



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, CANBALI MAHALLESİ
327 ADA 2 PARSELİN TAMAMI İLE
1 VE 10 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161112311

KENT İMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLCAY 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 8087 4100

GAMZE DORMUZ
Katip Üyesi

HİLMİ KURU
Katip Üyesi

Karacabey Belediye Meclisi'nin
01/10/2025 tarih ve 109 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Fatih KARABATI
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/5/2026 tarih ve 513 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	4
2.4.1.Depremsellik	5
2.4.2.Jeolojik Yapı	5
2.4.3.Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	7
2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
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& TABLOLAR

ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	3
ŞEKİL 2 YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMLERİ	4
ŞEKİL 3 AFAD DEPREM HARİTASI	5
ŞEKİL 4 KARACABEY İLÇESİ JEOLJİK VE JEOTEKNİK BÖLGELEME VE EĞİM HARİTASI.....	6
ŞEKİL 5 ALAN KULLANIMI VE MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
ŞEKİL 6 BURSA ÇDP	8
ŞEKİL 8 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
ŞEKİL 9 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
ŞEKİL 10 ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
TABLO 4 ALAN KULLANIM TABLOSU	12

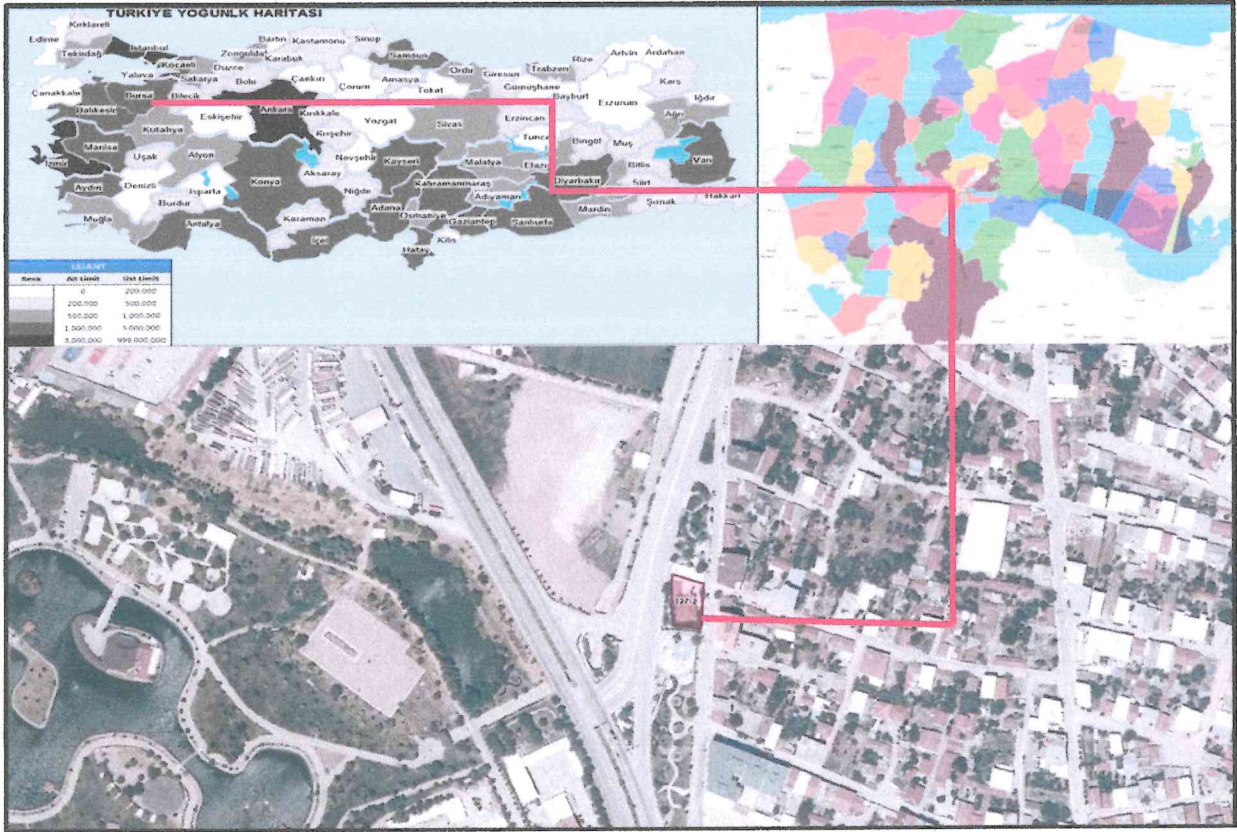
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmına ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, imarlı alanın daha verimli kullanılması, cami alanının kullanım amacına ve fiziksel yapısına uygun şekilde düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Alanın yüz ölçümü 738.49 m² büyüklüğündedir.

Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, planlama alanı üzerinde Canbalı Cami bulunmakta olup Bursa Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsellerin çevresini sınırlayan herhangi bir taş duvar, beton çit, tel örgü veya benzeri bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parseller, açık ve erişilebilir bir konumdadır.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği, Karacabey İlçesi Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alan, ilçe merkezinin güneybatısında yer almakta olup merkeze yaklaşık 1,37 km uzaklıktadır. Karacabey Devlet Hastanesi'ne 516 metre, Atatürk Kültür Parkı'na 200 metre, İlçe Terminali'ne ise 1,2 km mesafededir.

Söz konusu alan, Atlas Harita Sistemi'nde 40.20471, 28.35242 | (40°12'16"K / 28°21'8"D) yer almaktadır.

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'ı kadındır.

Planlama alanının 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

2.3.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

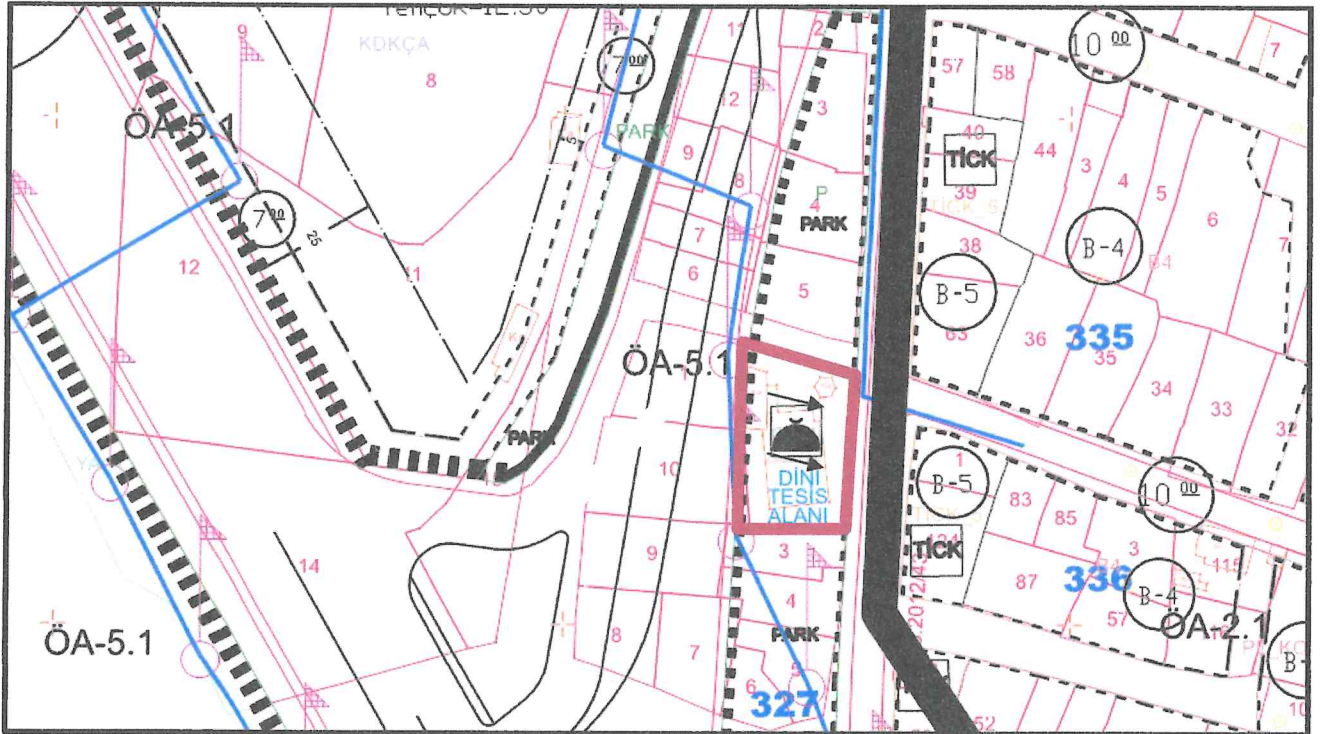
Planlama alanı, Karacabey ilçesi Canbalı Mahallesi, ilçe merkezine yakın konumu nedeniyle yoğun bir nüfusa sahip olup, teknik ve sosyal altyapı açısından standartları karşılayan bir bölgedir. Elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi temel altyapı hizmetleri düzenli olarak sağlanmakta, yerel yönetimler tarafından yürütülen çalışmalarla altyapı ihtiyaçları karşılanmaktadır. Sosyal altyapı açısından ise bölge, ilçe merkezindeki eğitim, sağlık, kültürel ve ticari olanaklardan doğrudan faydalanmaktadır.

