



## OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

### KARACABEY İLÇESİ NASRETTİN MAHALLESİ 42 PAFTA 306 ADA 4-10-11-16 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

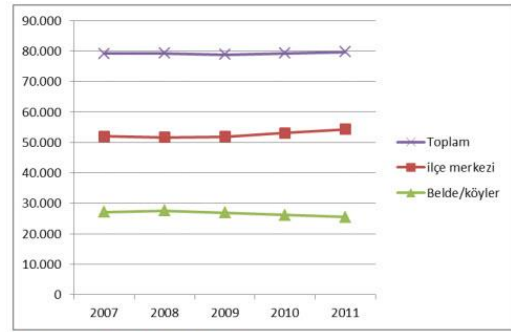
#### 1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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, Etiler'den 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

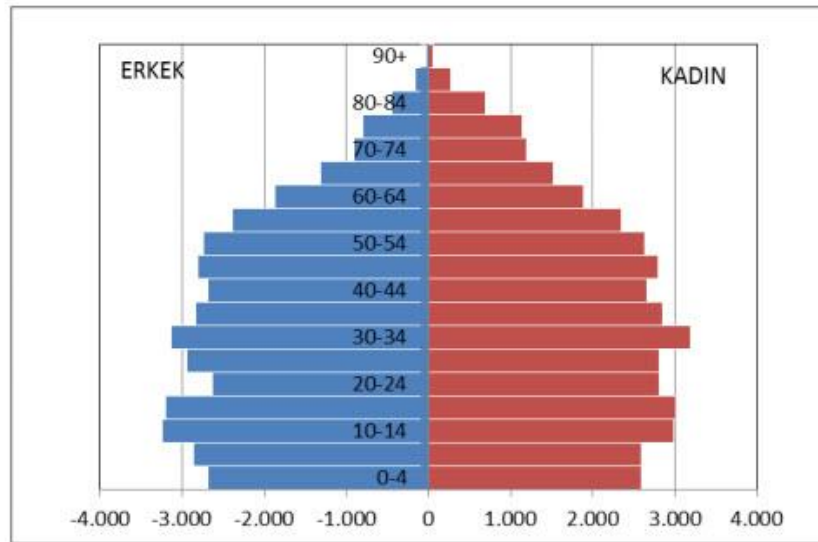
|      | Toplam | İlçe merkezi | Belde/köyler |
|------|--------|--------------|--------------|
| 2007 | 79.115 | 52.016       | 27.099       |
| 2008 | 79.224 | 51.642       | 27.582       |
| 2009 | 78.824 | 51.907       | 26.917       |
| 2010 | 79.229 | 53.080       | 26.149       |
| 2011 | 79.736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

### 2-PARSELİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:

**306 Ada 4-10-11-16 Parseller:** Bursa İli, Karacabey İlçesi, Nasrettin Mahallesi 306 Ada 4-10-11-16 parseller Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü toplam 806,88 m2 dir. parsellerin cephesi Bağlar Caddesi, Karaca Ahmet Caddesinin birleşmesi ile oluşan meydana cephelidir. Parsellerin toplam cephesi yaklaşık 80 m kadardır. Yakın bölgesinde ilçe merkezinin en büyük mezarlığı ve ilçe stadyumu yer almaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

### 3-PLANLAMA BÖLGESİ:

**306 Ada 4-10-11-16 Parseller:** Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin güney-batı yönünde İlçenin ana arterlerinden biri olan Bağlar Caddesine cephelidir. Belirtilen istikamet üzerinden planlama alanı merkeze 970 m, Hastane Alanına 390 m, Çanakkale Yoluna 300 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Şehrin çeperleri sayılabilecek bir bölgesinde yer almaktadır. İlçe merkezinden Çanakkale Yoluna bağlantı yapan ana arter üzerinde yer alması, hastane alanına ulaşım yapılan yol güzergahında bulunması nedeniyle yoğun araç trafiğinin görüldüğü bir noktadır. Bölgede yapılaşma düşük bir ivme seyrinde olmasına karşın alınan yeni değişiklik kararları ile bölgede yapılaşmada hareketlilik gözlemlenmektedir. Genelde halen eski tarz kargir ve ahşap yapıların bulunduğu bölgede yapılaşma eski yapıların yıkılarak yenilerinin elde edilmesi şeklinde gerçekleşmektedir.

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

**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

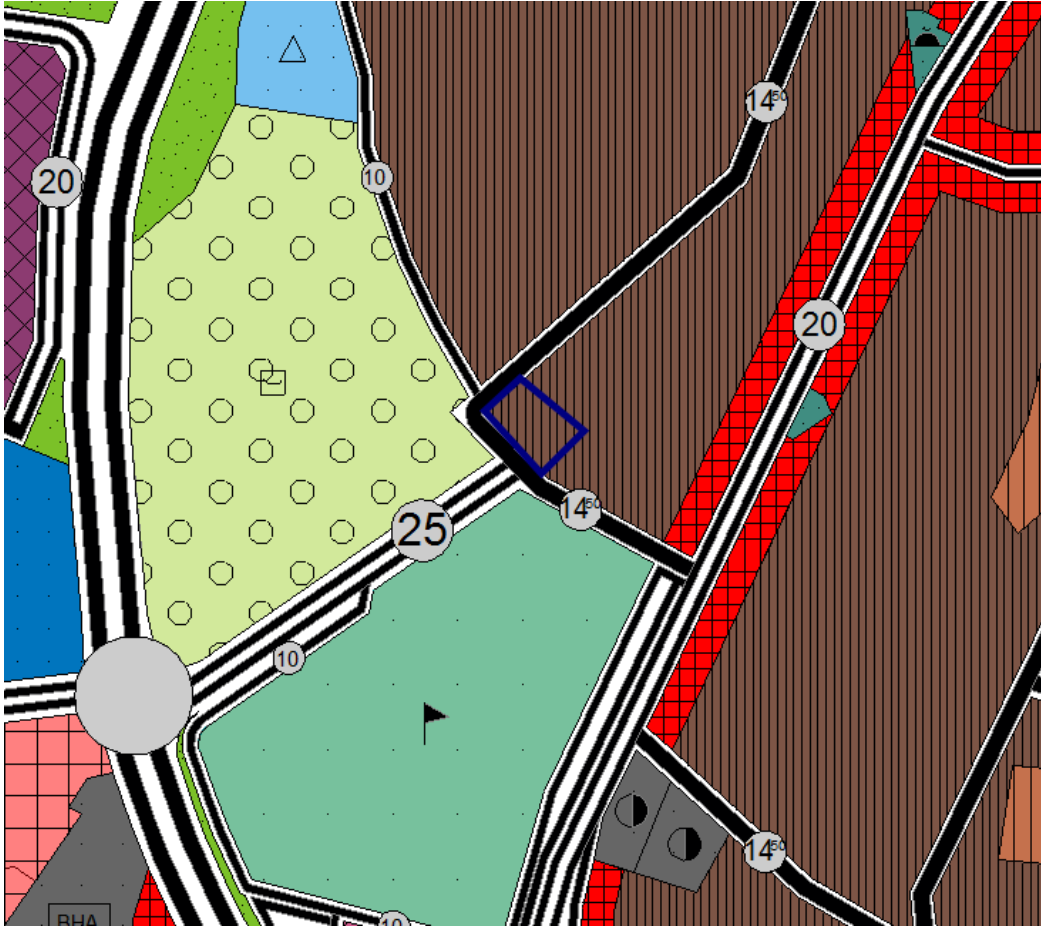
#### 3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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.

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

**306 Ada 4-10-11-16 Parsel:** Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde büyük spor alanı, ticaret alanları, yüksek yoğunluklu konut bölgeleri, mezarlık ve ana ulaşım aksı bulunmaktadır.



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**4-PLANLAMAMANIN AMACI:** Plan değişikliği hazırlanan 306 ada 4-10-11-16 numaralı imar parselleri mevcut durumda; üzerinde 3 adet bitişik nizam 1-2 katlı eski bir yapı yer almaktadır. Büyüyen ülke ve bölge ekonomisiyle

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

beraber Karacabey ilçesindeki yeni gelişmelere cevap vere bilmek amacıyla tespit edilen alanda imar değişikliğine gidilmiştir.

**5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ:** Mevcut durumda konut imarlı olan parsellerde konut yoğunluğunu artırmadan yalnız ticaret amaçlı yapılaşma için imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Buna göre 306 ada 4-10-11-16 parsellerin zemin katları ticaret üst katları konut alanı olacak şekilde TİCK imar alanı içerisine alınmıştır.

Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.

#### ALAN TABLOSU

| 306 Ada 4-10-11-16 parsel | Mevcut(m2) | Öneri(m2) |
|---------------------------|------------|-----------|
| Konut Parseli Alanı       | 806,88     | 806,88    |
| Ticaret Parsel Alanı      | 0          | 806,88    |