



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

KARACABEY İLÇESİ CANBALI MAHALLESİ 72 PAFTA 325 ADA 78-79 PARSEL, 58 PAFTA 257 ADA 6 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

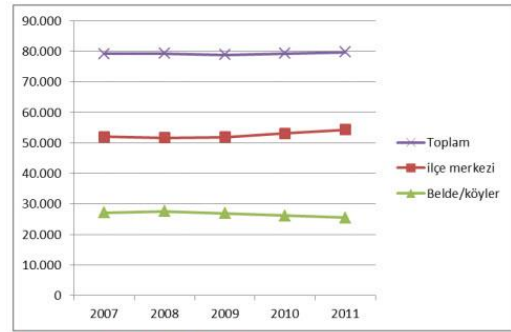
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

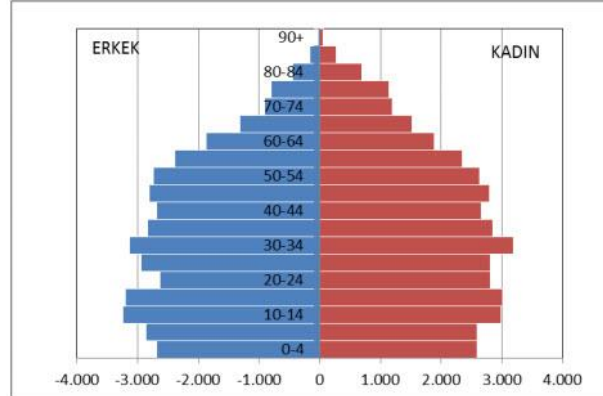
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun 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.

2-PARSELLERİN KONUMU VE İDARİ ÖZELLİKLERİ:

325 ADA 78-79 PARSELLER: Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, 58 Pafta, 325 Ada 78-79 parseller olarak tapuya tescil edilmişlerdir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadırlar. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü toplam 69.242,00 m2 dir. Parseller Bursa-Çanakale Yolu'ndan, 79 parsel ayrıca güney cephede yer alan kadastro yolundan cephe almaktadır. Uygulama İmar Planı planlama sınırına yakın bölgede yapılaşma ve nüfus yoğunluğunun az olduğu bölgede yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

Parsel Bilgileri		Parsel Bilgileri		Parsel Bilgileri	
Öznitelik	Panorama	Geometri	Öznitelik	Panorama	Geometri
Taahhüt Kimlik No	16508045		Taahhüt Kimlik No	16326299	
İl	Bursa		İl	Bursa	
İlçe	Karacabey		İlçe	Karacabey	
Mahalle/Köy	Sırapademler		Mahalle/Köy	Canbalı	
Ada	257		Ada	325	
Parsel	6		Parsel	78	
Tapu Alanı	155,498.00 m2		Tapu Alanı	2,430.77 m2	
Nitelik	Arsa		Nitelik	Arsa	
Mevkii	Bayırılar		Mevkii	Canbalı köprüsü	
Pafta	58		Pafta	72	



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

257 ADA 6 PARSEL: Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi, 72 Pafta, 257 Ada 6 parsel olarak tapuya tescil edilmişlerdir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parselin yüz ölçümü toplam 155.498,00 m2 dir. Konu parsel Bursa-Çanakkale Yolundan ve 216 Sokaktan cephe almaktadır. Şehir merkezinin güney kısmında kalan dereye bitişik durumdadır.

3-PLANLAMA BÖLGESİ GENEL ÖZELLİKLERİ

325 ADA 78-79 PARSELLER; planlamaya konu bu 2 parsel bir birine bitişik durumdadır. Her ikisi de bölgesel anlamda önem gösteren Şehirler arası bölünmüş yol olan Bursa-Çanakkale yolundan cephe almaktadırlar. Konum olarak Karacabey İlçe merkezinin güney yönünde hafriyat sahalarının bulunduğu, resmi kurumların şantiye olarak kullandığı ve belediye hizmet alanlarının bulunduğu hizmet bölgesi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın bölgesinde önemli merkezlere uzaklıkları; Bursa-Çanakkale Yoluna cephe, İlçe merkezine 1.8 km, Hastane Alanına 1 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Değişiklik önerilen parseller şehrin yapılaşmasının oldukça düşük ivmeli seyrettiği, genel yapılaşmanın 2 katı geçmediği göç alan ve alt yapı olarak düzensiz yapılaşmış bir hinterlandın çeperi sayılabilecek bir alanda yer almaktadırlar. Yaya hareketliliğinin düşük olduğu genel olarak şehirler arası araç trafiğinin gözlemlendiği bir bölge konumundadır.. Bölgede yapılaşmaya uygun boş parseller yer almaktadır. Ancak sosyal anlamda tercih gören bir bölge olmaması sebebiyle yapılaşma genelde düşük ivmeli ve sağlıklı bir görünüm oluşturmaktadır. 78 parsel mevcut durumda ilçe belediyesine bağlı akaryakıt merkezi olarak kullanılmakta, belediyenin kademesine ait araçlar için yakıt sağlamaktadır. 79 parsel üzerinde ise birkaç tane eski tarz belediye kademesine ait yapı yer almakta olup depo olarak kullanılmaktadır.

Bölgenin topografyası nispeten eğimli bir yüzeye sahiptir.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

257 ADA 6 PARSEL; planlamaya konu 6 parsel yaklaşık 15 ha lık bir büyüklüğe sahiptir. Bölge ölçeğinde önemli bir ulaşım güzergahı olan Şehirler arası bölünmüş yol olan Bursa-Çanakkale yoluna 2. parsel durumundadır.. Konum olarak Karacabey İlçe merkezinin güney yönünde hafriyat sahalarının bulunduğu, resmi kurumların şantiye olarak kullandığı ve belediye hizmet alanlarının bulunduğu hizmet bölgesinin bitişiğinde yer almaktadırlar. Önemli merkezlere uzaklıkları; Bursa-Çanakkale Yoluna ve 216 Sokağa cephe durumundadır. İlçe merkezine 1.9 km, Hastane Alanına 1.1 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Değişiklik önerilen parsel şehrin yapılaşmasının oldukça düşük ivmeli seyrettiği, genel yapılaşmanın 2 katı geçmediği göç alan ve alt yapı olarak düzensiz yapılaşmış bir hinterlandın çeperi sayılabilecek bir alanda yer almaktadırlar. Yaya hareketliliğinin düşük olduğu genel olarak şehirler arası araç trafiğinin gözlemlendiği bir bölge konumundadır. Bölgede yapılaşmaya uygun boş parseller yer almaktadır. Ancak sosyal anlamda tercih gören bir bölge olmaması sebebiyle yapılaşma genelde düşük ivmeli ve sağlıksız bir görünüm oluşturmaktadır. Üzerinde birkaç adet ağaç bulunmakta olup genel arazi üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bölgenin topoğrafyası düzdür. Bölge sakinleri alt gelir grubundaki kişilerdir.

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

325 ADA 78-79 PARSELLER, Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Belediye Hizmet Alanı ve Akar yakıt Tesisi Alanı**" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde ana ulaşım yolları, resmi kurum alanları, ağaçlandırılacak alanlar, konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanları bulunmaktadır.

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

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27

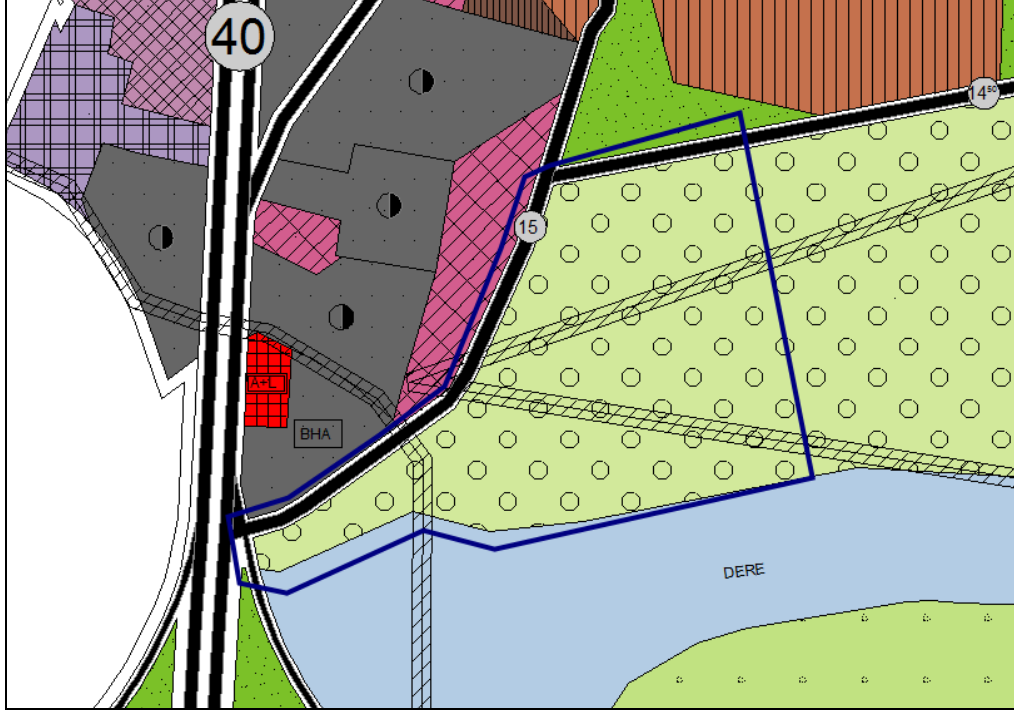


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

257 ADA 6 PARSEL; Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Ağaçlandırılacak Alan**" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde ana ulaşım yolları, resmi kurum alanları, ağaçlandırılacak alanlar, konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanları bulunmaktadır.



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-PLANLAMANIN KONUSU: Mevcut imarda belediye hizmet alanı, akar yakıt alanı ve ağaçlandırılacak alan olarak ön görülmüş parsellerin tamamının belediye hizmet alanına dönüştürülmesi.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

257 Ada 6 parsel 325 Ada 78-79 parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
Belediye Hizmet Alanı	0,00	60.884,00
Ağaçlandırılacak Alan	58.682,00	0,00
Yol Alanı	2202,00	0,00
Toplam Alan	60.884,00	60.884,00

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Yapılan değişikliğin sosyal ve teknik gerekleri şu şekildedir. Nüfus değişiklik oranlarına bakıldığında ilçe merkezinin nüfus grafiğinde artış olduğu görülmektedir. Bu artış hizmet ihtiyacı için gerekli alan büyüklüğünü tetiklemiştir. Mevcut nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı yaklaşık 2 ha büyüklüğünde olup 80.000 nüfusa sahip ilçe için yetersiz gelmektedir. Ayrıca yalnızca mevcut durum göz önüne alınmamakta olup yeni yapılan otopan ve yapılacak olan hızlı tren güzergahı ile birlikte ilçe belediyesinden yeni alanlar zaman içerisinde merkezden talep edilebileceği göz önüne alındığında yaklaşık 2 ha lık Belediye Hizmet Alanı yetersiz kalacaktır. Bu sebeple Belediyeye ait olan **Akar Yakıt Tesisi Alanı**, Bitişindeki 79 parselde yer alan **Belediye Hizmet Alanı**, 257 ada 6 parseldeki **Ağaçlandırılacak Alan** imarlı parselin bir kısmının da birleştirilmesi ile yeni bir hizmet alanı oluşturulacaktır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Ön görülen bu alan ile alt yapı hizmetleri ve belediye için gerekli olan ürün , alt yapı elamanlarının korunması gibi ihtiyaçlar giderilecektir.

Yeni planda ayrıca 257 ada 6 parsel ile 325 ada 79 parsel alanı arasında görünen ve mevcutta kapalı olup kullanılamayan yol, **Belediye Hizmet Alanı** içerisine dahil edilmiştir. Söz konusu yol alanın hizmet alanına dahil edilmesinin sebeplerinden biri direk olarak mevcut durumda ana ulaşım yolu olan çevre Bursa-Çanakkale yoluna bağlantısının olması, yapılacak bir düzenleme ile imal edilmesi halinde, şehirler arası çalışan bu yola, birleşecek olan ara yolun; trafiği olumsuz anlamla etkileye bileceği ön görülmüştür. Aynı zamanda bağlantı kısmında köprünün bittiği noktaya gelmesi yolun alt yapısında aşırı maliyet ve sağlıksız bir yol karakteri ortaya çıkarabileceği düşünülmüştür.



Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.