Mevcut altyapı olanaklarına bakıldığında, elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi temel hizmetlerin yeterli seviyede olduğu görülmektedir. Teknik altyapının büyük bir kısmı yerel yönetimler tarafından sağlanmakta olup, belediye hizmetlerinden etkin bir şekilde faydalanılmaktadır.

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 etkilediği 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.

Önlemlenilen Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanındaki Alüvyon türü zeminlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0 - 10) sahalardır. Alüvyon birimlerin şişme değerinin düşük-orta-yüksek-çok yüksek olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma, şişme, taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 4 Karacabey İlçesi Jeolojik ve Jeoteknik Bölgeleme ve Eğim Haritası

2.4.3.1. Eğim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI



Şekil 5 Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi

Karacabey İlçesi Canbalı Mahallesi'nde yer alan planlama alanı 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alanın çevresindeki arazi kullanımları incelendiğinde, bölgenin ağırlıklı olarak rekreasyon alanları ve park kullanımlarıyla şekillendiği görülmektedir. Bunun yanı sıra, planlama alanı çevresinde depolama, bakım, akaryakıt istasyonu ile konut ve ticaret kullanımına ayrılmış alanlar da bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, Bursa İli Karacabey İlçesi Canbalı Mahallesi'nde yer alan 327 ada 2 no.lu parselin tamamı ile 1 ve 10 no.lu parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu parsellerden 2 no.lu parsel Vakıflar Genel Müdürlüğü adına 1 ve 10 no.lu parseller ise Karacabey Belediyesi adına kayıtlı olup planlama alanı ilgili parseller kamu mülkiyetindedir.

2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP

Planlama alanı, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Bursa 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde, **Mevcut Kentsel Yerleşimler** alanında bulunmaktadır.



