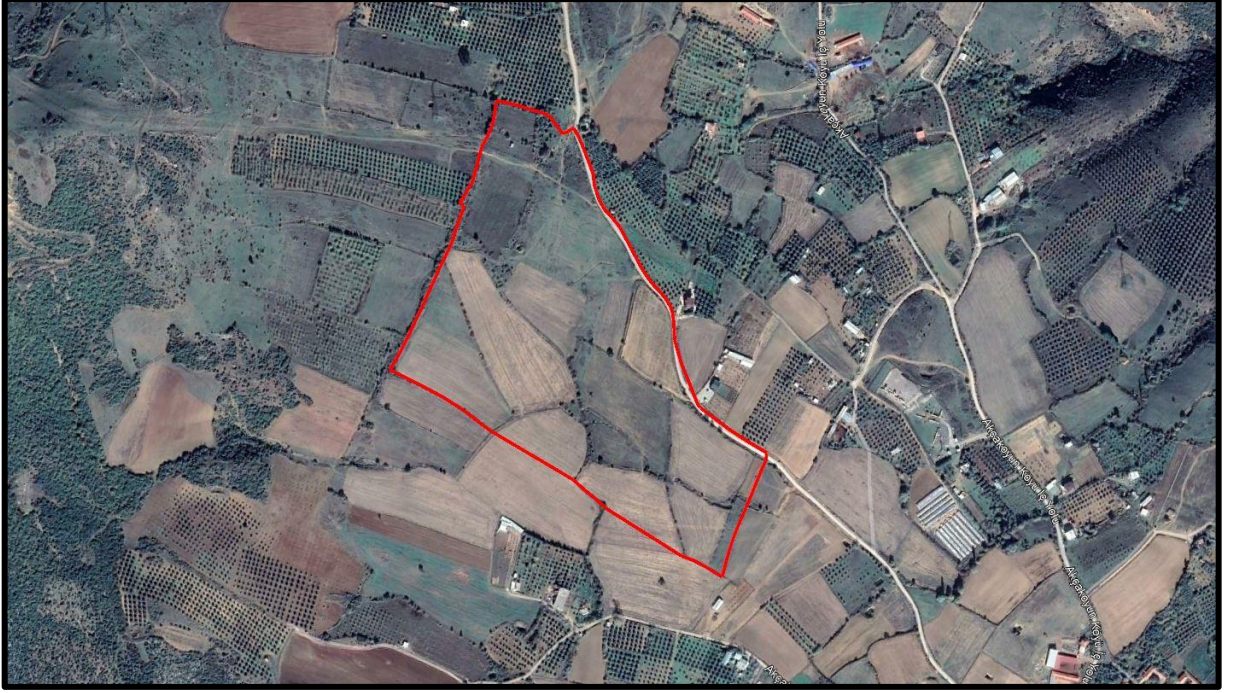


**BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ
AKÇAKOYUN MAHALLESİ
BOTAS KOMPRESÖR İSTASYONU**

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2024



İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı ve Kapsamı	2
2. Planlama Alanının Genel Özellikleri	2
2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	2
2.2. Yönetimsel Yapı	4
2.3. Ulaşım Durumu.....	4
2.4. İklim	5
2.5. Bitki Örtüsü, Flora ve Fauna	5
2.6. Halihazır Harita Durumu.....	5
3. Üst Ölçekli Planlar	6
3.1. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
3.2. 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonu	7
4. Mevcut Plan Durumu	7
5. Mülkiyet ve Kadastral Durum	7
6. ÇED Durumu	9
7. Kurum Görüşleri	9
8. Alan Fotoğrafları	9
9. Jeolojik Durum	10
10. Plan Kararları.....	13

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	2
Harita 2: Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri	3
Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3
Harita 4: Ulaşım Durumu.....	4
Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
Harita 6 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonu	7
Harita 7: Mülkiyet Durumu.....	8
Harita 8: Fotoğraf Paftası	9
Harita 9: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi	13

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İklimsel İstatistikler (Ölçüm Periyodu 1928-2023)	5
Tablo 2: Halihazır Haritalar	5
Tablo 3: Mülkiyet Listesi	8

BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ AKÇAKOYUN MAHALLESİ BOTAS KOMPRESÖR İSTASYONU
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlamanın Amacı ve Kapsamı

Planlama alanı, Bursa İli Karacabey İlçesi Akçakoyun Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 662, 663, 664, 665, 666, 667, 677, 679 ve 806 nolu parsellerin tamamı ile 675 ve 676 parselleri kısmen kapsamaktadır.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde BOTAS Genel Müdürlüğü tarafından “Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanı (BOTAS Kompresör İstasyonu)” yapılması amacıyla yönelik olarak 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmaktadır.

