



KARACABEY
BELEDİYESİ

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, SIRABADEMLER MAHALLESİ,
H20C08A1C PAFTA, 474 ADA 20 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU

PİN: UİP-.16.1053774



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MSGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Yüksek Şehir Plancısı
(A Grubu Karne Sahibi)

Gökçe Araç

Yüksek Şehir Plancısı &
Kentsel Tasarım Uzmanı

Mücahit Sak

Şehir Plancısı

Kâtip Üye

Hatice KILIÇ

Kâtip Üye

Ali ÖZKAN

Karacabey Belediye Meclisi'nin 06.05.2024 tarih
ve 15. sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Ali ÖZKAN
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17 / 10 / 2024 tarih ve 1007 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

MUSTAFA BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. MEVZUAT KAPSAMI	4
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	9
3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	10
3.2.1. Teknik Altyapı	10
3.2.2. Sosyal Altyapı	10
3.3. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	11
3.3.1. Depremsellik	11
3.3.2. Jeolojik Etüt	14
3.4. ARAZİ KULLANIMI	14
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	15
5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	16
5.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
5.2. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	17
6.1. PLAN GEREKÇESİ	18
6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	18
7. SONUÇ	19

ŞEKİL&TABLO LSİTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	4
Şekil 2. Bursa İli 2023 Yılı Nüfus Grafiği	9
Şekil 3. Sırabademler Mahallesi Nüfus Grafiği.....	9
Şekil 4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Etki Mesafeleri	11
Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri	12
Şekil 6. Türkiye Diri Fay Haritasında Planlama Alanının Yeri	12
Şekil 7. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası	13
Şekil 8. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası.....	14
Şekil 9. Plan Değişikliğine Konu Parsel Arazi Kullanımı.....	15
Şekil 10. Plana Konu Parsel.....	15
Şekil 11. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	16
Şekil 12. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	17
Şekil 13. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	17
Şekil 14. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	18
Şekil 15. Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	19
Tablo 1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Çeşitleri ve Grupları.....	6
Tablo 2. Ek-2 Donatı Standartları Tablosu.....	7
Tablo 3. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri	16
Tablo 4. İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımı Tablosu.....	19

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazın yer aldığı bölge, Karacabey İlçe Merkezine karayolu ile 4.5 km uzaklıkta, İstanbul-İzmir Otoyolu ve Bursa-Balıkesir Yolu arasında kalmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2. MEVZUAT KAPSAMI

Planlama alanının bulunduğu bölgeden geçen Bursa-Çanakkale Yolu önemli ulaşım arterleridir. Plana konu parsel bu yolun doğusunda bulunmaktadır. Çalışma alanının kuzeyinden ise Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu geçmektedir.

20.02.2020 tarihinde Resmî Gazete’ de yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 12. Maddesi’nde, 3194 sayılı Kanuna ek olarak getirilen maddede;

“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.” hükmü yer almaktadır.

Hazırlanan bu rapordaki amaç, yukarıda yer alan kanun hükmü gereği, önerilen plan değişikliğinin mevcut sosyal ve teknik alt yapıya olan etkisinin değerlendirmesinin yapılmasıdır.

Mekansa Planlar Yapım Yönetmeliğine göre mekânsal planlama; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planlardır.

İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Planlar kamu yararı amacıyla yapılır, dolayısıyla gerekli ve erişilebilir düzeyde donatı alanlarının sağlanması toplumun ve toplumda yaşayan bireylerin, ihtiyaçlarına yanıt veren fiziksel ve sosyal çevreye sahip bir kentte yaşamasını desteklemektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde belirlenen kullanım tanımları ve esaslarının (i), (j) ve (k) bentlerinde;

"i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan 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 alanlara verilen genel isimdir.

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak 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 kullanışlarına verilen genel isimdir" tanımlamaları yapılmıştır."

Bu tanımlamalara göre Sosyal ve Teknik Altyapı alanları gruplarını şöyle sıralayabiliriz:

Tablo 1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Çeşitleri ve Grupları

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

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde tanımlı Yürüme Mesafeleri hakkında;

“MADDE 12 –

(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” hükmü yer almaktadır.

Plan değişikliklerinde uyulması gereken esaslar da aynı yönetmeliğin 26. Maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre;

“MADDE 26 –

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.

Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” denilmektedir.

Aynı yönetmeliğin Standartlar başlığı altındaki 11. Maddesinde

“MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.” hükmüne yer verilmiş ve tablo değerleri aşağıda gösterildiği şekilde belirtilmiştir.