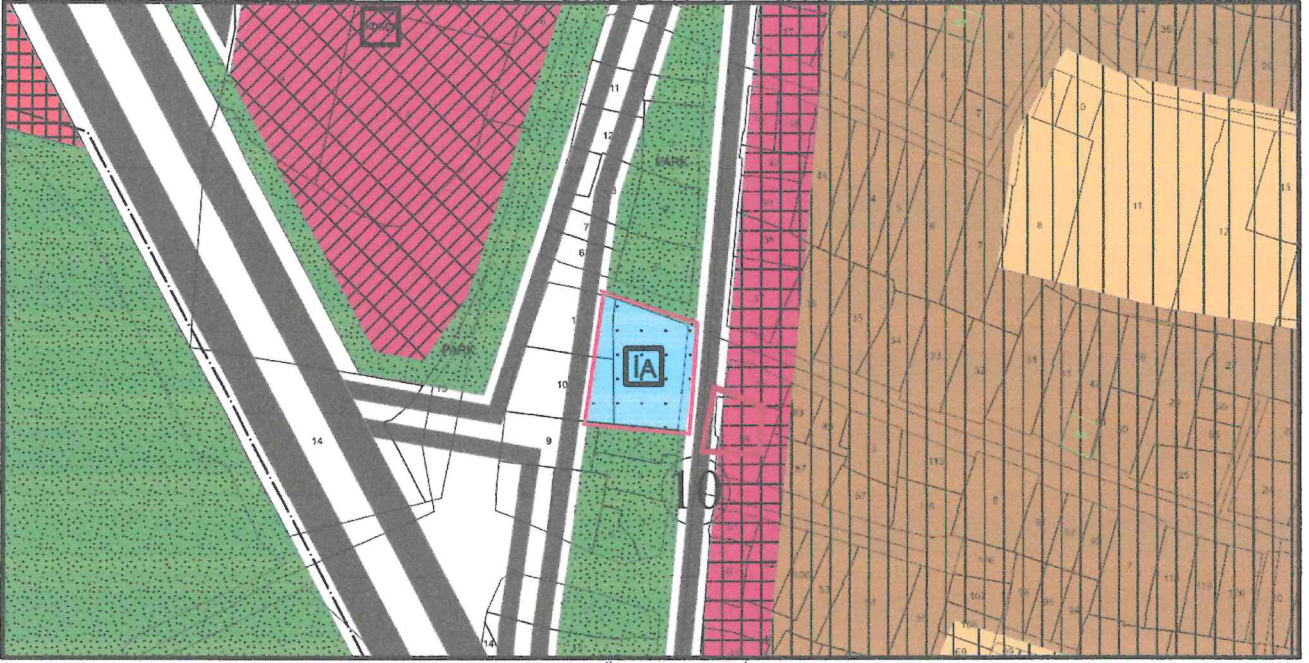
Şekil 6 Bursa ÇDP

2.7.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

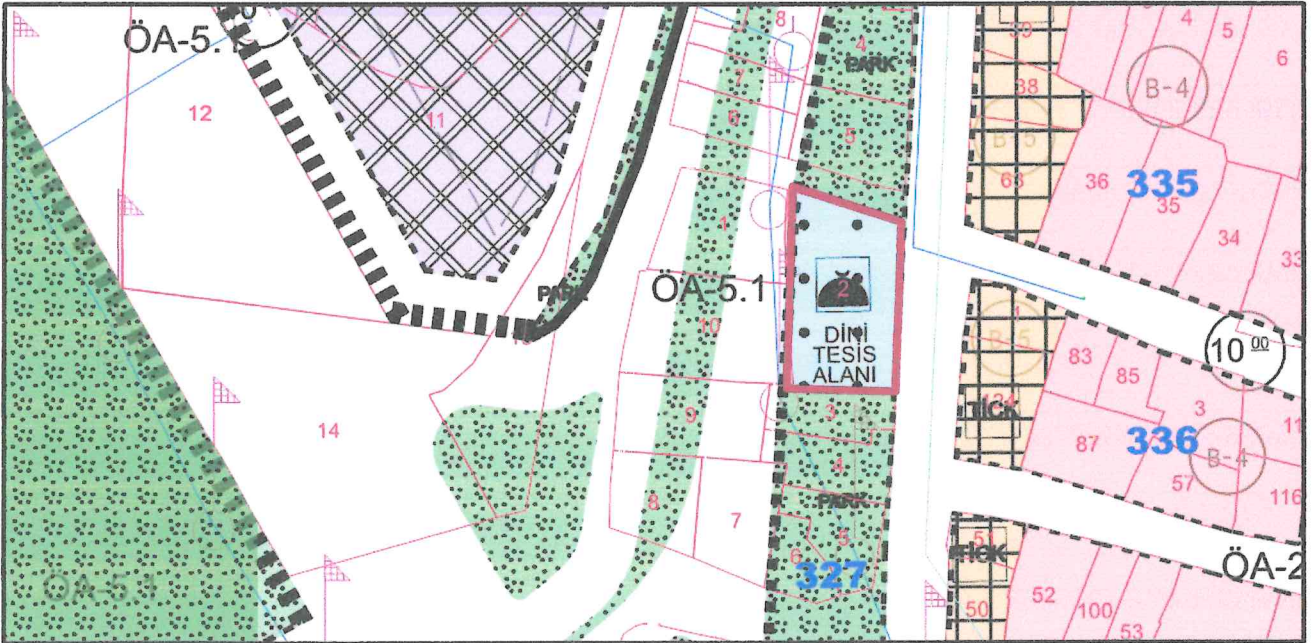
Karacabey ilçesi, Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmı; 1/5000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı kapsamında “**İbadet Alanı**” olarak öngörülen bölgede yer almaktadır. Yakın çevresinde, yüksek yoğunluklu konut ve ticaret karma kullanım alanlarının yanı sıra yeşil alanlar ve çeşitli hizmet alanları bulunmaktadır.



Şekil 7 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Karacabey ilçesi Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu parsel, Karacabey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Yakın çevresinde; 5 kat yapılaşma koşullu ticaret ve konut karma kullanımlı imar adaları, 10 ila 40 metre genişliğinde araç ulaşım yolları, spor tesisleri ve akaryakıt istasyonları bulunmaktadır.



Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, cami alanının kullanım amacına ve fiziksel yapısına uygun şekilde düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği yapılan parselin analiz edilmesi ve bu doğrultuda mekansal planlar yapım yönetmeliğinin aşağıda belirtilen hususları doğrultusunda;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Birinci Bölüm, Amaç

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 (Ek ibare:RG-7/6/2024-32569) , afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.*

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yedinci Bölüm, Uygulama İmar Planı

İmar planı değişiklikleri

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.*

(2) *İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.*

(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.*

b) *İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*



Şekil 11 Planlama Alanına Ait Görünümler

İncelemeler sonucunda, Canbalı Camii'nin kullanım ömrünü tamamladığı, mevcut yapının günümüz ihtiyaçlarını karşılamadığı ve deprem güvenliği açısından risk taşıdığı tespit edilmiştir. Bu nedenle caminin yıkılarak, aynı alanda daha güvenli, modern ve kullanışlı bir yapının inşa edilmesi uygun görülmüştür.

