



**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, KARASU MAHALLESİ,
1264 PARSELLİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI**

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şirket Başkanı
Oda Sic. No: 2082 00700 / 104/77
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. No:3 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 717 51364

KENT İMAR

KENTSEL TASARIM PLANLAMA
OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCILARI ODASI: 5118
Tabaklar Mah. Hürriyet Sk. No: 8 Kat: 3
Karacabey/BURSA Tel: 0533 048 96 59
Karacabey V.D. 125 8687 4180

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
23/06/2020 tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, KARASU KÖYÜ MAHALLESİ, 2 PAFTA 1264 PARSELLİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

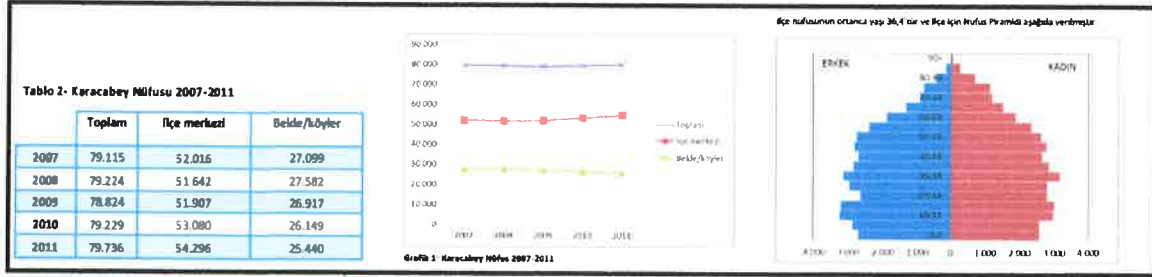
PLANLAMANIN KONUSU

Karacabey İlçesi Karasu Köyü Mahallesi 1264 parselin tarım alanından Yenilenebilir Enerji Alanı imarına dönüştürülmesi.

1-KARACABEY TARİHÇESİ:

Yöredeki yerleşimin M.Ö. XII. yy.da bölgeye göç eden Misiler'e dayandığı ve o dönemde Karacabey sınırları içinde Miletapolis adında bir şehir olduğu bilinmektedir. Karacabey ve civarına ilk yerleşenler, günümüzden 4000 yıl kadar önce Orta Asya'dan geldikleri öne sürülen Etiler'dir. Karacabey, Etilerden sonra; Misyalılar, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Büyük İskender, Bergama Krallığı, Romalılar dönemlerini sırasıyla yaşamıştır. Bu bilgilere göre Karacabey, o sıralarda Mihaliç adıyla anılmaktadır. Osmanlıların Lipodyum (Uluabat) Kalesini 1336 yılında aldığını gören Kalemastarya (Kirmastı-M. K. Paşa) ve Mihaliç (Karacabey) Tekfurları armağanlarla gelerek, Orhan Gazi'ye bağlılıklarını bildirirler ve böylece Karacabey Osmanlı Beyliği sınırları içine katılır.

Karacabey Nüfus Verileri:



Not: Görüldüğü gibi köy nüfusu düşüş gösterirken şehir nüfusu artmaktadır.

2011 yılı ikamet edilen ilçeye göre nüfusa kayıtlı olunan illere bakıldığında halkın %72,5'a yakını Bursa iline kayıtlıyken, %5'i Balıkesir ve %1,5'i Erzurum kayıtlıdır. İlçe nüfusunun ortalama yaşı 36,4'tür.



2-PLANLAMA ALANI

2.1-Genel Bilgiler:Planlama alanı 1264 parsel Bursa-Çanakkale Yoluna 2,4 km mesafede Karasu köyü ile Gölecek Köy yolu üzerinde 1. Km'dir. Bu sebeple ulaşım ve erişilebilirlik iyi seviyededir. Planlama bölgesi ve yakın çevresi kırsal karakterdedir. Geçim kaynakları hayvancılık, bitkisel üretime dayalıdır. Ayrıca tarıma dayalı sanayi alanları bulunmaktadır. Hayvansal üretim köy tarzı küçük çiftçi ile büyük besicilik tesisi şeklinde gerçekleşmektedir. Bölge sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerdir. Bölge ekonomisi tarımsal üretim ve hayvancılığa dayanmaktadır.

Arazi yapısı yaklaşık %5-10 m arasında eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Yakın çevresi sulanabilir kuru ve sulu tarım arazilerinden oluşmaktadır. 1264 parsel Karasu mahalle merkezine yaklaşık 1 km, Bursa-Çanakkale Yoluna 2.4 km, ilçe merkezine yaklaşık 8,3 km mesafededir. Çok kenarlı bir yapı formuna sahiptir.

GA

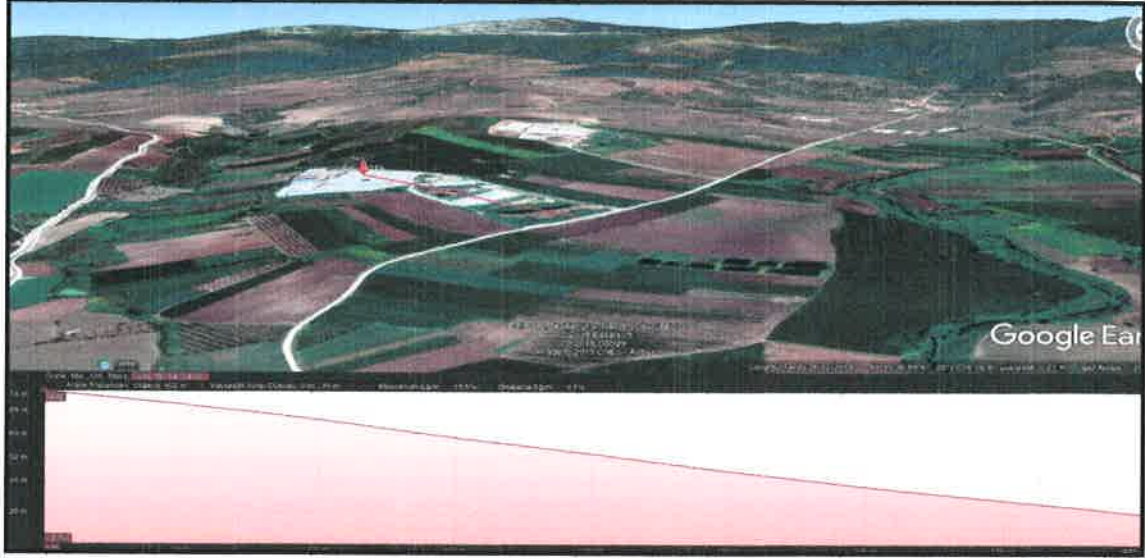


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

2.2-Planlama Bölgesi İdari Özellikler: Planlamaya konu olan 1264 numaralı parsel 87.750 m2'lik yüz ölçümüne sahip olup Karacabey Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Tapu kütüğünde, Karasu Mahallesi, 1264 Parsel, nitelik olarak; çelik revir, betonarme inek ahır , beş adet çelik hayvan ahır , iki adet çelik depo , çelik sundurma , çelik düve bannağı , betonarme genç hayvan ahır , çelik 6-9 ay hayvan ahır ve tarlası olarak tescil edilmiştir. Köy yoluna yaklaşık 195 m kadar cephelidir.



3-PLANLAMA SÜRECİ

3.1-1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Karacabey İlçesi Bursa İlının 17 İlçesinden orta ölçekli büyüklüğe sahip bir kaç ilçesinden biridir. Merkez sınırları doğal ve insan eliyle oluşturulmuş eşiklerle belirlenmiştir. Kuzey ve Doğu yönlerinde arazi yamaçları, batı ve güneyde ise iller arası yollarla sınırlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanan 1264 parsel ise 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kapsamında Marjinal Tarım Alanı olarak gösterilen bölgede yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



3.2-Nazım İmar Planı: Karasu 1264 parsel için yapılmış bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bulunmamaktadır.

3.3-Planlamanın Amacı: Karacabey İlçesi Karasu Köyü Mahallesi 1264 parselin tarım alanından

02.05.2019 Tarih 64075 Sayılı Afad sayılı görüşü,

05.07.2018 Tarih 2004044 sayılı İl Gıda Tarım ve Hayvancılık görüşü,

17.04.2018 Tarih 16265 sayılı Botaş görüşü,

16.04.2018 Tarih 17609 sayılı Uedaş görüşü,

12.06.2018 Tarih 423534 sayılı DSİ görüşü,

03.05.2018 Tarih 8072 sayılı Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü görüşü

07.05.2018 Tarih 5426 Sayılı Aksa görüşü,

11.05.2018 Tarih 112212 sayılı Orman ve Su İşleri İl Müdürlüğü görüşü,

15.05.2018 Tarih 417464 Sayılı İlk Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve 09.05.2018 tarih Müze Müdürlüğü görüşü,

29.06.2018 Tarih 1399829 Sayılı Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü görüşü,

20.03.2019 Tarih 50524 sayılı Karacabey Belediyesi görüşleri doğrultusunda Enerji Üretim Alanı olacak şekilde planlanması.

4-PLAN KARARLARI: Karacabey İlçesi 1264 Parselde yer alan Marjinal Tarım bölgesi, Planlama ile enerji üretim alanı başlığı altında hayvansal ve bitkisel atıkların geri dönüşümü amacıyla yenilenebilir enerji alanı olacak şekilde imar planı ön görülmüştür. Bu planın yapımı aşamasında gerekli olan teknik ve sosyal gerekçeler şu şekilde sıralanmaktadır. Bölgenin tarım alanı olması sebebiyle ve birçok hayvancılık amaçlı tesisin yer alması sebebiyle, yeterli miktarda hayvansal ve bitkisel atık meydana gelmektedir. Bu atıklar kullanılmadığı takdirde organizmalar tarafından yalnız gübre olarak toprağa karışmakta diğer anlamda herhangi bir fonksiyon ifade etmemektedir. Değişen ve gelişen teknoloji ile birlikte hayvansal ve bitkisel ürünlerin fermentesi ile oluşan metan gazı yakıtı üretilmesi vasıtasıyla elektrik enerjisine dönüştürülmektedir. Doğalgaz ve yer altı petrol zenginliği olmayan ülke için önemli bir potansiyeli olan bu enerji alanı diğer ülkelere olan bağımlılık seviyesini azaltmakta ülke içi gayri safi hasılaya olumlu anlamda etki etmektedir. Ayrıca kuruluş aşaması ile birlikte istihdam olanağı meydana getirmektedir. Meydana

Adres: Runguçpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

gelen atıkların bölgedeki sürekli biriktirilmesinin ve asitli olan atıkların doğaya dönüşümü için temiz bir enerji kaynağı ortaya çıkarmaktadır. Bu doğrultuda 87.750 m² yüz ölçümüne sahip olan parselin yaklaşık 26.200 m² lik kısmı Enerji Üretim Alanı (BİOGAZ TESİSİ) olacak şekilde planlanmıştır. Kalan bölüm de herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

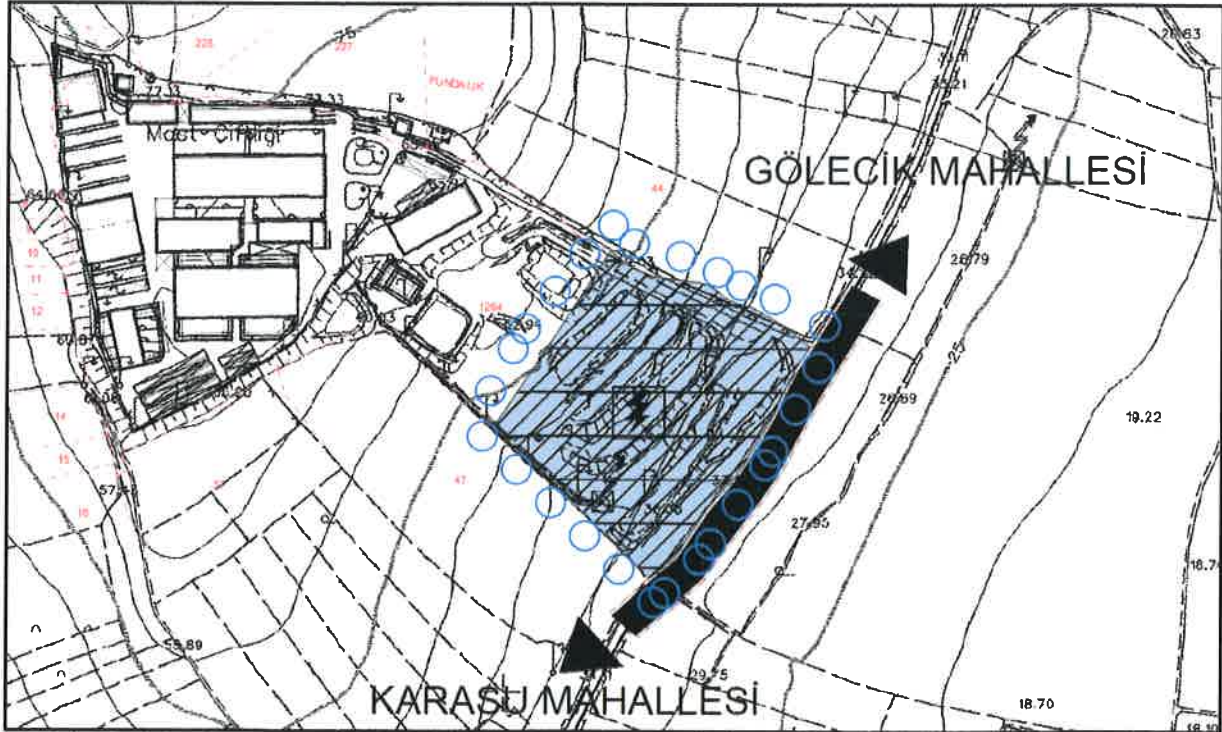
PLAN HÜKÜMLERİ

1-Yapılacak Faaliyetle İlgili ÇED Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

2-Planda Tanımlanan Enerji Üretim Alanı (Biogaz Tesisi) Amacı Dışında Kullanılamaz Ve Plan Değişikliği Yolu İle Farklı Bir Kullanım Kararı Getirilemez.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

1264 Parselin bir kısmı	Mevcut Alan(m ²)	Öneri Alan(m ²)	Öneri Oran (%)
Tarım Alanı	26.200	0,00	%0
Enerji Üretim Alanı(Biogaz Tesisi)	0.00	26.200	%100
Toplam Alan	26.200	26.200	%100



1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI