

**T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI**  
**ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŐKANLIĐI**



# **BİLGİ NOTU**

**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, CANBALI MAHALLESİ,  
337 ADA 19 VE 31 PARSEL  
NUMARALI TAŞINMAZLAR**

**Kasım, 2022**

## 1. TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 Taşınmazların Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmazlar; Canbalı Mahallesi, 170. Sokak Karacabey / Bursa (**40.201791”K, 28.353711”D**)

Taşınmazlara ulaşım tarif olarak şu şekildedir; bölgenin ana arterlerinden olan D-200 Karayolunun Bandırma istikametinde gidilir ve 241. Sokağa sapılır ~250 metre ilerlenir ve 170. Sokağa sapıldıktan sonra ~50 m. sonra konu taşınmazlar sol cephede yer almaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

### 1.2 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

337 ADA 19 NO.LU PARSEL			
İli	BURSA	Blok No	-
İlçesi	KARACABEY	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	CANBALI	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	4
Niteliği	BAHÇELİ KARGİR ÜÇ DEPO VE 1 LOJMAN	Sahife No	324
Pafta	-	Edinme Tarihi	02.11.1978
Ada	337	Edinme Yevmiye No	0
Parsel	19	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	6.472,00 m <sup>2</sup>		
Malik	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

337 ADA 19 NO.LU PARSEL			
İli	BURSA	Blok No	-
İlçesi	KARACABEY	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	CANBALI	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	4
Niteliği	TARLA	Sahife No	336
Pafta	-	Edinme Tarihi	02.11.1978
Ada	337	Edinme Yevmiye No	0
Parsel	31	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	2.084,00 m <sup>2</sup>		
Malik	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

### 1.3 Tapu Takyidat Bilgileri

#### 337 Ada 19 No.lu Parsel:

**Şerh:** Bulunmamaktadır.

**Beyan:** Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 25.02.2019 Sayı: (Tarih: 27.02.2019 – Yev.: 3327)

- BU PARSEL KARAYOLLARI 14 ÜNCÜ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05.10.1976 TARİH 676-19525 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE İSTİMLAK İÇİN EL KONULDUĞUNDAN MUVAKKATEN ŞERH VERİLDİ. 05.10.1976

**İrtifak:** Bulunmamaktadır.

**Rehin:** Bulunmamaktadır.

#### 337 Ada 31 No.lu Parsel:

**Şerh:** Bulunmamaktadır.

**Beyan:** Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 25.02.2019 Sayı: (Tarih: 27.02.2019 – Yev.: 3327)

- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.

**İrtifak:** Bulunmamaktadır.

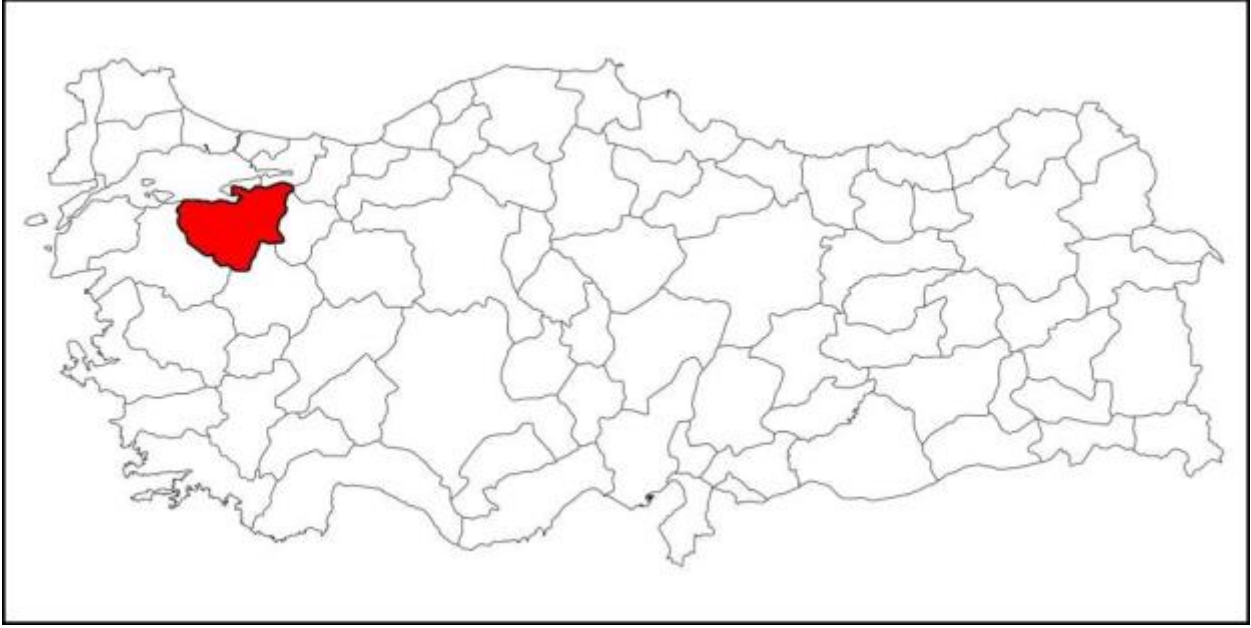
**Rehin:** Bulunmamaktadır.

#### 1.3.1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Tanıtımı

**BURSA İLİ**, 10.886,38 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahiptir. Bursa Marmara Denizi'nin Güneydoğusunda 40 derece doğu meridyeni ve 28 – 30 derece kuzey paralelleri arasında yer almaktadır. Doğusunda Bilecik, Adapazarı, kuzeyinde İzmit, Yalova, İstanbul, güneyinde Eskişehir, Kütahya ve batısında Balıkesir illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa'da iklim, Kuzeyde Marmara Denizi'nin etkisiyle yumuşakken güneyde Uludağ'ın etkisiyle sertleşse de genelde ılıman, Akdeniz ve Karadeniz İklimi arasında bir iklim tipine sahiptir Bursa Yöresinde binlerce yıldır yerleşim alanlarına rastlanmaktadır.

İki bin yıllık geçmişi ile Bursa, Çin denizinden Avrupa'ya kadar uzanan tarihi İpek Yolu üzerinde yer alan, Doğu- batı ticareti üzerinde önemli bir merkez olmuştur. Başta Koza han, Emir han, İpek Han gibi hanlar şehirde ticareti her zaman canlı tutmuşlar, şehrin karadan ve denizden ulaşım imkanlarını da kullanarak kenti tam manasıyla bir ticaret şehrine çevirmişlerdir. Bursa ülkemiz ekonomisinin de lokomotif kentlerinden biri olmuş, özellikle Cumhuriyet döneminden itibaren yaratmış olduğu ekonomik potansiyel ile bugünkü ekonomik etkinliğine kavuşmuştur.

Bursa bugün Türkiye'nin en önde gelen sanayi şehirlerinden biridir. Bursa ekonomisinin bu gücünde Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nin rolü büyüktür. Sadece Bursa için değil Türkiye içinde ilk ve örnek olması açısından ekonomik anlamda çok büyük anlam ifade eden bölgede 150 civarında sınai tesis faaliyetine devam etmektedir. Başta tekstil olmak üzere otomotiv, gıda, kimya, deri konfeksiyon, demirçelik, metal, maden, mobilya ve inŐaat sektörleri Bursa'nın ülke ekonomisi içerisinde, imalat sanayi açısından önemini her geçen gün arttırmaktadır. Bursa'da ticaret, sanayi, tarım, turizm ve hizmet sektörlerinde gerçekleşen hızlı gelişmeler istihdamda da önemli artışlar meydana getirmiş bölgeyi göç alan bir çekim merkezine çevirmiŐtir.



Bursa tabii ki yalnızca sanayi faaliyetlerinin gerçekleştiği bir kent değildir, bir yandan tarım sektörü içinde de sebzeçilik, meyvecilik ve tarla ziraatına yönelik 37 ürünlerle hayvancılık da yörenin önemli ekonomik faaliyetleri olarak bilinmektedir. İl'in genel arazilerinin %40,41 'i tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Genel olarak tarım ürünleri içinde en önemli payı sebze ürünleri, ardından meyve ve tarla ürünleriyle hayvancılık almaktadır. İldeki çiftçilerin teknolojik gelişmeler son derece açık olması nedeniyle Bursa' da tarımsal sanayi de son derece gelişmiştir. Tarımsal sanayi özellikle ihracata yönelik üretim gerçekleŐtirmektedir. Elde edilen ürünler 60 dolayında ülkeye ihraç edilmektedir. Öte yandan hayvancılık da Türkiye hayvancılığı içinde büyük yer tutmaktadır. Bursa'da iklimin ve bitki örtüsünün uygunluğu bu coğrafyada hem küçükbaş hem de büyükbaş hayvancılığın yayılmasına olanak tanımaktadır. Son 20 yılda gerek et gerekse yumurta tavukçuluğu gelişmiş ve bölgeyi ülkemizde yine ön sıralara taşımıştir.

**Kaynak: bursa.gov.tr, 2022**

Bursa nüfusu 2021 yılı itibarı ile 3.147.818 kişidir. Bu nüfusun 1.573.362 kişisi erkek ve 1.574.456 kişisi kadınlardan oluşmaktadır. Yüzde olarak ise nüfusun; %49,98'i erkek, %50,02'si kadındır.

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164

Kaynak: TÜİK, 2022

**KARACABEY İLÇESİ**; Genel Coğrafyası Marmara bölgesinin güneyinde 40 Kuzey paralelin 25 km. kuzeyinde ve 28. Doğu meridyenin 20 km. doğusunda yer alır. Bursa iline bağlı bir ilçe 1.285 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafa Kemalpaşa, Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir.

Karacabey nüfusu 2021 yılı itibarı ile 84.241 kişidir. Nüfusun, 42.192'si erkek ve 42.049'u kadınlardan oluşmaktadır.

Yıl	Karacabey Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	84.241	42.192	42.049
2020	84.666	42.340	42.326
2019	83.923	42.013	41.910

Kaynak: TÜİK, 2022

Taşınmazlar; "Canbalı Mahallesi, 170. Sokak Karacabey / İstanbul" açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge; Bursa kent merkezinin batı bölgesinde yer almaktadır.

Karacabey ilçe, Canbalı mahalle merkezindeki kentsel doku incelendiğinde, kısmen 3-4 katlı binalar görülmektedir. Yeni yerleşim alanlarında 4-5 katlı yapılar görülebilmektedir. Yapılan incelemelerde; yerleşim bölgesinin, Kent merkezinin güneybatı yönüne doğru gelişmekte olduğu; Konu mülke yakın mesafede yapılaşmanın orta düzeyde olduğu, Kuzeydoğu yönü istikametine gidildikçe yüksek derecede yoğunlaşmaya başladığı gözlemlenmiştir.

#### 1.4 Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak %85 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, fiili durum itibarı ile arz ve talep dengelidir.



*Kaynak: Google Earth, 2022*

## **2. TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU**

### **2.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Bursa Büyükşehir Belediyesinin 17.10.2022 tarih ve 177865 sayılı yazısında, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2022 tarihli ve 1102 sayılı kararı ile onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2022 tarihli ve 1103 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonunun; 06.10.2022 -04.11.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olduğu ve askı sürecinin devam ettiği belirtilmiştir. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesinin 17.10.2022 tarih ve 177865 sayılı yazısında, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2022 tarihli ve 1102 sayılı kararı ile onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2022 tarihli ve 1103 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı Revizyonunun; 06.10.2022 -04.11.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olduğu ve askı sürecinin devam ettiği belirtilmiştir.

### **2.2 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Canbalı Mahallesi, 337 ada 19 ve 31 no.lu parsellere ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 20.07.2022 tarihli ve 5817 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylanmış olup 21.07.2022 tarihli ve 31899 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Taşınmazlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Ticaret-Konut Alanı, Park ve Yol**” olarak planlanmıştır.

### **2.3 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Canbalı Mahallesi, 337 ada 19 ve 31 no.lu parsellere ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 20.07.2022 tarihli ve 5817 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylanmış olup 21.07.2022 tarihli ve 31899 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak

yürürlüğe girmiştir. Taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Ticaret-Konut Alanı, Park ve Yol**” olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları; Ticaret-Konut Alanında; E=1.00, Yençok:5 Kat olduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu yüzölçümü ve kadastral yüzölçümü arasında 24,31 m<sup>2</sup> fark bulunmaktadır. Tapu yüzölçümü 8.556,00 m<sup>2</sup> iken planlama alanı 8.531,69 m<sup>2</sup>’dir. Planlama sonrasında kentsel alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
<b>TİCARET-KONUT ALANI</b>	5.753,04	67,24
<b>PARK</b>	2.118,62	24,76
<b>YOL</b>	684,34	8,00
<b>TOPLAM</b>	<b>8.556,00</b>	<b>100,00</b>

### 3. TAŞINMAZLARIN YASAL DURUMU

– Konu mülklerin sınırları içerisinde bulunduğu 1/5000 ölçekli “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.

### 4. TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ

#### 4.1 Taşınmazların Kullanıcı Durumu ve Bölgenin Deprem Derecesi

Deprem Bölgesi	1. derece	2. derece	3. derece	4. derece	5. derece
		X			
Kullanıcı Durumu	Kiracı	Mal sahibi	Boş	İşgal	
			X		
İşgal ve Kirada İse Kim Tarafından ve Ne Amaçla Kullanıldığı				-	

#### 4.2 Taşınmazların Geometrik ve Topoğrafik Özellikleri

##### 337 Ada 19 No.lu Parsel

**Parsel Geometrisi:** 337 Ada, 19 No.lu parsel; amorf bir geometriye sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Batısında bulunan 20 metrelik imar yoluna ~ 62 metre, Güneydoğusunda bulunan 10 metrelik imar yoluna ~25 metre, Kuzeydoğusunda bulunan 7 metrelik yola ~48 metre diğer bölgeleri komşu parselde cephelidir.

**Eğim:** Taşınmazın bulunduğu parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir.

**Altyapı ve Diğer Özellikleri:** Taşınmaz; şehir içi yerleşimine yakın konumda, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik altyapı mevcuttur.

##### 337 Ada 31 No.lu Parsel

**Parsel Geometrisi:** 337 Ada, 31 No.lu parsel; amorf bir geometriye sahiptir.

**Parsel Ölçüleri:** Kuzeydoğusunda bulunan 7 metrelik yola ~ 51 metre diğer bölgeleri komşu parselde cephelidir.

**EĞim:** Taşınmazın bulunduğu parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir.

**Altyapı ve Diğer Özellikleri:** Taşınmaz; Şehir iÇi yerleşimine yakın konumda, gelişmekte olan bölgede yer almakta olup elektrik, su, telefon, asfalt yol vb. teknik altyapı mevcuttur.

#### **4.3 Ana Taşınmaz Özellikleri**

Mahallinde yapılan incelemede;

**337 ada 19 no.lu parsel üzerinde;** 500 m<sup>2</sup> ve 700 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet depo ile 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı lojman yapıları bulunmaktadır. Depolar atıl durumda olup, Lojman yapısının da Uygulama İmar Planı iÇerisinde park olarak belirtilen bölüm iÇerisinde kaldığı tespit edilmiŐtir.

#### **337 Ada 31 No.lu parsel üzerinde;**

650 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depo yapısı bulunmaktadır. Yapının da Uygulama İmar Planı iÇerisinde park olarak belirtilen bölüm iÇerisinde kaldığı tespit edilmiŐtir.



**FOTOĞRAFLAR**