Tablo 2. Ek-2 Donatı Standartları Tablosu

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI	ALTYAPI ALANLARI	0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Asgari Birim Alan (m²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000
	Ortaokul	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000

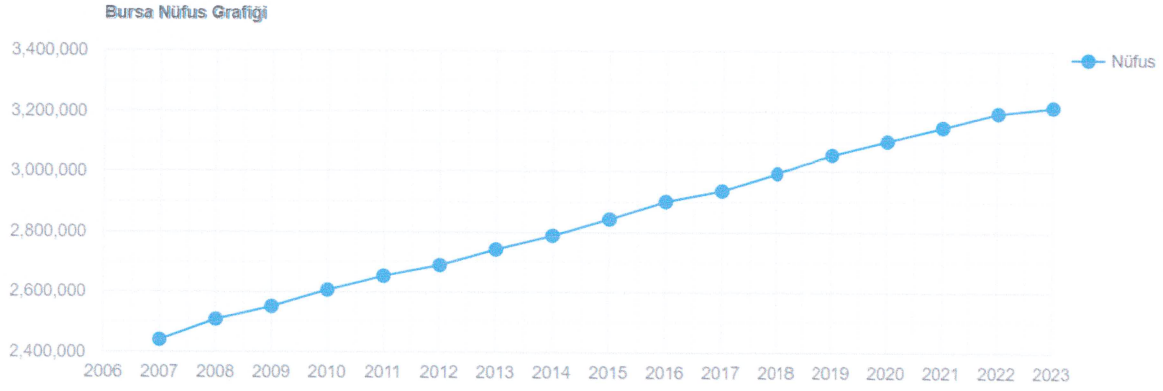
		Olgunlaşma Enstitüsü												
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALAR DA	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00					
		Park												
		Meydan												
		Semt Spor Alanı												
		Botanik Parkı												
		Mesire Yeri												
		Rekreasyon												
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALAR DA	Hayvanat Bahçesi	5.00		5.00		5.00		5.00					
		Kent Ormanı												
		Ağaçlandırılacak Alan												
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı												
		Hipodrom												
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000				
		Basamak Sağlık Tesisleri									3,000	3,000	3,000	3,000
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi									Ünit başına (110) m²	Ünit başına (110) m²	Ünit başına (110) m²	Ünit başına (110) m²
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri									Yatak başına (130) m²	Yatak başına (130) m²	Yatak başına (130) m²	Yatak başına (130) m²
		Devlet Hastaneleri												
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri												
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri												
		Sağlık Kampüsleri									Yatak başına (220) m²	Yatak başına (220) m²	Yatak başına (220) m²	Yatak başına (220) m²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			0.75		1.00		1.25		1.50					
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0.75	1,000					
	Orta ibadet yeri									2,500	2,500	2,500		
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi									10,000	10,000	15,000		

TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	1.00	1.25	1.50	2.00
---------------------------------------	------	------	------	------

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

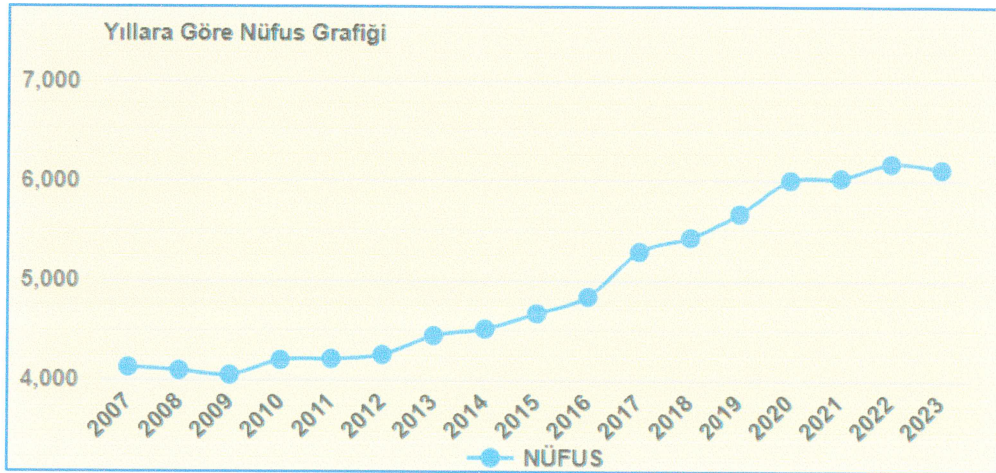
3.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İlinin 2023 yılı nüfusu TÜİK tarafından **3.214.571** kişi olarak açıklanmıştır. Açıklanan bu nüfusun **1.605.941'i erkek nüfus** ve **1.608.630'u kadın nüfus** oluşturmaktadır. 2023 yılı nüfusunda 2022 yılına göre 19.851 kişilik artış görülmektedir.



Şekil 2. Bursa İli 2023 Yılı Nüfus Grafiği

Planlama alandaki 474 ada 20 parselin bulunduğu Sırabademler Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 3029 erkek, 3094 kadın olmak üzere toplam 6123 kişidir.



Şekil 3. Sırabademler Mahallesi Nüfus Grafiği

3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölgeden geçen Bursa-Çanakkale Yolu önemli ulaşım arterleridir. Plana konu parsel bu yolun doğusunda bulunmaktadır. Çalışma alanının kuzeyinden ise Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu geçmektedir.

3.2.1. Teknik Altyapı

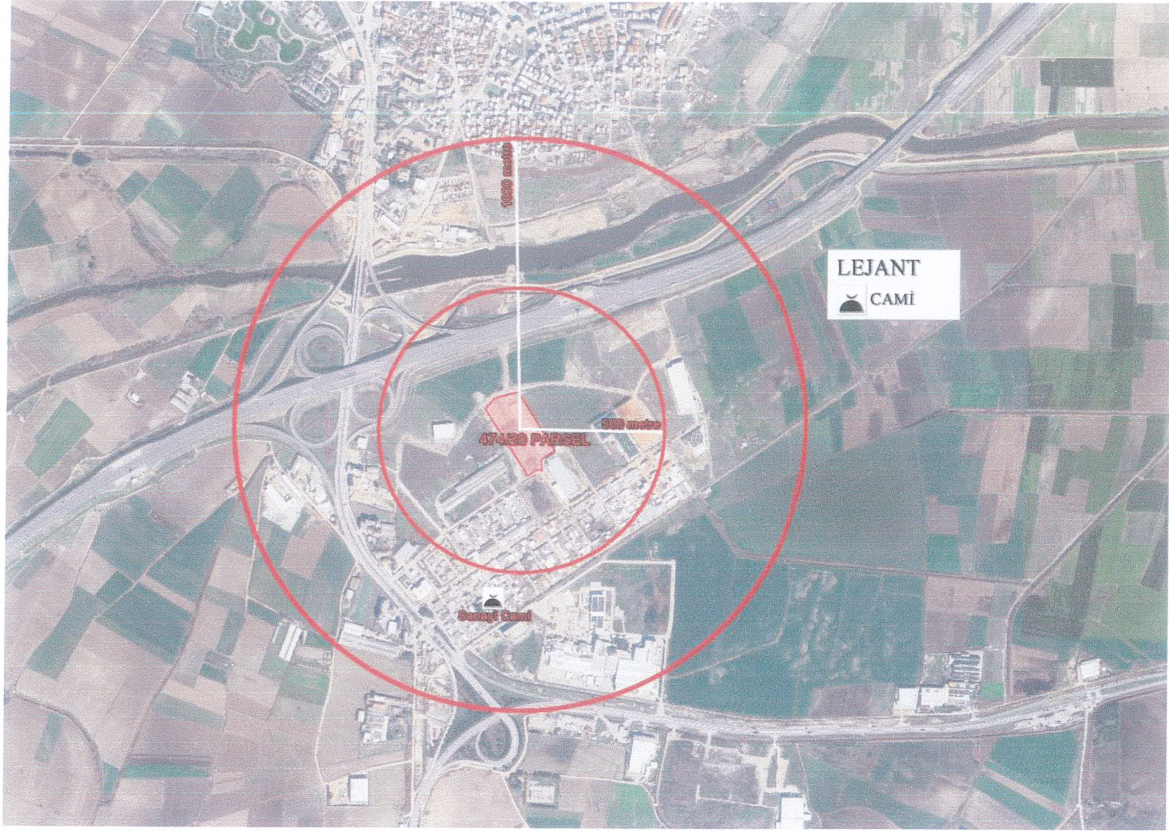
Aksa Mustafakemalpaşa Susurluk Karacabey Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 10.01.2024 tarih ve 9526 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Tarafımıza yapılan başvuru yazınızda geçen söz konusu alanda belirtilen parselin doğalgaz arzı müşteri istasyonumuzla sağlanmaktadır. İstasyonumuz taşınmazda bulunan kamulaştırma sınırı içerisinde yer aldığından, yapılacak işlemlerde bu durumun dikkate alınması ve çalışmalardan önce mutlaka 187 Doğal Gaz Aciz İhbar Hattı'nın aranarak nezaretçi personelimiz gözetiminde yapılması hususunu bilgilerinize arz ederiz." ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2024 tarih ve 214839 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "... Söz konusu parsel ve çevresinde bulunan mevcut atıksu, yağmursuyu ve içmesuyu hatlarımız yazı ekinde sunulmakta olup, yapılacak çalışmalarda dikkate alınması gerekmektedir. Yapılması planlanan işletmenin faaliyeti sonrasında oluşacak atıksuların bertarafı Kurumumuza ait arıtma tesislerinde arıtılması teknik olarak mümkün olmadığından taşınmaz içerisinde çözümlenmelidir. Ancak taşınmazda oluşacak evsel nitelikli atıksuları altyapı sistemine deşarj etmesi zorunlu olduğundan Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı almak için Genel Müdürlüğümüze başvuruda bulunması gerekmektedir. Yazımızda bahsi geçen hususlara uyulması kaydı ile yapılacak imar değişikliğinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." ifadesi yer almaktadır.

3.2.2. Sosyal Altyapı

Planlama alanının bulunduğu bölgede onaylı İmar planı bulunmadığından mevcut durum göz önünde bulundurularak bu rapor hazırlanmıştır. Mevcuttaki teknik altyapı durumu incelendiğinde 1000 metrelik yarıçap içinde yalnızca Sanayi Cami bulunmaktadır.



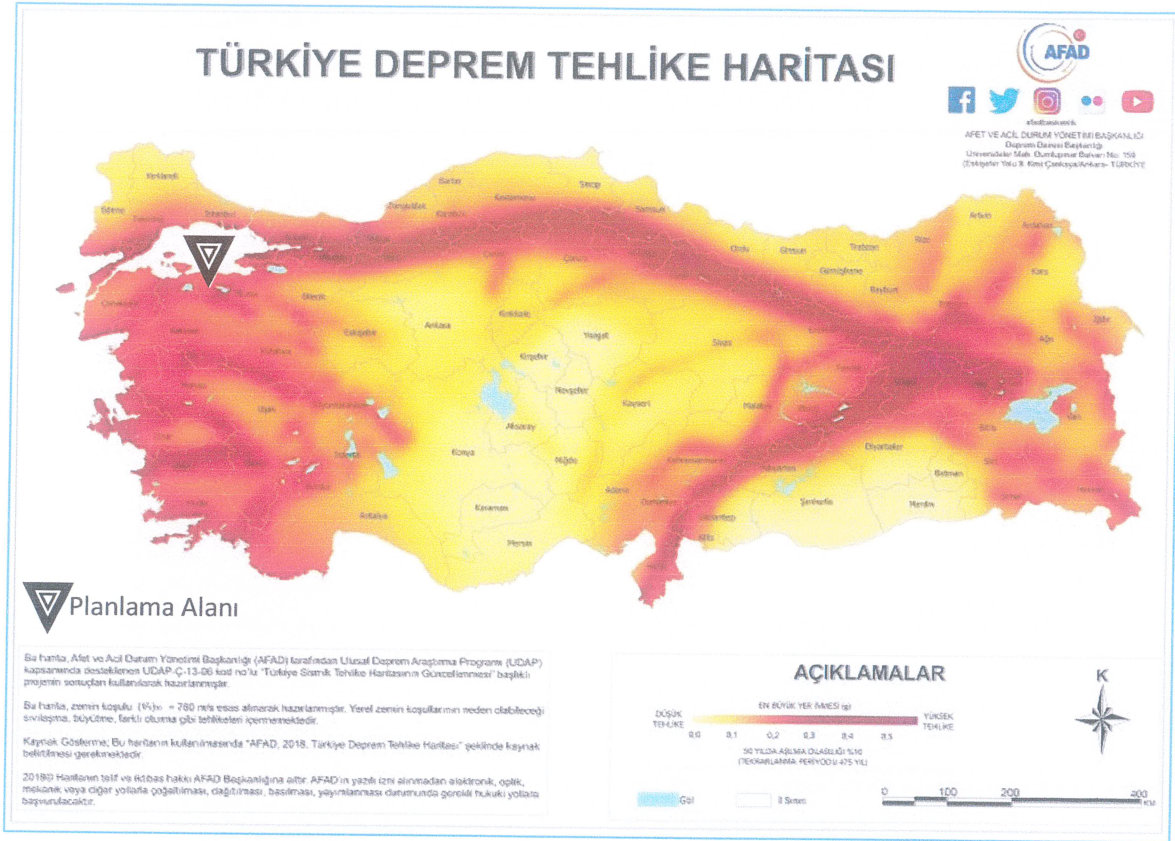


Şekil 4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Etki Mesafeleri

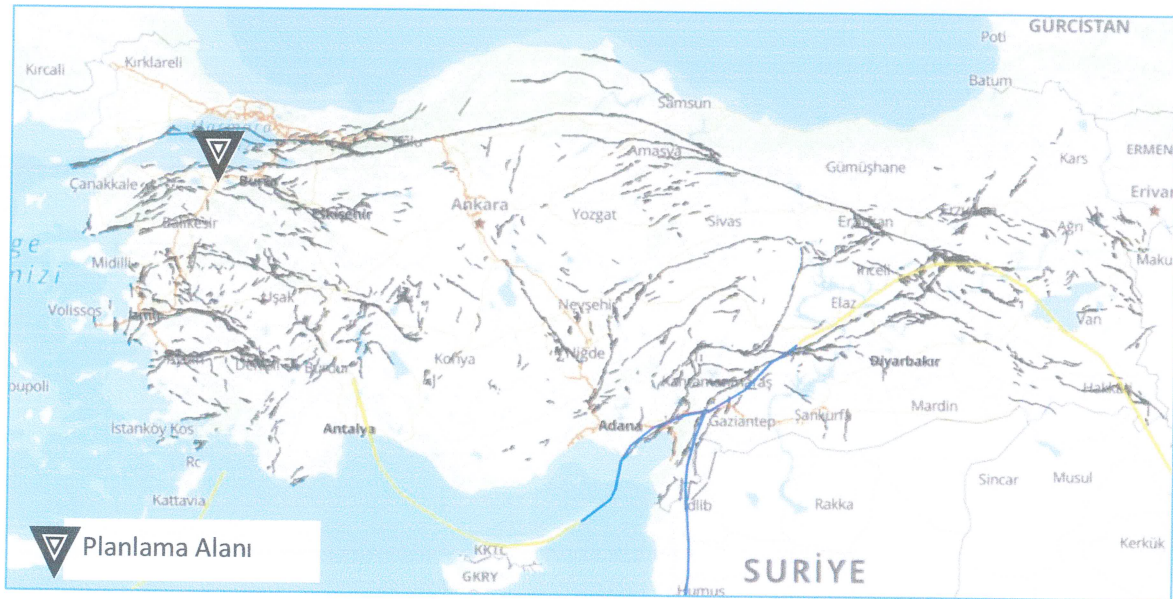
3.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

3.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.

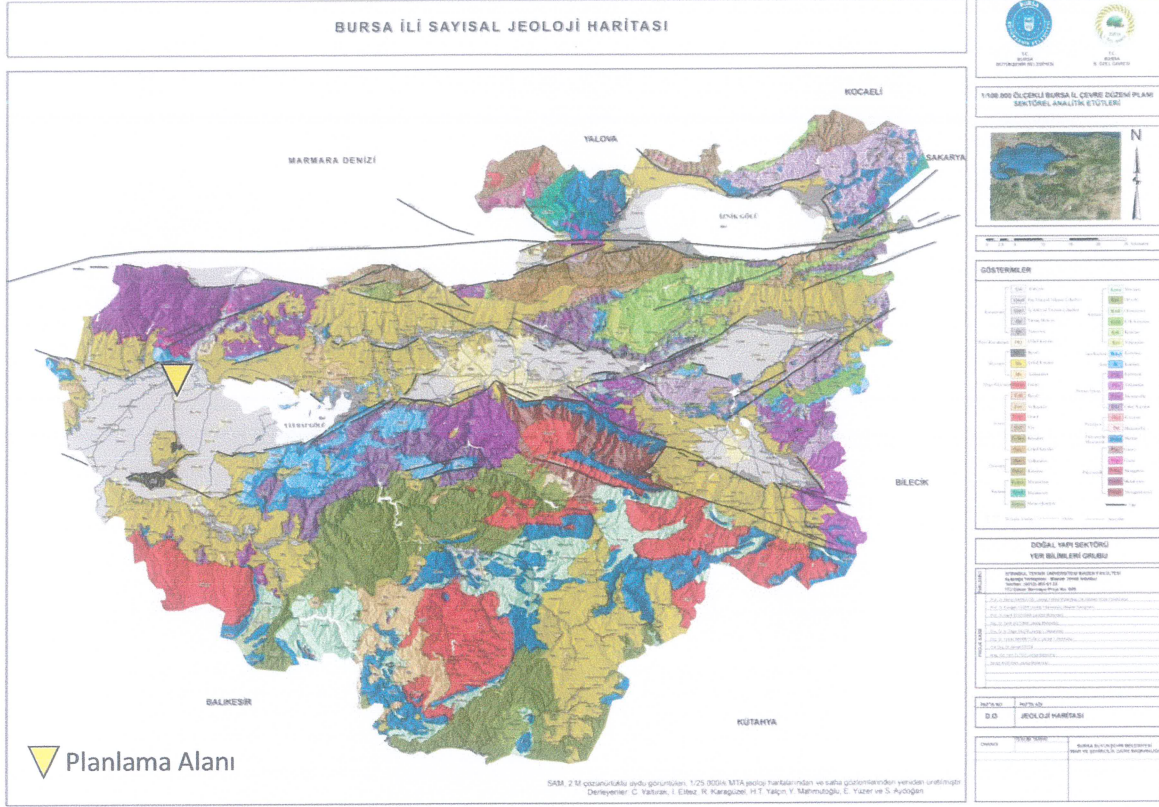


Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri



Şekil 6. Türkiye Diri Fay Haritasında Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "İç Alüvyon Yelpaze Çökelleri" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 7. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından II. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 9. Plan Değişikliğine Konu Parsel Arazi Kullanımı

4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, H20C08A1C pafta, 474 ada 20 parsel “Sözal Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” adına kayıtlıdır. Parsele ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 10. Plana Konu Parsel

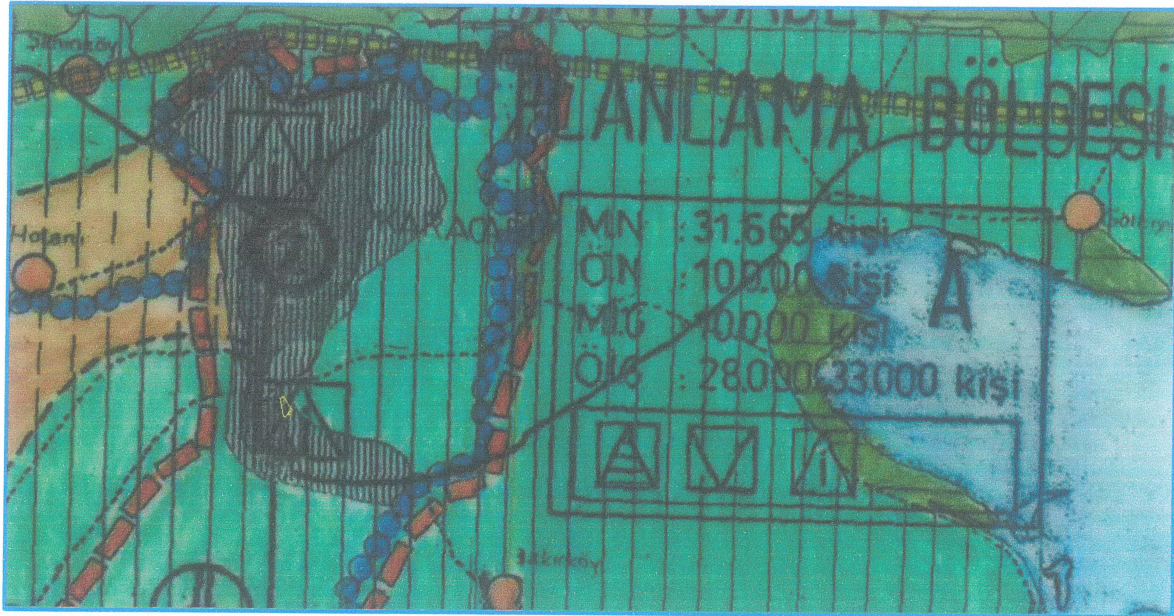
Tablo 3. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
474/20	33961.75	İçinde Bir Adet Fabrika Binası Ve Bir Adet İdari Bina Ve Bir Adet Lojmanı Ve Su Arıtma Ve Kazan Dairesi Olan Tekstil Fabrikası Ve Arsası

5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

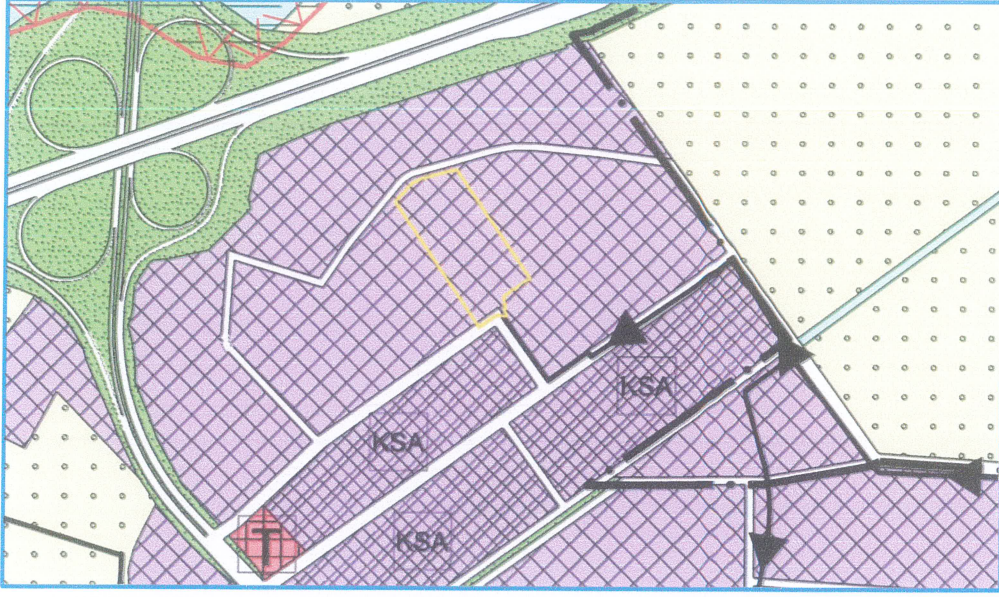
Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihli onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 11. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

5.2. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

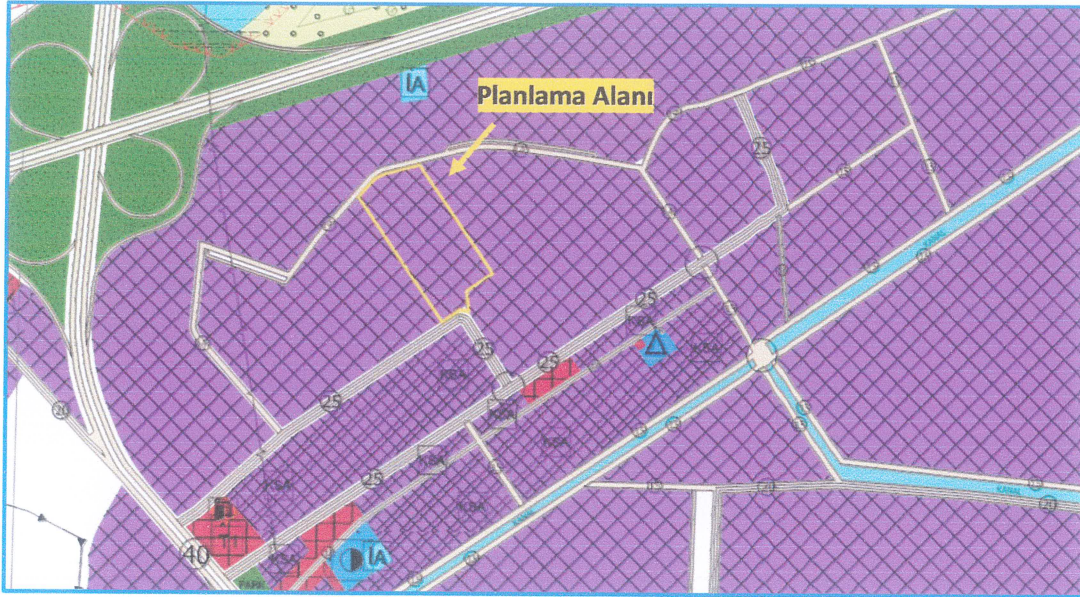
Plana konu alanın 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında genel olarak "Sanayi Alanı" ve "Yol Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 12. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

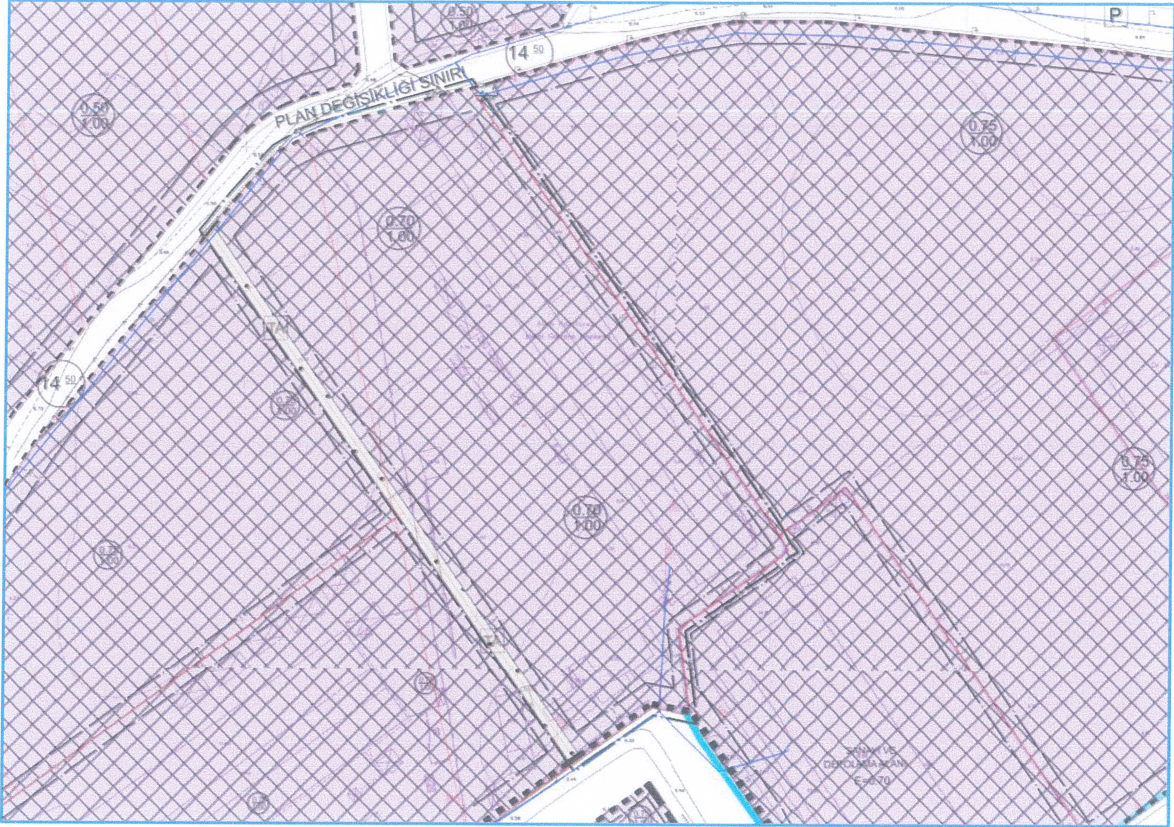
Plana konu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Sanayi Alanı” ve “Yol Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 13. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plana konu alan 1/1000 Ölçekli Karacabey Merkez Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Onaylı planda sanayi tesis alanı ve teknik altyapı alanında kalmaktadır.



Şekil 14. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. PLAN

6.1. PLAN GEREKÇESİ

Plana konu alan 1/1000 Ölçekli Karacabey Merkez Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

Plan değişikliği yapılan parselde parsel malikince imar planına göre yapılaşmış olan mevcut yapının korunması amacıyla çekme mesafesi düzenlemesi yapılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu parselde çekme mesafesinde düzenleme yapılması konu olmuştur.

6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, H20C08A1C pafta, 474 ada 20 parsel ile ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parselde alan kullanımında değişikliğe gidilmezken yalnızca batı kısımda Teknik Altyapı Alanına cephe olan kısımda çekme mesafesi düzenlemesi yapılmıştır. Teknik Altyapı Alanından 5 metre olan çekme mesafesi 2.5 metre olarak

yoğunluğunda artışa neden olacak bir karar getirilmediğinden ve mevcut durum yeterli olduğundan ilave donatı alanı ve altyapı hattı ihtiyacı bulunmamaktadır. Dolayısıyla plan teklifinin sosyal ve teknik altyapıya olumsuz bir etkisinin bulunmadığı belirlenmiştir.

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255 Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÖVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MSGSÜ 10385
Öda Sicil No: 1840