Yapılan plan değişikliği imar mevzuatına, yönetmeliklere ve ilgili diğer yasal düzenlemelere uygun şekilde hazırlanmış ve uygulanacaktır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Parselin yüz ölçümü 738.49 m² büyüklüğündedir.

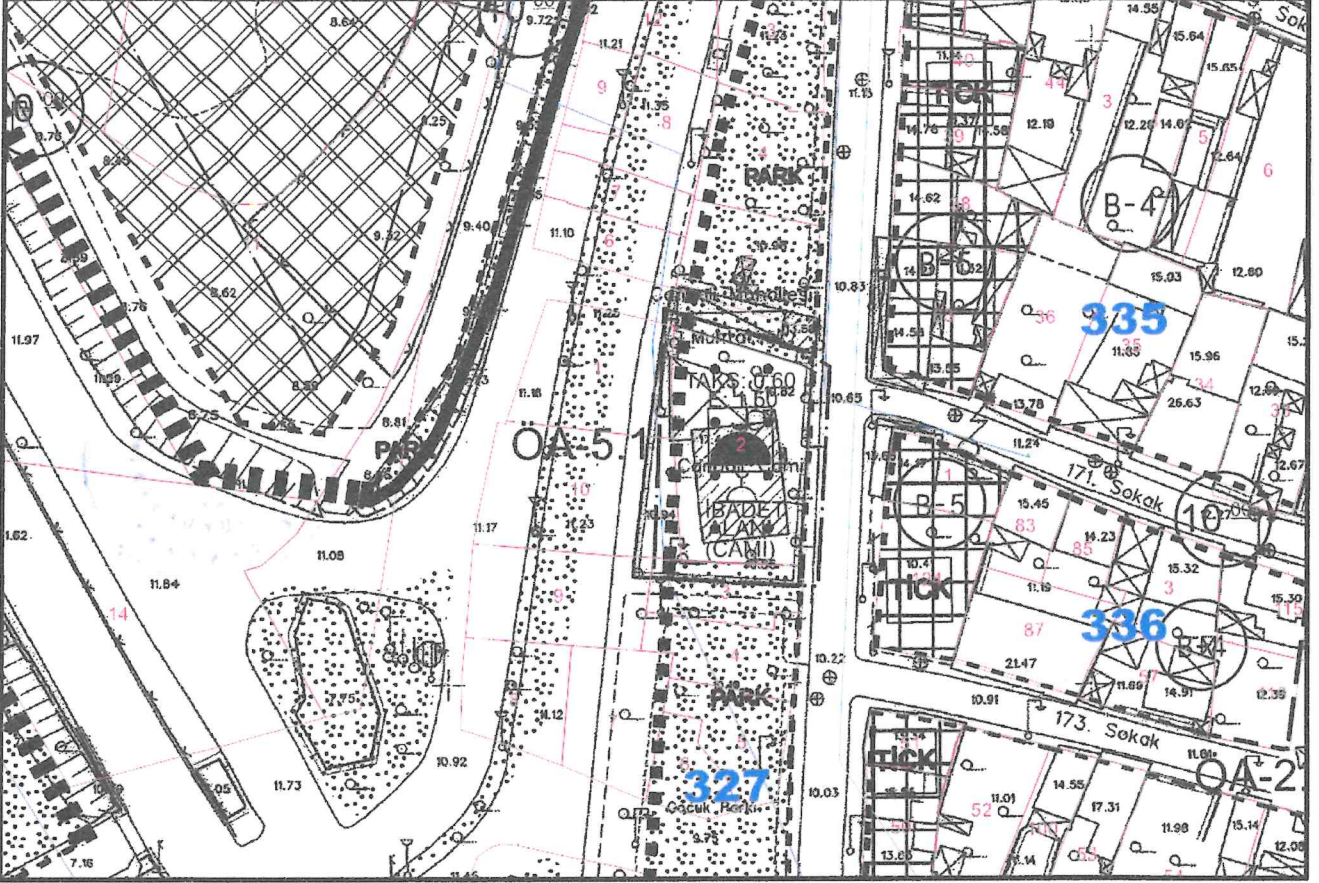
Mevcut durumda, 327 ada 2 parsel **İbadet Alanı (Cami)** kullanımı için planlanmıştır. Planlama alanı 327 ada 2 parsel 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, cami alanının kullanım amacına ve fiziksel yapısına uygun şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

Mevcut durumda yönetmelik hükümleri geçerli olduğundan, parselin şekli ve kible yönünden kaynaklanan fiziksel eşikler nedeniyle yapı yaklaşma mesafeleri, yönetmelikten bağımsız olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, parsel içerisinde yapı yaklaşma mesafesi uygulanmayacak şekilde plan önerisi geliştirilmiştir.

ALAN KULLANIM TABLOSU

Planlama Alanı	Mevcut(m ²)	Öneri (m ²)	Oran
İBADET ALANI (CAMİ)	738.49 m ²	738.49 m ²	%100
TOPLAM	738.49 m ²	738.49 m ²	%100

Tablo 1 Alan Kullanım Tablosu



Şekil 9 Öneri Uygulama İmar Planı

PLAN HÜKÜMLERİ

1-PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS:0.60, EMSAL E:1.50 OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENMİŞTİR.

2-İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASILHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

3-İBADET ALANINDA ZEMİN KATTA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

4-İBADET ALANI (CAMİ) İLE İBADET ALANINA(CAMİ) AİT DİĞER BİRİMLERDE ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ

5-ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI PARSELİN DOĞUSUNDA BULUNAN İMAR YOLUNDAN YAPILACAKTIR.

6-EĞİTİM, SAĞLIK, SANAYİ YAPILARI İLE SİNEMA, TİYATRO VE KONFERANS SALONLARI, KATLI OTOPARKLAR, DÜĞÜN SALONU, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT BİNALAR VE SPOR SALONLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER, TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE GÖRE MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARI İLE BELİRLENECEKTİR.



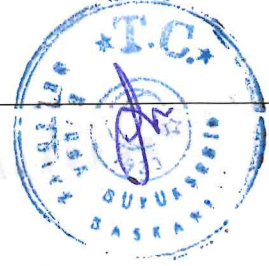
PLAN HÜKÜMLERİ:

1-İBADET ALANI (CAMİ) İLE İBADET ALANINA (CAMİ) AİT DİĞER BİRİMLERDE ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

2-KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ/14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.04.2026 TARİHLİ VE 2116896 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA VE EKİNDE YER ALAN VAZİYET PLANINA UYULACAKTIR.

3- ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 12.01.2026 TARİHLİ VE 849 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN 30.11.2000 GÜN VE 2246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4-BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ/BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.01.2026 TARİHLİ VE 352993 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.





KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, CANBALI MAHALLESİ
327 ADA 2 PARSELİN TAMAMI İLE
1 VE 10 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI RAPORU

PIN: UİP- 161112311

KENT İMAR
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. 115 8667 4186

GARANTE DÜZMÜŞ
KARACABEY İYİ
92

Hilmi KURU
KARACABEY İYİ

Karacabey Belediye Meclisi'nin
01/10/2025 tarih ve 109 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

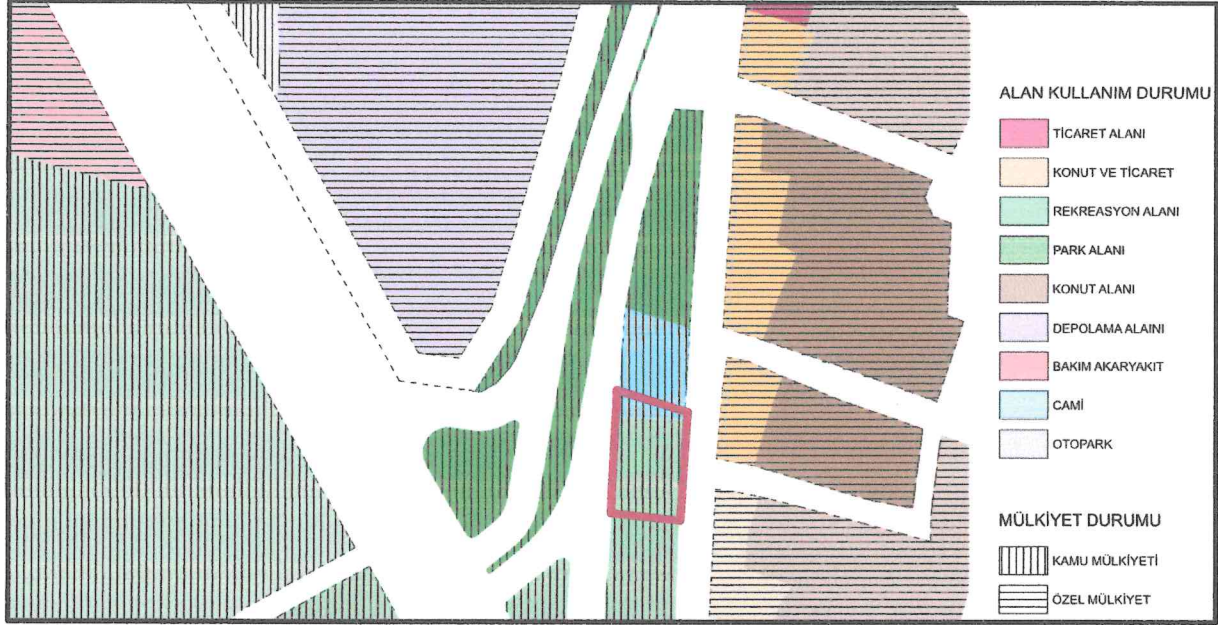
Fatih KARABATI
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/5/2026 tarih ve 513 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin RİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

Söz konusu parsellerden 2 no.lu parcel Vakıflar Genel Müdürlüğü adına 1 ve 10 no.lu parseller ise Karacabey Belediyesi adına kayıtlı olup planlama alanı ilgili parseller kamu mülkiyetindedir.



Şekil 2 Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi

4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

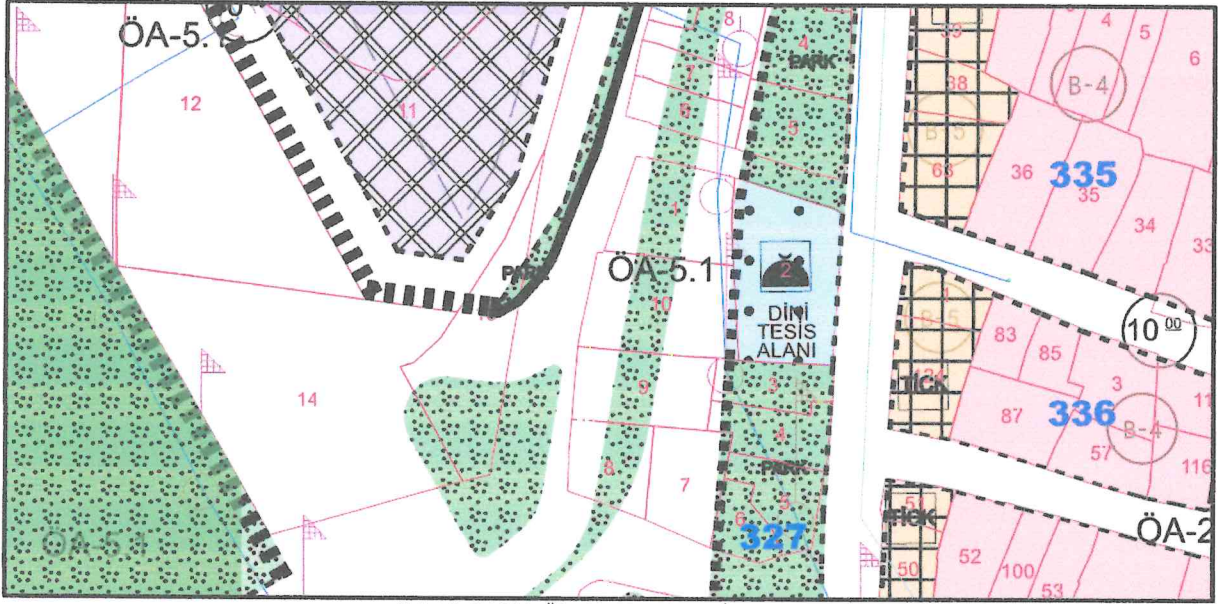
Karacabey ilçesi, Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmı; 1/5000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı kapsamında "İbadet Alanı" olarak öngörülen bölgede yer almaktadır. Yakın çevresinde, yüksek yoğunluklu konut ve ticaret karma kullanım alanlarının yanı sıra yeşil alanlar ve çeşitli hizmet alanları bulunmaktadır.



Şekil 2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.2.1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Karacabey ilçesi Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu parsel, Karacabey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Dini Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Yakın çevresinde; 5 kat yapılaşma koşullu ticaret ve konut karma kullanımlı imar adaları, 10 ila 40 metre genişliğinde araç ulaşım yolları, spor tesisleri ve akaryakıt istasyonları bulunmaktadır.



