



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ

90 ADA 8-27 VE 35 NO.LU PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161089314

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
ALP KAYA - ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 2082 Gazetesi No: 27 /
Altınşehir Mh. Çetin Emeç Cd. No: 110 Nilüfer / BURSA
Nilüfer V. D. : 530 024 704 T.C. No: 504 767 51 364

KENT İMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLCA Y. ÜNAL
ŞEHİR PLANCILARI ODASI: 5118
Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No: 8 Kat: 3
Karacabey/BURSA Tel: 0533 048 90 99
Karacabey V.D. 125 6607 4166

Gamze Duymuş
Katip Eye
[Signature]

Ahmet KARAKUŞ
Katip Eye
[Signature]

Karacabey Belediye Meclisi'nin
05/01/2025 tarih ve 29 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Fatih KARABATİ
Karacabey Belediye Başkanı
[Stamp: T.C. KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI]

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24/06/2025 tarih ve 738 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı
[Stamp: T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI]

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	4
2.4.1.Depremsellik	4
2.4.2.Jeolojik Yapı	5
2.4.3.Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	7
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	7
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
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	10

ŞEKİLLER

ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	3
ŞEKİL 2 YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMLERİ	4
ŞEKİL 3 KARACABEY İLÇESİ EĞİM HARİTASI.....	6
ŞEKİL 4 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8

TABLolar

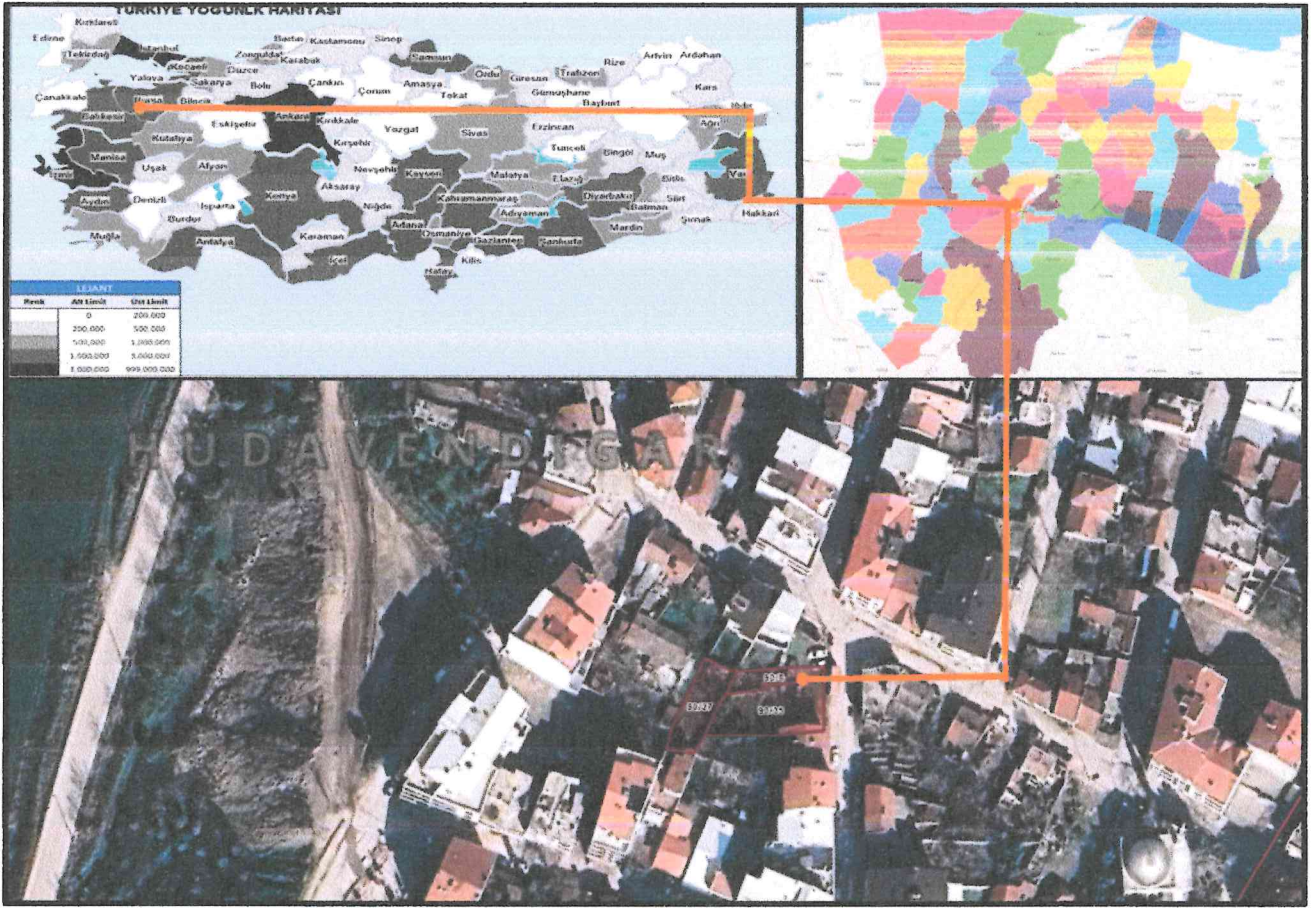
TABLO 4 ALAN KULLANIM TABLOSU	10
-------------------------------------	----

