

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, CANBALI MAHALLESİ 350 ADA 58 NO.LU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP- 161053767	
<p>KENT İMAR KENTSEL TASARIM PLANLAMA OLÇAY ÜNALP ŞEHİR PLANLAMA ODASI: 5118 Tabakler Mah. Hüsnu Eken Sk. No: 8 Kat: 3 Karacabey/BURSA Tel: 0533 048 96 59 Karacabey V.D. 125 8587 4180</p>	<p>SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA ALP KAYA - ŞEHİR PLANLAMA Oda Sicil No: 2082 Müh. D. No: 27 Atıngöhr Mh. Çetin Emeg. Cd. No: 110 Mühür / BURSA Mühür V. D.: 530 024 17 04 T. No: 504 767 57 364</p>
<p>Betül ŞEN Kotip Üyesi</p>	<p>Hatice KILIÇ Kotip Üyesi</p>
<p>Ali ÖZKAN Karacabey Belediye Başkanı</p>	<p>Karacabey Belediye Meclisi'nin 06/01/2024 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>
<p>MUSTAFA BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>	<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21/05/2024 tarih ve 574 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPİ	4
2.2.1. Depremsellik	4
2.2.2. Jeolojik Yapı	4
2.2.3. Morfolojik Yapı	4
2.3. ARAZI KULLANIMI	5
2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	6
2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	6
2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP	6
2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	8
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	8
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	8
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	8
3.4. ÖNERİ PLAN	9
Tablolar	
Taşınmaz Niteelik Bilgisi-1	3
Planlama Alanı Uygulama Görüntüsü-2	3
Deprem Haritası	4
Jeolojik Ertüld Durum Haritası-3	5
Bursa ÇDP-5	6
1/5000 Ölçekli NİP-6	7
1/1000 Ölçekli UİP-7	7
1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı-8	9

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Canbalı Mahallesi, 350 Ada 58 parselin yapı yakaşma mesatelerinin bir kısmının uygulama imar planı yapım aşamasında temel kanun ilgili yönetmeliklerin dışında belirlenmesinden kaynaklanan mesatelerin yeniden düzenlenmesi, plan değışikliğinin temel gerekçesi olup 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama Alanı; Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 numaralı parselin yüz ölçümü 21.793,73m² dir. Yakın çevresinde benzer nitelikte sanayi parselleri yer almaktadır. Bölgede halen yapılaşmamış alanlarda bulunmakta olup genel olarak Tarıma dayalı Gıda üretimine yönelik bir sektör gelişimi bulunmaktadır. Planlamaya konu parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir duvar git vs. bulunmamakta olup içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Tagınmaz No	94583652
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Canbalı
Ada	350
Parsel	58
Tapu Alanı	21 793 73
Nispet	Arsa
Mevki	Kırsal
Zemin Tipi	Ana Tagınmaz
Paha	73

Tagınmaz Nitelik Bilgisi-1

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 parsel 21.793,73 m² yüz ölçümüne sahiptir. İmar Yolundan Cephe almaktadır. 40.180701, 28.353436 google maps koordinatlarında yer almaktadır. Canbalı Mahallesi, 350 Ada ilçe merkezinin güney-batı, Bursa-Çanakkale Yolundan Bursa-İzmir Yolu'na bağlantı yaparı yol ayrımına bağlı imar yolundan cephe almaktadır. Bursa-İzmir Yolu'na 100 metre, Karacabey Küçük Sanayi Sitesine 650 metre mesafede yer almaktadır.

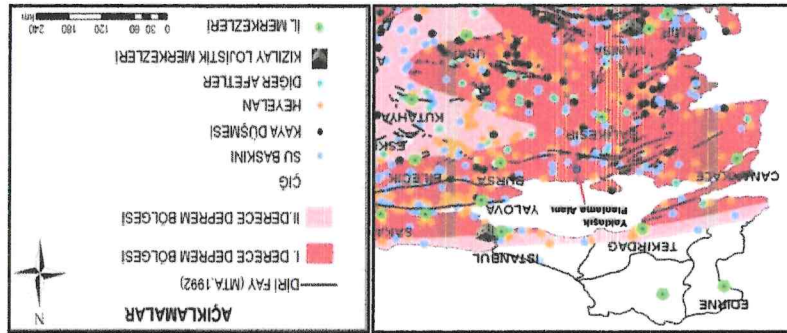


Planlama Alanı Uygü Görüntüsü-2

2.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLJİK YAPI

2.2.1. 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.



2.2.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı, 23.05.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Raporunda Önemli Alan 2.1. bölgesinde bulunmaktadır. Raporun Sonuçlar ve Öneriler kısmı raporum ekinde.

2.2.3. 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 almaması ilçenin önemini artırır.

Karacabey ovası IV. Jeolojik zamanda meydana gelen gökmele esnasında oluşmuştur. Bu göküntü oluşunun daha derin olduğu Doğu ve Batıdaki çukurluklara göller yerleşmiştir. Bu göller Doğu'da Ulubat, batıda Manyas (Kuş Gölü'dür). Karacabey şehrinin olduğu alan eski bir doğru deposudur. Ortalama yükseltileri (rakım) 24 m. dir. Kıyı şekillerine bakıldığında; Karadağ'ın hemen denizden itibaren yükseldiğini, taze ve kıyılar oluşturduğunu ve bilhassa Malkara, Kurşunlu arasında hıal şekilli küçük koyların bulunduğu görülmektedir. 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 Gölü'dür.

En yüksek yer 764 m. ile Karadağ'ın Sarıç Tepesi'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yarattığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliği gösteren hafif eğimlidir. Bunlarda genellikle kıyıdağlanma ile oluşmuştur.

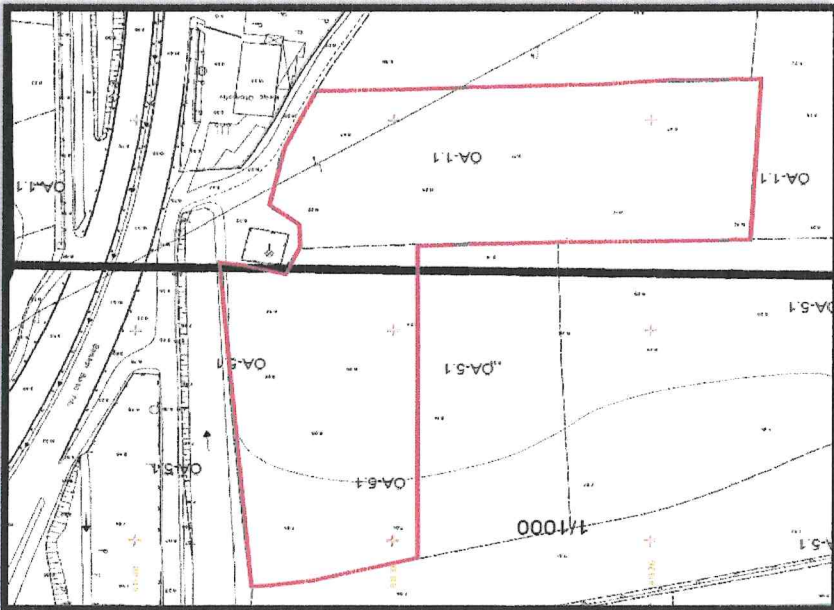
Bursa Ovası'ndan Görükle sırtları ile ayrılır. Mustafa Kemal Paşa Ovası'ndan çok hafif yükselişe sahip olan Hara sırtları ile ayrılır. Fakat genelde Mustafa Kemal Paşa Ovası, Karacabey Ovası'nın devamı gibidir. Batıda ise Susurluk ve Manyas ovaları ile birleşir.

Susurluk Nehri Simav Çayı adıyla Şaphane Dağları'ndan doğar. Simav gölüne girer ve girer. Susurluk ovasına indiğinde adı Susurluk nehri olur. Karacabey ovasını geçtikten sonra doğudan Nilüfer Çayı, batıdan Karadere'yi alır. Kendi yarattığı boğazdan geçerken adı Kocadere olur. Bir delta ovası oluşturarak Marmara Denizine dökülür. Uzunluğu 321 km. dir. Nilüfer: Uludağ'dan inen bir çok derelele beslenir. Missi köyü yakınında, üzerine Bursa'nın içme suyunu taşıyan Doğançlı Barajı kurulmuştur. Bursa ovasını geçtikten sonra batıya döner. Mudanta tepelerine paralel bir şekilde Susurluk nehri karışır. Karadere: Yine Şaphane Dağlarına yakın bir alandan doğar. Manyas Gölü'ne girer girer. Karacabey ovasından menzereye girer girer. Çalı mahalle yakınlarında Susurluk nehri'ne karışır. Uzunluğu 160 km. dir. Kemal paşa dereesi ve Orhanelli çayı, Ulubat Gölü'ne dökülür. Ulubat Gölü'nden bir ayak Ulubat Deresi adıyla Susurluk Nehrine karışır. Planlama alanının etkilendiği alandan ve en az kısmılık ünitesi düzeyinden başlayarak,

planlama gelişmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistikî ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan morfolojik verilerin sunulduğu bölümdür.

2.2.3.1. Eğim Durumu

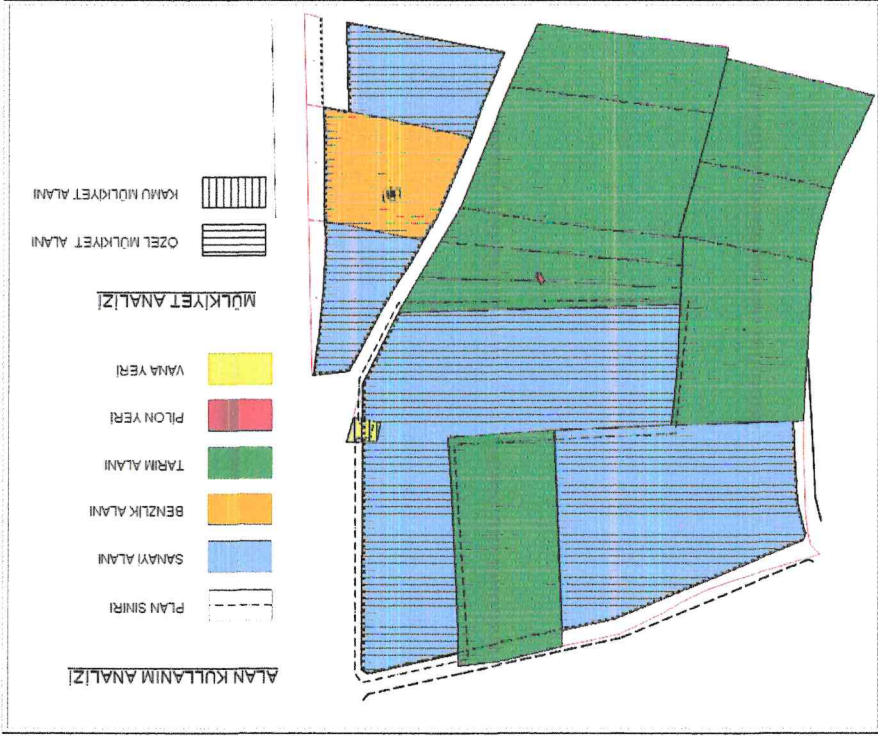
Planlama alanının yaklaşık eğim oranı %0-1 değerleri arasındadır. Tam olarak düz bir yapıda olup şekilde belirtildiği üzere merkez alanı içerisinde kısmî bir yükselti görülmektedir.



Jeolojik Etilid Durum Haritası-3

2.3. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 numaralı parsellerin yakın çevresinde genel olarak sanayi alanları, tarım alanları ve şehirler arası ulaşım hatları bulunmaktadır.



Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi-4

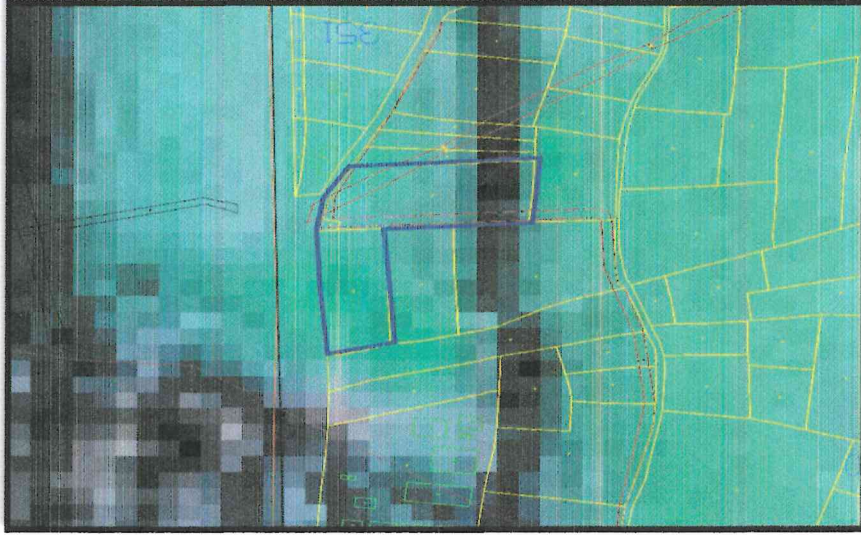
2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 numaralı parseller özel kişi mülkiyetindedir. Bölgedeki genel mülkiyet yapısı özel mülkiyet ağırlıklıdır.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

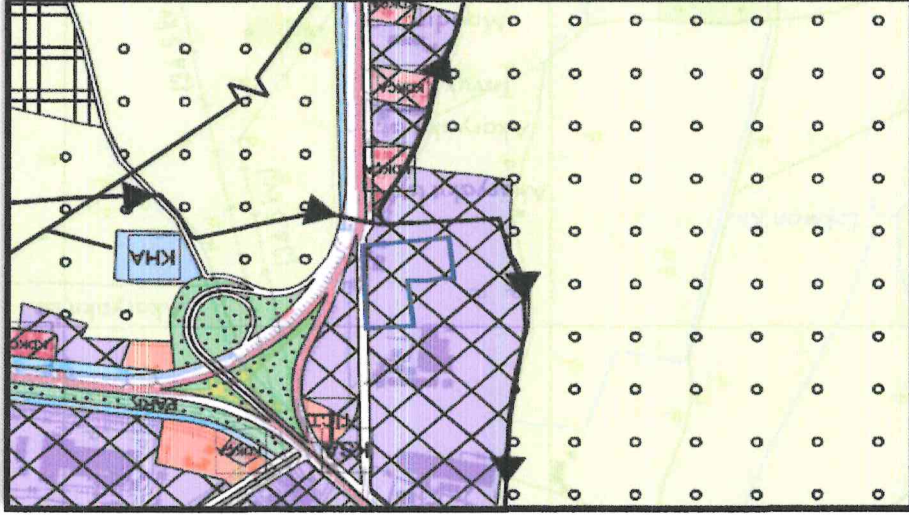
Planlama alanı parseller mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında KentSEL Yerleşim Alanı ve Tarım Alanı olarak planlanan alanın gaktığı bölge içerisinde yer almaktadır.



Bursa ÇDP-5

2.5.2. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

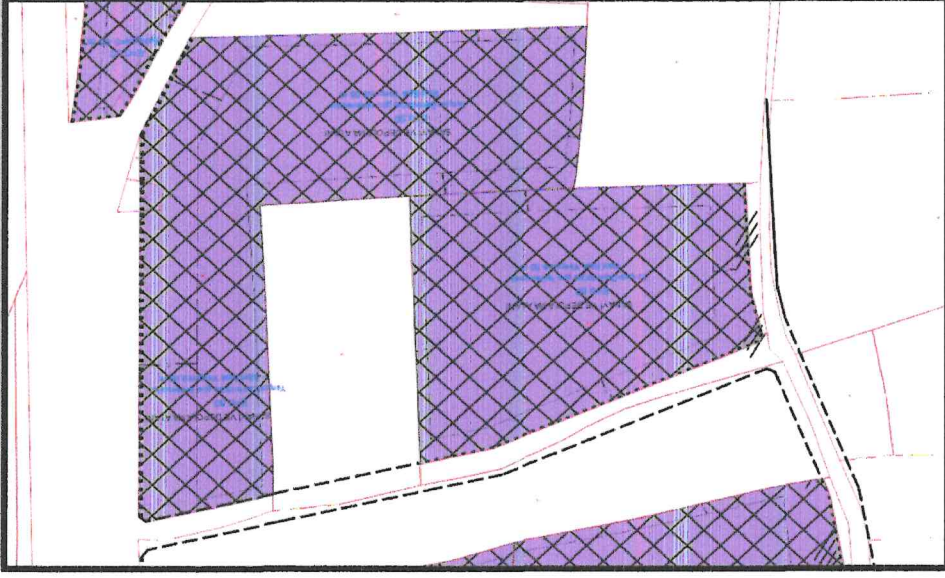
Planlama alanı Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 numaralı parsellerin tamamı 1/25.000 Ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı kapsamında Sanayi Alanı olarak planlanan alanlar yer almaktadır. Bölge genelinde Sanayi Alanı yoğunluklu imar parselleri ve faaliyet alanları yer almaktadır.



2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 numaralı parsellerin tamamı 1/5000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonunda Sanayi Alanı olarak planlanan alanlar yer almaktadır. Bölge genelinde Sanayi Alanı yoğunluklu imar parselleri ve faaliyet alanları yer almaktadır.

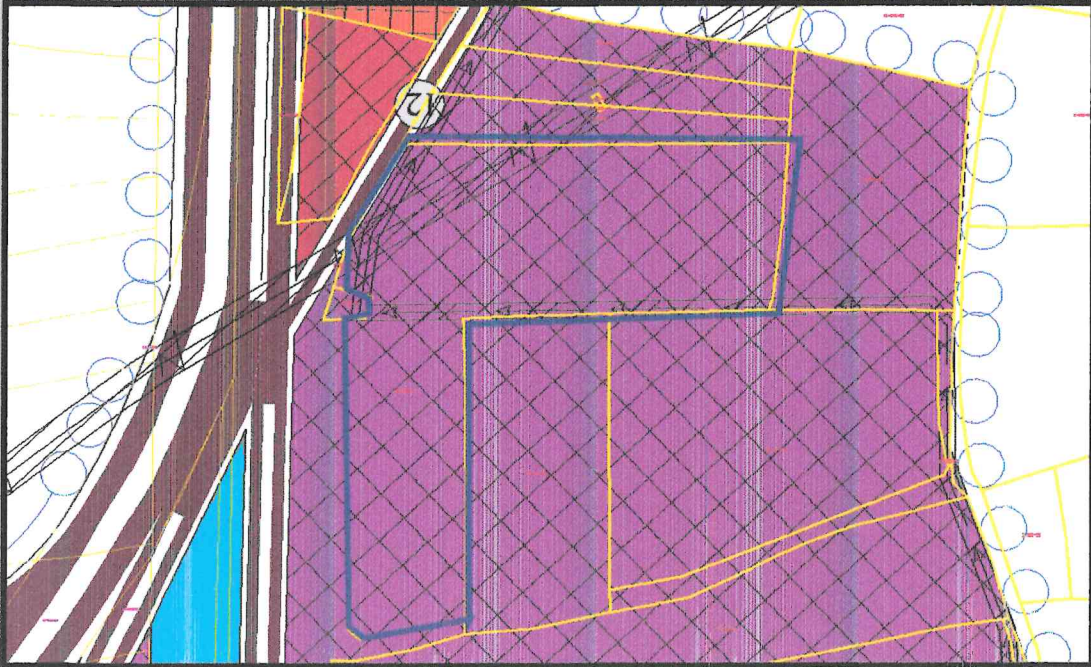
1/1000 Ölgekli UTP-7



Planlama alanı Canbalı Mahallesi, 350 ada, 58 numaralı parsel Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma amaçlı Emsal Değer E:0.50, Yengok:Üretim türüne göre belirlenecektir, idari yapılaşma yükseklik 6.50 m, imar yolundan 10 metre ve 25 metre komşu parsellerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanacak şekilde planlanmıştır.

2.6.4.1/1000 Ölgekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölgekli NTP-6



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Sanayi Alanı olarak planlanmış 350 Ada 58 Parselin yapı yaklaşma sınırlarında meri imara göre kara yolu olarak gösterilen alanda yapılan incelemelerde cephe alınan kısmın kara yolu olmadığı kara yolu sınırların daha geri noktada olduğu ve bu sebeple olması gereken yapı yaklaşma mesafesinin 10 metre olması gerekirken 25 metre olarak önerildiği tespit edilmiştir. Yapılan bu değerlendirmenin yeniden düzeltilerek 10 metre olacak şekilde düzenlenmesi planın başlıca gerekçesidir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda

belirtilmiştir:

1) Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de

yapılabileceği alanlardır.

ÜÇÜNÇÜ BÖLÜM-Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar-Mekânsal planlama

kademeleri ve ilişkileri

MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları,

Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt

kedemeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar

Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli

birlikte ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademeye planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün

oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Uygulama İmar Planı Hazırlanan Canbalı Mahallesi 350 Ada 58 numaralı parselin yapı yaklaşma sınırlarında düzenleme yapılmıştır. Buna göre 25 metrelik yapı yaklaşma sınırları 10 metre, yan parsellere denk gelen kısımlarda 5 metre olarak düzenlenmiştir.

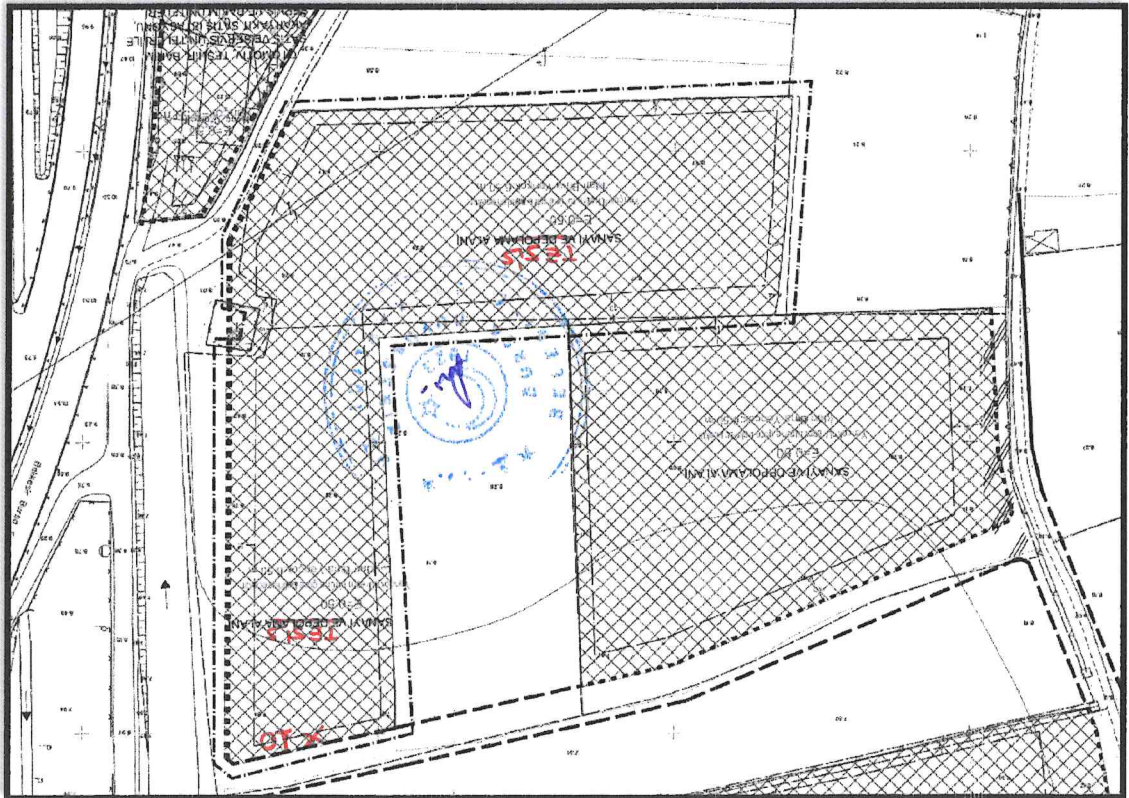
Plan Hükümleri

1. Planlama alanında Sanayi Tesis Alanı yer alacaktır.
2. Sanayi Tesis Alanında kirlenici sanayi faaliyetleri yer alamaz.
3. Planlama alanında Emsal:0,50, Yengök:Üretim türüne göre belirlenecek olup İdari binalarda Yengök:6,50 metredir.
4. Planlama Alanında yapı yaklaşma mesafeleri planda gösterildiği şekildedir.
5. Akşa Doğal Gaz'ın 05.02.2024 tarih ve 9636 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır. Parselde yapılacak yapılaşmalarda vaziyet planı Akşa Doğalgaz tarafından onaylanmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.
6. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ALAN KULLANIM TABLOSU

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ(m ²)	ÖNERİ ORAN(%)
Sanayi Alanı	21.793,73	21.793,73	%100
Toplam Alan	21.793,73	21.793,73	%100

3.4.ÖNERİ PLAN



1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı-8