



KARACABEY BELELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, SIRABADEMLER MAHALLESİ
583 ADA, 23 NO.LU PARSELİN TAMAMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161042212

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

ALP KAYA - ŞEHİR PLANLAMA

Oda Sicil No: 2082 / G. Sicil No: 277
Altınşehir Mh. Çetin Emec Cd. No: 110 Nilüfer / BURSA
Nilüfer V. D. : 530 024 17 04 T. C. No: 504 167 51 364

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 8687 4180

Matice KILIÇ
Katip Üye

Bülent SEN
Katip Üye

Karacabey Belediye Meclisi'nin 04/10/2023
tarih ve 62 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Ali ÖZKAN
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/09/2023 tarih ve 261 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	4
2.2.1. Depremsellik.....	4
2.2.2. Jeolojik Yapı	4
2.2.3. Morfolojik Yapı.....	5
2.3. ARAZİ KULLANIMI	6
2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	7
2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP.....	7
2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
2.6.4.1/1000 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	10
3.4. ÖNERİ PLAN	11

Taşınmaz Nitelik Bilgisi-1	3
Planlama Alanı Uygu Görüntüsü-2	4
Deprem Haritası	4
Jeolojik Etüd Durum Haritası-3	6
Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi-4	6
Bursa ÇDP-5	7
Karacabey ÇDP-6.....	8
1/5000 Ölçekli NİP-7	8
1/1000 Ölçekli UİP-8	9

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Sırabademler Mahallesi, 583 Ada, 23 numaralı parselde yapılacak olan yapının "Bursa İmar Yönetmeliği'nin 4. Bölüm-Yapılaşmaya İlişkin Hükümler-11. Madde-Bitişik veya Blok Nizam Yapı Adalarında kot verilmesi-5. Fıkra Tek yola Cepheli parsel ile ilişkin madde gereği yerleşim kotlarının belirtilmesi planın amacı olup 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama Alanı; Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parselin toplam yüz ölçümü 666,03 m² dir.

İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Sırabademler
Mahalle No	132858
Ada	583
Parsel	23
Tapu Alanı	666,03
Nitelik	Arsa
Mevkii	Bayırlar
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	58/1

Taşınmaz Nitelik Bilgisi-1

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parselin toplam 666,03 m² yüz ölçümüne sahip durumda olup 272 Sokak ile 210 Sokağın kesiştiği noktada yer almaktadırlar. Koordinat sisteminde 40.203738, 28.364429 google maps koordinatlarında yer almaktadır. Sırabademler Mahallesi 583 Ada 23 numaralı parsel ilçe merkezinin güney-doğu yönünde ilçe merkezinin çeperlerine yakın bir noktada yer almaktadır. Bursa-Çanakkale Yoluna 1 kilo metre, en yakın büyük ana arter 210 Sokağa 160 metre, Adliye Sarayına 850 metre mesafede yer almaktadır.



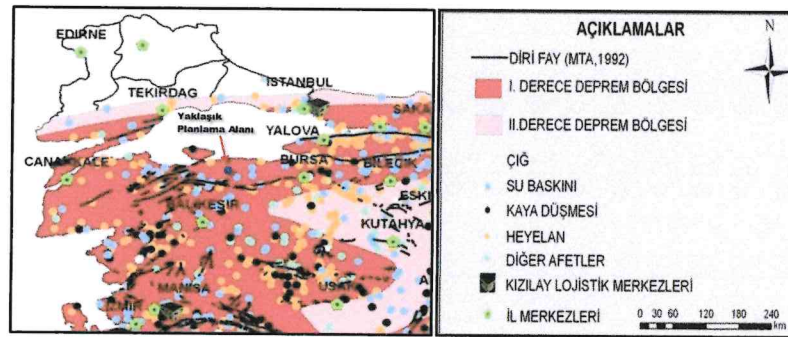
Planlama Alanı Uygu Görüntüsü-2

Plan değişikliği hazırlanan bölgenin yakın çevresinde genel olarak konut amaçlı yerleşim bölgeleri vardır.

2.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK 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.



Deprem Haritası

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 raporun ekindedir.

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 alması ilçenin önemini arttırır.

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.

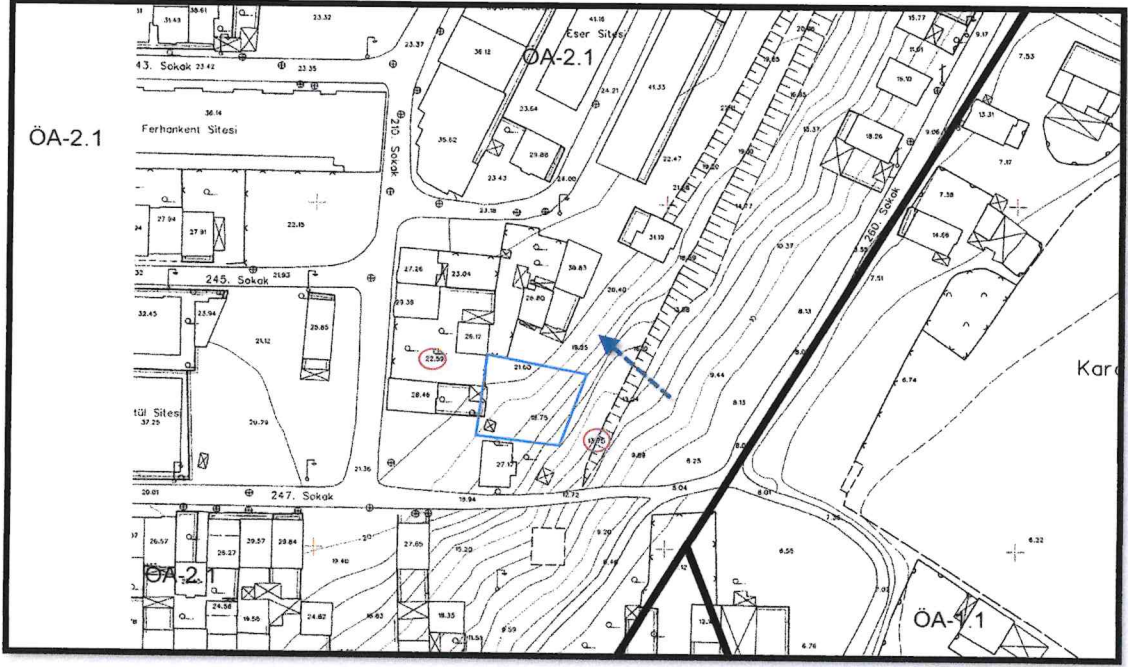
En yüksek yeri 764 m. ile Karadağ'ın Sarnıç Tepe'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yardığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliği gösteren hafif engebeli düzlüklere sahiptir. Bunlarda genellikle kıyından itibaren yükselirler.

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. 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.

2.2.3.1. Eğim Durumu

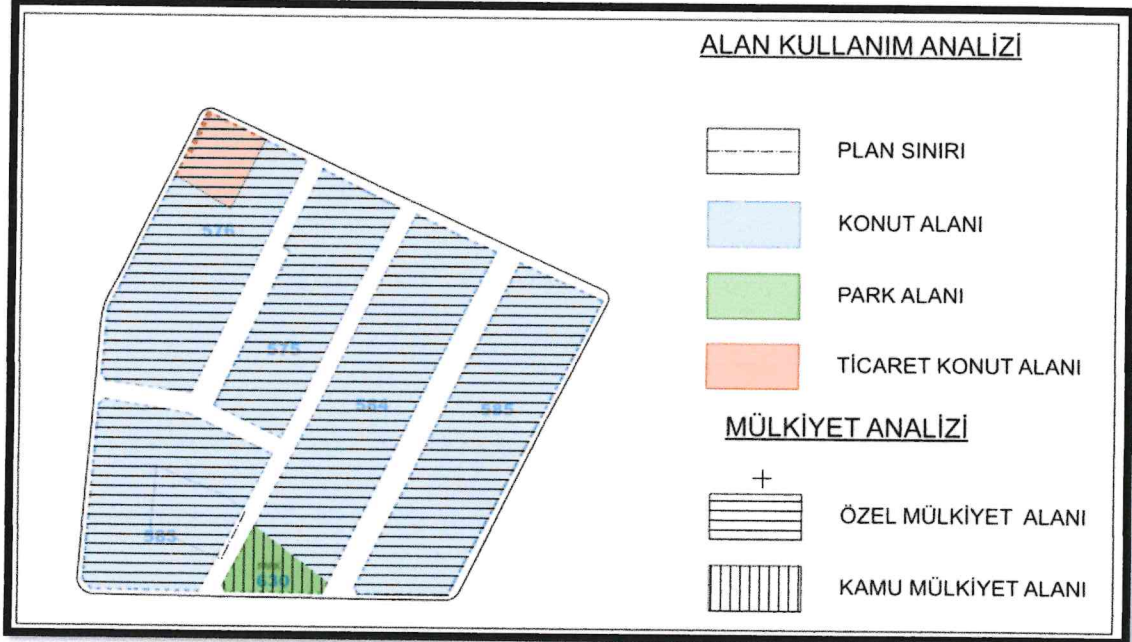
Planlama alanının yaklaşık eğim oranı %15 seviyesindedir. güney doğu-kuzey batı yönünde yükselti değerleri 13.76 m-22.59 m şeklinde dir. İki nokta arası mesafe 32 metredir.



Jeolojik Etüd Durum Haritası-3

2.3. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parsellerin yakın çevresinde park alanları cami alanları ve 2-3 katlı betonarme bitişik ve ayırık nizamlı konut alanları görülmektedir.



Alan Kullanımı ve Mülkiyet Analizi-4

2.4. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama Alanı genel olarak konut ve yerleşim bölgesinde olup ilçe merkezinin plan sınırlarına yakın bir bölgede nüfus yoğunluğunun orta yoğunlukta olduğu bir bölgede

yer almaktadır. Bölgede alt yapı olanakları sosyal ve teknik altyapı anlamında merkez ve yakın çevredeki alanlardan faydalanılmaktadır.

Planlama alanı konut olduğu için barınma ihtiyacını karşılamakta günlük hayatın sürdürülmesi için konut ihtiyacını gidermektedir. Burada yer alan bireylerin başlıca ihtiyaçları arasında yer alan Eğitim Alanı 400 m, Par Alanı 20 m, Dini Tesis Alanı 180 metre kuş uçuşu mesafede yer almaktadır. Teknik alt yapı imkanları için bölge yerel yönetime ait teknik alt yapı alanları yer almaktadır.

Bölgede boş parsel sayısı oldukça fazla olmasına karşın yeni yapılaşma ile trafik ve otopark ihtiyaç haline geldiği analiz edilmiştir.

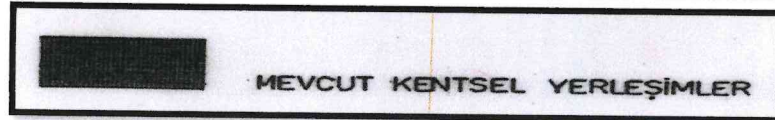
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parseller Özel mülk olup genel olarak bölgedeki mülkiyet yapısı da özel mülkiyet ağırlıklıdır. Sosyal donatı alanları ve teknik alt yapıya yönelik alanlar kamu elindedir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı parseller mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı sınırları içerisinde Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları olarak önerilen alanda kalmaktadır.



Bursa ÇDP-5

2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Karacabey İlçe sınırları içerisinde onaylı 1/25000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı kapsamın da İnkişaf Orta Yoğun Konut Bölgesinde yer almaktadır.



Karacabey ÇDP-6

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

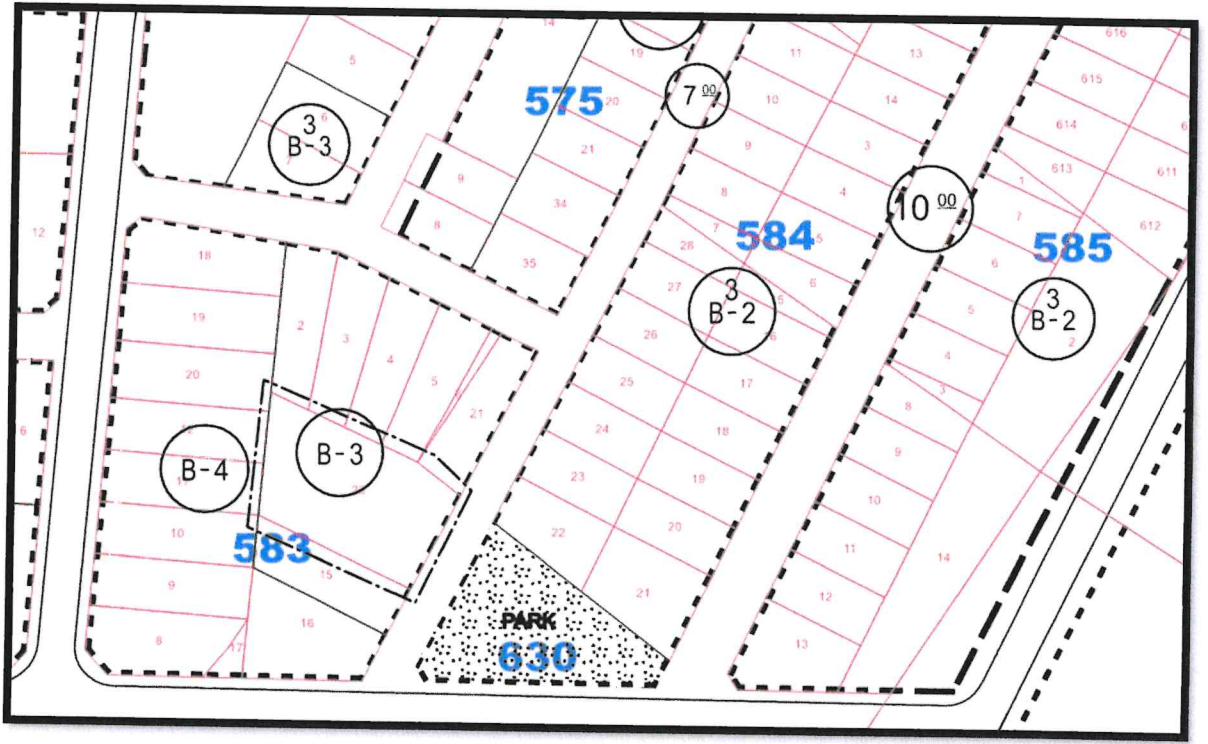
Planlama alanı Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parsel **Meskun Orta Yoğunluklu Konut** bölgesi olarak ön görülen alanda yer almaktadır. Bölge genelinde düşük ve orta yoğunluklu konut alanları, park alanları, dini tesis alanı ve belediye hizmet alanları ve 12 m lik araç yolları önerilmiştir.



1/5000 Ölçekli NİP-7

2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parsel **Konut Alanı** olarak planlanmıştır. Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, 3 Kat, Ön Bahçe mesafesi 3 metre olarak planlanmıştır. Yakın bölgesinde 7-10 metrelik yaya ve araç yolları ile ön bahçesi olan 3-4 katlı konut alanları ,park alanları bulunmaktadır.



1/1000 Ölçekli Meri UİP-8

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı 583 Ada 23 numaralı parsel toplam 666,03 m² yüz ölçümüne sahip olup yapılaşma şartları 3 kat bitişik nizam şeklindedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde belirtilen tek yoldan cephe alan parsellerin yol kotu ile arka bahçe tabi zemini arasında 6 metreden fazla kot farkı olması durumunda parsel üzerine yerleştirilmek istenen yapının kotları imar planı vasıtasıyla belirtilmesi yönündeki maddeye uyulması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Karacabey İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam 3 katlı olarak planlanmış olan Sırabademler 583 Ada 23 parsel için şu tespitler yapılmıştır. “**Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’nde 4. Bölüm-Yapılaşmaya İlişkin Hükümler-11. Madde-Bitişik veya Blok Nizam Yapı Adalarında kot verilmesi-5. Fıkra Tek yola Cepheli parsel ile ilişkin madde**”

5) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabi zemin kotu arasındaki fark 6.00 metreyi aşıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir kapsamına girmektedir. Yani plan değişikliği hazırlanan parselin ön cephesi ve arka cephesi arasında 6 metreyi aşan bir kot farkı bulunmaktadır. Bu doğrultuda çözümleme için plan yapılması anlaşılmaktadır.

Aynı yönetmelikte;

SEKİZİNCİ BÖLÜM, Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar,

MADDE 69 – (1) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Olarak beyan edilmiştir.

Bu doğrultuda plan değişikliği hazırlanan parseller ile ilgili getirilecek hükümler imar plan değişikliği ile sağlana bildiği tespit edilmiş ve hukuki olarak altı doldurulacak şekilde analiz edilmiştir.

Ayrıca Değer Artışı Yönetmeliği Kapsamında,

İkinci Bölüm, Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu, Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

MADDE 5 – (1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekaare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, suretiyle yapılır.

Belirtilen durumları içermemesi sebebiyle değer artış yönetmeliği kapsamında değerlendirilmemelidir

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan Sırabademler Mahallesi, 583 ada, 23 numaralı parselin yol kotu ile arka bahçe tabi zemini arasındaki farkın 6 metreden fazla olması sebebiyle;

Yapılaşma koşullarında her hangi bir değişiklik yapılmadan yapının kütlesi parsel üzerine işlemiştir. Yapıya ait mimari uygulama projesinin dış hatlarındaki ölçüler yapının kütle ölçülerini belirlemiş bu doğrultuda gerçek kütle Uygulama İmar Planına işlenmiştir.

Projede belirtilen ölçüler doğrultusunda 23 parselde yapılacak olan yapı için zemin kat seviyesinden sonra 1. Normal katta plan hükümlerinde belirtildiği şekilde 4-5-6 ve 21 parsellerden 3 metre çekme mesafesi uygulanması mecburiyeti getirilmiştir.

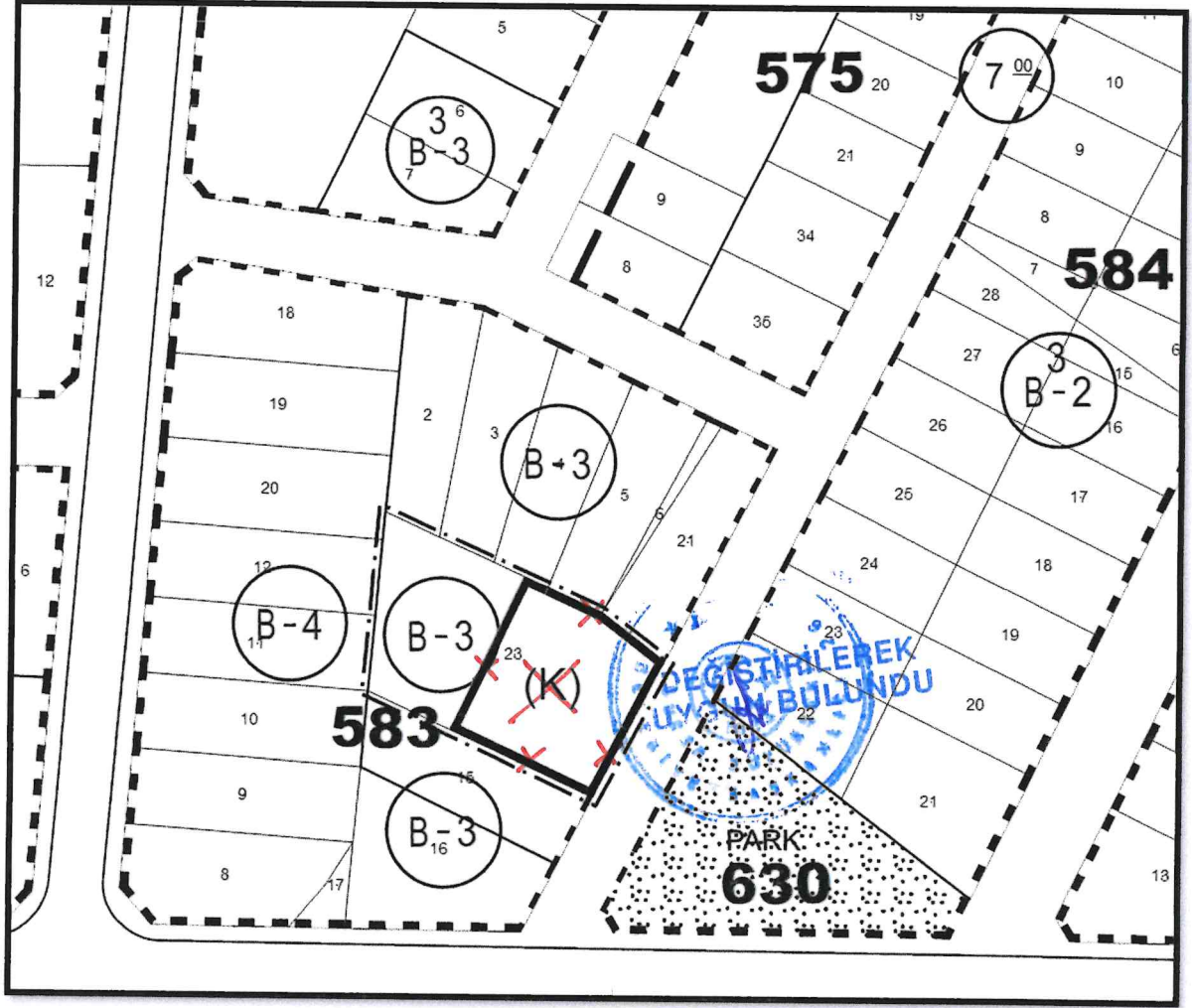
PLAN HÜKÜMLERİ

- ~~Plan Değişikliğine konu alanda ilgili madde doğrultusunda bina oturumu (K) ile belirtilen kütle şeklinde gösterilmiştir. İnşaat aşamasında zemin katta kütleyle uyulacak olup üst katlarda parselin kuzeyinde bulunan 4, 5, 6 ve 21 no.lu parsellerden en az 3m çekme mesafesi bırakılacaktır.~~
- Parselin cephe aldığı yolun en yüksek yaya kaldırımı kotu, bina yüksekliğine esas olan kottur. *1-583 ada, 23 parselde zemin kat bitişik yapılaşarak olup, üst katlarda ön bahçe ve arka bahçe yolu olan 2-3-4-5-6-21 no.lu parsellerin bulunduğu cephe 3 metre yapı yapılaşma mesafesi bırakılacaktır.*

ALAN KULLANIM TABLOSU

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ(m ²)	ÖNERİ ORAN(%)
Konut Alanı	666,03	666,03	%100
Toplam	666,03	666,03	%100

3.4. ÖNERİ PLAN



1/ İmar 1000 Ölçekli Öneri Uygulama Planı-9