

A. ANALİZ

A.1.1. PLANLAMA BÖLGESİNİN GENEL TANITIMI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

A.1.2. Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş

A.1.3. Nüfus Yapısı

A.1.4. Çevresel Etki Alanları

A.1.5. Ekonomik Yapı

A.1.5.1 Sanayi

A.1.5.2 Tarım

A.1.5.3 Hizmet Sektörü

A.1.6. Ulaşım Ağındaki Yeri

A.2. FİZİKSEL YAPI

A.2.1. Topoğrafik Yapı

A.2.2. Bitki Örtüsü

A.2.3. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu

A.2.4. Hidrolojik Yapı

A.2.4.1. Deniz

A.2.4.2. Akarsular ve Göller

A.2.5. İklim

A.2.6. Toprak Yapısı, Kabiliyeti ve Sulama

A.2.7. İçme ve Kullanma Suyu

A.2.8. Çevre Sorunları

A.3. PLANLAMA BÖLGESİNİN MEKANSAL OLUŞUMU:

A.3.1. Karacabey Planlama Bölgesindeki Tarihi Gelişim

A.3.2. Karacabey Planlama Bölgesindeki Tarihi Çevre

A.4. PLANLAMA BÖLGESİ'NDEKİ NÜFUS YAPISI

A.4.1. Nüfusun Dağılım ve Gelişimi

A.4.2. Göç Durumu

A.4.3. Nüfusun Nitelikleri

A.5. SOSYAL YAPI

A.6. PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ EKONOMİK YAPI

A.6.1. Tarım

A.6.2. Sanayi

A.6.3. Hizmetler

A.7. ARAZİ KULLANIMI VE ALTYAPI

A.7.1. Konut Alanları

A.7.2. İş Alanları, İş Merkezleri

A.7.3. Sanayi Alanları

A.7.3.1. Sanayi

A.7.3.2. Küçük Sanayi

A.7.4. Sosyal Donatı Alanları

A.7.4.1. Eğitim

A.7.4.2. Sağlık

A.7.4.3. Sosyal Güvenlik Kurumu

A.7.4.4. İdari ve Resmi Kurumlar

A.7.4.5. Yeşil Alanlar

A.7.5. Tarım Toprakları

A.7.6. Orman
A.7.7. Mezarlıklar

A.8. TEKNİK ALTYAPI

A.9. MÜLKİYET YAPISI

A.10. ÖNCEKİ PLANLAR VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI

A.11. GELİŞME EĞİLİMLERİ, FİNANSMAN ANALİZİ

B. SENTEZ

B.I. Araştırmaların Sentezi

B.I.1. Bölgesel Yapı

B.I.2. Doğal Yapı

B.I.3. Ekonomik Yapı

B.I.4. Mekansal Gelişim

B.II. EŞİKLER SINIRLAYICILAR

B.II.1. Doğal Eşikler

B.II.2. Bugünkü Arazi Kullanımına İlişkin Belirleyiciler

B.II.3. Yasal Eşik ve Sınırlamalar

B.II.4. Sorunlar ve Plandan Beklentiler

B.III. PROJEKSİYONLAR

B.III.1. Nüfus Projeksiyonları

B.III.2. Sektörel Projeksiyonlar

B.III.3. Mekansal Projeksiyonlar

B.III.3.1. Konut Alanları

B.III.3.2. Sosyal Donatı Alanları

B.III.3.2.1. Eğitim Tesisleri Alanı

B.III.3.2.2 Sağlık Tesisleri Alanı

B.III.3.2.3. Resmi Kurumlar Alanı

B.III.3.2.4. Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı

B.III.3.2.5. Spor ve Yeşil Alanlar

C. GENEL DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

C.I. 1/25.000 ÖLÇEKLİ KARACABEY ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI

C.I.1. AMAÇ

C.I.2. KAPSAM

C.I.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ STRATEJİ PLANINDA KARACABEY PLANLAMA BÖLGESİ İÇİN BELİRLENEN PLAN KARARLARI

C.I.4. 1/25.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLANLAMA İLKELERİ

C.II. PLANLAMA KARARLARI

C.II.1.TARIM ALANLARI

C.II.1.1. Toplulaştırma Alanı

C.II.1.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım Alanları

C.II.1.3. Diğer Tarım Alanları

C.II.1.4. Ovanın Korunmasına İlişkin Eylem Planı

C.II.2. KONUT ALANLARI

C.II.2.1. Kentsel Mevcut Konut Alanları

C.II.2.2. Kentsel Konut Gelişme Alanları

C.II.2.3. Kırsal Yerleşim Alanları

- C.II.3. SANAYİ ALANLARI**
- C.II.3.1. Küçük Sanayi Sitesi Alanı**
- C.II.3.2. Sanayi ve Depolama Alanları**
- C.II.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
- C.II.5. TİCARET**
- C.II.6. BÜYÜK ÖLÇEKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI**
- C.II.7. RESMİ KURUM ALANLARI**
- C.II.8. T.J.K. (Türkiye Jokey Kulübü) Alanı**
- C.II.9. ARITMA TESİSİ ALANI**
- C.II.10. ÇÖP DEPOLAMA VE DEĞERLENDİRME ALANI**
- C.II.11. TİGEM**
- C.II.12. SİT ALANLARI**
- C.II.13. ULAŞIM SİSTEMİ**
- C.III. KARACABEY 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**
- C.III.1. PLANIN AMACI**
- C.III.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI**
- C.III.3. PLANLAMANIN KAPSAMI**
- C.III.4. PLANLAMA HEDEFLERİ**
- C.III.5. TANIMLAR**
- C.III.6. GENEL HÜKÜMLER**
- C.III.7. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER**
- C.III.8. DENETİME İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER**
- C.III.9. ÖZEL HÜKÜMLER**
- C.III.9.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI (Meskun ve Gelişme Konut Alanları)**
- C.III.9.1.1.Mevcut Konut Alanları:**
- C.III.9.1.2. Konut Gelişme Alanları:**
- C.III.9.1.3. Kırsal Yerleşme Alanları**
- C.III.9.2. TARIM VE ORMAN ALANLARI**
- C.III.9.2.1. Toplulaştırma Alanları**
- C.III.9.2.2. Tarım Alanları:**
- C.III.9.2.3. Diğer Tarım Alanları:**
- C.III.9.2.4. Orman Alanları:**
- C.III.9.3. SİT ALANLARI**
- C.III.9.3.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları:**
- C.III.9.3.2. III.Derece Arkeolojik Sit Alanları:**
- C.III.9.3.3. Doğal Sit Alanları:**
- C.III.9.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
- C.III.9.5. SANAYİ, DEPOLAMA ve KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI**
- C.III.9.5.1. Sanayi ve Depolama Alanları**
- C.III.9.5.2. Küçük Sanayi Sitesi Alanı:**
- C.III.9.6. TİCARET ALANLARI**
- C.III.9.7. KAMU KURULUŞ ALANLARI**
- C.III.9.9. DOĞALGAZ BORU HATTI, E.N.H VE İÇME SUYU BORU HATTI :**
- C.III.9.10. TİGEM ALANI:**

A. ANALİZ

A.1.1 Planlama Bölgesinin Genel Tanıtımı, Ülke Ve Bölge İçindeki Konumu:

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde 28° 10' ve 30° 00'doğu boylamları, 39° 45' ve 40° 40'kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık 1.4'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, kuzeydoğuda Adapazarı, doğuda Bilecik, güneyde Eskişehir, güneydoğuda Kütahya, güneybatı ve batıda Balıkesir, kuzeybatıda Marmara Denizi ile çevrilidir. İl ölçeğinde göller hariç yüzölçümü 11.043 km²'dir. 1997 yılı nüfus sayımına göre il nüfusu 1.958.529 kişidir. Bursa % 28.78 'lik bir artış oranıyla Türkiye'nin 4. Büyük kenti, Marmara Bölgesinin İstanbul'dan sonra 2. büyük merkezi olmuştur. İlde km²'ye 184 kişi düşmektedir. Mustafakemalpaşa ve Orhaneli ilçeleri 1.731 km²'lik yüzölçümleri ile il içinde en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Bunları 1.692 km² ile merkez ilçeler izlemektedir. Karacabey ise 1.285 km²'lik yüzölçümüyle ilde 4. büyük yerleşme konumundadır.

Karacabey yerleşim alanı, Marmara Denizinin güneyinde yer alan çöküntü ovasındaki hafif bir yükselti üzerinde kurulmuştur. Yerleşim alanının çevresinde özellikle doğu batı ve güney yönlerinde verimli tarım arazileri uzanmaktadır.*

1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Strateji Planında "Mustafa Kemal Paşa – Karacabey Planlama Bölgesi" olarak belirlenen alan Karacabey Belediye sınırı, kamu mülkiyetinde olan Hara alanı, M.Kemalpaşa, Yalıntaş, Tatkavaklı Belediye sınırları ile M.Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesini kapsamaktadır. Bu plan bölgesindeki iki farklı yerleşim için 2 ayrı alt plan bölgesi oluşturulmuştur.

- 1- M.Kemalpaşa Planlama Bölgesi
- 2- Karacabey Planlama Bölgesi

* Yurt Ansiklopedisi

Karacabey Planlama Bölgesi olarak belirlenen bölge kuzeyde Taşlık, batıda Hotanlı, Küçükkaağaç, Yolağzı, Gönü, kuzeybatıda Şahin köylerini içine alan doğuda Uluabat ve Bakırköy köylerine ve güneyde M.Kemalpaşa mücavir alan sınırlarına kadar uzanan yaklaşık 16.160 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.

2020 planı kapsamında Karacabey ilçe merkezi 2. Kademe merkez olarak kabul edilmiştir.*

A.1.2 Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüşü:

Bursa ili idari taksimat haritasında Marmara Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Marmara Bölgesi sınırları Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Adapazarı, Bursa, Bilecik, Balıkesir ve Çanakkale illerini içine almaktadır.

Bursa ili Marmara Bölgesinin Doğu Marmara Bölümünde kalmaktadır. Doğu Marmara Bölgesi İstanbul, Bursa, Kocaeli, Bilecik, Adapazarı illerini kapsamaktadır.

Bursa ili üç merkezi ilçe (Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım) dışında Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi ilçelerinden oluşmaktadır. İl'e bağlı ilçe sayısı 17, bucak ve köy sayısı 719'dur.

Karacabey ilçesi 1 bucak ve 65 köyü içermektedir. İlçe merkezi ise 20 mahalleden oluşmaktadır.

A.1.3 Nüfus Yapısı:

Marmara Bölgesi Türkiye Nüfusunun %23'ünü oluşturmaktadır. Doğu Marmara Bölümü Bölge nüfusunun %80'ini ülke nüfusunun % 18.9'unu oluşturmaktadır. Bursa ili ise Doğu Marmara

Bölümünün %12.6'sını oluşturmaktadır. 1997 yılı Bursa il nüfusu toplamı 1.958.529 kişidir. Bursa nüfus büyüklüğüne göre Marmara Bölgesinin 2. Doğu Marmara Bölümünün ise 1. İlidir.

Türkiye, Marmara Bölgesi, Bursa il ve Bursa Merkez Yıllık Kentsel Nüfus Artış Hızları:

	Bursa İl (%)	Bursa Merkez (%)	Türkiye (%)	Marmara (%)
1935-40	1.09	1.45	2.67	2.31
1940-45	1.83	2.04	1.51	1.17
1945-50	2.92	3.78	2.25	1.47
1950-55	3.70	4.33	5.57	5.28
1955-60	3.94	3.54	4.92	3.69
1960-65	4.89	6.38	3.97	3.44
1965-70	4.36	5.31	4.73	4.01
1970-75	3.93	4.53	4.17	0.47
1975-80	4.56	5.03	3.05	6.64
1980-85	5.54	6.38	6.26	9.75
1985-90	6.42	6.19	4.31	4.28

***D.İ.E Nüfus Sayımı 1990**

Tablodan görüldüğü gibi Kentteki hızlı nüfus artışı 1960'lı yıllardan itibaren kentteki sanayi yatırımlarına ve yatırımların yıllar itibariyle artmasına bağımlı olarak ülke ortalamasının ve belirli dönemlerde de Marmara Bölgesinin üzerinde gerçekleşmiştir.

Türkiye ve Bursa ilinde İdari Bölünüşe Göre Kentsel/Kırsal Nüfus Oranları (%)

Yıl	Bursa		Türkiye	
	Kent	Kır	Kent	Kır
1935	30.2	69.8	23.5	76.5
1940	30.6	69.4	24.4	75.6
1945	31.5	68.5	24.9	75.1
1950	32.8	67.2	25.0	75.0
1955	36.0	64.0	28.8	71.2
1960	37.8	62.2	31.9	68.1
1965	44.3	55.7	34.4	65.6
1970	49.1	50.9	38.4	61.6
1975	52.7	47.3	41.8	58.2
1980	55.5	45.5	43.9	56.1
1985	63.5	36.5	53.0	47.0
1990	72.2	27.8	59.0	41.0

*** D.İ.E Nüfus Sayımı 1990**

Bursa ilindeki kent nüfusu oranı ülke değerinin üzerindedir. Kır nüfusu ise ülke oranının altındadır. Bu değerler de Bursa ilindeki kentleşme hareketinin ülke ortalaması üzerinde olduğunun bir göstergesidir.

1960'LI yıllardan itibaren hızlı bir nüfus artışı ve yüksek kentleşme oranına sahip Bursa ili'nin kent merkezi ise 1955'den bu yana kentsel nüfus sıralamasında İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana'dan sonra 5. Sırada yer almıştır. 1995 nüfus sayımında ise 4. Büyük kent merkezi olmuştur. Bursa canlı ekonomisi ile ülkenin sürekli göç alan ve Kentsel nüfusu hızla artan 4 büyük kentinden birisidir.

Bu gelişimde oransal olarak en fazla nüfus barındıran Merkez ilçelerin (Osmanlı, Yıldırım, Nilüfer) payı büyüktür. Ancak diğer ilçelerdeki gelişim de göz ardı edilemeyecek niteliktedir.

Nüfus büyüklüğü yönünden İnegöl ve M.Kemal Paşa'dan sonra Gemlik ve Karacabey gelmektedir.

A.1.4. Çevresel Etki Alanları:

Bursa ilinin en üst kademe, 7. Ve 6. Kademe ilişkileri İstanbul'a dönüktür. Başka bir deyişle Bursa üst kademe işlevler açısından İstanbul'un etki alanındadır. Bursa bir bölgesel (5. Kademe) merkezdir. Bursa'nın doğrudan ilişkili olduğu bölge, İznik dışındaki kendi ilçeleri ile, Balıkesir'in Dursunbey ve Kütahya'nın Domaniç ilçeleridir. Kent, 5. Kademe işlevlerde, İznik'i İstanbul'la ve Osmaneli ilçesi dışında tüm Bilecik ilini Eskişehir'le paylaşmaktadır. Başka bir deyişle, bu yöreleri adı geçen merkezlerle ortaklaşa etkilemektedir. Bursa ilinde Orhaneli, Keles, Mudanya dışındaki tüm ilçe merkezleri birer yerel (3. Kademe) merkez olarak belirmişlerdir. Karacabey de bir. 3 kademe merkezdir. Keles bir kırsal (2. Kademe) merkezdir. Orhaneli ve Mudanya ise 2. Ve 3. Kademeler arasında bir ara kademe oluşturmaktadır. Bunlar tüm 2. Kademe işlevleri gördükleri gibi, çevrelerinde 3. Kademe merkezlere özgü bir takım işlevleri de yerine getirmektedir.

İlde bir diğer Kırsal (2. Kademe) merkez ise Orhaneli'ne bağlı Harmancık'tır. İlde daha fazla 2. Kademe merkez bulunmayışının iki nedeni bulunmaktadır. İlin kuzeyindeki düzlük bölgede 3 . kademe merkezler göreceli olarak sıktır ve bölgesel bir merkez olan Bursa kenti çevreye egemendir. Bu kesimde coğrafi mesafelerin kısalığı, 2. Kademe mal ve hizmet talebini hayli sık olan 3. Kademe merkezlere ve Bursa'ya yöneltmektedir.

* Kaynak; Yurt Ansiklopedisi

A.1.5 Ekonomik Yapı:

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde daima önemli bir yere sahiptir. Sanayi alanındaki hızlı gelişmeleri, verimli ve sulanabilir arazilerinde yetiştirilen tarımsal ürünleri ve ulaşım ağındaki konumuna da bağımlı olarak gelişmiş olan canlı ticaret hayatı ile Bursa ülkenin, bölgenin en önemli illeri arasındadır. Tarihsel süreç içinde de önemli bir merkez olarak devam ede gelmiş bir yerleşim olduğundan önemli kültürel değerlere sahip bulunmaktadır. Sahip olduğu doğal güzellikleri ve kültürel değerleri ile de önemli bir kültür ve turizm merkezidir. Bu niteliği ile de önemli sayıda yerli ve yabancı ziyaretçi çekmektedir. Turizm sektöründeki hareketlilik ticaret ve diğer hizmetler faaliyet alanlarını da olumlu yönde etkilemektedir.

Sektörlere Göre Nüfus Dağılımı (1990):

	TÜRKİYE		MARMARA		BURSA	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Tarım	12.547.796	53.66	1.529.109	28.89	265.520	40.08
Sanayi	4.096.782	17.52	1.640.842	31	207.164	31.28
Hizmet	6.737.315	28.82	2.122.694	40.11	189.833	28.65
Toplam	22.381.853	100	5.292.645	100	662.517	100

* D.İ.E 1990 Nüfus Sayımı.

Tablo'dan Bursa İli'nin ülke ve Marmara Bölgesi içinde önemli bir tarımsal uğraşa sahip olduğunu görmekteyiz. Sanayi sektöründe ülke genelinde hakim bölge olan Marmara, ülke ortalamasının üzerinde yaklaşık 2 katı bir oransal değere sahiptir. Bursa ili de Marmara Bölgesinin 2. Önemli sanayi yerleşim merkezidir ve Marmara Bölgesinde önemli bir paya sahiptir. Hizmetler sektöründe Marmara Bölgesi en gelişmiş bölgedir ve ülke ortalamasının 2 katında oransal bir paya sahiptir. Bursa ili Hizmetler sektöründe ülke ortalaması ile aynı konumdadır ve Marmara Bölgesinde ülkenin ve bölgenin birinci yerleşim merkezi olan İstanbul'dan sonra 2. Büyük İli'dir.

A.1.5.1 Sanayi:

Bursa özellikle sanayi sektöründe yaratılan çok çeşitli ve zengin üretim değerleri ile gerek Bölge, gerekse ülke ekonomisi açısından önemli bir ekonomik güce sahip bulunmaktadır. Bursa sanayinin bugünkü yapısı içinde geleneksel üretim dalı olan tekstil yanı sıra gıda, makine, kimya, otomotiv sanayi sektörleri de gelişerek ileri düzeyde teknolojiye sahip kuruluşların kurulmasıyla uluslar arası pazarla rekabet edecek bir konuma gelmiştir.

İstihdam sayısı, işyeri sayısı ve katma değer miktarları açısından Bölge içinde İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır.

Ülke genelinde ise sanayi sektöründe çalışanlar ve işyeri sayıları sıralamasında İstanbul ve İzmir illerinden sonra 3. Sırada yer almaktadır.

SANAYİ SEKTÖRÜNDE ÇALIŞANLAR*		İŞYERLERİ SIRALAMASI*	
İL	%	İL	%
İstanbul	30.01	İstanbul	2.333
İzmir	7.65	İzmir	556
Bursa	5.87	Bursa	290
Ankara	5.14	Ankara	238
Adana	3.46	Kocaeli	188

* 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan Raporu

Bursa ili ülke genelinde sanayi sektöründe çalışanlar ve iş yerleri sıralamasında 3. Sırada yer almaktadır.

Sanayi sektöründe Çalışan Sayısının Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)

	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
Türkiye	6.8	7	8.5	8.1	10.6	10.6	11.8
Bursa İli	11.2	11.6	14.3	13.3	17.8	20.6	24.6

* D.İ.E 1990 Nüfus Sayımı

Tablo'dan Bursa ilinde sanayi sektöründe çalışan sayısının her dönemde Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu, 1985 yılından itibaren iki katına ulaştığı görülmektedir.

Bursa'nın ülke ekonomisi içindeki yerini ve önemini belirleyen en önemli faktörlerden biri katma değer miktarıdır. Bu kriter gereğince Bursa ülke çapında İstanbul, İzmir ve Kocaeli illerinden sonra 4. Sırada yer almaktadır.

Katma Değer Tablosu (1990):

İL	Katma Değer(000.000)TL.
İstanbul	20.383.526
Kocaeli	11.448.327
İzmir	10.112.875
Bursa	4.410.697
İçel	3.245.843

A.1.5.2 Tarım:

Bursa ili verimli ve sulak toprakları ve yurt çapında tanınan tarımsal ürünleri ile Bölge ve ülke genelinde tarımsal üretimde önemli bir yere sahiptir. Tarımsal ürün bakımından başta İstanbul, Ankara olmak üzere Marmara, Ege, İç Anadolu Bölgelerindeki bir çok ili besleyen tarımsal bir merkezdir. Bursa ili de kırsal alanda yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmaktadır.

Bursa ili'nin toplam arazisi 1.102.700 ha'dır. D.İ.E 1992 Tarım Sayımı Sonuçlarına göre; Toplam tarım alanı 476.366 ha ile %43'lük bölümünü, tarım dışı arazi toplamı 95.936 ha ile %9'unu, Çayır-mera-orman ve fundalıkların toplamı 530.398 ha ile %48'lik kısmını oluşturur.

BURSA'DA	HA	%
Toplam Tarım Alanı	476.366	43
Tarım Dışı Arazi	95.936	9
Çayır-Mera-Orman-Funda	530.398	48
TOPLAM	1.102.700	100

* D.İ.E Tarım Sayımı (1992)

Tarımsal Arazi Kullanımı (1991):

BURSA'NIN ÜLKE İÇİNDEKİ PAYI	
	%
Toplam Tarımsal Yerleşim Alanı	1.43
Ekili – Dikili Alan	1.62
Tarla	1.27
Meyve ve diğer uzun ömürlü bitkiler	32.66
Sebze ve çiçek bahçeleri	6.08
Nadas	0.43
Tarıma elverişli olup, kullanılmayan arazi	2.25
Daimi çayır ve otlak arazisi	0.30
Koruluk, orman arazisi	2.63
Tarıma elverişsiz arazi	0.51

* D.İ.E Tarımsal Yapı (1991)

1990 Yılı D.İ.E Tarımsal Yapı ve Üretim değerlendirmelerinde; Bursa ili ülke genelinde; Pazarlanan Tarımsal Ürünler Değer sıralamasında hem genel toplamda hem de Bitkisel ürünler sıralamalarında birinci sırada yer almaktadır. Bitkisel üretim içinde sebze ve meyve üretimi yanı sıra endüstriyel bitkiler üretiminde de önemli bir paya sahiptir.

Bursa'da Tarımsal Üretim (1992):

Ürün Adı	Miktar (Ton)	Ülke İçinde Payı (%)
Bitkisel Ürünler	3.527.395	4.24
Tarla Ürünleri	1.143.944	2.04
Meyveler	484.760	4.51
Sebzeler	1.898.691	11.54
Canlı Hayvanlar (baş)	3.114.557	1.91
Büyükbaş "	112.531	0.96
Küçükbaş "	536.260	1.04
Kümes Hayvanları	2.465.766	2.47
Hayvansal Ürünler	149.491	1.46

* D.İ.E Tarımsal Yapı ve Üretim (1992)

Bitkisel Üretim Alanlarındaki Sulanan alan Oranları:

	Bursa (%)	Türkiye (%)
Toplam Sulanan Tarımsal Alan	35.4	5.5
Sebze Üretiminde Sulama	95.0	78.0
Meyve Üretiminde Sulama	51.0	27.0
Tarla Üretiminde Sulama	18.4	17.7

*** D.İ.E Tarımsal Yapı ve Üretim (1990)**

İl genelinde Sulama olanaklarının iyi ve fazla oluşu nedeniyle tarımsal arazinin önemli bir kısmı sulanabilmektedir. Tarımdaki mekanizasyon oranındaki yüksek değerler de üretim ve verimlilikte artışa sebep olmaktadır.

	Traktör Sayısı	Traktör Sayısı Bölge İçinde %	Traktör Sayısı Ülke İçinde %
Bursa ili	29.627	32.4	4.08
Marmara Bölgesi	91.441	100	12.60
Türkiye	725.933		100

*** D.İ.E Tarımsal Yapı ve Üretim (1992)**

Bursa'da ekili toprakların işletmeler arasındaki dağılımı Marmara Bölgesi toprak dağılımının genel özelliklerini gösterir. Büyük ölçekli işletmeler fazla değildir, çoğunluk küçük ve orta ölçekli işletmelerdedir.

İşletmelerin Büyüklüklerine Göre Dağılımı:

Büyüklük	İşletmelerin Toplam içindeki %'si		Ekilen Toprağın Toplam içindeki %'si	
	Bursa	Türkiye	Bursa	Türkiye
0-5	84.2	72.7	53.0	26.7
5-10	12.8	15.8	27.9	22.0
10-50	2.9	10.9	15.2	39.4
50+	0.1	0.6	3.9	11.9
TOPLAM	100	100	100	100

İlde'ki işletme büyüklüğü ortalama değeri 3 ha'dır. Bu miktar Türkiye ortalamasının 4(ha) altında olmasına rağmen toprak verimliliği, sulama imkanları, faaliyetin teknik imkanları ve ürünün niteliğine bağlı olarak tarımsal verimlilik ülke ortalamasının üstündedir.

Bursa'nın verimli ovalarındaki tarımsal faaliyetler çeşitli ürünler üzerinde yoğunlaşmıştır. Ürünler arasında tahıl (buğday, arpa, mısır, pirinç) sanayi bitkileri (tütün, şekerpancarı, pamuk, anason), yağlı tohumlar (özellikle ayçiçeği), yumrulu bitkiler (soğan, patates), çeşitli meyveler (şeftali, kestane, üzüm), Marmara kıyılarında yetişen zeytin (çoğunlukla yemeklik olmak üzere Türkiye üretiminin %9'u) ve çeşitli sebzeler yer almaktadır.

Tarla Ürünleri (1994):

Ürün Cinsi	TÜRKİYE		BURSA	
	Üretim (ton)	%	Üretim (ton)	%
Tahıllar	26.934.000	53.2	371.272	32.5
Baklagiller	1.678.606	3.3	11.528	1
Endüstriyel Bitki	13.826.794	27.4	475.404	41.5
Yağlı Tohumlar	1.859.052	3.6	34.899	3
Yumru Bitkiler	6.315.000	12.5	252.784	22
TOPLAM:	50.613.852	100	1.145.887	100

*** D.İ.E Tarım Yapı ve Üretim (1994)**

Sebzeler (1994):

Ürün Cinsi	TÜRKİYE		BURSA	
	Üretim (ton)	%	Üretim (ton)	%
Yaprağı Yenen Sebzeler	1.451.350	8.1	141.793	8.5
Baklagil Sebzeleri	567.700	3.1	42.034	2.4
Meyvesi yenen sebzeler	15.080.000	84.8	1.509.553	88.4
Soğans, yumru, kök seb.	602.400	3.3	7.620	0.4
Diğer Sebzeler	77.515	0.4	5.190	0.3
TOPLAM:	17.778.965	100	1.706.190	100

D.İ.E Tarımsal Yapı ve Üretim (1994)*Meyveler (1994):**

Ürün Cinsi	TÜRKİYE		BURSA	
	Üretim (ton)	%	Üretim (ton)	%
Yumuşak Çekirdekli	2.604.400	20.7	118.500	27.8
Taş Çekirdekli	2.707.700	21.5	187.263	43.9
Turunçgiller	1.877.900	14.9	-	
Sert Kabuklular	773.000	6.2	6.782	1.6
Üzümsü Meyveler	3.984.307	31.6	114.140	26.7
Çay	654.000	5.1	-	
TOPLAM:	12.601.307	100	426.685	100

*** D.İ.E Tarımsal Yapı ve Üretim (1994)****A.1.5.3.Hizmet Sektörü:**

Hizmetler sektöründe Ülke ve Bölge genelinde en büyük payı toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller, mali kuruluşlar sektörlerinde en büyük merkez olan İstanbul'dan sonra Bölge kapsamında en gelişmiş il ve bir alt kademe merkez olarak Bursa görülmektedir. Ticari ilişkilerinin büyük kısmını İstanbul'la kuran Bursa, ticaret'te İstanbul'un etkisinde kalmıştır. 1960'lı yıllardan sonra İstanbul sanayisinin yatırımları Bursa'ya yönlendirmesiyle Bursa'nın ticaret sektöründe de hızlı gelişme ve değişimler beklenirken bu gerçekleşmemiştir. Ancak bu sanayilerin sermayelerinin büyük kısmı İstanbul kökenli olduğundan gelirinin büyük kısmı yine İstanbul'a akmaktadır. Bu nedenle büyük çaplı ticaret merkezleri ile Mali kurumlar, sigorta gibi alt sektörler de gelişmemiştir. Kırsal niteliği fazla olan kentlerde kişisel hizmetlerin payı gelişmiş kentlere göre daha yüksek olduğundan (ihtisaslaşmamış hizmet sayısının fazla olmasından) Bursa Toplum ve kişisel Hizmetler sektöründe İstanbul'dan daha yüksek değere sahip çıkmaktadır.

Hizmetler Alt Sektör Dağılımı (Kendi içindeki payları)*

	Elek. Gaz,Su%	Topt.ve Perak. Tic.lok ve otel %	Ulaştırma Depolama %	Mali Kurum Sig. %	Toplam Hizm.Ve Kişisel Hiz. %	Toplam Hizmetler Çalışanı
Bursa	1	38	10	9	42	100
İstanbul	1	39	12	14	34	100
Türkiye	1	30	11	9	49	100

***D.İ.E 1990 Genel Nüfus Sayımı, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler**

A.1.6.Ulaşım Ağındaki yeri:

Bursa İli:

Ülkenin 4. Büyük ili olan Bursa konumu, ana ulaşım güzergahları üzerinde oluşu nedeniyle kara ve deniz ulaşımında önemli bir yere sahiptir. Hava ulaşımında da devam etmekte olan yatırım projelerinin tamamlanmasıyla önemli imkanlara sahip olacaktır.

Karayolu Ulaşımı:

Ülkenin ulaşım sisteminde en büyük payı olan karayolu ulaşım ağı içinde Bursa Ülke ve Bölge ölçeğinde önemli bir trafik yükü taşımaktadır. İç Batı ve Trakya Bölgeleri arasındaki mal ve yolcu akışının büyük kısmı Bursa üzerinden yapılmaktadır.

İç ve Batı Anadolu'daki merkezleri Marmara kıyılarına bağlayan yolların en önemli ve büyük kısmı bağlayan düzgün ve yoğun kullanılan bir ulaşım ağı mevcuttur.

Bursa'yı Bölge'ye ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa-Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır.

İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanından geçmesi yolun önemini artırmaktadır. Bursa-Gemlik karayolu başta olmak üzere İç ve Batı Anadolu sanayileri için gerekli hammaddelerin ve anamallar ile özellikle dış satım ürünlerinin pazarlanması açısından önem taşıyan bir yoldur.

Karacabey İlçe Merkezi:

Karacabey ilçe merkezi ise Bursa-Çanakkale, Balıkesir-İzmir yollarının kesiştiği bir noktada yer almaktadır. Karayolu ile Bursa kent merkezine yaklaşık 61 km'lik bir mesafede yer almaktadır.

Karacabey'in bazı merkezlere olan uzaklıkları:	
Karacabey - Bursa	: 61 km.
Karacabey - İstanbul	: 271 km.
Karacabey - İzmit	: 181 km.
Karacabey - Sakarya	: 220 km.
Karacabey - Bilecik	: 150 km.
Karacabey - Eskişehir	: 205 km.
Karacabey - Balıkesir	: 97 km.
Karacabey - Mudanya	: 35 km.
Karacabey - Gemlik	: 60 km.
Karacabey - İnegöl	: 101 km.
Karacabey - İznik	: 132 km.
Karacabey - Orhaneli	: 60 km.
Karacabey - Bandırma	: 40 km.
Karacabey - Yenişehir	: 118 km.

Denizyolu Ulaşımı:

Bursa İli:

Bursa ili; sınırları içinde Marmara Denizi kıyısında yer alan Gemlik ve Mudanya limanları ile ülke ve Bölgesel ölçekte deniz ulaşımında da önemli bir yere sahiptir. Her ikisi de Bursa'ya yaklaşık 30 km. mesafede yer alan bu limanlar özellikle Bursa ve yakın çevresinde üretilen sanayi ürünlerinin ihracat ve ithalat kapılarıdır. Özellikle İç Batı Anadolu illerinden Eskişehir, Afyon, Kütahya ile Bilecik ve Bozüyük'deki sanayi tesislerinin hammaddeleri ile mamül

maddelerinin büyük bölümünün giriş ve çıkışları bu limanlarda yapılmaktadır. Ayrıca Bursa ve İnegöl'deki fabrikaların ithalat ve ihracat işlemleri için bu limanlardan yararlanılmaktadır.

İl sınırları içindeki deniz ulaşımı imkanlarından yolcu taşımacılığında da ülke ve Bölge ölçeğinde yararlanılmaktadır. Yolcu taşımacılığı İstanbul yönünde yapılmaktadır. Mudanya-İstanbul arasındaki deniz otobüsü seferleri ile her gün gidiş-dönüş olmak üzere bir sefer yapılmaktadır. Bursa ili'nin ve Bursa üzerinden geçen araç ve yolcu trafiğinin büyük kısmı Trakya ve İstanbul'a ulaşımında Bursa'ya çok yakın bir mesafede olan Yalova'daki deniz otobüsü ve arabalı vapur seferlerinden yararlanılmaktadır. Topçular-Eskişehir arasında çalışan arabalı vapur seferleri ile Bursa-İstanbul arasındaki mesafe yarı yarıya azalmaktadır. Bu sayede otomobil ve otobüslerle İstanbul'a gününbirlik seyahatler oldukça kolay ve sık yapılabilmektedir.

Karacabey İlçesi:

Karacabey'e en yakın limanlar ise Mudanya ve Bandırma limanlarıdır. Bandırma limanı ilçeye 40 m. Mesafededir ve ilçedeki sanayi mamülleri yurt dışına buradan ihraç edilmektedir. İlçe sınırları içinde yer alan Yeniköy'de ise bir liman yapımı çalışmaları vardır. Bu limandan İstanbul ve İzmir'e feribot seferleri düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Deniz Ulaşımı:

Bursa İli:

Bursa İli'nin Marmara Denizinin güney kıyılarındaki Gemlik ve Mudanya ilçelerinde 2 iskelesi bulunmaktadır. Her iki liman da Bursa il merkezine 30 km. mesafededir ve Bursa Sanayisi için önem taşımaktadır. Bu iki liman da yük taşımacılığı için kullanılmaktadır.

Karacabey İlçesi:

Karacabey'e en yakın limanlar ise Mudanya ve Bandırma limanlarıdır. Bandırma limanı ilçeye 40 m. Mesafededir ve ilçedeki sanayi mamülleri yurt dışına buradan ihraç edilmektedir. İlçe sınırları içinde yer alan Yeniköy'de ise bir liman yapımı çalışmaları vardır. Bu limandan İstanbul ve İzmir'e feribot seferleri düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Hava Yolu Ulaşımı:

Bursa İli:

Hava ulaşımı Bursa'da yeterli büyüklük ve teknik donanımlı havaalanı olmaması nedeniyle fazla gelişmemiştir. Bursa il sınırları içinde il merkezine 10 km. uzaklıkta sivil bir havaalanı mevcuttur. 1942'de askeri kullanım için yapılan havaalanı 1956'dan beri Devlet Hava Yolları Meydanları İşletmesi Gn.Md'ğünce işletilen hava alanı konumu ve kapasitesi açısından yetersizdir. Hava ulaşımı Ankara ve İstanbul illerine özel hava yolu şirketlerinin küçük kapasiteli uçakları ve helikopterleri ile gerçekleştirilmektedir.

Yapımına başlanılan Yenişehir havaalanının tamamlanarak kullanıma açılması Bursa ilini Marmara Bölgesi ve çevresinde hava ulaşımında da önemli bir konuma getirecektir. Yolcu ve kargo taşımacılığının bir kısım yükü azalacaktır.

İl sınırları içinde Yenişehir ilçe sınırları içinde yapımına başlanılan hava alanının inşası devam etmektedir. Yenişehir havaalanının tamamlanarak kullanıma açılması Bursa ilini Marmara Bölgesi ve çevresinde hava ulaşımında da önemli bir konuma getirecektir. Yolcu ve kargo taşımacılığının bir kısım yükü azalacaktır.

Karacabey İlçesi:

Sivil Havacılıkta kullanılmakta olan Bursa havaalanı Karacabey'e 67 km. mesafededir.

Yapımına başlanılan Yenişehir hava alanının Karacabey ilçe merkezine uzaklığı 118 km'dir. Bu havaalanı tamamlandığında yolcu ve kargo taşımacılığı açısından Karacabey için de önemli bir yeri olacaktır.

İlçe merkezine 40 km. mesafede bulunan Bandırma Askeri hava alanının bir bölümü önceki dönemlerde sivil havacılığa açılmıştı. Gelecekte de bu amaçla kullanılması olasıdır.

Demiryolu Ulaşımı:

Bursa İli ve Karacabey :

Mevcut durumda Bursa il sınırları içinde demiryolu hattı bulunmamaktadır. Ancak son yıllarda proje aşamasında olan demiryolu güzergahının gerçekleştirilmesi için çalışmalar sürmektedir. Demiryolu güzergahı projesi 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 planında işaretlenmiştir. İl sınırları içinden geçerek Balıkesir'e ulaşacak demiryolu projesinin bir kısmı Karacabey ilçe sınırlarından geçmektedir. Söz konusu güzergah Karacabey kent merkezinin kuzeyinden doğu-batı istikametinde geçmektedir. 1/25.000 ölçekli Karacabey Planlama Bölgesinin kuzey sınırından geçen demiryolu güzergahı projesine göre plan sınırı içindeki uzunluğu yaklaşık 6.5 km'dir.

A.2. FİZİKSEL YAPI:

A.2.1. Topoğrafik Yapı:

Bursa İli:

Bursa ili topraklı, Uludağ dışında yükseltide, doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlar ile bunları birbirinden ayıran çukur alanlardan meydana gelir. Dağlar, il topraklarının %34.7'sini, ovalar ise %17.2'sini kapsamaktadır.

Çukur kesimlerinde İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M.Kemalpaşa Ovaları yer almaktadır. Karacabey Bursa Ovasının batı yönündeki uzantısı üzerinde, Susurluk ve Karadere Çayları arasında yer almaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 24 m'dir.

Karacabey Planlama Bölgesi:

Karacabey planlama bölgesi sınırları içinde topoğrafya güney ve kuzey sınırlarında yüksek ve engebeli olsa da, genelde düz bir arazi yapısı hakim olup, ovalık alanlar çoğunluktadır. Karacabey merkez yerleşimi ile Hara İşletme merkezinin olduğu orta kesimlerde az engebeli, tatlı meyilli topoğrafya gözlenir.

Güneyde Taşkesik Tepe (204'm) en yüksek nokta olup en düşük yükseklik ovada 4 m'dir.

A.2.2. Bitki Örtüsü:

Bursa İli:

Bursa ilinin bitki örtüsünde iklim özelliklerine bağlı olarak çeşitlilik gözlemlenmektedir. İlin Marmara Denizi'ne bakan kıyı bölümlerinde, özellikle Karadağ'ın güney ve güneybatı eteklerinde ise egemen bitki türlerini makiler oluşturur. İlin yaz sıcaklarının en çok duyulduğu iç bölümlerinde step karakterindeki bitkilere de rastlanır.

Bursa'nın toplam alanının %30'unu ekili, dikili alanlar, %1.67'sini nadas alanları ve % 5.14'ünü ise tarıma elverişli olduğu halde işlenmeyen araziler oluşturmaktadır.

Bursa ilinde Tarım Alanlarının Kullanımı:

Kullanım Şekli	ALAN (Dekar)	Yüzde (%)
Tarla Arazisi	1.836.724	53.03
Meyve ve Diğer Uzun Ömürlü Bitkiler	621.668	17.96
Sebze ve Çiçek Bahçeleri	360.267	10.40
Nadas Alanı	158.240	4.57
Tarıma Elverişli Olup, Kullanılmayan Arazi	486.414	14.04
TOPLAM	3.463.313	100

* Türkiye İstatistik Yıllığı (1993) D.İ.E

Karacabey İlçesi:

Karacabey'in topraklarını örten bitki varlığı, Marmara Bölgesi'nin genel özelliğini vermekle birlikte denize yakın yöreleriyle, kırsal alanları farklılık göstermektedir.

İlçenin kuzeyindeki denize yakın kısımlarda Akdeniz bitkileri, ılımlı kışlara dayanan nemi seven ormanlar yetişmiştir. Ormanlarda da Akdeniz ikliminin egemen olduğu yerlerde yaşamasını seven, meşeye sıkça ve bolca rastlanmaktadır. Yöre arazisi zeytin yetişmesine oldukça elverişlidir. Yine denize yakın olan kesimlerde narenciye türü bitkilerin de yetiştiği gözlenmektedir.

Bunun yanında yüksek yerlerde, Karadağ'da sık geçen kışlara dayanan kuru orman alanları da vardır. Bu kesimlerde bol miktarda ıhlamur bulunur. Akdeniz iklimine uyumuş bitki topluluğu içinde bulunan defne, süpürge çalısı, kocayemiş, taş meşesi, karaçalı gibi bitki türlerine yörede sıkça rastlanır. Karacabey – Bursa doğrultusunda uzanan yükseltilerinde de sadece karaçalı denen bitki türüne rastlanmaktadır.

	Sebze ürünleri		Meyve Ürünleri		Tahıl Ürünleri		TOPLAM	
	Ekili Alan (ha)	Üretim (ton)	Ekili Alan (ha)	Üretim (ton)	Ekili Alan (ha)	Üretim (ton)	Ekili Alan (ha)	Üretim (ton)
Bursa İl	57878	1991562	31598	206247	1223041	292723	293301	3562847
Karacabey	18485	780130	123	1477	36820	397351	55428	1178958

A.2.3. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu:

Bursa İli:

Bursa ili topraklarının yapısı çeşitli yaşta kütlelerden oluşmaktadır. İl merkezinin güney doğusunda yer alan Uludağ'ın temelinde paleozoik (1. Zaman) yaşlı granit (magmatik kütle) ile gnays ve mikoşistler (başkalaşım kütlelerini oluşturmaktadır. Bu kütleler üzerindeki mermerler, dağın kuzey eteklerinde bir şerit halinde yayılmıştır. İlin önemli bir bölümünü kaplayan ovalar, kuvaterner (4. Zaman) yaşlı alüvyonlarla kaplıdır.

Bölge çeşitli jeolojik zamanlar boyunca oluşan ozojenik (dağ oluşumu) ve epizojenik (yer kabuğunun çok yavaş, düşey veya düşeye yakın yükselme ve alçalmaları) hareketlerden geniş çapta etkilenmiş, kıvrılmış ve kırılmıştır. Bugünkü şeklini kuvaternerde almıştır. İlin batısında Manyas Havzası'na uzanan, doğu-batı yönlü bir tektonik hat vardır. Ayarica, Gemlik'ten başlayıp İznik üzerinden geçen tektonik açıdan ikinci bir bölge daha görülmektedir. Dolayısıyla il, birinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Dördüncü jeolojik zamanda, Anadolu tümüyle yükselmeye uğramış, bu sırada bazı yerler de çökmüştür. Bu çöküntü alanları içinde, Marmara Denizi'ndeki üç büyük çukurluktan birisi olan Tekirdağ-Karacabey hattındaki Karacabey Ovası ve Uluabat Gölü oluşmuştur.

Yeniköy kıyıları dikkatle incelendiğinde,denizden itibaren Karadağ kitlesinin yer yer falezlerle yükselmiş olduğu farkedilir. Arazi genellikle marn ve gnaysden oluşmaktadır. Bu depresyon alanı daha sonra Susurluk Çayı, Karadere, Nilüfer Çaylarının getirdiği alüvyonlarla dolmuştur.

Bu oluşumlar sırasında, daha önce Manyas Gölü'nden Erdek Körfezi'ne dökülen Nilüfer Çayı'nın kaymaya uğrayarak Karacabey Boğazı'nı oluşturduğu bilinmektedir. Daha sonra, Susurluk Çayı ve Karadere de alüvyal dolma sonucu yön değiştirerek Boğaz'a yönelmişlerdir.

Karacabey İlçesi:

Karacabey ve çevresinde dört farklı jeolojik birim gözlenmiştir.

- 1- Jura-Yaşlı-Kireç Taşı (Jka)
- 2- Neojen-Yaşlı-Sedimenter Birim (konglomera,kumtaşı,kireçtaşı,marn,kil,tüf,aglomera)(N)
- 3- Neojen-Yaşlı-Volkanik Birim (Andezit,lav,tüf,aglomera)(Na)
- 4-Kuvaterner-Yaşlı, Alüvyon(Qal)

Jeolojik inceleme yapılan alanda heyelan görülmemiştir. Bölge 1. Sınıf Deprem Bölgesi içindedir.

Çalışma alanının kuzeyinden geçen, Manyas Gölü'nü(Kuş Gölü) boşaltan Kara Dere ve Simav Çayı (Hanife Dere) en önemli akarsulardır. Simav Çayı Karacabey'in doğusunda Uluabat göl ayağını ve Kuş gölü ayağı olan Kara Dere'yi de alarak Taşlık köyünden itibaren Kocasu adı altında Marmara Denizi'ne dökülür.

Bu çaylar taşkın yapabilmektedir. Son yıllarda Karacabey ovasında taşkın olayları olmuştur.

Yukarıda değinilen akarsuların dışında çalışma alanının güneyindeki tepelerden kuzeye akışlı küçük debili ve mevsimlik dereler vardır.

İnceleme alanında alüvyon birimde açılmış çok sayıda çakma ve sondaj kuyuları mevcuttur. Yağışlı mevsimlerde kış aylarında oldukça yükselen statik seviyeye yaz aylarında ovanın batısında ve orta kesimlerinde 12 m'ye düşmektedir. Çalışma alanının kuzey-kuzeydoğusunda ise su seviyesi 1-2 m derinliktedir.

Yeraltısu akım yönü kuzey-kuzeydoğuya doğrudur. Çakma kuyulardan 4-5 lt/sn, sondaj kuyularından 30-40 lt/sn'yeye kadar su alınabilmektedir.

A.2.4. Hidrolojik Yapı:

A.2.4.1. Deniz:

İlin Marmara Denizi'ndeki kıyılarının uzunluğu 135 m'dir. Bunun yaklaşık 50 m'lik batı kısmı Karacabey ilçe sınırlarına aittir. Karacabey'in kıyı kesimlerinde Karacabey ilçe merkezine 35 km. uzaklıkta Yeniköy ilçenin ve yakın çevrenin turizm potansiyelini oluşturmaktadır.

A.2.4.2. Akarsular ve Göller:

Bursa İli:

Bursa ili akarsular bakımından fazla zengin değildir. İlin önemli akarsuları Karaçay, Nilüfer Çayı, Susurluk Çayı, Deliçay, M. Kemalpaşa Çayı, Küçükkaradere suyu ve Göksu'dur.

Karacabey İlçesi:

Karacabey ilçesinin önemli akarsuları:

Nilüfer Çayı: Uludağ'ın güney yüzünde 850 m. Yükseklikteki iki mağaradan çıkar. Dağdan inişi çok hızlı, ovadaki hareketi de çok sakindir. Karacabey'in kuzeybatısındaki Distikoz-Karadağ sırasının kuzeyinden gelerek Çamlıca, Çeşniğir ve Hayırlar köylerinde geçerek, Boğaz'a dökülen Kocadere ile birleşir. Uzunluğu 87 km'dir. 26 m³lük bir debiyle Mayıs ayında, 1.76 m³lük bir debiyle Ağustos ayında akar, sanayi atıkları nedeniyle suyu son derece kirlidir. İçme ve sulamada yararlanılması mümkün değildir. Şuanda bir atık boşaltma kanalı durumundadır.

Susurluk Çayı: Şaphane dağlarından doğar. Susurluk'u geçince "Susurluk Çayı" adıyla anılmaktadır. Marmara Denizi'ne yakın bir yerde Nilüfer Çayı ile birleşerek Kocadere adını almaktadır. Uzunluğu 321 km. olan akarsuyun yazın iyice cılızlaştığı ve suyunun azaldığı görülür.

Karadere: Karacabey sınırları içine girince adını alır. İlçenin batısından geçerek, Boğaz doğrultusunda Taşlık Köyü yakınlarında Susurluk Çayı ile birleşir. Daha ileride Nilüfer Çayı'nın da katılımıyla Karadere'yi oluşturur.

Bursa ili alanında çok sayıda göl vardır. En önemlileri Uluabat ve İznik Gölleridir. Bunlardan başka Uludağ'ın doruğunun 8 km. doğusunda, kar sularının erimesi ile oluşmuş, Karagöller adıyla anılar 3 büyük göl vardır.

Uluabat (Apoliyont) Gölü: Bursa-Karacabey-Mustafakemalpaşa arasındadır. Uzunluğu 25 km., genişliği 14 km. olup, 156 km²lik bir alan kaplamaktadır. Derinliği en çok 4. m'yi bulan gölün ortalama derinliği 2 m.'nin altındadır. Suyu tatlıdır. Gölün içinde yakın zamana kadar istakoz, sazan ve yayın balıkları yetiştirilmekteydi. Son yıllarda görülen su kirliliği yüzünden bu üretim durmuştur.

A.2.5 İklim:

Bursa İli:

Bursa iklimi, Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği ilde, yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmez. Bursa ilinin bir ilçesi olan Karacabey de iklim açısından Bursa'nın özelliklerine yakın özellikler taşımaktadır.

Karacabey İlçesi:

Karacabey'de yıllık sıcaklık ortalaması 14.4C°, 5 yıllık rasatlar sonucunda da yıllık sıcaklık ortalamasının 14 C° olduğu bilinmektedir. İlde en yüksek sıcaklık 21 Ağustos 1945'te 42.6 C°, en düşük sıcaklık ise 9 Şubat 1929'da -25.7 C° olarak saptanmıştır. Karacabey'de ne yüksek sıcaklık 38.5 C° en düşük sıcaklık - 9.7 C° olarak tespit edilmiştir. Ortalama donlu günlerin sayısı 29'dur. Bursa'da sıcaklık yılda 61 gün 30 C° üzerine çıkmakta, ortalama 34 gün ısı 0 C°'nin altına düşmektedir.

Karacabey, Güney Marmara'nın iklimini tam olarak yansıtmaz. Bunun en önemli nedeni ise, nemli hava kütlelerinin yağışa dönüşmesine imkan sağlayacak yükseltilere sahip olmayışıdır. Karacabey, çevresine oranla daha az yağmur almaktadır. Meteoroloji bültenlerinde, özellikle yaz aylarında İzmir ve İstanbul'un yağışlı olacağı belirtiyorsa, Karacabey de yağış almaktadır. Bunun nedeni cephe yağışları ile açıklanabilir. Yörede yazlar, genellikle kurak geçmektedir. Kış mevsimi ılıman yapıya sahiptir.

Karacabey'in yıllık yağış miktarı ortalama 562 mm'dir. Ortalama yağışlı gün sayısı 77, yıllık ortalama sisli gün sayısı 7.7'dir.

Karacabey'in kurulduğu alanın deniz seviyesinden yüksekliği 41-45 m'dir. Yöre, Marmara Denizi kıyıları hariç, çıplak olduğundan yaklaşık bütün hava akımlarına açıktır. Genellikle kuzeyden esen poyraz egemendir.

A.2.6 Toprak Yapısı , Kabiliyeti ve Sulama:

Bursa İli:

Bursa ili sınırları içerisinde üç toprak grubu göze çarpmaktadır. Bunlardan biri olan zonal topraklara (iklim ve bitki örtüsünün etkileriyle değişen yaşlı toprak) özellikle Yenişehir Ovası çevresinde rastlanmaktadır. Buradaki kütlelerin, daha çok şistlerin (başkalaşım kütleleri) parçalanması ile oluşan bu topraklar açık sarı ve yeşil renktedir.

İlin önemli bir bölümü de intrazonal topraklar (zonal ile azonal toprak arasındaki geçiş toprağı) kaplamaktadır. İntrazonal topraklar, Karacabey'in doğusunda Uluabat Gölü çevresinde koyu grimsi kahverengi gromosal toprak türleri ile yine aynı renkte killi-kalterli toprak türü şeklinde görülürler. Bu toprak türleri tarıma uygun değildir.

İlde azonal topraklar (genç toprak) grubuna giren alüvyol topraklar geniş alanları kaplamaktadır. Karacabey'de de alüvyal topraklar grimsi-kahverengi olup kuru iken çok sert, ıslakken ise oldukça yapışkandır. Burada genellikle kireçlidir. Alüvyal tabakası İnegöl Ovası'nda çok kalındır. Topraktaki materyalin büyüklüğü akarsuların ovaya çıktığı yere yaklaştıkça artmaktadır. Karaçay'ın yatağı ve vadi tabanında da görülen alüvyal toprakların kalınlığı 8-10 m. Arasındadır. Bursa ili'ndeki bu topraklar çok verimlidir. İl topraklarının yaklaşık %43'ünde tarımsal üretim yapılmakta bir o kadarını da ormanlar kaplamaktadır. Toprakların %6'ya yakını çayır ve mer'a olarak kullanılmaktadır. Böylece il topraklarının %90'ını aşkın bir bölümü kültüre elverişli nitelik taşımaktadır.

Karacabey İlçesi ve Planlama Bölgesi:

Karacabey ve çevresinde genelde alüvyal topraklar yer almaktadır. Bunun yanında yerinde oluşmuş kireçsiz kahverengi topraklar, kırmızı kahverengi Akdeniz toprakları ile Rendzinalar Büyük toprak gruplarına rastlanır.

Çalışma alanında kuru tarım arazisi olarak kullanılan araziler 477 ha, yetersiz sulanan araziler 430 ha, sulu tarım yapılan araziler 10848 ha, fundalıklar 94 ha. Mera olarak kullanılan araziler toplam 550 ha yer kaplamaktadır.

Karacabey bölgesinde 10850 ha birinci (I) sınıf, 1972 ha ikinci (II) sınıf, 5206 ha üçüncü (III) sınıf, 39 ha dördüncü (IV) sınıf, 435 ha altıncı (VI) sınıf, 1710 ha yedinci (VII) sınıf arazi ile yerleşim yeri olarak kullanılan sınıflandırılmayan 550 ha arazi mevcuttur.

Karacabey'de tarımsal potansiyel yüksek olduğundan tarım yapılan arazilerin tamamına yakın kısmı DSİ sulama projesi kapsamında kalmaktadır. Ayrıca köy hizmetleri 17. Bölge Müdürlüğü tarafından "Toplulaştırma" işlemleri yürütülmektedir.

A.2.7. İçme ve Kullanma Suyu:

Karacabey İlçe Merkezi:

İlçenin kullanma suyu ihtiyacı halen ilçeye 12 km uzaklıkta olan Gölcik Deresi ile Parça Boyu mevkiinde bulunan yer altı suyundan karşılanmaktadır.

Karacabey'e gelen suyun %5'i kaynak suyundan, %95'i yer altı sularından – derin kuyu su pompaları vasıtası ile – temin edilmektedir. İçme ve kullanma suyu ayrı değildir.

A.2.8. Çevre Sorunları:

Karacabey Planlama Bölgesi:

Karacabey Ovası'nın tarımsal potansiyeli göz önüne alındığında yeraltı suları ile yerüstü sularının kirletilmemesi veya kirletilmemesi yönünde önlem alınması gerektiği kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kentsel kullanımların yer seçimlerinde hassas davranılması yerinde olacaktır.

A.3. PLANLAMA BÖLGESİNİN MEKANSAL OLUŞUMU:

A.3.1. Karacabey Planlama Bölgesindeki Tarihi Gelişim:

Karacabey'in bilinen en eski tarihi İ.Ö 1500'lü yıllara dayanmaktadır. Karacabey ve yöresine ilk yerleşen insanlar Miyalılar'dır. Miletepolis şehir Karacabey – Mustafa Kemalpaşa yolu üzerinde bugünkü Hara sınırları içinde, Melde yöresindeki antik kentin kalıntılarının bulunduğu yerde, Misyalılar tarafından kurulmuştur. Frigyalılar'ın yönetiminden sonra Lidya yönetimine giren Misya İ.Ö 525 yılına kadar bu idare altında kaldı. Pers Kralı Kurus'un Lidya Kralı Krezüs'le savaşından sonra Misya Pers egemenliğine girdi. Büyük İskender'in Perslerle yaptığı savaşı kazanması ile Misya Roma İmparatorluğuna katıldı. İskender'in ölümünden sonra İmparatorluğun dağılmasıyla Misya'da Bergama Kırallığı kuruldu. (İ.Ö.281) Son Bergama Kralı III. Ata ölürken ülkesini Romalılar'ın yönetimine bıraktı.

1325 yılında Orhan Gazi Bursa'ya girdi. Bursa'nın alınışından 8 yıl sonra Orhangazi bu yörede alınamayan tek kale olan Lipodyum'u (bugünkü adıyla Uluabat) almak için harekete geçti. Lipodyum kalesinin alınmasıyla bu yörede hüküm süren iki tekfur Osmanlı yönetimine girdi. Bunlardan birisinin adı Mihaliç idi. 1910'a kadar Mihaliç adıyla anılan Karacabey kentinin adı Mihaliç adlı tekfurdan gelmektedir.

Karacabey kenti Mihaliç adıyla Osmanlı döneminde mutasarrıflık, subaşılık ve en sonunda kadılık olarak yönetildi. II. Mahmut döneminde Bursa'nın sancak, Mihaliç'in de ona bağlı kaza (ilçe) olması öngörüldü.

İlçenin adı 1910 yılından sonra resmi kayıtlara "Karacabey" olarak geçti. Karacabey, Fatih Sultan Mehmet'in şehzadelerinden Alaaddin'in dayısının adıdır. Rumeli Beylerbeyliğinde bulunmuş, İstanbul'un fethine katılmış ve 1462 yılında Belgrat'ın fethinde Şehit düşmüştür. Mezarı doğum yeri olan Karacabey'de kendi yaptırdığı İmaret Camii'nin bahçesinde dir.

Karacabey 1915 yılında Balkanlar'dan gelen göçe maruz kalmıştır. Kurtuluş Savaşı yıllarında Bursa ve çevresi ile işgal altında kalmış ve 14 Eylül 1922'de Yunan işgalinden kurtulmuştur.

Yunanlı' lar şehri terk ederken ateşe vermişler ve bütün evleri yakmışlardır. Yakındaki Rum köylerine sığınan Türkler daha sonra geri dönerek yerleşimi yeniden kurmuşlardır.

A.3.2 Karacabey Planlama Bölgesindeki Tarihi Çevre:

Karacabey kent yerleşim alanında tarihi sit alanı olarak belirlenmiş veya imar planlarında gösterilmiş bütünsel bir tarihi doku tescilli bulunmamaktadır. Ancak kent içinde ve yerleşim alanı çevresinde önemli sayıda tarihi yapı ve sivil mimarı örnekleri yer almaktadır.

Karacabey kent merkezindeki mevcut önemli tarihi yapılar:

- **Kümbetli (Tümbekli) Camii:** Karacabey'deki en eski eserdir. Kayıtlardan İ.Ö 200 yılında Yahudiler tarafından havra olarak yapıldığı anlaşılmaktadır.

- **Karacabey (İmaret) Camii:** Fatih Sultan Mehmet döneminde Abdullah oğlu Dayı Karacabey emriyle 1456-57 yılları arasında yaptırılmıştır. 1853 yılındaki depremde büyük ölçüde zarar gören yapı, Kurtuluş Savaşı sırasında yöreden kaçan Yunanlı'lar tarafından da tahrip edilmiştir. Kullanılmaz hale gelen cami, imaret ve Karacabey'in türbesi 1971-72 yılları arasında Vakıflar Genel Md'ğü tarafından onarılmıştır.

- **Ulu camii:** 1475-76 tarihleri arasında inşa edilen yapının kim tarafından yaptırıldığı bilinmemektedir. Araştırmalardan yapının I. Murat Hüdavendigâr Vakfı olduğu anlaşılmaktadır. Yunan işgali sırasında Yanan eser, 1964 yılında Vakıflar Gn. Md.ğü tarafından onarılmıştır.

- **Cumhuriyet İlkokulu:** Daha önce merkez İlkokulu olan okulun adı, Cumhuriyet İlkokulu olara değiştirilmiştir. 29 Ekim 1926'da açılmıştır. Karacabey'deki en eski okuldur.

Karacabey Çevresindeki Diğer Tarihi Eserler:

Karakoca Köyündeki Zoodochos Kilisesi

Harmanlı Köyü'ndeki Theodoros Kilisesi ve Yeldeğirmeni

Uluabat Köyü Eski Cami'si

Issız Han

Uluabat'ta Antik Kent Lipodyun

Apolyont Köyü'nde Bazilika ve Rum Evleri

Ayçasusurluk Köyü Camisi

Çeşnigir Köyü'ndeki Külliye, Fatma Tutu Camii

Uluabat Köyü'ndeki Mikhael Arcestrategos Kilisesi

Eskikaraağaç Köyü'ndeki Theotokos Kilisesi

Fevzipaşa Köyü'ndeki Eski Camii

A.4. PLANLAMA BÖLGESİ'NDEKİ NÜFUS YAPISI:

A.4.1. Nüfusun Dağılımı ve Gelişimi:

Karacabey 1997 Nüfus Sayımı:

İlçeler	Toplam	Şehir Nüfusu	Köy Nüfusu	Yıllık Artış (%)
Nilüfer	140.672	102.546	38.126	106.87
Osmangazi	593.723	539.152	54.571	21.13
Yıldırım	426.000	424.861	1.139	37.99
Büyükorhan	19.705	4.860	15.25	1.36
Gemlik	86.702	63.844	22.858	25.79
Gürsu	26.334	20.183	6.151	48.29
Harmancık	10.267	3.681	6.586	24.55
İnegöl	160.238	90.508	69.730	33.57
İzmit	45.190	18.796	26.394	10.49
Karacabey	78.350	38.512	39.838	12.01
Keles	18.070	3.560	14.510	25.59
Kestel	46.470	30.557	15.913	53.75
Mudanya	51.219	19.080	32.139	39.58
M.Kemalpaşa	98.752	41.854	56.898	2.34
Orhaneli	29.320	7.200	22.120	3.30
Orhangazi	76.978	52.908	24.070	43.69
Yenişehir	50.539	22.916	27.623	5.93
TOPLAM	1.958.529	1.484.838	473.691	28.78

* D.İ.E 1997 Nüfus Sayımı

Karacabey ilçe sınırları içindeki 1997 Sayım yılı nüfusu toplamı 78.350 kişi'dir. Bu nüfusun 38.512'si ilçe merkezinde, 39.838'i köylerde yaşamaktadır. 1997 sayım değerlerine göre kent ve kır nüfusları birbirine çok yakın hatta eşittir. Yıllar itibariyle nüfus gelişimine bakıldığında 1955'den günümüze kadar kentsel nüfus oranı sürekli artmıştır. Bu da çoğu ilçe sınırları içinde kırdan kente doğru göç hareketinin bir göstergesidir. Karacabey kent nüfusu en fazla % 1.20'lik bir değerle 1980-1997 yılları arasında artış göstermiştir. Bunun en büyük nedeni de bu dönemdeki sanayi kuruluşlarındaki artıştır.

Ayrıca 1990 yılı nüfusunun cinsiyet dağılımına baktığımızda ise kentsel alan ile kırsal alandaki dağılımların yaklaşık olarak birbirlerine eşit olduğu görülmektedir. Bu değerler de Karacabey ilçe sınırları içinde dışarıya önemli bir göç olayı yaşanmadığını göstermektedir.

	TOPLAM			ŞEHİR NÜFUSU			KÖY NÜFUSU			ALAN km ²	NÜF, YOĞ,
	T	E	K	T	E	K	T	E	K		
Bursa İli	1603 137	8109 23	7922 14	1157 805	5884 68	5693 37	4453 32	2224 55	2228 77	1104 3	145
Karacabey	7289 8	3634 5	3655 3	3166 5	1584 4	1582 1	4123 3	2050 1	2073 2	1285	57

*** D.İ.E 1990 Genel Nüfus Sayımı**

Karacabey Belediye sınırları içinde 1997 nüfus sayımı sonuçlarına göre 38.512 kişi'dir. 1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planlama alanı kapsamındaki kırsal yerleşim alanlarındaki toplam 3.592 kişi ile birlikte planlanan alandaki toplam nüfus (1997 Sayımı) 42.104 kişi olmaktadır.

Karacabey İlçesi Kent – Kır Nüfus Gelişimi:

KARACABEY	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997
KENT	18368	19954	21648	24057	25384	31665	38512
KIR	39087	38512	39686	41858	40125	41233	39838
TOPLAM	57455	58466	61334	65915	65509	72898	78350

*** D.İ.E Genel Nüfus Sayımları**

Karacabey Çevre Düzeni Plan sınırları içindeki kırsal yerleşim alanları Nüfus Gelişimi:

KÖYLER	1970	1975	1980	1985	1990	1997
GÖNÜ	953	1062	1069	1033	995	771
HOTANLI	724	714	813	843	849	646
K.KARAĞAÇ	433	632	477	430	444	372
ŞAHİNKÖY	432	447	460	472	434	409
YOLAĞZI	895	1157	1434	1513	1574	991
TOPLAM	3437	4012	4253	4291	4296	3189

Karacabey ilçe sınırları içindeki toplam 1997 nüfusu ise 78.350'dir. D.İ.E verilerine göre yıllık nüfus artış hızı 1.20'dir. 1990 yılı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre planlama alanındaki kent ve kır nüfuslarının cinsiyete göre dağılımı şöyledir:

(1990 YILI NÜFUS SAYIMI)				1997 Sayımı Toplam Nüfus
Yerleşim Birimi	T	E	K	
Merkez	31.665	15.844	15.821	38.512
Gönü	995	481	514	771
Hotanlı	849	447	402	646
Küçükarağaç	444	247	197	372
Şahinköy	434	224	210	409
Yol ağzı	1.574	834	740	991
TOPLAM	35.961	18.077	17.884	41.701 Kişi

Karacabey Nüfusu Artış Hızları:

Dönemler	Yıllık Artış Hızı (%)	5'er Yıllık Dönemler Artış Hızı (%)
1955-1960	3.94	19.70
1960-1965	3.00	15.02
1965-1970	1.73	8.63
1970-1975	1.70	8.49
1975-1980	2.23	11.13
1980-1985	1.10	5.52
1985-1990	4.95	24.74
1990-1997	1.20	6.0

*** D.İ.E Genel Nüfus Sayımı Sonuçları - 1997**

Tablo'dan da görüldüğü gibi Karacabey kent nüfusu 1955 yılından itibaren devamlı bir artış içindedir. Artış hızındaki en yüksek değer 1985-1990 yılları arasında olmuştur. Bu dönem Karacabey ilçe sınırları içindeki sanayi yatırımlarının en fazla yapıldığı dönemdir. Sanayi yatırımları ile birlikte kent merkezindeki hizmetler sektöründeki hızlı gelişme ve büyümeler bu dönemdeki kırsal göçün büyük kısmını kent merkezine çekmiştir. Ayrıca bu dönemdeki Yurtdışı göçün (Bulgaristan) büyük bir kısmı da Bursa ili'ne yönelmiştir. Verimli toprakları ve sanayi tesisleri ile yurtdışı göçünün bir kısmı da il genelinde Karacabey'e yerleşmiştir.

A.4.2. Göç Durumu:

Tablo'dan görüldüğü gibi Planlama Bölgesindeki Karacabey kent merkezinde nüfus artarken kırsal yerleşim alanlarında nüfus azalması olmuştur.

Karacabey ilçe sınırları içinde büyük bir göç hareketi yaşanmamaktadır. Ancak kırdan kente göçün büyük kısmı Karacabey kent merkezine yönelmektedir. Kırsal kesimdeki tarımsal uğraşların yoğunluğu ve verimliliği kırdan kente olan göçün hızını azaltmaktadır. Ayrıca Karacabey kent merkezindeki sanayi tesislerindeki gelişmeler de yakın çevreden gelen bu göçü kent merkezine yönlendirmektedir. İlçe genelinde Karacabey ilçe sınırları dışına fazla bir göç yaşanmamaktadır.

A.4.3. Nüfusun Nitelikleri:

1990 yılı Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Karacabey Kent merkezi yaş grupları dağılımı:

Yaş Grupları	İlçe Merkezi Nüfus	%
0-14	9.255	29.2
15-64	20.573	65
65+	1.837	5.8
TOPLAM	31.665	100

(0-14) Yaş Bağımlılık Oranı	: % 44.9
(65+) Yaş Bağımlılık Oranı	: % 8.9
Toplam Bağımlılık Oranı	: % 53.8

Tabloda görüldüğü gibi ilçe merkezindeki (0-14) yaş grubu ülke ortalamasının altında iken potansiyel faal nüfus (15-64) ülke ortalamasının üzerindedir.

Karacabey kent merkezindeki bağımlılık oranı %53.8 değeri ile ülke değeri olan %58'in altındadır. Bu da Karacabey kent merkezinde çalışabilir çağda olan nüfusun ülke geneline göre daha fazla olduğunu göstermektedir.

Doğurganlık Oranı İse : $\frac{(0 \text{ yaş grubu çocuk sayısı})}{(15-44) \text{ yaş grubu kadın sayısı}}$

$$: \frac{576}{7748} = \% 7' \text{dir.}$$

Bu oran ile Karacabey kent merkezi ülke ortalaması olan % 5.46'nın üzerindedir. Doğurganlık oranı ülke ortalamasının üzerindedir. Bu sonuç Karacabey kent merkezindeki kır kökenli nüfusun fazlalığının da göstergesi sayılabilir.

1990 Nüfus Sayımına göre Karacabey kent merkezindeki toplam hane halkı sayısı 7.780'dir.

Ortalama Aile	Toplam Yerleşik Nüfus	31.083
Büüklüğü İse=	-----	= -----
	Toplam Hane Halkı Sayısı	7.780

$$= 3.99' \text{dur.}$$

1990 Nüfus Sayımı değerlerine göre ortalama aile büyüklüğü 4.20 olan ülke geneli ile karşılaştırıldığında Karacabey kent merkezindeki aile büyüklüğü biraz daha küçüktür.

A.5. SOSYAL YAPI:

Karacabey'de aile büyüklüğü ortalama 3.88'dir ve 4.20 olan ülke ortalama aile büyüklüğünün altındadır. Hane halkı sayısı da oldukça düşüktür. (1-1.2 arasında) Aile yapısında çekirdek aile yapısı hakimdir.

Karacabey'de bulunan geniş verimli topraklar, sanayinin yarattığı istihdam olanakları, ve Karacabey'in Bursa ve İstanbul gibi büyük şehirlere yakın, kolay erişebilir mesafede olması nedenleriyle dışarıya fazla göç vermemekte ve ilçe merkezi yakın çevrelerdeki kırsal yerleşimlerden göç çekmektedir. Son yıllarda aldığı yurt içi ve yurt dışı (Bulgaristan, Yugoslavya) göçlerle de heterojen bir yapı gösteren Karacabey il merkezinde yaşayan kesimlerin birbirlerinin gelenek ve göreneklerinden etkilendiği ancak her topluluğun kendine özgün gelenek ve göreneklerini devam ettirdiği günlük yaşantı ve özel günlerde gözlenmektedir.

Aile reislerinin en fazla kendi hesaplarına esnaf, ücretli işlerde çalıştıkları ve çiftçilik ile uğraştıkları gözlenmiştir. Babadan oğula geçen meslek gruplarına sıkça rastlanmaktadır. İlçe merkezinde yaşayan sosyal gruplar arasında gelir düzeyine göre orta gelir grubu çoğunluktadır.

Gelir dağılımına göre; Abdullahpaşa, Sırabademler, Yenice, Selimiye Mahallelerinde gelir seviyesi daha yüksektir. En düşük gelir seviyesi mahalleler; Mahmuriyet, Runguçpaşa, Tavşanlı, Mecidiye, Garipçe, Drama, Hüdavendigar, Saadet Mahalleleridir.

İlçe merkezindeki halkın büyük kısmı ev sahibidir. (%78) Kiracı oranı oldukça düşüktür. Yerli halkın büyük kısmı ev sahibidir. Okur yazarlık oranı ülke ortalamasının üzerindedir(%92). İki yerel televizyonu, 3 yerel radyosu ve 2 tane yerel gazetesi vardır. 1993 yılında açılan sanat galerisinde çeşitli sanatsal faaliyetler sürdürülmektedir.

İlçe merkezini oluşturan mahallelerden Abdullahpaşa, Canbalı, Drama , Esentepe, Garipçe, Hamidiye, Hüdavendigâr, Nasrettin, Selimiye, Sırabademler, Tavşanlı, Yenice Mahallelerinde çoğunlukla Karacabey'in yerli halkı ve Karacabey kırsal kesiminden gelen nüfus kesimi oturmaktadır. Mamuriyet, Mecidiye, Runguçpaşa, Emirsultan Mahallelerinde ise Bursa dışı kentlerden gelen göç nüfusu çoğunluktadır. Diğer mahallelerde ise her iki nüfusun dağılımı birbirine yakın değerlerdedir.

A.6. PLANLAMA BÖLGESİ'NDEKİ EKONOMİK YAPI:

Karacabey ilçesinin ekonomik yapısı özellikle tarım ve tarıma dayalı sanayi'deki potansiyele bağlı olarak gelişmiştir. Bu sektörlerdeki gelişim hizmetler sektörüne de canlılık getirmiştir.

Tarım sektörü ilçenin hakim ve gelişmesini belirleyen, yönlendiren sektördür. Özellikle domates, soğan ve pancar üretimi oldukça yoğundur. Tarımda teknolojik ve kimyasal girdilerin artmasına bağımlı olarak insan işgücü sayısında önemli sayıda olmasa da belirli dönemlerde düşüşler yaşanmıştır. İlçedeki Sanayi tesislerindeki sayısal ve kapasite artışına bağımlı olarak sanayi iş dalında çalışan sayısında özellikle 1970-85 yılları arasında önemli artış yaşanmıştır. Tarım ve sanayideki olumlu gelişimlere bağlı olarak ilçe merkezine çekilen nüfusun büyük kısmı da hizmetler sektöründe önemli miktarda oransal artışa ve çeşitlenmeye neden olmuştur.

Karacabey'de Çalışanların Yıllara ve Sektörlere Göre Dağılımı:

Sektör	1970		1980		1985		1990	
	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%
Tarım	2063	32	1848	23	993	12	2276	22
Sanayi	1700	27	2738	35	3223	40	3320	31
Hizmetler	2632	41	3353	42	3857	48	4860	47
Toplam	6395	100	7939	100	8073	100	10456	100

* D.İ.E Nüfus Sayımı, Bursa-1990

Tarım: Ziraat, hayvancılık, avcılık, ormancılık, balıkçılık

Sanayi: Madencilik, imalat, san., inşaat, bayındırlık işleri

Hizmetler: Toptan ve perakende tic. Lokanta ve oteller, ulaştırma, haberleşme, depolama, mali kurum ve hizmetler, toplam ve kişisel hizmetler, iyi tanımlanmamış faaliyetleri kapsamaktadır.

A.6.1 Tarım:

Karacabey ilçe sınırları içinde yapılan tarım, çoğunlukla tarla bitkileri yetiştiriciliğine dayanmaktadır. Tarımı yapılan kültür bitkilerinden soğan, çeltik, tahıllar, kavun-karpuz, şeker pancarı, ayçiçeği, baklagiller, mısır başta gelmektedir. Ayrıca domates, biber, lahanagiller gibi sebze türleri kültürü önem arz etmektedir. Meyvecilik, bağcılık ve zeytincilik kültürü yeni olup uygun yörelerde hızla gelişmektedir.

Tahıl üretimi ilk hasat edilen ürün olması ve fazla ekilmesi nedeni ile çiftçi ailelerinin gelirinde önemli bir yer tutmaktadır. Son yıllarda mısır ekiminde kayda değer bir artış gözlenmektedir.

İlçe tarımında, baklagillerden en önemli ürün taze bezelyedir. Konserve yapımında kullanımı çok olan bezelyenin üretimine son yıllarda önem verilmektedir.

İlçede hayvancılık potansiyeli yüksek olduğundan yem bitkileri üretiminin de yeri ve önemi artmaktadır. Karacabey'de 400 ha yem bitkisi ekili alandan yılda 1300 ton ürün alınmaktadır.

Yörede yetiştirilen endüstri bitkilerinin başında şekerpancarı, ayçiçeği, pamuk önem taşımaktadır. Kuzey rüzgarlarının olumsuz etkileri yüzünden meyvecilik pek yaygınlaşmamıştır.

İlçe topraklarının yaklaşık %68'ini tarım arazisi oluşturmaktadır. Tarım arazisinin de %52.5'i tarla arazisi, % 41.2'si sebze arazisi olarak kullanılmaktadır.

Sebze üretimi ekilen alan ve oran olarak tahıldan sonra gelmesine rağmen ekonomik açıdan ilk sırada yer almaktadır. Özellikle salçalık domates ve konservelik sebzelerin üretimi büyük önem taşımakta ve üretimi yaygınlaşmaktadır.

Zeytincilik de gittikçe önemi ve oranı artan tarım faaliyetleridir. Sahil kesimine yakın kırsal alanlardaki zeytin üretimi İlçe Tarım Müdürlüğü'nce desteklenmektedir.

Karacabey İlçesi Toprak Kullanımı:*

Türü	Alan (ha)	%
Tarım Arazisi	68.336	55
Orman	30.425	28
Çayır-Mera	9.478	8
Tarım dışı araziler	2.863	4
Su yüzeyleri (dere,göl)	5.800	5
TOPLAM	116.932	100

Karacabey Kültür Arazisi Kullanımı*

Orman Vasfı Dışına Çıkmış Araziler	Alan (ha)	%
Tarla Arazisi (susuz tarım)	40.432	59.1
Sebze Arazisi (sulu tarım)	26.945	39.4
Meyve Arazisi (sulu tarım)	93	0.1
Bağ	50	0.07
Zeytin	816	1.2
TOPLAM	68.336	100

*** İlçe Tarım Müdürlüğü (1997)**

İlçede yetiştirilen tarım ürünleri ve mamülleri yörenin ihtiyacını karşıladıktan sonra yurtiçi ve yurtdışı pazarlama gönderilmektedir. Özellikle domates salçası, kuru soğan, biber, pırasa ve patlıcan ihracatı ülke çapında önemli bir yer tutmaktadır.

Karacabey'de Etkin Tarımsal Ürün Ekiliş ve Üretim Miktarları (1997) *

Türü	Ekili alan (ha)	Üretim (ton)
Buğday	21.000	105.000
Mısır	4.500	36.000
Bezelye	2.500	37.500
Ş.Pancarı	1.700	85.000
Ayçiçeği	3.500	4.375
Soğan	4.500	112.000
Yonca	2.000	30.000
Domates	14.400	576.000
Biber	3.400	112.500
Karnabahar	2.000	4.500

Kavun-Karpuz	4.300	83.000
Pırasa	600	22.000
Pamuk	1.200	1.200
Patlıcan	2.00	5.000
Zeytin	7.50	2.625
Şeftali	1.00	3.000
Yem Bitkisi	400	1.300

*** Karacabey İlçe Tarım Müdürlüğü - 1998**

1993 DİE tarımsal yapı ve üretim verilerine göre tarım sektöründeki dağılım:

Bitkisel Üretim : % 91

Canlı Hayvan Üretimi : % 7

Hayvansal Üretim : % 2

Bitkisel üretim dağılımı ise şöyledir:

Sebze üretimi : % 61

Meyve üretimi : % 23

Tarla üretimi : % 16

Seçilmiş Ürünler (1994)

Ürün Cinsi	TÜRKİYE	BURSA	KARACABEY
	Üretim (ton)	Üretim (ton)	Üretim (ton)
Buğday	17.500.000	289.915	100.000
Arpa	7.000.000	29.333	1.000
Ş.Pancarı	12.944.223	473.027	85.000
Pamuk	1.619.738	1.579	1.200
Ayçiçeği	740.000	33.875	4.375
K. Fasulye	180.000	5.114	2.500
Soğan	1.800.000	175.733	115.000
Domates	6.350.000	1.066.476	576.000
Patates	4.350.000	72.105	2.500
Karnabahar	77.515	5.190	3.500
Bezelye	38.000	8.104	7.500
Pırasa	310.000	55.231	22.000
Ispanak	170.000	19.402	750
SivriBiber	640.000	78.885	65.000
Dolma Biber	368.000	71.679	35.000

*** D.İ.E. Tarımsal Yapı ve Üretim (1994)**

Sebze Ekilişi:

Cinsi (ton)	Ekiliş Miktarı (dekar)	Üretim (ton)
Sebze	144 000	576 000
Biber	15 000	58 000
Karnabahar	2 000	4 500
Karpuz	43 000	83 000
Pırasa	1 000	40 000
Patlıcan	2 000	5 000

*** D.İ.E. Tarımsal Yapı ve Üretim (1994)**

Meyve Bahçesi Tesisi:

Cinsi (ton)	Ekiliş Miktarı (dekar)	Üretim (ton)
Zeytin	7 500	2 625
Şeftali	1 000	3 000

* D.İ.E. Tarımsal Yapı ve Üretim (1994)

Sulama Durumu:

Sulama Şebekesi	Sulanan Alan (ha)
Karacabey sulaması	6 400
M.K.Paşa sulaması	5 800
Uluabat sulaması	3 784
Gölet (Dağkadı-Keşlik) sulaması	300
Yer altı (Artezyen) sulaması	450

* İlçe Tarım Müdürlüğü 1997

Tarla Ürünleri Ekiliş ve Üretim Miktarı (1998 yılı):

Cinsi	Ekiliş Miktarı (ha)	Üretim (ton)
Buğday	21 000	105 000
Mısır	4 500	36 000
Bezelye	2 500	37 500
Şekerpancarı	1 700	85 000
Ayçiçeği	350	4 375
Soğan	4 500	112 000
Yonca	2 000	30 000
Arpa	300	900
Yulaf	100	400
Nohut	200	320
Pamuk	1 200	120

*İlçe Tarım Müdürlüğü 1998

Ormancılık:

1994 Yılı itibariyle;

Normal koru ormanı	14 360 ha
Bozuk koru ormanı	10 221 ha
Normal baltalık orman	5 586 ha
Bozuk baltalık orman	2 129 ha
Toplam	32 296 ha

İlçe topraklarındaki orman arazileri sahil kesimindeki yamaçlarda yer almaktadır. Orman arazilerinin toplam alanı yaklaşık 32.000 ha'dır ve ilçe topraklarının %27'sini kapsamaktadır.

Kayın, meşe, ıhlamur, kestane, kızılağaç; dişbudak; gürgen; defne, sandal; taflan, kavak, çınar, akçaağaç, fındık, söğüt mevcut ağaç tipleridir.

Hayvancılık:

İlçede yetiştirilen hayvan miktarı şöyledir:

Koyun	50 000	Sığır	
Keçi	8 900	Kültür Irkı	8 746
Manda	100	Melez Irk	3 652
At	350	Yerli Irk	1 952

Kanatlı Hayvanlar:

Tavuk (etlik)		Yumurta veren tavuk sayısı
Kapasite	1 212 000	125 000 (satılıyor)
Mevcut	93 700	281 000 (damızlık yumurta tavuk ile)
Yıllık yumurta üretimi	8 200	

*** İlçe Tarım Md'ü.1998**

Her yıl yılda iki defa Mayıs ve Eylül aylarında 3'er günlük sürelerle kurulan hayvan panayırında hayvan satışlarında canlılık yaşanmakta üreticiyi teşvik edici, verim ve kaliteyi artırıcı zeminler hazırlanmaktadır.

Balıkçılık:

Marmara Denizi'ne kıyısı olan Ballıkaya, Boğazköy, Ekinli, Bayramdere, Kurşunlu köylerinde deniz balıkçılığı yapılmaktadır. Kurşunlu köyünde Su Ürünleri Kooperatifi kurulmuştur. İstavrit, bakalorya, lüfer, palamut, karides en çok avlanan deniz ürünleridir.

Arıcılık:

Son yıllarda yoğun tarımsal ilaçlama nedeni ile arıcılık faaliyetlerinde azalma görülmüştür. Ancak; Karacabey dışından arı getirilme, ayçiçek tarlalarında dölleme ile çoğaltılma çalışmaları vardır. Ayrıca Marmara Denizi'ne yakın köylerdeki ıhlamur ağaçları ve ormanın varlığı bu yörelerde arıcılığı olumlu yönde etkilemektedir.

A.6.2.Sanayi:

Karacabey ilçesinde tarım sektörünün ağırlıkta olması nedeniyle sebze ve meyve konserve tesislerinin kurulması konusunda önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Karacabey'deki tarım ağırlıklı sanayi tesisleri Bursa ili ve ülke genelinde gıda sektöründe en büyük paya sahip üretim kuruluşları arasındadır. 1960 yılından itibaren konserve, 1970 yılından beri de meyve suyu üretimi ülke genelinde gıda sanayi dalında önemli bir yere gelmiştir. Ayrıca bölgeye özgü soğan ve süt ürünleri de işlenerek yurt çapında pazarlanmaktadır. Üretim tesisleri işledikleri ürünleri Karacabey ve yakın çevresinden temin etmektedir. Bu durum ilçede tarım sektörünün gelişmesini de desteklemektedir. Tarım alanındaki faaliyetlerin önemi de ilçede tarımsal makine ve gereçleri imalatlarının da gelişmesini sağlamıştır. Mikser, diskaro, pulluk gibi çeşitli tarım makinaları, un fabrikaları için değirmen makinaları imalatı yapılarak ülke genelinde pazarlanmaktadır.

Ayrıca son yıllarda imalata başlanan sıcak dövme işleri ile otomotiv sanayiinin yan ürünlerini imal eden tesisler de gelişme göstermektedir.

İlçedeki sanayi tesislerinin dağılımı*:

Üretim Türü	Adet	Toplam Alanı(m²)	Çalışan Sayısı
Gıda Sanayi	21	911.092	3413
Makine ve Metal Sanayi	7	36.117	197
Ambalaj Sanayi	2	49.686	150
Yem Sanayi	1	3.353	41
Tekstil Sanayi (İplik)	1	200.000	86
Tavukçuluk (entegre)	1	29.179	19
Toplam:	33	1.229.427	3.906

*** Karacabey Sanayi ve Ticaret Odası (1998)**

Mevcut Sanayi tesislerinin toplam alanı 122.9 ha'dır. Sanayi Tesislerinde çalışan toplam nüfus 3.906 kişidir.

Karacabey Tic ve San. Odası kuruluş Türüne göre kayıtlı üye dağılımı. (1998)

Kuruluş Türü	Tasfiye	Kapalı	Açık
Şahıs Firmaları	-	166	347
Kollektif Şirketleri	-	9	8
Komandit Şirketler	-	-	1
Limited Şirketler(merkez)	3	2	180
Limited Şirketler (şube)	-	-	7
Anonim Şirketler (merkez)	2	-	39
Anonim Şirketler (şube)	-	-	19
Yapı Kooperatifleri	23	18	111
Motorlu Taşıyıcılar Koop.	-	-	2
Esnaf ve Kefalet Koop.	-	-	1
Tüketim Kooperatifi	1	-	17
Kooperatif Birlikleri	-	-	13
Tarımsal Kalkınma Koop.	-	-	18
Su Ürünleri Koop.	-	-	3
TOPLAM:	29	95	756

Odaya kayıtlı üye sayısı:

Gerçek Kişi : 348	Sanayici : 54
Tüzel Kişi : 381	Tüccar : 675
-----	-----
Toplam : 729	Toplam : 729

A.6.3. Hizmetler:**Karacabey Hizmetler Alt Sektör İşgücü Dağılımı**

SEKTÖR	1970 Sayı	%	1980 Sayı	%	1985 Sayı	%	1990 Sayı	%
Top.ve Perk.Tic. Lok. Oteller	1005	38	1259	38	1506	39	1777	36
Ulaş.haber.ve depolama	386	15	417	12	512	13	529	11
Mali kur. Sigor. Taşınmazlara ait hiz.	152	6	243	7	267	8	382	8
Topl. Kişisel hizmetler	1085	41	1423	42	1560	40	2123	44
Elek. Gaz, su	4	0	11		12		49	1
Toplam	2632	100	3353	100	3857	100	4860	100

*** D.İ.E. 1990 Nüfus Sayım**

Karacabey'de hizmetler (%44), toptan ve perakende ticaret lokanta ve oteller (%36) ile en büyük paya sahip gözükmektedir. Ulaştırma, haberleşme ve depolama faaliyetlerinde ise çalışan sayısı bakımından %11 ile 3. sırada bulunmaktadır.

İlçe merkezinde özellikle toplumsal ve kişisel hizmetler oranının yüksek olması kentteki kırsal nüfus göçünün bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

Alt sektör dağılımında ikinci durumda olan Ticaret alt sektöründeki değerlerin yüksek oluşu kent ekonomisindeki ticari faaliyetlerin canlı ve hareketli oluşunu göstermektedir.

Ulaştırma haberleşme ve depolama alt sektörü ilçenin Hizmetler dağılımı içindeki payı %11'dir. İlçede özellikle taşımacılık faaliyetinin önemli bir konumda olması bu payı arttırmaktadır.

Mevcut Kayıtlı Ticaret İşyeri Dağılımı*:

TÜRÜ	ADET
Bakkal, market, tekel bayii, kuruyemiş, büfe ve gıda toptan	194
Çay ocağı kahvehane, çay bahçesi	137
Lokanta, pide salonu, birahane	35
Erkek berber	52
Kasap	9
Otel, pansiyon	6
Zirai ilaç ve zirai ürün satışı	73
Manav	5
Bayan Kuaförü	22
Bilardo, atari, düşün salonu	7
Nakliye	35
Manifatura, tuhafiyeye	26
Mermer işleme, marangoz	15
Kırtasiye	3
Demirci kaynakçı elektronik eşya tamiri	30
Kavafiye	2
Züccaciye	7
Fotoğraf labratuarı	2
LPG satış	9
Dayanıklı tüketim malları satışı	28
Tomruk, kereste depoları	13
Kuru temizleme	4
İnşaat camı, ayna	9
İnşaat malzemeleri deposu tuğla, çimento, demir depoları	29
Ekmek, simit fırını	13
Yufka, pasta, turşucu	4
Oto bakım ve servis ve yedek parça sat.	57
Çırçır	1
Soğuk hava deposu	1
Mezbaha	1
Asfalt şantiyesi	1
Nalburiye Ticareti	6
Akaryakıt İstasyonu	28
Dondurma İmalatı	2
Kuru Temizleme	5
Matbaa	6
Sarraf, kuyumcu	14
Mobilya Tamiri, dokuma, konfeksiyon ve benzerleri	7
Bankalar	9
Tüketim Kooperatifleri	38
Yapı Kooperatifleri	103
Muhtelif Bayilikler	14
Canlı Hayvan Besicileri	8
Sınıflandırılmamış Diğerleri	43
TOPLAM	1095

* Karacabey Sanayi ve Ticaret Odası (1998)

A.7. ARAZİ KULLANIMI VE ALTYAPI:

A.7.1. Konut Alanları:

Kentsel Konut Alanları:

Karacabey kent yerleşim alanı toplam 20 mahalleden oluşmaktadır. Mevcut plan sınırları içindeki konut alanları toplamı 293,5 ha'dır. Kentin kuzeydoğu güneybatı doğrultusundaki eksenini yaklaşık 3.5 km., kuzeybatı-güneydoğu doğrultusundaki eksenini de yaklaşık 1.8 km. uzunluğundadır.

Kentin plan sınırları içindeki yerleşim alanı yaklaşık 600 ha'dır. Konut alanı yerleşik alanın %40'ını oluşturmaktadır.

Kent içindeki en eski yerleşim alanları Mamuriyet, Hamidiye, Garipçe ve Hüdavendigâr Mahalleleridir. Balkan Savaşından sonra 1915 yılında Balkanlardan gelen göç nüfusu ilk olarak Hüdavendigâr, Selimiye, Hamidiye Mahallelerine yerleştikleri bilinmektedir.

Eski yerleşim dokusundaki konut yapılarının çoğu eski ve geleneksel nitelikleri taşımaktadır. Büyük kısmı 2 katlıdır. İmar adaları içindeki yapı dokusu organik nitelik göstermektedir. Büyük kısmı bitişik nizamda olan yapıların çoğu ön bahçesizdir. Bahçelerin çoğu genelde arka cephede avlulu bahçe şeklinde düzenlenmiştir.

Yapıların büyük kısmı cumbalıdır. Sokakların çoğu organik yapıda, dar ve girintili çıkıntılıdır.

Kentin daha yeni dokuda olan kısımları özellikle Esentepe Mahallesi, Saadet Mahallesi'nin üst kısımları, Emir Sultan Mahallesi'dir. Yeni yapılar geleneksel doku'dan izler taşımamaktadır. Kent merkezi ile kent merkezine yakın konumda olan ve eski dokunun yenilenmesiyle oluşan yeni konut dokusunun büyük kısmı bitişik veya blok nizamdadır. Kentin kenar kısımlarına doğru yeni yerleşim alanlarındaki yapıların büyük kısmı kooperatif evleridir ve ayrıık veya blok yapı düzenindedir. Yeni dokudaki bina kat adetleri genelde 4 ve 4'ün üzerindedir.

Mevcut imar planı sınırları içindeki konut alanlarının yoğunluk değerleri brüt en düşük 175 k/ha ile en yüksek 275 k/ha arasında değişmektedir. Ortalama brüt yoğunluk değeri ise 180 k/ha'dır. Mevcut planda öngörülen nüfus ise 52.000 kişidir.

Kırsal Konut Alanları:

1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planlama Alanı sınırları içinde kalan Gönü, K. Karaağaç, Yolağzı, Hotanlı ve Şahinköy yerleşik alanları tarımsal faaliyetlerle uğraşan kırsal yerleşim birimleridir. Köy yerleşik alanlarındaki konut dokuları da tarımsal faaliyetlere göre biçimlenmiştir. Konutlar genelde iki katlıdır. Alt katları tarımsal depo amaçlı kullanılmaktadır. Tarımsal alet ve donanımların yer aldığı geniş avlulu ön bahçeler mevcuttur. Konut birimleri genelde avlunun arka veya yan kısmında yer almaktadır. Konut parselleri ortalama 1,5 – 2 dönüm büyüklüğündedir. Konut büyüklükleri ise ortalama 100-150 m² arasındadır. Büyük kısmı 3-4 odalıdır. Yeni yapılanların dışındaki eski yapıların çoğunda tuvalet konutun dışında avlunun bir köşesinde yer almaktadır.

Plan sınırları içinde kalan kırsal yerleşim alanlarının meskun yerleşik alanları daha önceki tarihlerde Valilikçe tesbit edilerek onaylanmıştır. Böylece köy yerleşim alanlarının kontrollü bir şekilde gelişmesi ve çevresindeki tarım alanlarına gelişigüzel yayılmasının önlenmesine çalışılmıştır.

Köylerin yerleşik alan büyüklükleri ve nüfusları şöyledir:

KÖYLER	ALANI (ha)	Nüfus (1990)*
Gönü	26.50	995
K. Karaağaç	10.38	444
Yolağzı	22.34	1574
Hotanlı	17.00	849
Şahinköy	12.50	434
TOPLAM:	88.72	4296

* D.İ.E 1990 Nüfus Sayımı

Adı geçen köylerin nüfus gelişmesine bakıldığında durağan oldukları özellikle 1980 ve 85 yıllarından sonra azalmalar yaşandığı görülmektedir. Karacabey ilçe sınırları içinde önemli ölçüde bir göç hareketi yaşanmamaktadır. Göç genelde kırsal alanlardan Karacabey kent merkezine yönelmektedir. Kent dışına önemli bir göç verilmemektedir. Bunun nedeni de özellikle 1980'li yıllardan sonra ilçe merkezin de kurulan gelişen sanayi yatırımlarıdır. Kırsal alandaki faaliyetlerin yoğunluğu da göç hareketlerini etkilemekte ve halen kırsal nüfusun önemli bir kısmını köy yerleşim alanlarında tutmaktadır.

A.7.2. İş Alanları, İş Merkezleri:

Karacabey kent merkezi işinsal bir yapıda oluşmuştur. Yerleşim alanı içinde yer alan ana ulaşım akslarının büyük kısmı bu merkezde birleşmektedir. Merkez dairesel bir konumda gelişmiştir. Bu meydanın çevresinde ticari ve İdari işlevlere sahip yapılar yer almaktadır. Belediye ve Kaymakamlık yapıları da meydana bulunmaktadır. Oteller, bürolar ve çeşitli ticari birimler de bu meydan ve meydan çevresinde meydana ulaşan ana akslar uzantısında gelişmiştir. Ana akslar boyunca yer alan ticaret ve işyeri kullanımları binaların alt katlarında yer almaktadır. Merkezden uzaklaştıkça binaların üst katları konut kullanımlıdır. Plan sınırları içindeki ticaret alanları toplamı yaklaşık 9 ha'dır.

Toplam ticaret kullanımları kent yerleşim alanının %1.34'ünü kapsamaktadır.

A.7.3. Sanayi Alanları:

A.7.3.1. Sanayi :

İlçede tarım sektörünün ağırlıkta olması nedeni ile tarımsal ağırlıklı sanayi tesisleri il ve ülke bazında da önemli bir yer tutmaktadır. Sebze, meyve konserve, salça ve meyve suyu fabrikaları ile un fabrikaları çoğunluktadır. Yem sanayi ile tarım aletleri imal eden sanayi kolları da büyük gelişme göstermiştir. Mevcut Sanayi tesisleri Karacabey kent yerleşim alanına ulaşan Karayolu bağlantıları üzerinde dağınık bir şekilde gelişmiştir. Mevcut planlarda ayrılmış olan sanayi alanlarının toplamı yaklaşık 62 ha'dır. Bursa, Bandırma ve İzmir yönlerinde Karayolu boyunca gelişen sanayi tesislerinin bir sanayi bölgesi sınırları içinde yer seçmeleri konusunda girişimler başlamıştır.

A.7.3.2. Küçük Sanayi:

Küçük sanayi dalında faaliyet gösteren işyerleri Karacabey-İzmir karayolu üzerindeki Küçük Sanayi Sitesinde toplanmıştır. Yaklaşık 405 adet iş yeri vardır. Bunun dışında kent yerleşim alanı içinde faaliyet gösteren birkaç küçük sanayi kuruluşu da yer almaktadır. Mevcut planlarda ayrılmış olan Küçük Sanayi Alanları toplamı yaklaşık 13 ha'dır.

A.7.4. Sosyal Donatı Alanları:

A.7.4.1 Eğitim:

Karacabey kent yerleşim alanında 7 Adet İlköğretim okulu ile 1 Ad. Lise, 1 Ad. Anadolu Lisesi, 1 Adet Teknik Lise ve End. Meslek Lisesi, 1 Ad. Kız Meslek Lisesi, 1 Ad. İmam Hatip

Lisesi, 1 Ad. Ticaret Meslek Lisesi olmak üzere 6 Adet ortaöğretim kurumu eğitim vermektedir.

1998 tarihi itibariyle ilçe merkezindeki ilköğretim kurumlarındaki toplam öğrenci sayısı 6457, ortaöğretim kurumlarındaki toplam öğrenci sayısı 2590'dır.

1990 yılı nüfus sayımındaki yaş grupları dağılım oranları dikkate alınarak 1997 nüfus sayımı rakamına göre (38.512) ilköğretim çağı nüfusu 6.162, ortaöğretim çağı nüfusu 3.466 olarak kabul edildiğinde ilçe merkezi ilköğretim çağı nüfusunda çevredeki kırsal yerleşmelerden göç aldığını, ortaöğretimde ise okullaşma oranının %100 olmadığını, okullara devamsızlık veya Karacabey dışındaki eğitim tesislerine (örneğin Bursa kent merkezi) gidildiğini gösterebilir.

İlköğretim tesislerinde 185, ortaöğretim tesislerinde 145 olmak üzere toplam öğretmen sayısı 330'dur.

İlçe merkezinde Uludağ Üniversitesine bağlı olarak eğitim veren 1 Ad. Tarım Yüksek Okulu da bulunmaktadır.

İlçe merkezinde yer alan diğer eğitim faaliyetleri ise 1 Ad. Halk Eğitim Merkezi, 1 Adet Çıraklık Eğitim Merkezi ile 2 Adet Motorlu Taşıt sürücü Kursu, 2 Adet Dershane, 3 Ad. Öğrenci Yurdu olarak belirlenmiştir.

Kent içinde yer alan eğitim kurumlarının toplam alanı yaklaşık 7.35 ha'dır.

A.7.4.2. Sağlık:

Karacabey kent yerleşim alanında yer alan mevcut sağlık tesislerini 1 Ad. Devlet Hastanesi, 1 Ad. Verem Savaş Dispanseri, 1 Ad. Ana ve Çocuk Sağlığı Polikliniği, 2 Ad. Sağlık Ocağı, 1 Ad. Sağlık İstasyonu teşkil etmektedir. İlçe merkezindeki sağlık tesislerinde çalışan toplam personel sayısı 110'dur. Bu rakam içinde yer alan doktor sayısı 23, hemşire ve ebe sayısı 60, sağlık memuru 10'dur. Kent merkezindeki sağlık tesislerinin alan yaklaşık 1.08 ha'dır.

İlçe merkezinde hekim başına düşen nüfus 1.674 kişi'dir. Ülke genelinde hekim başına düşen nüfus 1820 kişi, il merkezinde ise 2.129 kişi'dir. Bu rakamlar

İtibariyle Karacabey ilçe merkezi il merkezi ve ülke geneli ile karşılaştırıldığında daha iyi durumdadır.

Karacabey köylerinden merkeze uzak mesafede olan Akçasusurluk, Canbaz, Sultaniye, Yenikaraağaç, Seyran, Dağkadı, Karakoca, Bayramdere'de de 1'er adet Sağlık Ocağı bulunmaktadır.

1/25.000 ölçekli Karacabey 2020 Çevre Düzeni Planı sınırları içinde yer alan köyler ise Karacabey' kent merkezine yakın konumda yer aldıklarından sağlık teşkilatı bulunmamaktadır.

Karacabey kent merkezi ile kırsal alanlarda yaşayan nüfus Karacabey'deki sağlık tesislerinin yeterli olmadığı durumlarda 61 km. mesafede yer alan Bursa kent merkezindeki daha donanımlı ve ihtisaslaşmış sağlık kurumlarından yararlanmaktadır.

A.7.4.3. Sosyal Güvenlik Kurumu:

Karacabey'de Sosyal Güvenlik kurumu olarak Kızılay ve Türk Hava Kurumu Şubeleri yer almaktadır.

A.7.4.4. İdari ve Resmi Kurumlar:

Karacabey ilçe merkezinde yer alan resmi kuruluşlar ve çalışan sayıları:

RESMİ KURUMLAR	
KURUMUN ADI	ÇALIŞAN SAYISI
BELEDİYE	180
KAYMAKAMLIK	10
MAL MÜDÜRLÜĞÜ	12
SİVİL SAVUNMA MÜD.	1
NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ	8
SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	110
ADALET	23
MİLLİ EMLAK ŞEFLİĞİ	4
VERGİ DAİRESİ	32
DIYANET	111
İLÇE TARIM MÜD.	30
İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜD.	420
ASKERLİK ŞUBESİ	8
HALK KÜTÜPHANESİ	4
ÇIRAKLIK EĞİTİM	6
TAPU MÜD.	13
EMNİYET	71
METEOROLOJİ	1
KIZILAY VE TÜRK HAVA KURUMU	5
HALK EĞİTİM MERKEZİ	14
PTT	40
DSİ	160
BANKALAR	111
KADASTRO ŞEFLİĞİ	4
TOPLAM	1268

Mevcut nazım imar planında ayrılmış olan resmi Kurum alanları toplamı 15 ha'dır.

A.7.4.5. Yeşil Alanlar:

Mevcut onaylı Karacabey Nazım İmar planında aktif yeşil ve spor alanlarının toplamı 20.5 ha'dır. Karacabey Yerleşim alanı içindeki en büyük mevcut park alanı Karacabey Belediye Parkı'dır. Diğer mevcut park ve çocuk bahçesi alanları konut alanları içinde özellikle yeni gelişme bölgelerinden olan Esentepe'de bulunmaktadır. Mevcut gerçekleştirilmiş yeşil alanların toplamı ise 5.85 ha'dır.

Plan sınırları içinde ayrılmış olan spor tesisleri alanı toplamı 3.98 ha'dır. Kent içinde Karacabey spor klubüne ait bir stadyum ve bir kapalı spor salonu ve 1 Adet halı saha bulunmaktadır.

A.7.5. Tarım Toprakları:

Karacabey kent yerleşim alanı içinde önemli bir büyüklükte sebze, meyve bahçesi veya ekili bir alan bulunmamaktadır. Kent çevresinde en yoğun tarım yapılan alanlar kentin batı, kuzeybatı ve doğusunda yer almaktadır.

A.7.6. Orman:

Karacabey kent yerleşim alanı ve yakın çevresinde Orman mülkiyetinde veya orman niteliğinde bir alan bulunmamaktadır.

A.7.7. Mezarlıklar:

İlçe yerleşim alanında 2 Adet mezarlık alanı yer almaktadır. Bunlardan herbiri yaklaşık 5 ha'dır. Runguçpaşa Mahallesi'nin doğusunda yer alan ilçenin en eski mezarlığıdır. İçinde 400-700 yıllık mezarlar vardır.

A.8. Teknik Altyapı:

Su Durumu:

İlçenin içme ve kullanma suyu ihtiyacının %5'i kaynak suyundan, %95'i yer altı sularından-derin kuyu su pompaları vasıtası ile-temin edilmektedir. İçme suyu ve kullanma suyu ayrı değildir. Kapasiteleri 1000 ton ve 4000 ton olan iki su deposu vardır.

Kullanılan su ihtiyacı ilçeye 12 km. uzaklıkta olan Gölecik deresi ile Parça boyu mevkiinde bulunan yer altı suyundan karşılanmaktadır. Su derin kuyu su pompaları ile mevcut depolara basılıp klorlandıktan sonra elektrik motorları ile su kulesine pompalanmakta ve su kulesinden şebekeye gitmektedir. Şebeke ise üç kademeye ayrılmaktadır. İlçenin yangın suyu ihtiyacı da şehir içme suyu şebekesinden itfaiye havuzuna stoklanarak kullanılmaktadır. İçme suyu debisi 155 Lt/sn.'dir. Yaz aylarında 100 Lt/sn ye düşmektedir. İlçedeki içme suyu abonesi yaklaşık 15.000'dir. Yıllık su tüketimi ise 1.500.000 m³tür.

Kanalizasyon Durumu:

Mevcut kanalizasyon sistemine bağlı konut sayısı yaklaşık 12.500'dür. Fosseptiğe bağlı konut sayısı ise 950'dir. İlçenin arıtma tesisi vardır. 1985 yılında faaliyete geçirilen tesisin çalıştırma maliyetlerinin karşılanamaması nedeniyle 1989 faaliyetine ara verilmiştir. Ek üniteler de yapılması düşünülen tesisin yeniden çalıştırılması planlanmaktadır. Mevcut kanalizasyonun uzunluğu yaklaşık 130 km'dir.

Kanalizasyon akımı tabii meyilden sağlanmaktadır. Kanalizasyon suları 1989'dan beri Susurluk Çayı'na iki yerden doğrudan akıtılmaktadır.

Özellikle yeni yerleşim bölgelerinde ek kanalizasyon düzenlemeleri ile fosseptik sorunları azaltılmaya çalışılmaktadır. Kanalizasyon master planı yoktur.

Enerji Durumu:

Karacabey Yerleşim alanı içinde TEDAŞ'A ait 28 adet trafo vardır. Bunlardan 16 tanesi bina tipi, diğerleri direk tipindedir. Yapılması planlanan yeni trafo alanları ile toplam sayı 39 adet olacaktır. Ayrıca 96 adet de özel trafo alan yer almaktadır. 15. KV'luk mevcut dağıtım merkezinin kapasitesinin 34.5 KV'ya çıkarılması için çalışmalar devam etmektedir. Bu tesisin ihtiyacı olan enerji ise Göbel, M. Kemalpaşa ve Akçalar Trafo merkezlerinden sağlanacaktır. Bu proje çerçevesinde Karacabey'in enerji ihtiyacı en düşüğünün gücü 400 kva olmak üzere 39 adet bina tipi trafodan karşılanacaktır. Bunun dışında Karacabey'e ait 64 köyde toplam 85 adet trafo 10.234 kva'lık bir güçle beslenmektedir.

Kendi trafosunu tesis etmiş olan 96 adet özel kullanıcılar da toplam 41.354 kva'lık bir enerji gücü kullanmaktadır. 1994 yılı içinde çekilen maks. Enerji gücü 14 mw'tir. Bu gücün 8.5 mw'ı 12.5/15.8'lik trafodan karşılanmaktadır. Kalan kısmı da direkt 34. Kv'lık bardan karşılanmaktadır.

ELEKTRİK ABONE SAYISI*

	Merkez	Köy
Mesken	11.538	11.229
Ticaret	2.272	901
Resmi Kurum	65	157
Sanayi	380	151
Belediye	22	0
Hayır Kurumu	10	2
Şantiye	55	12
Tarımsal Sulama	0	6
Hastane Dispanseri.	9	0
Ortak Kullanım	11.27	51
TOPLAM	15.523	12.509

* Karacabey ilçesi T.E.K (1994)

Karacabey'de Enerji Tüketimi:*

Yıllar	ElektrikTüketimi (kw-ha)	Sokak Aydınlat-ması(kw-ha)
1991	10.402.000	577.000
1992	10.243.000	609.000
1993	12.710.000	940.000
1994		
1995		
1996		
1997		
1998		

* Karacabey ilçesi T.E.K

Karacabey'de Kişi Başına Eletrik Tüketimi:*

Yıllar	Kişi Başına (kwh)	Toplam (milyon kwh)	Toplam Nüfus (1000)
1991	293	10.4	35.500
1992	286	10.2	35.700

* Karacabey ilçesi T.E.K

Türkiye'de kişi başına elektrik tüketimi:*

Yıllar	Kişi Başına (kwh)	Toplam (milyon kwh)	Toplam Nüfus (1000)
1991	860	49.289.2	57.326.000
1992	921	53.984.7	58.584.000

* D.İ.E

Haberleşme:**Telefon Şebekesi:**

Karacabey'de 8.800 hat kapasiteli santral vardır. Karacabey'in 64 köyünden 20'sinde 9.500 hat kapasiteli santral vardır. Merkezde boş abone olmayıp sıra bekleyen 2000'e yakın talep vardır. Telefon kapasitesinin genişletilmesi için çalışmalar devam etmektedir. 20 köyde

santral vardır. Bu köy santralleri toplam 64 köyden 52'sine hizmet verebilmektedir. Kalan 12 köye de otomatik santral hizmeti verilebilmesi için çalışmalar sürdürülmektedir. Karacabey ilçe merkezinde 8-880, köylerinde 8.044 olmak üzere toplam 16.924 telefon abonesi vardır. Karacabey'de 350 telefon kanalı bulunmaktadır. Telgraf kanalı ise bir tanedir ve yeterli görülmektedir. İlçe sınırları içinde P.T.T'ye ait 40 tanesi merkezde olmak üzere 94 ankesörlü telefon vardır.

P.T.T'ye günde ortalama 430 civarında mektup dışarıya gönderilmekte, 498 civarında mektup gelmektedir.

Yerel Gazeteler:

İlçede iki tane yerel gazete yayımlanmaktadır. Bunlardan birisi haftada 2 gün çıkarılan "Yörem Gazetesi" diğeri ise haftada 6 gün çıkarılan "Meltem Gazetesi" dir. Her ikisi de 2'şer sayfa 4 sayfa olarak basılmaktadır.

Cöp:

İlçe merkezinde kendilerine ait çöp toplama aracı olmayan fabrikalar ile tüm mahallelere çöp toplama hizmeti Belediye tarafından verilmektedir. Trakya Birlik Yağlı Tohumlar Fabrikası, Akfa, Vatan, Tamek Sebkur Konserve fabrikaları ile Süttaş çöplerini kendi araçları ile toplamaktadır.

Çöplerin toplanması için 4 adet traktör, 5 adet sıkıştırılmalı kamyon kullanılmaktadır. Şehrin çeşitli yerlerine yerleştirilmiş 700 adet 400 ve 150 Lt.'lik çöp konteynırları bulunmaktadır.

Çöpler konteynırlardan her akşam toplanmaktadır. Bugün kullanılan çöp alanı, Yeniköy yolu üzerinde Taşlık köyüne 2 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Buraya yığılan çöpler yaklaşık 2 ha'lık bir alana yayılmıştır. Burada çöpçü işçiler veya geçimini buradan sağlayan kişilerce çöpler atılırken plastik, cam, kemik, demir, kağıt, metal türlerine göre basit bir ayıklama işlemi yapılmaktadır. Çöplerin imha edilirken kullanılabilir kısımlarının dönüşüm yolu ile geri kazandırılması için geliştirilen örnek projeler üzerinde araştırmalar yapılmaktadır.

Bundan önceki çöp alanı yerleşim alanına çok yakın ve dere yatağında olması nedeniyle 6 yıl kullanıldıktan sonra bırakılmıştır. Yerleşim alanının ve İzmir yolunun batısında kalan bu alanda günümüzde kavak ağacı yetiştirilmeye çalışılmaktadır.

İtfaiye:

Belediye itfaiye teşkilatının 3 adet aracı vardır. Bunlardan ikisi arasöz, birisi vidanjördür. Araçlardan her biri 5 ton su kapasitelidir.

İtfaiye teşkilatı ihtiyaç duyulduğunda köy ve çevre ilçelere de yardım vermektedir. Su baskın, taşkın olaylarında da itfaiyenin yardımına ihtiyaç duyulmaktadır. İtfaiyenin 45 tonluk su havuzu mevcuttur. Havuz suyu şehir şebekesine bağlıdır ve devamlı dolu tutulmaktadır.

Mezbaha:

İlçedeki mezbaha Bursa girişinde, sağda, Canbolu deresi kenarında yer almaktadır. Mezbahanın günlük et üretimi 5 ton'dur. Günde ortalama 10 adet büyükbaş, 5 adet küçükbaş hayvan kesimi yapılmaktadır.

Kesilen hayvanlar, ilçedeki soğan pazarının yanında Çarşamba günleri kurulan hayvan pazarından veya üreticinin doğrudan kendisinden ve çevre ilçelerde kurulan hayvan pazarlarından kasaplar tarafından temin edilmektedir. Hayvanlar genelde Karacabey'in köylerinden, Kemalpaşa'dan, Bandırma ve Bursa kırsal alanlarından getirilmektedir. Kesilen etler Karacabey'deki kasaplara, lokantalara dağıtılmaktadır.

Mevcut mezbaha yaklaşık 5 dönümlük arazi üzerinde kurulmuştur. Kesimden sonra çıkan atıklar mezbahaya 10 dak. Uzaklıkta bir kuyuya gömülmektedir.

Soğukhava Deposu:

Soğukhava deposu mezbahanın bitişiğinde yer almaktadır. Soğutma hacmi 200 ton'dur. Gelen talebe göre buz imalatı da yapılmaktadır. Yine talebe göre et ve balık ürünleri de depolanmaktadır. Soğutma amonyak gaza ile yapılmaktadır. Şoklama tesisleri bulunmadığından sadece soğutma işlemi yapılmaktadır.

Tüp Gaz:

İlçe merkezinde toplam 5 adet tüp gaz satış bayii vardır. Tüm bayilerde günde ortama 400-450 tane büyük, 700-800 tane küçük tüp satışı gerçekleşmektedir. Bayiler tüp deposu olarak Belediye ait olan Gazhane olarak adlandırılan Depoyu kullanmaktadır. Şehir içindeki dağıtım bayilere ait kamyonetlerle yapılmaktadır.

Pazar Yerleri:

Halk Pazarı:

Yerleşim alanında Sırabademler Mahallesi'nin kuzeyinde yaklaşık 9000 m² büyüklüğünde kent merkezine yakın bir konumdaki alanda haftada bir gün (Salı) Halk pazarı kurulmaktadır. Pazarda sebze meyve, kuru ve yaş gıda maddeleri ile çeşitli tüketim malları pazarlanmaktadır. Pazar yerinin özel bir otopark alanı bulunmamaktadır.

Soğan Pazarı:

İlçede önemli bir yeri olan Soğan Pazarı, ilçenin batısında kamyon garajı ile aynı alanda yer almaktadır. Pazar alanı yaklaşık 40 dönümlük bir araziyi kapsamaktadır. Pazara yazın yaklaşık 400-500 ton, kışın ise 30-50 ton soğan gelmektedir. Pazarın kurulduğu Salı günleri köylerden günde ortalama 100-150 römork gelmektedir. Pazar alanında yeterli otopark alanı olmadığı için özellikle Salı günleri izdiham yaşanmaktadır. Soğanlar rutubetten kolayca bozulduğu ve kapalı alan olmadığı için garajda en fazla bir gün bekletilmektedir.

Oto pazarı:

Otopazarı, Soğan pazarının yanında Cumartesi günleri yaklaşık 10 dönümlük bir arazi üzerinde kurulmaktadır. Boş bir alanda kurulan oto pazarında bir tesis binası yer almamaktadır. Pazara yaklaşık 100-150 otomobil satış için gelmektedir.

Hayvan Pazarı:

Salı günleri oto pazarının yanındaki yaklaşık 5 dönümlük bir alanda hayvan pazarı kurulmaktadır. Pazara genelde köylerden küçükbaş hayvan gelmektedir. Alanın altyapısı yoktur.

Balık Pazarı:

Kent içinde Cumhuriyet Meydanı'na bakan bir yapı adasının iç kısmındaki avluda yaklaşık 250-300 m²'lik bir alanda balık pazarı yer almaktadır. Bu iç avlunun etrafında kahvehane, lokanta, kasap, berber, esnaf yazıhaneleri ve balık depoları gibi ticari birimler yer almaktadır. Balık tezgahları bu iç avlunun ortasında kurulmaktadır. Avluda yer alan yapıların büyük kısmı tek katlıdır.

Panayır:

Yerleşim alanında yer alan bu pazardan başka Karacabey-Yeniköy yolu üzerinde Karacabey çıkışında yaklaşık 500 dönümlük bir alan üzerinde Panayır kurulmaktadır. Panayır yılda iki defa (26 Mayıs ve 26 Eylül tarihlerinde) üçer günlük sürelerle kurulmaktadır. Panayırda gıda maddesi, giyecek ve hayvan satışları yapılmaktadır. Panayırda gıda maddesi, giyecek ve

hayvan satışı yapılmaktadır. Panayır bünyesinde bir de lunapark kurulmaktadır. Panayıra çevre ilçelerden de alıcı ve satıcılar gelmektedir.

Yük Taşımacılığı:

İlçede kargo yükü taşımacılığında Aras ve Yurtiçi kargo firmaları yurt genelinde çalışmaktadır.

İlçede yetiştirilen yaş sebze ve meyveler ile sanayi tesislerinin ürünlerinin büyük kısmı Karacabey Taşıyıcılar Kooperatifi bünyesinde çalışan kamyonlar ile ilçe dışına taşınmaktadır.

Kentsel Ulaşım Ağı:

İlçenin batısında Bursa'dan gelen ve yerleşim alanının güneybatı ucundaki kavşakta güneye yönelen İzmir yolu ile yerleşimin batısından geçerek kuzeybatı ucunda batıya yönelen Bandırma Çevre yolları mevcuttur. Bu çevre yolları yerleşimin özellikle Marmara ve Ege illeri ile bağlantısını sağlayan ana ulaşım güzergahlarıdır. Bu çevre yolları ilçede yer alan sanayi tesislerinin ürünlerinin pazarlanması açısından da çok önemlidir.

Yerleşim alanının içinde yer alan Bursa ve Bandırma Caddeleri bu çevre yollarının kent içi ana uzantılarıdır. Karacabey'deki en önemli cadde Bursa Caddesi'dir. Atatürk ve İmaret Caddeleri Bursa Caddesini kentin kuzeyine doğru devam ettiren önemli akslardır. Bandırma Caddesi Şehrin merkezini Hastane ile Otogar'a bağlar ve garajın kuzeyinden Bandırma istikametinde çevre yolu olarak devam eder.

Kent içi ana dolaşımı Bursa ve Bandırma Caddeleri üzerinde gerçekleşmektedir. İlçe merkezinde yer alan alışveriş birimlerinin büyük kısmı bu caddeler üzerinde yer almaktadır. İlçe merkezindeki Cumhuriyet Meydanı'nda Bursa ve Bandırma Caddeleri dahil toplam sekiz yol kesişmektedir.

Çevre yolun 40m, Atatürk ve Bursa Caddeleri 20 m, Panayır, Runguçpaşa, Karacaahmet, Bandırma Caddeleri 14.50 m. Genişliğindedir. Diğer kent içi III. Kademe Yol genişlikleri 10 m'dir. Tamamiyle yaya ulaşımına tahsis edilmiş özel yaya yolu bulunmamaktadır.

Kent içi yolların büyük kısmı parke taş ile kaplıdır.

Bursa Caddesi, Atatürk Caddesi ve İmaret Caddesi iki şeritli (çift yönlü) ve refüjlüdür. Çevre yolu dört şeritli (iki gidiş, iki geliş) ve refüjlüdür. Diğer bütün yollar çift yönlü ve refüjsüzdür.

Otopark Durumu:

1 Ocak 1994 tarihli Otopark yönetmeliği uyarınca Belediyesince inşaat ruhsatları verilirken otopark yeri ayrılması zorunlu tutulmaktadır. Ayrıca kentin çeşitli bölgelerinde plan üzerinde açık ve kapalı otopark yerleri belirlenmiştir. Bu alanlardan büyük kısmı henüz gerçekleştirilememiştir. Ancak en çok ihtiyaç duyulan kent merkezinde ise Hükümet konağının arkasında tabanda yaklaşık 1500 m²lik bir alan üzerinde katlı otopark alanı tamamlanarak hizmete girmiştir.

Kentin büyük kısmında araçlar yol kenarında park edilmektedir. Traktörler ise evlerin geniş avlularında yer almaktadır.

Kent İçi Toplu Taşımacılık:

İlçe merkezine 22 adet minibüs ve dolmuş çalışmaktadır. Günde ortalama yolcu sayıları 900-950 kişidir.

Minibüs güzergahları şöyledir:

- 1- Taşlık köyü – İmaret – Heykel – Canbolu – Sanayi gidiş ve dönüş
- 2- Esentepe – Heykel – Canbolu –Soğan Pazarı – Otobüs Garajı- Hastane Yolu, Heykel Pazaryeri – Esentepe
- 3- Hacı Ahmediye İlkokul – Atakan Blokları – Emir Sultan Camii – Petek Yapı Blokları – Atatürk Parkı – SSK Blokları – 20. Sokak Sonu – Panayır Caddesi – Heykel – Atatürk Bulvarı – Üçkuyular Caddesi – Soğan Pazarı – T.E.K – D.S.İ Zincirlikuyu Yağlı Tohum Blokları – 210 Sokak – Hacı Ahmediye

Bu güzergahlardaki Kent içi minibüs ve dolmuş dolaşımı sabah 7, akşam 19 saatleri arasında yapılmaktadır. Durak yerleri belirgin değildir. Şehir içi ulaşımında çalışan Belediye otobüsü yoktur. Belediye ye ait iki adet otobüs sadece personel ulaşımı için kullanılmaktadır.

A.9. MÜLKİYET YAPISI:

Karacabey kent yerleşim alanında yer alan mahalle sınırları itibariyle arazi büyüklüğü yaklaşık 600 ha'dır. Toplam alan içinde özel mülkiyet dışındaki kamu arazileri dağılımı şöyledir;

		%
Hazine arazisi	: 155 ha	25.6
Vakıf arazisi	:8.64 ha	1.42
Özel İdare Arazisi	:0.004 ha	0.06

Karacabey Çevre Düzeni Planı sınırları içinde, Belediye sınırları dışındaki alan içindeki en büyük kamu arazisi Karacabey kent merkezine 10 km. mesafede İzmir karayolunun iki tarafında yaklaşık 8700 ha'lık bir arazide uzanmaktadır. Hazine mülkiyetindeki Karacabey tarım işletmesi TİGEM tarafından işlenmektedir. İşletmenin amacı bölgedeki ve yakın çevredeki üreticilerin damızlık ve tohum ihtiyaçlarını karşılamak, birim hayvandan ve birim araziden çiftçinin daha yüksek verim almasını sağlamaktır.

Hara Arazisinin Dağılımı*	Dekar
Sulama Arazisi	12.000
Tarla Arazisi	57.290
Çayır – Mera	22.948
Bahçe – Bağ	1.783
Merkez	1.150
Yollar ve Kanallar	2.150
Orman	2.450
TOPLAM:	87.771

* Karacabey Tarım işletmesi Md'ü

Tarım işletmesinde yer alan Hayvancılık şubesi 4 dalda üretim yapmaktadır.

- a) Sığırcılık
- b) Atçılık
- c) Koyunculuk
- d) Tavukçuluk

Her yıl ortalama 250-300 baş sığır yetiştiriciye verilmektedir. Atçılık şubesi Safkan Arap ve Safkan Haflinger olmak üzere iki ırkla çalışmaktadır. Arap atlarının tamamı yarış atı olarak yetiştirilmektedir. Haflingerler ise yük hayvanı olarak dağlık bölgelere satılmaktadır. İşletmede Merinos ırkı koyun yetiştiriciliği yapılmaktadır. Tavukçuluk faaliyetleri ise 1953 yılında durdurulmuştur.

A.10 . ÖNCEKİ PLANLAR VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI:

Karacabey kentinin ilk topoğrafik ve halihazır haritalarının yapılış tarihi 1923'dür. Kadastro haritaları ise 1925'te tamamlanmıştır.

Karacabey kent yerleşim alanının son imar planı 1972 tarihinde yapılmıştır, 1986 tarihinde revize edilmiştir. Kent bütününe ait 1/1000 ölçekli imar planı 22 adet paftadan oluşmakta ve yaklaşık 600 ha araziyi kapsamaktadır.

Üst Ölçekli Plan Kararı:

Bursa il sınırları dahilinde hazırlanan ve 19.01.1998 yılında onaylanan Bursa ve Yakın Çevresi 2020 Çevre Düzeni planı ile Karacabey; üst ölçekli plan kapsamına girmiştir. 1/25.000 ölçekli Karacabey Bölgesi Çevre Düzeni planlama çalışmaları da söz konusu üst ölçekli plan hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

A.11. GELİŞME EĞİLİMLERİ, FİNANSMAN ANALİZİ:

Marmara Bölgesinin hızla Sanayileşen ve kentleşen illerinden olan Bursa'ya 61 km. mesafede ve Marmara Bölgesini Ege Bölgesine bağlayan ana ulaşım aksı üzerinde yer alan, verimli tarımsal topraklara sahip Karacabey yerleşim alanı Bursa'nın önemli kent merkezlerindedir. Tarımsal ağırlıklı sanayi tesislerinde ülke çapında üretim ve dağıtım yapılmaktadır. Kentte faaliyet gösteren sanayi tesislerinin yan kuruluşları da hızlı bir gelişme içindedir. Kentteki sanayi sektöründeki gelişmeler nedeniyle kent dışarıya göç vermemekte ve Kentsel büyüme hızla devam etmektedir.

Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında da Bursa ili sınırları içindeki sanayi yatırımlarının Karacabey – M. Kemalpaşa Bölgelerine yönlendirilmesi hedeflenmektedir.

Kentin konut alanı gelişmesi kuzey ve doğu yönlerindedir. Sanayi gelişmeleri ise İzmir ve Bandırma karayolu üzerinde yoğunlaşmıştır. Sanayi gelişmelerinin verimli tarım alanlar üzerinde yayılmasını önlemek amacıyla bir sanayi Bölgesi Kurulması yönünde çalışmalar devam etmektedir.

Karacabey Belediyesinin 1999 yılı bütçesi (gelir) 1.714.853.000.000 TL'dir. 1998 yılında 1.071.749.000.000 TL. olan Belediye bütçesindeki artış enflasyon oranı ile karşılaştırıldığında enflasyon değerinin altında kalmaktadır. Bütçedeki artışın yetersizliği nedeniyle imar programları yeterince gerçekleştirilememekte ve imar planının uygulanmasında da gecikme ve sıkıntılar yaşanmaktadır.

Belediye Kaynak ve Araçları:

Bütçe:

Karacabey Belediyesi de gelirini diğer Belediyeler gibi İller Bankası, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı'ndan aldıkları ödeme ve yardımlar ile sahip olduğu gayri menkullerden sağlamaktadır.

Karacabey Belediyesinin son üç yıla ait bütçesi şöyledir;

YILLAR	YILLIK BÜTÇE (Gelir)TL.	YILLIK BÜTÇE (Gider)TL.
1997	551.726.000.000	454.761.000.000
1998	1.071.749.000.000	1.126.071.000.000
1999	1.714.853.000.000	1.469.006.000.000

İmar Programı:

Son 5 yıllık imar programı:

Başlangıç tarihi : 21/06/1996
Bitiş tarihi : 21/06/2001

Yıllara Göre Ödemeler	
Yıl	Miktar (TL.)
1996	259.456.000.000
1997	454.761.000.000
1998	1.126.071.000.000
1999	1.469.006.000.000

B. SENTEZ:

I. Araştırmaların Sentezi

B.I.1.Bölgesel Yapı:

Bursa İli'nin 14 ilçesinden biri olan Karacabey ilçe sınırları içinde 1 bucak ve 65 köy bulunmaktadır. Bursa il merkezine 61 km. mesafede bulunan ilçe merkezi 20 mahalleden oluşmaktadır. 1997 Nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçe merkezinde 38.512 nüfus bulunmaktadır. Planlama bölgesi sınırları içinde yer alan kırsal yerleşmelerle birlikte toplam nüfus ise 42.104 kişidir.

Karacabey; Bursa-Çanakkale, Bursa-İzmir yollarının kesiştiği bir noktada yer almaktadır. İlçenin bu konumu ilçenin ekonomik gelişimi üzerinde etkili olmuştur.

İlçe'nin nüfus gelişimini incelediğimizde 1950-1990 yılları arasında nüfusun 1.5 kat arttığı görülmektedir. İlçe nüfusunun % 49'u ilçe merkezinde yaşamaktadır. İlçe sınırları içinde nüfus yoğunluğu 62 kişi/km²'dir ve topraklarının genişliği nedeniyle yoğunluğu Bursa il hudutları içindeki birçok yerleşmeye göre daha düşüktür. İlçe merkezi 0-40 m. Kotları arasında, kuzey-güney doğrultusunda linear bir gelişme göstermiştir.

Karacabey ovası Bursa ve Ülke'nin önemli tarım merkezlerinden birisidir. Gelişme gösteren tarıma dönük sanayi tesisleri ise ülke çapında üretim yapmakta ve yurtdışına da mal göndermektedir.

İlçe sınırları içinde yer alan Karacabey Tarım İşletmesi Türkiye'nin en büyük tarım işletmelerindendir. Marmara, Trakya ve Ege bölgelerindeki üreticilerin damızlık ve tohum ihtiyacının karşılamakta, tarım ve hayvancılıktaki verimliliğin artırılması için yürütülen çalışmalara katkıda bulunmaktadır.

Marmara Denizine ve Uluabat gölüne kıyısı bulunan ilçe'de balıkçılık fazla gelişmemiştir. Deniz ve göl'de kirlenmekten dolayı verimliliğin artması ile giderek de önemini kaybetmektedir. Marmara Denizi kıyısında bulunan Yeniköy (Boğaz) ve Kurşunlu köyü yörenin yazlık turizm ihtiyacını karşılamaktadır.

B.I.2. Doğal Yapı:

Karacabey, Bursa İli'nin batısında yer almaktadır. Kuzeyde Marmara Denizi kuzeydoğuda Mudanya, doğuda Bursa Merkez, güneydoğuda ve güneyde Mustafakemalpaşa, güneybatısında Balıkesir'in Manyas, batıda ve kuzeybatısında Balıkesir'in Bandırma ilçeleriyle çevrilidir.

Karacabey, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan çöküntü ovasındaki hafif yükselti üzerinde kurulmuş ve gelişmiştir. İlçe merkezinin bulunduğu arazi fazla engebeli olmayan,

eğimin genelde az olduğu bir arazi kesimidir. İlçe sınırları içinde Marmara Denizi ile Karacabey Ovası'nı birbirinden ayıran Mudanya-Bandırma dağ sırası bulunmaktadır.

Karacabey ovasını 3 akarsu ve dere ile 1 göl beslenmektedir. Akarsuların hepsi kuzeyde Marmara Denizine dökülürler. En önemlileri Nilüfer, Susurluk çayları ile Karadere ve Uluabat (Apoloyont) gölüdür.

Karacabey'in arazisindeki mevcut yükselti değerleri en fazla 0-10 m ve 10-20 m. arasındadır. İlçe merkezinde görülen en fazla yükseklik 40 m'dir.

Karacabey'in topraklarının büyük kısmı I. Derece verimliliktedir. Engebelerin az oluşu nedeniyle sürülmeye elverişlidir.

Karacabey'de Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin özelliklerini taşıyan Güney Marmara'nın iklimi de tam olarak görülmemektedir. Bunun nedeni de nemli hava kütlelerini tutacak ve yağışa dönüşmesini sağlayacak yüksek tepe ve dağların bulunmamasıdır.

Karacabey çevresine oranla daha az yağış almaktadır. Yörede yazlar genellikle kurak geçmektedir. Kış mevsimi ise çok sert değil ılıman geçmektedir. En yüksek sıcaklık 38.5 C, en düşük sıcaklık -9.7 olarak tesbit edilmiştir. Ortalama yıllık nisbi nem oranı %75'dir. Yıllık ortalama mutlak nem miktarı 13 ml olarak ölçülmüştür. Hakim rüzgar yönü poyrazdır.

B.1.3. Ekonomik Yapı:

Karacabey'in ekonomik yapısı tarıma dayalıdır. İlçe Yerleşim merkezinin etrafı I. Sınıf tarım toprakları ile çevrilidir. Karacabey Ovasının verimliliği, büyüklüğü, sulanabilir oluşu nedeniyle yetiştirilen tarım ürünleri ve mamülleri yörenin ihtiyacını karşıladıktan sonra yurt içi ve yurt dışı pazarlara gönderilmektedir. Yetiştirilen tarım ürünleri tarımsal sanayinin gelişmesinde etkili olmuştur. Özellikle domates salçası, sebze ve meyve suyu konserveleri yurtiçi ve yurtdışı pazarlarda önemli bir yere sahiptir. Kuru soğan, biber, pırasa, patlıcan gibi sebzeler de konservenin dışında yaş olarak da yurtiçi ve yurtdışında gönderilmektedir.

Karacabey'in sebze üretimi ekilen alan ve oran olarak tahıldan sonra gelmesine rağmen, ekonomik açıdan daha önemlidir. Özellikle salçalık domates yetiştiriciliği büyük önem taşımaktadır. İlçedeki en büyük tarımsal sanayileri Vatan, Tamek, Tat, Akfa, Öztusan, Sultanköy, Emek salça ve konserve fabrikaları ile Seb.kur sebze kurutma tesisleri teşkil etmektedir. Ayrıca un ve çeltik fabrikaları da önemli bir yer tutmaktadır. Fabrikaların hammaddelerinin büyük kısmını Karacabey'li üreticiler karşılamaktadır.

Karacabey'in Marmara Bölgesi gibi gelişmiş bir bölgede ve Bursa gibi önemli bir il merkezine yakın ve kolay ulaşılabilir mesafede oluşu, ulaşım ağında önemli yolların kesiştiği bir noktada yer alması, enerji, ucuz işgücü ve arsa temini olanaklarının bulunuşu nedenleriyle tarıma yönelik sanayi dışında sıcak dövme işleri, otomotiv yan sanayi ürünlerini imal eden tesisler ile Nestle çikolata Fabrikası gibi uluslar arası bir ürünün Türkiye tesisi burada yer seçmiş bulunmaktadır.

Tarım ve Sanayi sektörlerindeki gelişme Karacabey'de Hizmetler sektörünün de gelişiminde etkili olmuştur. Ticaret, nakliye, ulaşım, büro ve mesleki hizmetler, konaklama tesisleri, Bankacılık alt sektörleri de önemli gelişmeler göstermiştir. İşyerleri sayısı ve işgücü dağılımı açısından Hizmetler sektörü ilk sıradadır. Bu durum da kentte yaşayan kırsal kesimden gelen nüfusun oranının fazlalığının ve hizmetler sektöründeki ihtisaslaşmanın düşük düzeyde olmasının bir göstergesidir.

B.I.4. MEKANSAL GELİŞİM:

Tarihsel gelişim süreci içinde Karacabey ilçe merkezi önce bir sırt üzerinde kurulmuş, daha sonraki gelişimlerde aşağılara doğru yayılmıştır. Kent kuzey-güney doğrultusunda uzanan sırtın üzerinde oluşan bir aks üzerinde ve bu aksın iki tarafında gelişmiştir.

Güneyden gelen Bursa karayolu, kentin güneybatısından geçerek yerleşim alanının batısından Bandırma yönüne doğru devam etmektedir.

Kentin konut alanları, sırttaki arazi ve sırtın iki yanındaki yamaçları üzerinde yer alırken, sanayi tesisleri Bursa, Balıkesir ve Bandırma yolları kenarında düz arazilerde yer seçmişlerdir.

Bandırma ve İzmir Karayolları kentin özellikle sanayi gelişimini yönlendiren en önemli faktör olmuştur. Ancak konut gelişmeleri açısından Karayolları bu güne kadar çekici bir unsur olmamıştır. Karayolu kenarında olmayan verimli tarım alanları içinde kalan kısımlarda konut gelişme sıçraması olmamıştır ve günümüzde de bu yönde de bir gelişme eğilimi bulunmamaktadır.

Karayolunun batıya, Bandırma istikametine döndüğü noktada şehirlerarası otobüs terminali yer almaktadır. Soğan pazarı, stadyum, kamyon garajı gibi geniş alan gerektiren açık alan kullanımları da yine karayolu kenarında düz alanlarda kurulmuştur.

Yerleşimin kurulduğu ilk yıllarda şehir dışında olan mezarlıklar kentsel gelişimle konut alanları arasında kalmıştır. Mezarlıklar dışında kent içinde düzenlenmiş yeşil alan yok denecek kadar azdır. Sadece kentin batısında oto terminaline yakın bir konumda park-bahçe alanı bulunmaktadır.

Eğitim alanları kent içinde konut alanları arasında yer almaktadır.

En büyük Sağlık tesisi olarak 50 yataklı Devlet Hastanesi kentin batısında otobüs terminaline yakın bir konumda bulunmaktadır.

Kentin ticaret merkezi kuzey-güney istikametinde sırtta geçen aks üzerinde ve işinsal yolların birleştiği Cumhuriyet Meydanı çevresinde ve bu meydana ulaşan ana akslara doğru uzanarak gelişmiştir. Belediye Hükümet binaları ile çeşitli büro, işyerleri ve oteller de bu meydan çevresinde yer seçmişlerdir.

B.II. EŞİKLER – SINIRLAYICILAR:

B.II. 1. Doğal Eşikler:

1/25.000 ölçekli plan sınırları içinde yer alan Karacabey kent yerleşim alanı ve kırsal yerleşik alanları genelde 1. Derece tarım toprakları ile çevrilidir. Kent yerleşim alanının güneyinden geçen Susurluk çayı kentin güney doğusundan kuzeye dönerek Marmara Denizine doğru akmaktadır. Akarsuyun yerleşim bölgesinin güneydoğu ve doğu sınırından geçtiği kısımlarda D.S.İ'CE sedde yapılmıştır. Ancak suyun fazla olduğu mevsimlerde yerleşim bölgesinin alçakta olan kısımlarında taşkınlar olmaktadır.

Karacabey'in yer aldığı bölge, doğu-batı doğrultusunda uzanan tektonik bir hat üzerinde bulunmaktadır. Bu nedenle 1. Derece Deprem bölgesinde bulunan yerleşim ve planlanan alan sınırları içinde deprem yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.

Alanın kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinde yer alan yaklaşık %40 eğimli alanlar ile güneyde İzmir yolu'nun iki tarafında uzanan Hara arazisi de yerleşimin yayılma yönlerini kısıtlayıcı eşiklerdir.

Jeolojik etüd raporuna göre gevşek zemin olan özellikle akarsuların yakın çevrelerindeki alüvyal zeminlerin yerleşime açılması deprem riskini artıracaktır.

Bu nedenle yerleşim alanının güneyinden geçen Hanife ve Çapaz Çayı ile güney doğu ucundan doğu ve kuzeydoğu yönlerinde akan Kocasu deresi'nin çevreleri ile yerleşimin batısında yer alan azmak'la çevrelenen alanlar alüvyal topraklardır ve gevşek zemin özelliği taşıdığından bu alanlar jeolojik yönden yerleşime uygun olmayan alan olarak doğal bir eşik oluşturmaktadır.

B.II.2- Bugünkü Arazi Kullanımına İlişkin Belirleyiciler:

Kentin bugünkü yerleşmesinde; üzerinde bulunduğu sırt arazi, çevresindeki verimli topraklar, uygun iklim koşulları ve önemli merkezlere ulaşan ana akslar yakın oluşu etkili olmuştur.

Hüdavendigar, Mumuriyet, Selimiye, Hamidiye, Karacaahmet, Tabaklar, Tavşanlı ve Garipçe mahalleleri ilk kurulan mahallelerdir. Nüfus arttıkça kent, kuzeydoğu-güneybatı ekseninin iki tarafına doğru genişlemiştir.

Kentsel yeni gelişim alanları eski yerleşimin kuzeydoğu, doğu ve güneybatısına doğru yayılmaktadır.

Bursa-İzmir Karayolu ile Bandırma yolu çevresinde yer seçen sanayi kuruluşları da bugünkü kentsel gelişmeyi yönlendiren önemli faktörlerin başında gelmektedir. Sanayi tesisleri çeşitli zaman dilimlerinde yapılan ilave ve mevzii imar planları ile imara açılmıştır. Belediye sınırları içinde plansız yapılaşmış alan bulunmamaktadır.

Günümüze kadar bölge ile ilgili bir üst ölçek planı bulunmadığından bazı yerleşim alanı kararlarının uzun vadeli dönemde yaratabileceği sonuçları görülememiştir ve taleple gelen mevzii imar planı kararları ile yerleşim kararları yönlendirilmeye çalışılmıştır. Örneğin karayolu kenarlarında ve daha iç kısımlarda bazı tarım toprakları üzerinde parçacı plan kararları ile birbirinden ve mevcut sanayi bölgesinden kopuk gelişim sığramaları ortaya çıkmıştır. Hep bir önceki yeni bir diğerine örnek teşkil eden bu tür uygulamalar ile sanayi alanları yayılarak birbiri ile bağlantısız bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu tür gelişmelerin bir kısmını da tavukhaneler teşkil etmektedir. Sanayi tesisleri karayolu kenarında, tavuk haneler ise daha iç kısımlar da yer seçmişlerdir.

B.II. 3. Yasal Eşik ve Sınırlamalar:

Karacabey Bölgesinin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planının hazırlanmasında bir üst ölçek planı olan 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni planında belirlenen alan kullanım kararları en belirleyici faktör olmuştur.

Ayrıca Tarım topraklarının korunması ve kullanımı ile ilgili kanun ve yönetmelikler, doğal ve arkeolojik sit alanlarının korunmasına ilişkin sayılı yönetmelik ve Deprem Yönetmeliği ve ilgili genelgeler plan kararlarını yönlendiren önemli Yasal eşik ve sınırlamaları oluşturmuştur.

B.II.4. Sorunlar ve Plandan Beklentiler:

Karacabey 1/25.000 ölçekli planlama çalışma alanı kapsamında yerinde tespit edilen ve yetkililerce belirlenen sorunlar çerçevesinde planlama çalışmasında çözüm getirilmesi beklenen konular şöyle sıralanmaktadır;

- * Tarımsal alanların korunması ve tarımsal ürünlerin değerlendirilmesi için tarımsal sanayi tesislerinin bir sanayi Bölgesi bünyesinde toplanması,
- * Karayolu kenarında gelişmiş olan mevcut sanayi tesislerinin genişlememesi ve zaman içerisinde mevcut yerlerini boşaltarak ayrılacak sanayi alanına taşınması için gerekli önlemlerin alınması,
- * Konut gelişim alanlarının tarım alanları ve gevşek zeminli alanlara doğru gelişmesinin önlenmesi için gelişme alanı kararlarının sağlam zeminli alanlara doğru yönlendirilmesi,
- * Hara alanında tarımsal kullanım ve sit alanı dışındaki kısımlarda Karacabey yerleşim alanına sosyal aktivite ve canlılık kazandırabilecek büyük sosyal donatı alanlarının ayrılması,
- * Tarım alanlarının korunmasına yönelik gerekli yasal önlemlerin plan kararlarında belirlenmesi, tarımsal üretimde verimliliğin artırılmasına yönelik alınması gereken tedbirlerin planlama çalışmalarında ortaya konması ve destekleyici yönde kararlar alınmasının sağlanması,
- * Çevre kirliliğine neden olacak her türlü üretimsel faaliyetlerin kontrol altına alınması,
- * Düşük yoğunluklu, bahçeli konut niteliğinde yapıların yer alabileceği uygun gelişme alanları ayrılması,

B.III. PROJEKSİYONLAR:

B.III.1. Nüfus Projeksiyonları:

1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı çalışmalarında hazırlanan çeşitli yöntemlerle saptanan nüfus projeksiyonları neticelerine göre Karacabey'in kabul edilen 2020 yılı planlama nüfusu 100.000-120.000 kişi arasındadır. Söz konusu çalışmalar kapsamında yapılan nüfus hesaplarına göre;

Karacabey'in 2005 Yılı tahmini nüfusu : 60.100 kişi
 Karacabey'in 2010 Yılı tahmini nüfusu : 83.800 kişi
 Karacabey'in 2020 Yılı tahmini nüfusu :100.000–120.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Karacabey Planlama Bölgesinin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çalışmaları üst ölçekli 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı Çerçevesinde yürütüldüğünden söz konusu üst ölçekli plan çalışmalarında saptanan nüfus değerleri baz alınmış, ayrı bir çalışma yapılmamıştır.

B.III.2. Sektörel Projeksiyonlar:

Bursa 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı çalışmalarında sektörel bazda yapılan nüfus dağılımı şöyle belirlenmiştir.

Karacabey ilçe merkezi itibariyle

<u>1990 Yılı Sektörel Dağılımı:</u>	<u>%*</u>
Sanayi	31
Hizmet	47
Tarım	22

1990 Yılı Toplam Nüfus : 31.665 kişi
 1990 Yılı Çalışan Nüfus : 10.000 kişi

Aktivite Oranı : % 33

<u>2020 Yılı Sektörel Dağılımı:</u>	<u>%*</u>
Sanayi	35
Hizmet	51
Tarım	14

2020 Yılı Toplam Nüfus : 100.000 -120.000 kişi
2020 Yılı Çalışan Nüfus : 27.654 - 39.600 kişi

Aktivite Oranı : %31

* 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Strateji Plan Raporu

B.III.3 MEKANSAL PROJEKSİYONLAR:

B.III.3.1.Konut Alanları:

Karacabey Planlama bölgesi sınırları içinde Karacabey ilçe merkezinin 2020 yılı için kabul edilen nüfus büyüklüğü 100.000 kişi'dir. 1997 yılı nüfusu ise 38.512 kişi'dir. Mevcut plan sınırları içindeki konut alanları toplamı 293.60 ha'dır. Mevcut imar planı kapsamındaki nüfus büyüklüğü ise 52.000 kişi'dir. Mevcut plan sınırları içinde yer alan konut alanlarının ortalama brüt nüfus yoğunluğu 180 kişi/ha'dır.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde 2020 Yılı itibariyle ilave edilecek konut alanları, tarım alanları, jeolojik durum, gelişme eğilimleri dikkate alınarak belirlenecektir.

Plan sınırları içinde kalan kırsal nitelikli konut alanlarının köy yerleşim alanları toplamı 123.97 ha' dır. Bu alanların verimli tarımsal alanlara yayılmasının kısıtlanması açısından mevcut alanları yeterli görülerek gelişme alanları ayrılmaması uygun görülmüştür.

Çevre Düzeni Planında 2020 yılında kırsal yerleşim alanlarının toplam nüfusu 6.200 kişi kabul edilmiştir.

B.III.3.2.Sosyal Donatı Alanları:

1/25.000 ölçekli planlama kararları çerçevesinde Karacabey ilçe merkezinde mevcut planda ayrılmış olan sosyal donatı alanlarının yeterliliklerinin daha alt ölçekli plan revize çalışmalarında irdelenmesi uygun bulunmuştur. 1/25.000 ölçekli planla yerleşime açılması önerilen konut alanlarının sosyal donatı alanları ise noktasal leke kararları şeklinde belirlenmiştir. Gelişme alanı içinde yer alacak sosyal donatı alanlarının konum ve alansal büyüklükleri ihtiyaçlar çerçevesinde ve İmar Yasası'nda belirtilen standartlarda, düzenlenecek daha alt ölçekli imar planlarında irdelenecektir.

B.III.3.2.1.Eğitim Tesisleri Alanı:

Mevcut Karacabey imar planı sınırları içinde ayrılmış olan Eğitim tesisleri alanlarının toplamı 25.2 ha'dır.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planı sınırları içinde yaşayacak hedef nüfus 62.000 kişi için kişi başına kreş+anaokulu için 1 m², ilköğretim için 4.5 m², ortaöğretim için 3 m² olmak üzere toplam 8.5 m² eğitim alanı hesabıyla 62.000 m² anaokulu+kreş, 279.000m² ilköğretim, 186.000 m² ortaöğretim alanı ayrılması öngörülmektedir.

Mevcut 7 adet ilköğretim tesislerinin toplam alanı 18.000 m²'dir. 02.09.1999 tarih-23804 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile 1 ilköğretim Tesis Alanı büyüklüğü asgari 8000 m² olarak belirlenmiştir. Bu standartlar çerçevesinde mevcut plandaki ilköğretim alanları yetersiz görülmektedir.

62.000 kişilik hedef plan nüfusu dikkate alındığında mevcut 7 Adet ilköğretim tesisine ilave olarak en az 4 adet ilköğretim tesisi ayrılmalıdır. 1 İlköğretim Tesisi için min. 8.000 m² ayrılması hesabıyla alt ölçekli planlarda min. 32.000 m² daha ilave ilköğretim tesisi alanı ayrılması gerekmektedir.

Karacabey’de 5 adet ortaöğretim kurumu vardır. Bunların toplam alanı 24.000 m²’dir.

62.000 kişilik hedef nüfus büyüklüğü için 16 Adet ortaöğretim tesisi ayrılması gereklidir. Alt ölçekli planlarda mevcuda ilave edilecek min. 2 adet ortaöğretim tesisi için toplam 20.000 m² ilave alan ayrılması gerekmektedir.

B.III.3.2.2.Sağlık Tesisleri Alanı:

Karacabey’deki mevcut sağlık kuruluşlarının toplam alanı 12.000 m²’dir. 62.000 kişi için min. 1.2 m²/kişi alan hesabıyla toplam 74.400 m²’lik sağlık tesisi alanı ayrılması gereklidir. Alt ölçekli planlarda toplam min. 62.400 m²’lik daha sağlık tesisi ayrılması öngörülmüştür.

B.III.3.2.3.Resmi Kurumlar Alanı:

Karacabey imar planında ayrılan Resmi Kurumlar alanı toplamı yaklaşık 150.000 m²’dir. 62.000 kişilik hedef plan nüfusu dikkate alındığında alt ölçekli planlarda mevcuda ilave olarak min. 150.000 m²’lik resmi kurum alanı daha ayrılması öngörülmüştür.

B.III.3.2.4.Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı:

Mevcut imar planı sınırları içinde sosyal ve kültürel tesisler alanı olarak 22.300 m² alan ayrılmış bulunmaktadır. Plan nüfusu kabul edilen 62.000 kişilik nüfus için mevcut plandaki alanlara ek olarak min. 25.000 m²’lik daha kentsel sosyal ve kültürel alan ayrılması uygun bulunmuştur.

B.III.3.2.5. Spor ve Yeşil Alanlar:

Karacabey’in mevcut imar planında yaklaşık 20.5 ha. toplamında yeşil alan ve spor alanı ayrılmıştır. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 4 m²’dir. İmar Yasa ve yönetmeliklerinde öngörülen standartlar çerçevesinde yetersiz olan bu miktarın yürürlüğe giren en son yönetmelik uyarınca 10 m²/kişiye çıkartılması gerekmektedir. Daha alt ölçekli planlarda 2020 yılında Karacabey ilçe merkezinde yer alacak olan 62.000 kişi’lik nüfus büyüklüğü itibarıyla mevcut plandakine ilave olarak 41.5 ha daha ayrılması ile toplam 62 ha. yeşil ve spor alanı ayrılması gereklidir.

C. GENEL DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI:

C.I. 1/25.000 ÖLÇEKLİ KARACABEY ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI:

1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı ve genel plan hükümleri çerçevesinde yöresel veriler ile ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan bilgiler değerlendirilerek ve mevcut gelişim eğilimleri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Plan sınırları içinde kalan alanların toplamı 17.018,98 ha’dır.

Hazırlanan Çevre Düzeni Planı ile daha alt ölçekli nazım plan ve uygulama çalışmalarına yön verecek genel kullanım kararları ve genel yapılaşma şartları belirlenmiştir. Plan üzerinde gösterilen kullanım leke kararlarının dış sınırlarına uyulmak kaydıyla iç dağılımları (büyüklük ve kesin sınırları) daha alt ölçekli uygulama planlarında gereksinimler ve İmar Yasası ile ilgili yönetmeliklerde istenilen standartlar çerçevesinde belirlenecektir.

Planda kullanılan tanımların anlam ve kapsamı şöyledir;

. **Bakanlık:** Çevre ve Orman Bakanlığı.

- **İlgili Kurum ve Kuruluşlar:** Bu planın yapımı sırasında işbirliği yapılan ve uygulamalarda görüşlerine başvurulacak kuruluşlardır.
- **Yapı İnşaat Alanı:** Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.
- **Taban Alanı:**Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler ve müştemilat taban alanına dahildir.
- **Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.):** Bina taban alanının imar parseline oranıdır.
- **Kat Alanı Katsayısı (K.A.K.S. veya E:Emsal):** Toplam inşaat alanının imar parseline oranıdır.
- **Kot Alınacak Nokta:** 1/1000 uygulama planı doğrultusunda yapılara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalaması esas alınarak verilecektir. Ancak tabii zemin ortalaması yol kotunun üstünde ise yoldan, altında ise tabii zemin ortalamasından kot alınacaktır.
- **Kırsal Yerleşme Alanları:** Kentsel Yerleşme alanı dışında kalan köy statüsündeki alanları ve kırsal gelişme alanlarının bütünüdür.
- **Kentsel Yerleşme Alanları:** Yürürlükte bulunan imar planları doğrultusunda kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.
- **Kentsel Gelişme Alanları:** Planla konut gelişmesinin önerildiği alanlardır.
- **Kentsel Yeşil Alanlar :** Kent bütününe hitap eden park, çocuk bahçesi, yeşil bitki örtüsü, dinlenme, piknik v.s. ihtiyaçlarını karşılayan ve bu ihtiyaçlara yönelik kullanımların bulunduğu alanlardır.
- **Sanayi Alanları:** Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı alanlardır.
- **Küçük Sanayi Alanları:** Küçük ölçekte zararlı yan etkileri olmayan ve genelde yöre gereksinimlerine dayalı (tarımsal v.b.) el sanatları biçiminde imalatın yapıldığı işletmelerin yer aldığı sanayi alanlarıdır.
- **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** İçinde karayolu servis hizmetleri verecek tesisler ile yanıcı parlayıcı patlayıcı imalatlar ve kirletici atığı olmayan imalathaneler ile ticari birimlerin yer aldığı alanlardır.
- **Ticaret Alanları (Merkez Alanları):** Yönetim binaları ile sosyo-kültürel ve ticari yapıların bulunduğu alanlardır.
- **Kamu Kuruluş Alanları:** Kent Bütününe hizmet eden ve içerisinde kamu hizmeti amaçlı yapıların yer aldığı sosyal donatı alanı niteliğinde alanlardır.
- **Orman Alanları:** Yürürlükteki Orman Kanunu hükümlerine tabii alanlardır.
- **Sit Alanları:** 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabii alanlardır.
- **Tarımsal Niteliği Korunacak Alan:** Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca I. ve II. sınıf tarım toprağı olarak belirlenen, sınıfı ne olursa olsun DSİ Genel Müdürlüğü veya diğer kamu tüzel kişiliklerince fiili olarak sulanan sulama yatırımı yapılacak projelendirilecek veya bölge tarımı için önemli ve korunması gerekli alanlar olarak tanımlanmış alanlardır.
- **Diğer Tarım Alanları:** Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce 1. ve 2. Sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır.
- **Toplulaştırma Alanı:** Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce toplulaştırma yapılan alanlardır.
- **Tarımsal Sanayi:** Tarımsal ürünlerin bitkisel ve hayvansal mamul hale getirilmelerini sağlayan entegre veya entegre nitelikte olmayan sanayi işletme tesisleridir.
- **Tarımsal Yapı:** Mandıra, kümes, ahır, ağıl, yem ve hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhane, su ürünleri üretimi tesisi, değirmen, sera (beton temeli olmayan) türü yapılarıdır.
- **Tarımsal Depolama:** Tarımsal ürünü koruma amacıyla, üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren, kısa süreli depolamanın yapıldığı ve entegre nitelikte olmayan ünitelerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

- . **Rekreasyon Alanları:** Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve spor alanları, gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü ile kaplı alanlardır.
- . **İlgili İdare:** Karacabey Belediyesidir.

C.I.1. AMAÇ:

Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda koruma ve geliştirme ilkelerinin 1/25.000 ölçeğinde geliştirilmesi ve düzenlenmesidir.

C.I.2. KAPSAM:

1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı Karacabey mevcut Belediye ve mücavir alanı sınırları ile Gönü, Küçükkaraağaç, Yolağzı Hotanlı ve Şahinköy yerleşim alanları yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içinde kalan toplam alan 17018.98 ha'dır.

C.I.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ STRATEJİ PLANINDA KARACABEY PLANLAMA BÖLGESİ İÇİN BELİRLENEN PLAN KARARLARI:

- . Plan Nüfusu = 2020 yılı nüfusu 62.000 kişidir.
- . Karacabey Ovası'nın korunması esastır. İlgili kurum ve kuruluşların katılımı ile Bursa ovası bütününde hazırlanacak "Ova Korumasına Yönelik Uygulama Eylem Planına" uyulacaktır.
- . Bu plan ve buna dayalı olarak yapılacak her ölçekteki planlarda tarım sektörü ve tarımsal sanayi korunarak, geliştirilecek ve tarımsal niteliği yüksek tarım topraklarında bulunan her tür ve ölçekteki sanayiler irdelenecektir.
- . Metropoliten bölgenin öneri sosyal ve teknik donatı alanları 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değerlendirilecektir.

C.I.4. 1/25.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLANLAMA İLKELERİ:

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları çerçevesinde hazırlanan 1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planlama çalışmasını yönlendiren genel ilke kararları;

- . Karacabey Ovası'nda Toplulaştırma alanları ile 1. ve 2. Sınıf tarımsal arazi ve DSİ'ce sulanan alanların tarımsal amaç dışında kullanılmasına izin verilmeyecektir.
- . Karacabey Ovası'nda yetiştirilen tarımsal ürünlerin miktar ve kalitesinin artırılması, toprak verimliliğinin artırılması için "Ova Korumasına Yönelik Uygulama Eylem Planı" hazırlanacaktır.
- . Planlama bölgesi içinde 2863 sayılı Yasa ile belirlenen sit alanları korunacaktır.
- . Planlama sınırları içinde kalan büyük miktarlardaki kamu arazileri bölgesel ölçekte hizmet verecek şekilde Yüksek Öğretim Kurumu, spor ve rekreatif amaçlı alan kullanımlarına ayrılacaktır.
- . Kentsel ve Kırsal yerleşim alanları tarımsal kullanımlı alanlar üzerinde baskı oluşturmayacak büyüklük, yoğunluk ve konumlarda planlanacaktır.
- . Tarımsal sanayi ağırlıklı Sanayi Bölgesi DSİ Sulama projeleri kapsamı dışında, Tarımsal niteliği düşük şehirlerarası ana ulaşım akslarına kolay ulaşılabilir konumda planlanacaktır.
- . NATO Petrol Boru Hattı, İçme Suyu Şebekesi ana hatları, Enerji Nakil Hatları planlamada dikkate alınarak hatların geçtiği güzergahlar yapılaşmaya açılmayarak yol ve yeşil alan düzenlemelerine ayrılacaktır.
- . Dere yataklarından ıslah edilmeyenlerin yerleşim alanı tarafındaki kısımları ağaçlandırılacak alanlar ile yeşil alan düzenlemelerine yer verilerek yerleşim alanları ile arasında tampon bölgeler oluşturulacaktır.
- . Mevcut yerleşim alanı çevresindeki kamu mülkiyetindeki araziler, büyük ölçekli sosyal donatı alanlarına ayrılacaktır.
- . Tarımsal kullanıma ayrılan bölgede kalan (Toplulaştırma alanı ve tarımsal niteliği korunacak alan) mevcut sanayi, akaryakıt istasyonu, küçük sanayi ve tarımsal kullanım

dışındaki depolama alanları vb irdelenerek faaliyetleri devam ettirip ettirmemelerine ilişkin kararlar belirlenecektir.

- . Sanayi bölgesi ile yerleşim alanları ve demiryolu, karayolu güzergahları arasındaki ilişkiyi sağlayacak ana ulaşım güzergahları ve kavşak noktaları belirlenecektir.
- . Yerleşim alanları sınırları içinde mevcut ve gelişme bölgelerinde kolay ulaşılabilir ve merkezi konumlarda büyük sosyal donatı alanları (Eğitim, sağlık, yeşil alan, spor vb) ayrılacaktır. Bu alanların kesin sınırları ve konumları daha alt ölçekteki planlarda belirginleşecektir.
- . Karacabey-M.Kemalpaşa planlama bölgesinde, yerleşim alanlarından uzak, bölgesel ölçekte kullanılabilir konum ve büyüklükte bir alan çöp depolama, tasfiye ve değerlendirme alanı belirlenecektir. Plan sınırları içinde, bu alan dışında sıhhi olmayan çöp dökümü yapılmayacaktır.

C.II. PLANLAMA KARARLARI:

C.II.1. TARIM ALANLARI:

Plan sınırları içinde kalan tarım alanlarının toplamı 6046 ha'dır. Karacabey Ovasının; 1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı sınırları içindeki tarımsal kullanımlı alanlar 3 kısımda değerlendirilmiştir.

C.II.1.1. Toplulaştırma Alanı:

Karacabey Ovasında, Karacabey yerleşim alanının batı kesiminde kalan tarım alanlarından bir kısmı Başbakanlık Köy Hizmetleri Gn. Md.ğünce toplulaştırılmıştır. Toplulaştırılan alanların büyük kısmı çevre düzeni planında tarımsal niteliği korunacak alanlarda, diğer kısmı ise Tigem Alanında kalmaktadır.

Toplulaştırma alanında kalan tarım arazileri I. ve II. sınıf toprak kabiliyetinde ve D.S.İ. Bölge Md.ğünce yürütülen sulama projesi kapsamında bulunmaktadır.

Bu alanlardan Karacabey - Bandırma yolunun iki tarafında uzanan kesimi 1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmaktadır. Yaklaşık 1.660 Ha. Büyüklükteki bu alanda Emsal E=0.025, Maks. toplam inşaat alanı=250 m², maks. bina yüksekliği H=6.50 (2 kat) olmak üzere sadece bağevi yapılabilir. İnşaat çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m'dir. Bölünebilmesi için her arazi parçasının kadastral bir yola min. 50 m. cephesi bulunması ve 10.000 m²'den küçük olmaması şartı aranacaktır.

C.II.1.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım Alanları:

Plan sınırları içinde kalan tarım arazilerinden Toplulaştırma dışında kalan I. ve II. sınıf toprak kabiliyetinde olan kısımlarına "Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım Alanları" olarak planlama kararı getirilmiştir. Plan sınırları içinde T.N.K.A olarak belirlenen toplam alan 3976,75 ha'dır. Bu alanlarda herhangi bir kadastral yola min. 25m. cephesi ve 10.000 m² parsel büyüklüğü koşulu ile ifraz yapılabilir. Maks. inşaat alanı 100 m², Hmaks=6.50 m, (2 kat) olmak üzere bağevi, ahır, kümes, tarımsal depo vb. yapıları yapılabilir. Yapıların yola uzaklığı min. 10m. komşu mesafesi min. 5m. olacaktır.

Bu tesislerin tarımsal amacın dışında kullanılmayacağına dair yapı sahiplerince ilgili idarelere yazılı taahhüde bulunması ve Tarım İl Md.ğü, D.S.İ Bölge Md.ğü, Köy Hizmetleri Bölge Md.ğünün uygun görüşlerinin alınması gerekmektedir. Bu tür yapıların tarımsal amaç dışında kullanılması durumunda yapılar yıkılacak ve yapı sahiplerine ağır cezai hükümler uygulanacaktır. Ayrıca gerekli müdahalede bulunmayan ilgili İdarelerin sorumluları hakkında da soruşturma açılacak, cezai hükümler verilecektir. Mevcut Yasalara işlerlik kazandırılması ve yeni düzenlemelerin de yapılarak gerekli caydırıcı tedbirlerin artırılması ve cezai hükümlerin ağırlaştırılması da zorunludur.

C.II.1.3. Diğer Tarım Alanları:

Plan sınırları içinde kalan tarımsal arazilerden III. Sınıf toprak kabiliyetinde olan kesimleri ile eğimli kısımları "Diğer Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir. Plan sınırları içindeki Diğer Tarım Alanlarının toplamı 2069,53 ha'dır.

Bu alanlarda herhangi bir kadastral yola min. 25m. cephesi ve min. 5.000 m² parsel büyüklüğü koşulu ile ifraz yapılabilir. E=0.05, Maks. inşaat alanı 250 m², maks. H=6.50 m., 2 kat olmak üzere bağı ve müştemilatı yapılabilir. Yapıların yola uzaklığı min. 10m, komşu parsellere min. 5m. olacaktır.

Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılması durumunda ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan uygun görüş alınmak kaydıyla yapılaşma koşulu Emsal E=0.10, maks bina yüksekliği=4.50m. (1 kat), maks inşaat alanı 500 m²'dir. Yapıların yola uzaklığı min. 10m, komşu parsellere min. 5m. olacaktır.

Arazi kabiliyeti açısından III. sınıf ve sonrası verimliliğe sahip olan tarımsal nitelikteki arazilerdeki müştemilatlarda; rekreasyon alanlarındaki yapılanma koşullarına göre konaklama tesisi içermeyen, sadece turizm amaçlı lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri yer alabilir.

Tarımsal alanların daha etkin ve gerçekçi bir şekilde korunabilmesi için yeni yasal düzenlemelerin yapılarak hem tarım üreticisinin hem de tarımsal sanayicinin çeşitli teşvik tedbirleri ile özendirilmesi, bilgilendirilmesi, desteklenmesi ve gelişmelerin kontrol edilmesi mutlaka gereklidir. Bu nedenle yapılması gerekli görülen işlemler, uymayanlarla ilgili alınacak cezai hükümler "Ova Korumasına İlişkin Eylem Planı" başlığında belirlenmiştir.

C.II.1.4. OVANIN KORUNMASINA İLİŞKİN EYLEM PLANI:

- Karacabey Ovasında yetiştirilen tarımsal ürünlerin miktarının ve kalitesinin artırılmasına yönelik yapılacak çalışmalar gerekli Yasal düzenlemelerde desteklenecek. Üretimi teşvik etmek için ciddi ve gerçekçi araştırma ve çalışmalar yapılacaktır. (Yeterli miktarda, kaliteli ve uygun ödeme koşullarında ilaç, gübre, tohum, fide temini, üretimin geliştirilmesi konusunda üreticinin bilgilendirilmesi, eğitilmesi, düşük faizli kredi verilmesi vb.)
- Tarımsal toprağın küçük parçalara bölünerek verimliliğinin düşmesinin önlenmesi için ifraz koşulu getirilecektir.
- Elde edilen tarımsal ürünlerin üreticiyi tatmin edici düzeyde değerlendirilebilmesi için gerekli tedbirler alınacak, konuyla ilişkin yasal düzenlemeler yapılacaktır. (taban fiyatı politikaları, yurt içi,yurtdışı pazarlama imkanlarının geliştirilmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması, pazar sürekliliğinin sağlanması, güvence altına alınması vb.)
- Tarımsal ürünü işleyen, değerlendiren sanayi ve yan sanayilerin kapasite artırma ve üretim teknolojilerini geliştirmeye yönelik çalışmaları desteklenecek, teşvik edilmesi için yasal düzenlemeler yapılacak, imkanlar sağlanacaktır. (Yurtiçi ve yurt dışı pazarlama imkanlarının artırılması yönünde yasal düzenlemelerin yapılması, vergi indirimi, gümrük muafiyeti, düşük faizli kredi verilmesi, üretim kalitesini ve kapasitesini artırma yönünde eğitici, bilgilendirici seminerler düzenlenmesi vb.)
- Tarımsal kullanımlı topraklar üzerinde tarım amacı dışında kullanılan ve kullanılmaya yönelik yapılaşma kesinlikle önleneyecektir. Buna teşebbüs edenler ve gerekli müdahaleyi yapmayan ilgili idareler hakkında ağır cezai hükümler verilecek, bu konuda gerekli yeni yasal düzenlemeler yapılacaktır.
- Sanayi Bölgesinde yer alacak sanayi tesislerinden ÇED yönetmeliği uyarınca ÇED raporu istenecektir.
- Sanayi Bölgesinin sıvı atıkları için arıtma tesisi kurulacaktır. Bölgede yer alan ve alacak her sanayi tesisi arıtma tesisinin kurulmasına ve işletilmesine maddi katkıda bulunacaktır. Buna uymayanlara çeşitli cezai hükümler uygulanacaktır.(İnşaat ruhsatı, yapı kullanım ruhsatı verilmemesi, ödeme ve cezalara faiz, vade farkı uygulanması vb.)

C.II.2. KONUT ALANLARI:

1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni plan sınırları Karacabey kent yerleşim alanı ile yakın çevresindeki bazı kırsal yerleşim alanlarını kapsamaktadır. Plan sınırları içinde ayrılan konut alanlarının toplamı 444 ha'dır. Bunun 320 ha'ı kentsel konut alanı, 124 ha'ı kırsal nitelikli konut alanlarıdır.

1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planında Karacabey ilçe merkezi yerleşim alanı nüfus büyüklüğü 100.000-120.000 olarak belirlenmiştir.

Ancak plan sınırları içinde kalan bölgede jeolojik durum, taşkın durumu, arazi verimliliği yüksek olması v.b. konularının değerlendirilmesi sonucunda; konut gelişme alanı olarak ayrılacak alanların son derece kısıtlı olması nedeniyle çevre düzeni planında belirlenen hedef nüfus büyüklüğü için yeterli miktarda gelişme alanı ayrılamamıştır. Bu nedenle hazırlanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında 1/100.000 ölçekli planda öngörülen nüfus büyüklüğüne ulaşamamıştır. Planda ayrılan toplam konut alanlarında yer alacak nüfus büyüklüğü 62.950 kişi olarak belirlenmiştir. Yapılan araştırma ve değerlendirmeler neticesinde Karacabey yerleşim alanının kuzeyinde yer alan Taşlık Köyü ve çevresi Karacabey Konut Gelişme Bölgesi olarak uygun görülmektedir. Söz konusu gelişme bölgesi mevcut durumda Karacabey Belediye Sınırları dışında kalmaktadır ve bu bölgenin Belediye sınırları içine alınmasından sonra Karacabey konut gelişme bölgesi olarak plan sınırları içine alınması söz konusu olacaktır.

C.II. 2. 1. Kentsel Mevcut Konut Alanları:

Karacabey yerleşim alanının mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde 52.000 nüfus yer almaktadır. 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında mevcut yerleşim alanı sınırları aynen korunmuştur. Bu alan içinde kalan konut alanlarında onaylı plan koşulları geçerlidir. Mevcut plandaki konut alanları toplamı yaklaşık 293 ha'dır ve yer alan nüfus büyüklüğü 52.000 kişidir. Ortalama brüt yoğunluk değeri ise yaklaşık 200 k/ha'dır.

C.II. 2.2. Kentsel Konut Gelişme Alanları:

Karacabey kentsel yerleşim alanının gelişme alanı; arazi topoğrafyası, jeolojik inceleme raporu tarım alanları, mevcut ve proje aşamasındaki altyapı şebekeleri vb. ile ilgili analiz ve sentez çalışmalarının değerlendirilmesi ile ortaya çıkan eşik paftasındaki yerleşilebilir alanlar çerçevesinde belirlenmiştir.

Karacabey'in 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kentsel yerleşim alanının konut gelişme alanlarının yönü; ilgili kuruluş görüşleri, arazi topoğrafyası, yerleşim amaçlı jeolojik etüd raporu, mevcut tarım alanları, altyapı şebekeleri vb. içeren analiz çalışmalarının değerlendirilmesi sonucunda elde edilen sentezler çerçevesinde belirlenmiştir. Yapılan çalışmalar neticesinde ortaya çıkan yerleşilebilir alan alternatifleri Belediye önerileri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Konut gelişme alanlarının belirlenmesinde ön plana çıkan kriterler; verimli tarım alanlarına yayılmaması, gevşek zeminli ve taşkına maruz araziler üzerinde yer almaması ve mevcut kent merkezine rahat ulaşılabilir konuma sahip bulunmasıdır.

Bu kriterler doğrultusunda; mevcut kent yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Yeniköy Yolu üzerinde 27 ha'lık bir alan mevcut planlı alana ilave edilmiştir. Yer alacak nüfus büyüklüğü 4750 kişi olarak belirlenmiştir.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planında Konut gelişme alanları olarak ayrılan alanlardaki brüt yoğunluk 175 k/ha, yapılaşma koşulları: H=9.50 m ve min. parsel büyüklüğü 500 m² kabul edilmiştir. Sosyal donatı alanları, ulaşım sistemleri v.b. daha alt ölçekli (1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama planları) imar planlarında belirlenecektir.

C.II.2.3. Kırsal Yerleşim Alanları:

1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalan Gönü, Hotanlı, K.Karaağaç, Yolağzı ve Şahin köylerinin köy yerleşim alanları sınırları içindeki kısımları, meskun kırsal yerleşim alanları olarak korunmuştur. Plan sınırları içinde yer alan köylerin meskun yerleşik alanları toplamı yaklaşık 124 ha dır. Yapılaşma koşulları plan hükümlerinde belirlendiği şekilde;

- Kırsal Yerleşim Alanlarında

Maks. KAKS=0.40

Maks. H=6.50 m, (2 kat) olacaktır.

Ön bahçe mesafesi 5 m , yan bahçe mesafesi 3 m'dir.

Plan sınırları içinde yer alan köylerin 2020 yılındaki toplam nüfus büyüklüğü 6.200 kişi olarak kabul edilmiştir. Kırsal yerleşim alanlarının toplamı ise 123.97 ha' dır. Ortalama brüt yoğunluk 50 k/ha kabul edilmiştir.

C.II.3. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI İLE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI:

C.II.3. 1. Sanayi ve Depolama Alanları:

Karacabey ovasının yüksek verimlilikteki "tarımsal arazilerinin korunması" ve aynı zamanda "tarımsal üretimi değerlendirmeye yönelik sanayi tesislerinin kontrolü gelişmesinin" sağlanması temel planlama hedefleri olarak belirlenmiştir.

Bu temel hedefler doğrultusunda; 1/100 000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planından önce onaylanmış olan sanayi ve depolama alanları mevcut plan sınırları ve yapılaşma koşulları ile korunmuştur. Ancak bu alanlardan özellikle Toplulaştırma alanı ile tarımsal niteliği korunacak alanlar kapsamında kalan sanayi ve depolama alanlarında mevcut planlarındaki yapılaşma koşulları dışında hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişiklikleri yapılmayacaktır. Plan sınırları içindeki mevcut sanayi ve depolama alanlarının toplamı yaklaşık 490 ha'dır.

Plan sınırları içindeki mevcut sanayi ve depolama alanlarının hemen hemen tamamının dolmuş olması nedeniyle bölgedeki yoğun tarımsal nitelikli sanayi ve depolama alanı talepleri için Karacabey kentsel yerleşim alanının batısındaki mevcut sanayi alanlarına bitişik bir kısım alan (yaklaşık 69 ha) ilgili kurumlardan alınan uygun görüşler doğrultusunda sanayi gelişme alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan sanayi gelişme alanında tarımsal üretime yönelik sanayi tesislerine yer verilecektir.

Planda sanayi ve depolama alanı olarak ayrılan alanlardaki yapılaşma koşulları şöyledir;

-Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz ve arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

-Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.

-Bu alanlarda 22.9.1995 gün ve 23033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" ve Yönetmelik Değişikliği uyarınca açılacak sanayi ve depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

-1/5000 nazım plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan imar uygulaması yapılamaz.

-Her türlü çevresel kirlilik oluşturmamak amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "su kirliliği kontrolü yönetmeliğinin teknik usuller tebliğinde belirtilen hususlar gerçekleştirilmeden hiçbir

yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilmeyecektir.

-Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

-Bu alanlarda yer alacak tesislerde ÇED yönetmeliği uyarınca hazırlanan ÇED raporunun İl Çevre Müdürlüğüne onaylanmasından sonra inşaat yapılabilecektir.

-Mevcut olup da arıtma tesisi bulunmayan sanayi tesislerinde bu planların onama tarihinden itibaren bir yıl içinde arıtma tesislerinin kurulması ve işletilmesi zorunludur.

-Çevre düzeni planının onayından önce Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde, toplulaştırma alanı ile tarımsal niteliği korunacak alanlar kapsamında; onaylanmış imar planı bulunan Sanayi ve Depolama Alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği yapılamaz.

Yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,50

Maks. Bina yüksekliği = Tesisin üretim türüne göre belirlenecektir.

Min. parsel büyüklüğü = 10.000 m²'dir.

C.II.3. 2. Küçük Sanayi Sitesi Alanı:

Mevcut Karacabey imar planında ayrılmış ve yapılaşmış olan Küçük Sanatlar Sitesi Alanı 26.7 ha'dır ve 720 adet işyeri bulunmaktadır.

Alan, Karacabey, İzmir, Bursa kavşağından Karacabey – Bandırma yönüne ayrılan yolun doğusunda kuzeydoğuya doğru dikdörtgen bir formda uzanmaktadır. Alanın her iki tarafında mevcut sanayi tesisleri yer almaktadır.

1/25 000 ölçekli Çevre düzeni Planında; mevcut Küçük Sanatlar Sitesi Alanı sınırları plandaki yapılaşma koşulları ile aynen korunmuştur. Ancak bu alanda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getiren plan değişiklikleri yapılmayacağına dair plan hükmü getirilmiştir.

C.II.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

Bursa – İzmir Karayolundan Karacabey kavşağında ayrılarak kuzeye yönelen Bandırma yolu üzerinde küçük çapta imalathaneler, çeşitli teşhir ve satış birimleri, tamir atölyeleri ile akaryakıt satış ve bakım istasyonları yer seçmişlerdir. Belediye Soğan Pazarı ve kamyon garajı da bu kısımlarda yer almaktadır.

Karacabey kent yerleşim alanının batısında kalan ve yerleşim alanından Bandırma karayolu ile ayrılan bu bölge kentsel gelişmenin en çekici alanlarından birisini teşkil etmektedir.

Söz konusu alanlar ve Bursa Karayolu üzerinde, sanayi bölgesinden plan sınırına kadar olan kısımda, Bandırma karayolunun kuzeyinde kalan kısımlarda ve kuzeyde kentin Yeniköy yolu çıkışında yolun her iki tarafında mülkiyetinin büyük kısmı belediyeye ait olan bölgede "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" ayrılmıştır. 1/100.000 ölçekli 2020 Çevre Düzeni Planında da kentsel gelişme alanları olarak belirlenmiştir.

Kentsel çalışma alanı olarak belirlenen alanlarda çevre kirliliği ve sağlığı açısından tehlike arz etmeyen, bacasından kirliliğe sebep olacak duman ve atık çıkarmayan küçük çapta imalathaneler, tamir ve bakım atölyeleri, teşhir ve satış birimleri, tehlikeli madde içermeyen depolar, akaryakıt satış istasyonları vb. yer alabilecektir. Bu alanlarda maks. yapı emsali E=0.50 ve bina yüksekliği H= 6.80 m (2 kat)'dir. Diğer yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama planlarında belirlenecektir.

1/25.000 ölçekli planda Kentsel Çalışma alanı olarak belirlenen planların toplamı yaklaşık 26.83 ha'dır.

C.II.5.TİCARET:

1/25.000 ölçekli planlarda Garaj alanının kavşağında Bandırma yolu üzerinde yer almış olan mevcut soğan pazarı ve Kamyon Garajının bulunduğu bölge "toptan ticaret" alanı olarak gösterilmiştir. Bu alanın büyüklüğü yaklaşık 4.67 ha'dır.

Kent yerleşim alanının merkezinde ve kent merkezine ulaşan ana yollar üzerinde bulunan mevcut ticaret alanları yerleşim alanının merkezinin belirlenmesi amacıyla çevre düzeni planında leke kararı olarak gösterilmiştir. Ticaret merkezi (MİA) olarak gösterilen alanların toplamı 45.40 ha dır. Kentsel ticaret alanları olarak gösterilen bu alanların ve konut alanları içerisinde oluşturulacak daha küçük çapta ticari merkezlerin kesin konum ve büyüklükleri ile yapılaşma koşulları alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ticaret alanı olarak belirlenen alanların toplamı yaklaşık 50 ha' dır.

C.II.6. BÜYÜK ÖLÇEKLİ KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI:

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Karacabey kent yerleşim bölgesinde yer alacak kentsel sosyal Donatı alanlarından büyük ölçekli yeşil ve spor alanları ile sağlık ve eğitim tesislerinin konumları belirlenmiştir. Bu alanların ve kent içinde yer alacak daha küçük çaptaki sosyal donatı alanlarının kesin sınır, büyüklükleri ve konumları daha alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında gösterilmiş olan büyük ölçekteki sosyal donatı alanlarının toplamı yaklaşık 423 ha' dır. Bu alanlar içinde; eğitim tesisleri alanları toplamı yaklaşık 23.36 ha, Sağlık tesisleri alanları toplamı 5.53 ha, Spor alanları toplamı 35.08 ha, büyük ölçekli Park alanlarının toplamı 92.89 ha, Rekreasyon alanı 56,69 ha, Fuar alanı; 77.77 ha, panayır alanı ise 132.32 ha'dır.

1/25.000 Ölçekli Karacabey Çevre Düzeni planında büyük ölçekli Sosyal Donatı Alanları haricinde bu amaca yönelik kullanım talepleri Plan hükümlerinde (C.III.9.2.3.3.) belirlenen koşullarda ilgili İdarece değerlendirilecektir.

C.II.7. RESMİ KURUM ALANLARI:

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Karacabey kent yerleşim alanında yer alan mevcut büyük ölçekli resmi kurum alanları ile önerilen büyük ölçekli resmi kurum alanları gösterilmiştir. Büyük ölçekli resmi kurumların yer alacağı gelişme alanları Karacabey yerleşim alanı girişinde, büyük kısmı hazine mülkiyetinde olan bölgede planlanmıştır. Bu alanlarda ve kent yerleşim alanı içinde yer alan ve alacak daha küçük çaptaki resmi kurum alanlarının kesin sınırları ve yapılaşma koşulları daha alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1/25.000 ölçekli planda belirlenen büyük ölçekli resmi kurum alanlarının toplamı yaklaşık 44.75 ha'dır.

C.II.8. T.J.K. (Türkiye Jokey Kulübü) ALANI:

Karacabey TİGEM alanından tahsis edilen alan üzerinde gerçekleştirilen Türkiye Jokey Kulübü Pansiyon Hara ve Eğitim Tesisleri alanı yaklaşık 598 ha dır. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planında mevcut tesis alanı sınırları dikkate alınarak söz konusu alan T.J.K Alanı olarak belirlenmiştir. Alandaki yapı emsali maks. E=0.10 ve H maks=6.50 m olarak kabul edilmiştir.

C.II.9. ARITMA TESİSİ ALANI:

Karacabey Kent yerleşim alanının doğu ucunda Hanife Çayı kenarındaki arıtma tesisi alanı 1/25.000 ölçekli planda gösterilmiştir. Bu alanda Karacabey'in evsel atık suları arıtılarak Hanife Çayı'na verilmektedir. Alanın büyüklüğü yaklaşık 5.95 ha'dır.

C.II.10. ÇÖP DEPOLAMA VE DEĞERLENDİRME ALANI:

Karacabey Belediye'since Karacabey kent yerleşim bölgesi ve yakın çevredeki yerleşim birimlerinin çöplerinin sağlıklı bir şekilde depolanıp, bir kısmının yeniden kazanılması ve enerji elde edilmesi amacıyla bir yer ayrılması düşünülmektedir. Yapılması düşünülen tesis ile ilgili çeşitli projeler incelenmekte ve araştırılmaktadır. Ancak tesis alanı ve kapsamı henüz netlik kazanmadığından ve çevre yerleşim birimleriyle bu konuda görüşmeler sonuçlandırılmadığı için bu amaçlı kullanımla ilgili fizibilite ve değerlendirme Çevre Düzeni Planı'na yansıtılmamıştır.

C.II.11. TİGEM (TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) ALANI:

Planlama alanı kapsamında Karacabey Yerleşim Alanı güneyinde, yolun doğu ve batısında yer alan Karacabey-Tigem alanının yüzölçümü yaklaşık 7.485 ha' dır. Halen Devlet Üretim Çiftliği olarak faaliyet gösteren alanın kuzeybatısındaki bir kısım alan toplulaştırma tarım alanında kalmıştır. Toplulaştırma alanı haricindeki alanlar 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Diğer Tarım Alanı olarak gösterilmiştir. Tigem alanı içinde çeşitli tarım işletmeleri ile hara ve hayvan üretim çiftlikleri yer almaktadır.

C.II.12. SİT ALANLARI:

Planlama alanı kapsamında Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunca belirlenen arkeolojik ve doğal sit alanları tespit edilen sınırları itibari ile planda gösterilmiştir. Bu alanların toplamı 1328 ha dır. 1.derece arkeolojik sit alanları toplamı 387.30 ha, 3. Derece arkeolojik sit alanları toplamı 145.45 ha. dır. 1.derece doğal sit alanları toplamı 601.81 ha, 2.derece doğal sit alanları toplamı 408.45 ha dır. Bu alanların 1/25.000 ölçekli Karacabey Çevre Düzeni Plan Sınırları içinde kalan kısımları Tigem, diğer tarım alanları, park ve orman alanlarında kalmaktadır.

C.II.13. ULAŞIM SİSTEMİ:

Karacabey kent yerleşim bölgesi Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri ile Ege Bölgesinin bağlantılarını sağlayan ana akslar üzerinde yer almaktadır. Yerleşim alanının güneyinden geçerek güneybatı ucundaki kavşaktan güneye yönelen Bursa-İzmir karayolu ile aynı kavşaktan kuzeye yönelerek yerleşim alanının kuzeybatısından batıya yönelen Bandırma yolu kent yerleşiminin ulaşım sistemini etkileyen ve yönlendiren arterlerdir. Plandaki ana ulaşım arterleri toplamı Karayolları ile birlikte 1046 ha'dır. Yerleşim alanları içindeki ulaşım sistemleri mevcut alt ölçekli planlarda belirlendiği şekilde kabul edilmiştir. Gelişme alanlarındaki ulaşım sistemi ise alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1/100.000 ölçekli 2020 planında Karacabey kent yerleşim alanının kuzeyinden geçmesi öngörülen Demiryolu güzergahı özellikle Sanayi Bölgesinin hammadde ve mamul madde ulaşımını kolaylaştırması, Karacabey'de üretilen tarımsal ürünlerinin pazarlanma potansiyelini artırması vb. gibi nedenlerle önemli bir ulaşım güzergahı olacaktır.

1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Planında Karacabey Planlama Bölgesinde Hava alanında önerilen havaalanı Ulaştırma Bakanlığı'nın proje ve yatırım kapsamında bulunmamaktadır. Bursa İli sınırları içinde yapılmakta olan Yenişehir sivil havaalanının Karacabey'e de çok yakın bir mesafede bulunması ve yine yakın mesafedeki Bandırma askeri havaalanının yakın gelecekte sivil kullanıma açılması ile Karacabey Planlama Bölgesi yakın çevredeki hava ulaşımı olanaklarından yararlanma imkanına sahiptir ve 1/25.000 Karacabey Planlama Bölgesi içinde havaalanı için yer ayrılması gerekli görülmemiştir. Hara alanı içindeki mevcut, tarımsal amaçlı kullanılan havaalanı, yine tarımsal amaçlı uçuşlar için kullanılmaya devam edecektir.

C.II.14. ORMAN ALANLARI:

Plan sınırı içinde kalan orman niteliğindeki alanlar plan sınırının güneyinde yer almaktadır ve yaklaşık 183 ha'dır. Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanların

doğal karakterinin korunarak geliştirilmesi esastır. Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan alanlarda; rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Bir parselde ancak bir bağımsız birim yer alabilir.

Orman alanlarında özel mülkiyete konu alanlarda yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,05

Maks. bina yüksekliği= 6,50 m (2 kat)

Min ifraz büyüklüğü = 5000 m²

Maks. inşaat alanı = 250 m² dir.

**1/25.000 ÖLÇEKLİ KARACABEY PLANLAMA BÖLGESİ
ALAN KULLANIMLARI TABLOSU**

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (Ha)	%
Konut Alanı	444,55	2,61
Kentsel Mevcut Konut Alanı	293,57	
Kentsel Konut Gelişme Alanı	27,01	
Kırsal Mevcut Konut Alanı	123,97	
Tarım Alanları	6046,28	35,52
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	3976,75	
Diğer Tarım Alanı	2069,53	
*Toplulaştırma Alanı	*1660,69	
Büyük Sosyal Donatı Alanları	423,64	2,48
Park Alanları	92,89	
Spor Alanları	35,08	
Panayır Alanı	132,32	
Fuar Alanı	77,77	
Rekreasyon Alanı	56,69	
Eğitim Alanları	23,36	
Sağlık Alanları	5,53	
Ticaret Alanları	50,07	
Kent Merkezi(MİA)	45,4	
Toptan Ticaret (soğan pazarı)	4,67	
Büyük Resmi Kurum Alanları	44,75	0,25
Belediye Hizmet Alanları	2,00	
TZDK(zirai donatım)	0,22	
Trafo Merkezi	2	
Arıtma Tesisi Alanı	5,95	
Cezaevi	0,98	
Diğer Resmi Kurum Alanları	33,6	
Sanayi ve Depolama Alanları	489,88	2,8
Mevcut Sanayi ve Depolama Alanları	420,15	
Sanayi ve Depolama Gelişme Alanları	69,73	
Küçük Sanayi Sitesi Alanı	26,7	0,15
Tigem Alanı	7485,17	43,98
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları	26,83	0,15
Terminal Alanı	0,71	
Mezarlık Alanları	11,9	
TJK (Türkiye Jokey Kulübü Pansiyon Harası ve Eğitim Tesisi Alanı)	598,74	3,5
Orman Alanları	183,03	1,08
Dere Alanı	188,48	1,10
*Sit Alanları	*1328,82	
I.Derece Arkeolojik Sit Alanları	274,43	
III.Derece Arkeolojik Sit Alanları	44,14	
I.Derece Doğal Sit Alanları	601,8	
II.Derece Doğal Sit Alanları	408,45	
Yol Alanları (Karayolu+I. Kademe yollar)	998,25	5,86
TOPLAM ALAN	17018,98	100

Toplam Plan Nüfusu:	62.950 kişi
Kentsel Nüfus	: 56.750 kişi
Kırsal Nüfus	: 6.200 kişi
Belediye Alanı	: 7039,87 ha
Mücvir Alan	: 7930,45 ha

* Sit alanları park, orman, tigem ve diğer tarım alanlarda kaldığından ayrıca kullanım alanı olarak toplam alan hesabına katılmamıştır.

* Toplulaştırma alanları tarımsal niteliği korunacak alan ve Tigem alanı içinde yer aldığından ayrıca toplam alan hesabına katılmamıştır.

C.III.KARACABEY 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANIN AMACI

Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda koruma ve geliştirme ilkelerinin 1/25.000 ölçeğinde geliştirilmesi ve düzenlenmesidir.

2. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Bu Çevre Düzeni Planı, sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda plan sınırları içerisinde arazi kullanım kararlarını belirleyerek, arazi kullanım kararlarının uygulanmasına yönelik politika ve strateji oluşturmayı amaçlayan bir planlama yaklaşımıyla ele alınmıştır.

3. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu planlama; Karacabey Belediyesi sınırı ve Mücvir sınırındaki alanları, Şahin Köyü ve Hotanlı Köy yerleşim alanlarını kapsamaktadır.

4. PLANLAMA HEDEFLERİ

- Bu planlama ile üst ölçekli planlara uygun olarak bugünkü ve gelecekte ortaya çıkacak olan nüfusun yaşam kalitesini artıracak şekilde konut, sanayi, tarım, ulaşım gibi sektörler ile bu sektörlerdeki yapılaşmaların sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşması, arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde kullanılması ve korunması,
- Yeraltı – Yerüstü su kaynaklarının korunmasının sağlanması,
- Tarımsal potansiyeli yüksek olan Karacabey ovasının olumsuz etkilenmesinin önlenmesi,
- Tarımsal üretimi değerlendirmeye yönelik sanayi tesislerinin kontrollü gelişiminin sağlanması,
- Hassas alanların, orman alanlarının ve tarım alanlarının korunmasını sağlamak.
- Doğal zenginliklerin rekreasyon kullanımlara açılarak, koruma-kullanma ilkesi doğrultusunda geliştirilmesini sağlamak.
- Yürürlükteki planlar ile getirilen yapılaşmış alanların kademeli birlikteliğini sağlamak.

5. TANIMLAR

5.1. Bakanlık: Çevre ve Orman Bakanlığı.

5.2. İlgili Kurum ve Kuruluşlar: Bu planın yapımı sırasında işbirliği yapılan ve uygulamalarda görüşlerine başvurulacak kuruluşlardır.

5.3. Yapı İnşaat Alanı: Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir

5.4. Taban Alanı:Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler ve müştemilat taban alanına dahildir.

5.5. Taban Alanı Katsayısı (T.A.K.S.): Bina taban alanının imar parseline oranıdır.

5.6. Kat Alanı Katsayısı (K.A.K.S. veya E:Emsal): Toplam inşaat alanının imar parseline oranıdır.

5.7. Kot Alınacak Nokta:1/1000 uygulama planı doğrultusunda yapılara kot, binanın

oturacağı tabii zemin ortalaması esas alınarak verilecektir. Ancak tabii zemin ortalaması yol kotunun üstünde ise yoldan, altında ise tabii zemin ortalamasından kot alınacaktır.

5.8. Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşme alanı dışında kalan köy statüsündeki alanları ve kırsal gelişme alanlarının bütünüdür.

5.9. Kentsel Yerleşme Alanları: Yürürlükte bulunan imar planları doğrultusunda kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.

5.10. Kentsel Gelişme Alanları: Planla konut gelişmesinin önerildiği alanlardır.

5.11. Kentsel Yeşil Alanlar : Kent bütününe hitap eden park, çocuk bahçesi, yeşil bitki örtüsü, dinlenme, piknik v.s. ihtiyaçlarını karşılayan ve bu ihtiyaçlara yönelik kullanımların bulunduğu alanlardır.

5.12. Sanayi Alanları: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı alanlardır.

5.13. Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte zararlı yan etkileri olmayan ve genelde yöre gereksinimlerine dayalı (tarımsal v.b.) el sanatları biçiminde imalatın yapıldığı işletmelerin yer aldığı sanayi alanlarıdır.

5.14. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: İçinde karayolu servis hizmetleri verecek tesisler ile parlayıcı, patlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar ve kirletici atığı olmayan imalathaneler ile ticari birimlerin yer aldığı alanlardır.

5.15. Ticaret Alanları (Merkez Alanları): Yönetim binaları ile sosyo-kültürel ve ticari yapıların bulunduğu alanlardır.

5.16. Kamu Kuruluş Alanları: Kent Bütününe hizmet eden ve içerisinde kamu hizmeti amaçlı yapıların yer aldığı sosyal donatı alanı niteliğinde alanlardır.

5.17. Orman Alanları: Yürürlükteki Orman Kanunu hükümlerine tabii alanlardır.

5.18. Sit Alanları: 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine tabii alanlardır.

5.19. Tarımsal Niteliği Korunacak Alan: Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca I. ve II. sınıf tarım toprağı olarak belirlenen, sınıfı ne olursa olsun DSİ Genel Müdürlüğü veya diğer kamu tüzel kişiliklerince fiili olarak sulanan sulama yatırımı yapılacak projelendirilecek veya bölge tarımı için önemli ve korunması gerekli alanlar olarak tanımlanmış alanlardır.

5.20. Diğer Tarım Alanları: Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce 1. ve 2. Sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır.

5.21. Toplulaştırma Alanı: Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce toplulaştırma yapılan alanlardır.

5.22. Tarımsal Sanayi: Tarımsal ürünlerin bitkisel ve hayvansal mamul hale getirilmelerini sağlayan entegre veya entegre nitelikte olmayan sanayi işletme tesisleridir.

5.23. Tarımsal Amaçlı Yapı: Mandıra, kümes, ahır, ağıl, yem ve hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhane, su ürünleri üretimi tesisi, değirmen, sera (beton temeli olmayan) türü yapılardır.

5.24. Tarımsal Depolama: Tarımsal ürünü koruma amacıyla, üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren, kısa süreli depolamanın yapıldığı ve entegre nitelikte olmayan ünitelerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

5.25. Rekreasyon Alanları: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve spor alanları, gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü ile kaplı alanlardır.

5.26. İlgili İdare: Karacabey Belediyesidir.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu çevre düzeni planı; Plan raporu, uygulama hükümleri ve plan paftaları ile bir bütündür.

6.2. Bu plandan ölçü alınarak çevre düzeni planına ve plan notlarına aykırı olarak nazım ve uygulama imar planı yapılamaz. Bu plan ile belirlenen arazi kullanım alanları, bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere; makroformu/gelişme yönünü gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde belirlenecek sınırlar dahilinde, bu planın nüfus kabullerine göre kesinleşir.

Alt ölçekli planlama çalışmalarında, bu planla belirlenmiş arazi kullanım kararları doğrultusunda kullanılamayacak alanların tespiti halinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, söz konusu alanların mevcut vasıfları üzerinden çevre düzeni planının ilgili hükümleri kapsamında uygulama yapılır.

20.03.2014 tarihli ve 4436 sayılı Bakan Olur'u ile Onaylı

6.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı kullanımları, belediye hizmet alanı, ulaşım, baraj, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanır. Hazırlanan planlar ilgili idaresinin uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda ilgili idaresine gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.

Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önileme ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir.

20.03.2014 tarihli ve 4436 sayılı Bakan Olur'u ile Onaylı

6.4. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, bu plana dayalı olarak hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ve buna göre yapılacak olan İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamaları ilgili idarece onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirtilen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

6.5. 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların hazırlanmasında; aktif yeşil alan miktarı İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek-1'deki esaslarına göre kişi başına 10 m² olarak aranacaktır. Ancak yol, otopark v.b. gibi planda kamuya terk edilmesi gereken diğer alanlar ile yeşil alanların toplamının %40 lık düzenleme ortaklık payı oranının altında kalması halinde bu oranı tamamlayacak kadar alan yeşil alan düzenleme ortaklık payı içerisine dahil edilecektir.

6.6. Çevre düzeni planı kapsamında yapılacak olan 1/5.000 nazım imar planı ve 1/1.000 uygulama imar planları ile yapılacak tüm binalar ve kamuya açık yapılarda teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarında 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği, İmar Planı Kapsamı ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Sığınaklarla ilgili ek yönetmelik ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun uygulama yönetmeliğinde 02/09/1999 ve 13/07/2000 tarihinde özürhükümlerinin sağlanması yönelik yapılmış olan değişikliklere uyulacaktır. Yapılara inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izni verilirken bu hükümlerin yerine getirilip getirilmediği kontrol edilecek ve bu hükümlere uyulmaması durumunda inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izni verilemez.

6.7. Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarece 1/5.000 ölçekli plan aşamasında DSİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü istenecektir.

6.8. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre uygulama yapılacak alanlarda jeolojik ve jeoteknik raporlar hazırlanıp ilgili idarece onaylanmadan uygulama yapılamaz.

6.9. Kamu arazilerinin başka bir kamu kuruluşuna veya özel mülkiyete geçmesi durumunda

plan değişikliği yapılmadan planda belirtilen kullanım amacı ve şartları dışında uygulama yapılamaz.

6.10. Kentsel gelişme alanlarında gerekli olan teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarında ayrılacaktır.

6.11. 1/25.000 ölçekli planda belirlenen ana karayolu güzergahlarına cepheli alanlarda onaylı planlarda yerleşme, gelişme, turizm ve iskan alanı olarak belirlenmiş alanların sınırlarında kuş uçuşu 1000 m. mesafe içerisinde ve ağaçlandırma ve erozyon kontrol sahalarından kum, çakıl ve taş alınmaz. Taş, kireç, mermer, çakıl ve kum temini amacıyla ocaklar işletilemez.

6.12. Bu planın onama tarihinden önce mer'i mevzuata göre 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılmış ve onaylanmış alanlarda mevcut imar planı hükümleri geçerlidir. 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılmamış alanlarda bu plan hükümleri geçerlidir. Bu planın onayından önce onaylı nazım imar planı olup, 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılmamış alanlarda, Nazım İmar Planı ile Çevre Düzeni Planı arasında farklılıklar olması halinde, Nazım İmar Planı bu plana göre revize edilir.

6.13. Sit alanlarında ilke kararları doğrultusunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kurulu kararı alınmadan nazım ve uygulama imar planları yapılamaz.

6.14. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda aşağıda belirtilen yasa, tüzük, yönetmelik, tebliğ, standartlar ve protokoller geçerlidir:

6.15. Bu plan kapsamında tanımlanan kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde veya dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilen Toplu Konut Alanları ve TOKİ İle Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlerin alan kullanım türlerine ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ile çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dahilinde, bu planda değerlendirilmek üzere ilgili idaresinin görüşüne sunulur. İlgili idaresinin görüşü doğrultusunda bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar onaylanır. Onaylanan alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere ilgili idaresine gönderilir. Bu alanlara ilişkin nüfus kabulleri çevre düzeni planının projeksiyon nüfusuna eklenir.

20.03.2014 tarihli ve 4436 sayılı Bakan Olur'u ile Onaylı

Yasalar:

-3194 Sayılı "İmar Kanunu"	(RG.18749 - 9.5.1985)
-5302 Sayılı "İl Özel İdaresi Kanunu"	(RG.25745 - 4.3.2005)
-7236 Sayılı "Köy Kanunu"	(R.Ceride 68 - 7.4.1934)
-3621 Sayılı "Kıyı Kanunu"	(RG. 20495 - 17.4.1990)
-2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu"	(RG.17635 - 16.3.1982)
-2863 / 3386 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"	(RG.18113 - 27.3.1983)
-2872 Sayılı "Çevre Kanunu"	(RG.18132 -11.8.1983)
-6831 Sayılı "Orman Kanunu"	(RG.9402 - 8.9.1956)
-2873 Sayılı " Milli Parklar Kanunu"	(RG.18132 - 11.8.1983)
-167 Sayılı "Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun"	(RG. 10688 - 23.12.1960)
-1593 Sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu"	(RG. 1489 - 06.05.1930)
-2565 Sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu"	(RG.17552 - 18.12.1981)
-4342 Sayılı "Mera Kanunu"	(RG.23272 - 28.02.1998)
-1380 Sayılı "Su Ürünleri Kanunu"	(RG.13799 - 04.04.1971)
-3234 Sayılı "Orman Genel Md.ğü Teşkilat ve Görevleri Hakk. Kanun Hük. Kararnemenin Değiştirilerek Kabulü Hakk. Kanun"	(RG.18922 - 08.11.1985)
-4915 Sayılı "Kara Avcılığı Kanunu"	(RG. 25165 - 11.07.2003)
-4856 Sayılı "Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hk. Kanun"	(RG. 25102 - 08.05.2003)
-4848 Sayılı "Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hk. Kanun"	(RG. 25093 - 29.04.2003)
-4957 Sayılı "Turizm Teşvik Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hk. Kanun"	(RG. 25186 - 06.06.2003)

- Petrol Kanunu (RG.8659 - 16.03.1954)
- 5177 Sayılı Maden Kanunu'nun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (26.05.2004)
- 5272 Sayılı Belediye Kanunu (07.12.2004)
- Tüzükler, Yönetmelikler, Tebliğler, Standartlar Protokoller:**
- “Yeraltı Suları Tüzüğü” (RG. 10875 - 8.8.1961)
- “Parlayıcı, Patlayıcı Tehlikeli ve Zararlı Maddelerle Çalışan İş Yerlerinde ve İşlerde Alınacak Tedbirler Hakkında Tüzük” (RG.14752 - 27.12.1973)
- “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzük” (RG.19589 - 29.9.1987)
- “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği” (R.G.18916. Mük - 2.11.1985)
- “3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği” (RG-18916, Mük. 2.11.1985)
- “Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” (R.G. 20594 - 3.8.1990)
- “Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” (RG. 21728 - 14.10.1993)
- “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik” (RG. 19660 - 10.12.1987)
- “Milli Parklar Yönetmeliği” (RG. 19309 - 12.12.1986)
- “Gürültü Kontrol Yönetmeliği” (RG. 19308 - 11.12.1986)
- “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” (RG. 21314 - 14.03.1991)
- “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği” (R.G. 25318 - 16.12.2003)
- “Hava Kalitesini Kontrol Yönetmeliği” (RG.19269 - 02.11.1986)
- “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” (R.G.19919 - 04.09.1988)
- “Çevre Denetimi Yönetmeliği” (RG. 24631 - 05.02.2002)
- “Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” (RG. 22387 - 27.08.1995)
- “Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” (RG. 21586 - 20.05.1993)
- “Kaynak Suları Yönetmeliği” (RG.14918 - 17. 06.1974)
- “Su Ürünleri Yönetmeliği” (RG. 22223 - 13.03.1995)
- “Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları ile Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelik” (RG.23144 - 18.10.1997)
- “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hk.Yönetmelik.” (RG. 22990 - 15.05.1997)
- “Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği” (R.G.23033 - 22.09.1995)
- “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” (RG. 13783 - 19.03.1971)
- “Otopark Yönetmeliği” (RG. 21624 - 01.07.1993)
- “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeler Yönetmeliği” (RG.18033 – 30.04.1983)
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (RG. 23098 – 02.09.1997)
- “Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği” (RG. 24609 – 10.12.2001)
- “Mezarlıklar Hakkındaki Nizamname” (RG. 1868 – 09.08.1931)
- “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Suda Tehlikeli ve Zararlı Maddeler Tebliği” (RG. 20106 – 12.03.1989)
- “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği İdari Usuller Tebliği” (RG. 20106 - 01.03.1989)
- “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği” (RG. 20748 – 07.01.1991)
- “Sıvılaştırılmış Petrol Gazlarının (LPG) Depolama Kuralları” TS/1446
- “Sıvılaştırılmış Petrol Gazlarının (LPG) Doldurma ve Boşaltma Kuralları” TS/114
- “Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın Tebliği” (RG. 23019 - 14.06.1997)
- “Yeraltı Sularının Kullanılması için 1960 Yılından bugüne kadar DSİ ile çeşitli kuruluşların yapmış olduğu protokoller” geçerlidir.
- “ Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik”(RG. 25266 - 25.03.2005)

7. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER:

7.1. Planlama alanı, 1. derece deprem bölgesinde kalmakta olup "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce imar plan yapım aşamasında jeolojik ve gerekli görülmesi halinde jeoteknik ve jeofizik etüt raporu hazırlatılarak Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

7.2. Bu plana uygun olarak yapılacak olan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yapım aşamasında zemin etüdü yapılması zorunludur.

7.3. Nazım imar planı ve uygulama imar planları bulunduğu bölgeler, hazırlanacak Afet İşleri Genel Müdürlüğü onaylı jeolojik / jeoteknik raporlara aykırı geliştirilemez.

7.4. Fay hatlarına isabet eden alanlar hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacaktır, Fay çizgilerine paralel yapı yaklaşma mesafeleri Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda belirlenecek olup, bu alanlar nazım ve uygulama imar planında yeşil alan olarak düzenlenecektir.

7.5. İmar planlarında yapı adaları fay kırığı kuşağına dikey geçecek biçimde değil paralel geçecek biçimde düzenlenecektir.

7.4. Bu plandan önce inşa edilmiş olan mevcut yapılar "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce bir program dahilinde yaptırılacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etütler sonucu (Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanarak) gerekli görülmesi durumunda takviye edilecektir.

7.5. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre sivilaşma riski yüksek olarak tespit edilen alanlar hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacak olup bu alanlar imar planında yeşil alan olarak düzenlenecektir.

7.6. Bu planın onay tarihinden önce imar mevzuatına uygun olarak imar planı yapılmış olmasına rağmen uygulama (yapı) yapılmamış alanlar, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre afet (sivilaşma, heyelan vb.) riski yüksek alan olarak tespit edilirse bu alanlar (parsel ve/veya parseller) plan değişikliği yapılarak yeşil alana dönüştürülecek, uygulama (yapı) yapılmış alanlarda ise Afet İşleri Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

7.7. Planlama alanının afete uğrama olasılığı göz önüne alındığında imar planlarında ada düzenlemeleri ve yapı tipolojisi Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarında belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulacaktır.

7.8. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

7.9. İmar planlarında ana yol genişlikleri afet sonrası trafik akışını engellemeyecek biçim ve genişlikte belirlenecektir.

7.10. Alt ölçekli planlama çalışmalarında planlanan nüfusa göre afet sonrası acil yardım ve destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilir yerler için toplanma ve geçici iskan alanları belirlenecektir.

7.11. Afet sonrası acil yardım destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilir alanlar, depolar ve dağıtım istasyonları planlanacaktır.

7.12. İnşaatı tamamlanan veya halen kullanılan binalarda tadilat yapılması halinde taşıyıcı sistem üzerinde hiçbir şekilde değişiklik yapılmayacaktır.

8. DENETİME İLİSKİN GENEL HÜKÜMLER:

8.1. Bu plan ve plan hükümlerine, imar mevzuatına titizlikle uyulması ve bu konuda iş ve işlemlerin bu kapsamda takip edilmesi gerekli görülmektedir. Bu konudaki işlemler öncelikle 5302 sayılı İl Özel İdareler Kanunu'na göre Bursa Valiliği ile birlikte İçişleri Bakanlığı'na denetlenecek olup anılan plan hükümleri ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulmadığının tespit edilmesi halinde bu tür konular İçişleri Bakanlığı'na Valilikçe

bildirilecektir.

8.2. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarının yerine getirilmesini belediye ve mücavir saha içinde ilgili Belediyeler, bunların dışında kalan yerlerde ise Valilik ve Kaymakamlıklar sağlamakla yükümlüdürler.

9. ÖZEL HÜKÜMLER:

9.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI (Meskun ve Gelişme Konut Alanları)

9.1.1.Mevcut Konut Alanları:

1/1000 ölçekli onaylı imar planları ile Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik/Jeoteknik etüt raporu bulunan alanlardır. Bu alanlarda yoğunluk artışı getiren plan değişikliği yapılamaz.

9.1.2. Konut Gelişme Alanları:

Yapılaşma Koşulları:

Brüt yoğunluk	= 175 kişi/ha
Maks. bina yüksekliği	= 9.50 m (3 kat)
Min. parsel büyüklüğü	= 500 m ² dir.

Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal,kültürel ve teknik altyapı kullanımlarının haricinde Sanayi, Depolama, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları v.b. kullanımlar yer alamaz.

9.1.3. Kırsal Yerleşme Alanları:

-Bu alanlar köy ve mezraların ilgili idarece belirlenmiş ve onaylanmış köy yerleşik alanlarını içermektedir.

-Bu alanlarda ifraz yapılabilmesi için kamuya ait kadastral bir yola en az 15 metre cephesi olması gerekmektedir. Parsellerde minimum ifraz 300 m²dir. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan arsalar ifraz edilemez. İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ayırma işleminden sonra elde edilecek her parselde bir ailenin oturmasına mahsus bir konut ve müştemilatı yapılabilir.

- Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yer alacaktır.

-“Köy Kanunu” uyarınca yapılacak uygulamalar planla getirilen kararlara aykırı olamaz. Bu çerçevede yapılacak planlar Çevre ve Orman Bakanlığının uygun görüşü alınmadan onanamaz.

Bu planda sınırları belirlenen kırsal yerleşme alanlarında yapılaşma koşulları;

Emsal (E)	= 0.40
Maks. bina yüksekliği	= 6.50 m (2kat)
Min ifraz büyüklüğü	= 300 m ² dir.

9.2. TARIM ALANLARI:

Tarım alanlarında yapılacak yapılarda ilgili kurumdan uygun görüş alınarak ve İl Tarım Müdürlüğüne yapı sahiplerince yapının amacı dışında kullanılmayacağına dair taahhütte bulunması zorunludur.

9.2.1. Toplulaştırma Alanları:

Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünce toplulaştırma yapılan bu alanlarda kadastral bir yola en az 50 m cephesi bulunmak ve en az 10.000 m² parsel oluşturmak koşulu ile ifraz yapılabilir. Lüzumlu müştemilat binaları dışında, birden fazla bağımsız yapı yapılmamak kaydıyla bağ evi yapılabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Emsal (E)	= 0.025
-----------	---------

Maks. bina yüksekliği = 6.50 m (2 kat)
Maks. inşaat alanı = 250 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10 m, komşu parsellerden en az 5 m'dir.

9.2.2. Tarım Niteliği Korunacak Alanları:

Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve D.S.İ Genel Müdürlüğünce yatırım yapılmış alanlar ile 1. ve 2. sınıf toprak kabiliyetindeki alanlardır. Bu alanlarda herhangi bir kadastral yola min.25 m. cephesi ve en az 10.000 m² parsel büyüklüğü koşulu ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda; bağ evi ve tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için Tarım İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur.

Bağ evi amaçlı yapılarda yapılaşma koşulu;
Maks. bina yüksekliği = 6.50 m. (2 kat)
Maks. inşaat alanı = 100 m²
Min. parsel büyüklüğü = 10.000 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

9.2.2.1. Tarım ve Hayvancılık amacıyla yapılacak yapılarda; ilgili kurum ve/veya kuruluş uygun görüşü alınması ve 1/1000 ölçekli imar planın onaylanması kaydıyla inşaat yapılabilir.

Tarım ve Hayvancılık amacıyla yapılacak yapılarda yapılaşma koşulu;
Emsal (E) = 0.05
Maks. bina yüksekliği = 4.50 m. (1 kat)
Min. parsel büyüklüğü = 10.000 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

9.2.3. Diğer Tarım Alanları:

Bu alanlarda her hangi bir kadastral yola min. 25 m. cephesi ve min. ifraz koşulu 5000 m² olması kaydıyla, bağ evi ve müştemilatı ve tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

9.2.3.1. Bir ailenin oturmasına mahsus bağ evi ve müştemilat yapılması durumunda yapılaşma koşulu;

Emsal (E) = 0.05
Maks. bina yüksekliği = 6.50 m.(2 kat)
Maks.inşaat alanı = 250 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

9.2.3.2. Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılması durumunda; ilgili kurum ve/veya kuruluş uygun görüşü alınması ve 1/1000 ölçekli planı onaylanması kaydıyla yapılacak yapılarda yapılaşma koşulu;

Emsal (E) = 0.10
Maks. bina yüksekliği = 4.50 m. (1 kat)
Maks. inşaat alanı = 500 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

Arazi kabiliyeti açısından III.Sınıf ve sonrası verimliliğe sahip olan tarımsal nitelikteki arazilerdeki müştemilatlardaki rekreasyon alanlarındaki yapılanma koşullarına göre konaklama tesisi içermeyen sadece turizm amaçlı, lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri yer alabilir.

9.2.3.3.“Diğer Tarım Alanları” kapsamında konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmak ve ilgili idaresince onaylanmak koşuluyla eğitim, sağlık ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılabilir.

9.2.3.3.1.Eğitim alanları olarak gösterilen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması ve terkinin yapılması halinde;

Yüksekokullar hariç olmak üzere, maksimum parsel büyüklüğü 20.000 m²'yi geçmemek ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına uygun hazırlanmak kaydıyla eğitim amaçlı alan kullanımı yer alabilir. Mimari proje için Milli Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Eğitim alanlarında yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) :0.25'dir.

9.2.3.3.2.Sağlık alanları olarak gösterilen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması ve terkinin yapılması halinde;

Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile zorunlu konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı barındırmamak koşuluyla, Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Sağlık Alanlarındaki yapılanma koşulu;

Emsal (E) :0.50'dir.

9.2.3.3.3.Rekreasyon Alanları olarak gösterilen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması ve terkinin yapılması halinde;

Bu planda belirtilen rekreasyon alanları için ilgili idare, diğer ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda işlem yapılır.

Rekreasyon amacına yönelik yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0.01

Maks. bina yüksekliği = 4.00 m'dir.

9.2.3.3.4.Arazi kabiliyeti açısından III. sınıf ve sonrası verimliliğe sahip olan tarımsal nitelikteki arazilerdeki mştemilatlarda; rekreasyon alanlarındaki yapılanma koşullarına göre konaklama tesisi içermeyen, sadece turizm amaçlı lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri yer alabilir.

9.3. ORMAN ALANLARI:

-6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanların doğal karakterinin korunarak geliştirilmesi esastır.

-Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan alanlarda; rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Bir parselde ancak bir bağımsız birim yer alabilir.

Orman alanlarında özel mülkiyete konu alanlarda yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,05

Maks. bina yüksekliği = 6,50 m (2 kat)

Min ifraz büyüklüğü = 5000 m²

Maks. inşaat alanı = 250 m²' dir.

9.4. SOSYAL DONATI ALANLARI:

9.4.1.Park, Spor, Rekreasyon Alanları ve Fuar Alanı: Bu alanların kesin sınırları ile yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

9.4.2.Panayır Alanı:Bu alanda hiçbir şekilde sabit yapı yapılamaz. Ancak sökülebilir, takılabilir malzemedен oluşan taşınabilir geçici yapılar yer alabilir.

9.4.3.Eğitim Alanları: Bu alanların kesin sınırları ile yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

9.4.4.Sağlık Tesisi Alanları: Bu alanların kesin sınırları ile yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

9.5. SİT ALANLARI

Bu alanlarda Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilke kararlarına ve Çevre Düzeni Planı Kararları' na aykırı olmamak kaydıyla Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına uyulacaktır.

9.5.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları:

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Yolağzı Köyü, Tepecik mevkiinde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.06.1998 tarih ve 6513 sayılı kararı ile I. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilen alanda Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 4.3.1988 gün ve 6. no'lu kararına dayanılarak aşağıdaki hükümler geçerlidir;

-Bu alanlarda kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecek, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirtilecektir.

-Yeni tarımsal alanlar açılmayacak, ağaçlandırılmaya gidilmeyecek, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam edebilecektir.

-I.Derece arkeolojik sit alanları olarak belirlenen höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler kesinlikle yasaklanacak, ağaçlandırılmaya gidilmeyecek yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınacaktır.

-Her türlü kazı yapımı önleneyecek (bilimsel amaçlı olanların dışında) toprak, taş alınmayacak, kireç, taş, tuğla, mermer vb. gibi ocaklar açılmayacaktır.

-Zorunlu durumlarda, (ilgili resmi ve özel kuruluşlarca dikilecek direkler açılacak su kanalları, boru hatları, karayolları yapım vb. gibi) uygulamalar için Koruma Kurulundan özel izin alınacaktır.

-Bu gibi alanlarda sit sınırları sınır taşları veya tel örgüler ile belirlenecek, kamuoyu oluşturma amacıyla Kültür Bakanlığı tarafından tanıtıcı levhalar konulacak, ayrıca koruyucu önlem almak üzere bu alanlar için bekçi sağlanacaktır. (Yerel Yönetimlerce de gerekli önlemler alınacaktır.)

-Turistik önemi olan I. Derece arkeolojik alanlarda herhangi bir hafriyat yapılmadan gezi yolu, meydan tanzimi ve otopark yapılabilmesi için Koruma Kurulu'ndan izin alınacaktır.

9.5.2. III.Derece Arkeolojik Sit Alanları:

Karacabey ilçesi, Yolağzı köyü, Tepecik Höyüğü mevkiinde, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.06.1998 gün, 6513 sayılı kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilen alanda, 4.3.1988 gün ve 6 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu doğrultusunda;

-Belediye sınırları içinde ve dışında imar planı bulunmayan arazi ve köy yerleşik alanlarındaki büyük parsellerde oluşacak yapılaşmada temel kazıları (giderlerin sahibince karşılanması koşulu ile) müze uzmanları denetiminde müze uzman raporu, o yerin vaziyetini gösteren vaziyet planı, kadastral durumu, çevreyi tanıtan fotoğrafları, 1/50 ölçekli mimari projesi ile koşulları Koruma Kurulu tarafından belirlenecek her türlü yeni inşaat istemi için kuruldanda izin alınacaktır. Temel kazıları sırasında arkeolojik buluntuya rastlanması halinde inşaat durdurularak durum Kurula bildirilecektir.

-İmar planı bulunmayan büyük parsellerde oluşacak yeni yapılaşmalarda, koşulları kurul tarafından belirlenen öneri mevzii imar planı ve mimari projeler için bir önceki maddede belirtilen koşullarda koruma kurullarının onayı alınacaktır. Uygulama sırasında temel kazılarının Müze Uzmanlarınca denetimi yapılacak, kazı sırasında arkeolojik buluntuya rastlanması halinde inşaat durdurularak Kurula bildirilecektir.

9.5.3. Doğal Sit Alanları:

-Bursa İli, Karacabey Devlet Üretim Çiftliği arazisinde Bursa Koruma Kurulunca tesbit edilen bir kısım alan 25.6.1998 tarih ve 6513 Sayılı Kurul Kararı ile I. Ve II. Derece Doğal Sit alanları olarak, ayrıca Karacabey mevcut yerleşim alanının doğusundaki Çamlık Tepe I. Derece Doğal sit alanı olarak ilan edilmiştir.

-Hara alanının I. Ve II. Derece Doğal Sit Alanı olarak ilan edilen kısımları üzerindeki mevcut yapıların ne şekilde korunacağı, bu kısımlarda yeni yapılanmalar olup olmayacağı yapılanma koşullarının nasıl olacağı konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile daha alt ölçekli vaziyet planlarında Koruma Kurulunca belirlenecektir.

-Yukarıda belirtilen imar planları yapıncaya kadar Hara alanında belirlenen sit alanlarında kesinlikle hiç bir yeni yapılanma ve tadilata gidilmeyecektir.

-Bu alanlarda kar ve rüzgar devrikleriyle, hastalanmış ağaçlar dışında kesinlikle ağaç kesimi yapılamaz, topografya, bitki örtüsü ve silueti bozabilecek hafriyat ve arazi düzenlemeleri yapılamaz.

9.6. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

-Karayolu servis alanları, akaryakıt istasyonları, servis istasyonları, motel, kamping, lokanta gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhir alanları kokusuz artık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler, parlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar ile spor tesisleri yer alabilir.

-Çevre düzeni planının onayından önce Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde, toplulaştırma alanı ile tarım alanları kapsamında; onaylanmış imar planı bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği yapılamaz.

-İlgili kurum görüşleri alınarak hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.

Yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0.50

Maks. bina yüksekliği = 6,50 m' (2 kat) dir.

9.7. SANAYİ, DEPOLAMA ve KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI:

9.7.1. Sanayi ve Depolama Alanları:

-Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz ve arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

-Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.

-Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" ve "Yönetmelik Değişikliği" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

-1/5000 nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan inşaat başlanamaz.

-Çevresel kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilmeyecektir.

-Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

-Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

-Mevcut olup da arıtma tesisi bulunmayan sanayi tesislerinde bu planın onama tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde arıtma tesislerinin kurulması ve işletilmesi zorunludur.

-Çevre düzeni planının onayından önce Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde, tarım

alanları kapsamında; onaylanmış imar planı bulunan Sanayi ve Depolama Alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği yapılamaz.

Yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,50

Maks. Bina yüksekliği = Tesisin üretim türüne göre belirlenecektir.

Min. parsel büyüklüğü = 10.000 m²'dir.

9.7.2. Küçük Sanayi Sitesi Alanı:

Küçük Sanayi alanı olarak ayrılan alanda onaylı imar planları geçerlidir. Yoğunluk arttırıcı plan değişikliği yapılamaz.

9.8. TİCARET ALANLARI:

-Bu alanlarda, çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planları koşulları geçerlidir.

-Bu alanlarda kentin ihtiyacı olan iş ve çalışma büro, işyeri v.s. yapıların yanı sıra, Gazino, Lokanta, Çarşı, İbadethane, Çok Katlı Mağaza, Banka, Otel, Sinema, Tiyatro, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve sağlık tesisleri v.b. yapılar yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

-Bu alanlarda imalat niteliğindeki kirletici özelliklere sahip kullanımlar yer alamaz.

9.9. KAMU KURULUŞ ALANLARI:

-Mevcut Kamu Kuruluş Alanlarında, Çevre Düzeni Planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları koşulları geçerlidir.

-Yapılaşmaya açılacak olan Kamu Kuruluş Alanlarında, ilgili idarece onaylanacak tip projeler dikkate alınmak kaydıyla, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

9.10. DOĞALGAZ BORU HATTI, E.N.H VE İÇME SUYU BORU HATTI :

-Doğalgaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında ilgili kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde; uyulması gerekli planlama koşulları ve güvenlik kriterleri aşağıdaki gibidir:

-Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet yada irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.

-Boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru eksenini üzerinde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik v.s. gibi teknik altyapı projeleri için BOTAŞ iznini alınması gereklidir. İzin başvurularına geçiş projeleri eklenecektir. BOTAŞ ek güvenlik önlemleri önerdiğinde bu tedbirler alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

-Yeraltına gömülü olarak bulunan boru hatlarına (doğal gaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi boru hattının her iki tarafında 35m'dir.

-Doğalgaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 50 m'dir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.

-Benzin istasyonlarının, istasyon ve boru hatlarına yaklaşma mesafesi 250 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.

-Patlayıcı madde bulunduran veya kullanan tesislerin doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 400 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.

-Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAŞ'ça uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAŞ bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım/onarım kontrol için düzenleme sahalarına girebileceği göz önünde bulundurulmaktadır.

-Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ça onaylanmak koşulu ile ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir.

-Trafolar kamulaştırma şeridinde 30-120 KW için en az 20m. 120-380 kW için 40 m'den daha yakına yapılamaz. Bu mesafelerin altına düşülmesi gereken durumlarda BOTAŞ'ça belirlenecek ek güvenlik önlemlerinin yerine getirilmesi zorunludur.

-Enerji nakil hatları konusunda TEDAŞ' ca 08.03.1992 gün ve 1244 sayılı yazı eki tablolarla belirtilen mesafeler minimum mesafeler olarak alınacaktır.

-Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında DSI' nin görüşü alınacaktır.

9.11. TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TİGEM) ALANI:

Planlama alanı kapsamında yer alan TİGEM alanındaki faaliyetler Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı görüşü doğrultusunda sürdürülecektir.

9.12. TÜRKİYE JOKEY KÜLÜBÜ (T.J.K.) ALANI:

Bu alanlarda yapılacak yeni yapılar için yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

9.13. AKARYAKIT İSTASYONLARI:

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılmak istenen tesislerde "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hk.Yönetmelik." koşulları geçerlidir.

Akaryakıt istasyonlarının 5000m² 'den küçük parsellerde yapılması halinde, 1/25 000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili idare tarafından uygun görülmesi halinde onanmak suretiyle uygulamaya gecilir.

Akaryakıt istasyonlarının 5000 m² büyük parsellerde yapılması halinde 1/25 000 ölçekli plan değişikliği yapılması zorunlu olup yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili idare tarafından uygun görülmesi halinde onanmak suretiyle uygulamaya geçilir.

Konaklamayı da içeren akaryakıt istasyonlarında parsel büyüklüğüne bakılmaksızın 1/25 000 ölçekli plan değişikliği yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz.

9.14. ÇÖP DEPOLAMA ALANLARI:

İlgili idare her türlü katı ve tehlikeli atığı, çevre ve çevre sağlığını korumak için kendi sınırları içinde veya komşu idareler ile birlikte hareket ederek ilgili yönetmelikte belirtilen kriterler çerçevesinde bertaraf etmeye zorunludur.

EKLER

1 – Harita, Şema, Tablo

- Karacabey'in Ülkede'ki Konumu (Harita 1)
- Karacabey'in Bölgedeki Konumu (Harita 2)
- Karacabey'in İl'deki Konumu (Harita 3)
- Karacabey İlçesi Köyler ve Ulaşım Ağı (Harita 4)
- Karacabey İklim Göstergeleri (Grafik 1)
- Ülke, Bölge, İl Ağırlıklı Ortalama Yaş, Medyan Yaş ve Bağımlılık Oranı - 1990 (Grafik 2)
- Bursa İli İklim Göstergeleri (Tablo 1)
- Karacabey İlçe Merkezi Mahalle Dağılımı (Şema 1)
- Kentin Tarihi Gelişimi (Şema 2)
- Karacabey Yaş Piramidi (Şema 3)

- Bursa İli Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 1995 - 1996

(Tablo 2)

2 – Kuruluş Görüş Yazıları

- İller Bankası Gn. Md. (2.Bölge Md.'ğü) Jeolojik Etüd Raporu
- D.S.İ. Gn.Md.'ğü (1.Bölge Md.'ğü) Görüş ve Bilgi Paftası
- Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Md.'ğü Görüşü
- Sanayi ve Ticaret İl Md.'ğü (14.Bölge Md.'ğü) Görüşü
- Karayolları Gn.Md.'ğü (14.Bölge Md.'ğü) Görüşü
- İl Çevre Md.'ğü Görüşü
- Bursa TEDAŞ Görüşü
- BOTAŞ Görüşü
- Bursa Valiliği Defterdarlık Karacabey Mal Md.'ğü Görüşü
- Orman Bakanlığı Devlet Orman İşletmesi Mustafa K.P. Md.'ğü Görüşü

3 – Bilgi Paftaları

- Tarım Alanları
- Kültür Varlıkları
- Toprak Kabiliyeti
- Teknik Altyapı
- Jeolojik Durum
- Sulama Alanları
- Sentez
- Karacabey Mevcut Alan Kullanımları (2005)

4 – Plan

- 1/100 000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planında Karacabey Planlama Bölgesi (Mevcut)
- Karacabey Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı