



ADI-SOYADI	UNVAN	İMZA
Nilgün İNCEİŞ	Uzman (Y. Şehir Plancısı)	
Hamza ÇAKAN	İmar Planı, Etiler ve Proje Şube Müdürü	
Semra GÖNÜK	İmar Planlama ve Proje Dairesi Başkanı	

Dünya No : 160932104  
Plan No : UİP-161132045  
Ölçek : 1/1.000

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Taşlık Mahallesi bulunan muhtelif parseller ve bir kısım tescil harici alana ilişkin 5-paftalık 1/1.000 ölçekli revizyon uygulama imar planı Cumhuriyetin 1 Nolu Kararnamesinin 102. maddesinin (c) bendi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 11. maddesinin (c) bendi hükümleri uyarınca onaylandı.

T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BÜYÜKŞİLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

## BANDIRMA-H20-b-23-c-4-d



### PLAN NOTLARI:

#### Genel Hükümler

- 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, bu plana ilişkin plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- Bu imar planı kapsamında;
  - 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler,
  - İlgili Otopark Yönetmeliği,
  - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
  - Sığınak Yönetmeliği,
  - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
  - 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
  - 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun,
  - Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
  - Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği,
  - Ateş Bölgelelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
  - Deprem Bölgelelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
  - ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) Yönetmeliği hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esasından herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne, tabii varlığına rastlanması halinde ise 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Karamamesi uyarınca ilgili tabii varlıkların korunma bölge kuruluma bildirilmesi zorunludur.
- Planlama alanı dâhilindeki tüm Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, Kamuya Ait Donatı Alanları, Üniversite, Yol, Kaldırım, Otopark gibi alanlar ile bu alanlarda yer alacak her türlü yapıda engelliler için ilgili yasalarda öngörülen gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Planlama alanında bulunan her türlü adada; minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları, doğalgaz bölge regülatörü vb. teknik yapılar ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarında ifraz edilebilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS'a dahil değildir.
- Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı, ilgili Otopark Yönetmeliği Dikkate alınarak kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- Parsel sınırları içinde açık otopark yapılabilir. Bu alanlarda, ilgili Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- Plan kapsamında belirlenen inşaat emsali, kat sayısı ve yapı yaklaşma sınırları aşılacak şekilde bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında yapı nizamı serbest olup, ayırık, bitişik, blok, sıra blok ve teras tipi yapılaşma düzenlenebilir. Farklı yapı nizamları aynı ada/parsel içerisinde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada/parsel içerisinde farklı kat uygulamalarına gidilebilir.
- Arazi kazı ve doğu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirtilir. Binalar genellikle tabii zeminin kot olacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemin arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen göstererek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılacaktır ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot atılacaktır. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müşterit (kafeler, dairesi, tesisat merkezi, kapıcı dairesi ile bağımsız bölüme tahsis edilmemek üzere depo ve garaj) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katla kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dâhil değildir.
- Planlama Alanının tamamı 19.07.2023 onay tarihli "Bursa İli Karacabey İlçesi Taşlık Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 24,74 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- İlgili idaresince yapılacak sosyal konut uygulamalarında, temelde kademe yapılmaksızın eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsal hesabına dâhil edilmek şartıyla iskân edilebilir.
- Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Mevcut Enerji İletim Hatları için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği"nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine uyulacaktır.
- Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşajında bulunan alanlarda uygulama aşamasında UEDAŞ görüşü alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.
- İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması, giriş-çıkış ve/veya rampaların imar ada sınırlarının dışına taşmaması, yol tarafındaki çekme mesafelerinin korunması koşulları ile plan kapsamındaki her türlü yapı adası altında, ayrıca planlama alanı içerisinde ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği uygun toprak derinliğinin bırakılması ve ilgili kurumlardan uygun görüşlerinin alınması kaydıyla karayolları, yeşil alanlar gibi kamuya açık alanların atlatlarında olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılabilir yeraltı otoparkı düzenlenebilir.
- Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi, 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
- Plan onama sınırını dışında gösterilen istikamet ve plan fonksiyon çizgileri, bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizgilere göre uygulama yapılamaz
- Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

#### Özel Hükümler

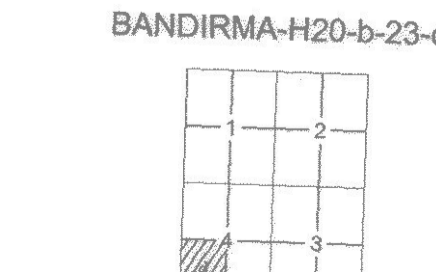
- 1. Gelişme Konut Alanları**
  - 1.1. Gelişme Konut Alanı**
    - Gelişme Konut alanlarında E=0.90 ve Yençok=4 Kat olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
    - Gelişme Konut Alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının sadece zemin ve bodrum katlarında yapılabilir.
  - 2. Kentel Çalışma Alanları**
    - 2.1. Ticaret + Konut Alanları (TİCK)**
      - TİCK rumuzlu Ticaret+Konut alanlarında E=0.90 ve Yençok=4 Kat olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Ticaret amaçlı bağımsız bölüm olarak kullanılacak alan oranı, emsal alanının en fazla %30'udur.
    - 2.2. Ticaret Alanları**
      - Ticaret alanında E=1.00 ve Yençok=3 Kat olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
      - Bu alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, öğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
    - 2.3. Belediye Hizmet Alanı**
      - Belediye Hizmet Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=3 kat yapılaşma koşullarında mimari avan projeye göre yapılacaktır.
      - Belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamında hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, okunak üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılacağı alanlar.
      - Belediye hizmet alanında uygulama; ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

#### 3. Sosyal Altyapı Alanları

- 3.1. İlkokul Alanı**
  - İlkokul Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşullarında ilgili kamu kurumunun uygun görüşü doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
  - Bu alanlarda açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir.
  - Planda belirlen eğitim alanlarının içinde ihtiyaç duyulması halinde anaokulu ve/veya kreş de yapılabilir.
  - Bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak ortaokul tesisleri yapılabileceği gibi İlkokul ve Ortaokul Tesisleri bir arada yapılabilir.
- 3.2. Ortaokul Alanı**
  - Ortaokul Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşullarında ilgili kamu kurumunun uygun görüşü doğrultusunda, belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
  - Bu alanlarda açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir.
  - Bu alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak ortaokul tesisleri yapılabileceği gibi İlkokul ve Ortaokul Tesisleri bir arada yapılabilir.
- 3.3. Yüksek Öğretim Tesisi Alanı**
  - Yüksek Öğretim Tesisi Alanlarında E=1.00 ve Yençok=4 kat olup, bu alanda üniversite birimleri, idari birimler, kültür merkezi, kütüphane, tiyatrolar gibi sosyal ve kültürel tesisler, eğitim ve araştırma hastaneleri, kongre merkezi, misafirhane, açık-kapalı spor tesisleri, rekreasyon alanları, bilgi-beceri meslek edindirme kursları, yurtlar, lojman, sergi ve konferans salonları, müze, yemekhaneler, cami, kreş, sağlık birimleri, güvenlik binaları, teknik altyapı tesisleri, vb gibi üniversite ile ilgili tüm birimler ve toplam emsal alanının %20'sini geçmemek kaydıyla özel eğitim tesisleri yer alabilir.
- 3.4. Kültürel Tesis Alanı**
  - Kültürel Tesis Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
  - Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların bulunduğu alanlardır.
- 3.5. Sosyal Tesis Alanı**
  - Sosyal Tesis Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
  - Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, topluluk merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan alanlardır.
- 3.6. Cami Alanı**
  - Yapılaşma koşulu E=1.00 olmak üzere, cami ve külliyesi ile caminin mimarisine ve çevre yapılaşma koşullarına uygun olmak koşuluyla lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müşterit alanları yapılabilir.
  - Cami Alanına ilişkin yükseklik, çekme mesafeleri, tesisin arazi üzerinde yerleştirilmesi ve yönünün belirlenmesi hususları göz önünde bulundurularak ilgili idaresince uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum tarafından onaylanacak mimari avan projesinde belirlenecektir.
  - Cami Alanının kamu mülkiyeti olarak tapuda tescil edilmesi ve cami için ayrılan alanların kamuya tahsis yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
- 3.7. Sağlık Alanı**
  - Sağlık Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
- 3.8. Aile Sağlığı Merkezi**
  - Aile Sağlığı Merkezi Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

#### 4. Açık ve Yeşil Alanlar

- 4.1. Park Alanı**
  - Kente yaşayışlarını yeşil bitti örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
  - Park Alanlarında açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye yapılabilir.
  - Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırmaya için TSE standartlarında öngörülen yerleri derinlikle toprak örtüsünün sağlanması ve giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.
  - Park Alanlarında uygulama, belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 5. Teknik Altyapı Alanları**
  - 5.1. Ulaşım**
    - 5.1.1. Bölünmüş Taşt Yol**
      - Planda; 30-20-15 metre olarak planlanmış olan bu yollar, plan bölgesinin çevresindeki yerleşmeler ile bağlantı sağlayan ana yol, caddede gibi semt dağıtıcıları olarak adlandırılan yollardır.
    - 5.1.2. Taşt Yol**
      - Planda; 12-10 metre olarak planlanmış olan bu yollar, plan bölgesinde yer alan yerleşmeleri bağlayan topluycı olan yollardır.
    - 5.1.3. Yaya Yolu ve Bölgesi**
      - Planda 7-5-3 metre en kesitli olarak gösterilen bu yollarda araç izi planlanmamış olmakla birlikte bu yollar, planda belirlenmiş fonksiyon bölgelerine nihai erişimin sağlandığı yollardır.
    - 5.1.4. Bisiklet Yolları**
      - Bisiklet Yolu güzergahı ana aks olarak plan üzerine çizilmiş olup park, meydan gibi açık alanlarda kentsel tasarım projesi kapsamında yeni güzergahlar belirlenebilir, yol üzerindeki güzergahında revizyonlar yapılabilir. İlgili mevzuatta belirlenen kriterlere dikkat etmek şartıyla yeni bisiklet yolları yapılabilir, kamusal alanlarda bisiklet parkları belirlenebilir, bu alanlarda bisiklet yollarının devamlılığını sağlayacak yeni akslar düzenlenebilir. Plan üzerinde gösterilen ve araç yoluna rastlayan bisiklet yolları yol projesi, kavşak çözümlenmesi ve sinyalizasyon gibi hususların zorunlu kılması durumunda yeniden tasarlanabilir.
  - 5.2. Trafo Alanı**
    - Plan paftasında gösterilen ve/veya plan notları kapsamında ayrıntı olarak Trafo Alanlarında, ilgili kurum tarafından mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
    - Trafo binaları, parsel sınırına en fazla 1 m'ye kadar yaklaşabilir. Yatırımcı kurum tarafından ihtiyaca binaen yapının oturum ve yüksekliği belirlenecektir.
  - 5.3. Teknik Altyapı Alanı**
    - Teknik Altyapı Alanında uygulama; E=1.00 ve Yençok=2 Kat yapılaşma koşullarında ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
    - Teknik altyapı alanlarında; kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, ıçme 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 yer alabilir. Bu alanlarda farklı kurumlara ait yer altı ve yer üstü tesisleri beraber ya da ayrı ayrı yer alabilir.



MİBİ Servisleri Başkanlığı'nın 29/4/2005 tarihli ve 684 sayılı yazısı ile İstanbul Kurulunun 23/6/2005 tarih ve 2005/9070 sayılı karar ile 15 Temmuz 2005 tarih, 259/76 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kanun-Gerçeği; Pafta bölünmesinin en son gerçekleştirildiği; TUSİG'ye bağlı 2005.0 epeğinde; GRS80 ölçeğinde; Transvernal Menzür (TM) indirgenmiş ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir.

Mayıs 2015 tarihli, 10 cm yer ölçekleme oranındaki sayısal kamera görüntülerinden ve 2015 yılı Mayıs ayında yapılan bitirileme tespitlerinden üretilmiştir. Ey Yüksekliği değeri en az 1 m'dir. Yapılar sapak çizgileri ile gösterilmiştir. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epeğinde üretilmiştir.

HİZMETE ÖZEL  
17/08/2022 TARİH VE 5562 SAYILI TALEP KARACABEY BELEDİYESİ'NE VERİLMİŞTİR.  
ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE VERİLEMEZ.  
BUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YÜKLENCİ FİRMA  
Mecidiye Müh. Müh. A.Ş.  
Fotomap Harita Dan. İnş. A.Ş.

KONTROL  
Doğ. Dr. Çetin MEKİK  
Mühür-BED Müh. Fak.

İNCELEME  
Mehmet Sait AYIK  
Emlak ve İstimat Daire Başkanı

İNCELEME  
Güngör GÜLENC  
BUSKİ Genel Md. Yrd.

İNCELEME  
İsmail Hakkı CETİNAVCI  
BUSKİ Genel Müdürü

Recep ALTEPE  
BUSKİ Genel Müdürü

26/08/2022