



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, TAVŞANLI MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KARACABEY MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI
434 ADA 29 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161143560

Gülşay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis. No: 10173 Cda Sic. No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahh. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Sti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Mah. Cd. Selin Sitesi B Blok No: 150
Kat: 1 Daire 2 NİĞİLER/BURSA Tel: Faks: 0274 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Tic. Sic. No: 644 664 7173

Hakan AYSAVCI
Katip üye

Yasin ÖNDER
Katip üye

Karacabey Belediye Meclisi'nin
01/07/2026 tarih ve 63 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Fatih KARABATİ
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/07/2026 tarih ve 828 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Morfolojik Yapı.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	8
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	8
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	11

EB₂

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Karacabey Merkez Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 421 ada 1 nolu parsel ve çevresindeki parselde planlanan trafo alanı ile planlanan park alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Karacabey İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 184 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa ve Orhanlı ilçeleri 1.731 km²'lik yüzölçümleri ile il içinde en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Bunları 1.692 km² ile merkez ilçeler izlemektedir. Karacabey ise 1.285 km²'lik yüzölçümüyle ilde 4. büyük yerleşme konumundadır.

Karacabey İlçesi, Marmara bölgesinin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Marmara Denizi, güneyinde Mustafa Kemal Paşa İlçesi ve Ulubat Gölü, doğusunda Mudanya- Nilüfer İlçeleri, batısında ise Balıkesir İli bulunmaktadır.

Karacabey İlçesi, Marmara Denizinin güneyinde yer alan çöküntü ovasındaki hafif bir yükselti üzerinde kurulmuştur ve Bursa-Çanakkale, Bursa-İzmir yollarının kesiştiği bir noktada yer almaktadır. Yerleşim alanının çevresinde özellikle doğu batı ve güney yönlerinde verimli tarım arazileri uzanmaktadır.

Karacabey İlçesi'nin 85 mahallesi bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

3

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları, Bursa kentsel yerleşim alanının batısında, Karacabey yerleşim alanının batısında kalan Tavşanlı Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu alanlar; batısındaki Bursa-Çanakkale Yolu'na yaklaşık 140m, kuzeyinde yer alan Karacabey Terminali'ne yaklaşık 300m, güneyindeki Servet Somuncuoğlu Parkı'na ise 90m mesafededirler.

Söz konusu alanlara ulaşım Turhan Özek Caddesi'nden sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusun 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,90 erkek, %50,10 kadındır.

Bursa'nın taşra ilçelerinden biri olan Karacabey ilçesinin nüfusu 2025 yılına göre 86.543 kişidir. Bu nüfus, 43.376 erkek ve 43.167 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,12 erkek, %49,88 kadındır.

Yıl	Karacabey Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	86.543	43.376	43.167
2024	85.968	42.985	42.983
2023	85.765	42.975	42.790
2022	84.907	42.551	42.356
2021	84.241	42.192	42.049
2020	84.666	42.340	42.326
2019	83.923	42.013	41.910
2018	83.115	41.596	41.519
2017	82.408	41.202	41.206

Planlama alanının yer aldığı Tavşanlı Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 3.520 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Karacabey ilçesinin ekonomik yapısı özellikle tarım ve tarıma dayalı sanayideki potansiyele bağlı olarak gelişmiştir. Bu sektörlerdeki gelişim hizmetler sektörüne de canlılık getirmiştir.

Tarım sektörü ilçenin hâkim ve gelişmesini belirleyen, yönlendiren sektördür. Tarımda teknolojik ve kimyasal girdilerin artmasına bağımlı olarak insan işgücü sayısında önemli sayıda olmasa da belirli dönemlerde düşüşler yaşanmıştır. İlçedeki Sanayi tesislerindeki sayısal ve kapasite artışına bağımlı olarak sanayi iş dalında çalışan sayısında özellikle 1970-85 yılları arasında önemli artış yaşanmıştır. Tarım ve sanayideki olumlu gelişimlere bağlı olarak ilçe merkezine çekilen nüfusun büyük kısmı da hizmetler sektöründe önemli miktarda oransal artışa ve çeşitlenmeye neden olmuştur.

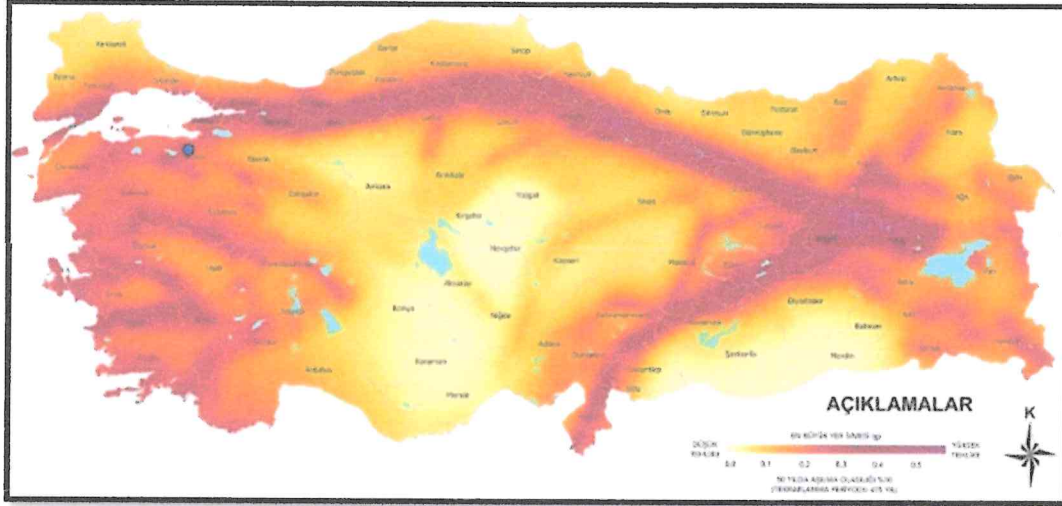


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

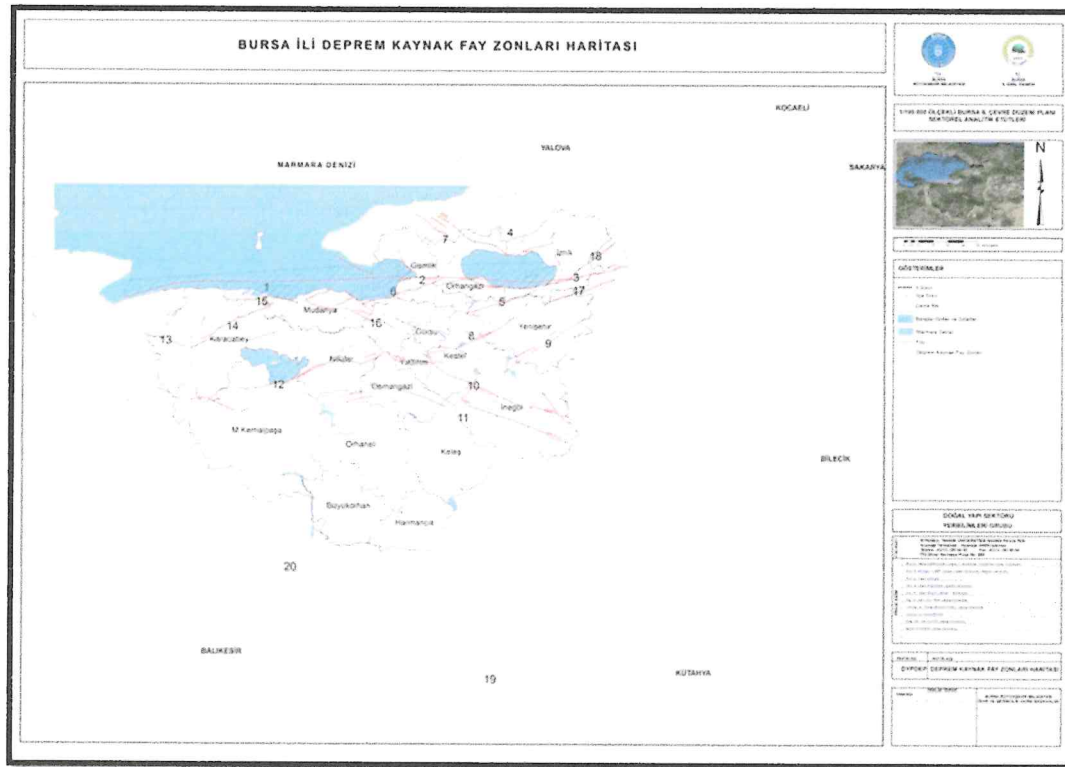
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlanan alanlar Karacabey İlçesinin kuzeybatısında ovaya uzanan düzlük kesiminde kalmaktadır. Yaklaşık 9km doğusunda Uluabat Gölü, yaklaşık 20km kuzeyinde Marmara Denizi yer almaktadır.

