

18.11.2024
Sayı: 3053240



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ABDULLAHPAŞA MAHALLESİ 188 ADA
18-20 PARSELİN TAMAMI, 188 ADA 8-21 PARSELLERİN BİR KISMINA YÖNELİK
NASRULLAH CAMİİ KORUMA SINIRI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161066831

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
ALP KAYA - ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No: 2082 Gazetesi No: 237
Altınşehir Mh. Çetir Ermeç Cd. No: 11 Nilüfer / BURSA
Nilüfer V. D. : 530 024 17 04 T. C. No: 504 767 51 364

KENT İMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLÇEKLİ
ŞEHİR PLANI OLÇEKLİ: 1/118
Tabaklar Mh. Hüseyin Eren Y. No: 8 Kat: 3
Karacabey / BURSA Tel: 0533 048 98 69
Karacabey V.D. 125 6657 4180

Gamze DURMUS
Katip Üyesi

Ahmet KARAKUŞ
Katip Üyesi

Karacabey Belediye Meclisi'nin
05/06/2024 tarih ve 42 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Fatih KARABATI
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/10/2024 tarih ve 1007 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler Tablosu

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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	6
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	7
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP	7
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	9
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	9
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	9
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	9
3.4. ÖNERİ PLAN ve PLAN KARARLARI	10
4. GÖRÜŞLER	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.03.2024 tarih 13316 sayılı kararı ile Karacabey İlçesi Abdullahtaşa Mahallesi 188 Ada 18-20 Parselin Tamamı, 188 Ada 8-21 Parsellerin bir kısmını kapsamakta olan kültür varlığı örneği Nasrullah Camii'nin koruma alanı sınırının düzenlenmesi amaçtır. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 2863 Sayılı Tabiat ve Kültür Varlıklarını koruma kanunu kapsamında değerlendirilmektedir.



2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan Abdullahpaşa Mahallesi 188 Ada 18-20 Parselin tamamı ile 188 Ada 8-21 Parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Planlanan bölge; Karacabey İlçe merkezinden kuzeydoğu yönüne, ilçe merkezine yakın konumda Panayır Caddesi ve Faruk Katırcı Sokağı'nın kesiştiği noktada yer almaktadır.

Genel özellikler bakımından planlama alanının yakın çevresi ilk yerleşimlerin görüldüğü bölge konumundadır. Daha sonra şehrin merkez ve doğu bölgesine doğru geliştiği görülmektedir. Planlama konusu parseller Karacabey Belediyesi yetki alanında yer almaktadır. Yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar azdır. Genel yapılaşma eski yapıların yıkılıp yenilerinin inşa edilmesi ile gerçekleşmektedir. Bölgedeki yapılar 4 katlı iyi yapıdaki betonarme yapılar ile 1-2 katlı orta ve kötü yapı kalitesindeki yapılardır. Yapılaşma hızı düşük ivmelidir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

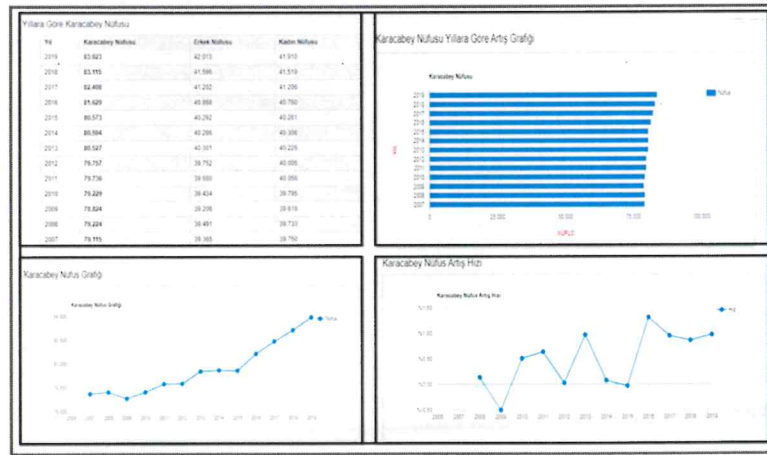
Abdullahpaşa Mahallesi 188 Ada 18-20 Parselin tamamı ile 188 Ada 8-21 Parsellerin bir kısmından oluşan planlama alanı; İlçe merkezinden kuzey yönüne doğru devam eden Panayır Caddesi ile batı yönüne ayrılan