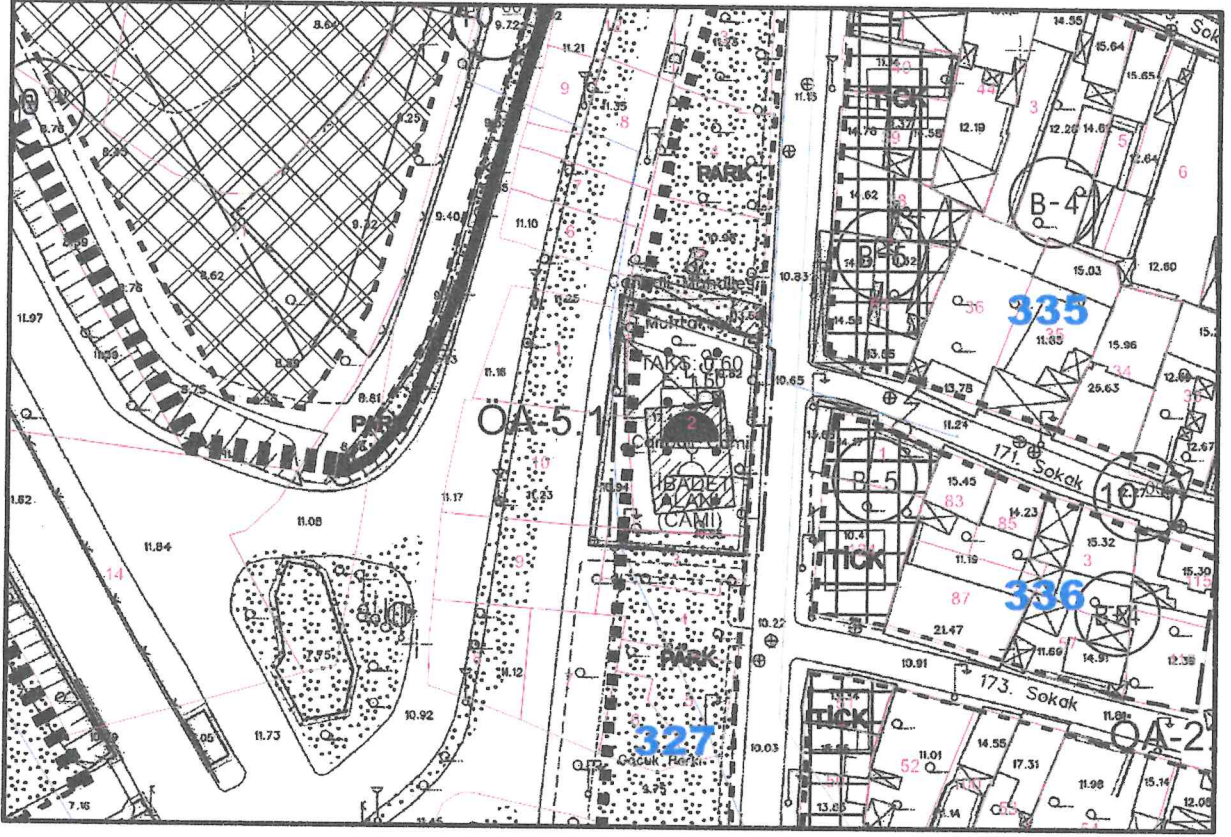
Şekil 3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. TEKLİF PLAN

Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi'nde bulunan 327 ada 2 parselin tamamı ile 1 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Parselin yüz ölçümü 738.49 m² büyüklüğündedir.

Mevcut durumda, 327 ada 2 parsel **İbadet Alanı (Cami)** kullanımı için planlanmıştır. Planlama alanı 327 ada 2 parsel 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, cami alanının kullanım amacına ve fiziksel yapısına uygun şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

Mevcut durumda yönetmelik hükümleri geçerli olduğundan, parselin şekli ve kible yönünden kaynaklanan fiziksel eşikler nedeniyle yapı yaklaşma mesafeleri, yönetmelikten bağımsız olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, parsel içerisinde yapı yaklaşma mesafesi uygulanmayacak şekilde plan önerisi geliştirilmiştir.



Şekil 4 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanı, Karacabey ilçesi Canbalı Mahallesi, ilçe merkezine yakın konumu nedeniyle yoğun bir nüfusa sahip olup, teknik ve sosyal altyapı açısından standartları karşılayan bir bölgedir. Elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi temel altyapı hizmetleri düzenli olarak sağlanmakta, yerel yönetimler tarafından yürütülen çalışmalarla altyapı ihtiyaçları karşılanmaktadır. Sosyal altyapı açısından ise bölge, ilçe merkezindeki eğitim, sağlık, kültürel ve ticari olanaklardan doğrudan faydalanmaktadır.

Mevcut altyapı olanaklarına bakıldığında, elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi temel hizmetlerin yeterli seviyede olduğu görülmektedir. Teknik altyapının büyük bir kısmı yerel yönetimler tarafından sağlanmakta olup, belediye hizmetlerinden etkin bir şekilde faydalanılmaktadır.