



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI İLAVE İMAR PLANI HÜKMÜ, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161151769

KENT İMAR
KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLÇATIMAL
ŞEHİR PLANLARI ODASI: 5118
Tabaklar Mah. Hüsnü Eken Sk. No: 8 Kat: 3
Karacabey/BURSA Tel: 0533 048 96 59
Karacabey V.D. 125 8687 4180

Gözde DERMİS

Katip Üye

Hilmi KURU

Katip Üye

Karacabey Belediye Meclisi'nin
04/03/2026 tarih ve 28 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Fatih KARABATİ
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/09/2026 tarih ve 1001 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Sahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	5
2.3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.4. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	5
2.5. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.5.1. Depremsellik	6
2.5.2. Jeolojik Yapı	6
2.5.3. Morfolojik Yapı	6
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	7
2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	7
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN/ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	11

ŞEKİLLER

ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	4
ŞEKİL 2 PLANLAMA ALANI KONUMU	4
ŞEKİL 3 YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMLERİ	5
ŞEKİL 4 AFAD DEPREM HARİTASI	6
ŞEKİL 5 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
ŞEKİL 6 KARACABEY İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
ŞEKİL 7 KARACABEY 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10



1. AMAÇ VE KAPSAM

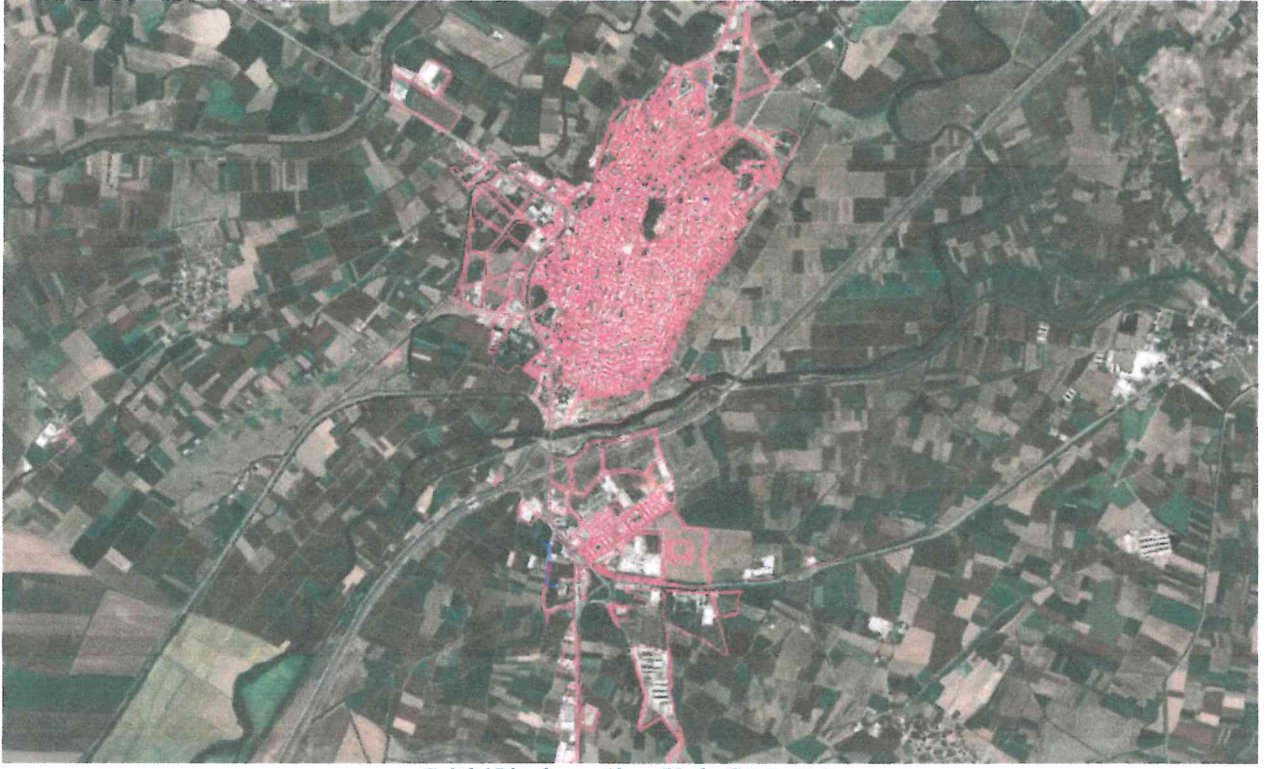
Bursa İli, Karacabey İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında; uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi, plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda yaşanan belirsizliklerin ortadan kaldırılması, plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan notu değişikliği 3194 Sayılı İmar kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

