

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

18/02/2026...gün ve 15114...sayılı
karar ekidir.



22. Ocak 2026
Sayı: 3995142

27

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, MAMURİYET MAHALLESİ
119 ADA, 9, 10, 29, 21, 20, 19 VE 32 NO.LU PARSELLER İLE 112 ADA,
1 VE 2 NO.LU PARSELLERE İLİŞKİN MAMURİYET CAMİ KORUNMA ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161112172

KENTİMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLCA YUNAL
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

GAMZE DURMUŞ
Koruyucu Üyesi
9/2

Hüsnü EKEN
Koruyucu Üyesi
9/2

Karacabey Belediye Meclisi'nin
03/09/2025 tarih ve 95 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Fatih KARABATI
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 11/12/2025 tarih ve
1559 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

T.C.
Mustafa BOZBEK
1923
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler Tablosu

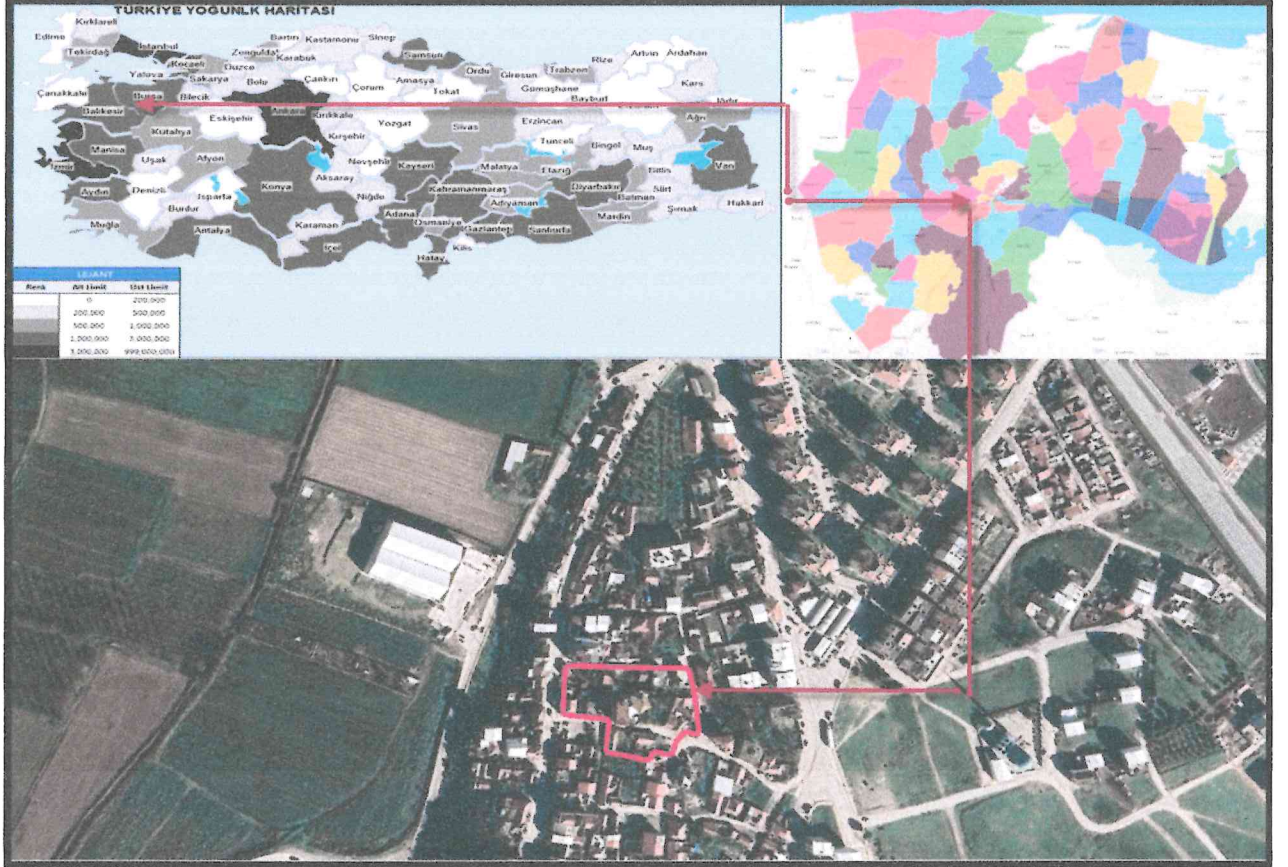
1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	5
2.1.4. Depremsellik.....	5
2.1.5. Jeolojik Yapı.....	5
2.1.6. Morfolojik Yapı.....	5
2.1.7. ARAZİ KULLANIMI	7
2.1.8. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
3.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇDP	8
3.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
3.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
4.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
4.1.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ.....	10
4.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
4.3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	11
3. GÖRÜŞLER	12

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu	3
Şekil 2 Nüfus Değişimleri	4
Şekil 3 Deprem Haritası.....	5
Şekil 4 Jeolojik-Jeoteknik Durum Haritası.....	7
Şekil 5 Alan Kullanımı Ve Mülkiyet Analizi	8
Şekil 6 1/100.000 Ölçekli ÇDP	8
Şekil 7 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 9 Öneri Uygulama İmar Planı.....	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.05.2025 tarih ve 14237 sayılı kararı doğrultusunda, Karacabey İlçesi Mamuriyet Mahallesi'nde yer alan kültür varlığı niteliğindeki Mamuriyet Camii'nin koruma alanı sınırı değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. Belirlenen yeni sınır; 119 ada 9, 10, 19, 20, 21, 29, 32 no.lu parseller ile 112 ada 1 ve 2 no.lu parselleri kapsamaktadır. Yapılan bu düzenleme, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında planlama sürecine konu edilmiştir.



