



BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ,
KARAKOCA MAHALLESİ, 5351 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA
YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1 GİRİŞ	3
2 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	4
2.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN.....	4
2.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	6

Şekil Listesi

Şekil 1: Uygulama İmar Planı ve Değişikliğe Konu Alan Sınırı.....	4
Şekil 2: İmar Planı Değişikliğine Konu Alan Sınırı	5
Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı.....	5
Şekil 4: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	8
Şekil 4: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	9
Şekil 4: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği- Gösterim ve Plan Notu	9

Tablo Listesi

Tablo 1: 30.12.2024 Onay Tarihli İtiraza Konu Uygulama İmar Planı ile İtirazlar Kapsamında Hazırlanan Plan Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımı Karşılaştırması.....	7
--	---

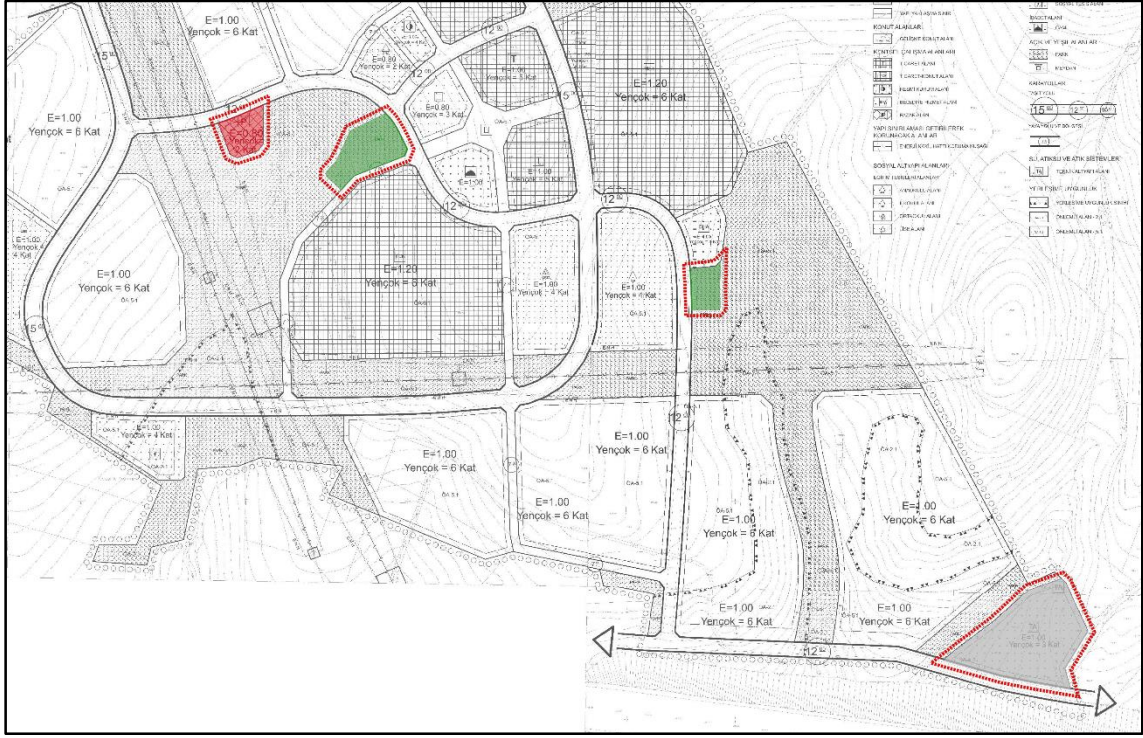
1 GİRİŞ

Bursa İli, Karacabey İlçesi Karakoca Mahallesi'nde 5351 parselde Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın desteğiyle yürütülen 250.000 Sosyal Konut Projesi bağlamında yaklaşık 71,9 hektar büyüklüğündeki alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

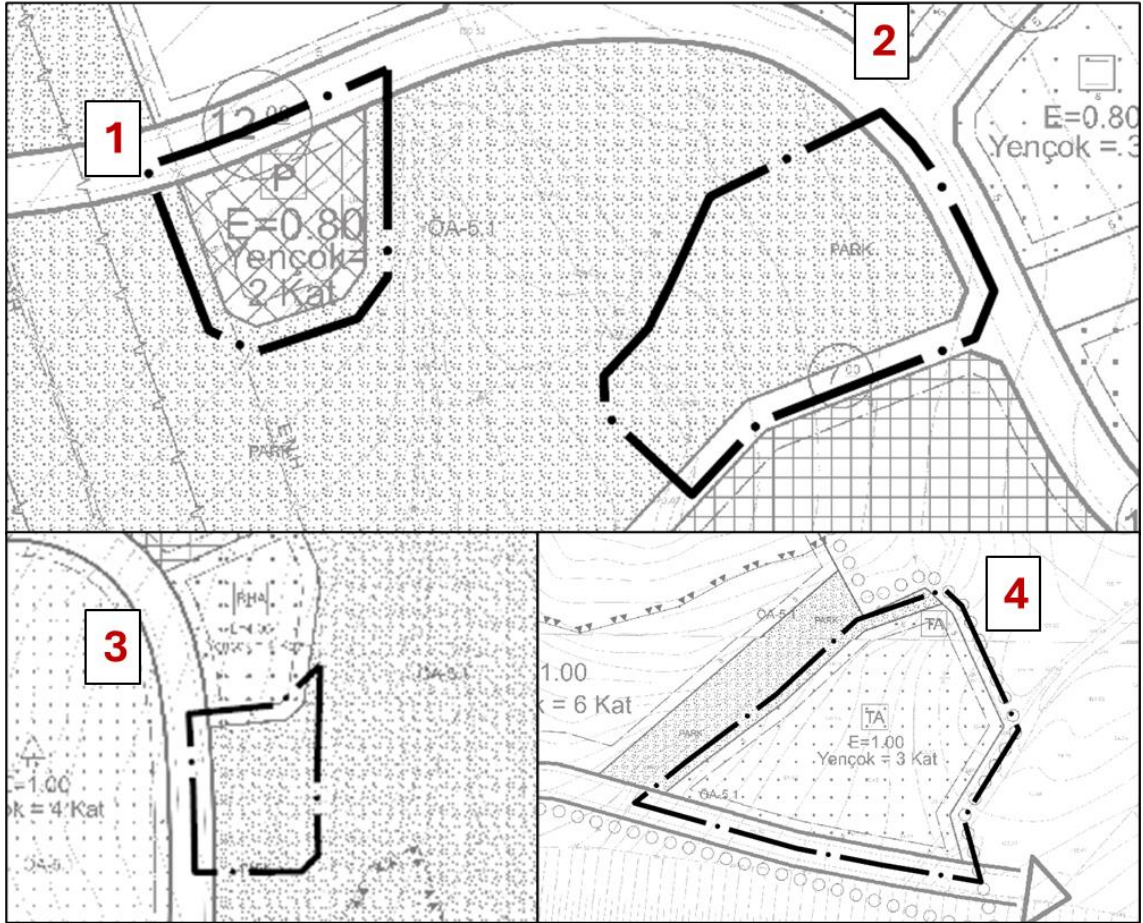
Bursa İli, Karacabey İlçesi Karakoca Mahallesi, 5351 parsele ilişkin; Toplu Konut İdaresi Başkanlığımızca hazırlanan NİP-161075208 plan işlem numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile UİP-161075209 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylandığı bildirilmiş olup, söz konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve İmar Planlarının 27.01.2025 25.02.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı sürecinde söz konusu imar planına; yapılan itirazlar doğrultusunda imar planı değişikliği itirazlar doğrultusunda olup söz konusu rapor imar planı değişikliğine ilişkin açıklamaları içermektedir.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 2: İmar Planı Değişikliğine Konu Alan Alan Sınırı



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı

2.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi 5351 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; 27.01.2025-25.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve askı süresinde gelen itirazlar dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• 10.02.2025 tarih ve E-87887793-000-239/2255 sayılı Karacabey Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün itirazında;

"Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1364 m2 alan büyüklüğünde Pazar Alanı ve 2017 m2 alan büyüklüğüne sahip Belediye Hizmet Alanı ayrıldığı görülmüştür. 7138 kişi nüfus büyüklüğüne sahip bir planlama alanında bu alanların yetersiz olacağı düşünülmektedir. Nitekim bu alanlar sadece planlama alanına hizmet vermeyip çevresinde bulunan kırsal mahallelere de hizmet verecek sosyal alanlardır." Olarak belirtilmiştir.

• 07.02.2025 tarih ve 281882 sayılı Bursa Büyükşehir Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı yazısında;

"1- Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalı, çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı yağmursuyu ya da atıksu geçişi amacıyla yollar planlanmalıdır. 2- İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir. 3- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmelidir. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır. 4- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmelidir. 5- Evsel nitelikli atıksuların ileri arıtma niteliğinde bir atıksu arıtma tesisinde arıtılabilmesi için bölgede en az 10 dönümlük bir alan ayrılmalıdır." Olarak belirtilmiştir.

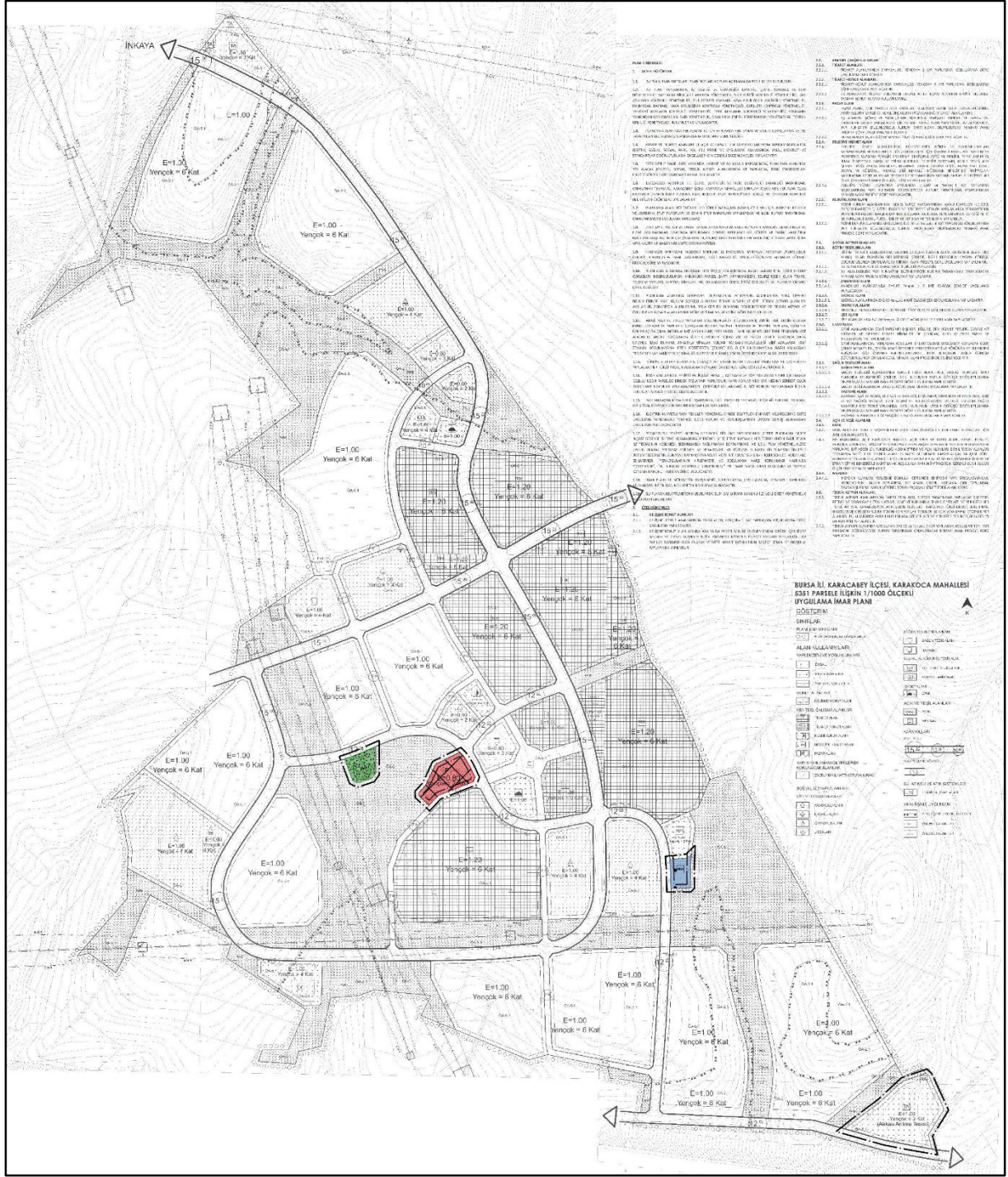
Söz konusu imar planı değişikliği ile yapılan düzenlemeler şu şekildedir:

- 10.02.2025 tarih ve E-87887793-000-239/2255 sayılı Karacabey Belediye Başkanlığı- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında talep edilen revizeler dikkate alınarak, planlama alanı içerisinde yer alan Pazar Alanı ve Belediye Hizmet Alanı'nın büyüklüklerine itiraz edilmiştir.
Bu kapsamda; itiraza konu planda Pazar Alanı büyüklüğü 1364 m² olup, söz konusu itiraz kapsamında yer seçimi ve alan büyüklüğü revize edilerek 2663 m² Pazar Alanı olarak revize edilmiştir.
- Ayrıca planlama alanının doğusunda yer alan 2017 m² büyüklüğündeki Belediye Hizmet Alanı alan büyüklüğü 3100 m² olacak şekilde revize edilmiştir.
- Bu kapsamda park alanında 2.382 m²'lik bir azalma meydana gelmekte olup, kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı 26 m² olarak hesaplanmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde kişi başına en az 10 m² açık ve yeşil alan öngörüldüğü dikkate alındığında, mevcut değer bu standardın oldukça üzerinde olduğu görülmektedir.
- 07.02.2025 tarih ve 281882 sayılı BUSKİ görüşüne istinaden, planlama alanının güneyinde yer alan Teknik Altyapı Alanının alan büyüklüğü ve fonksiyonu değiştirilmeden "Atıksu Arıtma Tesisi" alt fonksiyonu tanımlanmıştır.

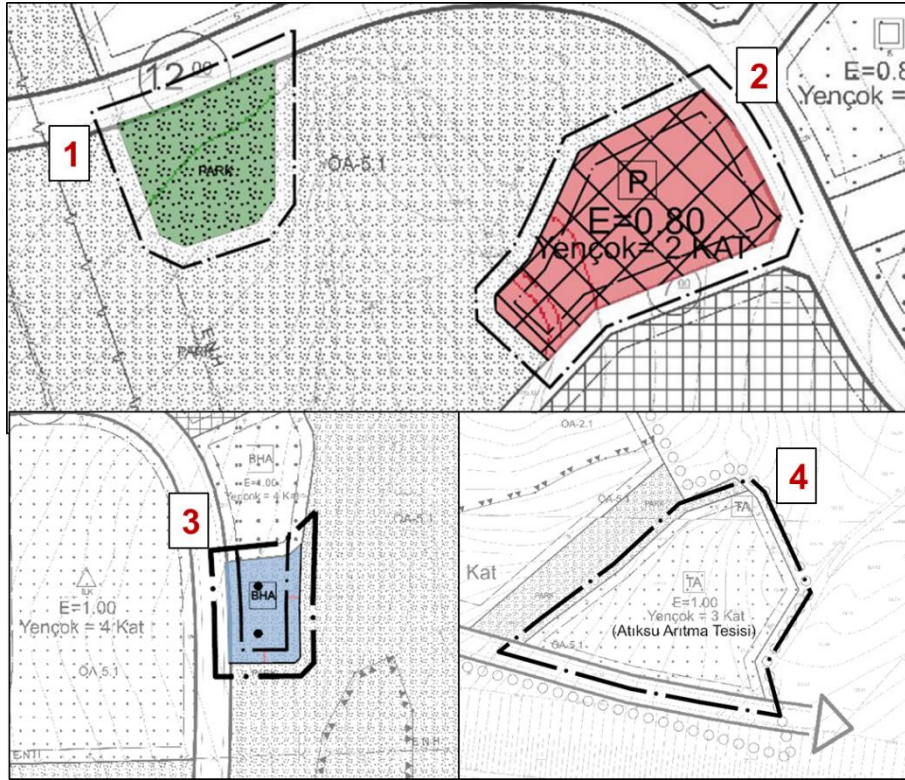
Tablo 1: 30.12.2024 Onay Tarihli İtiraza Konu Uygulama İmar Planı ile İtirazlar Kapsamında Hazırlanan Plan Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımı Karşılaştırması

			30.12.2024 TT'Lİ BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, KARAKOCA MAHALLESİ 5351 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, KARAKOCA MAHALLESİ 5351 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		FARK
		FONSIYON	ALAN (M²)	ORAN	ALAN (M²)	ORAN	
DONATI	AÇIK YEŞİL ALAN	PARK	186008.5	26%	183625.99	26%	-2382.5
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	2017.06	0%	3100.75	0%	1083.69
		PAZAR ALANI	1364.68	0%	2663.5	0%	1298.82

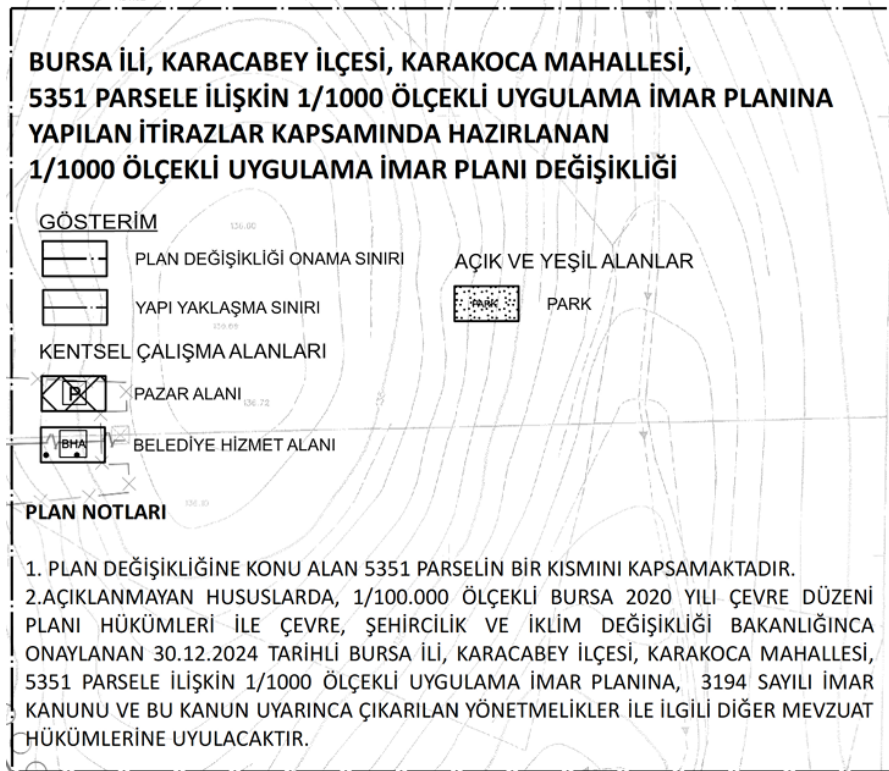
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 4: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 5: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 6: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karakoca Mahallesi, 5351 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtirazlar Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği- Gösterim ve Plan Notu