Faruk Katırcı sokağın kesiştiği noktada yer almaktadır. Yandex Harita koordinatlarına göre 40.217372, 28.360694 şeklindedir. Planlama konusu parseller ilçe merkezine 210 metre, Bursa Caddesi'ne 130 metre, Ulubatlı Hasan Meydanı'na 260 metre mesafesindedir.



2.2. 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.



Tablo 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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

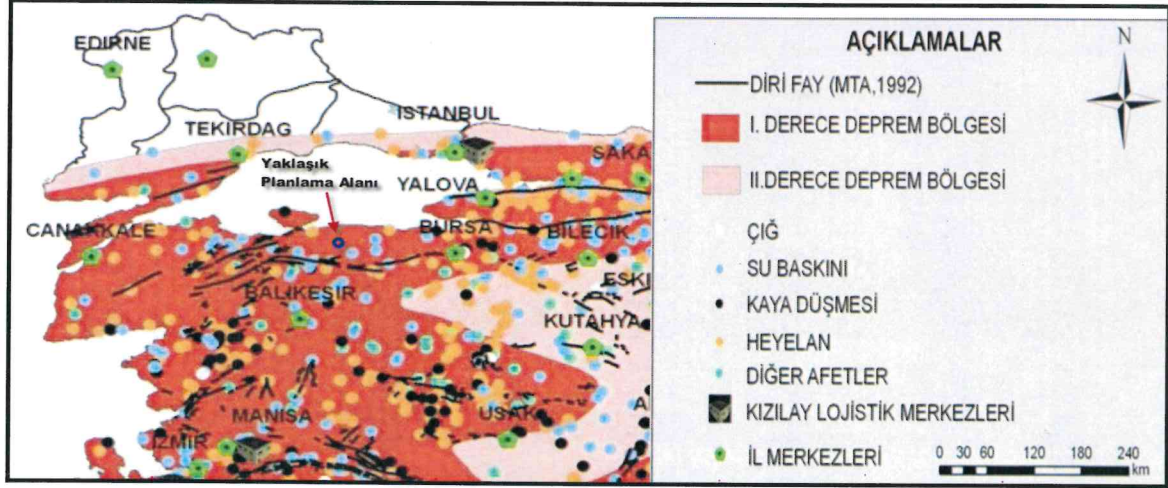
Planlama alanı Karacabey ilçe merkezine yakın bir noktada yer almaktadır. Yaklaşık 200 m yarıçaplı dairesel etki alanı içerisinde, orta yoğunluklu Ticaret ve Konut Alanları bulunmaktadır. İlçe merkezine yakın olması sebebiyle

merkeze ait sosyal donatı alanlarından sosyal ihtiyaçlar giderilmektedir. Yapılan tespitlerde yeşil alan ve çocuk oyun alanı gibi rekreatif kullanım alanları yetersiz. Eğitim alanları merkez dışına dağılmış merkeze yakın eğitim alanı çok azdır. Kültürel tesislerin bir kısmı merkezde yer almaktadır. Planlama bölgesi etki alanı içerisinde otopark belediye hizmet alanı gibi alanlar tespit edilmemiştir. Planlama alanı yoğun araç ve yaya trafiğinin olduğu bir bölge olmasına karşın otopark eksikliği görülmektedir.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ait 22.05.2018 tarihli 1 adet Jeolojik ve Jeoteknik Raporu bulunmaktadır. Raporun sonuç ve Öneriler kısmı ekte yer almaktadır. Planlama alanına ait Jeolojik Etüd raporunun Sonuç ve Öneriler kısmı rapor ekinde sunulmuştur.

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 oluğunun 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.

