

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ,
777, 778, 779, 780 ve 781 PARSELLER (ESKİ 706 PARSEL)
İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

AÇIKLAMA RAPORU

. 2026.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İçindekiler

1. DAYANAK VE GEREKÇE.....	3
2. PLANLAMA ALANINA AİT TEMEL BİLGİLER.....	5
3. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	6
3.1. Planlama Süreci	6
3.2. Nüfus Kestirimi.....	8
3.3. Planlama Alanına Yönelik Kararlar	8
4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN ETKİ DEĞERLENDİRMESİ	10
4.1. Alansal Yeterlilik.....	10
4.2. Ulaşım Altyapısı.....	10
4.3. Otopark Altyapısı	11
4.1. İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı - Kanalizasyon Altyapısı.....	11
4.2. Katı Atık Altyapısı	11
4.3. Elektrik Altyapısı.....	12
4.4. Doğalgaz Altyapısı	12
5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	12

Tablolar Listesi

Tablo 1: Meri UİP Nüfus Hesabı	8
Tablo 2: Revizyon UİP Nüfus Hesabı	8
Tablo 3: Alan Dağılımı	9
Tablo 4: Donatı Alanları Hesabı.....	9

Haritalar Listesi

Harita 1: Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı	6
Harita 2: Demiryolu Güzergahı- Taşlık	6
Harita 3: Demiryolu Hattı ile Meri Uygulama Planı Kesişimi	7
Harita 4: Demiryolu Hattı ile Vaziyet Planı Kesişimi	7
Harita 5 : 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	9

Şekiller Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	5
Şekil 2: Karacabey-Taşlık İstasyonu	7

1. DAYANAK VE GEREKÇE

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 adına "100.000 Sosyal Konut Projesi" adı altında 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 ve 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.

14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5.maddesinin k bendinde, teknik altyapı alanları; *"Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isim"* şeklinde tarif edilmektedir.

Yine aynı yönetmelikte teknik altyapı ve plan kademeleri arasındaki ilişkinin plan tanımlarında altının çizildiği görülmektedir. Buna göre;

- *Ülke ve bölge gelişme stratejilerinin ortaya konulduğu Mekânsal Strateji Planları "...ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen..." ifadesiyle (madde 5/1),*
- *Yerleşmelerin temel arazi kullanış, yoğunluk, fonksiyon yer seçimi kararlarını nüfus, sektörel yapı, aktivite ve bağımlılık oranları, istihdam hesaplarıyla bir arada bütünsel*

olarak öngören ve bu bağlamda büyüme ve gelişme yön ve ilkelerine karar verilen planlar olarak tarif edilebilecek nazım imar planları "...kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere..." ifadesiyle (madde 5/i),

- Nazım imar planlarının temel ve bütünlük içerisinde alınmış olan kararlarını, yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanı kat sayısı (KAKS), emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi gibi teknik yönlendiriciler kullanmak suretiyle uygulanabilir detay öngörülerle buluşturan uygulama imar planları ise "...taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını...gösteren..." ifadesiyle (madde 5/k),

kentsel teknik altyapıya yönelik olarak planların barındırmaları gereken içerikleri ortaya konulmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesinde ise "iskân hudutları içinde olup da imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için, plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısının yapılmış olması" şartı getirilmiştir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri doğrultusunda, bir alanda sağlıklı ve güvenli bir kentsel yaşama ortamının sağlanabilmesi için ihtiyaç duyulan gerekli teknik altyapı (yol, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, yağmur suyu drenajı, katı atık ve çöpler, elektrik, doğalgaz ve bunlara ilişkin tesisler) planlanmalıdır.

İhtiyaç duyulan teknik altyapı için ayrılacak alan büyüklüğünün çerçevesi ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 2 nolu ekinde yol ve otopark alanları hariç olmak üzere tanımlanmıştır.

Buna göre;

- 0-75.000 nüfus aralığındaki yerleşmeler için 1,00 m²/kişi
- 75.001-150.000 nüfus aralığındaki yerleşmeler için 1,25m²/kişi
- 150.001-500.000 nüfus aralığındaki yerleşmeler için 1,50m²/kişi
- 500.001 + nüfus aralığındaki yerleşmeler için 2,00 m²/kişi

Bununla birlikte, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 2 nolu ekinde üç farklı maddesinde söz konusu standartların uygulanmasının gereklilik arz etmediğine dair istisnai hükümler de yer almaktadır:

- 2.maddesinde "teknik altyapının, ilçe bütününde ya da birbiriyle bütünlük gösteren komşu ilçelerle bir bütün olarak hesaplanabileceği"
- 11.maddesinde "6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak planlarda öncelikle plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimlerin uygulanacağı"
- 13.maddesinde ise "bu alanların büyüklüklerinin yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir"

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde ise kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanması gerekliliğine dair aşağıdaki hükümler yer almaktadır:

- Yönetmeliğin 26.maddesinin 6.fıkrasının "e" bendinde; *"İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde; Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir."*
- Yönetmeliğin 26.maddesinin 7.fıkrasında; *"Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır."*

Buna göre, nüfus yoğunluğu artsın ya da artmasın, yapı yoğunluğunun arttığı ya da kentsel ulaşım sisteminin etkilendiği imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve artan yapı yoğunluğuna karşılık teknik altyapı ihtiyaçlarının ne şekilde karşılandığının açıklanması amacıyla kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun da hazırlanması gerekmektedir. Bu çerçevede ortaya çıkacak kentsel mekanın oluşturacağı nüfus ve yapı yoğunluğuyla talep edebileceği elektrik, doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi altyapıya ilişkin yatırımların gerek kendi içerisinde gerekse de yakın çevresi ve kentsel ölçek nezdinde sahip olunan kentsel özgünlük kapsamında oluşturacağı etkinin analiz edilebilmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA AİT TEMEL BİLGİLER

Bu bölümde, teknik altyapı etki değerlendirmesine esas planlama verilerine yer verilmekte olup; konuya ilişkin detaylar imar planlarına ait açıklama raporlarında yer almaktadır.

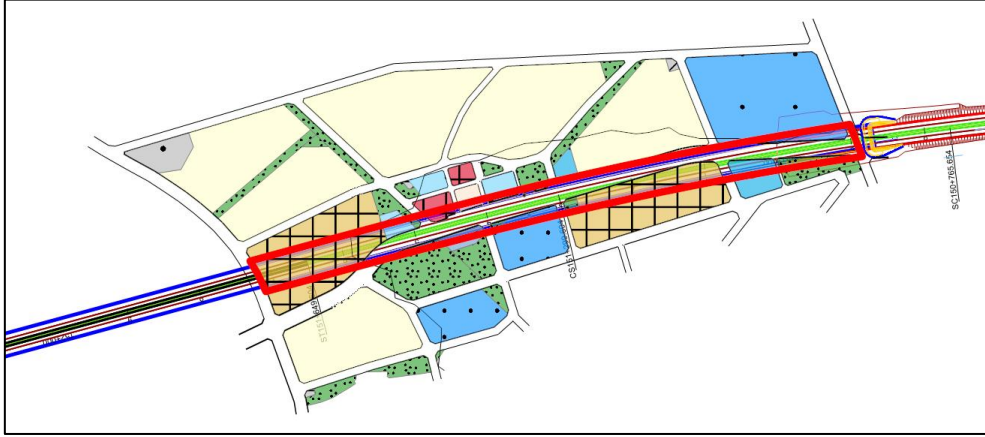
Karacabey ilçesi, Bursa- Çanakkale, Bursa – Balıkesir ve İzmir Karayollarının kavşak noktasında bulunması nedeniyle önemli bir konumdadır. Bölgedeki önemli ulaşım aksları D-200 Karayolu ve İstanbul-İzmir Otoyoludur. Taşlık Mahallesi, Karacabey kent merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Taşlık Mahallesi 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.



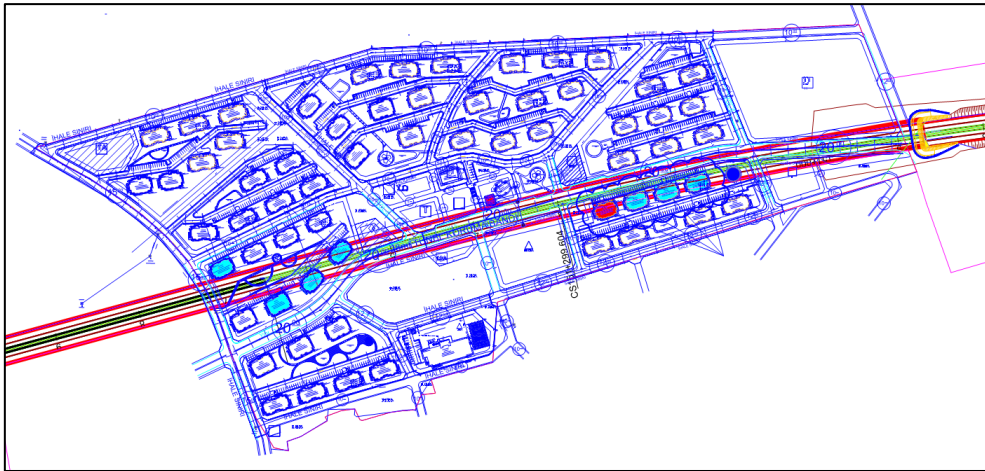
Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Şekil 2: Karacabey-Taşlık İstasyonu



Harita 3: Demiryolu Hattı ile Meri Uygulama Planı Kesişimi



Harita 4: Demiryolu Hattı ile Vaziyet Planı Kesişimi

3.2. 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 alanın Düşük Yoğunluklu 100 kişi/ha Gelişme Konut Alanı olarak yoğunluk değerinin atandığı görülmektedir.

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; takriben 23 ha, 100 kişi/ha Gelişme Konut Alanında kalmaktadır. Bu bağlamda 2300 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 1: 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 2: Revizyon UİP Nüfus Hesabı

3.3. 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. Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 21.11.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Demiryolu Koruma Kuşağı"nın isabet ettiği alanlarda revizyon çalışmalarına gidilmiştir.

Bu bağlamda 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.

Planlama alanını ortasından geçen yaklaşık 30 m genişliğe sahip "Demiryolu Koruma Kuşağı"nın bulunduğu zon yol ve park alanı olarak ayrılmıştır.

Bu bağlamda 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. Söz konusu 30 ve 20 m en kesitli

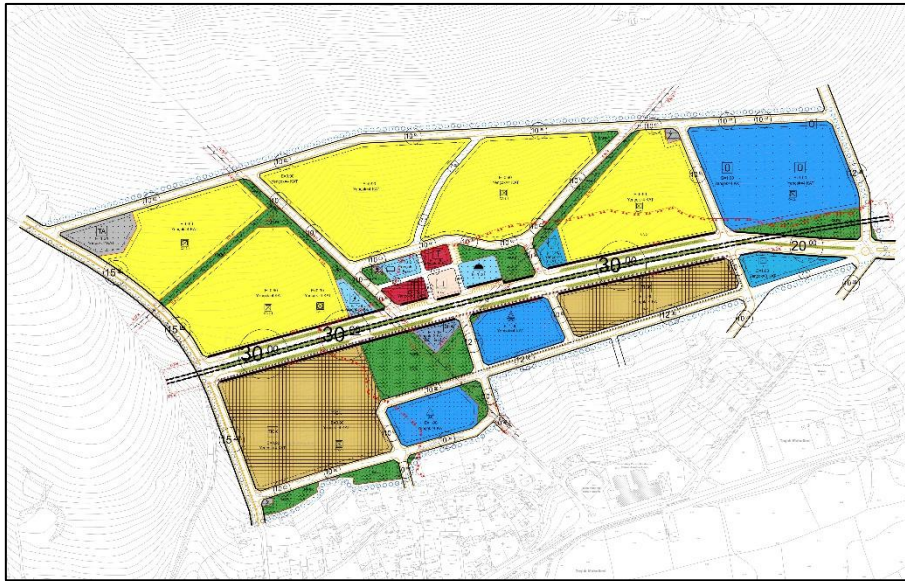
yol alanlarının araç izi aynı olup yolun genişlediği bölümlerde refüj, yaya yolu, bisiklet yolu, cep otoparkı vb. kullanımlar tanımlanmıştır.

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
YUKSEKOGRETİM	21,397.44	YUKSEKOGRETİM	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
TRAFİK ALANI	430.00	TRAFİK 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 3: Alan Dağılımı

NÜFUS 2,357	STANDART			PLANLANAN		
	KİŞİ BAŞI M ²	EN AZ ALAN TOPLAMI M ²	EN AZ ALAN	PLAN M ²	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M ²
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
TRAFİK ALANI				470.94		

Tablo 4: Donatı Alanları Hesabı



Harita 5 : 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Proje alanında üretilen plan kararlarının kentsel teknik altyapıya ilişkin etki değerlendirmesi teknik altyapının “alansal yeterlilik”, “ulaşım altyapısı”, “otopark altyapısı”, “içme ve kullanma suyu altyapısı”, “katı atık altyapısı”, “kanalizasyon altyapısı”, “elektrik altyapısı” ve “doğalgaz altyapısı” bileşenleri bazında yapılmıştır.

4.1. Alansal Yeterlilik

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne yol ve otopark alanları hariç olmak üzere, nüfus değerleri dikkate alınarak kişi başına 1,00 ile 2,00 m² arasında değişen büyüklüklerde teknik altyapıya yönelik alan ayrılması gereklidir. Anılan yönetmelikte teknik altyapının yerleşim alanı bütünü dikkate alınarak “ortak kullanım” şeklinde imar planlarında belirlenebileceğine dair istisnai hükümlerin de bulunduğu görülmektedir. Nitelikleri itibari ile yerleşmenin geneline hizmet vermek üzere planlanan teknik altyapı kullanımlarının, yerleşme bütünü göz önünde bulundurularak bütüncül bir şekilde kurgulanması gerekmektedir.

4.2. Ulaşım Altyapısı

Ulaşım altyapısı, özellikle kentsel alanlarda insanların ve eşyaların bir konumdan farklı bir konuma erişiminin sağlanması, taşınması, aktarılması gibi nedenlerle önemli bir gereksinim olarak karşımıza çıkmakta olup; bu kapsamda “yol kapasitesi” temel bir bileşen rolündedir. Bir yolun kapasitesi; ideal şartlarda, bir yol güzergahındaki belli bir zaman periyodundaki (genellikle bir saat) yolun taşıyabileceği en fazla araç sayısını ifade etmektedir.

Kent içi ve dışı hareketliliğin sadece özel araçlarla yapılamayacağı, oluşabilecek yaya ve bisikletli erişim taleplerinin, toplu taşıma taleplerinin sağlanması gerekmekte olup bu durumda da karbon salınımı açısından olası çevresel riskleri aza indirgenmesine fayda sağlayacak olması ve söz konusu durumun geliştirilebilir ve tercih edilebilir olması sağlayabilecek farklı ulaşım modlarının entegre olarak kurgulanması beklenmelidir.

Yaya trafiğinin güvenli olarak süreklilik arz etmesi adına fiziki çevrenin gündüz ve gece kullanım kabiliyeti dikkate alınmalı, yaya akslarına destek olarak açık yeşil alanlarında bu sistemin bir parçası olarak değerlendirilmesi önemli birer kazanım olacaktır.

Ek olarak kent nazarında araç sahipliği ve mevzuat kapsamında araç yolları ile otopark ihtiyacına yönelik gereksinimler dikkate alındığında, planlama sahasında kurgulanacak araç yollarının ve de parklanma imkanının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Bursa ilinde 2024 yılı yaklaşık 1.243.113 adet motorlu kara taşıt bulunduğu, bunun 671.624 otomobil olduğu görülmektedir. Bu açıdan 2024 yılı kent nüfusunun 3.238.618 kişi olduğu dikkate alındığında 100 kişi için yaklaşık 21 otomobil düştüğü görülmektedir.

Mevcut kent merkezine doğrudan bağlanılabilecek konumda bulunulduğundan proje alanında barınacak nüfusun talep edeceği araç kullanımının yoğunluğa sebebiyet vermeden absorbe

edilebilmesi amaçlanmalıdır. Bu bakımdan planlama alanında yer verilecek her bir fonksiyon alanı için kendi bünyesinde zemin altı veya zemin üstü çözümlere gidilmesi öngörülmektedir. Bu bağlamda planlama sahasında tanımlanan fonksiyonların kendi içlerinde araç parklanmasına yönelik olarak kararlar üretilmelidir.

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 19.06.2025 tarih ve 2806333 sayılı görüşü doğrultusunda 21.11.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Demiryolu Koruma Kuşağı"nın isabet ettiği alanlarda revizyon çalışmalarına gidilmiştir.

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün yazısında "Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı" revizyon imar planı kapsamında "Demiryolu Hattı" ve "Demiryolu Koruma Kuşağı" olarak işlenmiştir.

Bu bağlamda 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. 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.

4.3. Otopark Altyapısı

Otopark yönetmeliği doğrultusunda otopark ihtiyacı parsel içerisinde sağlanacak olup bu sayede yeterli otopark alanının ayrılması mümkün olabilecektir. Bununla birlikte donatı alanlarının merkezileştiği noktalarda ve ana cadde üzerlerinde genel otopark alanları ile cep otoparkları önerilmiştir. Dolayısıyla, otopark ihtiyacı, bölgenin otopark sistemine ilave yük getirmeyecek şekilde proje alanı dahilinde %100 oranında karşılanmıştır.

4.1. İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı - Kanalizasyon Altyapısı

Alana yönelik olarak verilen BUSKİ kurum görüşünde yakın çevrede içme suyu altyapı hatları, Kanalizasyon ve yağmursuyu sistemleri olduğu anlaşılmaktadır. Proje alanı kent merkezinin komşuluğunda olduğundan oluşacak ilave içme suyu ihtiyacını, mevcut şebeke sisteminden ve ilave yatırımların tamamlanması ile su ihtiyacı karşılanabileceği öngörülmektedir.

4.2. Katı Atık Altyapısı

Evsel atıklar İlçe Belediyeleri tarafından belirli bir program dahilinde cadde ve sokaklara yerleştirilen yeraltı ve yerüstü konteynerlerinde biriktirilerek toplanmaktadır. Toplanan atıklar Osmangazi İlçesi Yenikent ve İnegöl İlçesi İnegöl Düzenli Depolama Alanlarında bertaraf edilmektedir. Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Karacabey, Mustafakemalpaşa ve Orhangazi İlçelerinden toplanan atıklar Yenikent Katı Atık Depolama Alanında bertaraf edilmektedir.

Mustafakemalpaşa, Karacabey, Orhaneli, Keles İlçeleri 2023 yılı itibariyle yaz aylarında yaklaşık 169 (ton/gün) kış aylarında 158 (ton/gün) katı atık toplanmıştır. Aynı rapora göre kişi başına üretilen ortalama katı atık miktarı yaz aylarında günlük olarak 1,75 kg kış aylarında günlük 1,64 kg'dır.

Buna göre, planlama alanında yaşaması öngörülen 2,357 kişinin üreteceği katı atık miktarı; “2,357 kişi x 1,75 kg/kişi-gün” hesabı ile 4,124 kg/gün olacaktır. Proje alanında katı atıkların toplanması hizmeti verilmeye başlanacağından ortaya çıkacak katı atıkların toplanması ve bertaraf edilmesinde ilave olarak faaliyet gösterilecektir.

4.3. Elektrik Altyapısı

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından düzenlenen 14.10.2022 tarih ve 20240 sayılı görüş yazısında, proje alanı içerisinde plan kararları gereğince donatı alanları içerisinde yatırımcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulabilecek trafo alanlarının ayrılmasına yönelik olarak kararlar geliştirilmesi de mümkün olmaktadır.

4.4. Doğalgaz Altyapısı

Bursagaz tarafından 13.10.2022 tarih ve 5015 sayılı görüşü; “...Karacabey ilçesinde sorumluluğumuz altında herhangi bir doğal gaz hattı ve plan proje çalışması vs. bulunmamaktadır” şeklindedir.

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yerleşecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosundaki standartlara uygun olarak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekli görülmektedir. Ortaya çıkacak duruma karşılık olarak gerekli önlemlerin alınmasının, artan yapı yoğunluğuna göre teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesi ve karşılanması olarak anlaşılması gerekmektedir. Bu ihtiyaçlar; gerektiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eklerinde tanımlanan standartlara ilave olarak yörenin ve plan değişikliğinin özgün koşulları değerlendirilerek belirlenmelidir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. görüş yazısında, proje alanı içerisinde plan kararları gereğince donatı alanları içerisinde yatırımcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulabilecek trafo alanlarının ayrılmasına yönelik olarak kararlar geliştirilmesi de mümkün olacağı ifade edilmektedir.

BUSKİ kurum görüşünde yakın çevrede içme suyu altyapı hatları, Kanalizasyon ve yağmursuyu sistemleri olduğu anlaşılmaktadır. Proje alanı kent merkezinin komşuluğunda olduğundan oluşacak ilave içme suyu ihtiyacını, mevcut şebeke sisteminden ve ilave yatırımların tamamlanması ile su ihtiyacı karşılanabileceği öngörülmektedir.

Bursagaz tarafından 13.10.2022 tarih ve 5015 sayılı görüşünde herhangi bir doğal gaz hattı ve plan proje çalışması vs. bulunmadığı şeklinde görüş belirtmektedir.

Planlama çalışması sonucunda trafiğe çıkacak araç sayısından dolayı trafik kapasitesini olumsuz engelleyecek bir durum oluşmadığı ve ulaşım ana bağlantıları açısından değerlendirildiğinde, planlama alanının kentin ve bölgenin ulaşım sistemine yük getirmesinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. Kentsel mekan içerisindeki yeşil aksların varlığı da dikkate alındığında yaya erişiminin de kolaylıkla sağlanabilmesi yönünde imkan oluşturulmuştur.