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili Karacabey ilçesi Hüdavendigâr Mahallesi'nde bulunan 90 ada 8, 27 ve 35 numaralı parsellerde, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde imar hattını düzenlemek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Karacabey İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi 90 ada 8-27 ve 35 no'lu parsellerin yüzölçümleri sırasıyla 88,16 m², 178,33 m² ve 302,99 m² dir. Planlama alanı toplam yüzölçümü 569,48 m² 'dir.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karacabey İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi, 90 Ada 8-27 ve 35 no'lu parseller, 26. Sokak üzerinde yer almaktadır. Google Maps: 40.22318331063832, 28.36086174470027 koordinatlarında yer almaktadır. Karacabey merkezine 620 metre, Karacabey Belediyesine 670 metre, terminale 1.31 km mesafededir.

2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. % 49,95 erkek, % 50,05'i kadındır.

Planlama alanın bağlı bulunduğu Karacabey ilçesi; Bursa ilinin 2019 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü olarak 17 merkez arasında 9. sırada yer alan ilçesidir. Nüfusu 2023 yılına göre 85.765 kişidir. Bu nüfus, 42.975 erkek ve 42.790 kadından oluşmaktadır.



Şekil 2 Yıllara Göre Nüfus Değişimleri

Planlama alanı yakın bölgesi mevcut sosyal yapısı orta ve alt gelir grubundaki kişilerden oluşmaktadır. Karacabey ilçesi, bölgede verimli topraklara sahip ve sulanabilir arazi miktarı üst seviyede olan Bursa ilinin önemli merkezlerinden biridir. Bu doğrultuda bölgede yer seçimi yapan üreticiler tarım sektörü ağırlıklıdır. Sanayi türleri genel olarak tarımsal üretim ve hayvansal gıdalar olarak görülmektedir.

Planlama alanı yakın bölgesi mevcut sosyal yapısı 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 üreticiler tarım sektörü ağırlıklıdır. Sanayi türleri genel olarak tarımsal üretim ve hayvansal gıdalar olarak görülmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Karacabey İlçesi Hüdavendigar Mahallesi'nde yer alan 90 Ada 8-27 ve 35 no'lu parseller, teknik altyapı açısından uygun bir konumda bulunmaktadır. Bölgenin ulaşımı, ana yolların yakınlığı sayesinde oldukça kolaydır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla bölgeye rahatlıkla ulaşılabilir. Elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi teknik alt yapı imkanları standarttır. Teknik altyapı ihtiyaçlarının büyük bir bölümü yerel yönetimler tarafından sağlanmakta ve belediye hizmet alanları gibi kurumlara ait olan mevcut hizmet alanlarından karşılanmaktadır. Bölge, arıtma suyu tesisine ve jandarma komutanlığına olan yakınlığı sayesinde, hem altyapı hizmetlerinden etkin bir şekilde faydalanmakta hem de güvenlik açısından önemli bir avantaja sahiptir. Bu konum, bölgedeki yaşam kalitesini artırmakta ve sakinlerine daha güvenli ve sürdürülebilir bir ortam sunmaktadır.

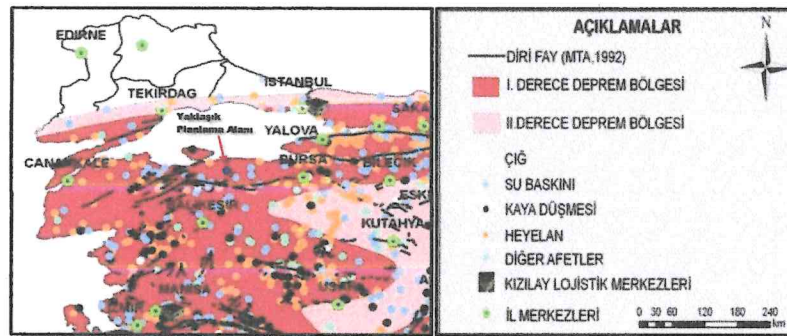
Sosyal altyapı açısından ise bölge, ilçe merkezindeki olanaklarından faydalanmaktadır. Nüfus genellikle orta ve alt gelir gruplarından oluşmakta, günlük sosyal donatı ihtiyaçları ilçe merkezindeki imkânlarla karşılanmaktadır.