2. Planlama Alanının Genel Özellikleri

2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

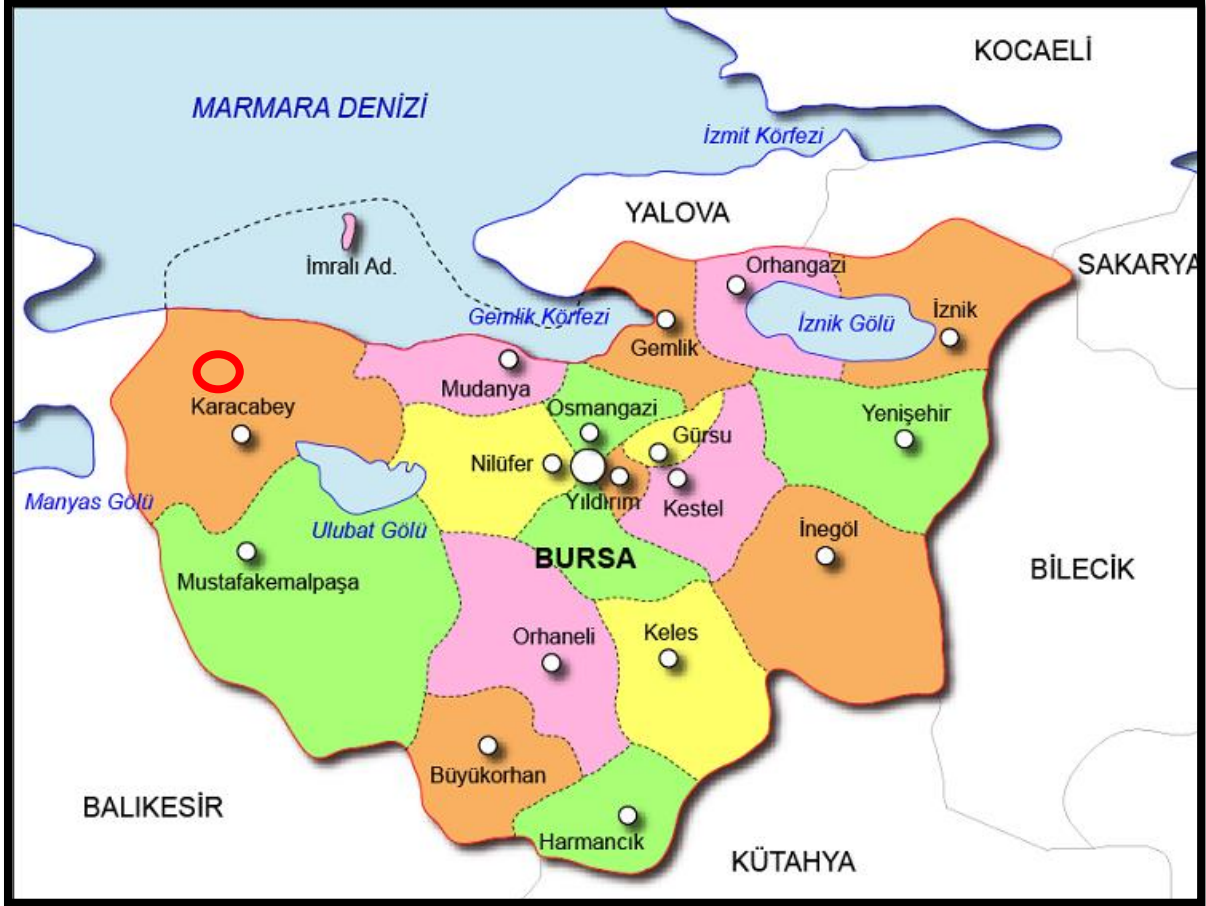
Bursa ili, Türkiye’nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi’nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Karacabey İlçesi, Bursa il merkezinin batısında bulunmakta olup uzaklığı yaklaşık 75 km’dir. Uluabat Gölü yakınlarında bulunan Karacabey; Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden MustafaKemalpaşa, Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir’ in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Planlama alanı, Karacabey ilçesi Akçakoyun Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, ilçe merkezinin yaklaşık 5 km kuzeyinde bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri



Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



2.2. Yönetimsel Yapı

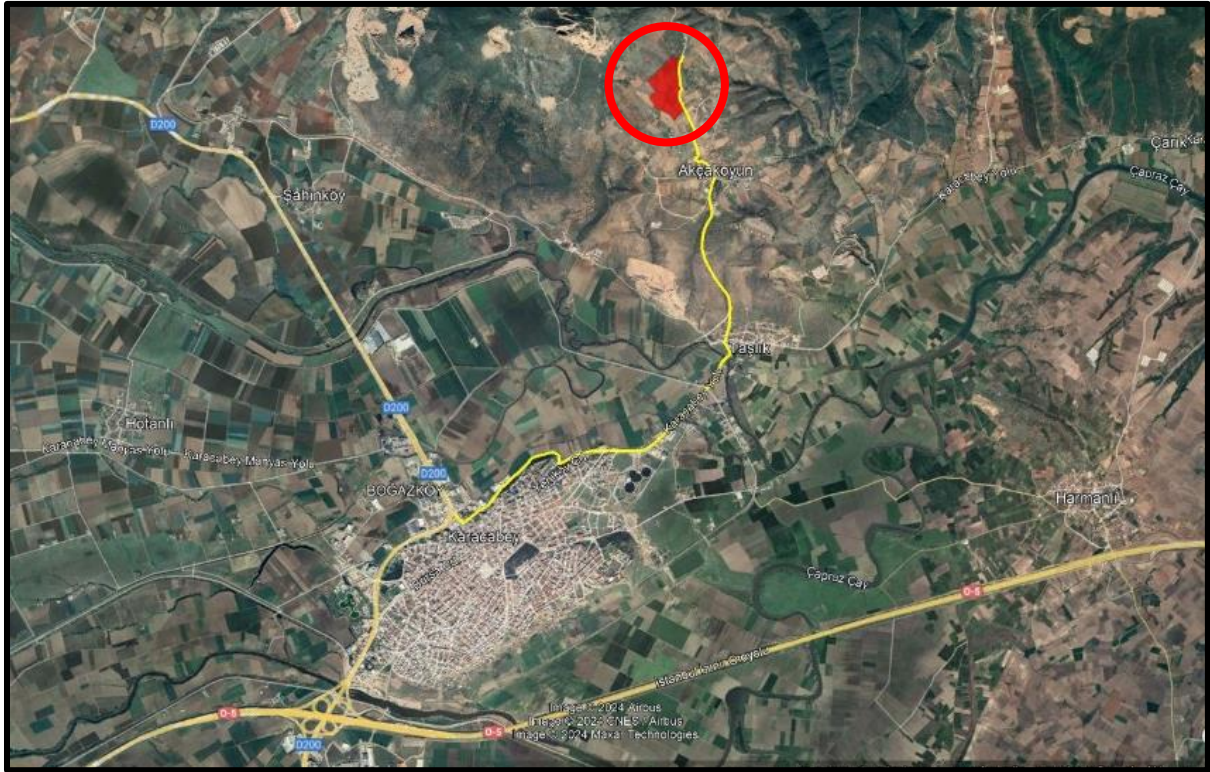
Yaklaşık 11.000 km² alana sahip olan Bursa'nın Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ve Mustafakemalpaşa, olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır.

Planlama alanı ise Karacabey İlçesi sınırları içerisinde yer alan Akçakoyun mahallesi içerisinde yer almaktadır.

2.3. Ulaşım Durumu

Karacabey ilçe merkezi Bursa il merkezine 75 km, Balıkesir il merkezine 80 km mesafede İstanbul-İzmir Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı ise Akçakoyun Mahalle merkezine 1 km mesafede olup ulaşım stabilize yollar ile sağlanmaktadır.