Şekil 1 Planlama Alanı Konumu

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan Mamuriyet Mahallesi, Mamuriyet Camii koruma alanı sınırı toplam yüz ölçümü 4.962,23 m² dir. Planlanan bölge; Karacabey İlçe merkezinden kuzey yönüne, ilçe merkezine 1.3 km uzaklıkta yer almaktadır.

Planlama bölgesi yapısal olarak iyi orta ve kötü yapı kalitesinde yapıların yer aldığı boş parsellerin yok denecek kadar az olduğu bir bölgedir. Yapılaşma bu bölgede eski yapıların yıkılıp yenilerin imal edilmesi şeklinde gerçekleşmektedir. Kötü ve orta kalitedeki yapıların genel olarak ahşap, kerpiç ve eski tarz betonarme şeklinde olduğu yeni yapıların çoğunluğunun betonarme sistemde inşa edildiği görülmektedir. Planlama konusu parseller Karacabey Belediyesi yetki alanında yer almaktadır. Bölgedeki yapılar 1-2-4 kat seviyesinde yapılardır. Yapılaşma hızı düşük ivmelidir. Bölge sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerdir.

2.1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Mahmuriyet Mahallesi, Mahmuriyet Camii koruma alanı sınırını kapsayan planlama alanı; İlçe merkezinden kuzey yönüne ve Yeniköy caddesine bağlı 7. Sk üzerindedir.

Google Harita koordinatlarına göre 40°13'35.7"N 28°21'56.7"E Mamuriyet Camii merkez konum olmak üzere belirtilen koordinatlarda yer almaktadır. Planlama konusu parseller ilçe merkezine yaklaşık 1.3 kilometre Yeniköy Caddesine 50 metre, mesafesindedir.

2.1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanın bağlı bulunduğu 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.



Şekil 2 Nüfus Değişimleri

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.

2.1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı Karacabey ilçe merkezine 1.3 km mesafede yer almaktadır. Plaj Bölgesine giden ana ulaşım aksı üzerinde yer alması sebebiyle araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Planlama alanı üzerinden yapılan yakın analizlerde Mamuriyet Camii alanı merkez kabul edilmek şartıyla yaklaşık 250 metre yarı çaplı bir daire çizdiğimizde yaklaşık 3200 kişiye barınma sağlayan bir alanın ortaya çıktığı görülmüştür.

Bu çöküntü oluşunun daha derin olduğu Doğu va 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.

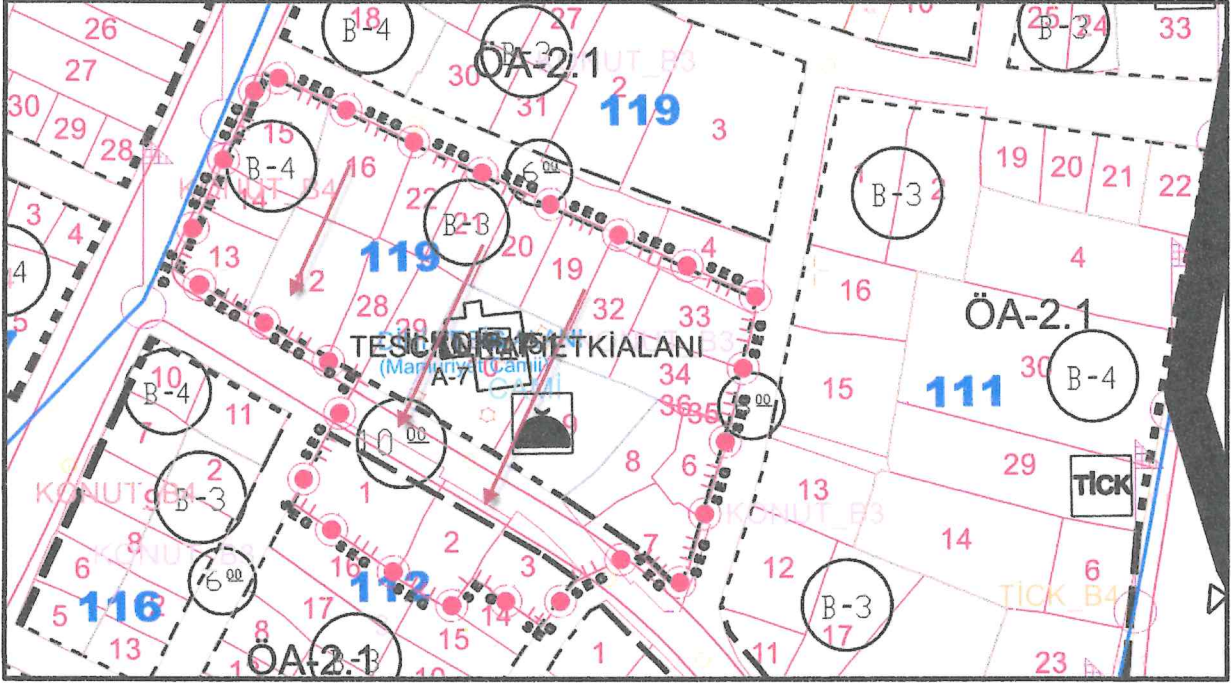
Bu delta ovası üzerinde akarsuyun her iki yanında iki "Lagün" gölü yer alır. Bu göllerin adları Arap Çiftliği Gölü ve Dalyan Gölüdür. En yüksek yeri 764 m. ile Karadağ'ın Sarnıç Tepe'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yardığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliğı gösteren hafif engebeli düzlüklere sahiptir. Bunlarda genellikle kıyıdağdan 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.

2.1.6.1. Eğim Durumu

Planlama alanı düze yakın topoğrafya üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık eğim aralığı %0-%1 arasındadır.



Şekil 4 Jeolojik-Jeoteknik Durum Haritası

2.1.6.2. Yönelim Durumu

Planlama bölgesi güneybatı yönelimindedir. Eğim kuzeydoğu yönüne doğru azalmaktadır.

2.1.7. ARAZİ KULLANIMI

Planlama koruma alan sınırı içerisinde yer alan parsellerin bir kısmı özel mülkiyet bir kısmı kamu mülkiyetinde yer alan alanlardır. Sosyal alt yapı amaçlı kullanılan alanların tamamı kamu mülkiyetinde olup konut barınma ve ticari amaçlı parseller özel mülkiyetlidir. Planlama alanı içerisinde genel olarak yer alan parsellerin kullanım şekilleri ilgili analiz resimde gösterildiği gibi; Cami Alanı ve bölge sakinlerinin ikameti için Konut Alanı, günlük ihtiyaçlarının karşılanması için Ticaret+Konut Alanı şeklindedir.

2.1.8. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama bölgesi, ilçe merkezinde yer alması nedeniyle özel ağırlıklı bir mülkiyet dokusuna sahiptir. 119 ada 9, 29, 21, 20, 19, 32 ve 112 ada 1 ile 2 numaralı parseller özel mülkiyette olup, 119 ada 10 numaralı parsel Mamuriyet Camii Vakfı mülkiyetindedir.



Şekil 5 Alan Kullanımı Ve Mülkiyet Analizi

3.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

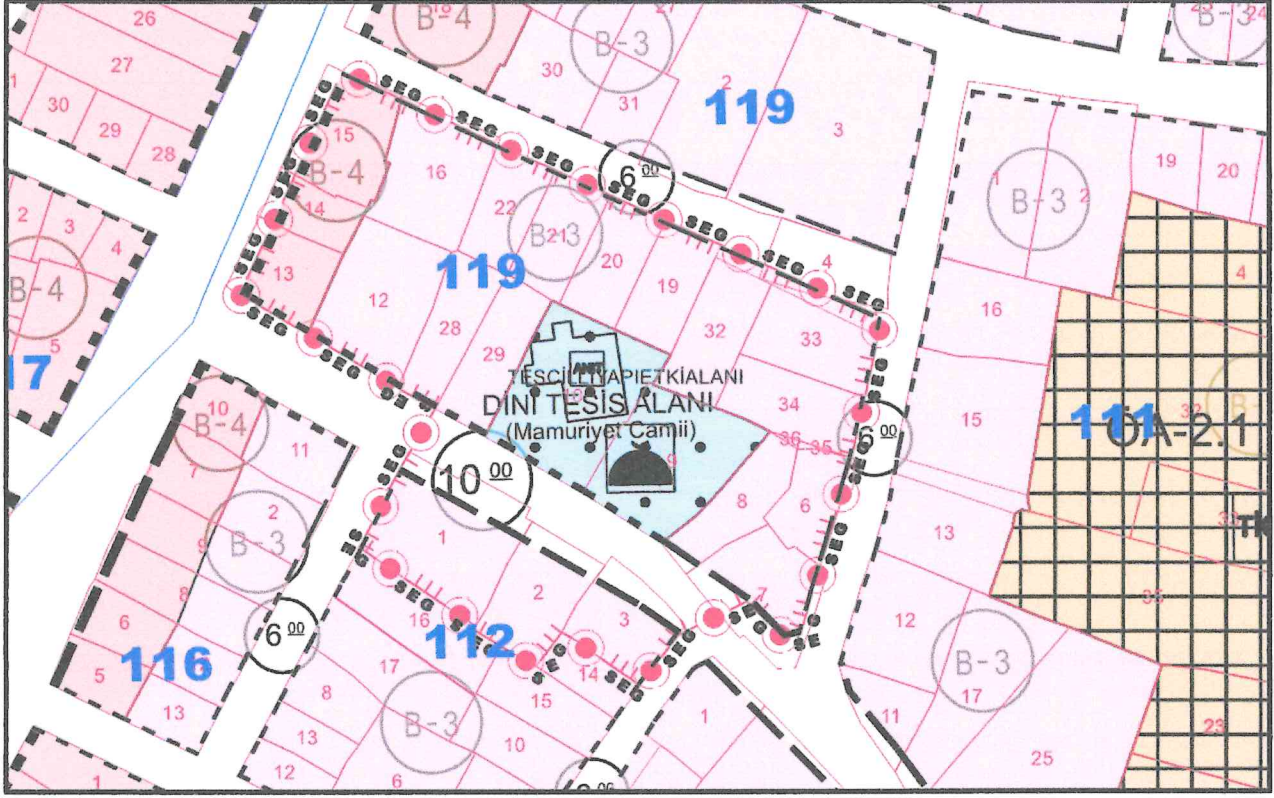
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇDP

Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında **Mevcut Kentsel Yerleşme Alanı** olarak gösterilen bölgede yer almaktadır. Plan raporunda

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



Şekil 6 1/100.000 Ölçekli ÇDP



Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı içerisinde yer alan parseller Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.05.2025 tarih 14237 sayılı kararı gereği Koruma sınırının yeniden ele alınması kapsamının daraltılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

4.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği;

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.

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Genel Planlama Esasları MADDE 7- f fıkrası;

f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.

İlgili Maddelere dayanılarak düzenleme yapılmıştır.

4.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

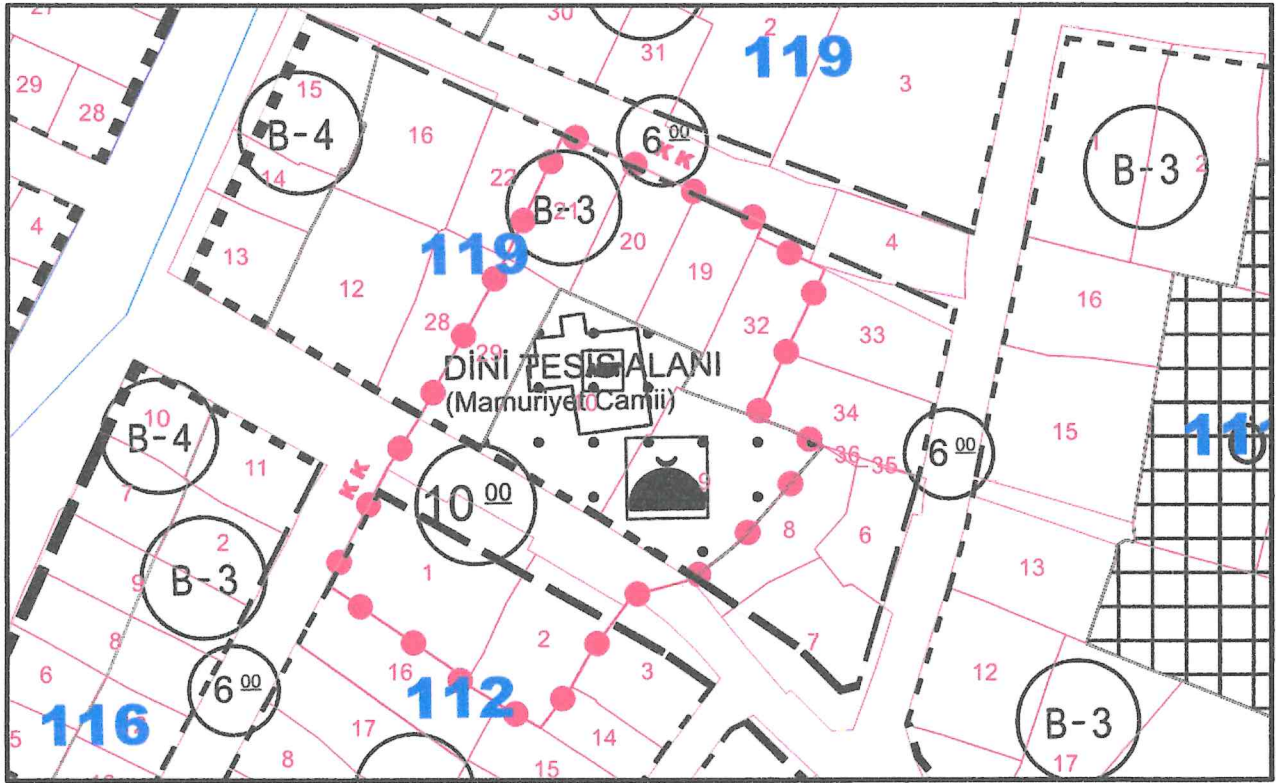
Plan değişikliği hazırlanan alan Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş olup ve Kültür Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilmektedir. Bu amaçla ilgili kurum tarafından belirtilen önlemler ve kararların alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmış, bölgedeki mevcut sınır değerlendirilmeye alınarak yeniden düzenlemiştir.

İmar Planı ile ilgili düzenleme Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun aldığı 27.05.2025 tarih 14237 sayılı kararına istinaden uygulanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı plan hükümleri doğrultusunda yapılaşma kararlarında Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurul Kararına uyulması amacıyla plan notu ilave edilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1-MAMURİYET CAMİSİ KORUNMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADAN ÖNCE BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZİNİ ALINACAKTIR.

2-BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA AYNEN UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.



Şekil 9 Öneri Uygulama İmar Planı

ALAN KULLANIMI TABLOSU

Planlama Alanı	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	Düzenlenen Sınır
Cami Koruma Alanı Sınırı	4,962.2	2,455.4	2,455.4

3. GÖRÜŞLER



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-6816983
Konu : (16.07.44) Bursa İli, Karacabey İlçesi,
Mamuriyet Mahallesi, 119 ada, 10 parsel
Mamuriyet Cami Korunma Alanı hk. Karar
no:14237

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/05/2025 tarihli ve 14237 sayılı kararı ekte sunulmuştur. **Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik** uyarınca korunma alanı içinde kalan taşınmazların maliklerine kararın tebliği, adreslerinin tespitinden sonra ayrıca yapılacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - 14237 Sayılı Karar Örneği (1 Sayfa)
- 2 - 14237 Sayılı Karar Eki Korunma Alanı Paftası Örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Karacabey Belediye Başkanlığına
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne
Karacabey Tapu Müdürlüğüne
Karacabey Kadastro Birimine

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığına
kvenvanter@ktb.gov.tr

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 32C868BC-0120-47C1-B8D1-4421429B346D

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

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpın Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437

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



Bilgi için: Reyhan BOZKURT
Harita Mühendisi



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

16.07. Ek-1

Toplantı Tarihi ve No : 27/05/2025 - 651
Karar Tarihi ve No : 27/05/2025 - 14237

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Mamuriyet Mahallesi, sit alanı dışında, mülkiyeti Vakıflar Bölge Müdürlüğüne ait, tapunun 17 pafta 119 ada 10 parselde yer alan, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.06.2011 tarih 69/9 sayılı kararı ile tescil edilen Mamuriyet Camisi'nin çevresinde bulunan tapunun 119 ada 15 parselinde kayıtlı taşınmazda imar uygulaması talebine ilişkin Karacabey Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 16/04/2025 tarih 5174 sayılı yazısı ile Mamuriyet Camisinin korunma alanının belirlenmesine yönelik Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26/05/2025 tarihli ve 3463200 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Mamuriyet Mahallesi, sit alanı dışında, mülkiyeti Vakıflar Bölge Müdürlüğüne ait, tapunun 17 pafta 119 ada 10 parselde yer alan, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.06.2011 tarih 69/9 sayılı kararı ile tescil edilen Mamuriyet Camisinin;

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda Koruma grubunun "1. grup" olarak belirlenmesine,

Tapu Müdürlüğüne tapu beyanlar hanesine "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

17 pafta, 119 ada 9, 10, 19, 20, 21, 29, 32 parseller ile 112 ada 1, 2 parseller Mamuriyet Cami korunma alanı olarak belirlenmesine, kararımız eki korunma alanı paftasının uygun olduğuna,

Tapu Müdürlüğüne 17 pafta, 119 ada 9, 10, 19, 20, 21, 29, 32 parseller ile 112 ada 1, 2 parsellerin tapu beyanlar hanesine "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Korunma Alanındadır" şerhlerinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda Mamuriyet Camisinin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine,

Paftada belirlenen korunma alanı sınırının yürürlükteki plana işlenmesine, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak sadece tescilli yapıların ve bunların korunma alanının bulunduğu plan paftasının yönelik hazırlanacak planın kurulumuza iletilmesine,

Korunma alanı dışında kalan 119 ada 15 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik imar uygulaması talebinin Belediyesine değerlendirilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

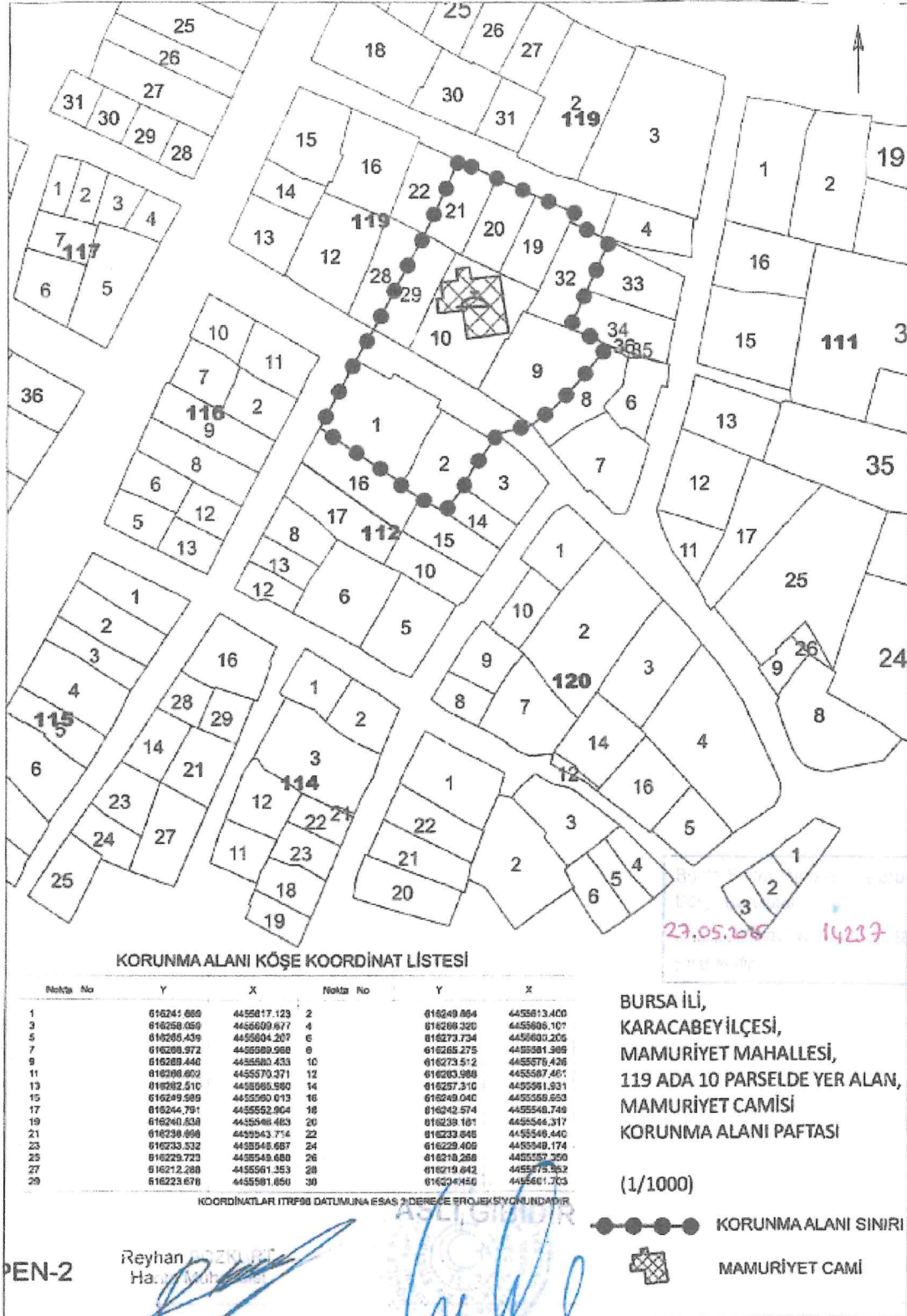
ÜYE
Ali ATICI
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Nazlı YAZGAN
(İmza)

ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

ÜYE
Karacabey Belediye Temsilcisi
Aydın TOPRAK
(İmza)



22. Ocak . 2026
Sayı : 3995142



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

<p>BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, MAMURİYET MAHALLESİ 119 ADA, 9, 10, 29, 21, 20, 19 VE 32 NO.LU PARSELLER İLE 112 ADA, 1 VE 2 NO.LU PARSELLERE İLİŞKİN MAMURİYET CAMİ KORUNMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</p>	
<p>SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI RAPORU</p>	
<p>PİN: UIP- 161112172</p>	
	<p>KENT İMAR KENTSEL TASARIM PLANLAMA ÖLCAY 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 4160</p>
<p>GAMZE DURMUŞ Katip Üyesi</p>	<p>Hilmi KURU Katip Üyesi</p>
<p>Karacabey Belediye Meclisi'nin 03/09/2025 tarih ve 95 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Fatih KARABATI Karacabey Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2025 tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

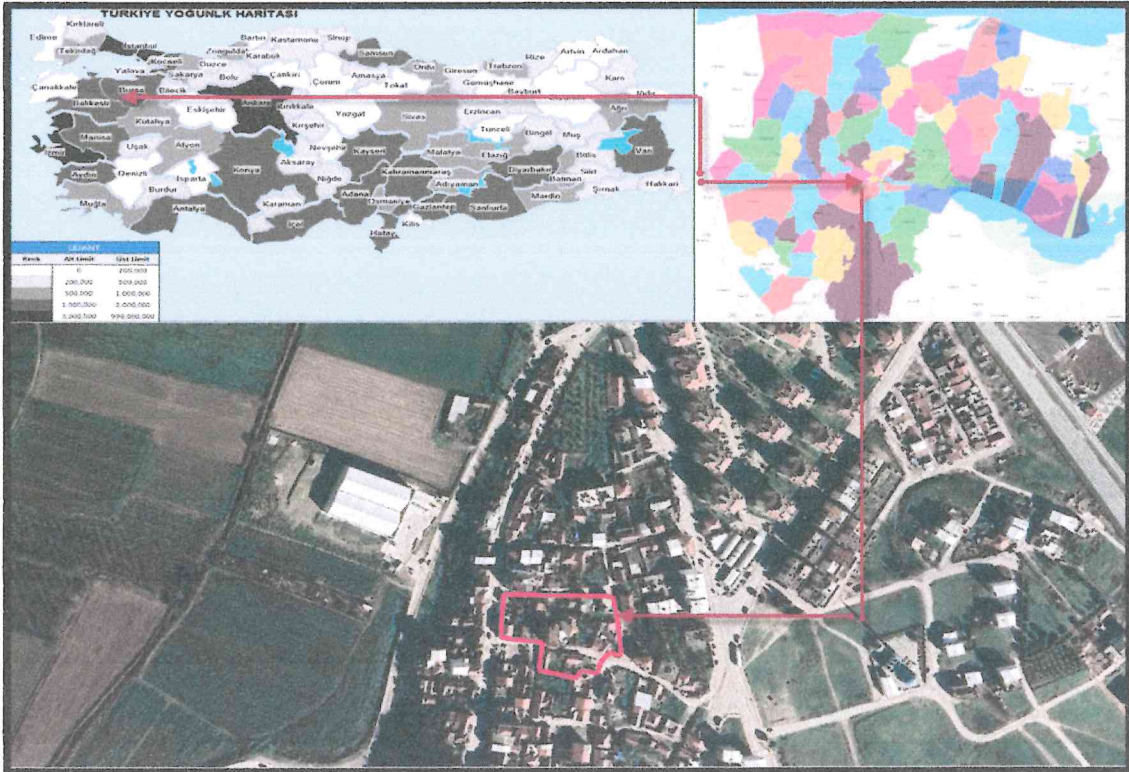
1. GİRİŞ

Planlama alanı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.05.2025 tarih ve 14237 sayılı kararı doğrultusunda, Karacabey İlçesi Mamuriyet Mahallesi'nde yer alan kültür varlığı niteliğindeki Mamuriyet Camii'nin koruma alanı sınırı değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. Belirlenen yeni sınır; 119 ada 9, 10, 19, 20, 21, 29, 32 no.lu parseller ile 112 ada 1 ve 2 no.lu parselleri kapsamaktadır. Yapılan bu düzenleme, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında planlama sürecine konu edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

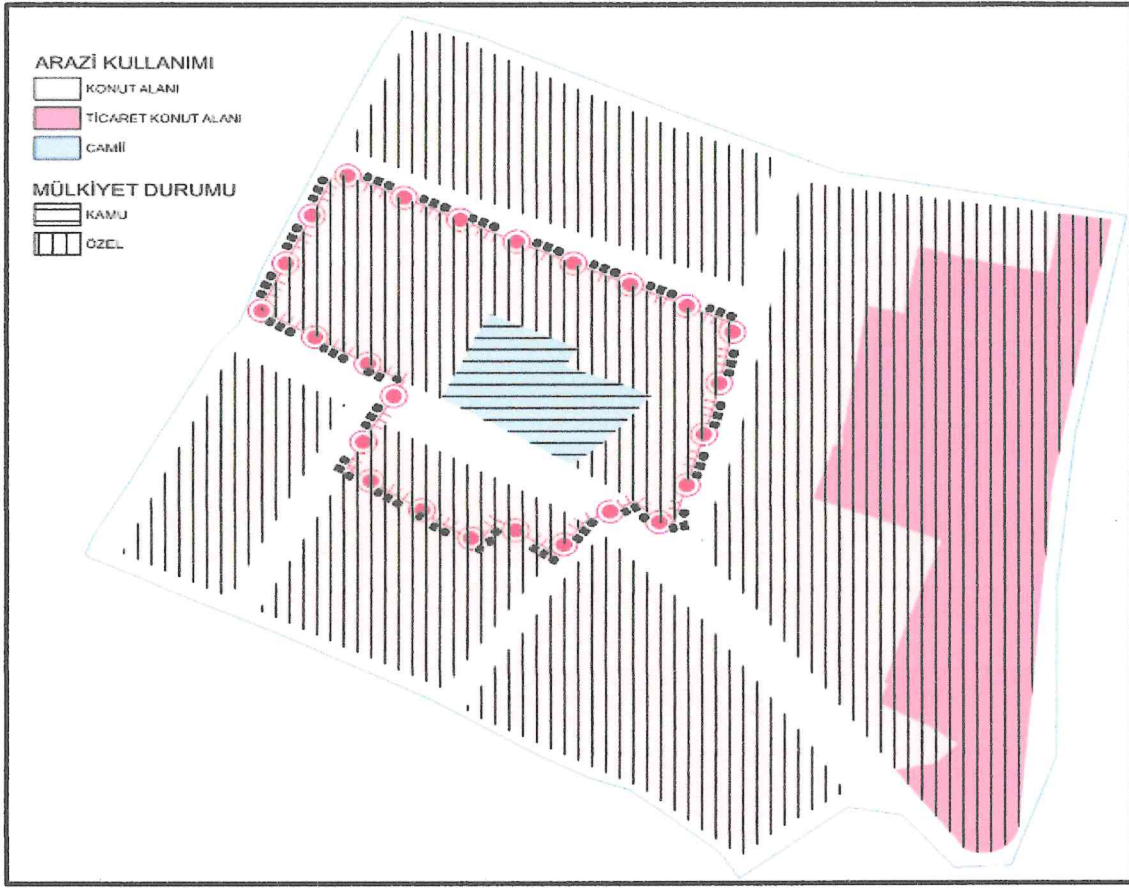
Plan değişikliği yapılan Mamuriyet Mahallesi, Mamuriyet Camii koruma alanı sınırı toplam yüz ölçümü 4.962,23 m² dir. Planlanan bölge; Karacabey İlçe merkezinden kuzey yönüne, ilçe merkezine 1.3 km uzaklıkta yer almaktadır.

Planlama bölgesi yapısal olarak iyi orta ve kötü yapı kalitesinde yapıların yer aldığı boş parsellerin yok denecek kadar az olduğu bir bölgedir. Yapılaşma bu bölgede eski yapıların yıkılıp yenilerin imal edilmesi şeklinde gerçekleşmektedir. Kötü ve orta kalitedeki yapıların genel olarak ahşap, kerpiç ve eski tarz betonarme şeklinde olduğu yeni yapıların çoğunluğunun betonarme sistemde inşa edildiği görülmektedir. Planlama konusu parseller Karacabey Belediyesi yetki alanında yer almaktadır. Bölgedeki yapılar 1-2-4 kat seviyesinde yapılardır. Yapılaşma hızı düşük ivmelidir. Bölge sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerdir. Google Harita koordinatlarına göre 40°13'35.7"N 28°21'56.7"E Mamuriyet Camii merkez konum olmak üzere belirtilen koordinatlarda yer almaktadır. Planlama konusu parseller ilçe merkezine yaklaşık 1.3 kilometre Yeniköy Caddesine 50 metre, mesafesindedir.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU



Şekil 2 Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi

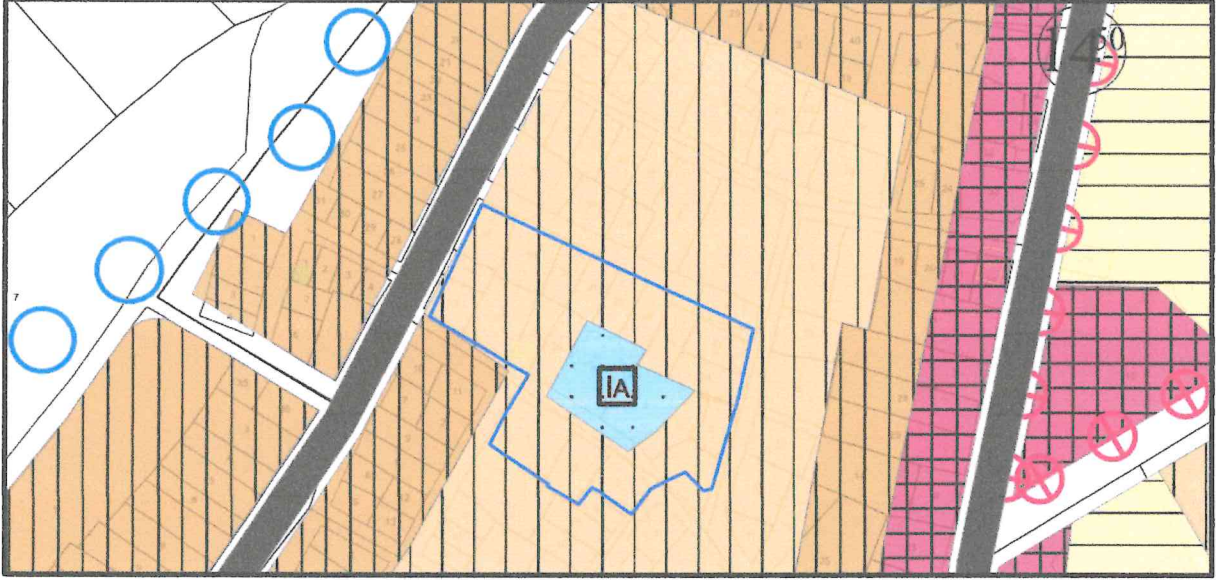
Planlama koruma alan sınırı içerisinde yer alan parsellerin bir kısmı özel mülkiyet bir kısmı kamu mülkiyetinde yer alan alanlardır. Sosyal alt yapı amaçlı kullanılan alanların tamamı kamu mülkiyetinde olup konut barınma ve ticari amaçlı parseller özel mülkiyetlidir. Planlama alanı içerisinde genel olarak yer alan parsellerin kullanım şekilleri ilgili analiz resimde gösterildiği gibi; Cami Alanı ve bölge sakinlerinin ikameti için Konut Alanı, günlük ihtiyaçlarının karşılanması için Ticaret+Konut Alanı şeklindedir.

Planlama bölgesi, ilçe merkezinde yer alması nedeniyle özel ağırlıklı bir mülkiyet dokusuna sahiptir. 119 ada 9, 29, 21, 20, 19, 32 ve 112 ada 1 ile 2 numaralı parseller özel mülkiyette olup, 119 ada 10 numaralı parsel Mamuriyet Camii Vakfı mülkiyetindedir.

4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

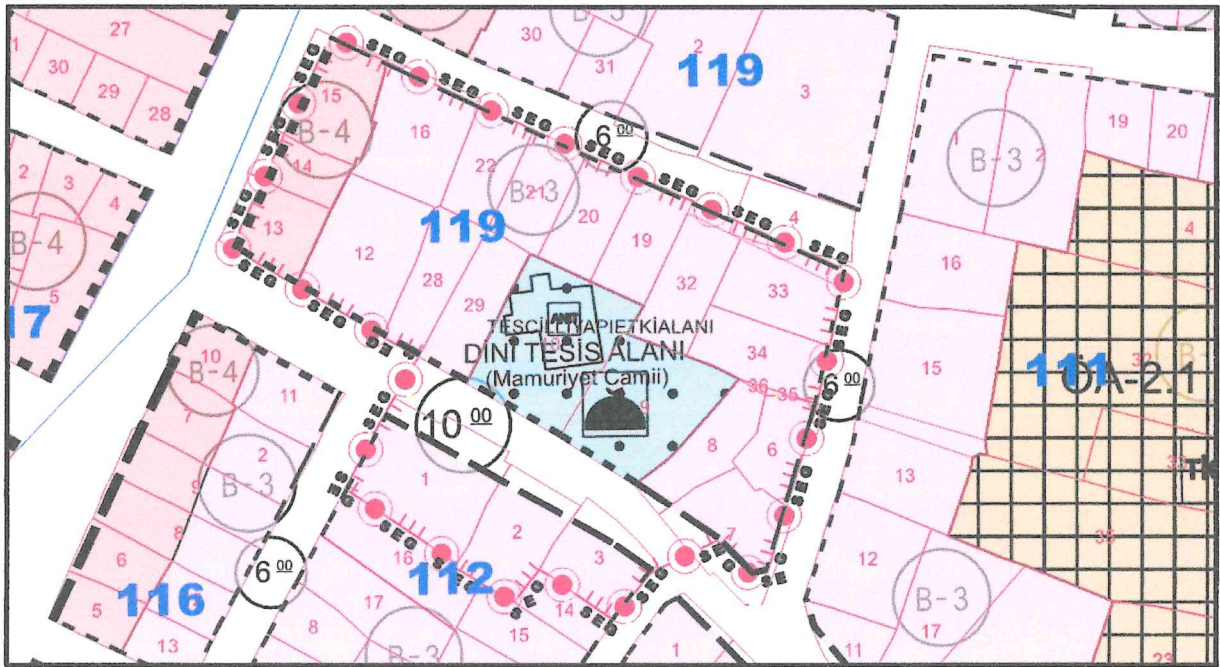
Karacabey İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, planlama konusu alan Mamuriyet Mahallesi'nde yer alan 112 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller ile 119 ada 6, 9, 10, 12, 16, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 32, 33, 34, 35 ve 36 no.lu parsellerin tamamı ile 119 ada 4, 7, 8, 13, 14 ve 15 no.lu parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Bu parsellerden 119 ada 9 ve 10 no.lu parseller, **İbadet Alanı** olarak öngörülen alanda yer almaktadır. Diğer parseller ise **Mevcut Orta Yoğunluklu Konut Alanı** içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.2.1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama bölgesi; Mamuriyet Mahallesi'nde yer alan 112 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller ile 119 ada 6, 9, 10, 12, 16, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 32, 33, 34, 35 ve 36 no.lu parsellerin tamamı ile 119 ada 4, 7, 8, 13, 14 ve 15 no.lu parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanında, 119 ada 13, 14 ve 15 no.lu parsellerin bir kısmı , **Konut Alanı** olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda **Bitişik Nizam 4 Kat** yapılaşma koşulu öngörülmüştür. 119 ada 9 ve 10 no.lu parseller **Cami Alanı** olarak planlanmıştır. Alan içerisinde kalan diğer parseller ise **Konut Alanı** olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda da **Bitişik Nizam 3 Kat** yapılaşma koşulu öngörülmektedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde **10 metre** genişliğinde bir araç yolu yer almakta olup, 119 ada 4 no.lu parselin büyük bölümü bu yol alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