2.4. JEOLJİK 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.



Şekil 2 Afad Deprem Haritası

2.4.2. 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.

2.4.3.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.

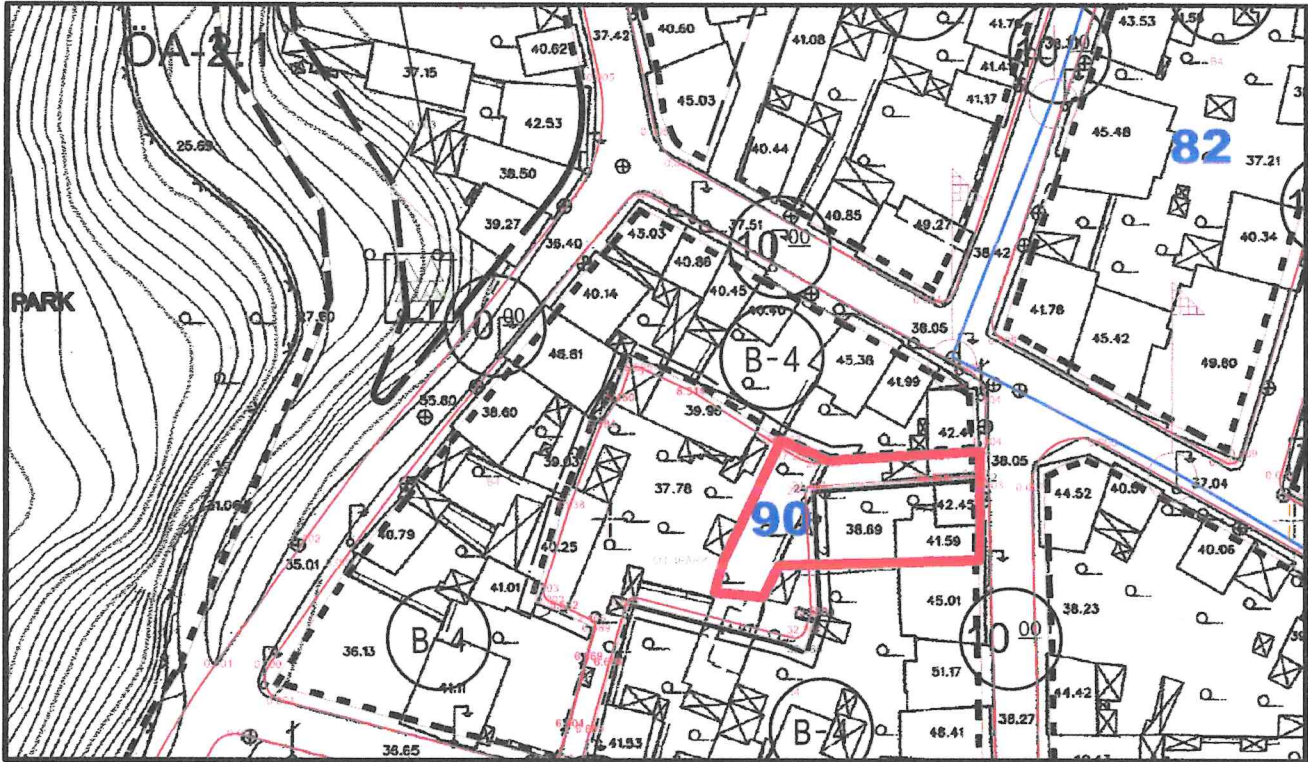
Karacabey ovası IV. Jeolojik zamanda meydana gelen çökmeler esnasında oluşmuştur. Bu çöküntü oluşunun daha derin olduğu Doğu ve Batıdaki çukurluklara göller yerleşmiştir. Bu göller Doğuda Uluabat, batıda Manyas (Kuş Gölüdür). Karacabey şehrinin olduğu alan eski bir dolgu deposudur. Ortalama yükseltisi (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 özelliği 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.

