

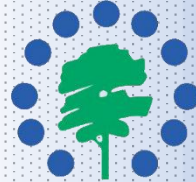
BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ,
TAŞLIK MAHALLESİ,
777, 778, 779, 780 ve 781 PARSELLER (ESKİ
706 PARSEL) İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ
ALANA İLİŞKİN

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000

AÇIKLAMA RAPORU

2026.



İçindekiler

1- GİRİŞ	4
2- ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM	4
3- MEVCUT ARAZİ KULLANIM	5
3.1. Mülkiyet Özellikleri	6
3.2. Zemin Özellikleri	7
4- MERİ PLANLAR	10
4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	12
4.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
4.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
5- 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	14
5.1. Planlama Süreci	14
5.2. Nüfus Kestirimi	17
5.3. Planlama Alanına Yönelik Kararlar	18
5.4. Kurum Görüşleri	20

Tablolar Listesi

Tablo 1: 21.11.2023 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	14
Tablo 2: Meri UİP Nüfus Hesabı	18
Tablo 3: Revizyon UİP Nüfus Hesabı	18
Tablo 4: Alan Dağılımı	19
Tablo 5: Donatı Alanları Hesabı	19

Haritalar Listesi

Harita 1: Planlama Alanının Konumu	5
Harita 2: Arazi Geometrisi	5
Harita 3: Parsellerin Uydu Görüntüsü	7
Harita 4: Yerleşime Uygunluk Haritası (Ölçeksiz)	9
Harita 5: 19.01.1998 t.t.'li 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Harita 6: 15.09.2022 t.t.'li 2040 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	11
Harita 7: 15.09.2022 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	12
Harita 8: 21.11.2023 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı	13
Harita 9: 21.11.2023 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı	14
Harita 10: Bandırma - Bursa - Yenişehir - Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı	15
Harita 11: Demiryolu Güzergahı - Taşlık	15
Harita 12: Demiryolu Hattı ile 21.11.2023 t.t.'li Uygulama Planı Kesişimi	17
Harita 13: Demiryolu Hattı ile Vaziyet Planı Kesişimi	17
Harita 14 : 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	19

Şekil Listesi

Şekil 1: Karacabey-Taşlık İstasyonu.....	16
--	----

Grafik Listesi

Grafik 1: Yol Profili	16
Grafik 2: Anayol Profili.....	16

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Alan İçinden Kuzey Yönüne Bakış (2022)	6
Fotoğraf 3: Alan İçinden Doğu Yönüne Bakış (2022)	6
Fotoğraf 4: Sosyal Konutların Mevcut Durumları-3 (2025)	6

1- GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11.Kalkınma Planıyla dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası olarak ülke genelinde dar ve orta gelirli vatandaşların konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi amacıyla "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında çalışmalar başlatılmıştır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede Karacabey İlçesi, Taşlık Mahallesi bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir. Akabinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 1586 sayılı kararı ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

Gelinen süreçte plan ile projelendirme çalışmaları ile inşai faaliyetlere başlanılmış olup Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 19.06.2025 tarih ve 2806333 sayılı yazısında "Bandırma - Bursa - Yenişehir - Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı"nın yapım işi kapsamında Bursa - Karacabey kesimi Km:147+000 - 155+000 arasında jeolojik ve yapısal sorunlar nedeniyle güzergah değişikliğine gidilmesi neticesinde revize güzergahın Bursa ili, Karacabey ilçesi, Taşlık Mahallesi yapılıması planlanan Sosyal Konut Projeleri ile kesişim gösterdiği belirtilmiştir. Bu kapsamda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 1586 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ve 1/1000 ölçekli imar planında revizyona gidilmiştir.

2- ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

Karacabey İlçesi, Bursa- Çanakkale, Bursa – Balıkesir ve İzmir Karayollarının kavşak noktasında bulunması nedeniyle önemli bir konumdadır. Bölgedeki önemli ulaşım aksları D-200 Karayolu ve İstanbul-İzmir Otoyoludur.

Taşlık Mahallesi, Karacabey kent merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Taşlık Mahallesi Karacabey kent merkezine yaklaşık 4 km, Akçakoyun Mahallesi 1.8 km, uzaklıktadır.

İnceleme Alanı, Taşlık Köyü İç Yolu ile Akçakoyun Mahallesi ulaşmakta olup, aynı yol ile Karacabey Yolu üzerinden Karacabey kent merkezine ulaşmaktadır.



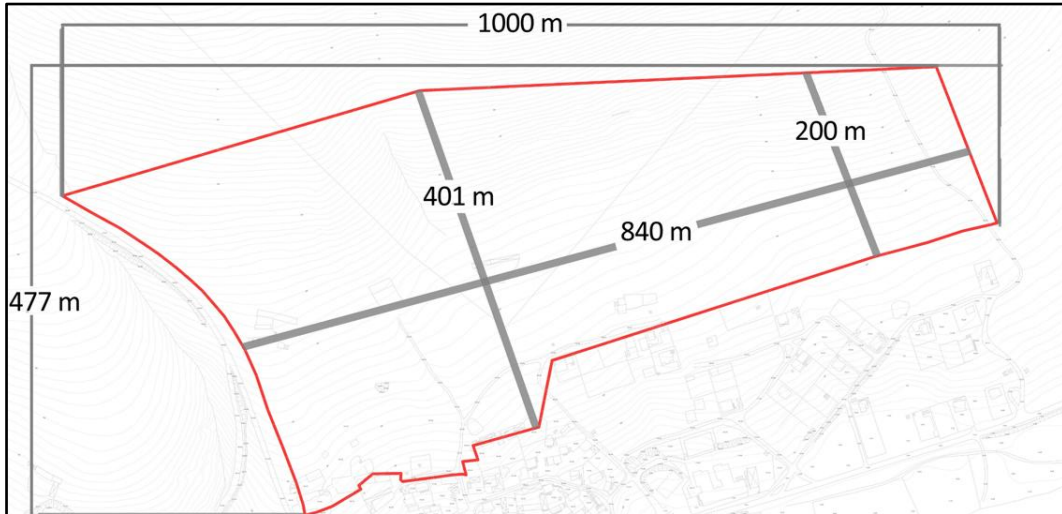
Harita 1: Planlama Alanının Konumu

Sosyal konut üretilecek saha üzerinde genel olarak yapılaşma bulunmadığı görülmekte olup, alanın güneyinde yerleşim alanının bulunduğu görülmektedir. Alan geometrisine bakıldığında; geometrik formun yatay uzunluğunun 840 m, dikey uzunluklarının takriben 200-401 m arasında olduğu gözlemlenmiştir.

3- MEVCUT ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı üzerinde genel olarak Sosyal konut projesi kapsamında üretilecek yapıların bulunduğu, alanın güneyinde Taşlık Köyü yerleşim alanının bulunduğu görülmektedir.

Alan geometrisine bakıldığında; yatay uzunluğunun 840 m, dikey uzunluklarının takriben 200-401 m arasında olduğu gözlemlenmiştir.



Harita 2: Arazi Geometrisi



Fotoğraf 1: Alan İçinden Kuzey Yönüne Bakış (2022)



Fotoğraf 2: Alan İçinden Doğu Yönüne Bakış (2022)



Fotoğraf 3: Sosyal Konutların Mevcut Durumları-3 (2025)

3.1. Mülkiyet Özellikleri

Bursa ili, Karacabey İlçesi, Taşlık Mahallesinde yer alan eski 706 parsel numaralı ve 258,869.39 m² yüzölçümlü alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunmakta olup söz konusu taşınmaz mevcutta 777, 778, 779, 780 ve 781 parseller ile bir kısım tescil harici alan

olmak üzere ifraz edilmiştir. 777, 778, 779, 780 ve 781 parseller TOKİ mülkiyetinde bulunmaktadır. 777 parsel 2,954.40 m², 778 parsel 13,890.93 m², 779 parsel 21,665.21 m², 780 parsel 17,973.85 m² ve 781 parsel 189,039.62 m² yüz ölçüme sahiptir. 781 sayılı parselin komşuluğunda kalan bir kısım tescil harici alanlarda çalışma kapsamında incelenmiştir.

Eski 706 parsel mera vasfında bulunmakta olup bu parselin vasfına yönelik olarak 10.01.2023 tarih ve 8479360 sayılı Valilik Makamı'nın Oluru alınmış ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesinin (d) bendi gereği tahsis amacı değiştirilerek "Gelişme Alanı" olarak kullanılması uygun görülmüştür.



Harita 3: Parsellerin Uydu Görüntüsü

3.2. Zemin Özellikleri

19.07.2023 onay tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Bursa İli, Karacabey İlçesi, Taşlık Mahallesi sınırlarında yer alan, 1/5000 ölçekli H20-B- 23-C, H20-C-03-A, H20-C-03-B nolu 3 adet halihazır harita paftasında ve 1/1000 ölçekli H20-B-23-C- 4-C, H20-B-23-C-4-D, H20-C-03-A-2-B, H20-C-03-B-1-A, H20-C-03-B-1-B nolu 5 adet halihazır harita paftasında sınırları verilen 706 parselde yer alan 24,74 hektarlık alanın "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" içerisinde yer verilen zemin etütleri kapsamında planlama sahasının bir kısmının **Uygun Alan-2 (UA-2)** ve **Önlemlenmiş Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak tespit edildiği görülmektedir.

"Uygun Alanlar 2 (UA-2)

İnceleme alanının jeolojisini Jura-Kretase yaşlı Akçakoyun Formasyonu (JKa) 'na ait gri renkli, orta-çok ayrılmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı mikritik kireçtaşı birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında gözlemlenen kireçtaşı birimlerinde şişme-oturma-taşıma gücü vb mühendislik problemleri beklenmediğinden topoğrafik eğimi %0-10 arasında olan alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş*

iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı, boru hattı vb yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dayanıklı tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

İnceleme alanının jeolojisini Jura-Kretase yaşlı Akçakoyun Formasyonu (JKa) 'na ait gri renkli, orta-çok ayrılmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı mikritik kireçtaşı birimleri oluşturmaktadır.

Akçakoyun Formasyonu (JKa)'na ait birimler "(Deere ve Miller, 1966)" a göre sınırlandırıldığında nokta yükleme dayanımına göre düşük-orta-yüksek dayanımlı, tek eksenli basınç dayanımına göre çok düşük düşük dayanımlı kaya sınıfına girmektedir. Akçakoyun Formasyonu (JKa) 'na ait birimlerden elde edilen RQD değerlerinin %0-65 arasında olup Deere (1964)'e göre çok düşük-düşük-orta kaya kalitesi sınıflamasına girmektedir. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 10-20 aralığında olan alanlarda kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği, alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

4- MERİ PLANLAR

4.1. 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

19.01.1998 yılı onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı' nda;

"Mustafa Kemal Paşa – Karacabey Planlama Bölgesi" olarak belirlenen alan Karacabey Belediye sınırı, kamu mülkiyetinde olan Hara alanı, M.Kemalpaşa, Yalıntaş, Tatkavaklı Belediye sınırları ile M.Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesini kapsamaktadır. Bu plan bölgesindeki iki farklı yerleşim için 2 ayrı alt plan bölgesi oluşturulmuştur. M.Kemalpaşa Planlama Bölgesi ve Karacabey Planlama Bölgesidir.

Karacabey Planlama Bölgesi;

Karacabey Planlama Bölgesi olarak belirlenen bölge kuzeyde Taşlık, batıda Hotanlı, Küçükaraağaç, Yolağzı, Gönü, kuzeybatıda Şahin köylerini içine alan doğuda Uluabat ve Bakırköy köylerine ve güneyde M.Kemalpaşa mücavir alan sınırlarına kadar uzanan yaklaşık 22 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.

2020 planı kapsamında Karacabey İlçe merkezi 2. Kademe merkez olarak kabul edilmiştir. Söz konusu çevre düzeni planında Karacabey Planlama Bölgesi nüfusu 100.000-120.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı 19.01.1998 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım Alanları" fonksiyonunda kalmaktadır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan notlarında;

"3.24. Diğer Tarım Alanları: Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır."

Şeklinde bahsedilmektedir. Karacabey Planlama Bölgesine yönelik tanımlar;

"6.1.2.2.2. Karacabey Planlama Bölgesi

6.1.2.2.2.a. Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 60.100, 2020 yılı nüfusu 100.000-120.000 kişidir.

6.1.2.2.2.b. Karacabey Ovası'nın korunması esastır. Ova korumasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.2.2.2.c. Bu plan ve buna dayalı olarak yapılacak her ölçekteki planlarda tarım sektörü ve tarımsal sanayi korunarak geliştirilecek ve tarımsal niteliği yüksek tarım topraklarında bulunan her tür ve ölçekteki sanayiler irdelenecektir.

6.1.2.2.2.d. Metropoliten bölgenin öneri sosyal ve teknik donatı alanları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilecektir.

6.1.2.2.2.e. Havaalanının yeri, Ulaştırma Bakanlığı tarafından fizibilite raporu ve ilgili kuruluşça ÇED raporu hazırlandıktan sonra kesinleşecektir. Bu konu ile ilgili uygulama hükümleri 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenecektir."

(...)

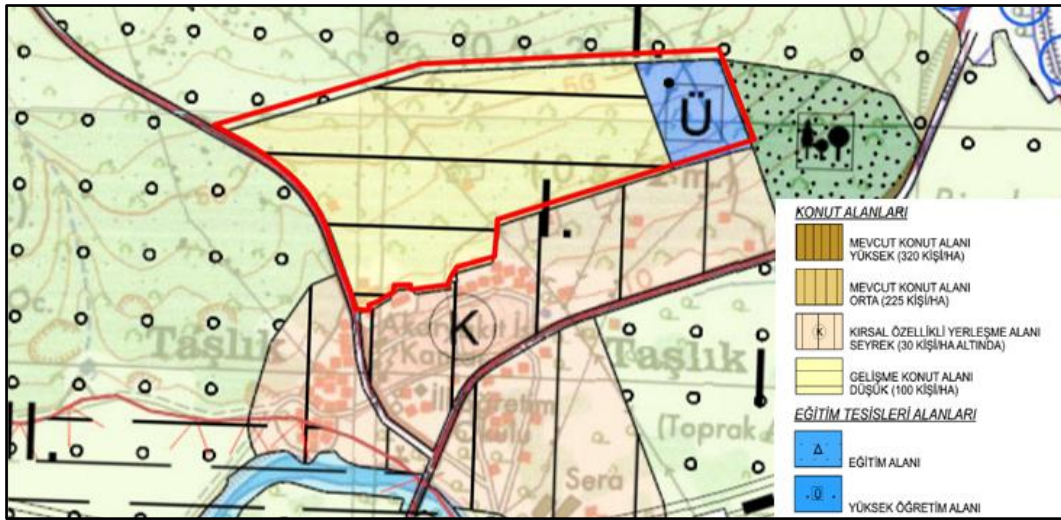
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2022 tarih ve 1102 sayılı kararı ile yapılan 1/100.000 ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2022 tarih ve 1103 sayılı kararı ile yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım imar planı revizyonunda hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır”

şeklinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının iptaline karar verilmiştir.

Akabinde Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına geri dönüş yapılmasına ilişkin hazırlanan plan teklifi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih ve 963 sayılı kararıyla kabul edilmiştir.

4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Planlama alanı 15.09.2022 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında “Düşük Yoğunluklu (100k/Ha) Gelişme Konut Alanı”nda ve “Yükseköğretim Alanı”nda kalmaktadır.



Harita 7: 15.09.2022 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Bursa 4.İdare Mahkemesinin 28.03.2025 tarih ve 2023/12E, 2025/446 K. Sayılı Kararında planlama alanına konu olan bölge hakkında;

“ ... planlama alanının kuzeyinde kalan ve 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planı değişikliğinde tarım alanı olarak planlanan alanın 1/25.000 ölçekli nazım imar planında kentsel gelişme alanı, yüksek öğretim alanı ve rekreasyon alanı olarak planlandığı, dolayısıyla 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki kırsal yerleşim makroformu alt ölçekte tarım alanlarının imara açılmasıyla genişletildiği,

(...)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2022 tarih ve 1102 sayılı kararı ile yapılan 1/100.000 ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2022 tarih ve 1103 sayılı kararı ile yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım imar planı revizyonunda hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır”

şeklinde 1/25.000 ölçekli Nazım imar planının iptaline karar verilmiş ve plansız kalmıştır.

4.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

21.11.2023 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunluklu (200 k/ha) Gelişme Konut Alanı, Konut+Ticaret (TİCK) Alanı'nda, Yükseköğretim Alanı, Eğitim Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır.



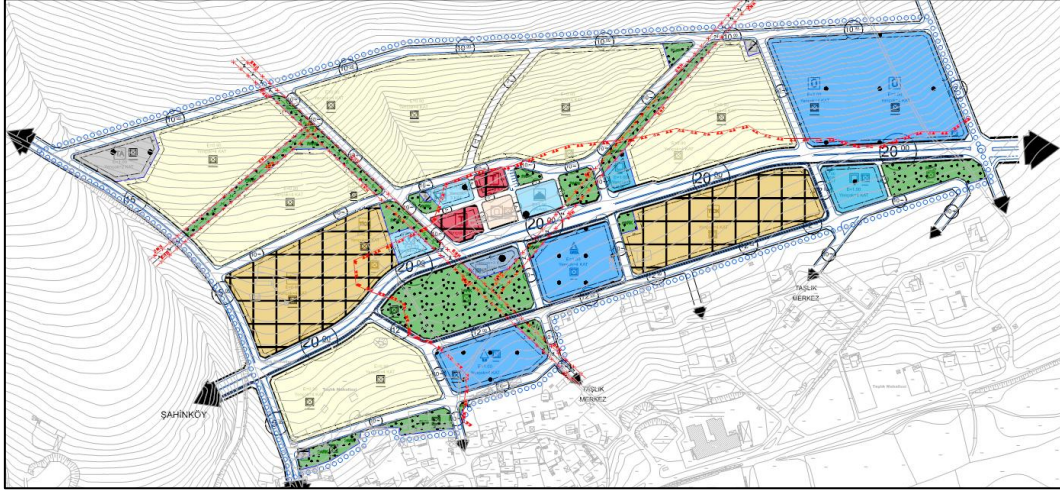
Harita 8: 21.11.2023 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN KARARLARI		NÜFUS				STANDART		PLANLANAN	
PROJE ALANI	ALAN (m ²)	2,660	KİŞİ BAŞI M ²	EN AZ ALAN TOPLAMI M ²	PLAN M ²	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M ²		
TİCARET	3,349.69								
GELİŞME KONUT	109,554.11								
KONUT TİCARET	35,394.78								
YÜKSEKÖĞRETİM	23,935.28								
EĞİTİM ALANI	15,609.10		4.00	10,640.00	15,609.10	15,609.10	5.87		
PARK	36,637.33		10.00	26,600.00	36,637.33	36,637.33	13.77		
SAĞLIK TESİSİ	5,240.06		1.50	3,990.00	5,240.06	5,240.06	1.97		
SOSYAL TESİS	1,124.68		0.75	1,995.00	1,124.68	2,650.19	1.00		
KÜLTÜREL TESİS	1,525.51				1,525.51				
İBADET ALANI	1,885.81		0.50	1,330.00	1,885.81	1,885.81	0.71		
TEKNİK ALTYAPI	3,964.47		1.00	2,660.00	3,964.47	3,964.47	1.49		
BHA	1,279.69								
YOL	19,988.30								
TOPLAM	259,488.81								

Tablo 1: 21.11.2023 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

4.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

21.11.2023 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Konut+Ticaret (TİCK) Alanı'nda, Yükseköğretim Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Park Alanı, Meydan, Aile Sağlığı Merkezi (ASM), Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Cami Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır.



Harita 9: 21.11.2023 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN KARARLARI		
PROJE ALANI	ALAN (m ²)	TOPLAM
TİCARET	2,364.54	0.9%
GELİŞME KONUT	96,506.81	37.2%
KONUT TİCARET	31,039.78	12.0%
YÜKSEKÖĞRETİM	21,397.44	8.2%
İLKOKUL ALANI	5,490.71	2.1%
ORTAOKUL ALANI	6,008.05	2.3%
PARK	25,387.22	9.8%
MEYDAN	1,054.43	0.4%
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	985.18	0.4%
SAĞLIK TESİSİ	2,923.03	1.1%
SOSYAL TESİS	1,124.68	0.4%
KÜLTÜREL TESİS	1,093.11	0.4%
CAMI	1,521.83	0.6%
TRAFO ALANI	430.00	0.2%
TEKNİK ALTYAPI	2,954.78	1.1%
BHA	1,208.36	0.5%
YOL	57,998.86	22.4%
TOPLAM	259,488.81	100.0%

NÜFUS	STANDART			PLANLANAN		
	KİŞİ BAŞI M ²	EN AZ ALAN TOPLAMI M ²	EN AZ ALAN	PLAN M ²	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M ²
2,365						
FONKSİYON						
İLKOKUL	2.00	4,729.29	5,000.00	5,490.71	5,490.71	2.32
ORTAOKUL	2.00	4,729.29	6,000.00	6,008.05	6,008.05	2.54
PARK	10.00	23,646.46	-	25,387.22	26,441.65	11.18
MEYDAN				1,054.43		
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ			750.00	985.18		
SAĞLIK TESİSİ	1.50	3,546.97	3,000.00	2,923.03	3,908.21	1.65
SOSYAL TESİS				1,124.68		
KÜLTÜREL TESİS	0.75	1,773.48	-	1,093.11	2,217.79	0.94
CAMI	0.50	1,182.32	1,000.00	1,521.83	1,521.83	0.64
TEKNİK ALTYAPI				430.00		
TRAFO ALANI	1.00	2,364.65	-	2,954.78	3,384.78	1.43

Tablo 2: 21.11.2023 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

5- 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

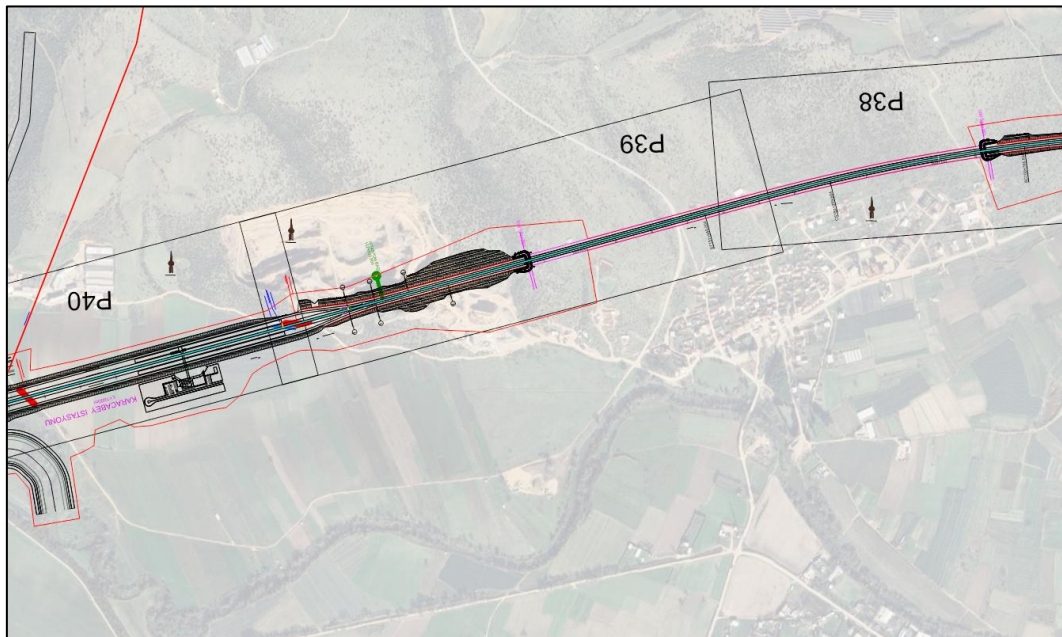
5.1. Planlama Süreci

Ülke nezdinde belirlenen sosyal konut politikası bağlamında planlama sahasına yönelik eşik ve sentezler, üst ölçekli planlar ve yakın çevre imar planlarının bu alana olan etkileri, ilgili kurumların alana ilişkin olarak tasarrufları dikkate alınarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 1586 sayılı kararı ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000

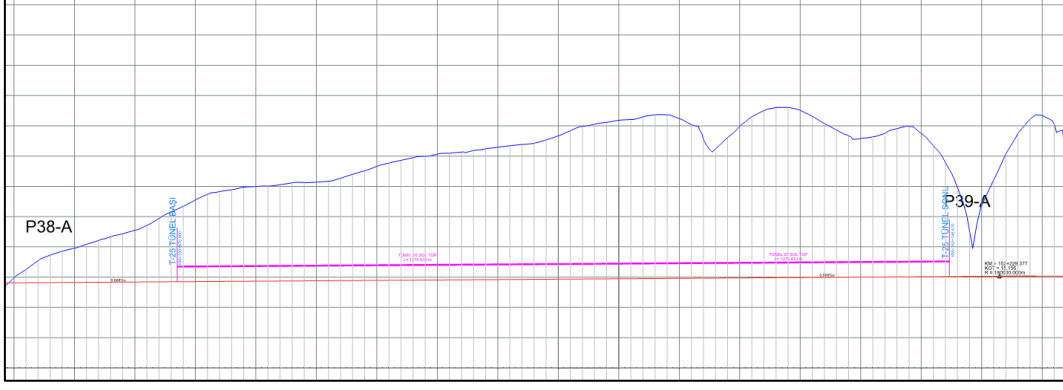
ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanında plan ile projelendirme çalışmaları tamamlanmış ve inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır. Ancak Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 19.06.2025 tarih ve 2806333 sayılı yazısında "Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı"nın yapım işi kapsamında Bursa- Karacabey kesimi Km:147+000 - 155+000 arasında jeolojik ve yapısal sorunlar nedeniyle güzergah değişikliğine gidilmesi neticesinde revize güzergahın Bursa ili, Karacabey ilçesi, Taşlık Mahallesiinde yapımı devam eden Sosyal Konut Projeleri ile kesişim gösterdiği belirtilmiştir. Bu bağlamda 21.11.2023 t.t.'li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında revizyona gidilmesi gerekmektedir.



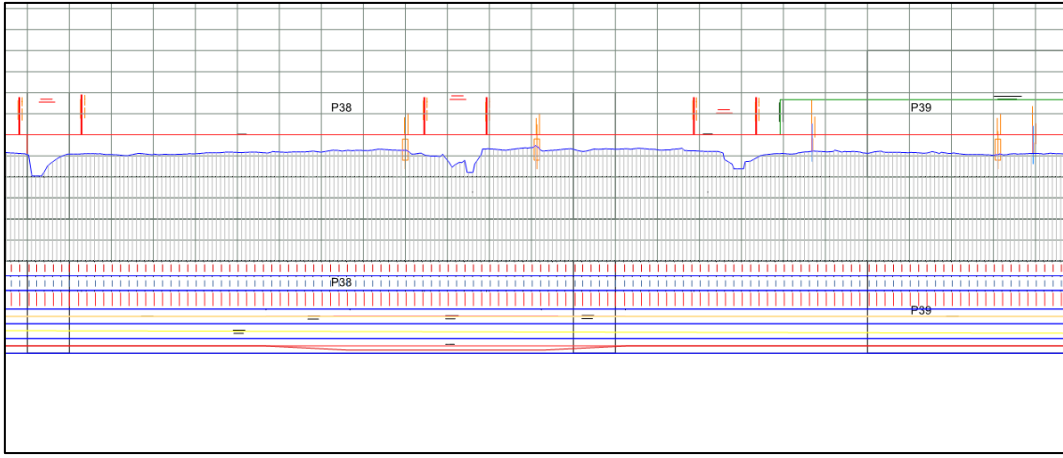
Harita 10: Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı



Harita 11: Demiryolu Güzergahı- Taşlık



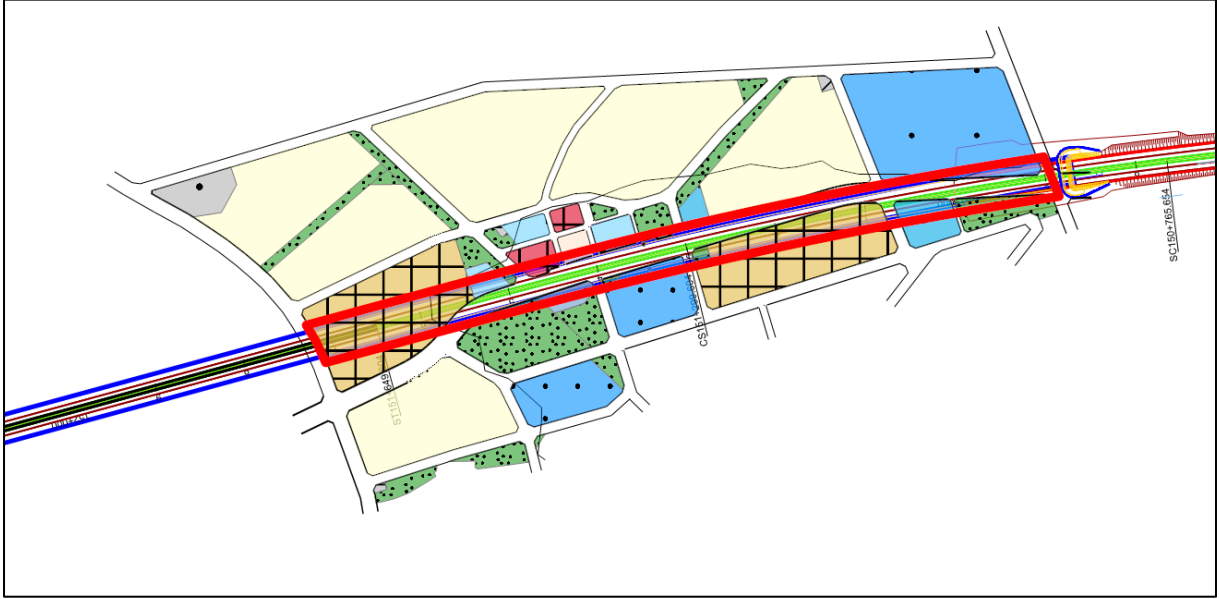
Grafik 1: Yol Profili



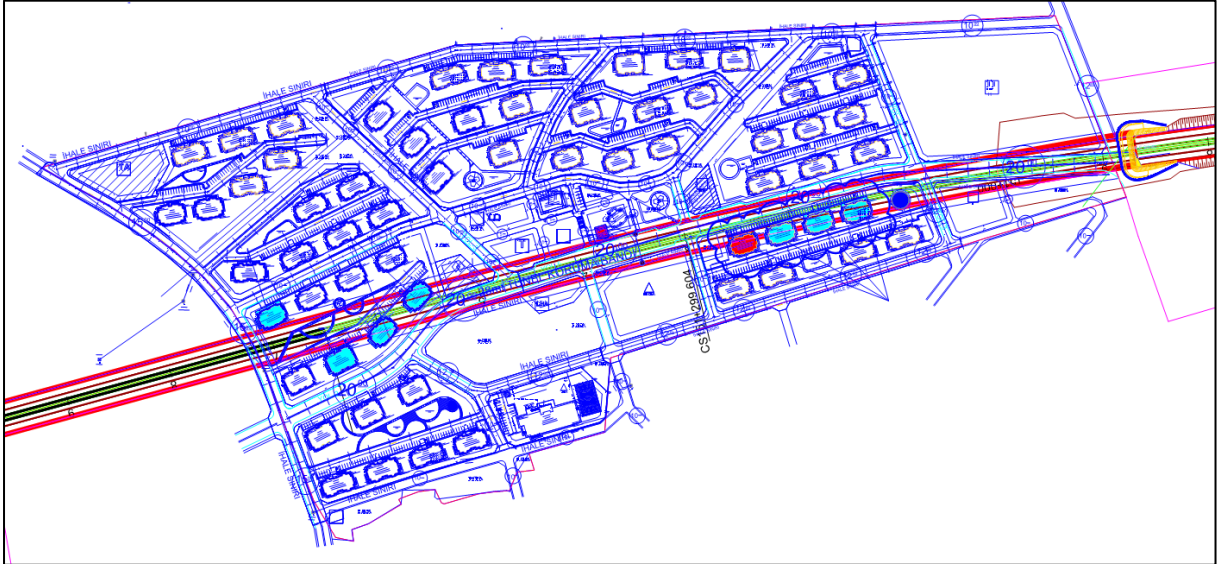
Grafik 2: Anayol Profili



Şekil 1: Karacabey-Taşlık İstasyonu



Harita 12: Demiryolu Hattı ile 21.11.2023 t.t.'li Uygulama Planı Kesişimi



Harita 13: Demiryolu Hattı ile Vaziyet Planı Kesişimi

Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattının, Ankara-İstanbul Hızlı Tren hattına bağlanmasıyla Bursa'nın da Hızlı Tren ağına dahil olması hedeflenmektedir. Söz konusu hat Bursa'nın batısında TEKNOSAB, Karacabey istasyonlarından geçerek Balıkesir'e erişecek olup Bursa-Balıkesir arasında da demiryolu bağlantısı sağlanmış olacaktır.

Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı Taşlık mevcut yerleşimin kuzeyinden geçecek olup bu kesimde yer altına inmekte Taşlık İstasyonuna yakın konumda yeniden yer üstüne çıkmaktadır.

5.2. Nüfus Kestirimi

Kentsel planlama çalışmaları kapsamında gelecek yıllara ilişkin mekanda barınacak nüfusun kestirimi adına çeşitli matematiksel metotlara başvurulabilmektedir. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı olarak ayrılan alanlarda 180 kişi/ha yoğunluk değerinin atandığı görülmektedir.

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; takriben 18 ha, 180 kişi/ha Gelişme Konut Alanında ve Konut-Ticaret Alanı kalmaktadır. Bu bağlamda 2996 kişilik nüfusa karşılık gelmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında gelişme konut alanlarında yoğunluk 200 kişi/ha olarak planlanmıştır. 21.11.2023 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında nüfus 2365 kişi olarak belirlenmiş olup, revizyon uygulama imar planındaysa yeni mekansal kararlara dayalı olarak nüfusun 2357 kişi olacağı hesaplanmıştır.

21.11.2023 t.t.'li UİP	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	EMSAL	KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI	KİŞİ	TOPLAM KİŞİ
GELİŞME KONUT ALANI	96,506.81	0.90	45.00	1,930.14	2365
KONUT TİCARET ALANI(%70 KONUT)	31,039.78	0.90	45.00	434.56	

Tablo 3: Meri UİP Nüfus Hesabı

RUİP	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	EMSAL	KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI	KİŞİ	TOPLAM KİŞİ
GELİŞME KONUT ALANI	93,428.29	0.90	45.00	1,868.57	2357
KONUT TİCARET ALANI(%70 KONUT)	34,853.78	0.90	45.00	487.95	

Tablo 4: Revizyon UİP Nüfus Hesabı

5.3. Planlama Alanına Yönelik Kararlar

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 19.06.2025 tarih ve 2806333 sayılı yazısında "Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı" revizyon imar planı kapsamında "Demiryolu Hattı" ve "Demiryolu Koruma Kuşağı" olarak işlenmiştir. 21.11.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün görüşünde ilettiği "Demiryolu Koruma Kuşağı"nın isabet ettiği alanlarda revizyon çalışmalarına gidilmiştir.

Plan revizyonu kapsamında konut alanı, park, cami alanı, ilkokul alanı ve ticaret alanlarında kısmi azalma, Ticaret + Konut Alanlarında ve diğer donatı alanlarında (park, cami alanı ve ilkokul alanı hariç) kısmi artış olmuş olup 21.11.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yeni mekansal kararlar sonrasında nüfus azalış göstermiş ve 2357 kişiye gerilemiştir.

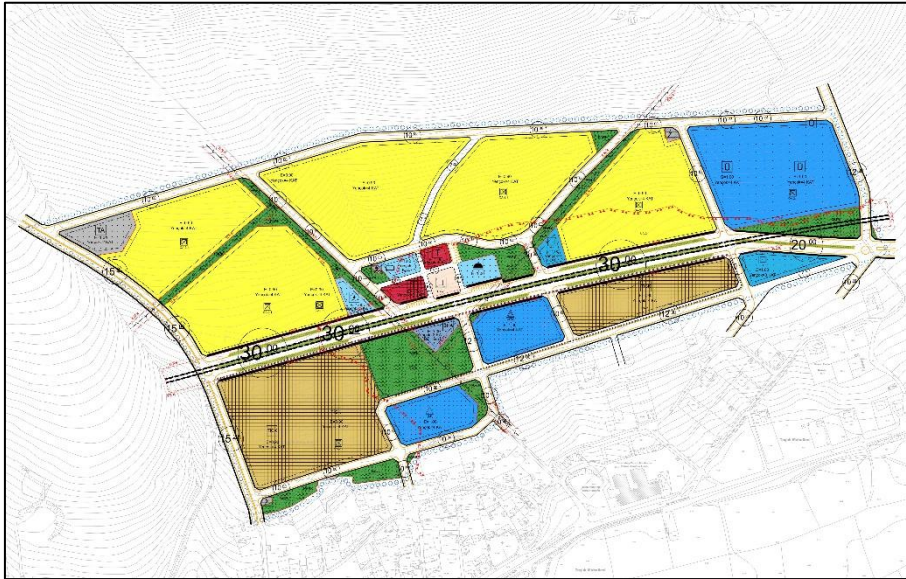
Yeni oluşan plan sınırının doğusundan başlayan 20m en kesitli yol üniversite alanına kadar devam ettirilmiş, demiryolu koruma kuşağı boyunca 30m en kesitli araç yolu olarak yaya sirkülasyonları da gözetilerek devam ettirilmiştir. Planlama alanının ortasından geçen yaklaşık 30 m genişliğe sahip "Demiryolu Koruma Kuşağı"nın bulunduğu zon, yol ve açık alan olarak ayrılmıştır. Söz konusu 30 ve 20 m en kesitli yol alanlarının araç izi aynı olup yolun genişlediği bölümlerde refüj, yaya yolu, bisiklet yolu, cep otoparkı vb. kullanımlar tanımlanmıştır.

21.11.2023 t.t.'li UİP		REVİZYON UİP		FARK
PROJE ALANI	ALAN (m ²)	PROJE ALANI	ALAN (m ²)	
TİCARET	2,364.54	TİCARET	2,097.32	-267.22
GELİŞME KONUT	96,506.81	GELİŞME KONUT	93,428.29	-3,078.52
KONUT TİCARET	31,039.78	KONUT TİCARET	34,853.78	3,814.00
YÜKSEKÖĞRETİM	21,397.44	YÜKSEKÖĞRETİM	20,305.88	-1,091.56
İLKOKUL ALANI	5,490.71	İLKOKUL ALANI	5,336.23	-154.48
ORTAOKUL ALANI	6,008.05	ORTAOKUL ALANI	6,197.24	189.19
PARK	25,387.22	PARK	22,769.88	-2,617.34
MEYDAN	1,054.43	MEYDAN	1,127.29	72.86
AİLE SAĞL MER	985.18	AİLE SAĞL MER	1,148.10	162.92
SAGLIK TESİSİ	2,923.03	SAGLIK TESİSİ	3,106.47	183.44
SOSYAL TESİS	1,124.68	SOSYAL TESİS	1,141.26	16.58
KÜLTÜREL TESİS	1,093.11	KÜLTÜREL TESİS	1,093.12	0.01
CAMI	1,521.83	CAMI	1,482.08	-39.75
TRAFO ALANI	430.00	TRAFO ALANI	470.94	40.94
TEKNİK ALTYAPI	2,954.78	TEKNİK ALTYAPI	2,954.79	0.01
BHA	1,208.36	BHA	1,277.65	69.29
YOL	57,998.86	YOL	60,699.36	2,700.50
TOPLAM	259,488.81	TOPLAM	259,489.68	0.87

Tablo 5: Alan Dağılımı

NÜFUS	STANDART			PLANLANAN		
	KİŞİ BAŞI M ²	EN AZ ALAN TOPLAMI M ²	EN AZ ALAN	PLAN M ²	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M ²
2,357						
FONKSİYON						
İLKOKUL	2.00	4,713.04	5,000.00	5,336.23	5,336.23	2.26
ORTAOKUL	2.00	4,713.04	6,000.00	6,197.24	6,197.24	2.63
PARK	10.00	23,565.19	-	22,769.88	23,897.17	10.14
MEYDAN				1,127.29		
AİLE SAĞL MER	1.50	3,534.78	750.00	1,148.10	4,254.57	1.81
SAGLIK TESİSİ			3,000.00	3,106.47		
SOSYAL TESİS	0.75	1,767.39	-	1,141.26	2,234.38	0.95
KÜLTÜREL TESİS				1,093.12		
CAMI	0.50	1,178.26	1,000.00	1,482.08	1,482.08	0.63
TEKNİK ALTYAPI	1.00	2,356.52	-	2,954.79	3,425.73	1.45
TRAFO ALANI				470.94		

Tablo 6: Donatı Alanları Hesabı



Harita 14 : 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

5.4. Kurum Görüşleri



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü



ACELE

Sayı : 13456608-755.99-3090842
Konu : Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli
Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı
Güzergâh Revizyonu

06 Ekim 2025

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)
Halkalı Atakent Mahallesi 221 Sokak No:5 34307 Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : a) 19.06.2025 tarihli ve 58891979-2806333 sayılı yazınız.
b) 17.09.2025 tarihli ve E-34559729-755.99-908431 sayılı yazınız.

Genel Müdürlüğümüz teknik denetiminde ve Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yüklenimi altında inşaat çalışmaları devam eden "Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı İnşaatı İle Elektromekanik Sistemlerinin Temini İşİ" kapsamında, Bursa-Karacabey Km:147+000-155+00 arasında yapılan jeolojik çalışmalar neticesinde mevcut zeminin oldukça zayıf, yeraltı su seviyesinin yüksek ve bölgede taşkın riskinin olduğu tespit edildiği, bu kapsamda söz konusu kesimde revize güzergâh çalışmalarının devam ettiği, güzergâhın Bursa ili, Karacabey ilçesi, Taşlık Mahallesi'ndeki İdarenize ait araziden geçtiği ve Taşlık Bölgesi Yerleşkesinde yapılması planlanan 8 (sekiz) adet konutun söz konusu değişiklikten etkilendiğinin tespit edildiği ilgi (a) yazınız ile belirtilerek bahse konu konutların etkilenmemesi adına ilgi (a) yazınız ekinde gönderilen revize proje güzergâhı ile kesişim detaylarının incelenerek kurum görüşünüzün Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi istenilmiştir.

Söz konusu güzergâh kapsamında, İdaremizce yürütülen sosyal konut projelerinin yer aldığı alanda yürürlükte bulunan 21.11.2023 tarihli İmar planları etkilenmekte olduğu, tarafımızca güzergâh verisi doğrultusunda plan değişikliği çalışmaları yapıldığı, onay işlemleri için Karacabey Belediye Başkanlığına iletildiği ilgi (b) yazı ile bildirilerek yazı ekinde gönderilen plan değişikliği verisinin tarafımızca incelenerek ivedi olarak Kurumunuza bilgi verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Genel Müdürlüğümüz teknik denetiminde ve Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yüklenimi altında inşaat çalışmaları devam eden "Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı İnşaatı İle Elektromekanik

Doğrulama Kodu: 5AE3A4EF-C9D4-483D-BC84-93DD1B75D113
Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA
KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>

Bilgi için: Yakup CİVİL
Harita Mühendisi



Sistemlerinin Temini İşi" kapsamında, güzergâhın Bursa ili, Karacabey ilçesi, Taşlık Mahallesinde yapılan ve ilgi (b) yazı ekinde gönderilen imar plan değişikliği söz konusu proje çalışmalarımız için herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Enver MAMUR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı



Doğrulama Kodu: 5AE3A4EF-C9D4-483D-BC84-93DD1B75D113
Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA
KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>

Bilgi için:Yakup CİVİL
Harita Mühendisi