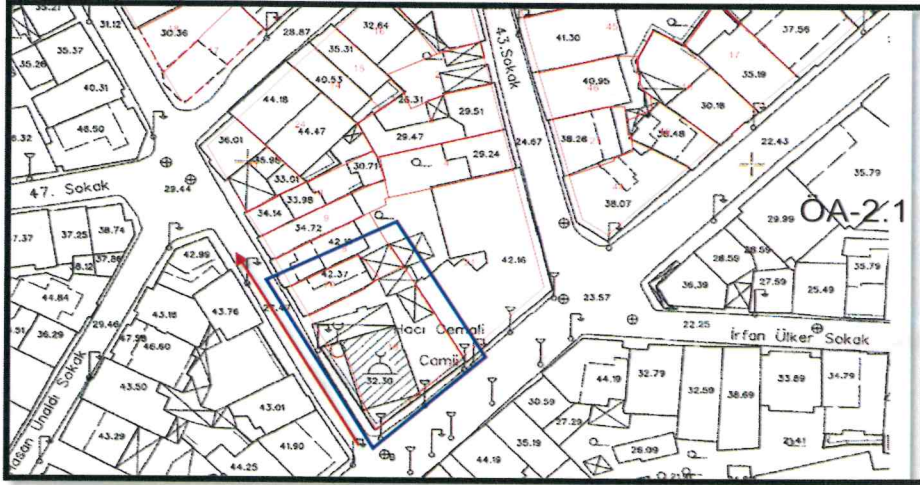
Bu delta ovası üzerinde akarsuyun her iki yanında iki "Lagün" gölü yer alır. Bu göllerin adları Arap Çiftliği Gölü ve Dalyan Gölüdür. En yüksek yeri 764 m. ile Karadağ'ın Sarnıç Tepe'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yardığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliğı gösteren hafif engebeli düzlüklere sahiptir. Bunlarda genellikle kıydan 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. Uzunluğı 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. Uzunluğı 160 km. dir. Kemal paşa deresi ve Orhaneli çayı, Uluabat Gölü'ne dökülür. Uluabat Gölü'nden bir ayak Uluabat Deresi adıyla Susurluk Nehrine karışır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı parselin eğimli bir topoğrafya üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık eğim aralığı %3 şeklindedir.