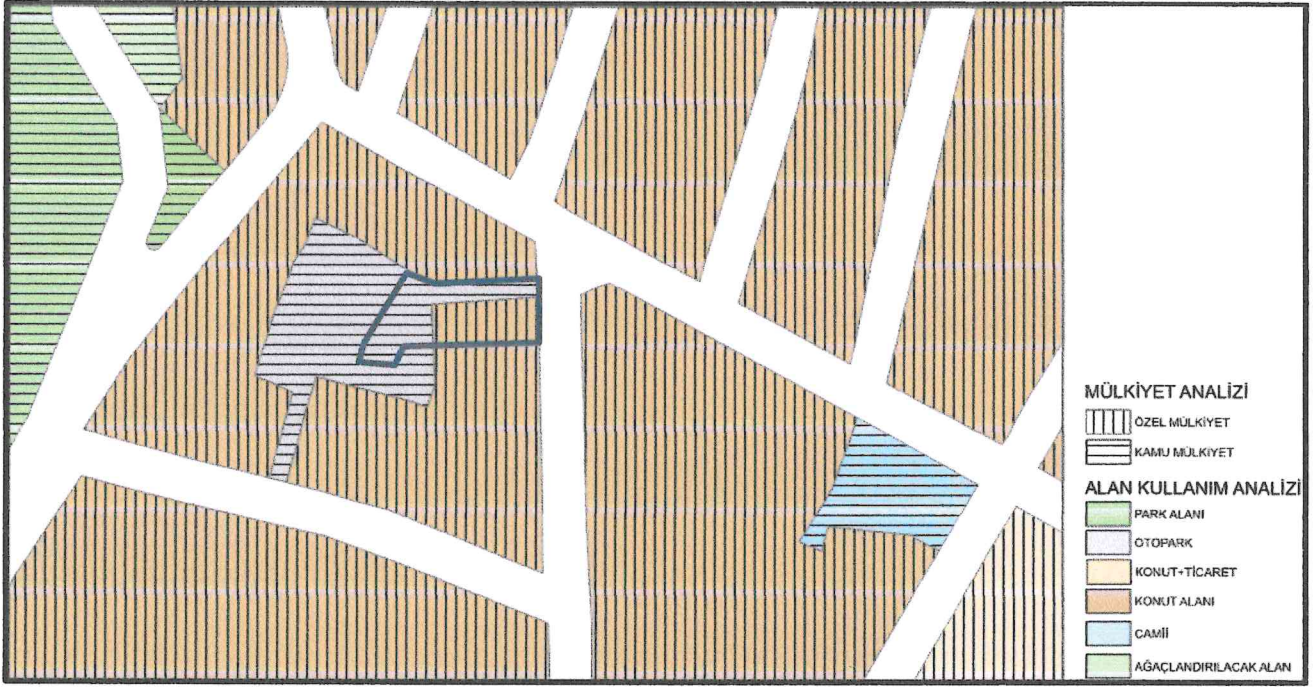
Susurluk Nehri Simav Çayı adıyla Şaphane Dağları'ndan doğar. Simav gölüne girer ve çıkar. Susurluk ovasına indiğinde adı Susurluk nehri olur. Karacabey ovasını geçtikten sonra doğudan Nilüfer Çayını, batıdan Karadere' yi alır. Kendi yardığı boğazdan geçerken adı Kocadere olur. Bir delta ovası oluşturarak 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

2.4.3.1. Eğitim Durumu



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

2.5. ARAZİ KULLANIMI



Şekil 4 Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi

Karacabey İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi, 90 ada 8-27 ve 35 no'lu parseller meskun bölgede yer alması nedeniyle çevresinde bir çok kullanım alanı yer almaktadır. Alan kullanım faaliyetleri daha çok konut, cami, otopark ve park şeklinde olup yapıların yapı kalitesi orta ve iyi seviyededir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Mülkiyet yapısı ağırlıklı olarak özel mülkiyet parsellerinden oluşmaktadır. Planlama alanında yer alan 8 numaralı parsel, Karacabey Belediyesi'ne kayıtlı olup kamu mülkiyetindedir. 27 ve 35 numaralı parseller ise özel mülkiyet kapsamındadır.

