



**KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, KARACAAHMET MAHALLESİ  
36 ADA, 13-29-42-43-48 NO.LU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP-

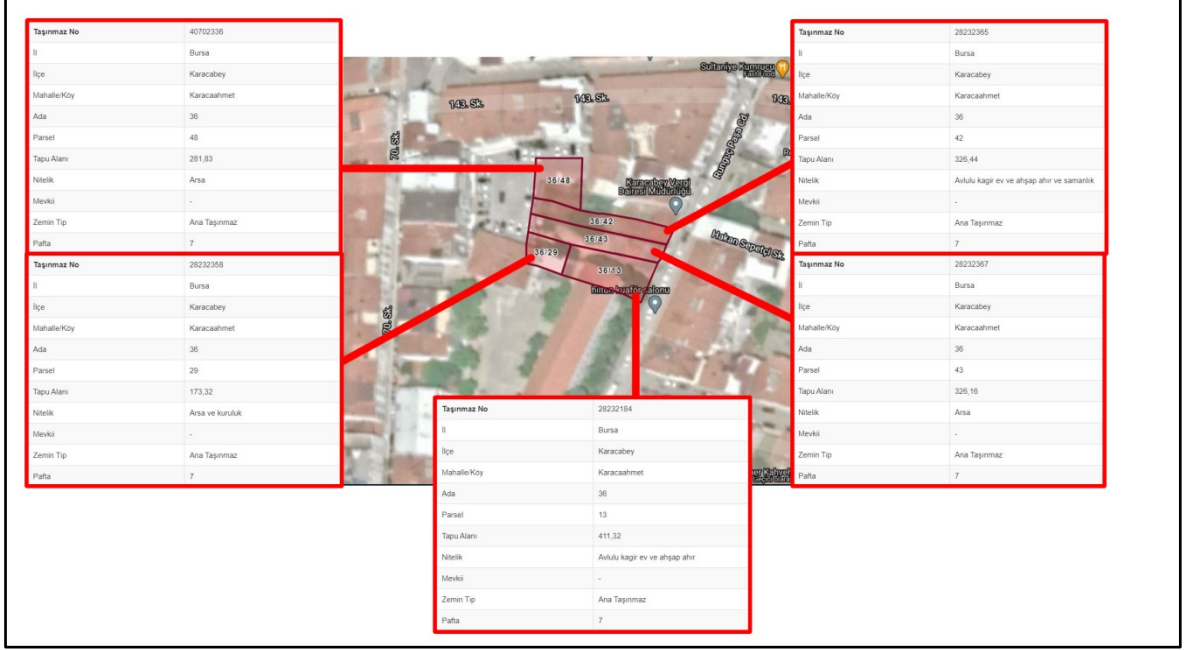
Karacabey Belediye Meclisi'nin ___/___/2020 tarih ve ___sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Ali ÖZKAN İlçe Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2020 tarih ve ___sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Karacaahmet Mahallesi, 36 ada, 13-29-42-43-48 no.lu parsellerin yer aldığı alanda otopark alanı düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

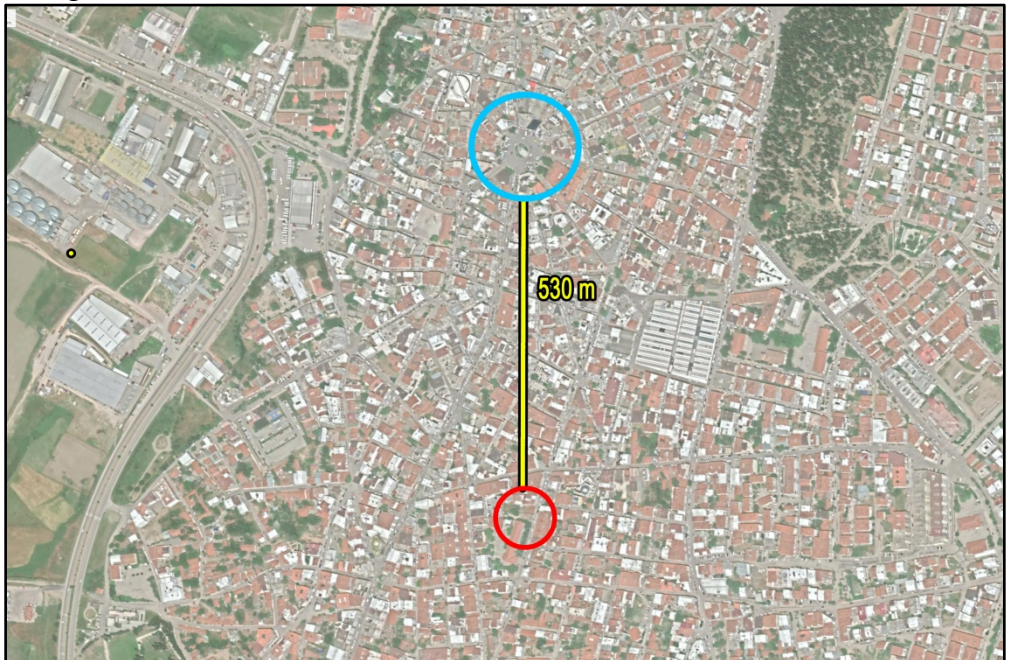
## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Karacaahmet Mahallesi, 36 ada, 13-29-42-43-48 no.lu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği toplam 1.520,50 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır.



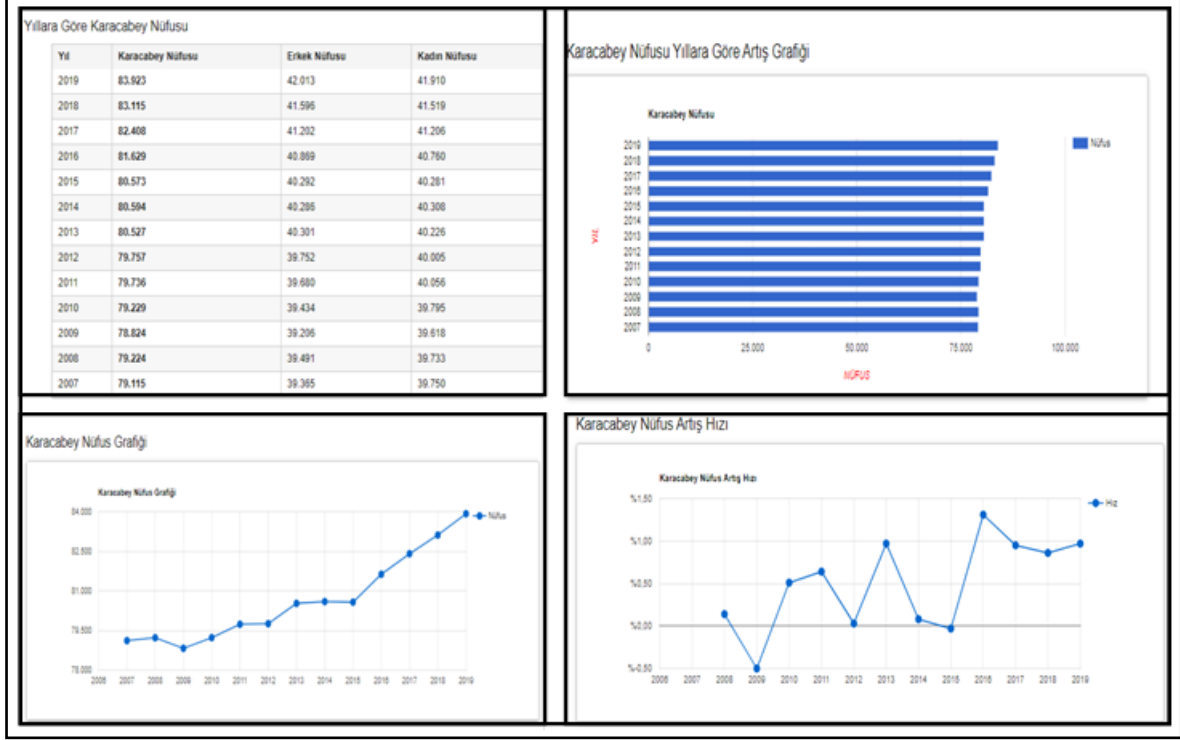
### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı 1.520,50 m<sup>2</sup> alana sahip olup 40°13'0.15''K ile 28°22'6.71''D konumunda yer almaktadır. Söz konusu alan İlçe merkezinin güneyinde yer almakta olup merkeze uzaklığı 530 m dir.



