



## OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

### BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ GARİPÇE MAHALLESİ 12 PAFTA, 80 ADA 14 PARSEL, RUNGUÇPAŞA MAHALLESİ 52/4 PAFTA 414 ADA 1102 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

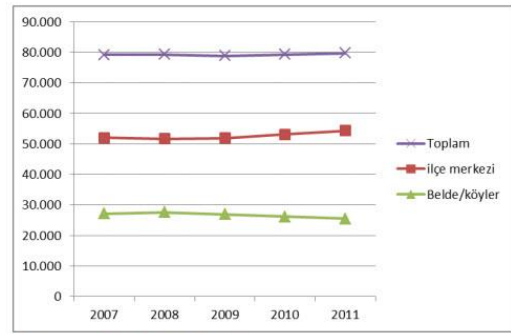
#### 1-KARACABEY TARİHÇESİ:

Yöredeki yerleşimin M.Ö. XII. yy.da bölgeye göç eden Misiler'e dayandığı ve o dönemde Karacabey sınırları içinde Miletepolis adında bir şehir olduğu bilinmektedir. Karacabey ve civarına ilk yerleşenler, günümüzden 4000 yıl kadar önce Orta Asya'dan geldikleri öne sürülen Etiler'dir. Karacabey, Etilerden sonra; Misyalılar, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Büyük İskender, Bergama Krallığı, Romalılar dönemlerini sırasıyla yaşamıştır. Bu bilgilere göre Karacabey, o sıralarda Mihaliç adıyla anılmaktadır. Osmanlıların Lipodyum (Uluabat) Kalesini 1336 yılında aldığını gören Kalemastarya (Kirmastı-M. K. Paşa) ve Mihaliç (Karacabey) Tekfurları armağanlarla gelerek, Orhan Gazi'ye bağlılıklarını bildirirler ve böylece Karacabey Osmanlı Beyliği sınırları içine katılır.

#### Karacabey Nüfus Verileri:

Tablo 2- Karacabey Nüfusu 2007-2011

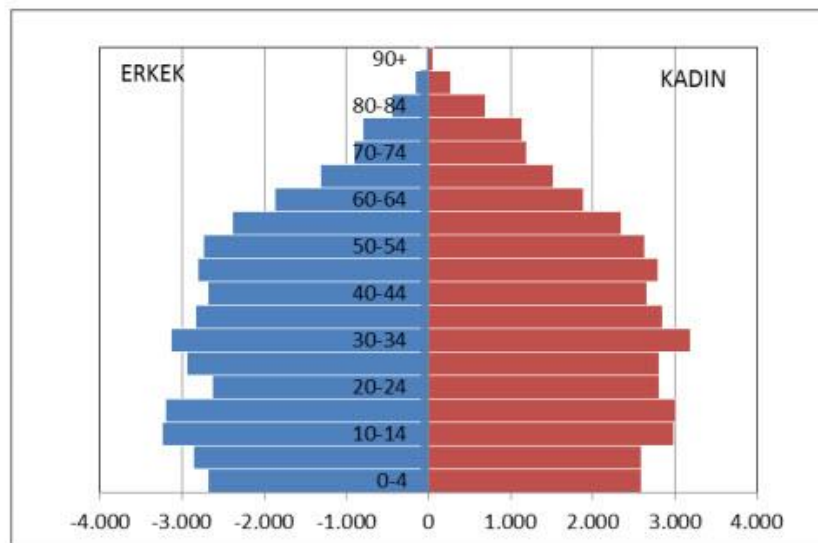
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

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



2011 yılı ikamet edilen ilçeye göre nüfusa kayıtlı olunan illere bakıldığında halkın %72,5'a yakını Bursa iline kayıtlıyken, %5'i Balıkesir ve %1,5'i Erzurum kayıtlıdır. İlçe nüfusunun ortalanca yaşı 36,4'tür.



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

### 2-PARSELİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:

**80 Ada 14 Parsel:** Bursa İli, Karacabey İlçesi, Garipçe Mahallesi 80 Ada 14 parsel Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü yaklaşık 1407,65 m2 dir. Dikdörtgen forma sahip olan parsel Atatürk Bulvarı ve 34 Sokak tan cephe almakta olup yaklaşık 47 m 2lik cepheye sahiptir. Parselin derinliği yaklaşık 34 m kadardır.



**414 Ada 1102 Parsel:** Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi 414 Ada 1102 parsel Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü yaklaşık 1000,95 m2 dir. Düzgün kenarlık çokgen forma sahip olan parsel 265 Sokaktan cephe almakta olup yaklaşık 76 m lik cepheye sahiptir. Parselin derinliği yaklaşık 27 m kadardır.



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

### 3-PLANLAMA BÖLGESİ:

**80 Ada 14 Parsel:** Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin kuzey yönünde İlçenin ana arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarına cephelidir. Belirtilen istikamet üzerinden planlama alanı merkeze 292 m, Ulu Cami Alanına Bitişik, Pazar Terminal Alanına 450 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Şehrin merkezi alanı olan bu bölge konut ve ticaret faaliyetlerini içinde barındıran bir bölge özelliğindedir. Ana ulaşım aksı üzerinde olması ve ticaret bölgesinde yer alması nedeniyle oldukça yoğun araç ve yaya trafiğinin görüldüğü bir noktadır. Bölgede yapılaşma doygunluk aşamasına gelmiş olmasına karşın eski ve yıpranmış yapılar yeni yapılaşma için yer sağlamaktadır.

Bölgenin topoğrafyası düz olduğu için erişebilirlik ve alt yapı problemi görülmemektedir. Alt yapı standart seviyede olup bölge merkez için önem arz eden konumdur.

**414 Ada 1102 Parsel:** Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin güney-doğu yönünde İlçenin ana arterlerinden biri olan 210 Sokaktan ayrılan 265 Sokağa cepheli, 210 Sokağa yaklaşık 95 m mesafededir. Belirtilen istikamet üzerinden planlama alanı merkeze 1140 m, Hacıahmediye Okuluna 260 m Adliye Sarayına 408 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

İlçenin gelişmekte olan konut bölgesinde yer alan bölgede yapılaşmaların halen devam ettiği yapılaşmaya uygun boş parsellerin yer aldığı görülmektedir. Bölgedeki yapılaşma bitişik nizam ve bahçeli nizam olarak görülmektedir. Araç ve yaya trafiği bölgede seyrek durumda olup gelişme alanı olmasına karşın düşük ivemeli bir yapılaşma gösteren bir alandır.

Topoğrafya açısından nispeten eğimli bir bölgedir. Alt yapı olanakları mevcut durumdadır.



**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

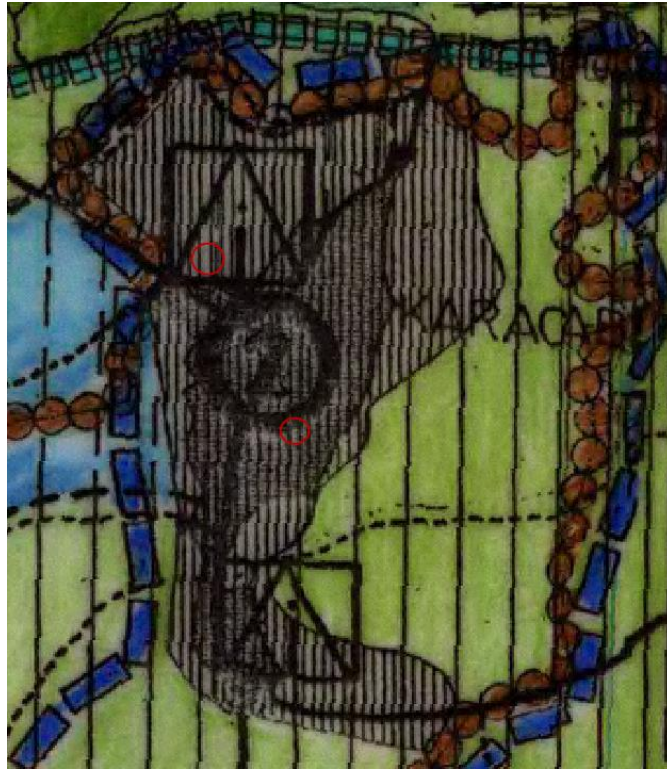
## **ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM** **KENT İMAR**

### **3.1-MEV CUT PLANLARDAKİ DURUMU**

#### **3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Karacabey İlçesi Bursa İlinin 17 ilçesinden orta ölçekli büyüklüğe sahip bir kaç ilçesinden biridir. Merkez sınırları doğal ve insan eliyle oluşturulmuş eşiklerle belirlenmiştir. Kuzey ve Doğu yönlerinde arazi yamaçları, batı ve güneyde ise iller arası yollarla sınırlanmıştır.

Bu düzendeki eşiklere göre hazırlanan ilçenin planlarında, parseller Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.



#### **3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU**

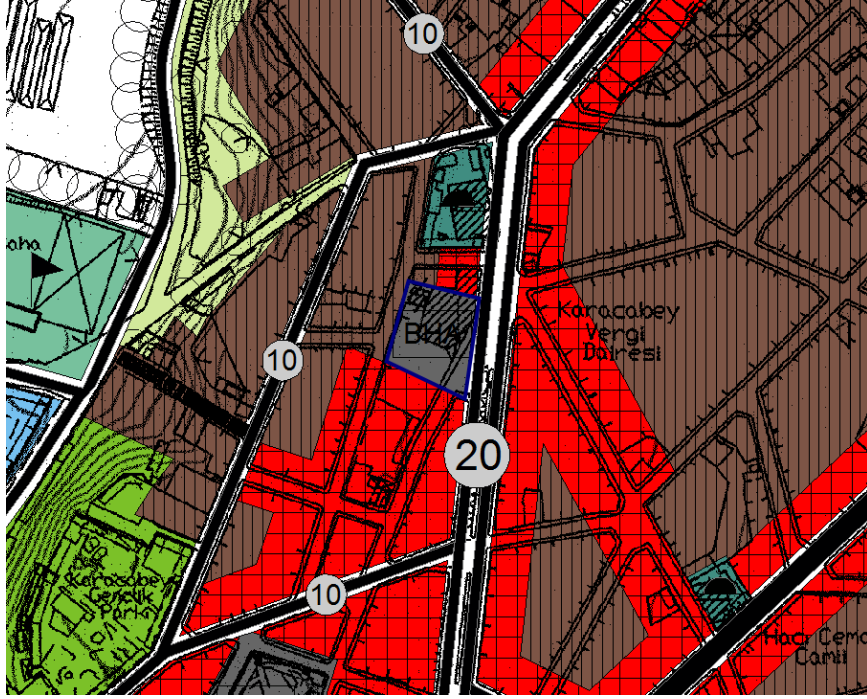
**80 Ada 14 Parsel:** Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Parsel konumlu olduğu yol yaklaşık 20 m genişliğinde ana yol olarak görülmektedir. Bölgede, yüksek yoğunluklu konut alanı, ticaret alanları ve bitişğinde Bölgenin önemli ve büyük dini tesisi alanlarından biri yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

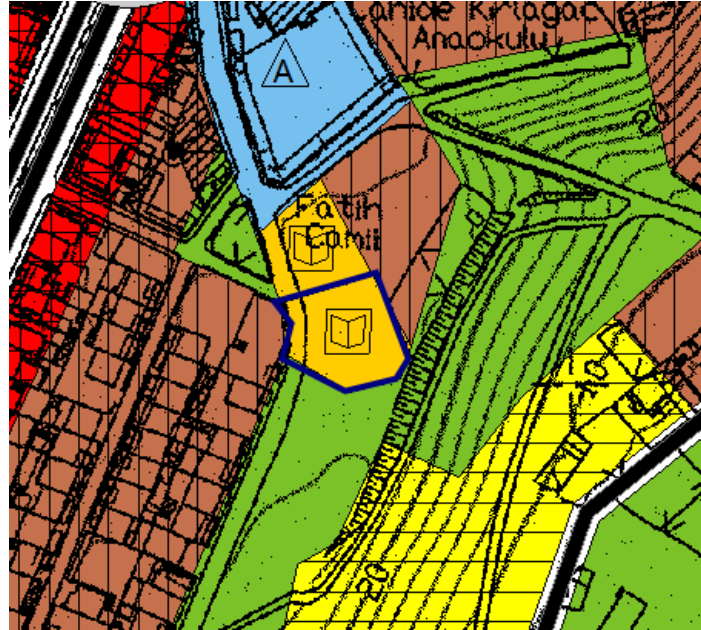
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



**Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

**414 Ada 1102 Parsel:** Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Sosyo-Kültürel Tesis Alanı olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Parsel konumlu olduğu yol yaklaşık 10 m genişliğinde toplayıcı yol olarak görülmektedir. Bölgede, orta meskun ve orta inkişaf yoğunluklu konut bölgeleri ile geniş toplu yeşil bölgeler yer almaktadır.





OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

**4-PLANLAMAMANIN AMACI:** Plan değişikliği hazırlanan 82 ada 14 imar parseli mevcut durumda; üzerinde 1 adet bitişik nizamli resmi kurum alanı olarak kullanılan bina olarak günümüz teknolojisinin gerisinde kalmış ihtiyaca cevap veremeyen bir yapı bulunmaktadır. Bölgenin yüksek ticari potansiyeline sahip olması, resmi kurum tarafından kullanılan bu alanın durağan ve kalıcı bir otopark sorunu oluşturması nedeniyle resmi kurum alanını 414 ada 1102 parsel taşıyacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan bu plan değişikliği ile 414 ada 1102 parselin bulunduğu bölgede yapılaşma için daha hızlı bir ivme kazandırılması bölgenin yapısının değiştirilmesi aynı zamanda ön görülmüştür. Bölgenin merkeze uzak olması, konaklama anlamında yer semini etkilemektedir. Ayrıca otopark sorunu için farklı bir çözüm önerisi getirilmiş olmaktadır.

**5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ:** Hazırlanan Plan değişikliğinin sonucunda merkez bölgede yeni bir yapı ile ticari faaliyetler artırılabilecek değişen ve hızlı dönüşüme girmiş olan Karacabey ilçesinde ticaret alanı için gerekli olan ihtiyaca bir miktar fayda sağlanacak. Bunun için uygun bir durum oluşturulacak. Runguçpaşa mahallesinde ise yapılaşma için temel dinamikler harekete geçirilerek bölgenin önemli bir konut bölgesi olmasının önü açılacak ayrıca resmi kurum için gerekli olan alan ihtiyacı karşılanacaktır.

#### ALAN TABLOSU

80 Ada 14 parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
Belediye Hizmet Alanı	1407,65	0
Ticaret Alanı	0	1407,65

414 Ada 1102 parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
Sosyo Kültürel Tesis Alanı	1000,95	0
Kamu Hizmet Alanı	0	1000,95