Harita 4: Ulaşım Durumu



2.4. İklim

Karacabey ilçesinin iklimi Marmara bölgesinin genelinde olduğu gibi Karadeniz ve Akdeniz iklimleri arasında geçiş olarak değerlendirilmektedir. Yaz aylarında kuraklık çok görülmemekle birlikte yıllık ortalama sıcaklık 14.7 C° olarak tespit edilmiştir.

Tablo 1: Bursa İklimsel İstatistikler (Ölçüm Periyodu 1928-2023)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5,4	6,2	8,4	12,9	17,7	22,0	24,5	24,4	20,3	15,6	11,1	7,4	14.7
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9,6	10,9	13,8	19,0	23,9	28,3	30,9	31,1	27,2	22,0	16,6	11,7	20.4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	1,7	2,2	3,6	7,2	11,4	15,0	17,3	17,3	13,8	10,2	6,4	3,6	9.1
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,8	3,4	4,2	5,8	7,8	9,7	10,7	10,0	7,9	5,5	4,0	2,9	6.2
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14,77	13,43	12,63	11,27	9,02	6,16	3,06	2,91	5,09	8,95	11,11	14,15	112.5
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	88,5	76,0	70,3	62,2	50,5	35,5	21,9	18,2	43,2	65,8	77,8	98,9	708.8

2.5. Bitki Örtüsü, Flora ve Fauna

Sultanhanı ilçesi, step bitki örtüsüne sahip olup, bu bitki örtüsü İç Anadolu Bölgesi'nin karakteristik yapısını yansıtmaktadır. Bölgenin bitki örtüsü, bozkır bitkileri ile kaplıdır. Bu bitkiler arasında geven, kekik, yarpuz, sığır kuyruğu gibi otsu bitkiler yaygındır. Ağaçlık alanlar ise oldukça sınırlıdır ve genellikle bozkır alanlarının kenarlarında yer almaktadır.

İlçenin kuzeyinde, denize yakın bölgelerde Akdeniz bitkileri yetişir, bu bölgeler ılımlı kışlara sahip olduğu için nemli ormanlar da bulunur. Ormanlarımızda özellikle meşe ağaçları sıkça görülür. Yörenin toprakları zeytin yetiştirmek için oldukça uygundur. Ayrıca denize yakın bölgelerde narenciye türü bitkilerin yetiştiği gözlenir. Yüksek kesimlerde ise sert kışlara dayanabilen kuru ormanları bulunur ve bu alanlarda bol miktarda ıhlamur ve kayın ağaçları yetişir. Akdeniz iklimine uygun bitkiler arasında ise davulga, defne, süpürge çalısı, kocayemiş, taş meşesi gibi türler sıkça görülür.

2.6. Halihazır Harita Durumu

Planlama alanına ilişkin olarak ITRF96 koordinat sisteminde hazırlanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 11.06.2024 tarihinde onaylanmış ve 07.07.2021 tarih ve 9890700 sayılı yazı ile bildirilmiştir. Planlama alanı; 1/5000 ölçekli 1 adet, 1/1000 ölçekli 4 adet pafta içerisinde yer almaktadır.

