,12 erkek, %49,88 kadındır.



Şekil 3 Yıllara Göre Nüfus Değişimleri

2.3.TEKNIK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama Alanı, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi teknik altyapı açısından standart değerlere uygun olup, bölgenin mevcut altyapı ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşılayabilecek durumdadır. Söz konusu alanın ilçe merkezine yakınlığı nedeniyle ulaşım açısından büyük bir avantaja sahiptir. Hem toplu taşıma araçları hem de özel araçlarla erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir. Sosyal altyapı açısından ise bölge, ilçe merkezindeki eğitim, sağlık, kültürel ve ticari olanaklardan doğrudan faydalanmaktadır.

Mevcut altyapı olanaklarına bakıldığında, elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi temel hizmetlerin yeterli seviyede olduğu görülmektedir. Teknik altyapının büyük bir kısmı yerel yönetimler tarafından sağlanmakta olup, belediye hizmetlerinden etkin bir şekilde faydalanılmaktadır. Ancak, bölgedeki mevcut otopark alanlarının yetersizliği, trafik yoğunluğu, yol kenarı düzensiz parklanma gibi sorunlara yol açmaktadır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

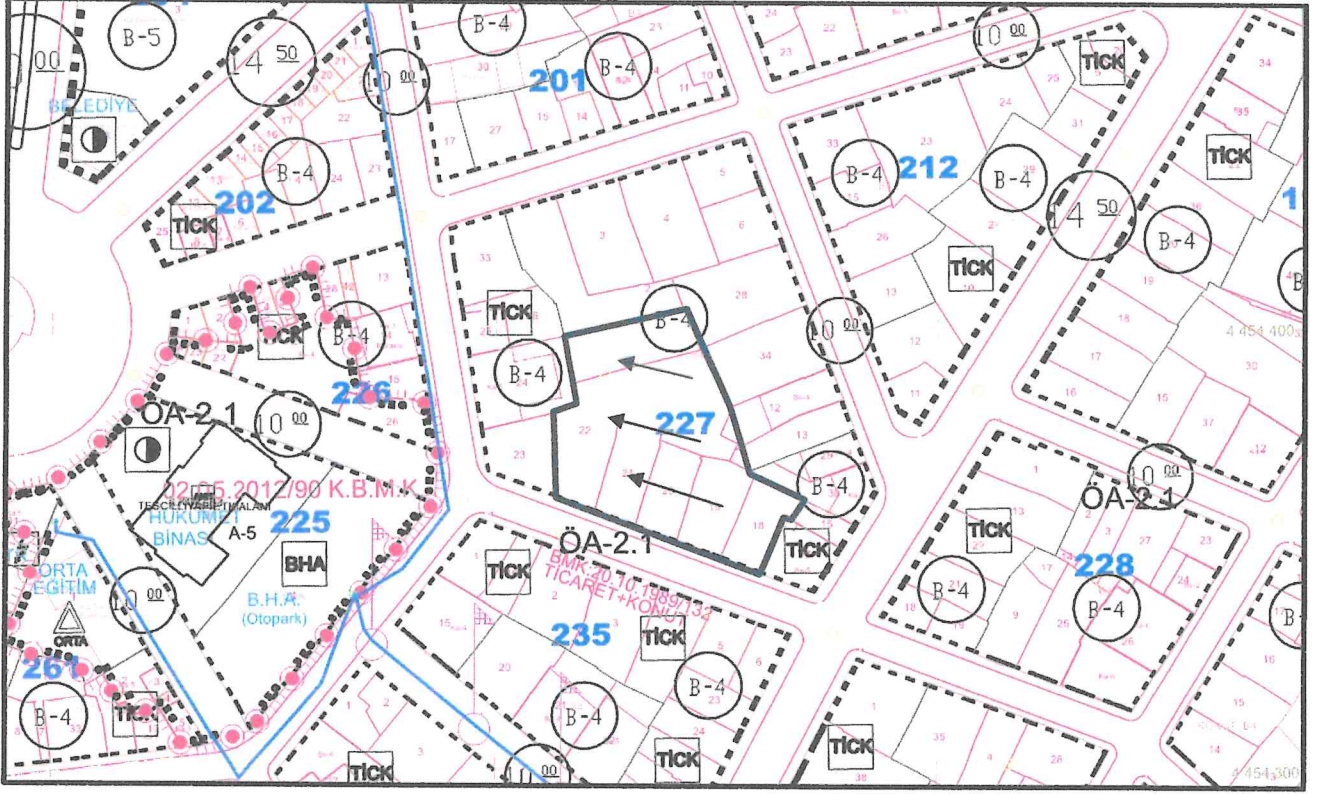
2.4.1.Depremsellik

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

5

Uluabat Gölü'nden bir ayak Uluabat Deresi adıyla Susurluk Nehrine karışır. Planlama alanının etkilediği 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.

2.4.3.1. Eğim Durumu

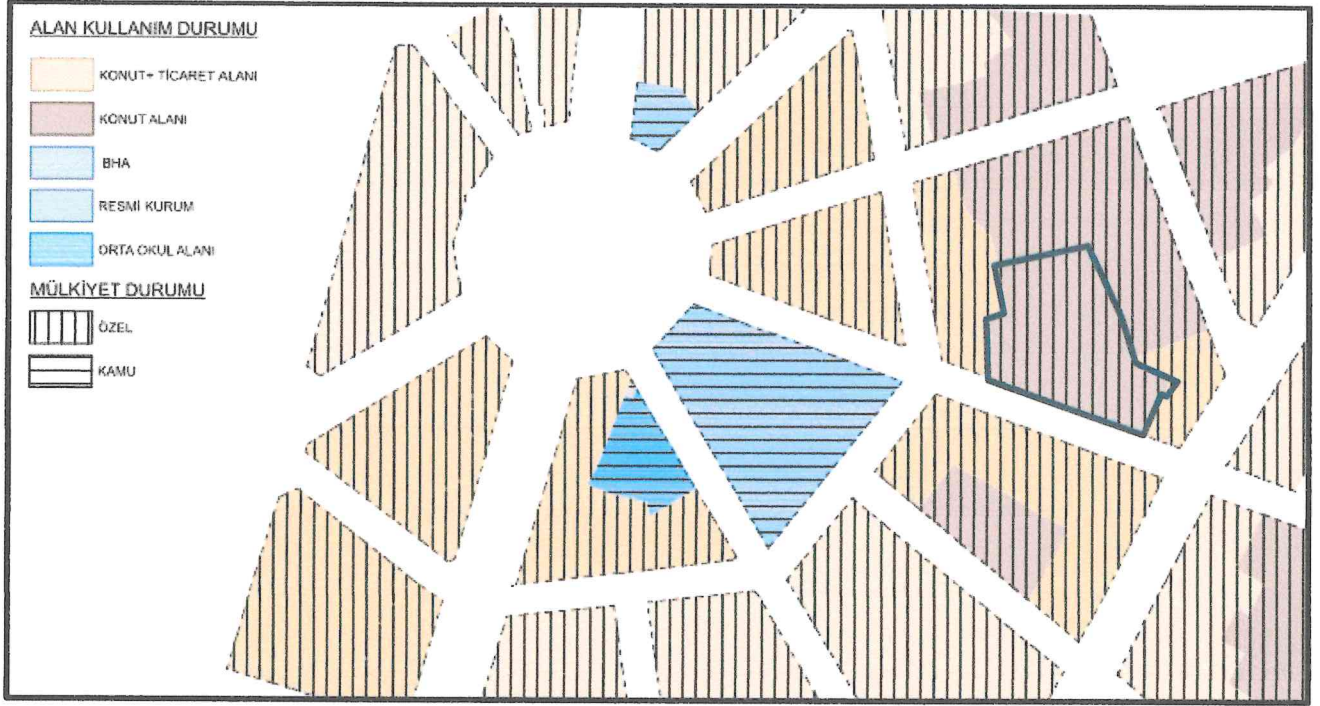


Şekil 4 Karacabey İlçesi Eğim Haritası

Planlama alanı parselleri düz eğimsiz bir yüzeye sahip olup planlama alanının iki kenarı arasındaki en büyük yükseklik ölçüsü 0-1 metre arasındadır.

[Signature]

2.5. ARAZİ KULLANIMI



Şekil 5 Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi

Planlama alanı Karacabey İlçesi Drama Mahallesi ve çevresinin arazi kullanımı incelendiğinde, bölgenin ağırlıklı olarak ticaret+konut alanlarından oluştuğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, yüksek yoğunluklu konut alanları da bulunmakta ve yapı kalitesi, iyi ve orta seviyededir. Planlama alanı merkezi bir bölgede yer aldığından çevresinde Karacabey Belediyesi, Kaymakamlık, Nüfus müdürlüğü gibi resmi kurumlar yer almaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Mülkiyet yapısı ağırlıklı olarak özel mülkiyet parsellerinden oluşmaktadır. 22 numaralı parsel Karacabey Belediyesi'ne kayıtlı olup kamu mülkiyetindedir. 2, 12, 13, 18, 19, 20, 21 numaralı parseller ise özel mülkiyet kapsamındadır.

2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen planlama kararlarına göre **Mevcut Kentsel Yerleşimler** olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.

"3.10. Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır."

[Signature]



Şekil 6 Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

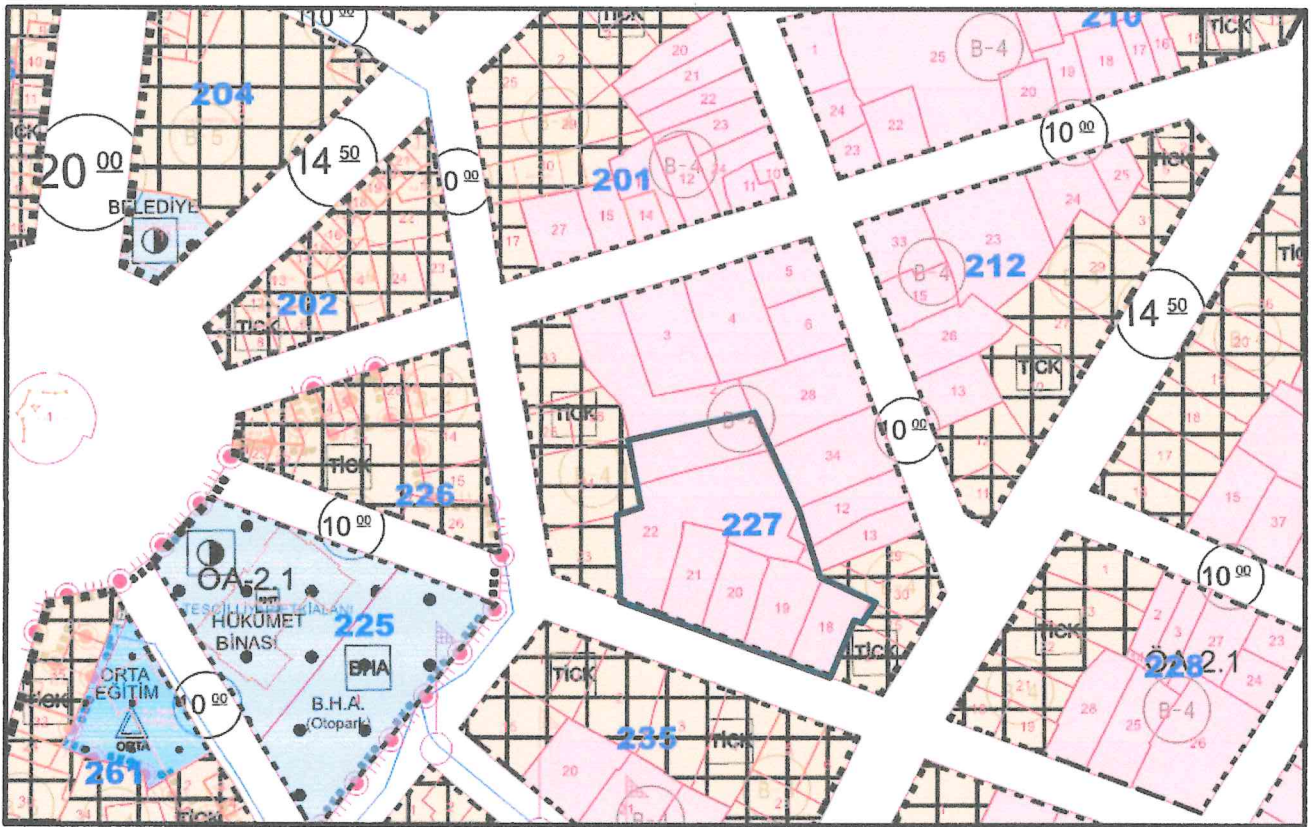
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, Karacabey 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında “Ticaret ve Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak öngörülen alanlarda yer almaktadır.

Planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği konusu Bursa Büyükşehir Belediyesi 11.09.2025 tarihli ve 1122 sayılı kararıyla onaylanmış olup askı süreci devam etmektedir.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı planlama alanına dâhil edilmiştir. Söz konusu parseller, konut alanı olarak öngörülen bölgede yer almakta olup, yapılaşma koşulları bitişik nizam 4 kat olarak belirlenmiştir. Planlama alanında 10 metre genişliğinde taşıt yolu bulunmaktadır.



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yedinci Bölüm, Uygulama İmar Planı

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

Yapılan plan değişikliği imar mevzuatına, yönetmeliklere ve ilgili diğer yasal düzenlemelere uygun şekilde hazırlanmış ve uygulanacaktır.

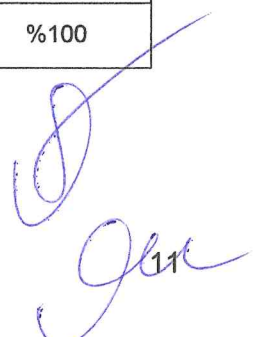
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

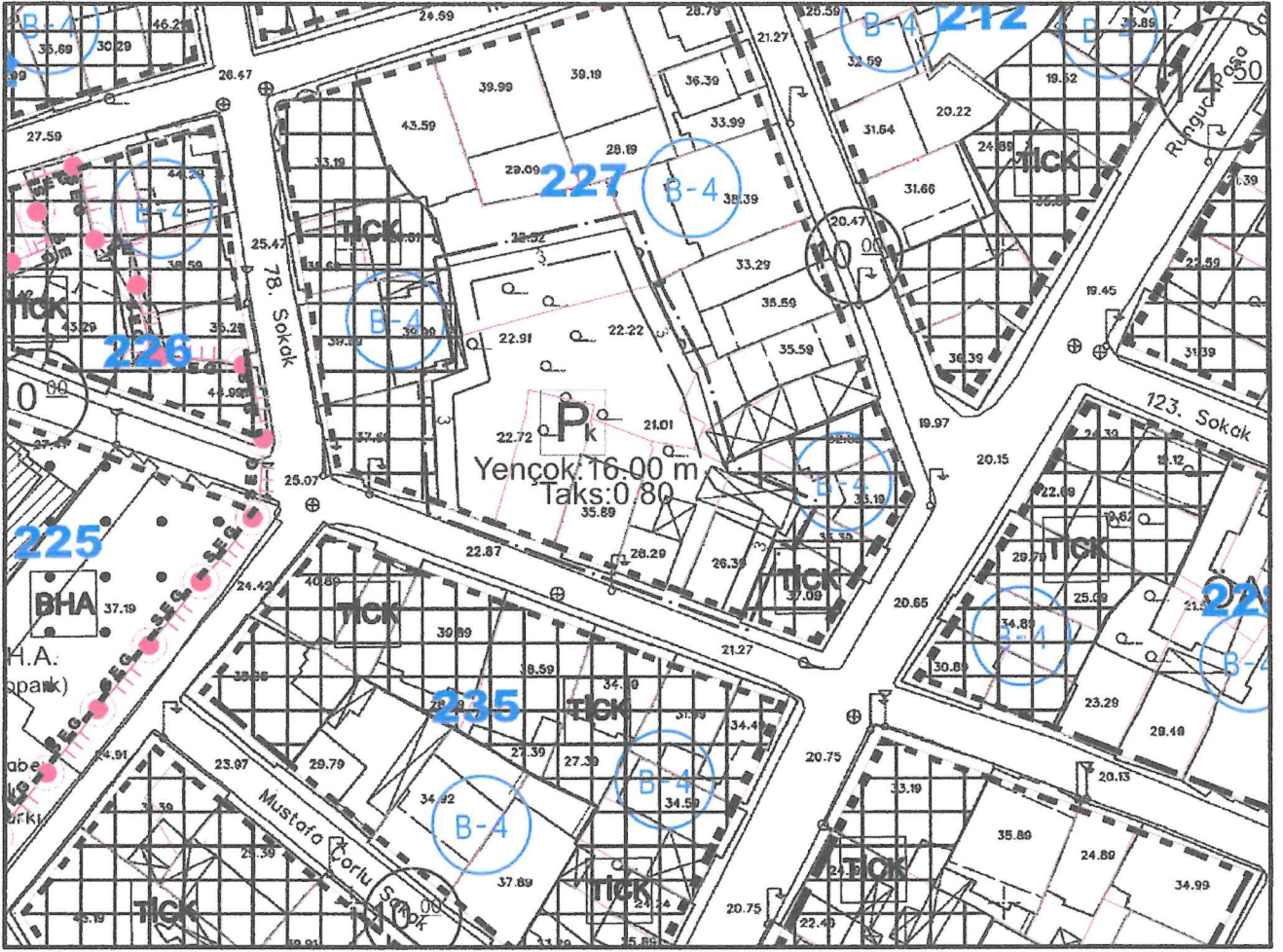
Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, planlama alanına dâhil edilmiştir. İlçede mevcut otopark alanlarının yetersizliği nedeniyle, kamu yararını gözetken bir plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu doğrultuda, söz konusu parsellerin kullanım fonksiyonu yeniden değerlendirilmiş ve mevcut imar planında "Konut Alanı" olarak belirlenen alanın " Katlı Otopark" olarak düzenlenmesine karar verilmiştir.

ALAN KULLANIM TABLOSU

Planlama Alanı	Mevcut(m ²)	Öneri (m ²)	Oran
KONUT ALANI	1979 m ²	0 m ²	%0
KATLI OTOPARK	0 m ²	1979 m ²	%100
TOPLAM	1979 m ²	1979 m ²	%100

Tablo 1 Alan Kullanım Tablosu





Şekil 8 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- KATLI OTOYOL ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEKME MESAFESİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLEDİR.
- 2- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TAKS:0.80, YENÇOK:16.00 METREDİR.
- 3- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ZEMİN KATTA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- 5- BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.10.2025 TARİHLİ VE 334097 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- 6- ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. 'NİN 74272 PİN KODLU GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

4-KURUM GÖRÜŞLERİ

AKSA DOĞALGAZ' in 20.10.2025 tarih 11374 sayılı görüşünde, söz konusu alanda doğalgaz hattımız bulunmamaktadır.

BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ' nün 27.10.2025 tarih ve 334097 sayılı görüşünde, bahse konu parsellerin bulunduğu alan mevcut BUSKİ içme suyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Yapılacak imar planı çalışmasında altyapı hatlarımızın dikkate alınması ve taşınmazlarda endüstriyel nitelikli atık su oluşması halinde, BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen atık su deşarj limit değerlerini sağlayacak şekilde gerekli olan arıtım önlemi olarak kurumumuzdan Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alınması gerekmektedir.

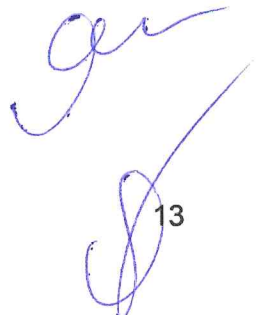
BURSA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ' nün 06.11.2025 tarih ve 13903354 sayılı görüşünde söz konusu parsellerin mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.

BURSA MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI MURADIYE EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ' nün 21.10.2025 tarih ve 13869905 sayılı görüşünde söz konusu parseller hakkında MEBİS CBS sisteminde yapılan teknik inceleme neticesinde, bahsi geçen parseller Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunmamaktadır.

BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ' nün 01.12.2025 tarih ve 7607986 sayılı görüşünde, söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır.

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.' nin 1 sayılı 74272 ipin kodlu görüşünde söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarda belirtilen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş/ettirilecek olan irtifak hakları ve direk yerleri korunarak "Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

BURSA ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ' nün 16.12.2025 tarih ve 249681 sayılı görüşünde, yapılan incelemede söz konusu plan değişikliği ana ulaşım güzergahları üzerinde olumsuz bir etkiye sebep olmayacağı sebebiyle tarafımızca sakınca içermemektedir.





Sayı : KSKDG.25/11374
Konu : Kurum Görüşü

20.10.2025

T.C.
KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 14.10.2025 tarih ve E-25574460-000-2197/13356 sayılı yazınız. (TNB Kep Adresinden)

İlgi yazınıza istinaden İlçeniz Drama Mahallesi 227 ada 22,21,20,19 ve 18 nolu parsellerin tamamı ile 227 ada 2,12 ve 13 nolu parseller için Belediyenizce imar çalışması yapılması planlandığından kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafımıza yapılan başvuru yazınızda geçen söz konusu alanda doğal gaz hattımız bulunmamaktadır.

Gereği için bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.


Ahmet ATIŞ
İşletme Şefi


Serdar DELİBALTA
Şirket Müdürü

1/1

Aksa Mustafakemalpaşa Susurluk Karacabey Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.

Adres : Hamzabey Mh. Bursa Cd. No:132/10

16500 Mustafakemalpaşa BURSA

İlgili : Hilmi ANAR / MVYS Uzmanı

Tel : 0 224 614 17 00

Faks : 0 224 612 06 46

www.aksadogalgaz.com.tr



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-045.99-334097
Konu : Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, 227 Ada,
2-12-13-18-19-20-21-22-23 Parseller

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 14.10.2025 tarihli ve E-87887793-000-2197/13356 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, 227 ada, 18-19-20-21-22-23 parsellerin tamamı ve 2-12-13 parsellerin bir kısmını kapsayan alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak işlenmesine ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar çevresinde bulunan mevcut altyapı hatlarımız yazımız ekinde tarafınıza sunulmuş olup, yapılacak imar planı çalışmasında altyapı hatlarımızın dikkate alınması önem arz etmektedir.

Bahse konu parsellerin bulunduğu alan mevcut BUSKİ içme suyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazlarda endüstriyel nitelikli atık su oluşması halinde, BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen atık su deşarj limit değerlerini sağlayacak şekilde gerekli olan arıtım önlemi olarak Kurumumuzdan Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alması gerekmektedir.

Yazımızda belirtilen hususlara dikkat edilmesi şartıyla söz konusu taşınmazların 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak işlenmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :

- 1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
- 2 - Mevcut Altyapı Bilgisi (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

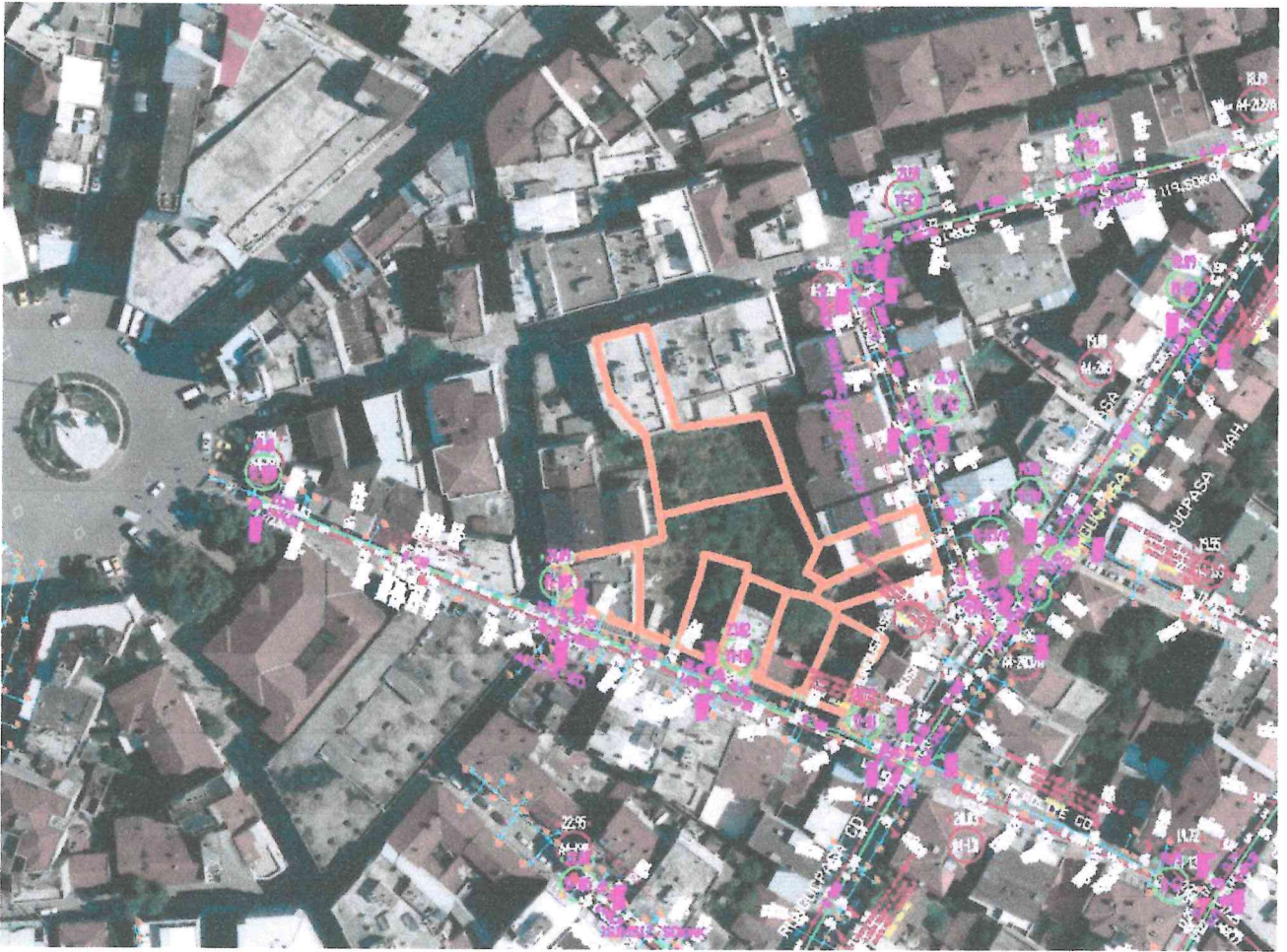
Doğrulama Kodu: 9a28905f-5382-4e9e-b8e2-328b942f504e

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -





Gu

S



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-13903354

06.11.2025

Konu : Görüş

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) 14.10.2025 tarihli ve 13356 sayılı yazınız.
b) 16.10.2025 tarihli ve 13830999 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınız ile Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, içerisinde yer alan 227 ada, 22, 21, 20, 19, ve 18 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada, 2, 12 ve 13 no.lu pasellerin bir kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlarda 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 bulunmadığı anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, 227 ada, 22, 21, 20, 19, 18 ve 227 ada, 2, 12 ve 13 parsel no.lu taşınmazların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.

ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

İlgi (b) yazımız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi neticesinde, konuya ilişkin Osmangazi Emlak Müdürlüğünden alınan 21/10/2025 tarih 13877394 sayılı yazısı ve eki yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek:

- 1 - Osmangazi Emlak Müdürlüğünün 21/10/2025 tarihli ve 13877394 sayılı yazısı.
- 2 - Muradiye Emlak Müdürlüğünün 21/10/2025 tarihli ve 13869905 sayılı yazısı.

Doğrulama Kodu: EC5B754A-764B-41F9-A0A8-1DF671077FDF
Çıpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr Kep: cevrevesehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiyc.gov.tr>

Bilgi için: Muhittin
GELİYAGİL
Tekniker



17



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Muradiye Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-62249088-622.02-13869905

21.10.2025

Konu : Görüş

OSMANGAZİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 17.10.2025 tarihli ve E-86219684-622.02[16.19.20]-13850430 sayılı yazınız.

İl Müdürlüğümüzün (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü) 16.10.2025 tarihli ve 3830999 sayılı yazısı ile istenilen kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından değerlendirilmesinin istenildiği belirtilerek, söz konusu yazı ekindeki plan değişikliği yapılacak alanının Hazine taşınmazları açısından değerlendirilerek hazırlanacak teknik raporun gönderilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

İl Müdürlüğümüzün (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü) 06.10.2025 tarihli ve 13724966 sayılı yazı ekinde yer alan Karacabey Belediye Başkanlığının 14.10.2025 tarihli ve 13356 sayılı yazısında, İlimiz, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, 227 ada, 22, 21, 20, 19 ve 18 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada, 2, 12 ve 13 no.lu parsellerin bir kısmına ilişkin Belediyemizce imar planı çalışmalarına başlandığı, söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam, 4 kat, Konut Alanı" sınırları içerisinde kaldığı, planlama çalışması ile "Belediye Hizmet Alanı" yapılması planlanmakta olduğu, bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasının planlandığı belirtilmektedir.

Söz konusu parseller hakkında MEBİS CBS sisteminde yapılan teknik inceleme neticesinde, bahsi geçen parseller Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunmadığından plana yönelik değerlendirme yapılamamıştır.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Mehmet TAŞ
Emlak Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: ECFA0FE9-6C6C-48DE-992A-1677E58909DF

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Ek Hizmet Binası Gaziağdemir Mah. Mudanya Cad.
No:4/1 Osmangazi/BURSA
KEP Adresi : bursacevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Nadide ŞAHİN
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-165.02.03-7612673
Konu : Bursa ili, Karacabey ilçesi, Drama
Mahallesi, 227 ada, 18 parsel ile ilişkin
25/11/2025 tarihli ve 14786 sayılı kurul
kararı (16.07.159)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **25/11/2025 tarihli ve 14786 sayılı karar** ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Karar örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Valiliğine
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Karacabey Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FA54BA61-412E-4CDC-852B-9E0102B8991F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul Kararlarına karşı ilân veya tebliğinden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi

Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurul@kulttur.gov.tr bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Türkiye

Bilgi için: Begüm SAĞIR
Kültür ve Turizm Uzmanı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.07.159

Toplantı Tarihi ve No : 25/11/2025-674
Karar Tarihi ve No : 25/11/2025-14786

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Drama Mahallesi, sit alanı dışında kalan, özel mülkiyete ait, 227 ada, 2(kısmen), 12(kısmen), 13(kısmen), 18, 19, 20, 21 parseller ile Karacabey Belediyesine ait, 22 parselin "Bitişik Nizam, 4 kat, Konut Alanı" fonksiyonundan "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum görüşünün iletilmesi istenen Karacabey Belediye Başkanlığının 14/10/2025 tarihli ve 13356 sayılı yazısına istinaden Kurul Müdürlüğü uzmanlarınca yapılan incelemede; 227 ada, 18 parselde yer alan taşınmazın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliği gösterip göstermediği hususunda çelişkiye düşüldüğü belirtilen Koruma Kurulu Müdürlüğünün 21/11/2025 tarih ve 3848947 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Drama Mahallesi, sit alanı dışında kalan, özel mülkiyete ait, 227 ada, 18 parseldeki taşınmazın 2863 sayılı Yasa'nın 6.maddesinde belirtilen "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" özellikleri taşımadığına karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ali ATICI
(Bulunmadı)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Esra ÇOBANOĞLU
(İmza)

ÜYE
Karacabey Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Mustafakemalpaşa İşletme Müdürlüğü

Sayı : -1-
Konu : Kurum Görüşü

MAHALLİ İDARELER
BURSA
KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) Drama Mahallesi, 227 ada, 22, 21, 20, 19 ve 18 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada, 2, 12 ve 13 no.lu parseller
b) Kurum Görüşü

İlgi yazı ile Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, 227 ada, 22, 21, 20, 19 ve 18 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada, 2, 12 ve 13 no.lu parselleri üzerine Belediye Hizmet Alanı yapılması planlanmakta olup söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi, 227 ada, 22, 21, 20, 19 ve 18 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada, 2, 12 ve 13 yakınından Şirketimize ait TR-24 çıkışlı Ağ Yeraltı Bakır Nyy(yvv) 3x150+70 iletkenli 0,4 kV' luk Mahalle dağıtım Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş/ettirilecek olan irtifak hakları ve direk yerleri korunarak "Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/ rica ederiz.

Zehra SICAK MADEN
Karacabey İşletme
Koordinatörü
e-imzalıdır

M. Sinem TOSUNOĞLU
Mustafakemalpaşa İşletme
Müdürü
e-imzalıdır

EKLER :

- 1- EKAT 44. Madde
- 2- CBS Görüntüsü

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD-BSD14A6KAZ> Pin Kodu: 74272

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Soner TUĞRAL / E-Posta Adresi : soner.tugral@uedas.com.tr

Yeni Karaman mah. 6. Yonca sok. No:4 Osmangazi/BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

30.11.2000 tarihinde 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ

Madde 44-a) Hava hatlarında iletkenler arasında alınması gerekli en küçük uzaklıklar aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

1) Malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri aynı olan, aynı ya da farklı yatay yüzeylerde bulunan iletkenler arasındaki en küçük (D) uzaklığı aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$D = k \cdot (F_{\max} + 1)^{1/2} + (U/150)$$

Burada;

D: Direk üzerinde iletkenler arasındaki uzaklık (m)

k: Bir katsayı olup bu katsayı alçak gerilimde 0,35 yüksek gerilimde 0,50 alınacaktır.

F_{mak}: Hesaplanan direğin en büyük açıklığına ilişkin en büyük salgi (m)

l: Taşıyıcı zincir izolatörün uzunluğu (m) (Mesnet izolatöründe l=0 alınacaktır.)

U: Hattın fazlar arası anma gerilimi (kV)

2) Bir direk üzerinde birden fazla sistem bulunursa ve bunlarda malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri farklı ise, bu iletkenler arasında alınacak en küçük "D" uzaklığı, her devrenin kendi salgi ve gerilimlerinin madde 44-a/1'de verilen formülde yerine konması ile bulunacak değerlerden en büyüğüne eşit olacaktır.

b) Konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar madde 44-a/1 yada a/2'deki gibi hesaplanmakla birlikte ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilecek iletken salınım diyagramlarına (Şekil-8'e bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığın (U/150) m.den daha az olmadığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20 m'den az olamaz.

Bu salınım diyagramları, +5CØ ve %70 rüzgar yükü ile bölgenin en büyük sıcaklığında ve %42 rüzgar yükünde çizilecektir.

İletken salınım kontrolünde en büyük sapma açısı (alfa), 50Ø'ye kadar (alfa)/4, 50Ø-62Ø30'a kadar 12Ø30' sabit ve 62Ø30'dan büyük sapma açılarındaki ise iletken salınımları arasında (alfa)/5'e kadar bir açısal kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca kamçılanma kontrolü yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üzerindeki buz yükünün birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzlemde bir sıçrama yapacağı varsayılarak sıçramadan sonra üstteki buzlu iletkenle uzaklığı (U/150) m.den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m.'den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkenlerin bağlantı noktaları arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük aralıklı hatlarda iletkenler arasındaki uzaklık 0,40 m. den az olmayacaktır.

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçültülebilir:

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde,
- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

f) Hat iletkenleriyle topraklanmış metal bölümler arasındaki uzaklık en az (U/150 + 0,05) m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m.den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m.den az olamaz.

U: Fazlar arası anma gerilimidir (kV).

g) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık, toprak iletkeninin faz iletkenlerini yıldırıma karşı maksimum 30Ø'lik açı altında koruyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

h) İletkenlerin 46 ncı maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

i) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge 5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2
36-72,5 (72,5 dahil)	3
72,5-170 (170 dahil)	4
170-420 (420 dahil)	5

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara rastgele dokunmayı önleyecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işletme yapılarına tespit edilebilir.

l) Yapıların yanından geçen ya da tespit edilmiş bulunan alçak gerilim hatları herhangi bir aygıt kullanmaksızın rastgele dokunulmayacak biçimde tesis edilmelidir.

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin civarlarındaki diğer tesislere olan yaklaşım mesafeleri Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-7'de verilmiştir.

İLETKEN SALINIM DİYAGRAMI

α_i : İletkenin +50C'da %70 rüzgarlı durumdaki salınım açısı

α_k : Koruma telinin +50C'da %70 rüzgarlı durumdaki salınım açısı

$D_1 \geq U/150$

U: Fazlar arası anma gerilimi (kV)

D_1 : 3-4 arasındaki noktaların 4'ne en yakın uzaklığı (m)

M_0, M_1, M_2, M_3 : Salınım eğrilerinin dairelerinin merkezidir.

Not: Bu diyagram $\alpha_i / 4$ durumu için çizilmiş bir örnektir

* ŞEKİL VARDIR *

Şekil-8 İletken salınım diyagramı

Çizelge-7 Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları

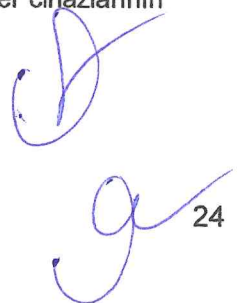
Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-170 (170 hariç)	2,5
170	3,0
170-420 (420 dahil)	4,5

o) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklere zeminden en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bölüme 3 m.den daha fazla yaklaşmayacak bir tırmanma engeli tesis edilecektir.

Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda gündüz işareti ve 80 metreyi geçen hatlarda gündüz ve gece işareti bulundurulması zorunludur.

p) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülmeyecek biçimde bir ölüm tehlike levhası takılacaktır. Yalnızca beton direkler üzerine gömme ya da yağlı boya ile çıkmayacak biçimde ölüm tehlikesi işareti yapılabilir.

r) Hava alanı pist orta noktasından 5 km. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyrüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına aynen uyulur.



Madde 46-a) İletkenlerin en büyük zorlanmaları:

1) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin en büyük çekme zorlanmaları, iletkenin kopma dayanımının %45'ini geçmeyecektir.

2) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin +15°C'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları iletkenin kopma dayanımının %15'ini geçmeyecektir. Ancak titreşimi söndürücü önlemler alındığında bu değer %22'ye kadar artırılabilir.

3) Küçük aralıklı hatlarda (müşterek direkli hatlar dahil), 10 mm² kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm² ve 21 mm² alüminyum iletkenler için 7 kg/mm²'lik en büyük çekme gerilmesi esas alınarak +5°C için hesaplanan salgılara paralel olacak şekilde öteki iletken gerilme ve salgılarına göre hazırlanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda -5°C'da iki kat buz yükü alınarak askı noktalarında iletkenin en büyük gerilmesinin, kopma dayanımının %70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV) 0-1 (1 dahil) 1-17,5 36 72,5 170 420 En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m. azaltılacaktır.





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-91827388-210.02-249681
Konu : Birim Görüşü

16.12.2025

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 23.10.2025 tarih ve 203367 sayılı dilekçeniz

İlgi yazıda Drama Mahallesi, 227 ada, 22, 21, 20, 19 ve 18 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada, 2, 12 ve 13 no.lu parsellerin bir kısmına ilişkin Belediye imar planı çalışmalarına başladığı belirtilmekte söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam, 4 kat, Konut Alanı"ndan Belediye Hizmet Alanı (BHA) na alınması amacıyla yapılan imar planı değişikliğine ilişkin birim görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu plan değişikliği ana ulaşım güzergahları üzerinde olumsuz bir etkiye sebep olmayacağı sebebiyle tarafımızca sakınca içermemektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

Rüştü ŞANLI
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 606222d2-bece-40d2-82ea-2114c28a3e9f

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-beledivesi-ehvs>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Bilal BAL

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:(224) 444 1600 (2742)

Ref.No:28424778



EK: JEOLJİK ETÜD



T.C.
KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: E-87887793-000-228/1189
Tarih: 21.01.2026
Dosya Numarası: 2026-3291

Sayı : E-87887793-000-228/1189
Konu : Kentsel Dönüşüm Dosyası Hk.

21.01.2026

KENT İMAR KENTSEL TASARIM PLANLAMA
Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No:8
Karacabey/BURSA

İlgi : 15.01.2026 tarih ve 2406 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede İlçemiz Drama Mahallesi, 227 ada, 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 227 ada 2, 12 ve 13 numaralı parsellerin bir kısmına ait jeoloji-jeolojik etüt raporunun, rapora ilişkin yer-konum haritası ve onaylanmış eklerini aslı gibidir yapılarak Bursa Büyükşehir Belediyesine sunulacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği dosyasına eklenmek üzere tarafınıza verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun onaylanmış ekleri ve yer-konum haritası yazımız ekinde sunulmaktadır. Bilgilerinize rica ederim.

Bora AKIN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek :Onaylanmış ekler ve yer-konum haritası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B83D6E55

Doğrulama Adresi: <https://webportal.karacabey.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/>

Adres: Runguçpaşa Mahallesi, Cumhuriyet Alanı No:1 Karacabey-BURSA
Posta Kodu: 16700 Karacabey / BURSA
Tel No: (0224) 676 86 40 (9 Hat) Fax No: (0224) 676 86 39
Kep Adresi: karacabeybelediyesi@hs01.kep.tr
E Posta Adresi: bilgi@karacabey.bel.tr
Web: <https://www.karacabey.bel.tr>

Bilgi için: Eray KÖSEOĞLU
MÜHENDİS





ARSON MÜHENDİSLİK

**JEOLojİK HİZM. YER ALTI SUYU SONDAJ
VE ZEMİN ETÜDLERİ LTD. ŞTİ.**

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

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

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

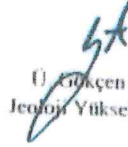
**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, 1597 HEKTARLIK ALANIN
HEKTARLIK ALANIN**

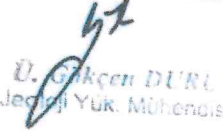
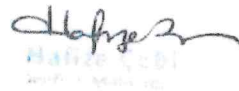


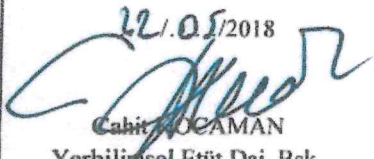
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT
RAPORU**

2. Baskı
ASLİ GİZLİ

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

İL	: BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Hafize Çelbi Jeofizik Mühendisi  Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  D. Gökçen DURU Jeoloji Yüksek Mühendisi
İLÇE	: KARACABEY	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
MEVKİİ	:	
PAFTA	11 adet 1/5000 ölçekli halihazır pafta ile 76 adet 1/1000 ölçekli halihazır paftalarda sınırları belirlenen 1597 Hektar alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 D. Gökçen DURU Jeoloji Yuk. Mühendisi  Canan AKIN Jeoloji Yüksek Mühendisi	 Hafize Çelbi Jeofizik Mühendisi  Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.	
22.05/2018  Cahit UÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.	23.05/2018  Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı V.
ASLI GİBİDİR KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Kentsel Müdürlüğü Etiler Cad. No: 1 Karacabey/ Bursa	ONAY 23.05/2018  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu
öncesi ilgili kurumlardan görüş alınmalıdır. İnceleme alanının taşkın sahalari ile ilgili planlama öncesi DSI'den kurum görüşü alınmalıdır.

5. İnceleme alanının jeolojisini Pleyisyosen 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 Üniorm Kum (SP), 16'i Üniorm 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 Üniorm Kum (SP), 15'i Üniorm 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" "sıku" "katı" "çok katı" olarak sınıflandırılmıştır. Sıklık indisine göre iri taneli zeminler, "Çok gevşek", "Gevşek", "Orta Sıku", "Sıku", "Çok sıku" 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" özellikle 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" "sıku" "katı" "çok katı" olarak sınıflandırılmıştır. Sıklık indisine göre iri taneli zeminler; "Orta Sıku", "Sıku", "Çok sıku" olarak sınıflandırılmıştır. likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "kırılgan katı" "plastik katı" "sıvı"



ARSON MÜHENDİSLİK JEOLojİK HİZMETLER LTD ŞTİ



Tuncer ÇILKAS
Jeolojik Müh.
0532 521 45 3803

279

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

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 kalmalıdır. Bu değerleri inceleyen proje mühendislerine, statik hesaplamaya ilaveten uyguladıkları dinamik hesaplamalarda bu değerleri göz önüne almalı, özellikle ağırlık merkezleri ile (eğer varsa)



ARSON MÜHENDİSLİK JEOLÖK HİZMETLER LTD ŞTİ.

Tuncer ÇİZMEŞ
Jeolojik Müh.
Cda Sicil No: 3893

281

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu
simetri eksenleri çakışmayan yapılarda, büyümesi 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 yarımlarda 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 DSI 'nin güncel görüşü alınarak planlamaya gidilmelidir.

27. İnceleme alanı sınırlarında çık 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 Altıvyon ve karbonat katkılı kumtaşı, silttaşı kiltası ve yer yer çakıltaşlarının rezidüelinden Pleyistosen tortullarından (karbonat katkılı kumtaşı, silttaşı kiltası ve yer yer çakıltaşlarının rezidüeli) oluşmaktadır.



Tuncer ÇİLTAS
Jeolojik Müh.
Etno Sic. No. 3693

282

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu edilebilir sınırlar içerisinde. ABYYHY'e göre zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3 olarak belirlenmiştir.

"Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan 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;

- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1)

- Önemli Alanlar 1.1 (Ö.A.-1.1)

- Önemli 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.

Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma 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 yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma, şişme, taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda:

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Yeraltısu, yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yeraltısu yüzeye yakın olduğundan dolayı yapılacak bodrumlu binalarda yeraltısu drenajına yönelik gerekli ıslahlar yapılmalıdır.
- Bu alanlar içinden geçen akar ve kuru dereler için taşkın, sellenme açısından güncel DSI görüşü alınarak planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.



Tuncer ÇİZGAŞ
Jeolojik Müh.
Cda No: 333

284

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

- 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 yeraltısu yüzeye yakın yumuşak orta katı kil, gevşek orta sıkı kumlardan oluştuğundan açılan temellerde 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 yerine 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.

Önemli Alanlar 1.1. (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli 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 Önemli Alanlar olarak tanımlanmış ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-1.1) simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;



ARSON MÜHENDİSLİK JEOLJİK HİZMETLER LTD ŞTİ.



Turker ÇIYLAŞ
Jeolojik Müh.
Oda Sicil No: 3853

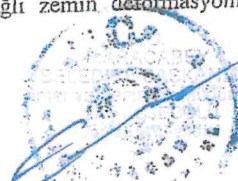
285

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

- 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 yeraltısu yüzeye yakın olduğundan dolayı yapılacak bodrumlu binalarda yeraltısu drenajına yönelik gerekli ıslahlar yapılmalıdır.
- Bu alanlar içinden geçen akar ve kuru dereler için taşkın, sellenme açısından güncel DSI görüntü 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 yeraltısu 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.



ARSON MÜHENDİSLİK JEOLÖJİK HİZMETLER LTD ŞTİ.



TURKAY GÜLLER
Jeolojik Müh.
Çalışma No: 2023

286

Handwritten signature in blue ink.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

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

Önemli 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, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde alınabilecek önlemlerle bertaraf edilebilecek nitelikte stabilite sorunları yaşanabilmektedir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileeneceği 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 uzaklaştırılmasına 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



ARSON MÜHENDİSLİK JEOLojik HİZMETLER LİMİTED Şİ.

Tuncer ÇELİK 287
Jeolojik Müh.
Ces. Sic. No: 3883

41

Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu 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.

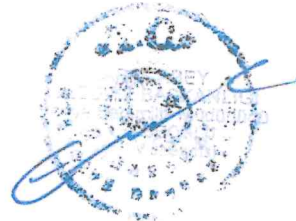
30. Hazırlanan bu rapor Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1597 Hektarlık Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olup kesinlikle temel ve zemin etüdü yerine kullanılamaz.

Hazırlayanlar
(Diploma No/TMMOB Unvan-Oda Sicil No/İmza)

Sorumlu Jeoloji Mühendisinin
Adı-Soyadı : Tuncer ÇİLTAS
Oda Sicil No : 5803
T.C Kimlik No : 27068066410
Tarih :

Sorumlu Jeofizik Mühendisinin
Adı-Soyadı : Tayfun ÖZDEMİR
Oda Sicil No : 1897
T.C Kimlik No : 20500407604
Tarih : Tayfun ÖZDEMİR

Jeofizik Müh.
Oda Sicil No: 1897



288



ARSON MÜHENDİSLİK JEOLÖJİK HİZMETLER LTD ŞTİ.

42



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, DRAMA MAHALLESİ 227 ADA 18, 19, 20, 21 VE 22 NO.LU PARSELLERİN TAMAMI İLE 227 ADA 2, 12, 13 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI RAPORU	
PİN: UİP- 161032878	
SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA ALP KAYA - Şehir Plancısı Oda Sicil No: 2082 / Çizim Dış. No: 277 Altınşehir Mh. Uğur Mumcu Bv. 204. Sk. No:35/1 NİĞİFTEPE/BURSA NİĞİFTEPE V.D.: 530 024 11 04 T.C. No: 504 767 51 364	KENT İMAR KENTSEL TASARIM PLANLAMA OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCILARI ODASI: 5118 Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No: 8 Kat: 3 Karacabey/BURSA Tel: 0533 048 96 59 Karacabey V.D. 125 8687 4180
Karacabey Belediye Meclisi'nin <u>02/04</u> /2026 tarih ve <u>41</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Fatih KARABATI Karacabey Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>15/09</u>/2026 tarih ve <u>1001</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan V. DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

1. GİRİŞ

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, otopark alanının yetersizliği nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Katlı Otopark olarak düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu edilmiştir.

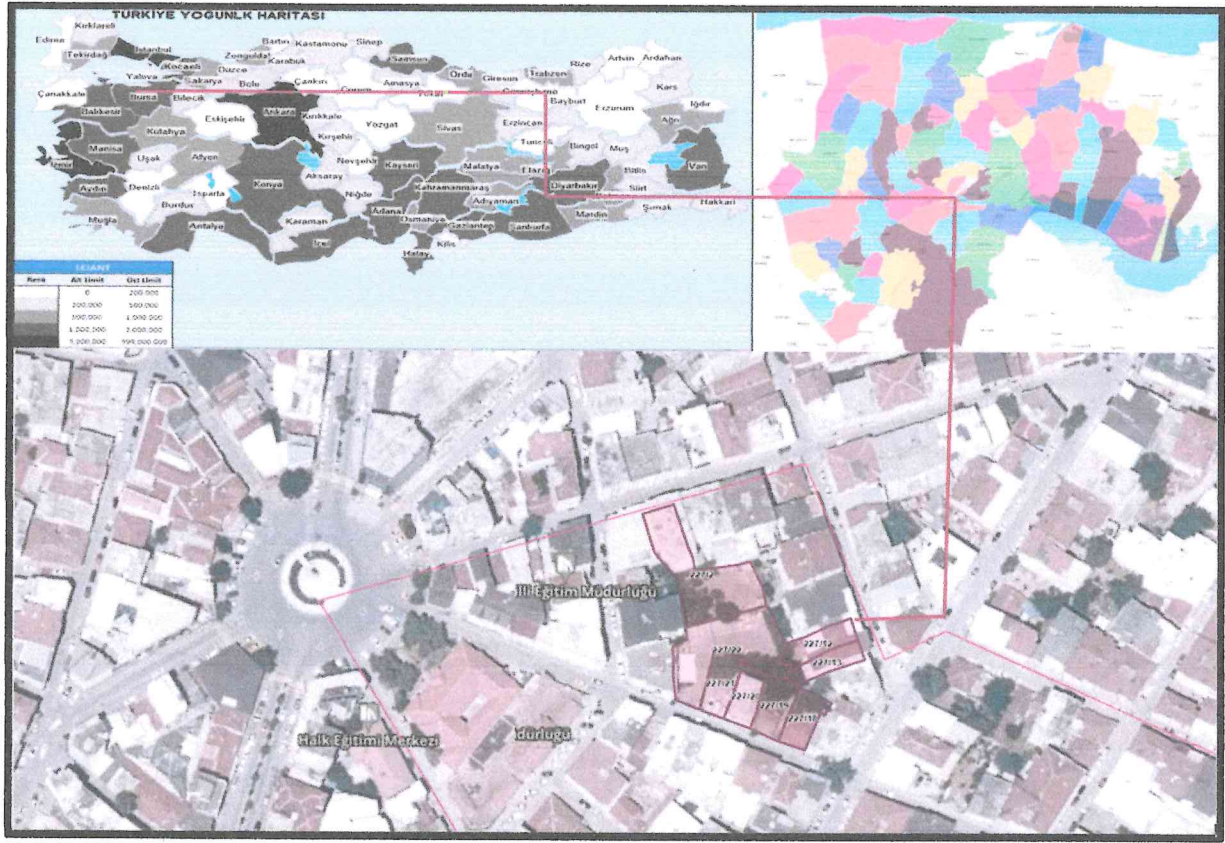
Bu plan değişikliği ile otopark alanlarının kapasitesinin artırılması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmından oluşan planlama alanı yüz ölçümü 1979 m²'dir. Parsellerin büyüklükleri sırasıyla; 22 numaralı parsel 777,91 m², 21 numaralı parsel 223,30 m², 20 numaralı parsel 206,64 m², 19 numaralı parsel 246,51 m², 18 numaralı parsel 205,98 m², 12 numaralı parsel 223,30 m², 13 numaralı parsel 191,17 m² ve 2 numaralı parsel 783,23 m²'dir.

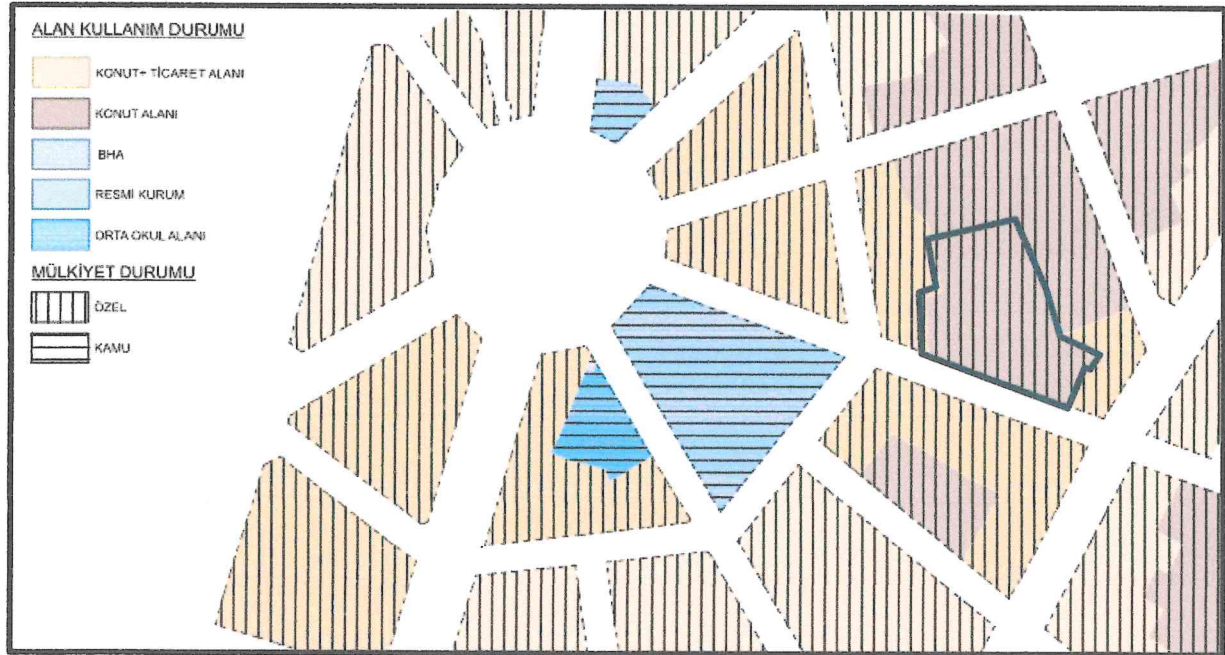
Planlama alanı içerisinde yer alan, 18 ve 19 numaralı parsellerde tek katlı kâgir yapılar, 20 ve 2 numaralı parsellerde ise zemin katı ticari, üst katları konut olarak kullanılan dört katlı betonarme yapılar, 12 ve 13 numaralı parsellerde zemin katı depo kullanımında olan 3 ve 4 katlı konutlar yer almaktadır. 22 ve 21 numaralı parsellerde taksi durağı bulunmaktadır. Ayrıca, 2 numaralı parsel 119. Sokak, 12 ve 13 numaralı parseller Faruk Katırcı Sokak üzerinden mahreç alırken bunlar dışındaki tüm parseller Adliye Caddesi'nden mahreç almaktadır.

Parsellerden 2 numaralı parsel 119. Sokak, 12 ve 13 numaralı parseller Faruk Katırcı Sokak üzerinden cephe alırken, 22, 21, 20, 19 ve 18 numaralı parseller Adliye Caddesi'ne cephelidir. Bölgenin coğrafi koordinatları 40.21589, 28.36072 (40°12'57"K / 28°21'38"D) olup, Karacabey Devlet Hastanesi'ne 1,37 km, ilçe terminaline ise 503 metre mesafededir.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU



Şekil 2 Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi

Planlama alanı Karacabey İlçesi Drama Mahallesi ve çevresinin arazi kullanımı incelendiğinde, bölgenin ağırlıklı olarak ticaret+konut alanlarından oluştuğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, yüksek yoğunluklu konut alanları da bulunmakta ve yapı kalitesi, iyi ve orta seviyededir. Planlama alanı merkezi bir bölgede yer aldığından çevresinde Karacabey Belediyesi, Kaymakamlık, Nüfus müdürlüğü gibi resmi kurumlar yer almaktadır.

Mülkiyet yapısı ağırlıklı olarak özel mülkiyet parsellerinden oluşmaktadır. 22 numaralı parsel Karacabey Belediyesi'ne kayıtlı olup kamu mülkiyetindedir. 2, 12, 13, 18, 19, 20, 21 numaralı parseller ise özel mülkiyet kapsamındadır.

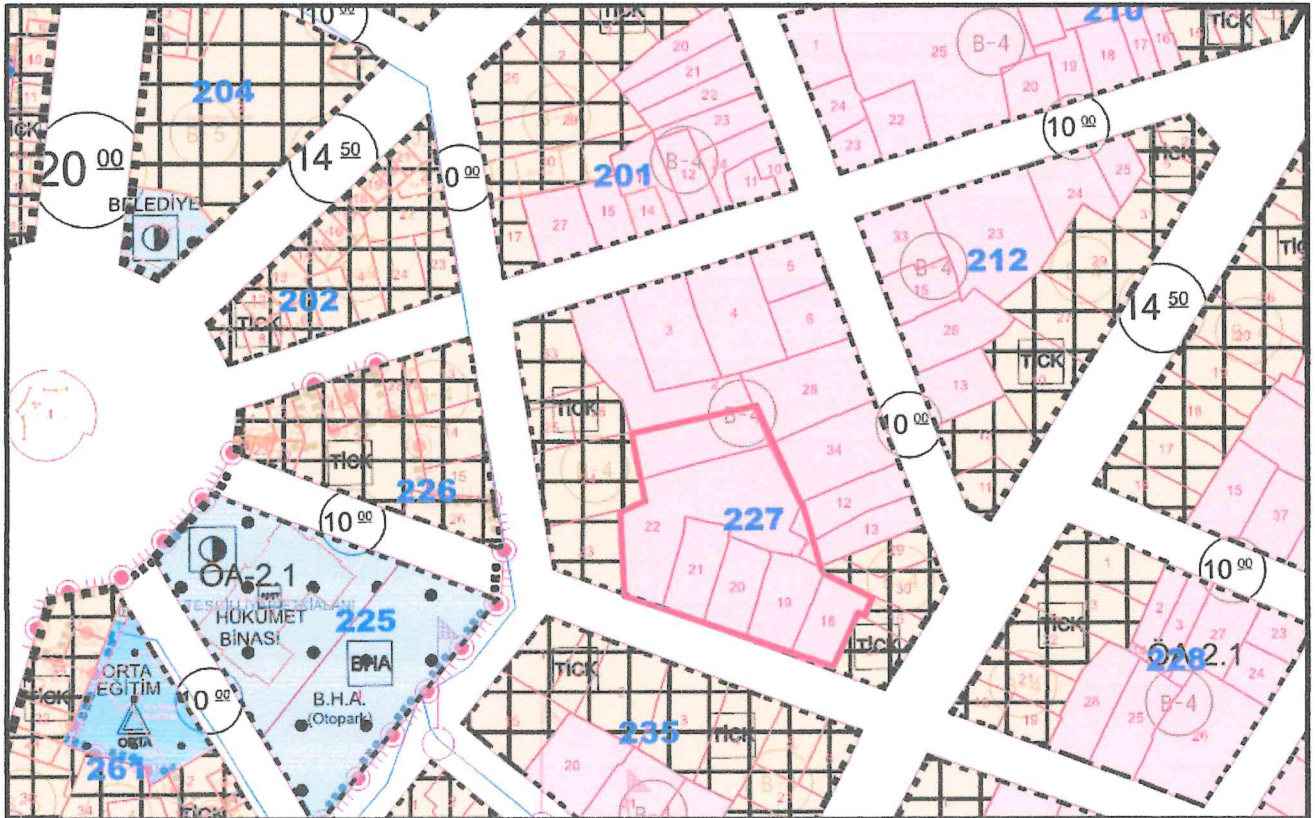
4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, Karacabey 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı ve Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak öngörülen alanda yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği konusu Bursa Büyükşehir Belediyesi 11.09.2025 tarihli ve 1122 sayılı kararıyla onaylanmış olup askı süreci devam etmektedir.

4.2.1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı planlama alanına dâhil edilmiştir. Söz konusu parseller, konut alanı olarak öngörülen bölgede yer almakta olup, yapılaşma koşulları bitişik nizam 4 kat olarak belirlenmiştir. Planlama alanında 10 metre genişliğinde taşıt yolu bulunmaktadır.



Şekil 2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

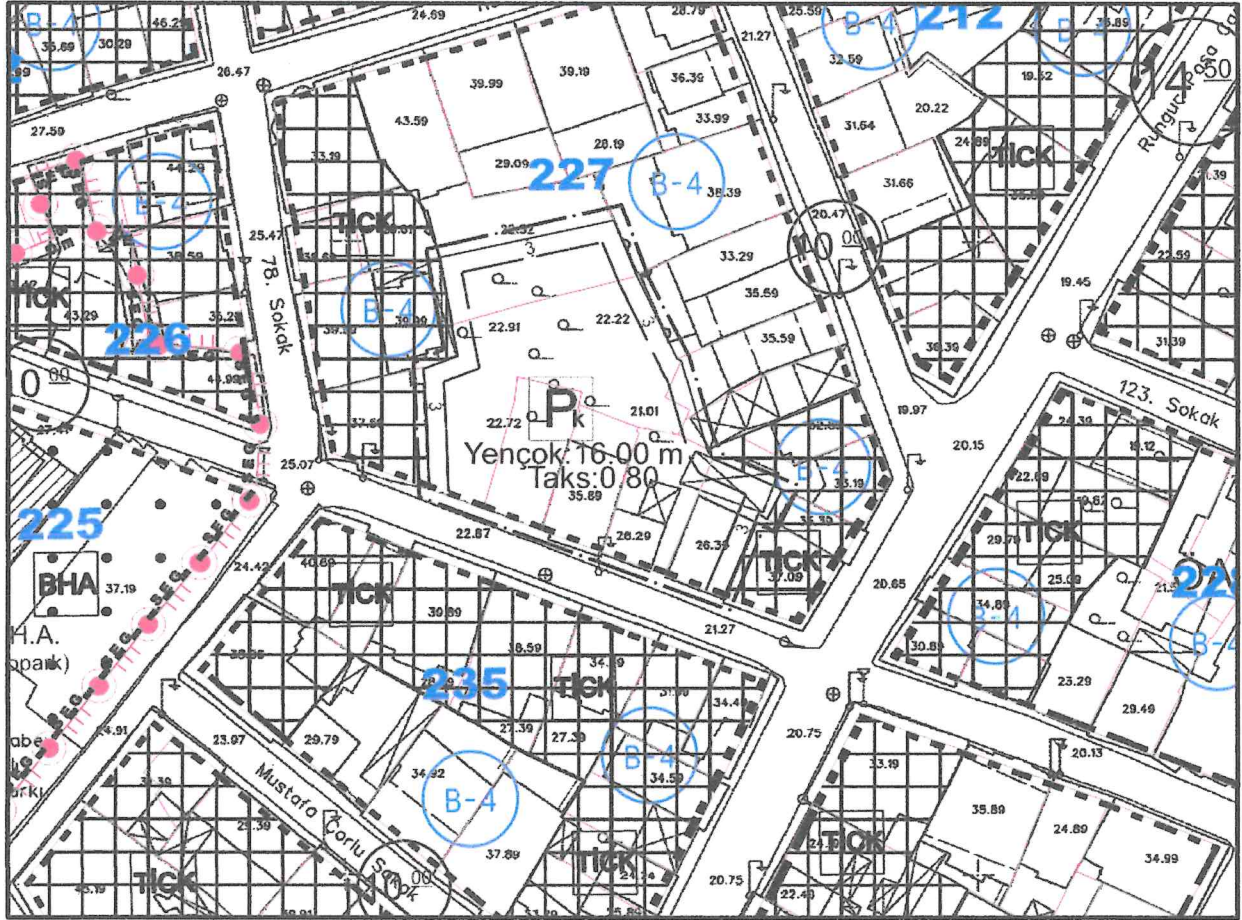
5. TEKLİF PLAN

Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi'nde bulunan 227 ada 18, 19, 20, 21 ve 22 no.lu parsellerin tamamı ile 2, 12, 13 no.lu parsellerin bir kısmı, planlama alanına dâhil edilmiştir. İlçede mevcut otopark alanlarının yetersizliği nedeniyle, kamu yararını gözetilen bir plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu doğrultuda, söz konusu parsellerin kullanım fonksiyonu yeniden değerlendirilmiş ve mevcut imar planında "Konut Alanı" olarak belirlenen alanın "Katlı Otopark" olarak düzenlenmesine karar verilmiştir. Bu değişiklik ile birlikte, bölgenin otopark ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir.

ALAN KULLANIM TABLOSU

Planlama Alanı	Mevcut(m ²)	Öneri (m ²)	Oran
KONUT ALANI	1979 m ²	0 m ²	%0
KATLI OTOPARK	0 m ²	1979 m ²	%100
TOPLAM	1979 m ²	1979 m ²	%100

Tablo 1 Alan Kullanım Tablosu



Şekil 3 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- KATLI OTOYARK ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEKME MESAFESİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLEDİR.
- 2- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TAKS:0.80, YENÇOK:16.00 METREDİR.
- 3- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ZEMİN KATTA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- 5- BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.10.2025 TARİHLİ VE 334097 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- 6- ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. 'NİN 74272 PİN KODLU GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Planlama Alanı, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi teknik altyapı açısından standart değerlere uygun olup, bölgenin mevcut altyapı ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşılayabilecek durumdadır. Söz konusu alanın ilçe merkezine yakınlığı nedeniyle ulaşım açısından büyük bir avantaja sahiptir. Sosyal altyapı açısından ise bölge, ilçe merkezindeki eğitim, sağlık, kültürel ve ticari olanaklardan doğrudan faydalanmaktadır. Mevcut altyapı olanaklarına bakıldığında, elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi temel hizmetlerin yeterli seviyede olduğu görülmektedir. Teknik altyapının büyük bir kısmı yerel yönetimler tarafından sağlanmakta olup, belediye hizmetlerinden etkin bir şekilde faydalanılmaktadır. Ancak, bölgede mevcut otopark alanlarının yetersizliği trafik yoğunluğu, yol kenarı düzensiz parklanma gibi sorunlara yol açmaktadır.