



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ MECİDİYE MAHALLESİ H20C03D PAFTA, 313 ADA 1 PARSEL, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

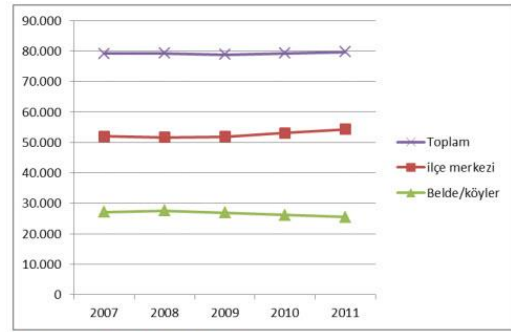
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

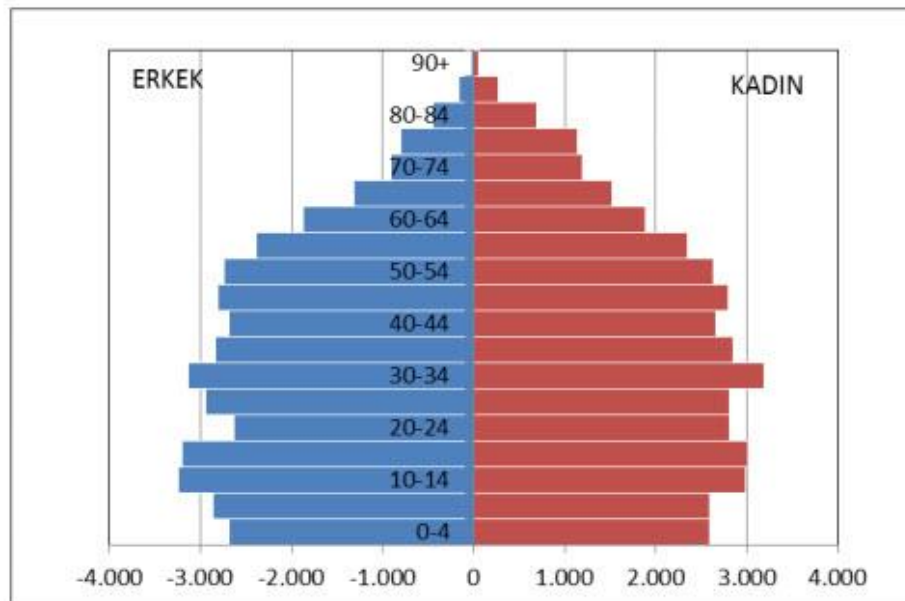
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortalama 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 kayıtlıken, %5'i Balıkesir ve %1,5'i Erzurum kayıtlıdır. İlçe nüfusunun ortalama yaşı 36,4'tür.

Adres: Runguçpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

2-PARSELİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Saadet Mahallesi 175 Ada 7 parsel Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü yaklaşık 1726.93 m2 dir. Dikdörtgen forma sahip olan parsel yaklaşık 14 m cepheye 85 m derinliğe sahiptir.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

3-PLANLAMA BÖLGESİ: Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinden kuzeye doğu yönüne giden Panayır Caddesinin 41 Sokak tan bağlandığı devam Ulubatlı Hasan Meydanı göre ve bu meydana doğu istikametine ayrılan 17.50 m genişliğindeki Mehmet Hasan Kula Sokağına cepheli durumdadır. Belirtilen istikmet üzerinden planlama alanı parsel merkeze 595 m, Ulubatlı Hasan İlk Öğretim Okuluna Bitişik, Pazar Yeri Alanına 584 m mesafede yer almaktadır.

Topoğrafya olarak bölge eğimsiz bir yapıya sahiptir. Bölgenin yapısal özellikleri 4-5 katlı betonarme strüktürde inşa edilmiş 10-20 yıllık orta ve iyi yapı kalitesindeki yapılar ile 2-3 katlı betonarme strüktürde inşa edilmiş orta ve kötü yapı kalitesindeki yapılardan oluşmaktadır. Yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar az durumda olup yapılaşma eski yapıların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması şeklinde gerçekleşmektedir. yol kademelenmesi ana arter ve buna bağlanan 10 m lik yollar şeklinde gerçekleşmektedir. Ana arterin iki farklı merkezi bir birine bağlaması sebebiyle araç ve yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu bir bölge durumundadır.

Plan kapsamı içerisinde yer alan okul bölgenin öğrenci yükünü taşıyan bir kaç bölgeye birden hitap eden bir eğitim alanıdır. Kendi içerisinde 2 bölüme ayrıtırılmış 2 ayrı binası bulunmaktadır.

Adres: Runguçpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27



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. Planlama alanında bu çeperlerden biri olan İzmir-Çanakkale Yoluna yakın konumda Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.



3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

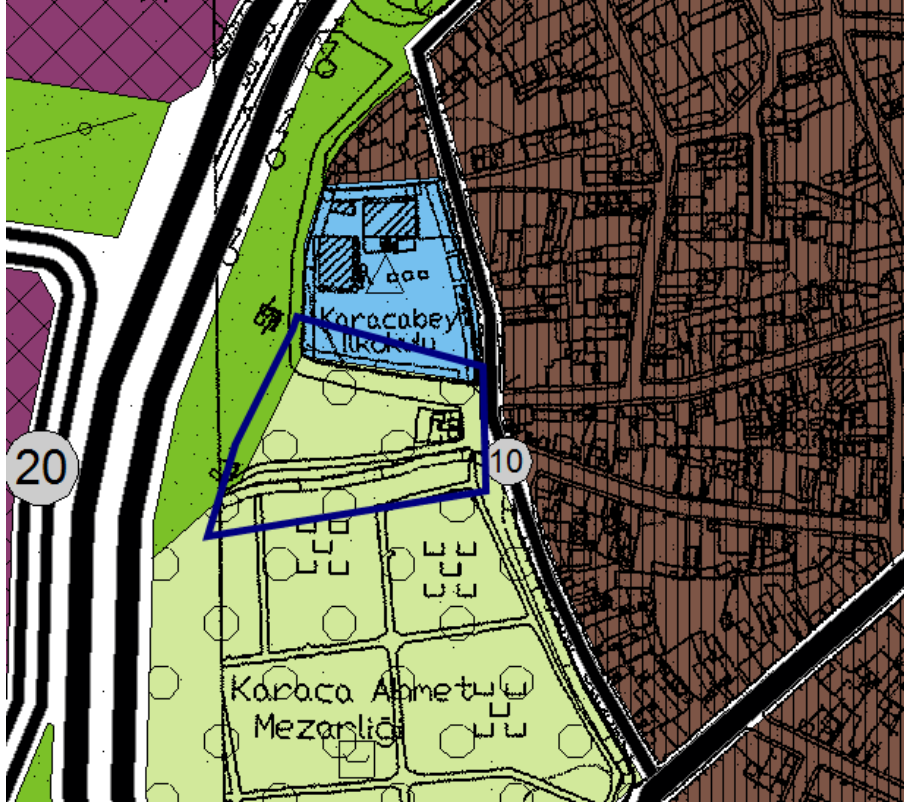
Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Mezarlık Alanı olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Parselin yakın bölgesinde 40 m genişliğinde şehirler arası yol, yüksek yoğunluklu konut alanı, mezarlık alanı ve bitişğinde ilk öğretim tesisi alanı önerilmiştir. Mevcutta her öneri karşılığını bulmuştur. Ancak yüksek yoğunluk önerilen konut bölgesi mevcut durumda eski tarz bahçeli nizam düşük yoğunluklu olarak mevcudiyetini devam ettirmektedir.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-PLANLAMANIN AMACI: Plan değişikliği hazırlanan imar parseli mevcut durumda; üzerinde 2 adet barınma biriminin yer aldığı, mezarlık alanı ile arasında yol ve duvar bulunan, büyük bir bölümü boş durumda olan arazi parçasıdır. Şehrin çeper noktasında yer alması, merkeze uzak olması nedeniyle talep görmeyen konut dışı bir bölgedir. Parselin yakın bölgesinde oturan nüfusun yoğun olmaması, önemli faaliyet alanları birleştirici yollar üzerinde yer almaması nedeniyle atıl bir konumdur.

Atıl durumun giderilmesi parselin işlevsel hale getirilmesi amacıyla imar planı değişikliğine gidilmiştir.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Hazırlanan Plan değişikliğinin sonucunda artan nüfusa yönelik ihtiyaç haline gelmiş olan kamu hizmet alanı ön görüşü yapılarak, bölgede önemli bir ihtiyaç giderilmeye çalışılmaktadır.