## 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.

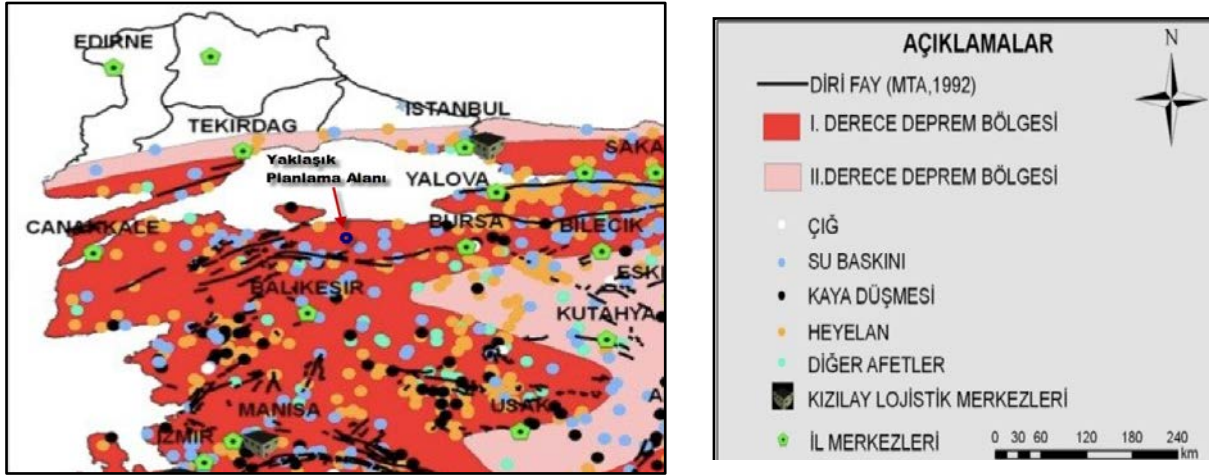
## 2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliği hazırlanan bölgenin yakın çevresinde Pazar alanı, eğitim alanları yer almaktadır. Ayrıca söz konusu alan anaarter olan Runguçpaşa Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

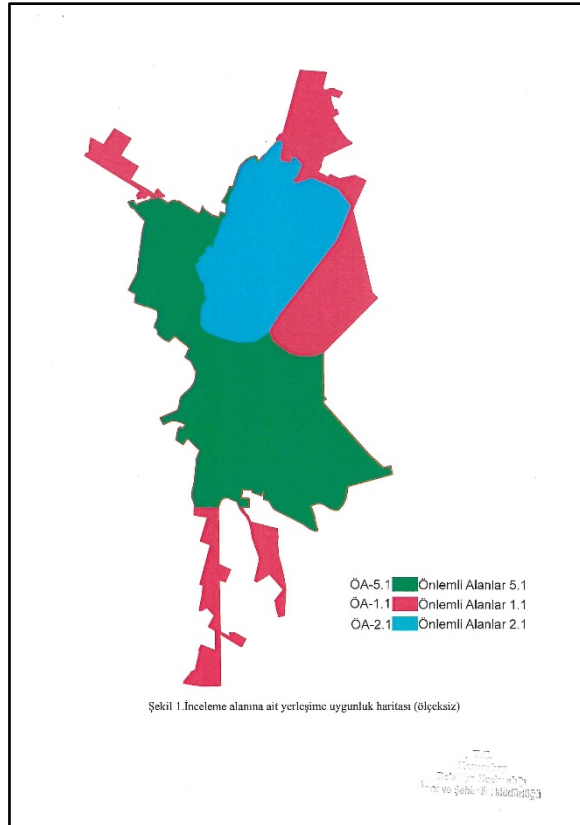
### 2.3.1. Depremsellik

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 arttırır.

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 kıyıdan itibaren yükselirler.

