

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, Paşacayır Mevki, sanayi alanını kapsamaktadır. Alan, Karacabey yerleşim alanının güneyinde yer almaktadır. Bursa-Balıkesir Yolu ile Bursa-Çanakkale Yolu kesişiminde yer alan kavşağa bitişik konumdadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında içinde sanayi yapıları ve boş parseller bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde Karacabey yerleşik alanı, güneyinde ve batısında sanayi alanları ile tarım arazileri, doğusunda tarım arazileri yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda parsel "Sanayi ve Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

1/5000 Ölçekli Karacabey Belediyesi Nazım İmar Planı'nda ise; alan "Tarımsal Sanayi ve Depolama Alanı" olarak sınırlandırılmıştır.

Bölgenin önemli aksların kesişiminde yer alması, yapılan ve yeni yapılacak projelerin ilçe bazında alınan kararların etkisi ile, ekonomik ve fiziki anlamda hızla gelişmesi ve mevcut plan kararlarının da yetersiz kalacağı öngörüsü ile plan değişikliği hazırlanmıştır. Sanayi gibi geniş bir tanımlı Tarımsal Sanayi olarak sınırlandırmanın yanlış olacağı ve bunun yanında; üst ölçeklerde tanımlı olan "Sanayi ve depolama alanı" olarak tanımlanması, plan hiyerarşisi açısından üst ölçekli planlar ile uyumsuz olup sorun teşkil etmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Karacabey İlçesi yaklaşık 81.629 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.

Planlama alanı Bursa İli, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, Paşaçayır Mevki, sanayi alanını kapsamaktadır. Alan, Karacabey yerleşim alanının güneyinde yer almaktadır. Bursa-Balıkesir Yolu ile Bursa-Çanakkale Yolu kesişiminde yer alan kavşağa bitişik konumdadır.

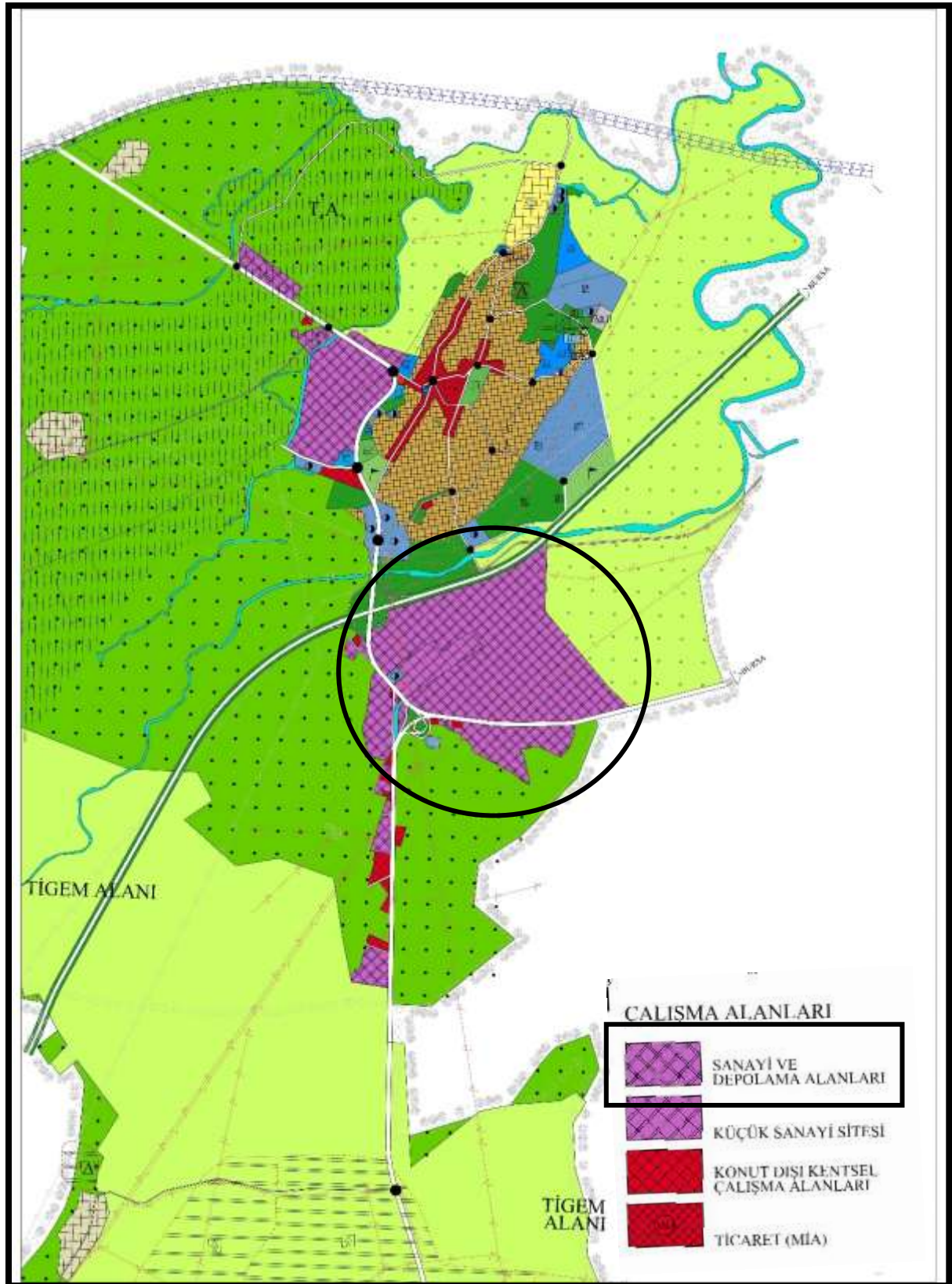


Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, Paşaçayır Mevki yer almaktadır. Bursa-Balıkesir istikametinde ilerlerken Uluabat Gölü'nü geçtikten sonra yer alan Balıkesir-Çanakkale Kavşağına bitişik durumdadır.

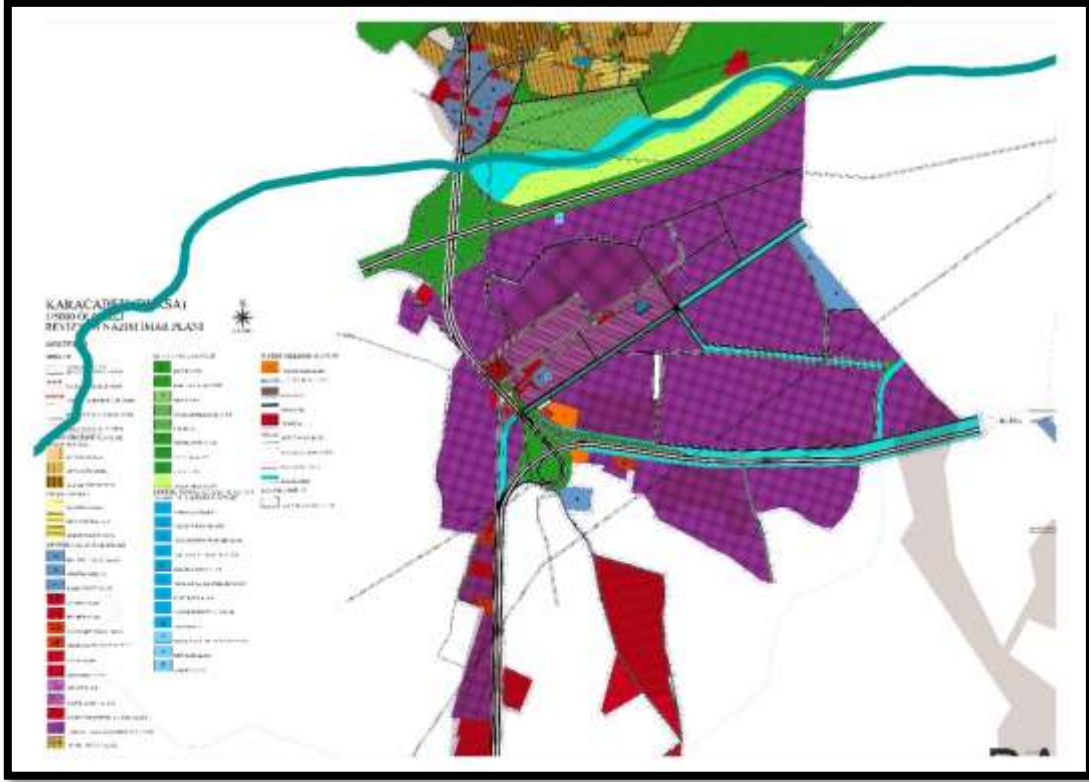
Üretilen ürünlerin işlenmesi, pazara ve ihracat yollarına yakın konumu nedeniyle sanayi alanları içinde tercih edilen bir yerde yer almaktadır. Bunun sonucu olarak sanayisi gelişme gösteren önemli merkezlerden biridir.



Şekil 3:1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

4.2. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama bölgesi ve çevresi ulaşım anlamında Karacabey'in önemli kesişim noktalarından biri olup, sanayi olarak planlanmıştır. Planlama alanı; 1/5000 Ölçekli Karacabey Belediyesi Nazım İmar Planında; alan "Tarımsal Sanayi ve Depolama Alanı" olarak görülmektedir.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı Durumu

5.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, Paşaçayır Mevki, Sanayi alanında yer alan taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Karacabey Belediyesi Nazım İmar Planında yapılan plan değişikliğinde;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, İkinci Bölüm, 4. Madde de yer alan

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder.” Şeklinde tanımlanmıştır.

Yine bu tanım altında “Sanayi Alanı” lejantı bulunmakta olup, “Tarımsal Sanayi Alanı ” lejantı bulunmamaktadır.

Üçüncü Bölüm, 6. Madde de ise;

“(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” İfadesi yer almaktadır.

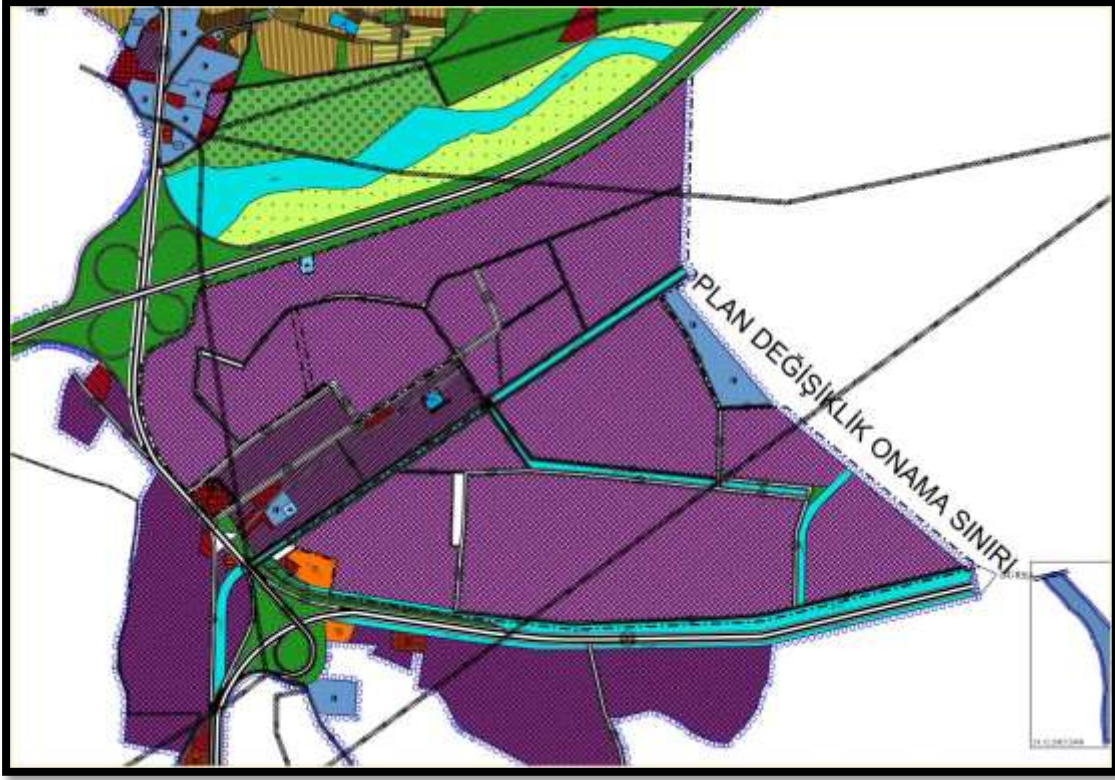
Yönetmelikte yer alan tanımlar incelendiğinde plan hiyerarşisi açısından alt ve üst ölçekli planların birbirleriyle çelişmemesi ve lejantına uygun ifadelerle düzenlenmesi gerekmektedir.

Aynı zamanda; sanayi alanı gibi geniş çeşitliliği olabilecek, ilçe ekonomisine katkı sağlayacak alanı plan kararı ile “tarımsal sanayi” ile sınırlandırmanın yanlış olacağı düşüncesi ile yeniden düzenleme yapılmıştır.

Bu sebeplerle, parsel alanının “*Tarımsal Sanayi ve Depolama Alanı* ” olan kullanım “*Sanayi Alanı*” olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca yapılacak düzenlemede Sanayi Alanının çeşitlenmesi sağlanmakla birlikte; tarımsal arazilerinin önemi gözetilerek; yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kirletici sanayi ve yoğun su tüketimi kullanacak sanayi kollarına yer verilmemelidir. Alt ölçekli planlarda gerekli plan notları konulmalıdır.

Planlamaya konu alanın, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı 17.Bölge Müdürlüğü’nden alınan 21.12.2004 tarih ve 2894-12625 sayılı yazısına karşılık hazırlanan Toprak etüt raporu mevcuttur. Raporda, planlama alanının toprak yapısının III. Sınıf kullanma kabiliyetinde olduğu bildirilmiştir. Bu rapora istinaden, 11.02.2005 tarihli 250 V 16 00 01 7/ sayılı Tarım İl Müdürlüğü’nden alınan kurum görüşünde; “.... 25.03.2005 tarih ve 25766 sayılı tarım arazilerinin korunması ve kullanılmasına dair yönetmeliğin amir hükümleri gereğince tarım dışında sanayi alanı için kullanılması uygun görülmüştür.” Şeklinde ifadelendirilmiştir. (EK-1, EK-2)



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Öneri