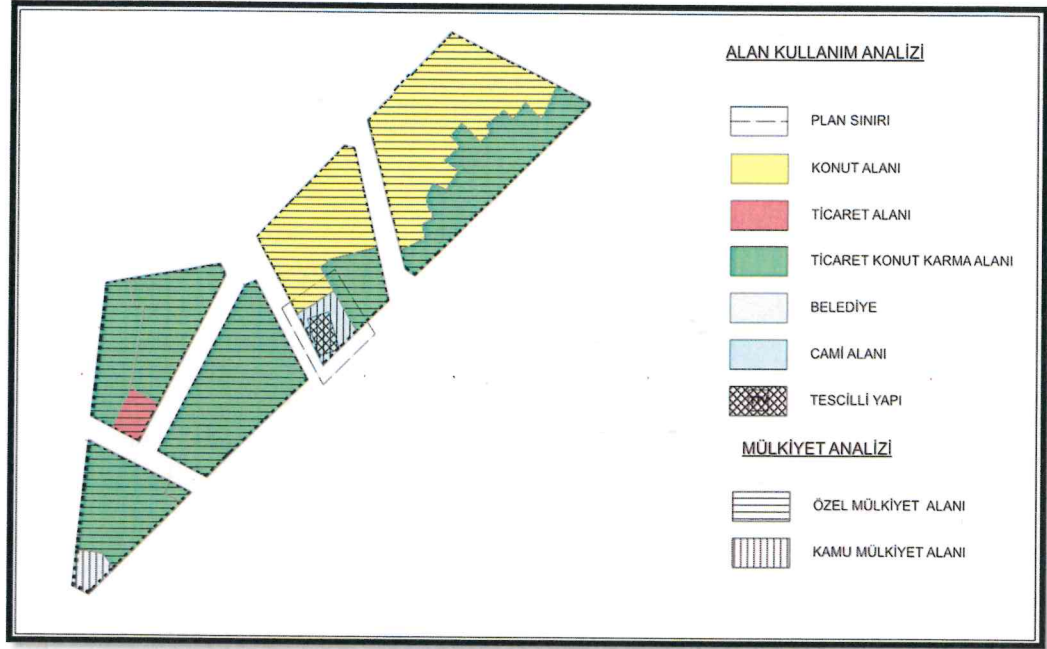


2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama bölgesinde genel yönelim Eğim yönü ise Kuzey-Batı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama 188 Ada 8 ve 20 numaralı parseller konut, 21 numaralı parsel ticaret+konut alanı, 18 parsel cami alanı olarak yer almaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama bölgesi mülkiyet dokusu ilçe merkezine yakın mesafede yer alması nedeniyle özel mülkiyet ağırlıklı olup, kamu mülkiyetinde olan alanlar dini tesis, belediye hizmet alanı şeklindedir. Özel mülkiyet genel olarak konut ve konut altı ticaret alanlarından oluşmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

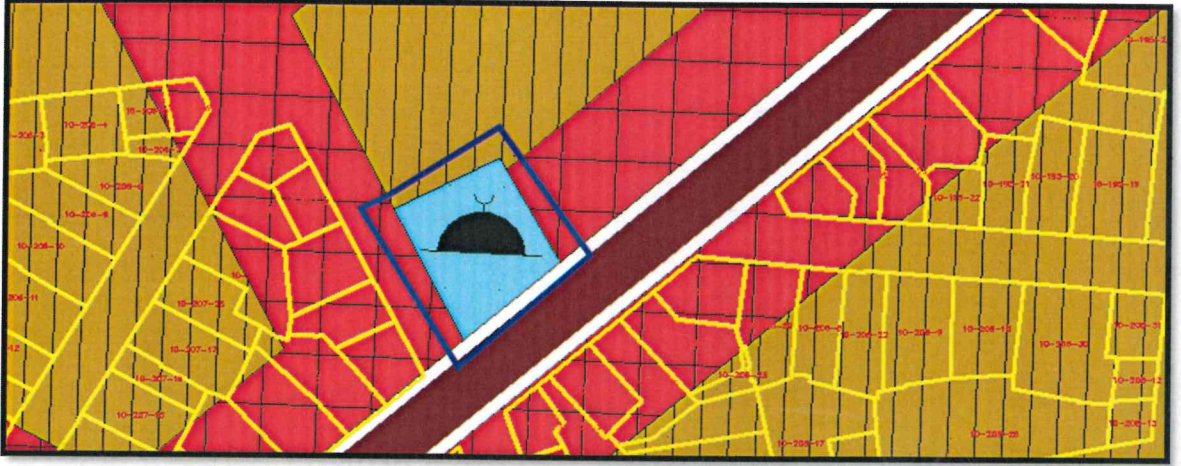
Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında Mevcut Kentsel Yerleşme Alanı olarak gösterilen bölgede yer almaktadır. Plan raporunda

