



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, DAĞKADI MAHALLESİ, H20A24C3D PAFTA 642 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1-TARİH VE COĞRAFYA

1.1-Tarih: 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) Tekfuruları armağanlarla gelerek, Orhan Gazi'ye bağlılıklarını bildirirler ve böylece Karacabey Osmanlı Beyliği sınırları içine katılır.

6 asır kadar Osmanlı egemenliği içerisinde yaşayan Karacabey, 1. Dünya Savaşından sonra 6 Temmuz 1920'de Yunanlılar tarafından işgal edilmiş, 14 Eylül 1922'de işgalden kurtarılmıştır.

1.2-Coğrafya: Marmara bölgesinin güneyinde yer alan Karacabey, 40. Kuzey paralelin 25 km. kuzeyinde ve 28. Doğu meridyenin 20 km. doğusunda yer alır. İlçenin yüz ölçümü 1247 km. karedir. Karacabey, Marmara Bölgesinin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafa Kemalpaşa ve Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Bursa- Çanakkale, Bursa – Balıkesir ve İzmir karayollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır.

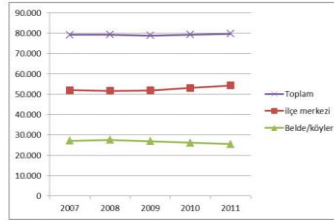
İline 80 km, Mustafakemalpaşa İlçesine 17 km, Marmara denizine 32 km mesafede yer almaktadır.

2-NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

2.1.Karacabey Nüfus:

Tablo 2- Karacabey Nüfusu 2007-2011

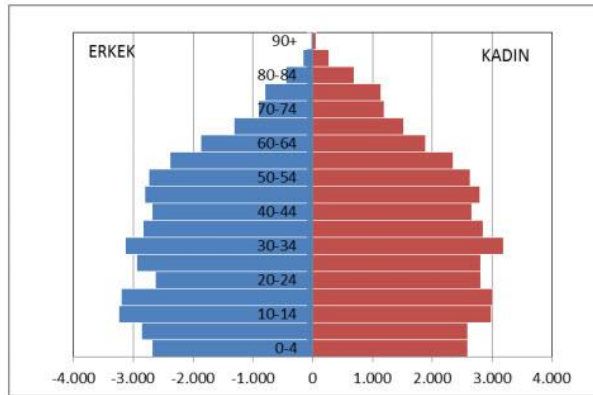
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



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

2.2. Ekonomik Yapı: Bursa İlının önemli ilçe merkezlerinden biri olan Karacabey ilçesi, tarım ve tarıma dayalı sanayinin gelişme gösterdiği bölgelerden biridir. Ülkenin önemli miktarda yaş sebze ve meyve ihtiyacına karşılık verebilmektedir. Ayrıca tarımla ilgili hayvancılık ve diğer sektörlerde de sürekli gelişim göstermektedir. İklimin ılıman olması, verimi ovalara sahip

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

olması, marmara bölgesinin önemli geçiş noktalarında biri olması üretim ve pazarlama konusunda bölgeyi önemli bir potansiyel haline getirmiştir.

