



## OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

### ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

#### BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ EMİRAZMAĞI MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

##### Karacabey Tarihçesi:

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.

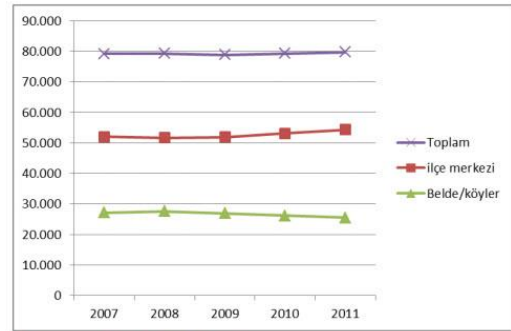
Karacabey, Etilerden sonra; Misyalılar, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Büyük İskender, Bergama Krallığı, Romalılar dönemlerini sırasıyla yaşamıştır. Bu bilgilere göre Karacabey, o sıralarda Mihaliç adıyla anılmaktadır.

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:

Tablo 2- Karacabey Nüfusu 2007-2011

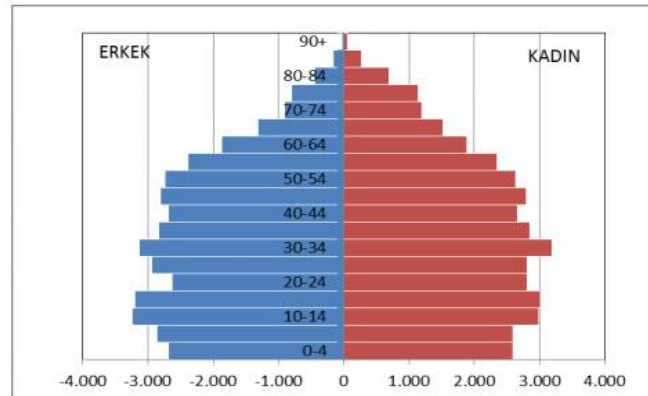
	Toplam	ilçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortalama yaşı 36,4'tür ve ilçe için Nüfus Piramidi aşağıda verilmiştir.



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.

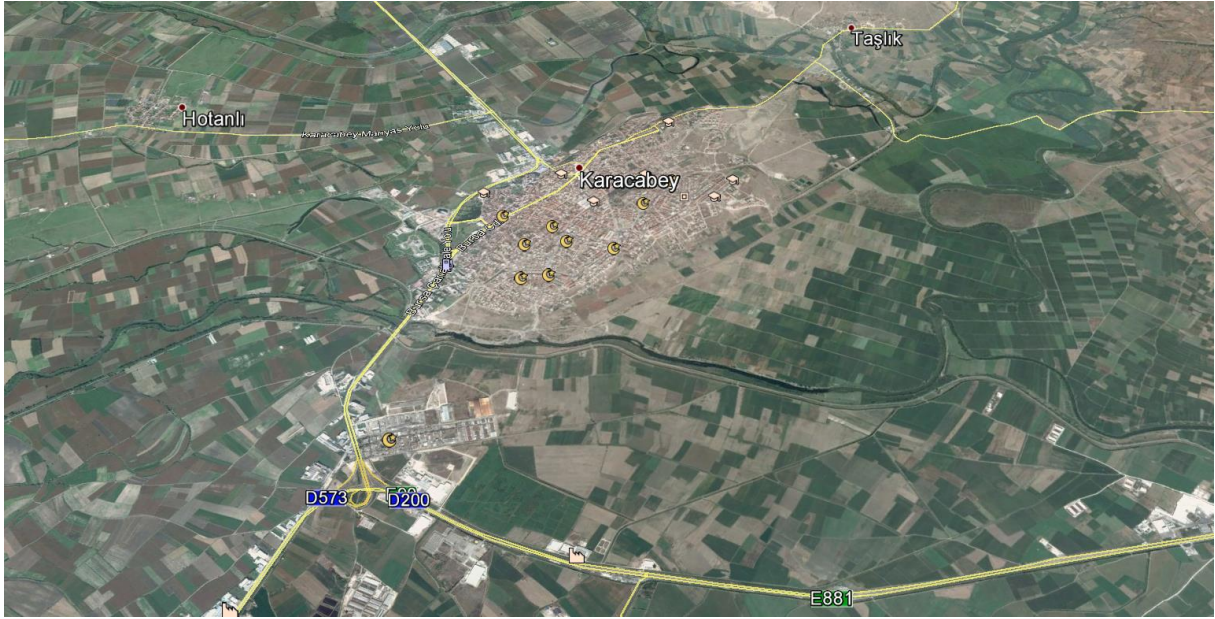


**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

**ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

**KENT İMAR**

**KARACABEY İLÇESİ GENEL BİLGİ:**Karacabey İlçesi yaklaşık 80.573 kişilik nüfus yoğunluğu ile Bursa İli'nin 8. sırasında yer alan ilçesi durumundadır. Bursa İli'nin batısında yer alması, Bursa-Çanakkale-İzmir Karayolu hattının kesiştiği noktada yer alması, verimli üretken tarım arazileri ve ihracat yollarının üzerinde yer alması sebebiyle yer seçimi konusunda tercih edilen bölgede bulunmaktadır. Üretilen ürünlerin işlenmesi, pazara ve ihracat yollarına yakın konumu nedeniyle sanayi alanları içinde tercih edilen bir yerde yer almaktadır. Bunun sonucu olarak sanayisi gelişme gösteren önemli merkezlerden biridir.



Karacabey Belediyesi Mevcut idari durumda 6360 Sayılı kanun ile birlikte diğer ilçe merkezleri gibi mücavir alan sınırları değişmiş ve tüm ilçe sınırları içerisinde kalan alanların tamamı mücavir alan sınırına dahil olmuştur. Mücavir alan sınırları dahilinde yer alan tüm imarlı ve imarsız alanlar 4 farklı ölçekteki planlar ile yönetilmekte olup bu planların ve yetki alanlarının özellikleri şu şekilde belirtilmiştir.

#### **1-KARACABEY İLÇESİ'NİN ÇDP(BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI) İÇERİSİNDEKİ DURUMU:**

1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Karacabey İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları dışında kalan alanların yetki ve sorumluluklarını plan kararları ile yönlendirmekte, genel ve ayrıntıya çok inmeyen kararları getirmektedir. İlçe bütünü hesapları genelde yakın bölgede yer alan ve ekonomileri iç içe geçmiş Mustafakemalpaşa İlçesi ile birlikte değerlendirilmiştir.

Karacabey Bölgesindeki Sanayi Alanları ile ilgili Bursa Çevre Düzeni Planında irdelenecek sanayi alanları tanımına uygun olduğunu aşağıdaki tanımdan anlıyoruz.

İrdelenecek Sanayi ve/veya Küçük Sanayi Alanları: Yürürlükte bulunan imar planları doğrultusunda sanayi kullanımına ayrılmış ancak üst ölçekli plan kararları ile çeliştiği için bu plan kararları ve uygulama hükümleri doğrultusunda tekrar ele alınarak sağlıklılaştırılacak alanlardır.

Ayrıca Bursa Çevre Düzeni Planında sanayi alanları ile ilgili genel yapılaşma hükmünün

#### **6.1. PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ BAŞLIĞI ALTINDA İNCELENDİĞİ VE**



**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

## **ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

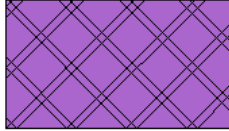
### **KENT İMAR**

**6.1.a.** İrdelenecek konut, irdelenecek sanayi ve küçük sanayi alanları ile ilgili önlemler ve uygulama esasları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planlarında belirlenecektir.  
hükmü ile planın esasen yapılaşma koşulları şekli ve nizamının yetkisini alt ölçek planlara vermektedir. (Alt Ölçek planlar 1/25000-1/5000-1/1000 şeklindedir.)

#### **2-KARACABEY 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

Karacabey İlçe merkezi ve yakın çevresini planlayan Hotanlı, Şahinköy, Küçükkaağa, Gönü, Yolağzı ve TİGEM alanlarını da içerisine alan yaklaşık 17019 ha lık alanı plan sınırları içerisinde almaktadır. Plan yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesindedir.

1/25000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı içerisinde sanayi alanları ile ilgili yapılaşma lejantı şu şekildedir.

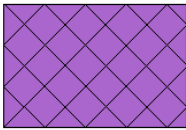


**SANAYİ VE  
DEPOLAMA ALANLARI**

#### **3-KARACABEY İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

Karacabey ilçesi Merkez ve yakın çevresinin planlandığı bölge olup köy merkezleri, TİGEM arazisi plan sınırları içerisinde yer almaz. Ölçekler arası hiyerarşi dengesi sebebiyle 1/25.000 ölçekli nazım imar planına uygun olması söz konusudur. Uygunluk olmaması durumunda planın işlemesi söz konusu olmamaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Yetkisindedir. Yaklaşık plan sınırı 1598 ha dır.

1/5000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı içerisinde sanayi alanları plan gösterimi aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.



**TARIMSAL SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI**

Burada belirtilen gösterim üst ölçekli 1/25000 Nazım imar planı ile örtüşmemektedir. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar planı gösteriminde Sanayi ve Depolama Alanı olarak yapılan gösterim 1/5000 ölçekli nazım imar planında Tarımsal Sanayi ve Depolama Alanı olarak değişmiş ve bir kısıtlılık durumu oluşmuştur.

#### **PLANLAMA ALANI:**

**Planlama Alanı Konum :** Planlama alanı Karacabey yerleşim alanının batısında Bursa-Bandırma yolundan batıdaki kanal alanına kadar uzanan araziye kapsamaktadır. Alanın kuzey sınırında Bandırma yoluna cepheli mevcut Sanayi Tesisleri yer almaktadır. Alanın güneyi ise mevcut Soğan Pazarından çöp alanının devam eden yol ile sınırlıdır.

**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**

#### **Topoğrafya ve Jeolojik Durum :**

Planlama alanı doğu sınırını oluşturan Bursa-Bandırma karayolundan ortalama 2 m aşağıda kalmakta ve planlama sınırı içinde düz bir topoğrafya ya sahip bulunmaktadır. Alandaki eğim değerleri % 0-5 arasındadır.

Plan sınırları içinde kalan alan bütününde yapılan uygulama imar planına esas jeolojik etüd raporu çalışmalarından alanda sondaj kuyuları açılmıştır.

Jeolojik edüt raporunda etüd alanında sıvılaşma potansiyeli tespit edilmiştir. Alanın topoğrafik, jeolojik faktörleri ve buna bağlı zemin duraylılığı ile diğer çevre şartları değerlendirilerek alan tümü ile "önlemleri alan" olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan jeolojik etüd raporunda parsel bazında yapılacak inşaatlarda ruhsat aşamasında yapılaşma kriterlerini belirlemek için mutlaka ayrıntılı-sondajlı zemin etüd raporu hazırlanması ve bu rapordaki öneri ve uyarılara uyulması gerektiği belirtilmiştir.

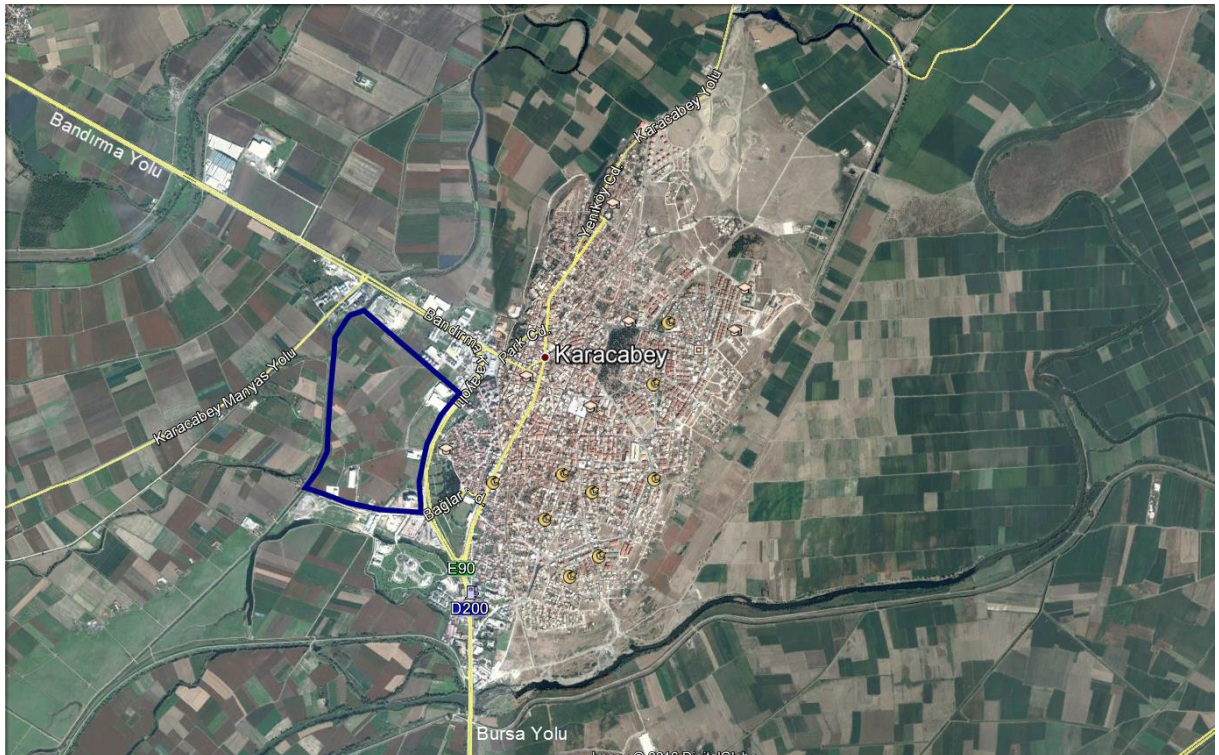
Hazırlanacak ayrıntılı zemin etüd raporlarında sondajlı çalışma ile öncelikle sıvılaşma potansiyelinin varlığı/yokluğu, alınabilecek önlemler, taşıma gücü parametreleri, yer altı suyu derinliği ve önlemlerinin incelenmesinin ve alınması gereken önlemlerin belirtilmesi istenilmiştir.

Jeolojik etüd raporunda belirtilen hususlar plan çalışmasında ve plan hükümlerinde dikkate alınmıştır.

Alan doğu sınırı Bursa-Bandırma karayolu boyunca uzanmaktadır. Ancak arazideki kot farkı nedeni ile yol kotunun altında kalan planlama bölgesi karayolundan cephe alamamaktadır.

#### **Planlı Alanın Mevcut Durumu:**

Planlanan alanın güney doğu köşesinde Hastane alanı (Soğan Pazarı) ile Tüp Depoları ve Otopark Alanı mevcuttur. Bu alanın imar uygulaması yapılmıştır ve üzerinde tesisler yer almaktadır.





**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

**ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

**KENT İMAR**

Yapılan planlama çalışmasında planlanan sanayi alanları ile bu alanlar bütünleştirildiği için plan onama sınırları içinde gösterilmiştir.

Planlama sınırları içindeki toplam alan 700868,99 m<sup>2</sup>'dir. Plan sınırları içindeki alanın 536.700 m<sup>2</sup>'si sanayi alanıdır.

Planlanan alanın kuzey doğu köşesinde mevcut sanayi tesisi ile onaylı mevzii imar planı da dikkate alınmıştır.

Sanayi bölgesine Bursa-Bandırma karayolundan giriş çıkış noktaları; birisi kuzey doğu köşesinde 20m. diğeri güney-doğu köşesinden 25m. genişliğinde düzenlenen ana taşıt yolları ile sağlanmaktadır. Ulaşım aksının orta kesiminde kuzey güney doğrultusunda düzenlenen aks, bölgenin ana toplayıcı ve dağıtıcı ana taşıt güzergahı olarak kabul edilmiş ve 25m. genişliğinde planlanmıştır.

Bu ana aksa bağlanan diğer taşıt yolları büyük tonajlı araçlar düşünülerek geniş tutulmuş ve 20m. genişliğinde düzenlenmiştir.

**SONUÇ:** Karacabey İlçesi 1/25000, 1/5000 ölçekli planlarda sanayi alanları ile ilgili karışıklığın düzeltilmesi, sürdürülebilir bir uygulama için sanayi alanları ile ilgili tanımlar düzeltilmiştir. Ayrıca gösterim şeklinden kaynaklanan problemler giderilmiştir. Buna göre sanayi alanları ile ilgili tanım değiştirilmiş, gösterim tarımsal sanayi ve depolama alanından sanayi alanı olarak değiştirilmiştir. Plan Hükümlerinde planlama alanı içerisinde yapılabilecek ve yapılamayacak sanayi türleri belirtilmiştir.

**KULLANIM ALANLARI DAĞILIMI TABLOSU:**

Kullanım Türü	Alan (m <sup>2</sup> )
Sanayi Alanı	530565,85
Yol Alanı	170.303,14
TOPLAM	700868,99



**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

## **ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM** **KENT İMAR**

### **EMİRAZMAĞI PLAN HÜKÜMLERİ**

**1- BU ALANLARDA KİRLLETİCİ SANAYİ KOLLARI YER ALAMAZ.**

**2- ARITMA TESİSİ OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.**

**3- BU ALANLARDA KURULACAK SANAYİ VE DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" VE "YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ" UYARINCA MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR**

**4- ÇEVRESEL KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA BELİRLENEN ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN "TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANMADAN HİÇBİR YAPI VE TESİSE İSKAN VE İŞLETME RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.**

**5- BU FONKSİYONLAR İÇİN YAPILACAK YAPILARDA EMSAL DAHİLİNDE İDARİ VE SERVİS MEKANLARI OLUŞTURULABİLİR.**

**6- BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLER ÇED TABİ OLMASI HALİNDE ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.**

**7- MEVCUT OLUP DA ARITMA TESİSİ BULUNMAYAN SANAYİ TESİSLERİNDE BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN EN GEÇ İKİ YIL İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİN KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.**

**8- PLANLANAN ALANDA BULUNAN SANAYİ ALANLARI İÇERİSİNDE RESMİ GAZETEDE 11.08.2005 TARİH VE 25902 SAYI İLE YAYIMLANAN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE YER ALAN;**

- 1.SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER BÖLÜMÜNDE YER ALAN: ENERJİ SANAYİ, METALURJİ VE MAKİNE SANAYİ, MADEN SANAYİ, KİMYA SANAYİ, PETROKİMYA SANAYİ, ATIK MADDELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE ORTADAN KALDIRILMASI İLE İLGİLİ SANAYİ BAŞLIĞININ 7.1-7.2-7.3-7.4-7.6 MADDELERİNDE BELİRTİLEN TESİSLER, TEKSTİL SANAYİ BAŞLIKLARI ALTINDA YER 9.1 -9.4 NUMARALI MADDELERDE BELİRTİLEN TESİSLER.

- 2.SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER BÖLÜMÜNDE YER ALAN: ENERJİ SANAYİ, METALURJİ VE MAKİNE SANAYİ, MADEN SANAYİ, KİMYA SANAYİ, PETROKİMYA SANAYİ BAŞLIKLARI ALTINDA YER ALAN TESİSLER, ATIK MADDELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE ORTADAN KALDIRILMASI İLE İLGİLİ SANAYİ BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN 7.2-7.3-7.4-7.5 NUMARALI MADDELERDE BELİRTİLEN TESİSLER, DİĞERLERİ BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN 9.10 -9.11-9.12-9.14-9.22-9.23 NUMARALI MADDELERDE BELİRTİLEN TESİSLER) YER ALAMAZ.