



## OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

### KARACABEY İLÇESİ TAVŞANLI MAHALLESİ 2 PAFTA 11 ADA 19-20-21-22 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

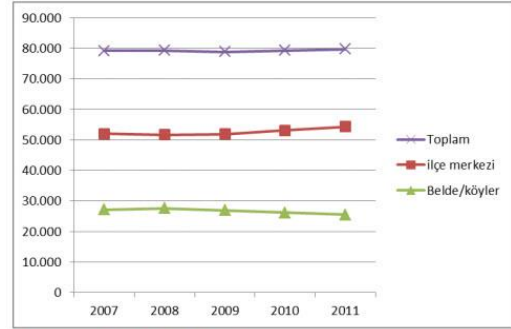
#### 1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

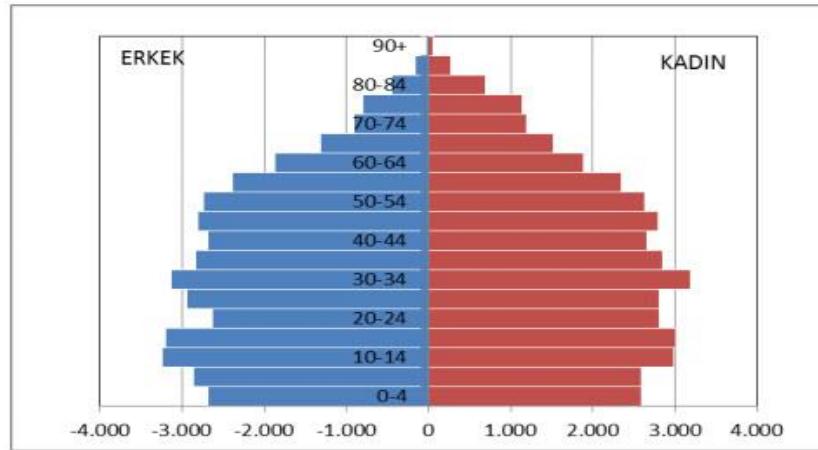
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun 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.

#### 2-PARSELLERİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:

**11 ADA 19-20-21-22 PARSELLER:** Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tavşanlı Mahallesi 11 ADA 19-20-21-22 parseller Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü toplam 657,13

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

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27

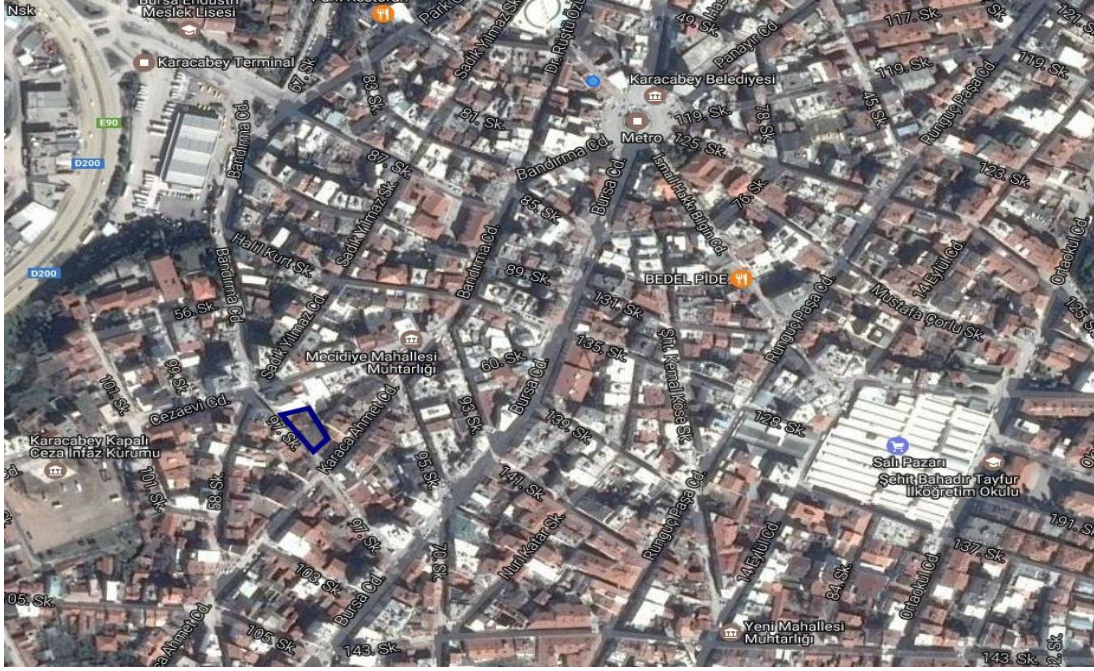


OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

m2 dir. 58 Sokak, 97 Sokak, Bandırma Caddesi, Cezaevi Caddesi ve Sadık Yılmaz Caddelerinin birleştiği meydan alanından çıkan 97 Sokağa cepheli durumdadır. Parsellerin toplam cephesi yaklaşık 42 m kadardır. Parsellerin genel formu yamuk şeklindedir.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

### 3-PLANLAMA BÖLGESİ:

**11 ADA 19-20-21-22 PARSELLER:** Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin güney-batı yönünde İlçenin 2. merkezlerinden biri olan eski hastane ve terminal yolu bölgesinde bulunmaktadır. Belirtilen bölgede planlama alanı; merkeze 380 m, Terminal Alanına 280 m, Pazar Alanına 460 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Şehrin merkezi sayılan bir noktada yer almaktadır. İlçe merkezinden Bursa-Çanakkale Yoluna bağlantı yapan arterler üzerinde yer alması, 5 farklı yol bağlantısı ile oluşan merkeze yakın olması, terminal bölgesinde bulunması nedeniyle yoğun araç ve yaya trafiğinin görüldüğü bir noktadır.

Yapılaşma hızlı kayda değer artış gösteren bir ivmeye sahiptir. Yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar azdır. Yapılaşma eski yapıların yıkılıp yenilerinin elde edilmesi şeklinde gerçekleşmektedir.

Bölgenin topoğrafyası nispeten eğimli olduğu için erişebilirlik ve alt yapı problemi görülmemektedir. Alt yapı standart seviyede olup bölge merkez için önem arz eden konumdur. Bölge sakinleri orta ve üst gelir grubundaki kişilerdir.

#### 3.1-MEV CUT PLANLARDAKİ DURUMU

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

Karacabey İlçesi Bursa İlının 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.

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

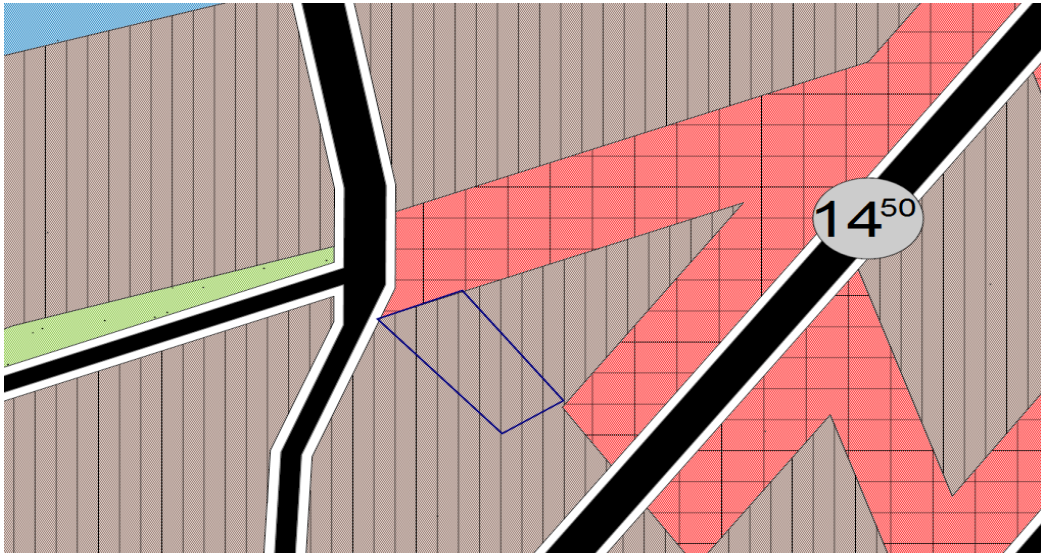
## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

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

**11 ADA 19-20-21-22 PARSELLER:** Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında parseller "Konut Alanı" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde terminal alanı, hastane alanı, ticaret alanları, yüksek yoğunluklu konut bölgeleri ile 10 ve 14 m lik ulaşım aksları bulunmaktadır.



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**4-PLANLAMAMANIN AMACI:** Plan değişikliği hazırlanan 11 ada 19-20-21-22 parseller mevcut durumda; üzerinde bitişik nizam 1-2 katlı eski tarz metruk yapılar yer almaktadır. Büyüyen ülke ve bölge ekonomisiyle beraber Karacabey ilçesindeki yeni gelişmelere cevap vere bilmek amacıyla tespit edilen alanda imar değişikliğine gidilmiştir.

#### ALAN TABLOSU

11 Ada 19-20-21-22 Parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
KONUT ALANI	657,13	0,00
TİCK ALANI	0,00	657,13
TOPLAM ALANI	657,13	657,13

**5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ:** 11 ada 19-20-21-22 parseller için hazırlanan plan değişikliğinin sosyal ve teknik gerekçeleri şu şekilde gerçekleşmiştir. Karacabey İlçesi son 5-10 senelik süre periyodunda yatırımların artması gelişme bölgesinin yetersizliği, nüfus artışı; merkezde, yapı ölçeğinde dönüşümü tetiklemiştir. Gelen nüfusla birlikte plan sınırları dahilinde yeni ticari alanlara ihtiyaçlar artmıştır.

Bunun karşılığında merkeze yakın yada merkez sayılabilecek bölgeler ve bu bölgelere hizmet eden akslar da ticaret birimleri nitelikli yapı tercihinin gitmiş daha büyük yer arayışına gitmektedir. Bu doğrultuda alt merkez



**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

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

---

sayılabilecek bu bölge ve çevresine etki edecek bir şekilde planlama konusu parseller ticaret+konut alanı olarak ön görülmüştür.

Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.