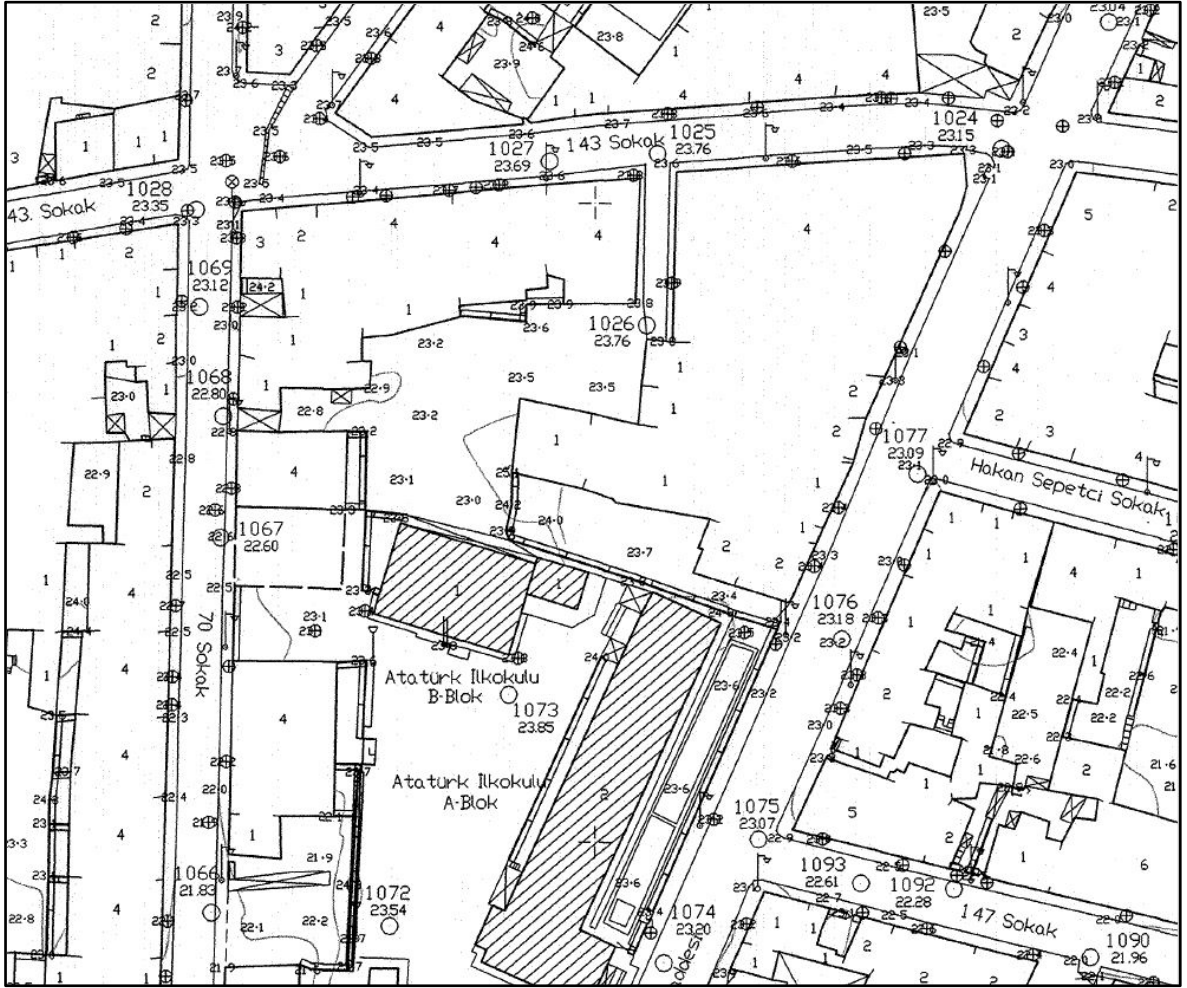
Bursa Ovası'ndan Görükle sırtları ile ayrılır. Mustafa kemal Paşa Ovası'ndan çok hafif yükseltiye sahip olan Hara sırtları ile ayrılır. Fakat genelde Mustafa Kemal Paşa Ovası, Karacabey Ovası'nın devamı gibidir. Batıda ise Susurluk ve Manyas ovaları ile birleşir.

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 23m-24m kotları arasında yer almaktadır.





## 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının mevcut durumu incelendiğinde ada genelinde yapılaşmaların tamamlandığı görülmektedir. Bununla birlikte alanın güneyinde Atatürk İlkokulu yer almaktadır.

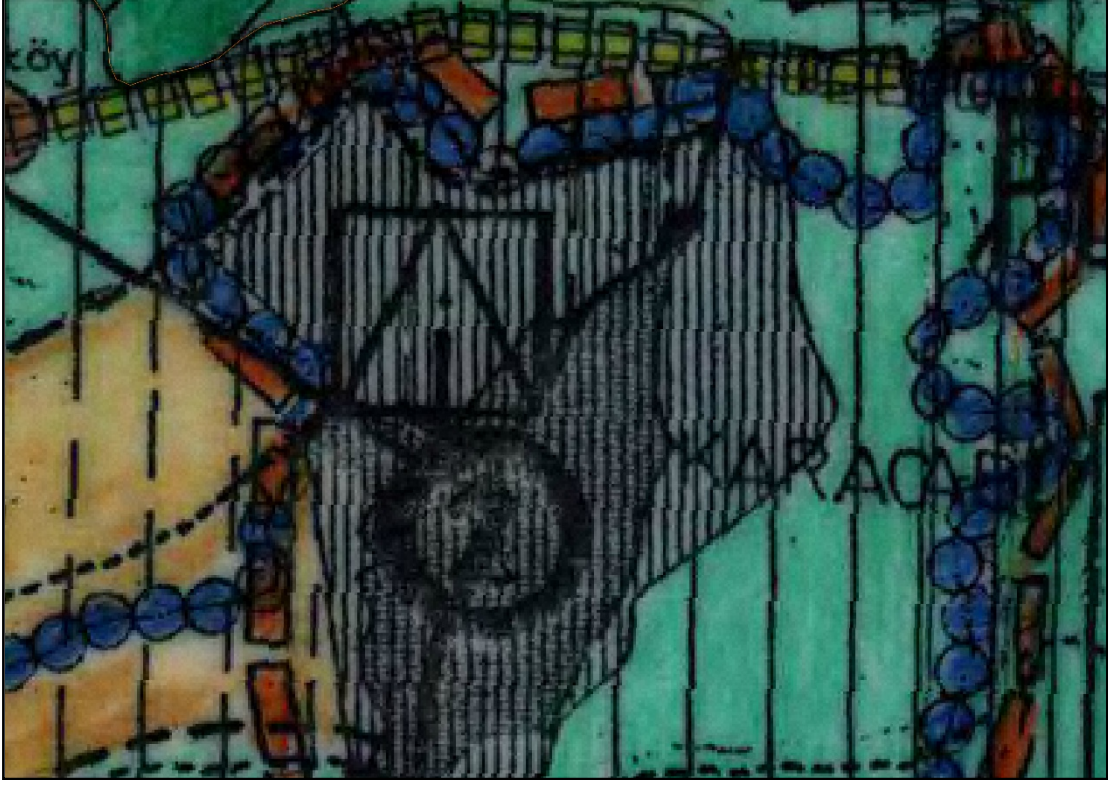
## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının mülkiyet durumu incelendiğinde özel mülkiyetin olduğu görülmektedir.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

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

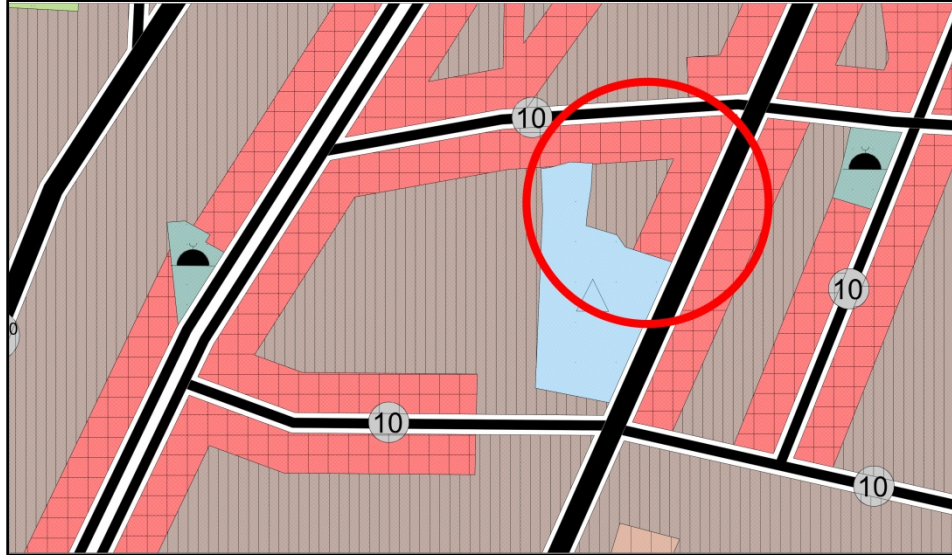


### 2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

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

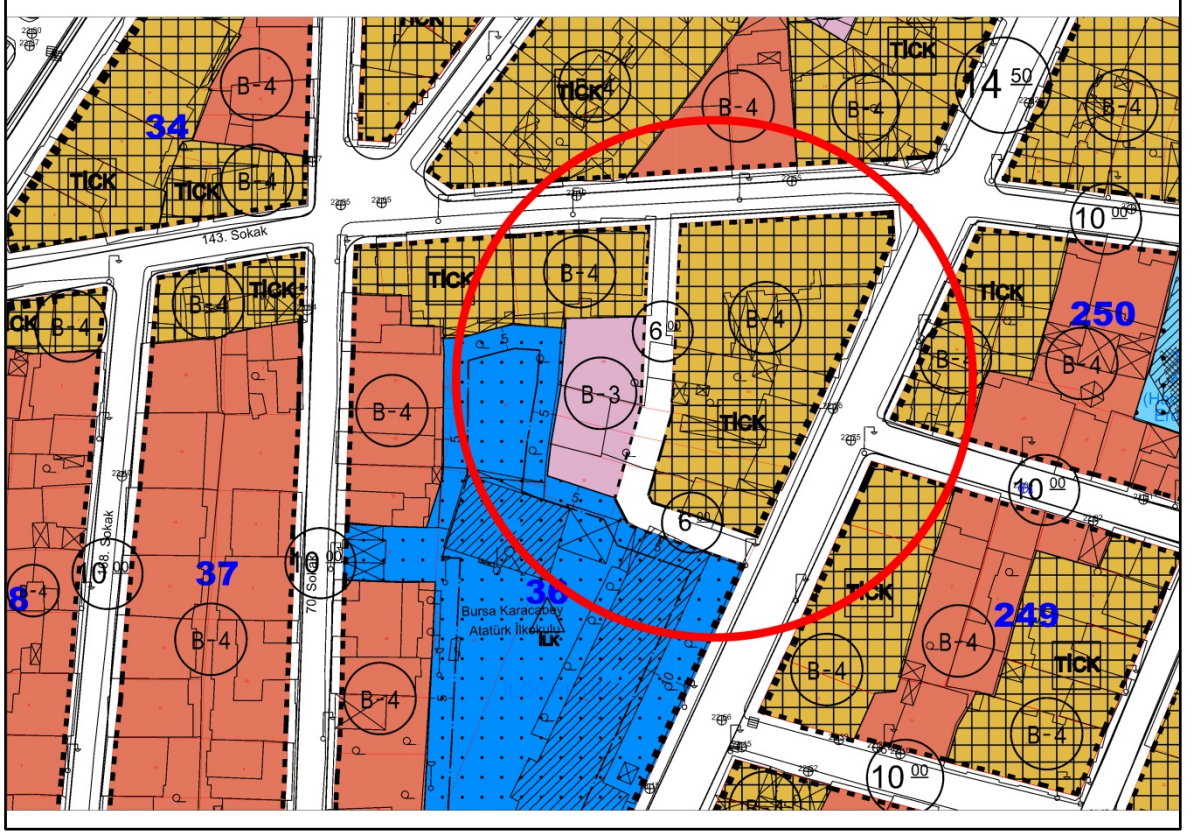
Planlama alanı mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret + Konut ve Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.



### 2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Eğitim Tesisi Alanı ve Yol” olarak planlanmıştır.





### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan konaklama, ticaret ve yapı varlığının yoğun olduğu bir bölgedir. Dolayısı ile sürekli bir araç ve yaya sirkülasyonu ortaya çıkmaktadır. Bunun karşılığında bölgede ihtiyaç olan otopark talebini karşılamak ve yapılaşmada daha sağlıklı bir düzen oluşturmak plan değişikliğindeki en büyük gerekçelerden biridir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliğine konu alan 1.520,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu alanın çevresinde eğitim alanları, ticari üniteler, konut alanları vb yoğun yapılaşmalar yer almaktadır. Ayrıca ana arter olarak belirlenen caddeye cepheli durumdadır.

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

Plan değişikliği önerisi ile mevcut imar planında “Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Eğitim Tesisi Alanı ve Yol” olarak planlanan alan, “Ticaret+Konut Alanı, Eğitim Tesisi Alanı, Yol ve Otopark Alanı” olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yeniden düzenlenmiştir. Buna göre :



## PLAN HÜKÜMLERİ

1-TİCARET+KONUT ALANINDA ZEMİN KAT TİCARET, DİĞER KATLAR KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2-YOLLAR, OTOYOL ALANLARI VB. DONATI ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

## ALAN KULLANIM TABLOSU

KULLANIM	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ(m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	600,440	-
Ticaret+Konut Alanı	564,221	709,129
Eğitim Alanı	71,900	71,900
Yol	281,865	139,031
Otopark	-	600,440
<b>TOPLAM</b>	<b>1.520,50</b>	<b>1.520,50</b>

### 3.4. ÖNERİ PLAN

