İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, CANBALI MAHALLESİ 706 ADA 2 PARSELİN DOĞUSUNDA BULUNAN SPOR ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Dosya No:	PİN:
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ……/……/.2026 tarih ve ……. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

1. AMAÇ ve KAPSAM

Karacabey Belediyesi'nin talebi doğrultusunda; plan değişikliğine konu alan Karacabey Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi 706 ada, 2 parselin doğusunda bulunan plan değişikliğine konu alan mevcut planda "Açık Spor Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Karacabey Belediyesi tarafından Atatürk Kültür Parkındaki halı saha ve yüzme havuzuna ek olarak hamam yapılması talep edilmiştir. Talep doğrultusunda hem kompleksin tamamından faydalanan sporculara hem de Karacabey halkına hizmet amacıyla, onaylı planda açık spor alanı olarak tanımlı alanın bir kısmının 'Belediye Hizmet Alanı' olarak değiştirilmesiyle 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

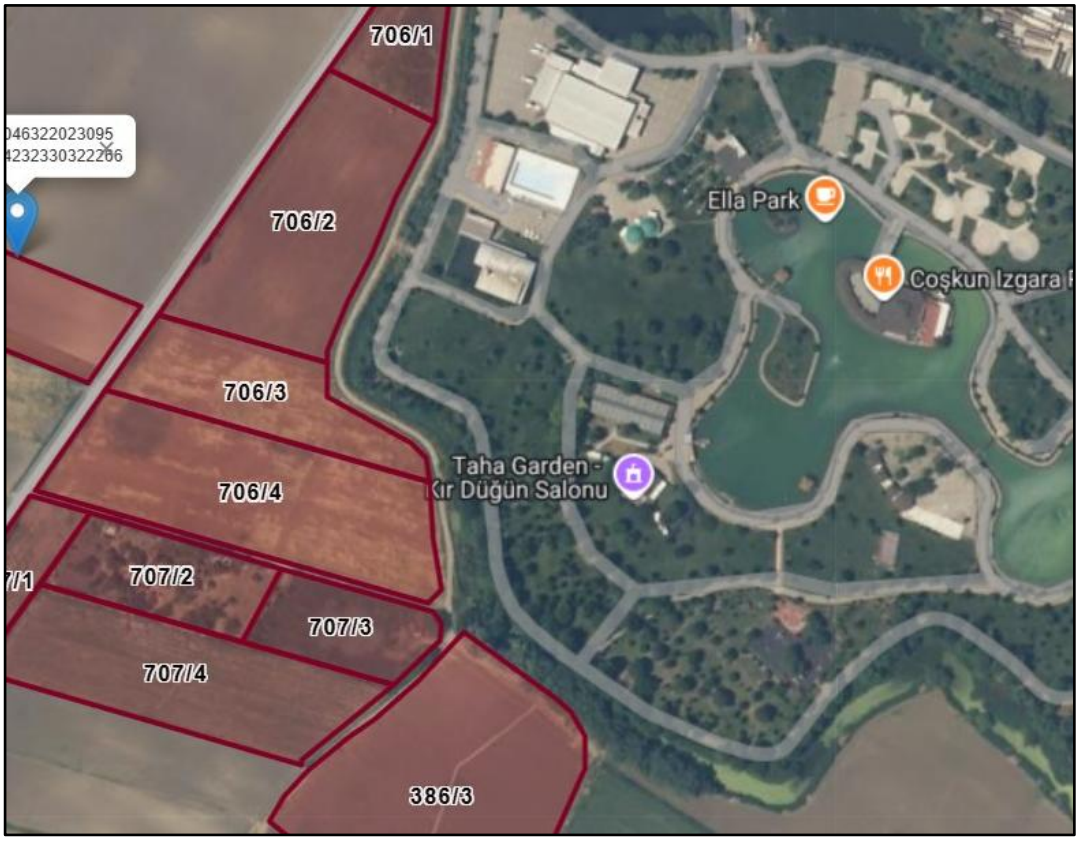
Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup, Karacabey devlet hastanesinin güneyinde, Atatürk Kültür parkının batı sınırında yer almaktadır.



Resim.1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

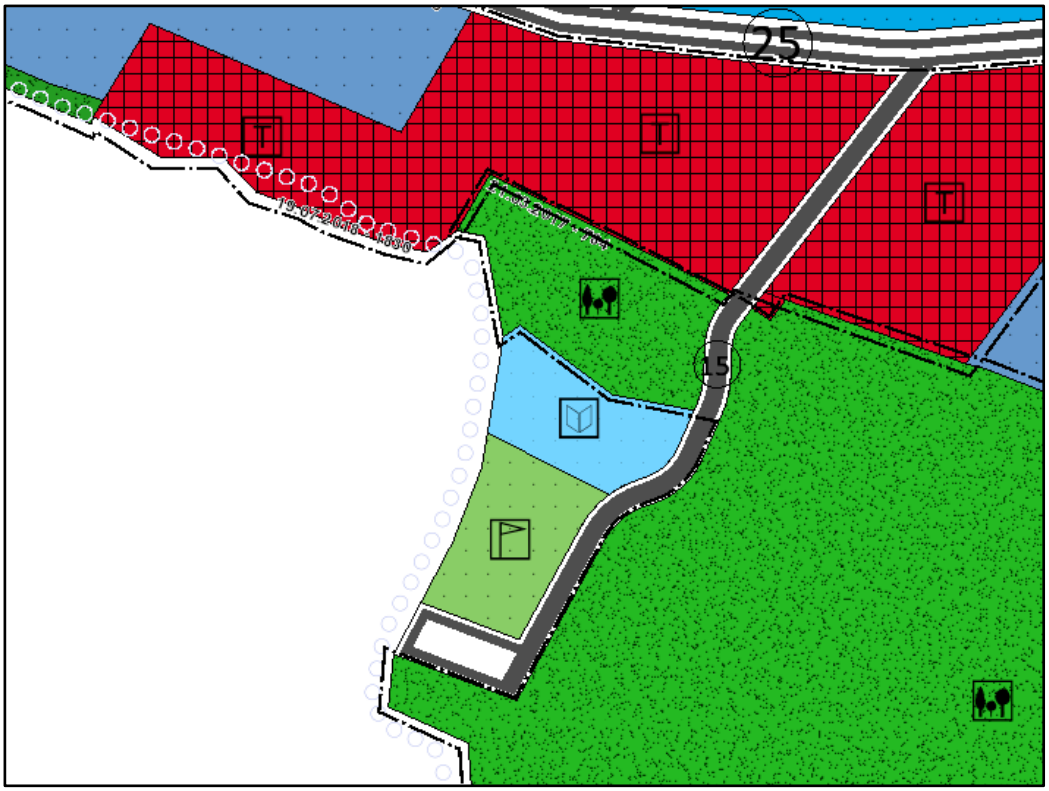
Planlama alanın kuzeyinde; Karacabey Devlet Hastanesi, çevresinde ise spor alanları ve tarım alanları yer almaktadır.

Planlama alanı toplam 8298 m² yüzölçümüne sahiptir. Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, 706 Ada 2 parselin doğusunda bulunan tescil harici spor alanının bir kısmını kapsamaktadır.



Resim 2: Mülkiyet Durumu

Planlama alanı Karacabey 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında "Spor Alanı ve yol alanında yer almaktadır.



Resim 3: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Karacabey Uygulama İmar Planı kapsamında 'Açık Spor Alanı' ve yol alanında kalmaktadır.



Resim 4: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

3. PLANLAMA ALANININ EKOLOJİK, FİZİKSEL, DEMOGRAFİK, DOĞAL YAPISINA İLİŞKİN ÖZELLİKLERİ

Plan değişikliğinin yapıldığı Karacabey ilçesi; Bursa ilinin 2024 yılı itibariyle nüfus büyüklüğü olarak 17 merkez arasında 9. sırada yer alan ilçesidir. Nüfusu 2019 yılına göre 85.968 kişidir. Bu nüfus, 42.985 erkek ve 42.983 kadından oluşmaktadır.

Planlama alanının çevresinde tarım alanı, spor alanı ve hastane bulunmaktadır, kent merkezine uzaklığı ise kuş uçuşu yaklaşık 60 km mesafededir.

4. SONUÇ

Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında, 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun'un 12 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanuna getirilen Ek Madde 8 kapsamında, plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişiklik tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulması istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5(i) ve (k) maddelerinde, sosyal ve teknik altyapı alanları, bölgenin ihtiyacına yönelik eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlar ile elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak ifade edilmektedir.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Sosyal Altyapı Alanları	Teknik Altyapı Alanları
✓ **Yeşil Alan**	✓ **Ulaşım**
✓ **Eğitim Alanı**	✓ **Otopark**
✓ **Sağlık Alanı**	✓ **Elektrik**
✓ **Sosyal Tesis Alanı**: Kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb.	✓ **Doğalgaz**
✓ **Kültürel Tesis Alanı**: Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera vb.	✓ **Haberleşme**
✓ **İbadet Alanı**	✓ **Çöp ve Atık İmhası**
	✓ **İçme ve Kullanma Suyu**
	✓ **Kanalizasyon vb.**

Karacabey Belediyesi talebi doğrultusunda plan değişikliği önerisi; Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, 706 ada 2 parselin doğusunda bulunan spor alanının bir kısmında 'Belediye Hizmet Alanı' ve 'Park Alanı' na yönelik düzenlemeleri içermektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 5 a) bölümünde Belediye Hizmet Alanı; "*Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.*" şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanım içerisinde yer alan ihtiyaçları karşılamak üzere Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) fonksiyonuna yönelik *"Sosyal ve Kültürel Merkez içerisinde hamam, sauna, fitness, kafe ve restoran birimleri yer alabilir"* ve yapılaşmaya yönelik "Mahya kotu 10.50 metreyi geçmemek koşulu ile çatı eğimi serbesttir" şeklinde plan notları eklenmiştir.

Söz konusu Plan değişikliği donatı azaltıcı nitelikte olmayıp, azaltılan "spor alanına" karşılık güneyinde eşdeğer alan olarak "park alanı" planlanmıştır. Ayrıca plan değişikliği ile yoğunluk artışı yapılmamış olup konu hakkında alınan kurum görüşleri arasında olumsuz kurum görüşü bulunmamaktadır.