Tablo 2: Halihazır Haritalar

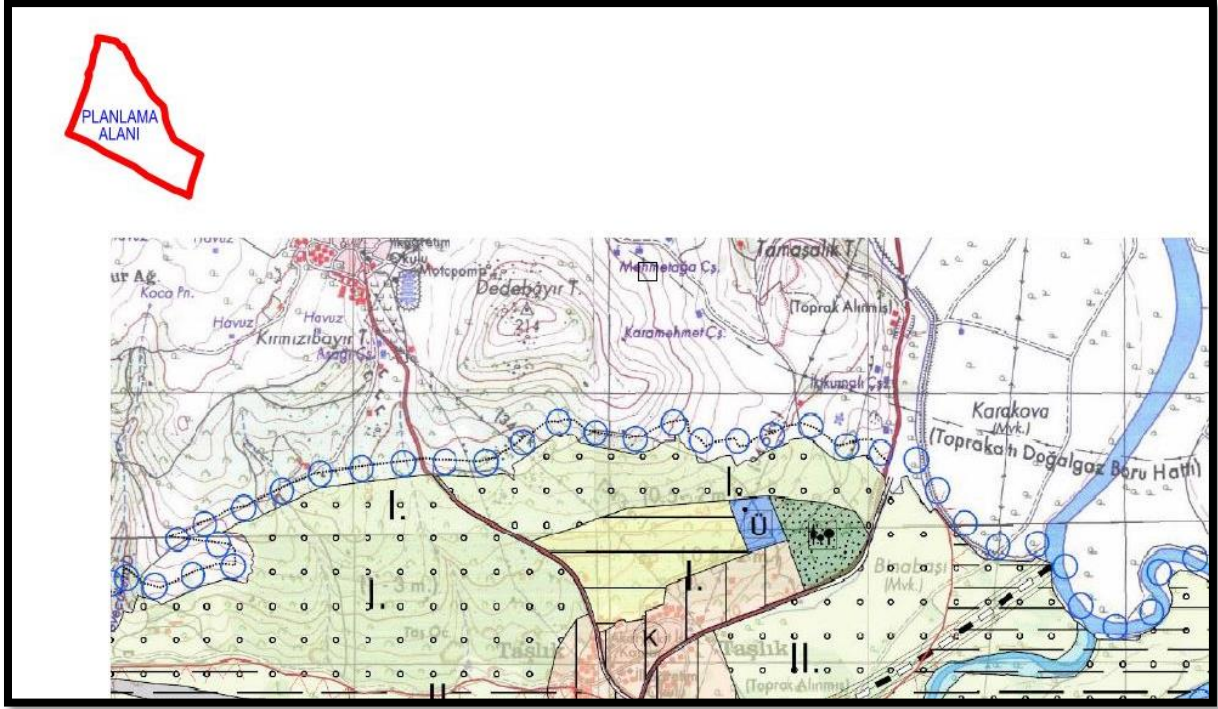
Pafta No	Ölçek	Pafta Sayısı
H20-B-23-D	1/5.000	1
H20-B-23-D-1-D	1/1.000	4
H20-B-23-D-1-C		
H20-B-23-D-4-A		
H20-B-23-D-4-B		

3.2. 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonu

1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonu: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2022 tarihli ve 1103 sayılı kararı ile onaylanmış oluş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarihli ve 271 sayılı kararı ile de Askı İtirazı Değişiklikleri değerlendirilmiştir.

Planlama alanı söz konusu 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonu onama sınırı içerisinde yer almamaktadır.

Harita 6 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonu



4. Mevcut Plan Durumu

Planlamaya konu alana ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım veya 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. Mülkiyet ve Kadastral Durum

Planlama alanı, Bursa İli Karacabey İlçesi Akçakoyun Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 662, 663, 664, 665, 666, 667, 677, 679 ve 806 nolu parsellerin tamamı ile 675 ve 676 parselleri kısmen kapsamaktadır.

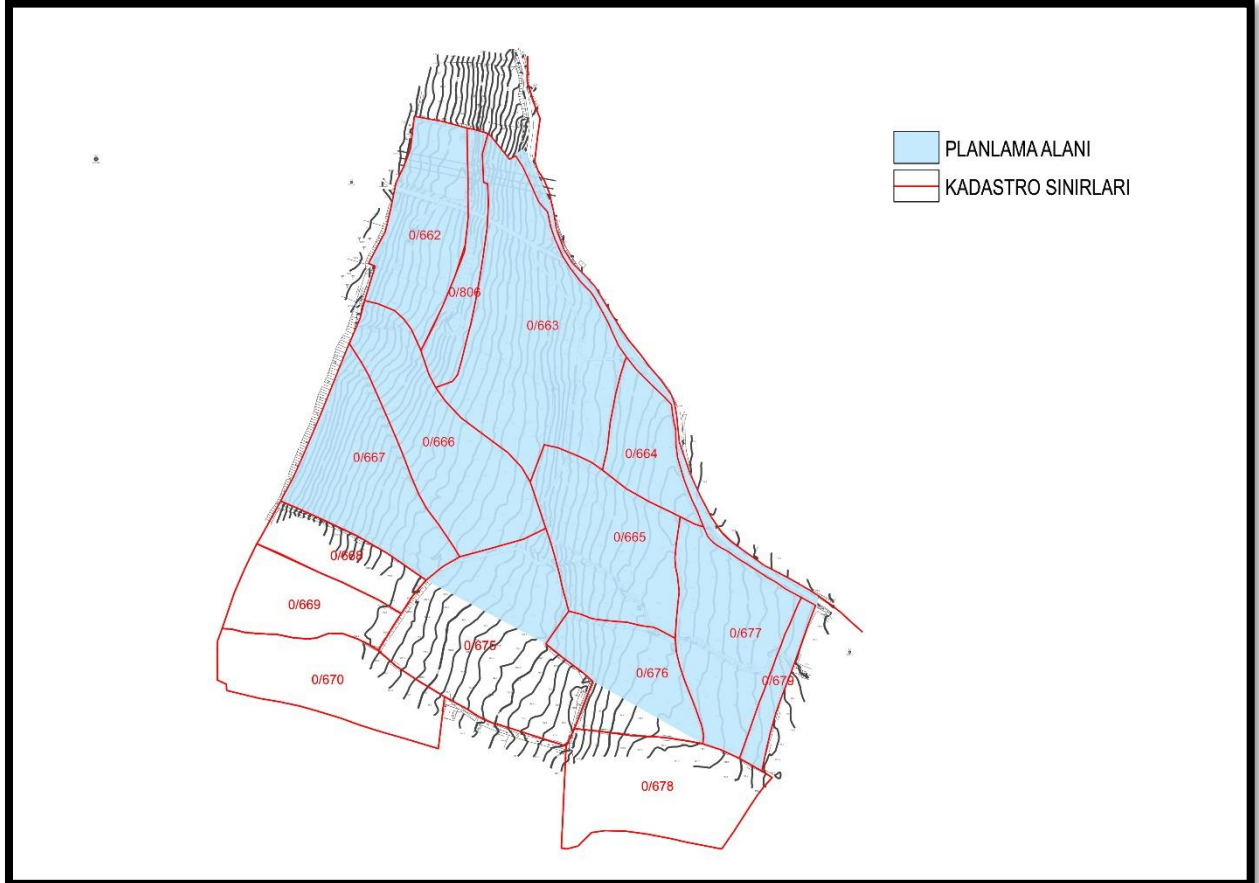
Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 18.01.2024 tarih ve 12364-1 sayılı kararı ile söz konusu taşınmazların mülkiyet ve/veya irtifak haklarının kamulaştırılabilmesi amacıyla 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12. maddesi gereğince kamu yararı kararı yerine geçmek üzere lüzum kararı verilmiş ve bu karara istinaden Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 07.03.2024 tarih ve 049 sayılı onayı ile kamulaştırma kararı alınmıştır.

26.07.2024 tarih ve 32613 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 25.07.2024 tarih ve 8763 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Karacabey kompresör istasyonu projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla söz konusu taşınmazlar ile projeler kapsamında inşa edilecek sabit tesisler, ulaşım yolları, enerji nakil hatları, katodik koruma hatları ve anot yataklarının yapımı amacıyla ihtiyaç duyulan taşınmazların, mülkiyet şeklinde ya da daimi/geçici irtifak hakkı kurulmak suretiyle Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından acele kamulaştırılmasına, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesi gereğince karar verilmiştir.

Tablo 3 Mülkiyet Listesi

Sıra	Parsel No	Nitelik	Toplam Yüzölçümü (m ²)	Plana Giren Yüzölçümü (m ²)	Mülkiyet
1	662	Tarla	13,500	13,500	Özel
2	663	Tarla	30,400	30,400	Özel
3	664	Tarla	7,500	7,500	Özel
4	665	Tarla	16,600	16,600	Özel
5	666	Tarla	18,000	18,000	Özel
6	667	Tarla	15,700	15,700	Özel
7	675	Tarla	25,000	8,044	Özel
8	676	Tarla	11,800	9,039	Özel
9	677	Tarla	16,900	16,900	Özel
10	679	Tarla	3,000	3,000	Özel
11	806	Tarla	5,800	5,800	Özel
Genel Toplam:			164,200	144,483	

Harita 7: Mülkiyet Durumu



9. Jeolojik Durum

Planlama alanına yönelik hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 24.07.2024 tarihinde onaylanmış ve 30.07.2024 tarih ve 10077966 sayılı yazı ile bildirilmiştir.

Söz konusu etüt raporunda planlama alanı “*Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*” olarak belirlenmiş olup sonuç ve öneriler aşağıda özetlenmektedir.

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

İnceleme alanının Liyas yaşlı Karakoca Formasyonuna ait killi kumlu kireçtaşı, kireçtaşı birimleri ve Paleozoyik yaşlı Granit-Graanodiyorit rezidüeline ait siltli kil, çakıllı siltli kum ve Paleozoyik yaşlı Granit-Graanodiyorit e ait granodiyorit ve granit birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 arasında değişmektedir. zemin birimler sert-çok sert kıvamlı, orta plastisiteli ve kuru dayanımı ise orta, likititesi katı-plastik, orta sıkışabilirlik, 200 Nolu elekten geçene göre şişme derecesi “düşük-yüksek”, LL değerlerine göre şişme derecesi “orta” dır. Karakoca formasyonu ait kaya birimlerin tek eksenli basınç dayanımına göre “çok düşük”, nokta yükleme dayanımına göre ise “düşük”, Granit-Granodiyorite ait kaya birimlerin tek eksenli basınç dayanımına göre “çok düşük-düşük-orta”, nokta yükleme dayanımına göre ise “çok düşük-düşük-orta” kaya sınıfına girdiği anlaşılmıştır. Karakoca formasyonuna ait kayaların kaya kalitesinin “çok zayıf kaliteli”, Granit-Granodiyorite ait kayaların kaya kalitesinin zayıf-çok zayıf kaliteli kaya sınıfına girmektedir. İnceleme alanında eğime bağlı olarak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Paleozoyik yaşlı Granit-Graanodiyorit rezidüeline ait birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesi kontrolünde uygulanmalıdır.

- Paleozoyik yaşlı Granit-Graanodiyorit rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında yer alan Liyas yaşlı Karakoca Formasyonuna ait killi kumlu kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklara rastlanmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı, karstik boşluklara rastlanması halinde gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yol, boru hattı, kanalizasyon vb. yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.”

**BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ AKÇAKOYUN MAHALLESİ
BOTAS KOMPRESÖR İSTASYONU 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

İL	: BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. MUSTAFA AKTAN Jeoloji Mühendisi EYÜP ÇİMENTEPE Jeofizik Mühendisi
İLÇE	: KARACABEY	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: AKÇAKOYUN	
MEVKİİ	: -	
PAFTA	: 1/5000 ölçekli 1 adet H20-b-23-d ve 1/1000 ölçekli 4 adet H20-b-23-d-1-d, H20-b-23-d-4-a, H20-b-23-d-1-c, H20-b-23-d-4-b adet halihazır harita paftasında sınırları belirtilen alan.	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 24001300101191	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

SERAZ YILDIZ
Jeoloji Mühendisi

HAFİZE ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi

MEHMET KILINÇ
Jeoloji Mühendisi

MEHMET ALPER KAYA
Jeoloji Mühendisi

VİLDAN YILDIRIM
Jeofizik Mühendisi

I Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

24.07/2024
Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

24.07/2024
Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
24.07/2024
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

10. Plan Kararları

Planlama alanı, Bursa İli Karacabey İlçesi Akçakoyun Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 662, 663, 664, 665, 666, 667, 677, 679 ve 806 nolu parsellerin tamamı ile 675 ve 676 parselleri kısmen kapsamaktadır.

Söz konusu alan üzerinde BOTAS Genel Müdürlüğü tarafından “Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanı (BOTAS Kompresör İstasyonu)” yapılması amacıyla yönelik olarak 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmaktadır.

Bu doğrultuda bahse konu alan üzerinde Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanı (BOTAS Kompresör İstasyonu) planlanmış olup yapılaşma koşulları 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.

İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile iletilen enerji nakil hattı ve doğalgaz boru hattı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine uygun nitelikte plana aktarılmıştır. Mevcut kadastral yol dikkate alınarak planlama alanının kuzeydoğusunda 10 m genişliğinde Taşıt Yolu planlanmıştır.

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı imar mevzuatı, şehircilik ilke ve prensiplerine uygun nitelikte bulunmaktadır.

Harita 9: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