2.4.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanın bulunduğu arazi kesiminin eğimi düzdür. Yönelim doğudan batıya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanlarının yakın çevresinde 4-5 katlı konut binaları, boş alanlar ve park alanları yer almaktadır. 421 ada 1 nolu parselin çevresindeki alan mevcut durumda yeşil alan olarak kullanılmaktadır.



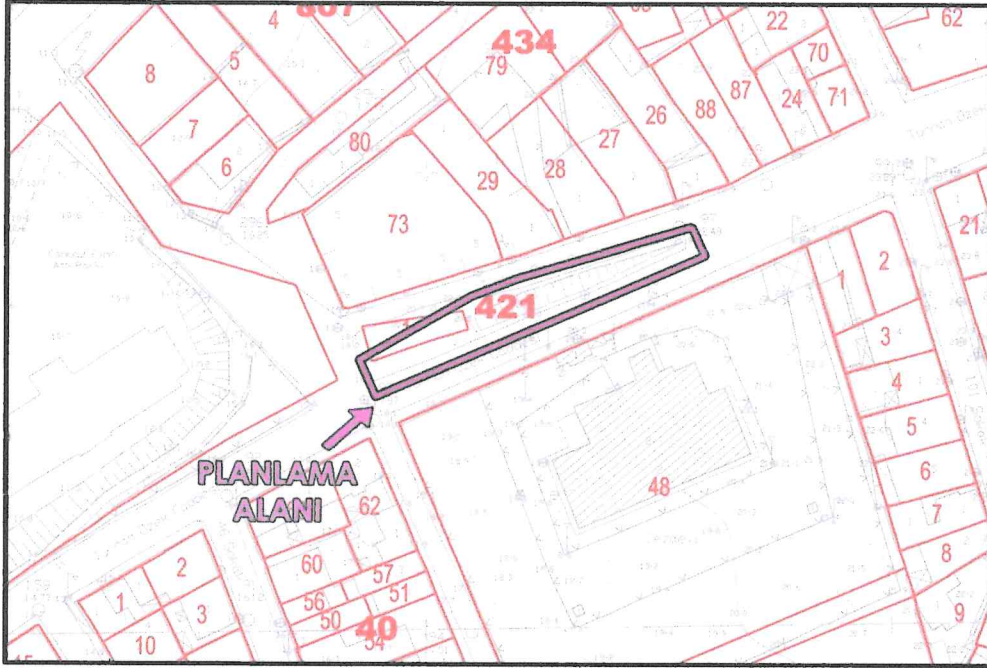
Planlama Alanlarının Yakın Konumu



Planlama Alanına Ait Fotoğraf

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetine aittir.