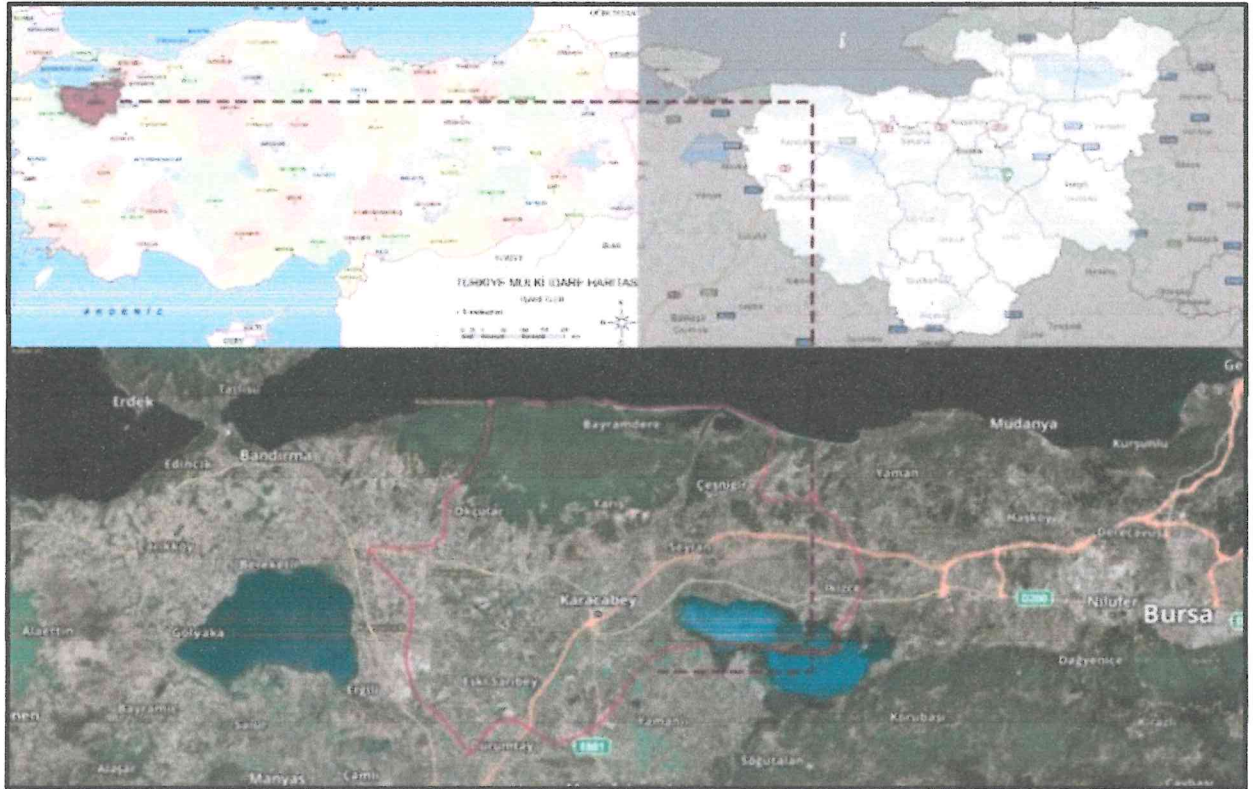
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karacabey İlçesi, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan Bursa İli'nin batı kesiminde konumlanmaktadır. İlçe; doğusunda Nilüfer ve Mustafakemalpaşa ilçeleri, batısında Balıkesir İli, kuzeyinde Marmara Denizi, güneyinde ise Mustafakemalpaşa ve Susurluk ilçeleri ile komşudur. Karacabey ilçe merkezi yaklaşık olarak 40°13' kuzey enlemi ile 28°21' doğu boylamı üzerinde yer almakta olup, ilçe sınırları genel olarak 40°00'–40°30' kuzey enlemleri ile 28°00'–28°45' doğu boylamları arasında uzanmaktadır.

Marmara Denizi'ne kıyısı bulunması, ilçeye kıyı kullanımları, tarım, lojistik ve ulaşım açısından stratejik bir konum kazandırmaktadır. Karacabey Ovası üzerinde yer alan ilçe, topografik açıdan büyük ölçüde düz ve tarıma elverişli alanlardan oluşmakta olup bu durum arazi kullanım kararlarını doğrudan etkilemektedir. Karacabey'in Bursa il merkezine ve bölgesel ulaşım ağlarına olan bağlantıları, kentsel gelişme eğilimleri ile planlama kararlarında belirleyici rol oynamaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydü Görüntüsü



Şekil 2 Planlama Alanı Konumu

2.2. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Karacabey İlçesi, Bursa ilinin batıya açılan önemli ulaşım aksları üzerinde yer alması nedeniyle bölgesel ölçekte stratejik bir konuma sahiptir. İlçe, Bursa-Balıkesir ve Bursa-Çanakkale yönündeki karayolu bağlantıları sayesinde Marmara ve Ege bölgeleri arasında geçiş noktası niteliği taşımaktadır. Ayrıca Marmara Denizi'ne kıyısı bulunması, liman ve kıyı ulaşımı açısından potansiyel oluştururken, çevre ilçeler ve kırsal yerleşimlerle kurduğu ulaşım ilişkileri Karacabey'i bölgesel ulaşım ağının önemli bir bileşeni hâline getirmektedir.

2.3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Planlama alanının bağlı bulunduğu Karacabey ilçesi, Bursa ilinin 2025 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü olarak 17 merkez arasında 9. sırada yer alan ilçesidir. 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.



Şekil 3 Yıllara Göre Nüfus Değişimleri

2.4. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bursa ili Karacabey ilçesi, gelişmiş teknik ve sosyal altyapı olanakları ile bölgesel ölçekte önemli bir yerleşim niteliği taşımaktadır. İlçe genelinde ulaşım, içme suyu, kanalizasyon, yağmur suyu drenajı, elektrik ve haberleşme altyapısı büyük ölçüde tamamlanmış olup, mevcut yerleşim alanlarını ve gelişme bölgelerini destekler niteliktedir.

Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Bursa- Çanakkale, Bursa – Balıkesir ve İzmir kara yollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır.

Karacabey ovası IV. Jeolojik zamanda meydana gelen çökmeler esnasında oluşmuştur. Bu çöküntü oluşunun daha derin olduğu Doğu ve Batıdaki çukurluklara göller yerleşmiştir. Bu göller Doğuda Uluabat, batıda Manyas (Kuş Gölüdür).

Karacabey şehrinin olduğu alan eski bir dolgu deposudur. Ortalama yükseltisi (rakım) 24 m'dir. Kıyı şekillerine baktığımızda; Karadağ'ın hemen denizden itibaren yükseldiğini, falezli kıyılar oluşturduğunu ve bilhassa Malkara, Kurşunlu arasında hilal şekilli küçük koyların bulunduğunu görmekteyiz. Yeniköy'ün doğusunda Kocadere nehrinin denize döküldüğü yer alüvyonlardan oluşmuş küçük bir delta ovası vardır. Bu delta ovası üzerinde akarsuyun her iki yanında iki "Lagün" gölü yer alır. Bu göllerin adları Arap Çiftliği Gölü ve Dalyan Gölüdür.

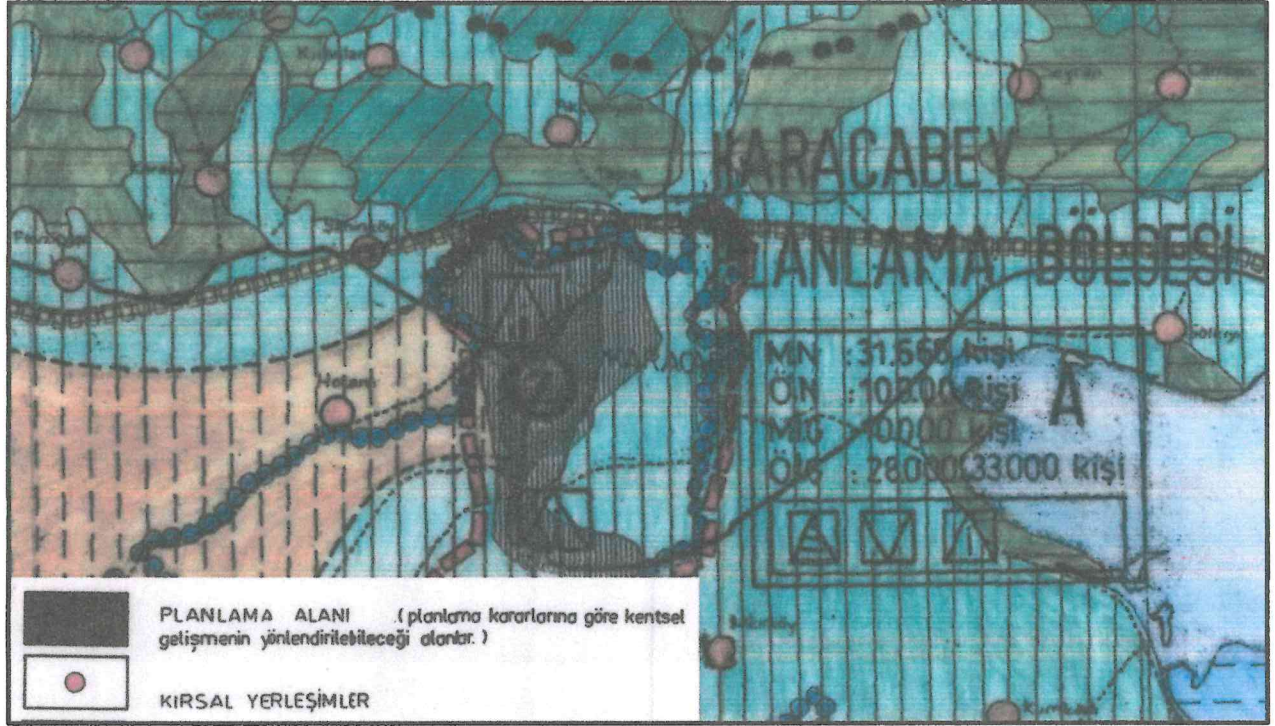
En yüksek yeri 764 m. ile Karadağ'ın Sarnıç Tepe'dir. Karadağ kütlesi, Susurluk nehrinin yardığı bir boğazla Mudanya tepelerinden ayrılır. Mudanya tepeleri veya sırtları genelde plato özelliğı gösteren hafif engebeli düzlüklere sahiptir. Bunlarda genellikle kıyidan itibaren yükselirler. Bursa Ovası'ndan Görükle sırtları ile ayrılır. Mustafakemalpaşa Ovası'ndan çok hafif yükseltiye sahip olan Hara sırtları ile ayrılır. Fakat genelde Mustafa Kemal Paşa Ovası, Karacabey Ovası'nın devamı gibidir. Batıda ise Susurluk ve Manyas ovaları ile birleşir. Susurluk Nehri Simav Çayı adıyla Şaphane Dağları'ndan doğar. Simav gölüne girer ve çıkar. Susurluk ovasına indiğinde adı Susurluk nehri olur. Karacabey ovasını geçtikten sonra doğudan Nilüfer Çayını, batıdan Karadere' yi alır. Kendi yardığı boğazdan geçerken adı Kocadere olur.

Bir delta ovası oluşturarak Marmara Denizine dökülür. Uzunluğı 321 km. dir. Nilüfer: Uludağ'dan inen bir çok derelerle beslenir. Missi köyü yakınında, üzerine Bursa'nın içme suyunu karşılayan Doğancı Barajı kurulmuştur. Bursa ovasını geçtikten sonra batıya döner. Mudanya tepelerine paralel bir şekilde Susurluk nehrine karışır. Karadere: Yine Şaphane Dağlarına yakın bir alandan doğar. Manyas Gölü'ne girer çıkar. Karacabey ovasından menderes çizerek akar. Çalı mahalle yakınlarında Susurluk nehri'ne karışır. Uzunluğı 160 km'dir. Kemal paşa deresi ve Orhaneli çayı, Uluabat Gölü'ne dökülür. Uluabat Gölü'nden bir ayak Uluabat Deresi adıyla Susurluk Nehrine karışır. Planlama alanının etkilediğı alandan ve en az komşuluk ünitesi düzeyinden başlayarak, planlama çalışmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistiki ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan morfolojik verilerinin sunulduğı bölümdür.

2.6.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı kapsamında Karacabey; tarımsal üretimin korunması, doğal ve ekolojik değerlerin (özellikle longoz ormanları ve sulak alanlar) sürdürülebilirliğı ile kıyı kullanımlarının dengelenmesi açısından stratejik bir alan olarak değerlendirilmiştir. İlçe merkezi mevcut kentsel yerleşim alanı ve kentsel yerleşimin yönlendirileceğı alan olarak nitelendirilmiştir.



Şekil 5 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı

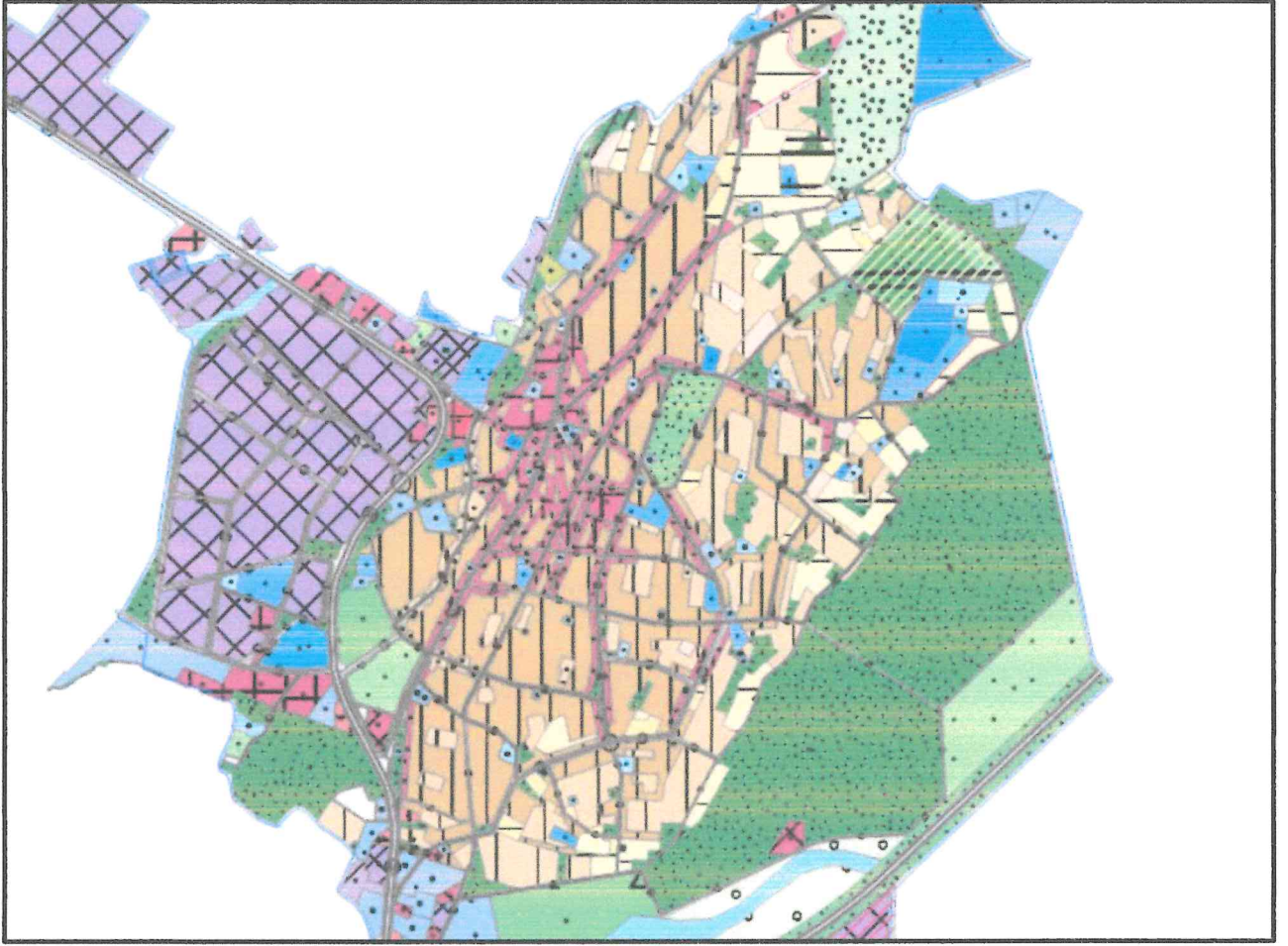
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa ili Karacabey ilçesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, ilçenin mekânsal gelişimini sürdürülebilirlik, tarım alanlarının korunması ve dengeli kentsel büyüme ilkeleri doğrultusunda ilçe merkezinde yaklaşık 1250 hektarlık bir alanda planlama yapılmıştır.

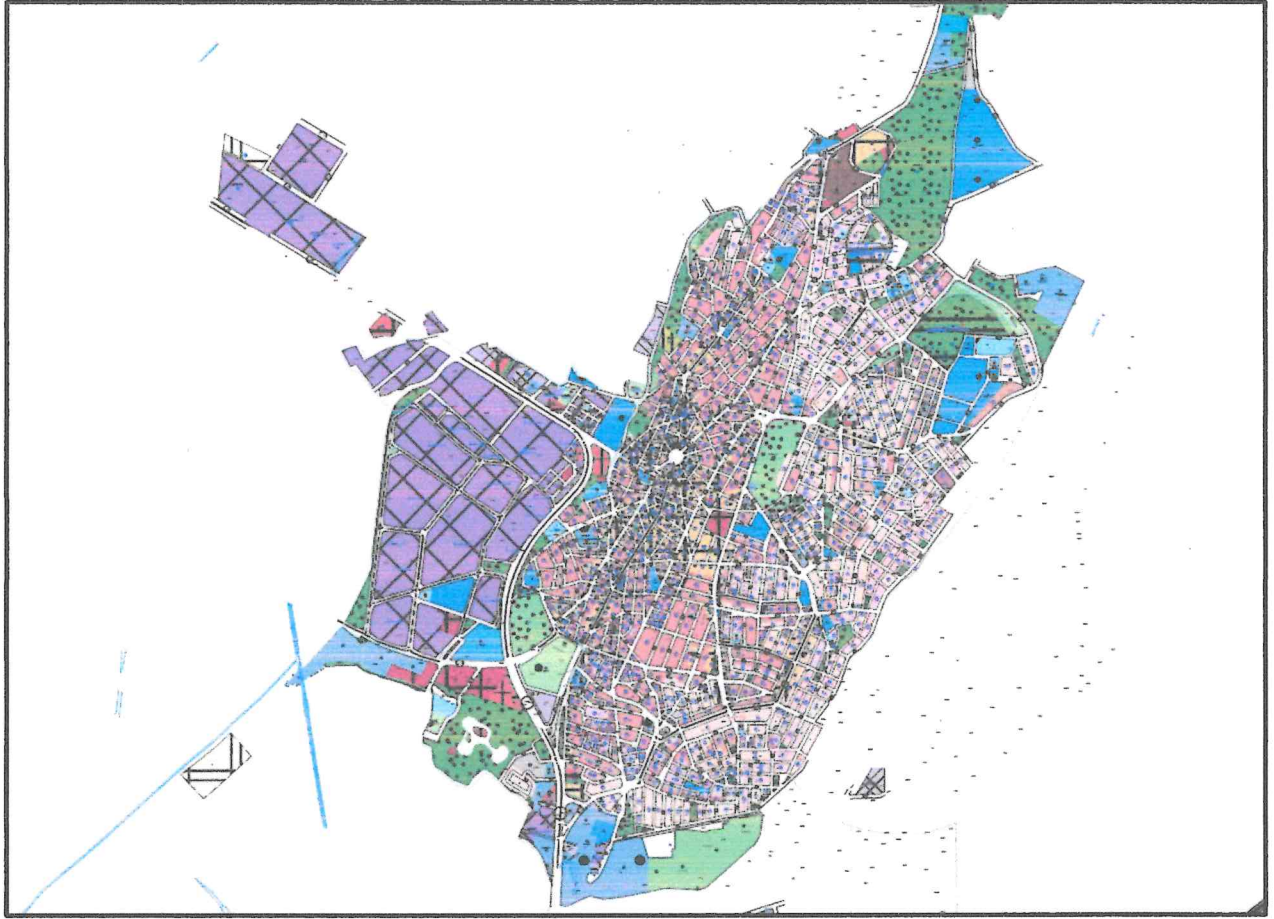
Planlama alanının doğu kesimi, ağırlıklı olarak fuar alanı, rekreasyon alanları, yeşil alanlar ve spor alanlarından oluşmakta olup, kamusal kullanım ağırlıklı bir mekânsal kurgu sergilemektedir. Batı kesiminde ise sanayi fonksiyonunun yoğunlaştığı alanlar yer almakta ve üretim odaklı bir kullanım deseni görülmektedir. Merkezi kesimde, planlı ve görece yoğun bir kentsel gelişim söz konusu olup; bu bölgede konut, ticaret ve sosyal donatı alanlarının baskın olduğu, yapılaşmış bir yerleşim dokusu öne çıkmaktadır. Konut ve ticaret alanlarının karma kullanım göstermesi ve gelişmiş ulaşım ağı ile desteklenmesi, alanın kentsel işlevselliğini artıran temel unsurlar arasında yer almaktadır.



Şekil 6 Karacabey İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Karacabey için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilçenin mevcut yerleşim dokusunu koruyarak yeni gelişme alanlarını kontrollü biçimde yönlendirmeyi amaçlar. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Karacabey için hazırlanmış olan 1/5000 Nazım İmar Planından farklı olarak parsel sınırları, bina çekme mesafeleri, yapı yoğunlukları, maksimum kat adedi gibi teknik ayrıntılar, yol genişlikleri, açık otopark alanları, servis yolları, peyzaj alanları gibi ayrıntılar hakkında da bilgi vermektedir. Planlama alanına ilişkin yapılaşma koşulları incelendiğinde, alanın büyük bölümünde bitişik nizam yapı düzeninin benimsendiği ve maksimum 4 katlı yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir. Eğitim tesis alanları planlama alanının kuzeydoğu kesiminde konumlanırken, belediye hizmet alanları ağırlıklı olarak merkezi bölgede yer almaktadır. Merkezde ayrıca ticaret + konut (T+K) kullanım kararlarının bulunduğu alanlar mevcuttur. Planlama alanının ulaşım sistemi, 20 metre genişliğindeki ana ulaşım arterleri üzerinden kurgulanmış olup, bu arterlere bağlanan tali yolların genişlikleri 10 metreye kadar düşmektedir.



Şekil 7 Karacabey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN/ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Karacabey İlçesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında, uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi ile plan hükümlerinde yer almayan hususlara ilişkin belirsizliklerin ortadan kaldırılması, plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı notu değişikliği hazırlanmıştır. Onaylı 1/1.000 ölçekli imar planı plan notlarına, plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda karşılaşılan sorunlar ve belirsizliklerin giderilebilmesi amacıyla güncel mevzuat hükümleri de dikkate alınarak plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği yapılan bölge farklı fonksiyonlardaki parsellerin analiz edilmesi ve bu doğrultuda mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin aşağıda belirtilen hususları doğrultusunda:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Birinci Bölüm, Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı (Ek ibare: RG-7/6/2024-32569) , afet ve iklim

değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yedinci Bölüm, Uygulama İmar Planı

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

Hazırlanmıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında, uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi ile plan hükümlerinde yer almayan hususlara ilişkin belirsizliklerin ortadan kaldırılması, plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı notu değişikliği hazırlanmıştır. İmar planı notları, şehirleşme süreçlerinde kritik bir rol oynamakta olup, belediyelerin ve ilgili kurumların yasal çerçevede hareket edebilmesi için de önemli bir dayanaktır. Mevzuat değişiklikleri, çevresel düzenlemeler, planlama ilkeleri ve diğer yasal düzenlemelerdeki yenilikler doğrultusunda, mevcut imar planı notlarının uygulamada karşılaşılan sorunların giderilebilmesi amacıyla güncellenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Onaylı 1/1.000 Ölçekli İmar Planı plan notlarına, plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda karşılaşılan sorunlar ve belirsizliklerin giderilebilmesi amacıyla güncel mevzuat hükümleri de dikkate alınarak plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde ilgisine göre diğer konun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile onaylı imar planı notlarına;

PLAN HÜKÜMLERİ

1) Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

2) Tüm yapılaşma nizamlarında(Ayrık-Bitişik-Blok) ilgili Yönetmelik hükümleri doğrultusunda, yapılacak yapının otopark ihtiyacının tamamının karşılanması şartıyla otopark katı en fazla 2.5 metre yapılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Otopark ihtiyacının tamamı karşılandıktan sonra kalan alanlarda Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

3) Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

4) Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanlarında bu hükümler Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

5) Bu hükümler Doğal Sit Sınırı Dahilinde Kalan Alanlar, Kıyı Kanununa Tabi Alanlar ve 6306 Sayılı Kanuna Tabi Rezerv Yapı alanlarını Kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kıstasların aşılmaması sağlanacaktır.

MADDE:1-2-3-4-5 / KBMK: 01.09.2021-68 / BBBMK: 19.10.2021-1766

6) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alan ve plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda (Belediye Hizmet Alanı, İdari Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanları vb.) uygulanacak çekme mesafesi ilgili idaresince uygun görülen vaziyet planına göre uygulanabilir. Sorumluluğu Karayolları Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi vb. başka kurumlara ait olan yollara cepheli parsellerde ilgili kurum görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

hükmü eklenmiştir.



KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI İLAVE İMAR PLANI HÜKMÜ, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI RAPORU

PİN: UİP- 161151769

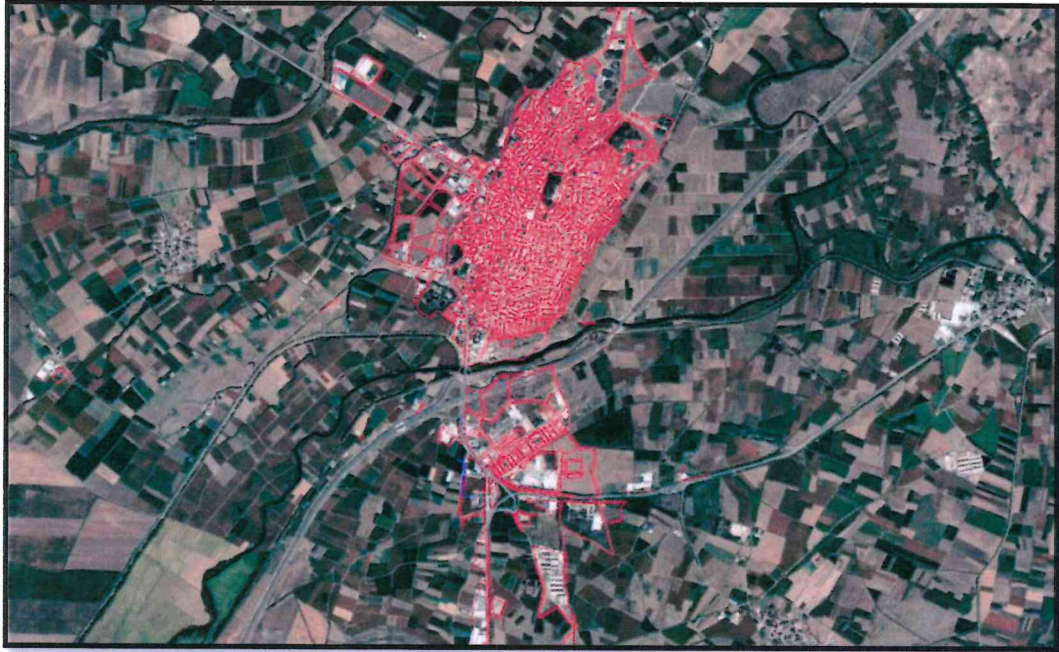
Hilmi KURU Kotip Üye 	Çengiz DURMUS Kotip Üye
Karacabey Belediye Meclisi'nin 04/03/2026 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Fatih KARABATI Karacabey Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/03/2026 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Sahin BIBA Büyükşehir Belediye Başkanı V. 

1. GİRİŞ

Bursa İli, Bursa İli, Karacabey İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında; uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi, plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda yaşanan belirsizliklerin ortadan kaldırılması, plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan notu değişikliği 3194 Sayılı İmar kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karacabey İlçesi, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan Bursa İli'nin batı kesiminde konumlanmaktadır. İlçe; doğusunda Nilüfer ve Mustafakemalpaşa ilçeleri, batısında Balıkesir İli, kuzeyinde Marmara Denizi, güneyinde ise Mustafakemalpaşa ve Susurluk ilçeleri ile komşudur. Karacabey ilçe merkezi yaklaşık olarak 40°13' kuzey enlemi ile 28°21' doğu boylamı üzerinde yer almakta olup, ilçe sınırları genel olarak 40°00'–40°30' kuzey enlemleri ile 28°00'–28°45' doğu boylamları arasında uzanmaktadır. Marmara Denizi'ne kıyısı bulunması, ilçeye kıyı kullanımları, tarım, lojistik ve ulaşım açısından stratejik bir konum kazandırmaktadır. Karacabey Ovası üzerinde yer alan ilçe, topografik açıdan büyük ölçüde düz ve tarıma elverişli alanlardan oluşmakta olup bu durum arazi kullanım kararlarını doğrudan etkilemektedir. Karacabey'in Bursa il merkezine ve bölgesel ulaşım ağlarına olan bağlantıları, kentsel gelişme eğilimleri ile planlama kararlarında belirleyici rol oynamaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU

Karacabey İlçesi, Bursa ilinin batıya açılan önemli ulaşım aksları üzerinde yer alması nedeniyle bölgesel ölçekte stratejik bir konuma sahiptir. İlçe, Bursa–Balıkesir ve Bursa–Çanakkale yönündeki karayolu bağlantıları sayesinde Marmara ve Ege bölgeleri arasında geçiş noktası niteliği taşımaktadır. Ayrıca Marmara Denizi'ne kıyısı bulunması, liman ve kıyı ulaşımı açısından potansiyel oluştururken, çevre ilçeler ve kırsal yerleşimlerle kurduğu ulaşım ilişkileri Karacabey'i bölgesel ulaşım ağının önemli bir bileşeni hâline getirmektedir.

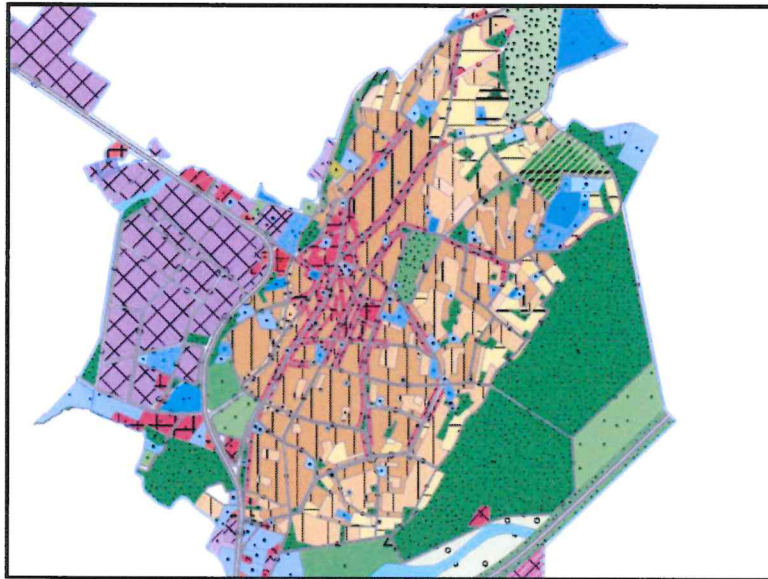
Bursa ilinin en büyük 9. İlçesi durumunda olan Karacabey İlçesinin merkez planlama alanı yaklaşık 1500 Ha kadar olup günlük hayata yönelik her türlü kullanım mevcuttur. Sosyal Altyapı, Teknik Altyapı, ticaret alanları, konut alanları, şehir içi yaya ve araç yollarının hepsini içerisinde barındırmakta olup, mülkiyet yapısı, belediye, hazine üzerinden kamu sahipliği ve özel işyerleri ve konutlar üzerinden şahıs mülkiyeti söz konusudur.

4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

Bursa ili Karacabey ilçesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, ilçenin mekânsal gelişimini sürdürülebilirlik, tarım alanlarının korunması ve dengeli kentsel büyüme ilkeleri doğrultusunda ilçe merkezinde yaklaşık 1250 hektarlık bir alanda planlama yapılmıştır.

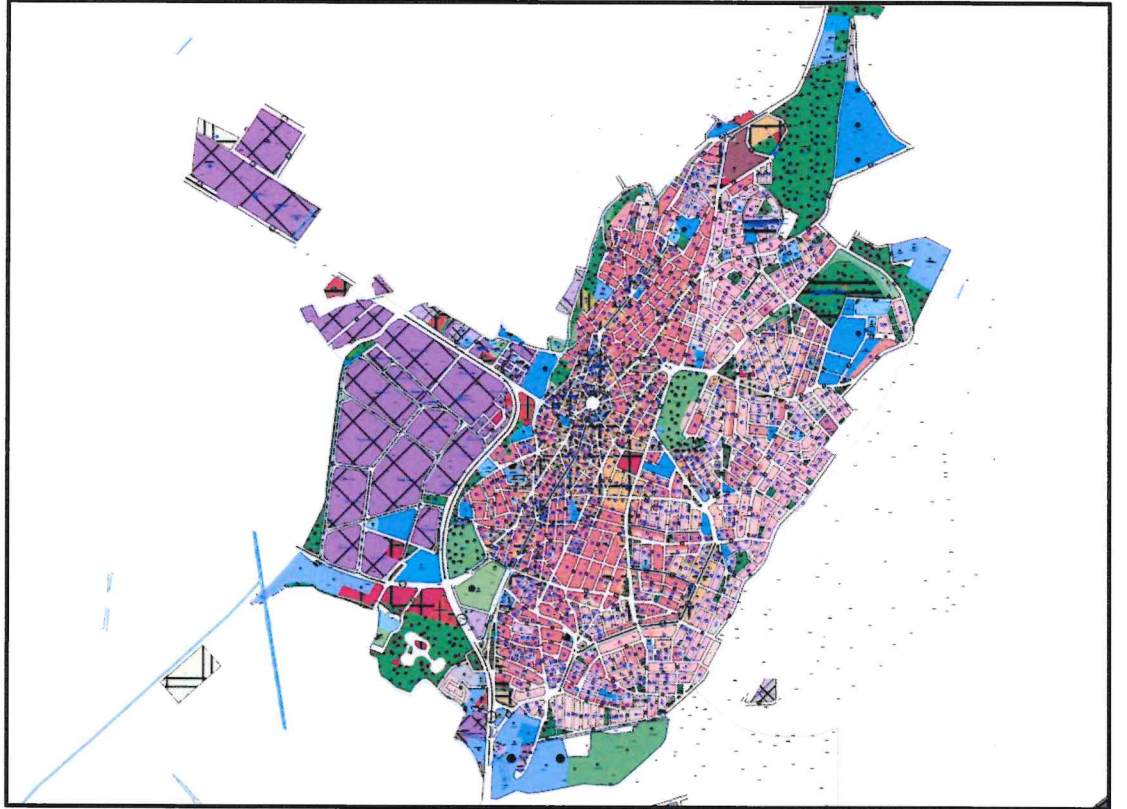
Planlama alanının doğu kesimi, ağırlıklı olarak fuar alanı, rekreasyon alanları, yeşil alanlar ve spor alanlarından oluşmakta olup, kamusal kullanım ağırlıklı bir mekânsal kurgu sergilemektedir. Batı kesiminde ise sanayi fonksiyonunun yoğunlaştığı alanlar yer almakta ve üretim odaklı bir kullanım deseni görülmektedir. Merkezi kesimde, planlı ve görece yoğun bir kentsel gelişim söz konusu olup; bu bölgede konut, ticaret ve sosyal donatı alanlarının baskın olduğu, yapılaşmış bir yerleşim dokusu öne çıkmaktadır. Konut ve ticaret alanlarının karma kullanım göstermesi ve gelişmiş ulaşım ağı ile desteklenmesi, alanın kentsel işlevselliğini artıran temel unsurlar arasında yer almaktadır.



Şekil 2 Karacabey İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4.2.1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa Karacabey için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilçenin mevcut yerleşim dokusunu koruyarak yeni gelişme alanlarını kontrollü biçimde yönlendirmeyi amaçlar. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Karacabey için hazırlanmış olan 1/5000 Nazım İmar Planından farklı olarak parsel sınırları, bina çekme mesafeleri, yapı yoğunlukları, maksimum kat adedi gibi teknik ayrıntılar, yol genişlikleri, açık otopark alanları, servis yolları, peyzaj alanları gibi ayrıntılar hakkında da bilgi vermektedir. Planlama alanına ilişkin yapılaşma koşulları incelendiğinde, alanın büyük bölümünde bitişik nizam yapı düzeninin benimsendiği ve maksimum 4 katlı yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir. Eğitim tesis alanları planlama alanının kuzeydoğu kesiminde konumlanırken, belediye hizmet alanları ağırlıklı olarak merkezi bölgede yer almaktadır. Merkezde ayrıca ticaret + konut (T+K) kullanım kararlarının bulunduğu alanlar mevcuttur. Planlama alanının ulaşım sistemi, 20 metre genişliğindeki ana ulaşım arterleri üzerinden kurgulanmış olup, bu arterlere bağlanan tali yolların genişlikleri 10 metreye kadar düşmektedir.



Şekil 3 Karacabey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. TEKLİF PLAN

Bursa İli, Karacabey İlçesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında, uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi ile plan hükümlerinde yer almayan hususlara ilişkin belirsizliklerin ortadan kaldırılması, plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı notu değişikliği hazırlanmıştır. İmar planı notları, şehirleşme süreçlerinde kritik bir rol oynamakta olup, belediyelerin ve ilgili kurumların yasal çerçevede hareket edebilmesi için de önemli bir dayanaktır. Mevzuat değişiklikleri, çevresel düzenlemeler, planlama ilkeleri ve diğer yasal düzenlemelerdeki yenilikler doğrultusunda, mevcut imar planı notlarının uygulamada karşılaşılan sorunların giderilebilmesi amacıyla güncellenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Onaylı 1/1.000 Ölçekli İmar Planı plan notlarına, plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda karşılaşılan sorunlar ve belirsizliklerin giderilebilmesi amacıyla güncel mevzuat hükümleri de dikkate alınarak plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde ilgisine göre diğer konun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile onaylı imar planı notlarına;

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Karacabey İlçe Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alanı yaklaşık 1500 hektarlık bir alandan oluşmaktadır. Yoğun bir nüfusa sahip olması nedeniyle barınma ve barınan nüfusun ihtiyaçlarını görmeye yönelik her türlü ticari, sosyal ve teknik imkanları içerisinde barındırmaktadır. Ancak ayrıntılı incelemeler sonucunda birkaç hususun yetersizliği tespit edilmiştir. Yapılan analizler sonucunda;

Ulaşım için yol genişliklerinin yetersiz olduğu, araç sayısının artmasıyla kapalı konut sisteminden çok bitişik nizamlı yapılaşmanın önerilmiş olması otopark sorunu pik noktaya taşımış bu durum sosyal hayatı doğrudan etkilemektedir.

Artan nüfusun getirisi olarak eğitim alanlarının yetersizliği eşit dağılmamış olması yeni alanların ihtiyaç olması en çok ön plana çıkan eksikliklerden biridir.

Merkez alanlarda yeşil dokunun kalmamış olması var olanların yetersiz olması özellikle yetişme çağındaki çocuklar için olumsuzluk teşkil etmektedir.

Bunun dışında kamunun sağladığı teknik altyapı imkanları açısından standart değerleri sağlamakta bazı kullanımlar bakımından bölgenin de diğer alt yapı ihtiyaçlarını karşılayabilecek durumdadır. Bölgenin ulaşımı, ana yolların yakınlığı sayesinde oldukça kolay olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Elektrik, su, kanalizasyon ve doğalgaz gibi teknik altyapı imkanları yeterli düzeydedir. Teknik altyapı ihtiyaçlarının büyük bir bölümü yerel yönetimler tarafından karşılanmakta olup, mevcut belediye hizmet alanlarından etkin bir şekilde faydalanılmaktadır.

7. PLAN NOTLARI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
2. Tüm yapılaşma nizamlarında(Ayrık-Bitişik-Blok) ilgili Yönetmelik hükümleri doğrultusunda, yapılacak yapının otopark ihtiyacının tamamının karşılanması şartıyla otopark katı en fazla 2.5 metre yapılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz

ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Otopark ihtiyacının tamamı karşılandıktan sonra kalan alanlarda Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

3. Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
4. Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanlarında bu hükümler Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
5. Bu hükümler Doğal Sit Sınırı Dahilinde Kalan Alanlar, Kıyı Kanununa Tabi Alanlar ve 6306 Sayılı Kanuna Tabi Rezerv Yapı alanlarını Kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kıstasların aşılmaması sağlanacaktır.

6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alan ve plan üzerinde çekme mesafesi gösterilmeyen kamusal alanlarda (Belediye Hizmet Alanı, İdari Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanları vb.) uygulanacak çekme mesafesi ilgili idaresince uygun görülen vaziyet planına göre uygulanabilir. Sorumluluğu Karayolları Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi vb. başka kurumlara ait olan yollara cepheli parsellerde ilgili kurum görüşüne göre uygulama yapılacaktır