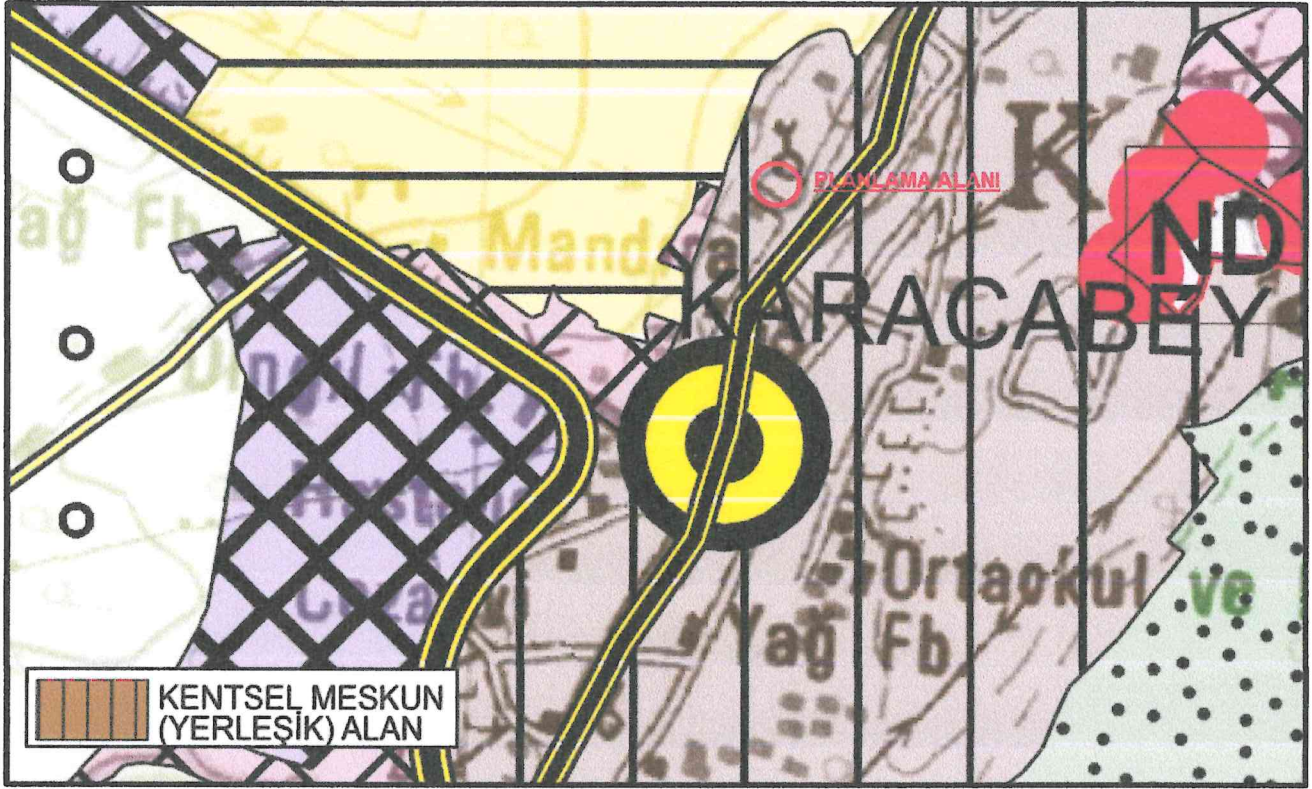
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Karacabey İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi, 90 Ada, 8-27 ve 35 no'lu parseller; Karacabey İlçesi Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, **Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan** olarak öngörülen alanda yer almaktadır.

Karacabey İlçesi Bursa İli ÇDP Raporu-C.4. Tanımlar;

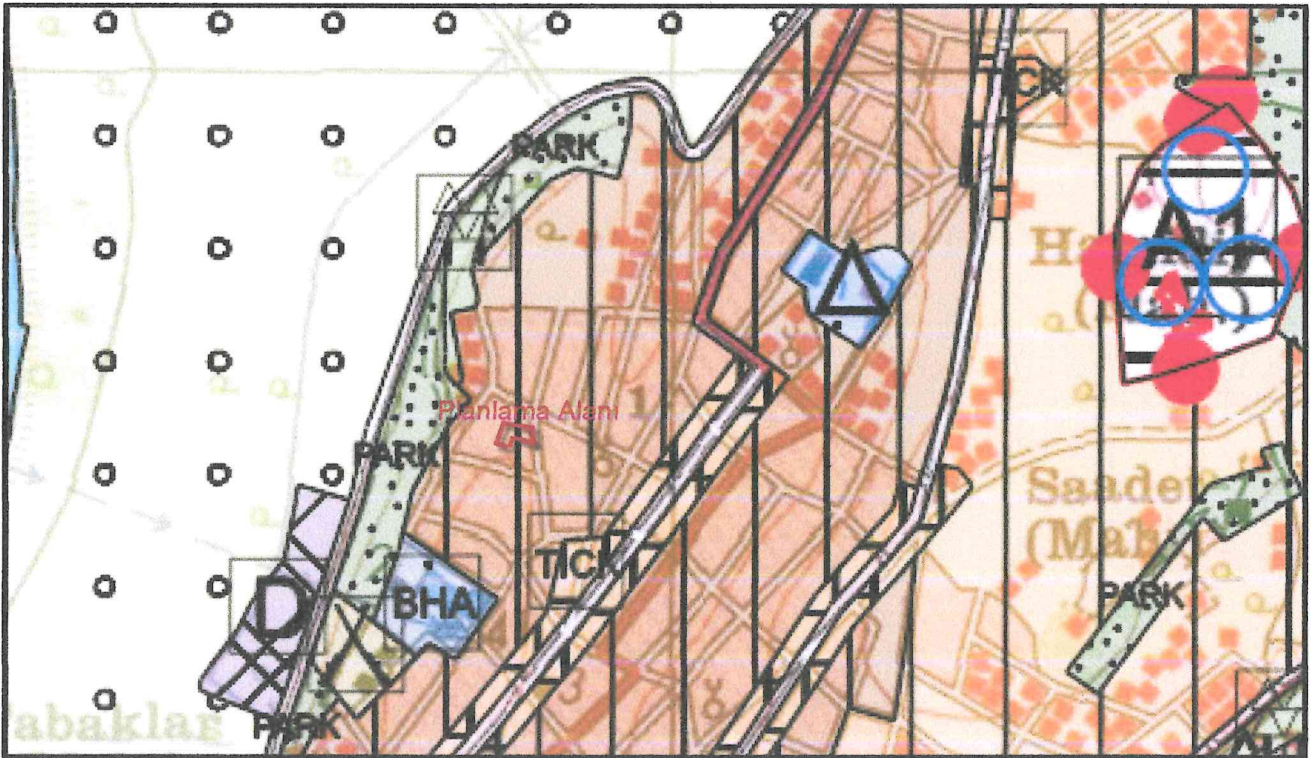
Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.



Şekil 5 Bursa ÇDP

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

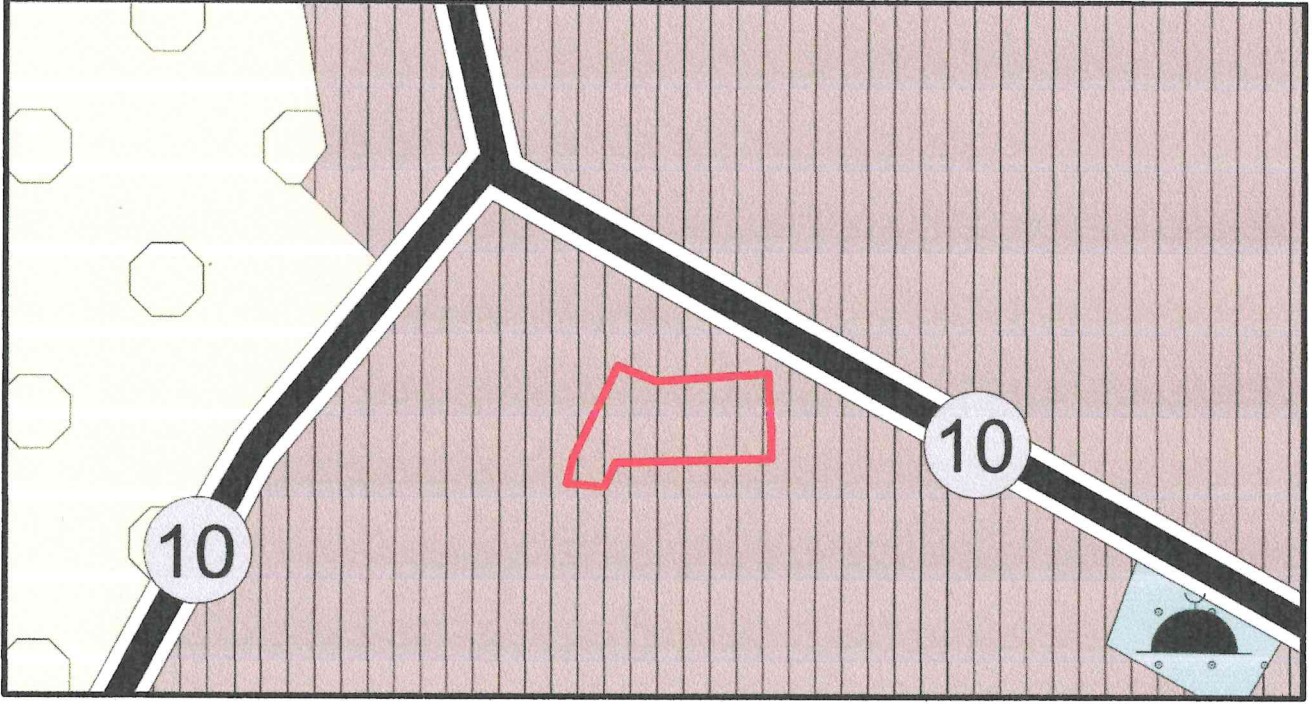
Planlama alanı Bursa İli, Karacabey İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "Mevcut Konut Alanları" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

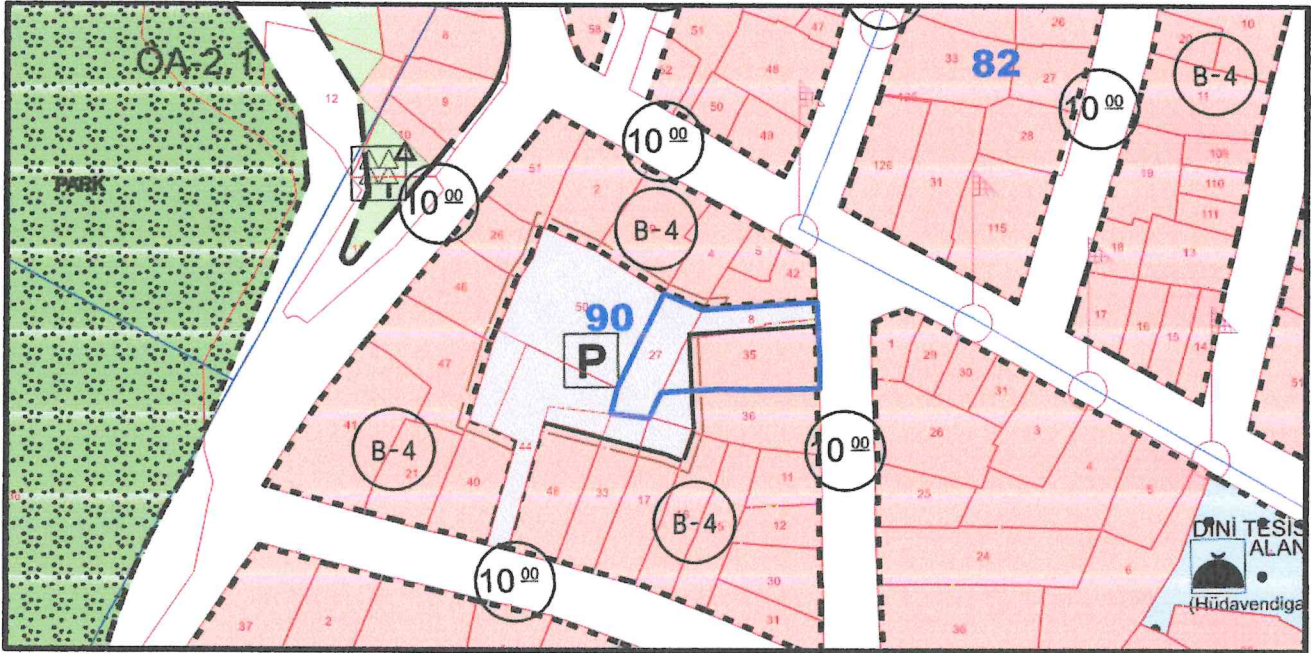
Karacabey İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, 90 ada 8-27 ve 35 no'lu parseller 1/5000 Ölçekli Revizyonu Nazım İmar Planı kapsamında "Yüksek Yoğun Meskun Konut Alanı" olarak öngörülen alanda yer almaktadır.



Şekil 6 Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Karacabey İlçesi Hüdavendigar Mahallesi'nde yer alan 90 ada 8, 27 ve 35 numaralı parselleri kapsamaktadır. 8 ve 27 numaralı parsellerin büyük bölümü otopark alanı olarak öngörülen alanda olup, küçük bir kısmı konut alanında kalmaktadır. 35 numaralı parsel ise tamamen konut alanı içerisinde yer almakta olup alandaki mevcut yapılaşma koşulları bitişik nizam 4 kat şeklindedir.



Şekil 7 Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Karacabey ilçesi, Hüdavendigar Mahallesi'nde bulunan 90 ada 8, 27 ve 35 numaralı parsellerde, otopark giriş yolunun genişletilmesi amacıyla imar planında düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme kapsamında, mevcut imar hattı yeniden belirlenerek yol genişliği artırılmış ve ulaşımın daha rahat sağlanması hedeflenmiştir. Yapılan değişiklikler, bölgedeki trafik akışını iyileştirmek ve otopark giriş çıkışlarını daha düzenli hale getirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

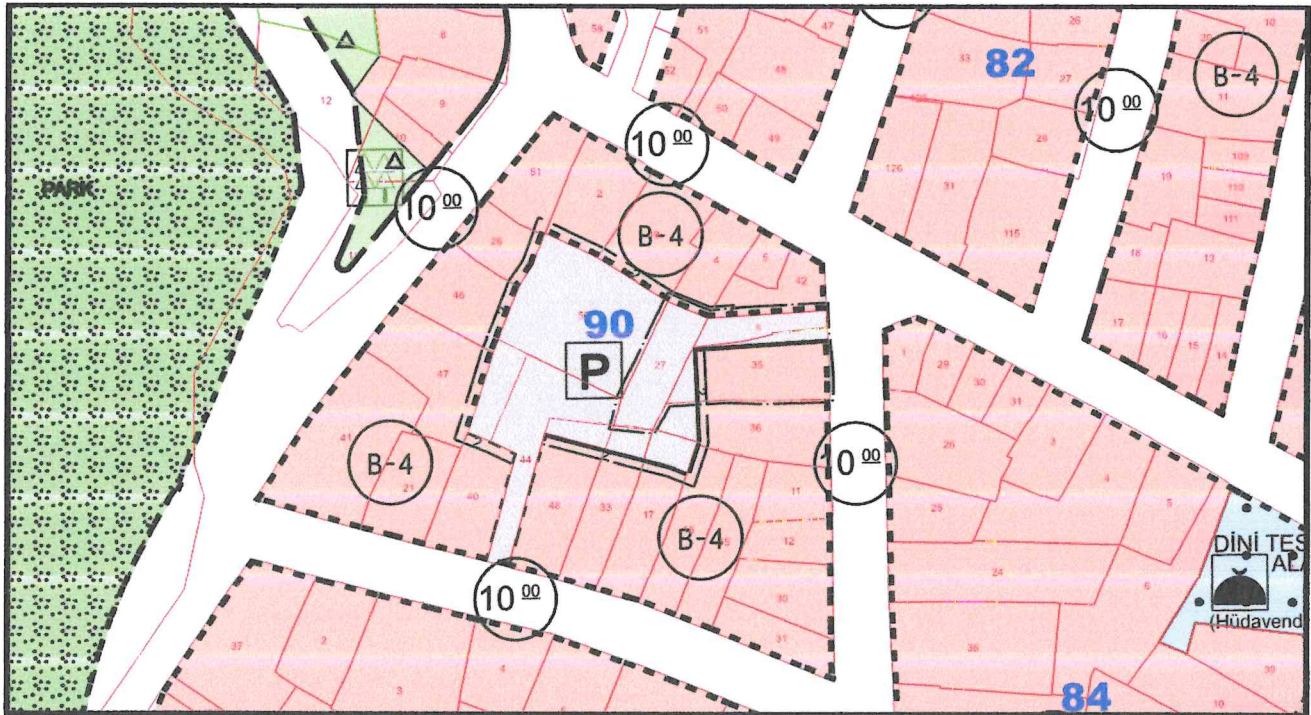
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Karacabey İlçesi Hüdavendigar Mahallesi'nde yer alan 90 ada 8, 27 ve 35 numaralı parselleri kapsamaktadır. 8 ve 27 numaralı parsellerin büyük bölümü otopark alanı olarak öngörülen alanda olup, küçük bir kısmı konut alanında kalmaktadır. 35 numaralı parsel ise tamamen konut alanı içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliği ile 8 numaralı parselin bulunduğu alanda yol genişliği artırılmıştır. Bu düzenleme sonucunda konut alanında meydana gelen azalma, otopark alanının giriş bölümünde yol genişliği için yapılan artış ile dengelenmiştir.

ALAN KULLANIM TABLOSU

Planlama Alanı	Mevcut(m ²)	Öneri (m ²)	Oran
KONUT	277.227 m ²	248.403 m ²	%44
OTOPARK ALANI VE YOL	293.273 m ²	322.097 m ²	%56
TOPLAM	570.5	570.5	%100

Tablo 1 Alan Kullanım Tablosu



Şekil 8 Öneri Uygulama İmar Planı