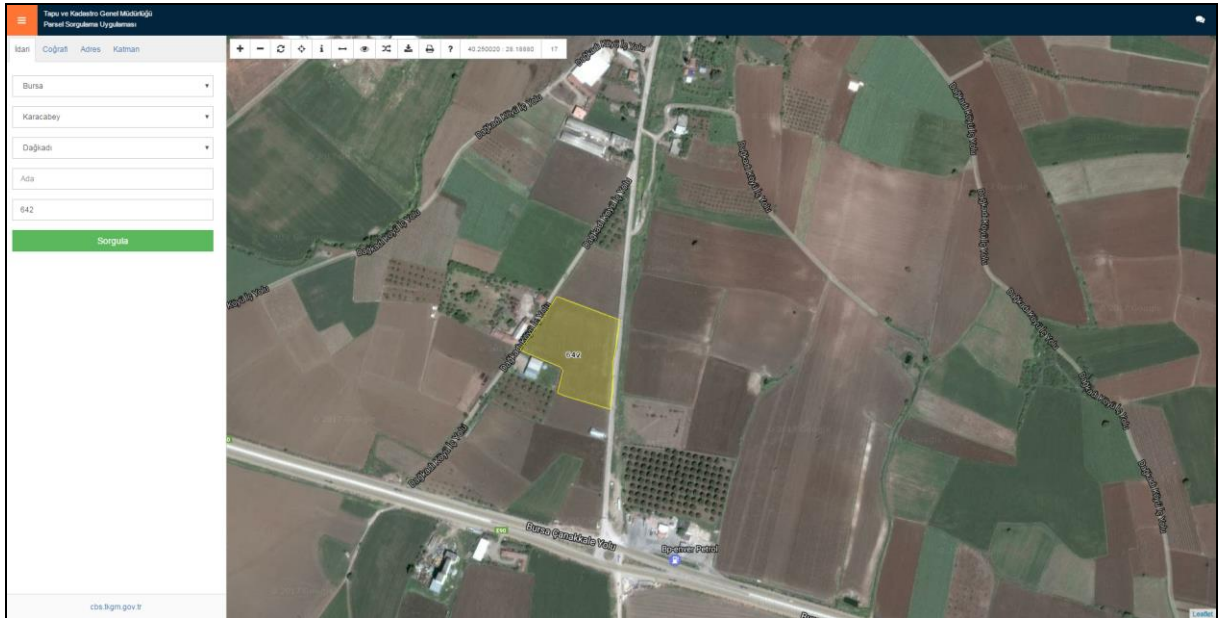
Bunun dışında Marmara denizine kıyısının olması turizmi etkinliğini artırmakta aynı zamanda deniz ürünlerini de iç piyasaya pazarlayan bir ekonomisi bulunmaktadır.

Genel olarak sanayi sektörü; Gıda Sanayi : %79 Makine Sanayi : %14 Diğer : %7 şeklinde ayrılmıştır.

3. PLANLAMA BÖLGESİ

3.1. Planlama Bölgesi İdari ve Genel Özellikleri

3.1.2. Planlama Bölgesi İdari Özellikleri: Uygulama İmar Planı hazırlanan Dağkadı mahallesi 642 parsel Büyükşehir olarak Bursa İline, İlçe merkezi olarak Karacabey ilçesine bağlıdır. Mülkiyeti üzerindeki yetki Karacabey Belediyesindedir. Ulusal Mülkiyet sisteminde Bursa İli, Karacabey İlçesi, Dağkadı Mahallesi, H20a24c pafta 642 parsel kaim tapu bilgisine haizdir. Yüz ölçümü yaklaşık 13.650 m2 dir.



CBS BİLGİ KROKİSİ



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

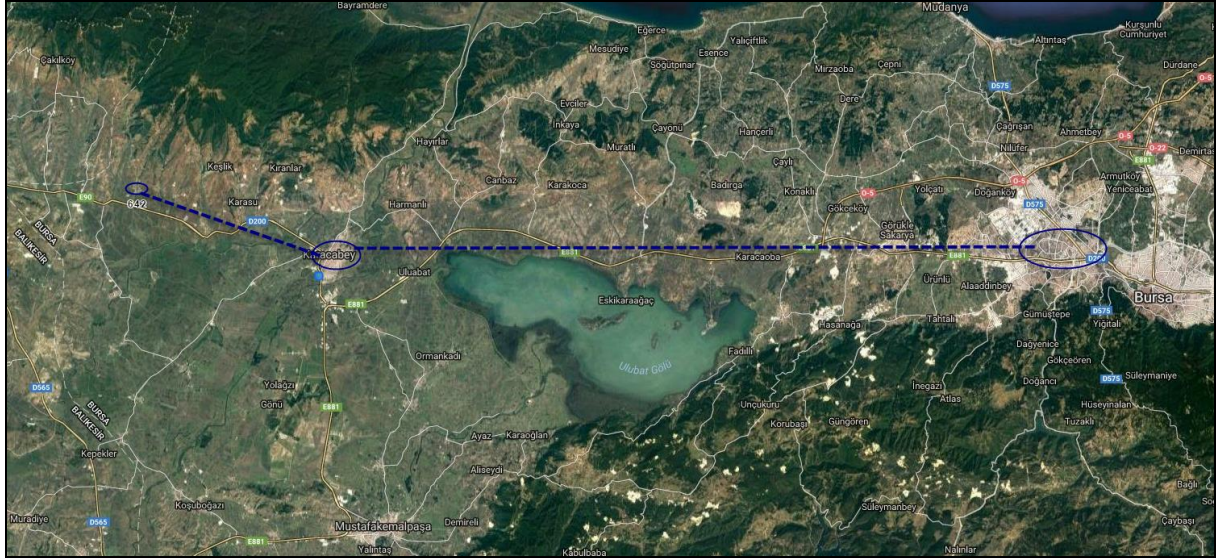
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



KADASTRAL DUMUN HAVA FOTOĞRAFININ ÜZERİNE UYGULANMIŞ DURUMU

3.1.3 Planlama Bölgesi Genel Özellikleri: Planlama alanın yer aldığı Dağkadı Mahallesi Bursa iline 65 km, ilçe merkezine 15 km kuş bakışı uzaklıktadır. Kırsal karakteristiğe sahip bir yerleşim bölgesidir. Genel olarak yakın bölgesinde ekilebilir nitelikte tarım alanları, kırsal yerleşim alanları yer almaktadır. Planlama alanı yerleşim yerinin Güney batısında, köy yoluna cepheli durumdadır. Parselin yer aldığı nokta yaklaşık %3-4 m değerinde yükseltiye sahiptir. Yakın civarında yer alan ulaşım hatlarının bir kısmı stabil yol köy yolu olarak kullanılan alan ise asfalt yoldur.



PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

4. PLANLAMA SÜRECİ

4.1. Planlamanın Konusu: Bursa İli Karacabey İlçesi, Dağkadı Mahallesi 642 Parsel Tarımsal Üretim Amaçlı Soğuk Hava Deposu Plan Çalışması.

4.2. Planlama Sonuç: Bursa İli Karacabey İlçesi Dağkadı Mahallesi, 642 parsel:

Planlama alanı 642 parsel tapusunda 13.650 m² yüz ölçümüne sahiptir. Yaklaşık 8 m genişlikteki köy yolu ve 6 m genişlikteki kadastral yoldan cephe almaktadır. Planlama alanı mevcut durumda Bursa Çevre Düzeni Planı yönetmelikleri kapsamında köy yerleşik alan sınırı içerisinde yer alan yapılar ile ilgili plan hükümleri içerisinde değerlendirilmektedir. Planlama işleminin sonucu olarak 1/5000 nazım imar planı kapsamında köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan alan "**Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı**" (**Soğuk Hava Deposu**) olacak şekilde planlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanırken resmi kurumlardan alınan görüşlerle hareket edilmiş görüş sorulan kurumların tamamı mevcut alanın depolama alanı olarak planlanmasına onay vermektedir. Ancak Tarım İl müdürlüğü konuya mevzuatı açısından farklı yaklaşmakta olup yerin tarım alanı olduğunu beyan etmiştir.

Yapılan kadastral incelemeler de konu 642 parsel köy gelişme alanı sınırlarında yer almakta olup imar kanununda yer alan plansız alanlar imar yönetmeliğinin yerleşik alanlar ile ilgili tanımında; **Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.** Şeklinde olup kırsal yerleşim alanı dahilinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple durum imar kanunu doğrultusunda incelenmiştir.

Yapılan plan değişikliği Şehircilik Mevzuatı ve Planlama İlkelerine uygundur.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

642 parsel	Mevcut Alan(m2)	Öneri Alan(m2)
100.000 Plan Köy Yerleşik Alanı	13.650 m2	4919 m2
Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı(Soğuk Hava Deposu Alanı)	0 m2	8.731 m2
Toplam	13.650 m2	13.650 m2



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI