



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

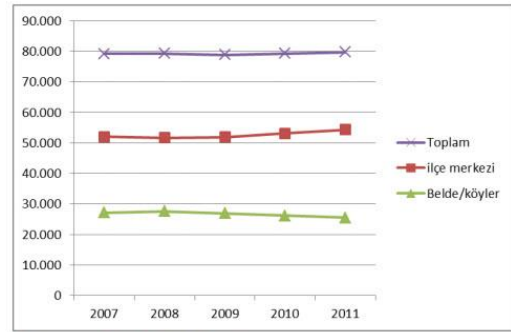
BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, TABAKLAR MAHALLESİ, 10 PAFTA, 423 ADA 36, 95 NUMARALI PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

KARACABEY TARİHÇESİ:Yöredeki yerleşimin M.Ö. XII. yy.da bölgeye göç eden Misiler'e dayandığı ve o dönemde Karacabey sınırları içinde Miletapolis 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

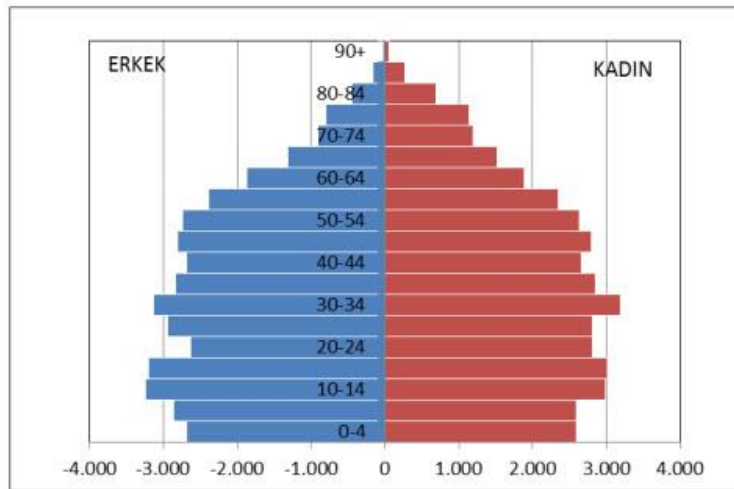
| | Toplam | İlçe merkezi | Belde/köyler |
|------|--------|--------------|--------------|
| 2007 | 79.115 | 52.016 | 27.099 |
| 2008 | 79.224 | 51.642 | 27.582 |
| 2009 | 78.824 | 51.907 | 26.917 |
| 2010 | 79.229 | 53.080 | 26.149 |
| 2011 | 79.736 | 54.296 | 25.440 |



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



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Planlama Alanı İmar Durumu: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tabaklar Mahallesi, 10 Pafta, 423 Ada 36 Numaralı parsel, Karacabey Belediyesi Yetki sınırlarında yer almaktadır.

ÇEVRE DÜZENİ PLANI: Planlama alanı parseller 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kapsamında Planlama Alanı olarak ön görülen bölgede yer almaktadır.



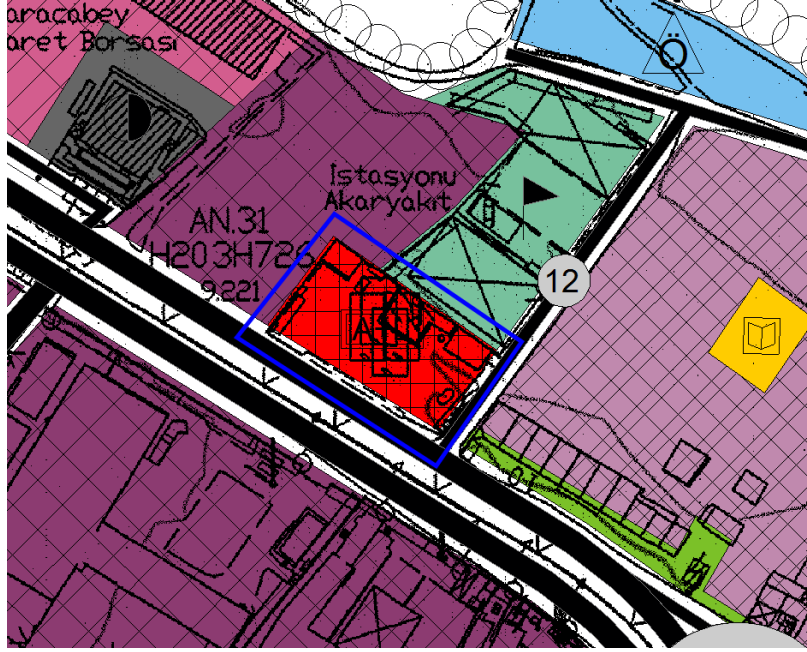
NAZIM İMAR PLANI: 1/5000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı kapsamında Akaryakıt Alanı, olarak planlanmıştır. Yakın bölgesinde Sanayi ve Depolama alanları, spor tesisleri, eğitim ve küçük sanayi imarlı alanlar mevcuttur.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Adres: Drama Mahallesi, Adliye Caddesi, No:9/B 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

Planlama Alanının Özellikleri: Planlamaya konu bölge Bursa-Çanakkale Yolu üzerinde ulaşım hattına yaklaşık 77 m cepheli olup, Karacabey Merkeze 600 m, Karacabey Terminale 250 m mesafededir.

Mevcut durumda üzerinde 31.07.2007 tarih 201 sayılı iskana sahip Akar yakıt ve lpg istasyonu yer almaktadır. Bölgenin topografyası eğimsiz yapıdadır. Bölgede yapılaşma sanayi ve hizmet üzerine gerçekleşmektedir. Yapıların kalitesi orta ve kötü vasıftadır.

Plan Değişikliğinin Amacı: Hazırlanan plan değişikliği ile parselin içerisindeki yapılaşma için gerekli olan alanın yeterli olmaması gelişen teknoloji ile birlikte yeni makina ve ekipmana yer açılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu sebeple yan bahçe ve arka bahçeye olan yaklaşma mesafelerinde düzenlemeye gidilmiştir. Parselin bitişiğinde yer alan spor tesisi alanı aynı kişinin mülkiyetinde olması nedeniyle akaryakıt tesisini büyütecek şekilde spor tesisinden bir bölüm akar yakıt istasyonuna ilave edilmiş, akaryakıt alanının yan yola olan cephesinde ticari faaliyet alanı oluşturulmuştur.

| | Mevcut Alanı(m2) | Öneri Alanı(m2) | Toplam Planlama Alanı(m2) |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------------|
| Akaryakıt Lpg istasyonu alanı | 3696 | 3592 | 3423 |
| Spor Alanı | 6066 | 5904 | 5904 |
| Ticaret Alanı | 0 | 435 | 435 |