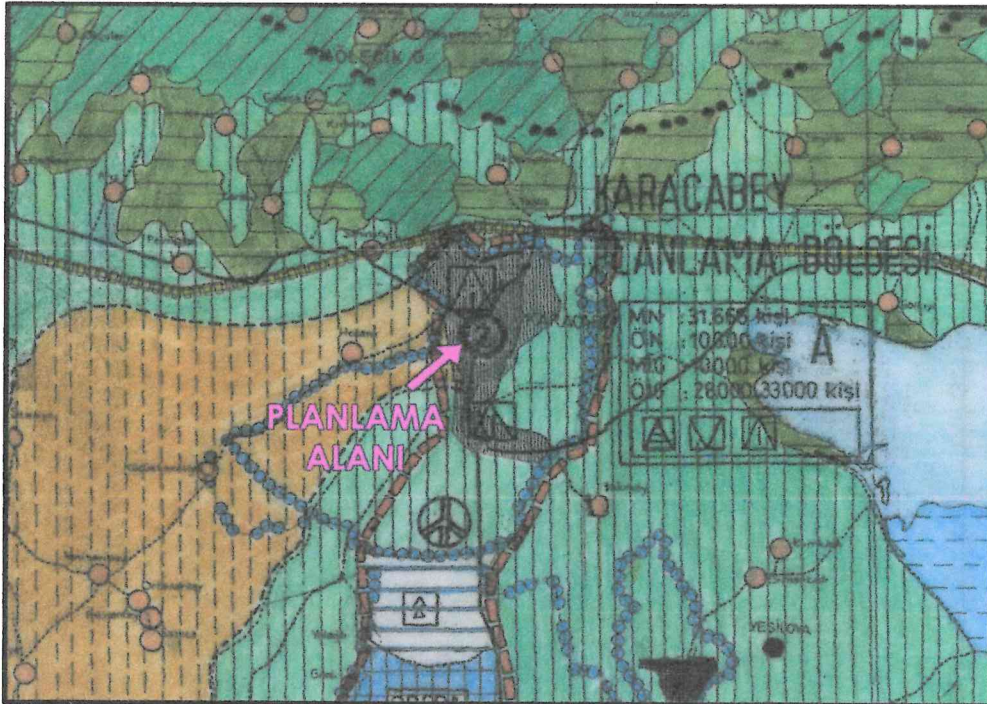


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)"da" kalmaktadır.

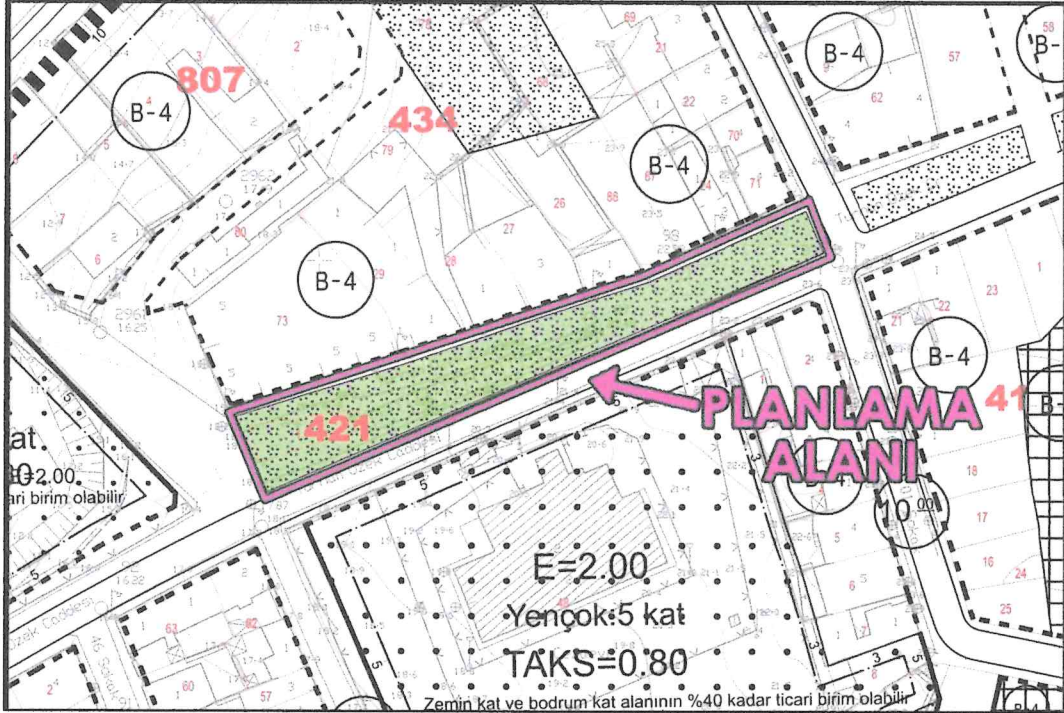


Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan alanlar 1/1000 Ölçekli Karacabey Merkez Uygulama İmar Planı'nda "Refüj Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

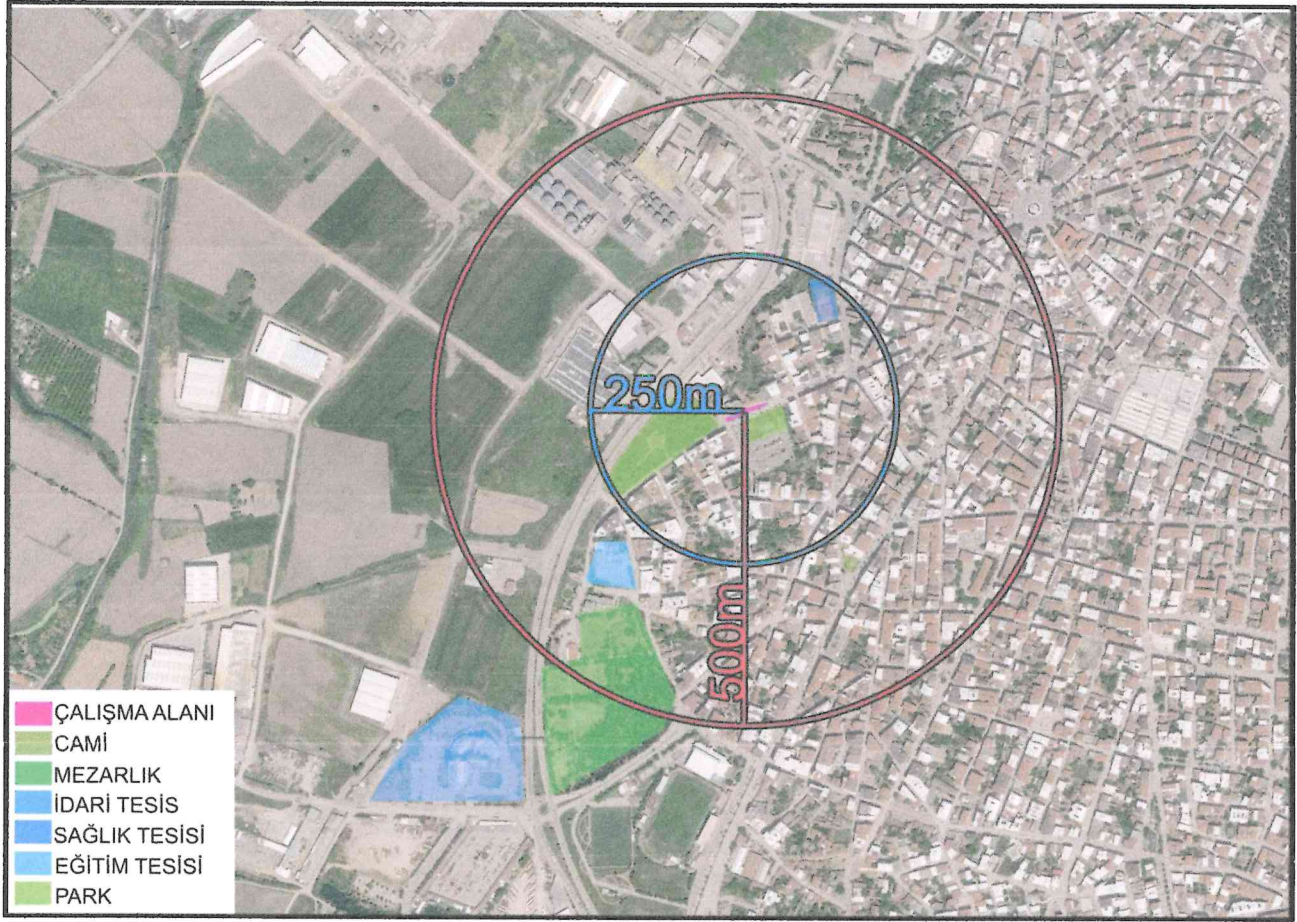
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet idari tesisi ve 2 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet eğitim tesisi, 1 adet mezarlık, 1 adet idari tesis ve 2 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Karacabey Merkez Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Karacabey İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 421 ada 1 nolu parsel ve güneyindeki bir kısım alanda 36m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

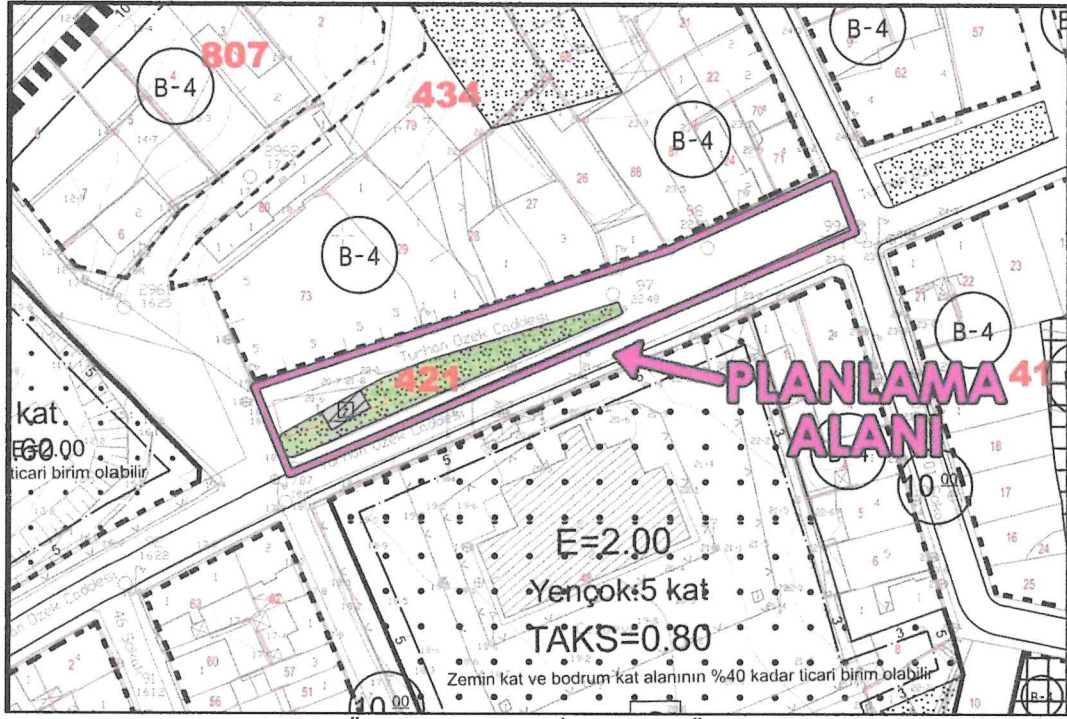
Mevcut onaylı imar planında 434 nolu adanın güneyindeki imar yolu 3m olarak düzenlenmiştir. Mevcut durumda ise söz konusu yolun en dar kısmı 6m genişliğinde fiilen açılmış ve kot farkı nedeniyle bu yol ile güneydeki Turhan Özek Caddesi arasında ayırıcı refüj şeklinde yeşil alan düzenlenmiş bulunmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği; oluşmuş olan mevcut duruma göre düzenlenmiştir. Planlanan yeşil refüj alanının kuzeybatısındaki yola cepheli kısmında 4mx9m ebadında 36m² yüzölçümlü bir adet trafo alanı ayrılmıştır.

İmar Mevzuatı uyarınca 434 adanın güney kısmındaki parsellerin 3m genişliğindeki yoldan cephe almalarının mümkün olmaması ve mevcut duruma göre bu yolun daha geniş açılmış bulunması nedeniyle mevcut plandaki gerçekleşmesi mümkün olmayan yeşil refüj alanının azaltılması gerekmiştir. Azalan yeşil refüj alanı pasif niteliğinde olduğundan yeşil alanda azaltılma yapılması söz konusu değildir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Yeşil Refüj	1339	371
Trafo Alanı	--	36
Yol Alanı	--	932
Toplam	1339	1339



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, mevcut fiili duruma göre refüj alanında düzenleme yapıldığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.