



## İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, KARACAAHMET MAHALLESİ, 40 ADA, 9-10-21-22-23-38-39-43-47-49-58 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMI 8-48 PARSELLERİN TAMAMI HAMİDİYE MAHALLESİ 152 ADA 231 PARSELİN TAMAMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

**Alinur 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 Değişikliği yapılması. Ve ilgili plan kapsamında Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parselin plan değişikliğinde kullanılması.

## 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 m<sup>2</sup>, Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parsel 10264,28 m<sup>2</sup> 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 arsası	Nitelik	Avlulu ahşap ev	Nitelik	Avlulu ahşap ev
Mevkii	-	Mevkii	-	Mevkii	-
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	38
Tapu Alanı	327,71	Tapu Alanı	264,43	Tapu Alanı	425,62
Nitelik	Arsa	Nitelik	Kerpiç depo ve altında oto parklı kargir ev	Nitelik	Avlulu ahşap ev
Mevkii	-	Mevkii	-	Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	8

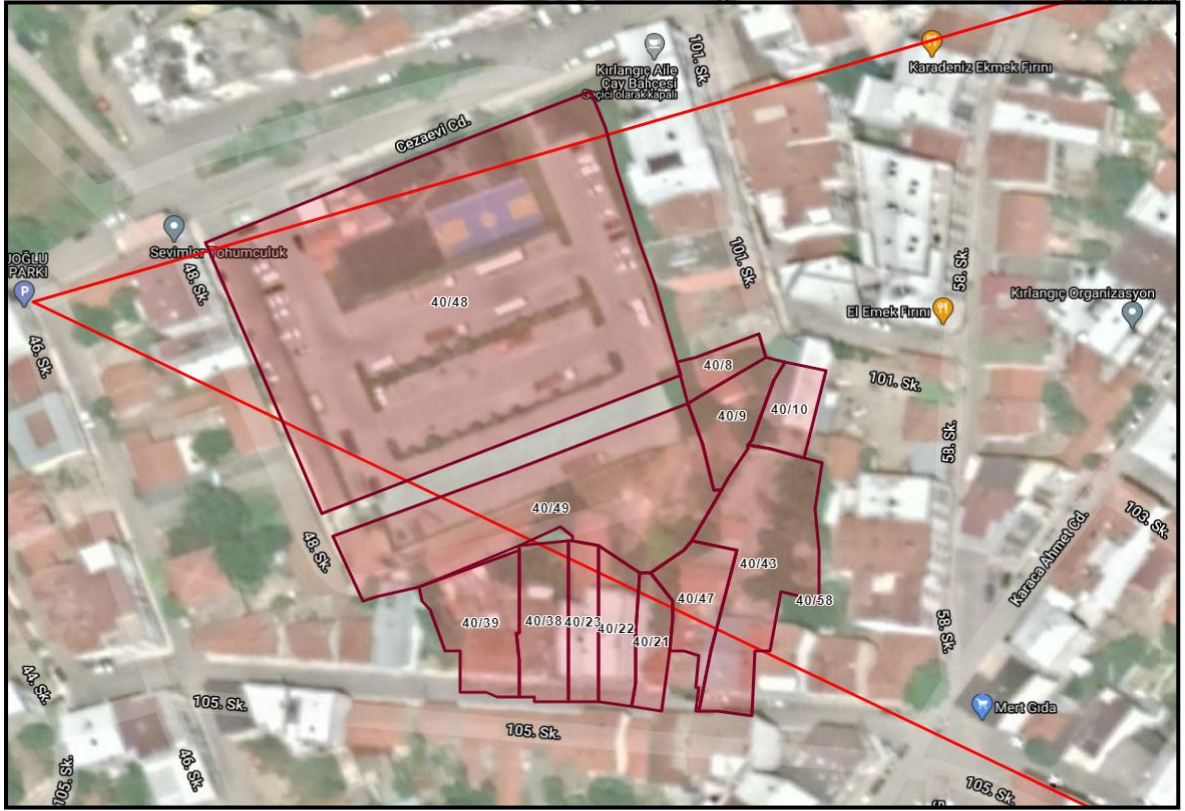
Taşınmaz No	28232111	Taşınmaz No	28232385
İl	Bursa	İl	Bursa
İlçe	Karacabey	İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet	Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	40	Ada	40
Parsel	39	Parsel	48
Tapu Alanı	566,82	Tapu Alanı	6.527,18
Nitelik	Avlulu ahşap ev	Nitelik	Bahçeli kargir cezaevi
Mevkii	-	Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz	Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8

Taşınmaz No	28232386	Taşınmaz No	28232095	Taşınmaz No	93062141
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	Kagir Depo	Nitelik	Arsa
Mevkii	-	Mevkii	-	Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	32

Taşınmaz No	28331273	Taşınmaz No	28232093	Taşınmaz 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 Kagir Marangoz Atölyesi	Nitelik	Avlulu Kagir Ev Ve Odamluk
Mevkii	-	Mevkii	-	Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	8	Pafta	8	Pafta	8

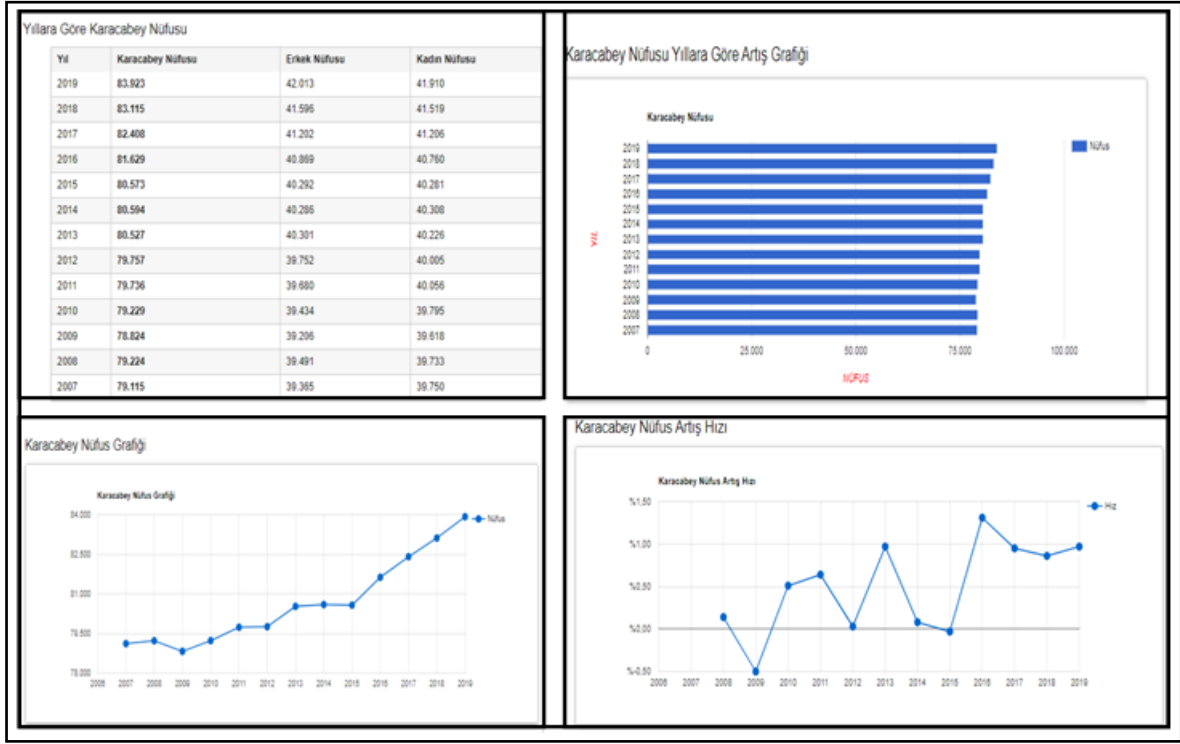
## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Karacaahmet Mahallesi 40 ada parseller 12.052,60 m<sup>2</sup> alana sahip olup 40.212776, 28.353890, Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parsel 10.264,28 m<sup>2</sup> 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.

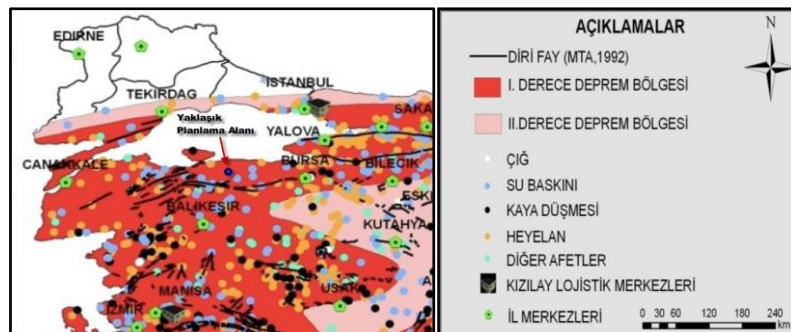
## 2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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 Önemli Alan 2.1. bölgesinde bulunmaktadır. Raporun Sonuçlar ve Öneriler kısmı raporun ekindedir.

### 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.

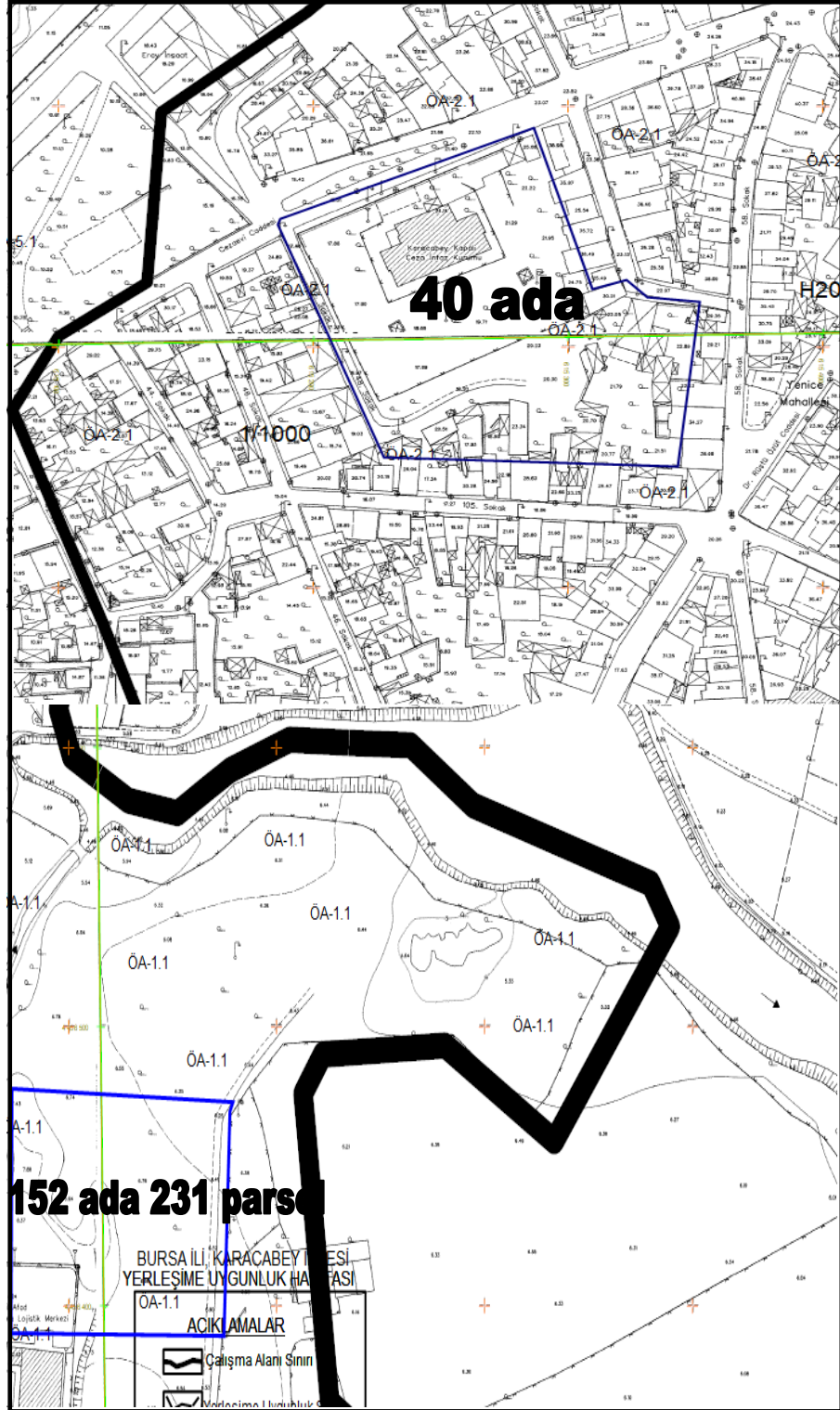
En yüksek yeri 764 m. ile Karadağ'ın Sarnıç Tepe'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yardığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliğı gösteren hafif engebeli düzlüklere sahiptir. Bunlarda genellikle kıyından itibaren yükselirler.

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

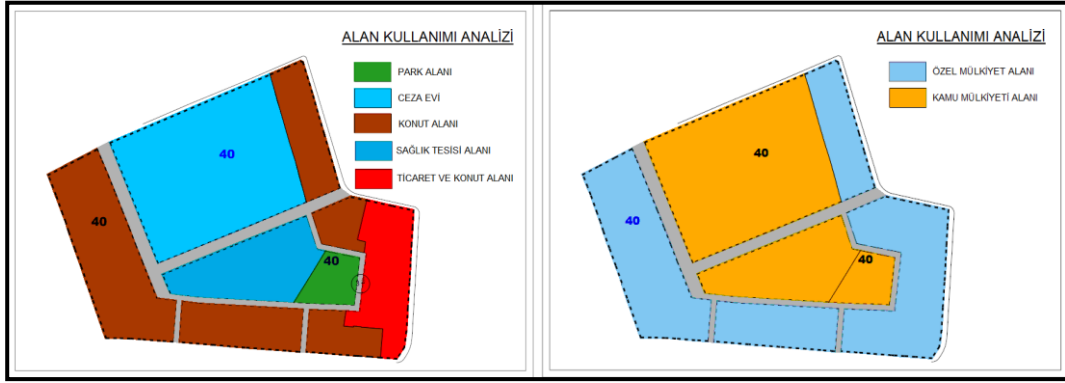
Planlama alanının yaklaşık eğim oranı %0-2 arasında güney batı-kuzey doğu yönünde 17.5 m-22m yükselti noktaları okunmaktadır.



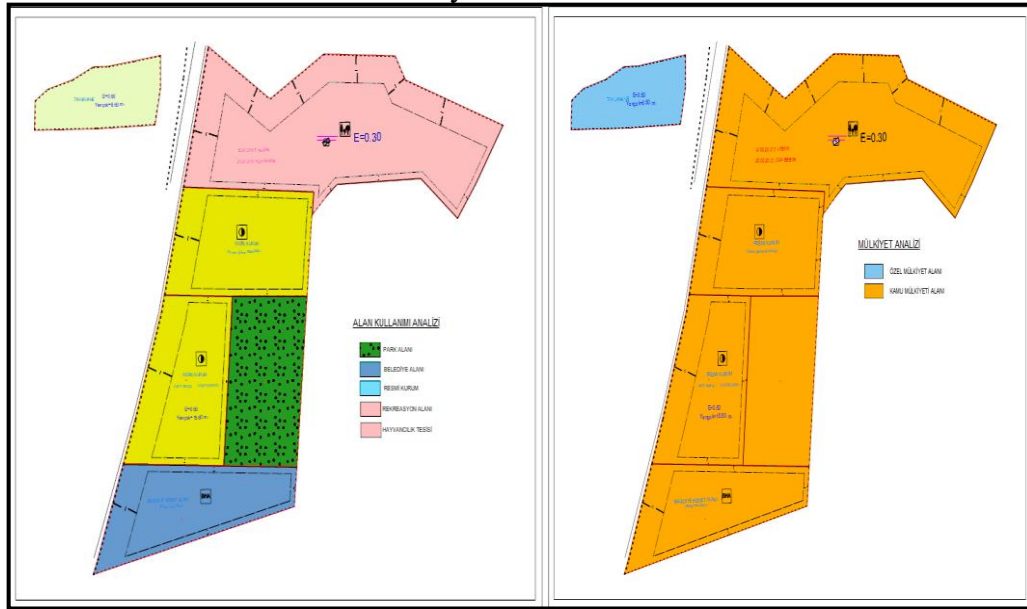
### 2.4. ARAZİ KULLANIMI

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

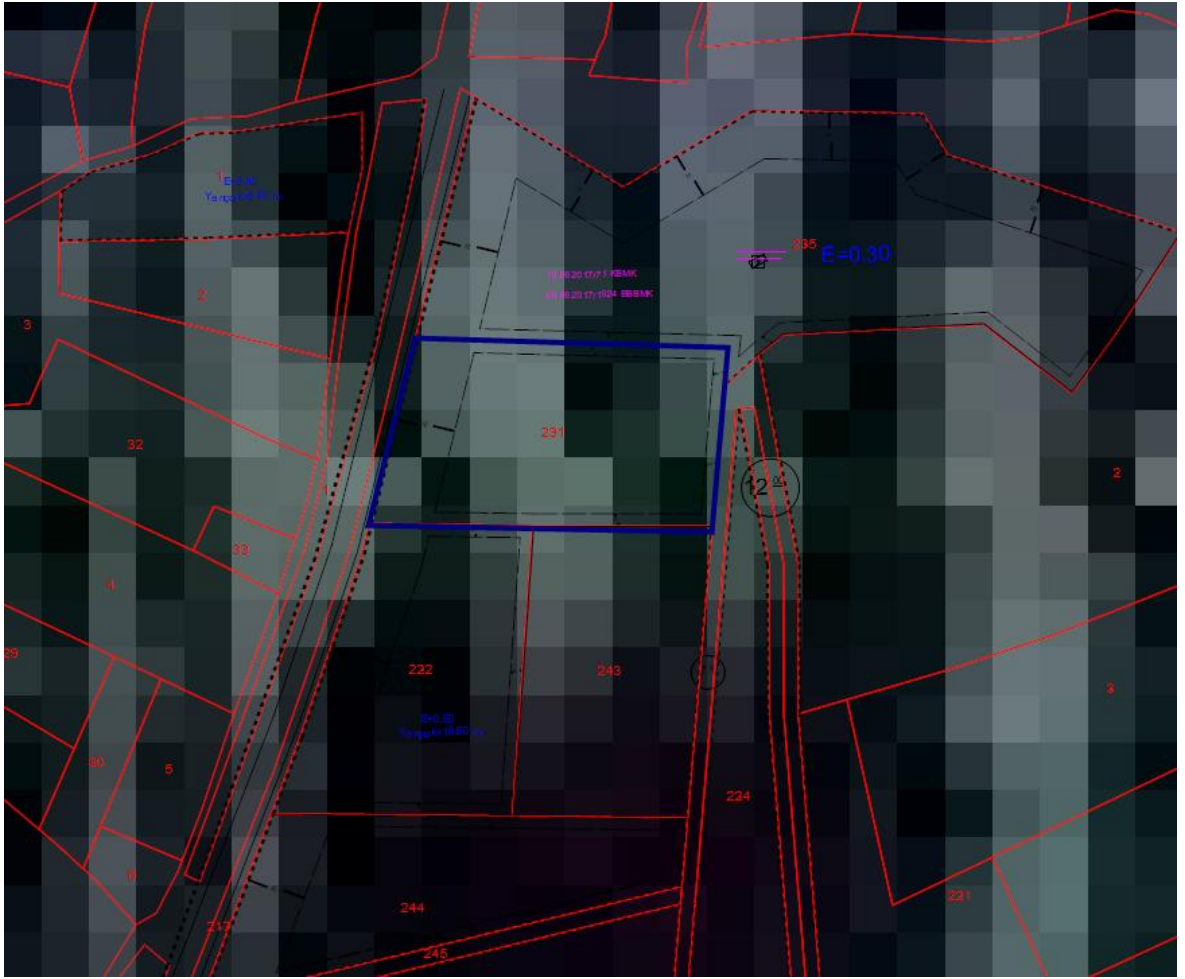
Planlama alanı Karacaahmet Mahallesi 40 ada ve yakın bölgesi mülkiyet durumu incelendiğinde bir kısmının özel, bir kısmının kamu mülkiyetinde olduğu, hamidiye mahallesi 152 ada 231 parselin yakın bölgesi ise ağırlıklı olarak kamu mülkiyeti tespit edilmiştir.

## 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.





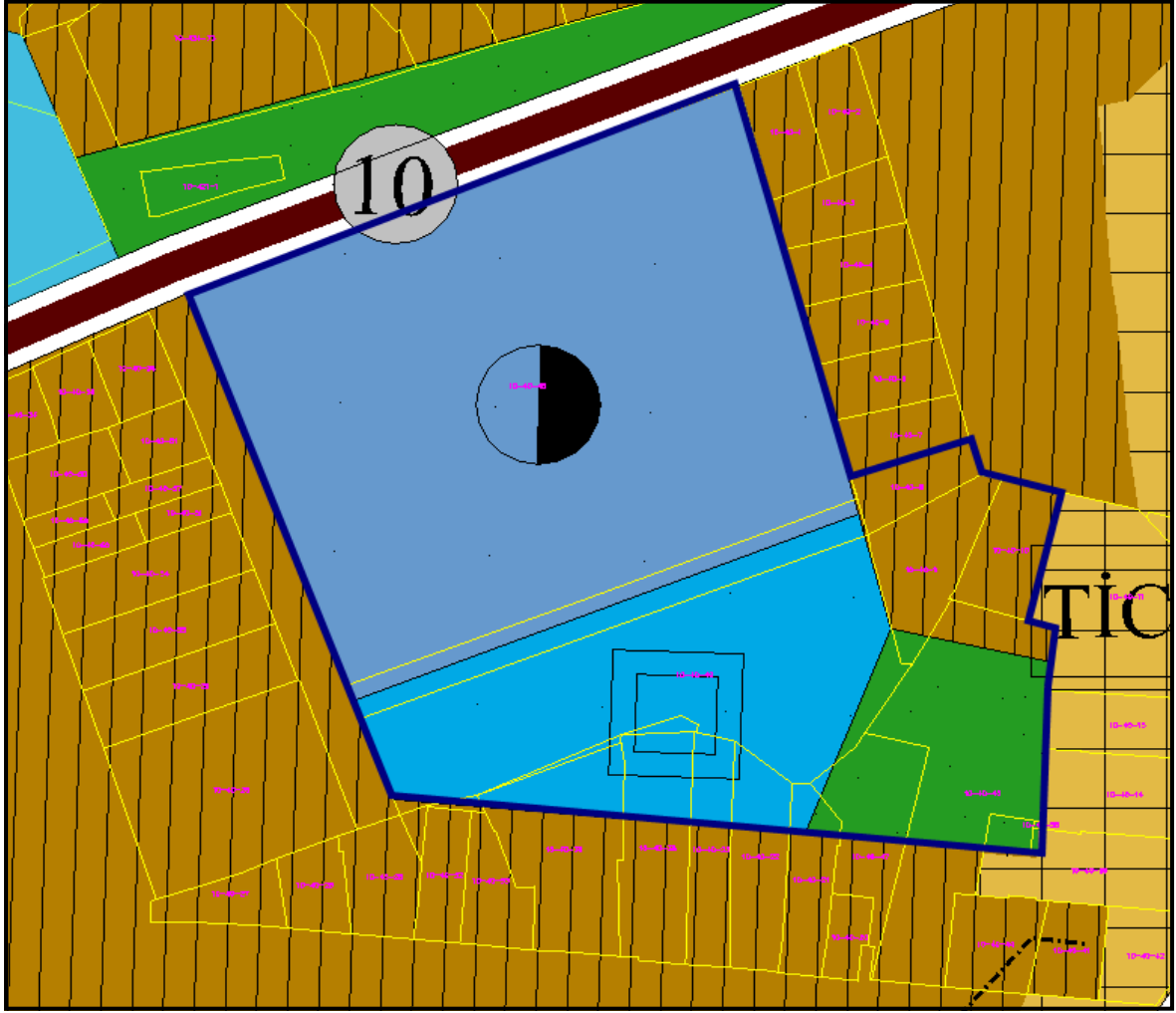
### 2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

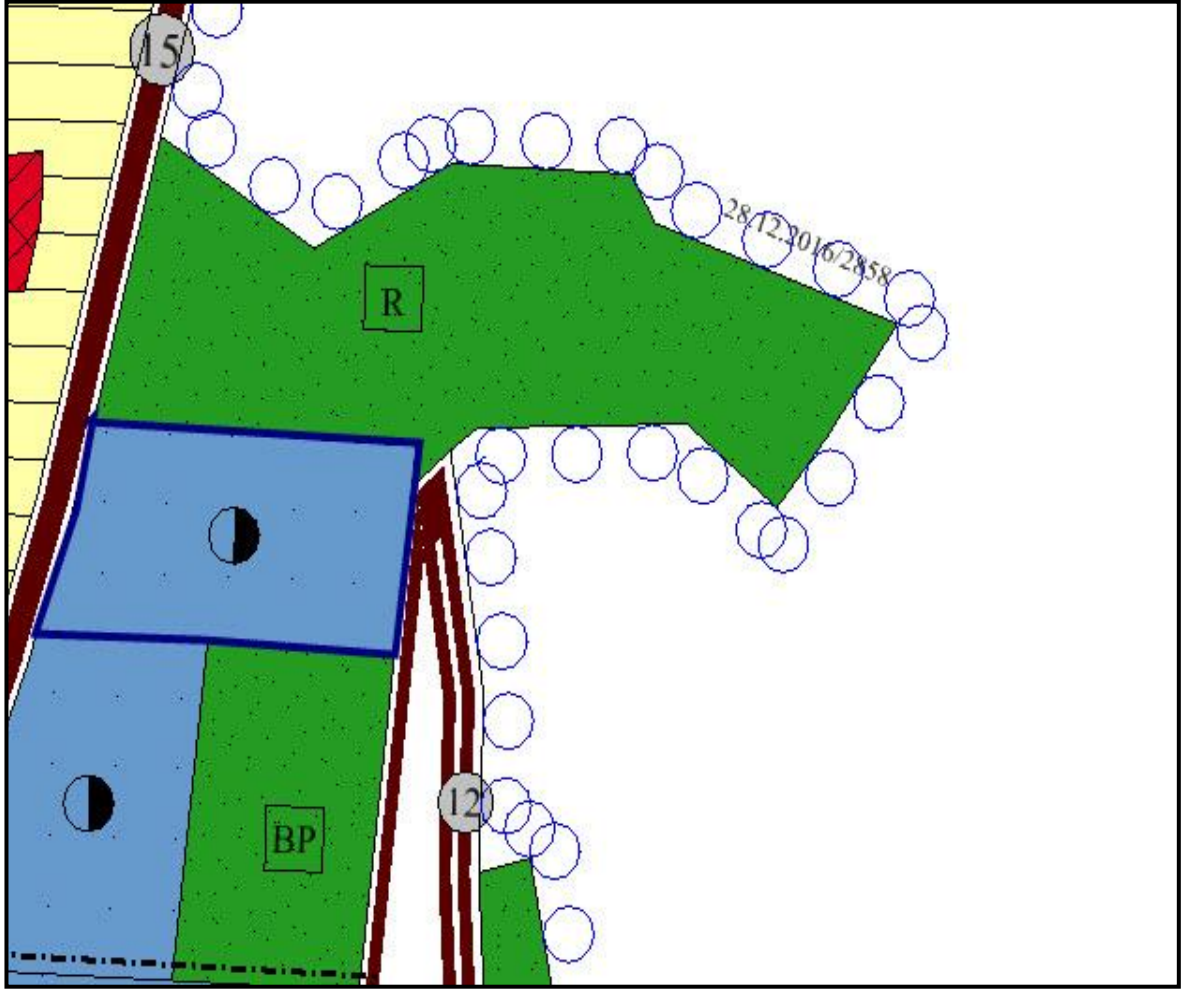
### 2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı sınırları içerisindeki parsellerin büyük kısmı aynı anda farklı fonksiyonları da kapsamaktadır. Buna göre Meri 1/5000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi Alanında kalan parseller; 48 parsel, Sağlık Tesisi Alanında

kalan; 21-22-23-38-39-47-49 parseller, Yoğun Konut Alanında kalan; 8-9-10-21-22-23-38-39-43-47-49 parseller ve Park Alanında kalan; 9-21-43-47-49 numaralı parsellerdir.



Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parsel ise Yönetim Merkezi Alanı olarak ön görülen alanda yer almaktadır.



### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İlçe merkezine sıkışmış olan belediye hizmetinin daha güvenli ve rahat şekilde sağlana bilmesi merkezin yaya ve trafik akışının rahatlatılması, mevcut yapının fenni sağlık standartları ve yenilikler için yetersiz olması en önemli gerekçelerdir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı konum itibariyle ilçedeki sosyal yapının, ulaşım ve erişiminin rahatlıkla sağlana bileceği bir bölgedir. Barınan nüfusun yoğunluk anlamında orta yoğunluğa hitap etmesinin getirisi olarak trafik ve nüfus yoğunluğunun hizmet sağlamada kolaylık sağlamaktadır.

Bölgenin alt yapı olanaklarının yeterli olduğu analiz edilmiştir. Ayrıca planlama günü itibariyle bölgenin yapılaşma ivmesi düşük seviyededir.

Plan değişikliği değerlendirmesi aşamasında ülkenin sağlık politikalarındaki kronolojik değişimler ve plana etkisi dikkate alınmış olup değerlendirmede ilgili yönetmelik ve genelgelerle alınan kararlar Plan kararlarında etkili olmuştur.

Ayrıca Planlama aşamasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ilgili maddelerine uyularak konu ilkelere uygun şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

**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.

(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.

Tanımına göre Uygulama İmar Planı aşamasında Resmi Kurum Alanı olarak planlanan parselde belediyenin ihtiyaçlarını görecektir bir hizmet sunulabilmektedir. Ayrıca yerinde kaldırılan Sosyal Donatı Alanı için gerekli Alan ihtiyacı fazlasıyla karşılanmıştır.

### 3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alan toplam 22.316,88 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Karacaahmet Mahallesi 40 Ada içerisindeki;

-Yönetim Merkezi ve Sağlık Tesisi olarak planlanan alanın tamamı birleştirilerek 10.798,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Kamu Hizmet Alanı oluşturulmuştur.

-Bu alan Belediye Alanı amaçlı kullanım yapılacaktır.

-Mevcut durumda 1082,1 m<sup>2</sup> olan Yeşil alan artırılarak korunmuştur. 1254,10 m<sup>2</sup> ye çıkartılmıştır.

-Kamu Hizmet Alanı ve park alanının bir kısmı 10 m genişlikteki yollarıda içermekte olup çizim tekniği sebebiyle Nazım İmar Planı değişikliğinde bu değer gösterilmemiştir. Uygulama İmar Planı aşamasında ayrıntılı olarak gösterilecektir.

-Hamidiye Mahallesi 152 Ada 231 Parselde yer alan yönetim Merkezi Alanı, Karacaahmet Mahallesi 40 ada için yapılan plan değişikliğinde kaldırılan Sağlık Tesisi Alanı yerine gösterilmiştir.

#### ALAN KULLANIM TABLOSU

KULLANIM	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ(m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ORAN(%)
Kamu Hizmeti Alanı	0,00	10798,50	%90
Yönetim Merkezi Alanı	16.991,58	0,00	%0
Sağlık Tesisi Alanı	2800.20	10264,28	%0
Park	1082,10	1254,10	%10
Konut Alanı	1443.00	0,00	%0
TOPLAM	22.316,88	22.316,88	%100

### 3.4. ÖNERİ PLAN