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



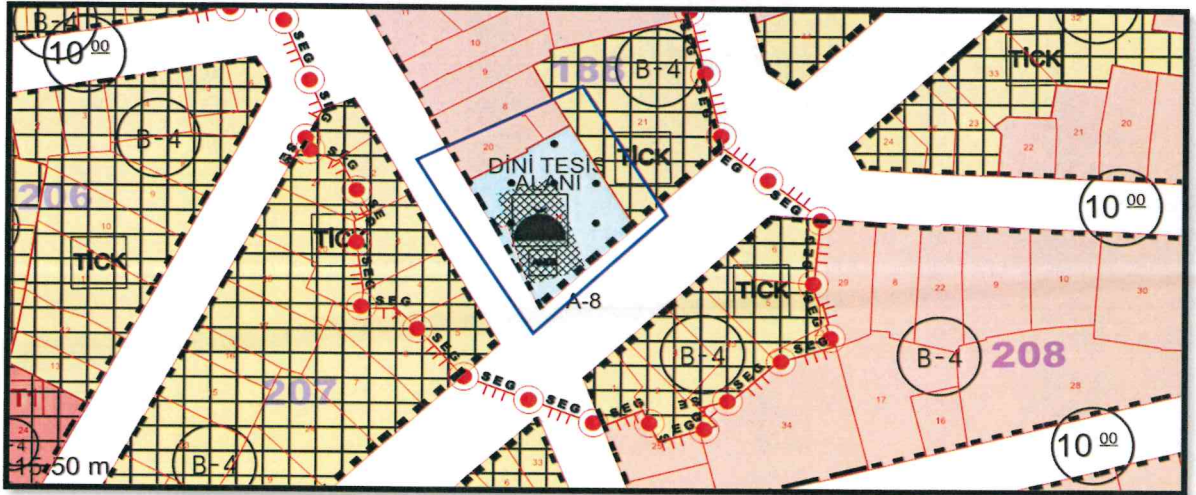
2.7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında planlama konusu 188 Ada 18 parsel **Dini Tesis Alanı**, 21 parsel **Konut ve Ticaret Alanı**, 8-20 Parseller **Meskun Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı 350-500 ki/ha** olarak önerilen alanda yer almaktadır. Yakın bölgesinde; Konut Alanları, Dini Tesis Alanları, 14.50 m genişlikte ulaşım yolları yer almaktadır. Yakın bölgesinde yüksek yoğunluklu konut ve ticaret üstü konut alanları bulunmaktadır.



2.7.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama bölgesi mevcut durumda 1/1000 Ölçekli Karacabey Uygulama İmar Planı kapsamında 188 Ada 18 parsel **Cami Alanı**, 21 numaralı parsel "**Bitişik Nizam, Yençok (4 kat), Ticaret-Konut Alanı**, 8-20 parsel, **Bitişik Nizam, Yençok (4 kat), Konut Alanı** olarak önerilmiştir. Yakın bölgede Belediye Hizmet Alanı, 4 Katlı konut alanları ve 10 m genişlikteki araç yolları yer almaktadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı içerisinde yer alan parseller Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.03.2024 Tarih ve 13316 Sayılı kararı gereği Koruma Sınırı amaçlı plan yapımı ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

3.2. 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.

3.3. 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 düzenlenmiştir.

İmar Planı ile ilgili düzenleme Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun aldığı 2727.03.2024 Tarih ve 13316 Sayılı karara istinaden uygulanmıştır.

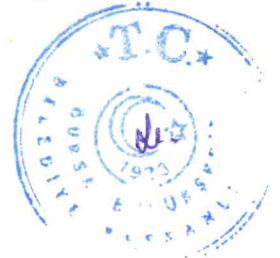
PLAN HÜKÜMLERİ

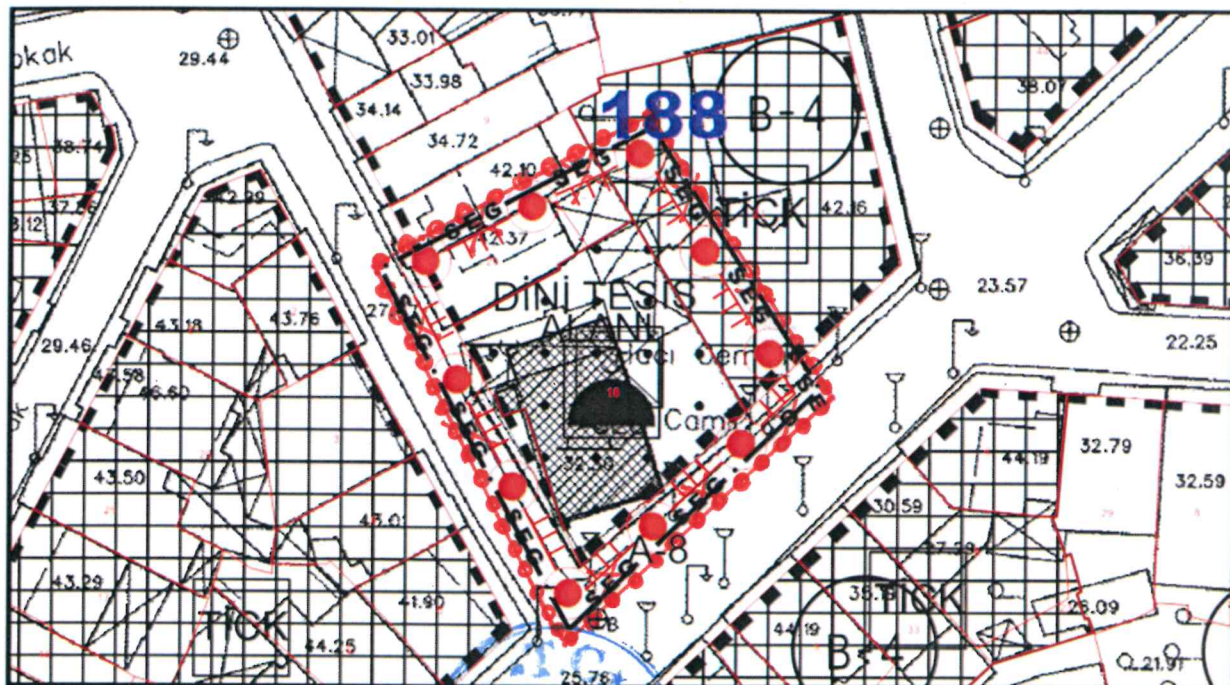
1-NASRULLAH (HACI CEMALİ YENİSAR) CAMİİ KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE EN FAZLA 4 KATA KADAR YAPILAŞMALAR GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLUP, YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADAN ÖNCE BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZİNİ ALINACAKTIR.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

Planlama Alanı	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	Düzenlenen Sınır
Cami Koruma Alanı Sınırı	998,1	998,1	998,1

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





3.4. ÖNERİ PLAN ve PLAN KARARLARI

4. GÖRÜŞLER

Ek-1

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

16.07.45

Toplantı Tarihi ve No : 27/03/2024-609
Karar Tarihi ve No : 27/03/2024- 13316

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Abdullahpaşa Mahallesi, sit alanları dışında kalan, özel mülkiyete ait, 13 pafta, 188 ada, 9 ve 10 parsellerin birleştirme işleminde, 188 ada, 18 parselde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Camii açısından sakınca olup olmadığı sorulan Karacabey Belediye Başkanlığı'nın 22/02/2024 tarihli ve E-97796323-000-893/2286 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 21/03/2023 tarih ve 1957401 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Abdullahpaşa Mahallesi, sit alanları dışında kalan, Vakıflar Bölge Müdürlüğü mülkiyetindeki, 24/06/2011 tarihli ve 6980 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 188 ada, 18 parselde yer alan Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Camii'nin;

Koruma grubunun, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke karar kapsamında 1.grup olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğüne taşınmazın tapu kaydına "1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Tescilli Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Camii'ye yönelik hazırlanan düzeltilen şekilde korunma alanı paftasında sınırları gösterilen 188 ada, 18 parsel(Camii), 20 parsel, 8(kısmen) parsel ve 17(kısmen) parselin 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine,

Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Camii'nin korunma alanında kalan Vakıflar Bölge Müdürlüğü mülkiyetindeki 188 ada, 18 parsel(Camii) ve özel mülkiyetteki 20 parselin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğüne "Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Cami korunma alanında kalmaktadır" şerhinin, özel mülkiyetteki 8(kısmen) parsel ve 17(kısmen) parselin tapu beyan hanesine "kısmen Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Cami korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının imar planına 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 hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine,

188 ada, 9 ve 10 parseller tescilli Nasrullah (Hacı Cemali Yenisar) Cami korunma alanı dışında kaldığından, birleştirme konusunun ilgili Belediyesine değerlendirilebileceğine, karar verildi.

BASKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇELİNDİR
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

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

ÜYE
Karacabey Belediye Temsilcisi
Gökşen AKGÖR
(İmza)

