



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ DRAMA MAHALLESİ, 44 PAFTA 233 ADA 30 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

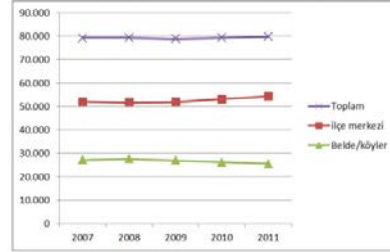
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

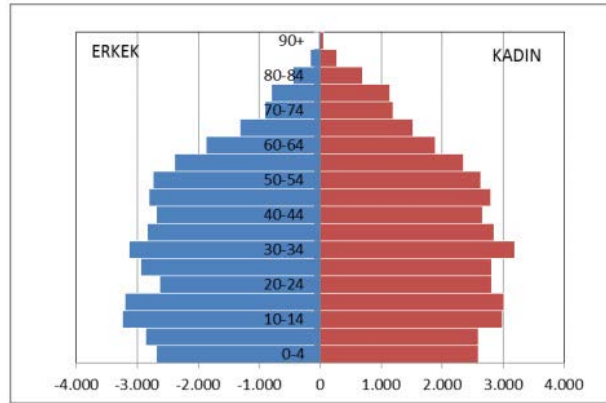
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



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

Planlama Alanı İmar Durumu: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Drama Mahallesi 233 Ada 30 parsel Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Şehrin merkezi konumunda olan bölge araç ve yay trafiğinin yoğun olduğu perakende ticaretin yapıldığı bir yerdir. Yapılaşma 4-6 katlı bitişik nizam alt katları dükkan olan orta ve eski yapı kalitesindeki yapılardan oluşmaktadır. Konu parselimiz ilçe merkezine 240 m, Belediye alanına 270 m, Pazar alanına 50 m mesafede yer almaktadır. Yerleşim bölgesinin önemli ulaşım hatlarından Runguçpaşa Caddesi ve 14 Eylül Bulvarından cephe almaktadır. Mevcut durumda boş parsel yok denecek kadar az olması sebebiyle yapılaşma eskilerin yıkılıp yenilerinin inşa edilmesi ile gerçekleşmektedir.

Nazım İmar Planı

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

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27

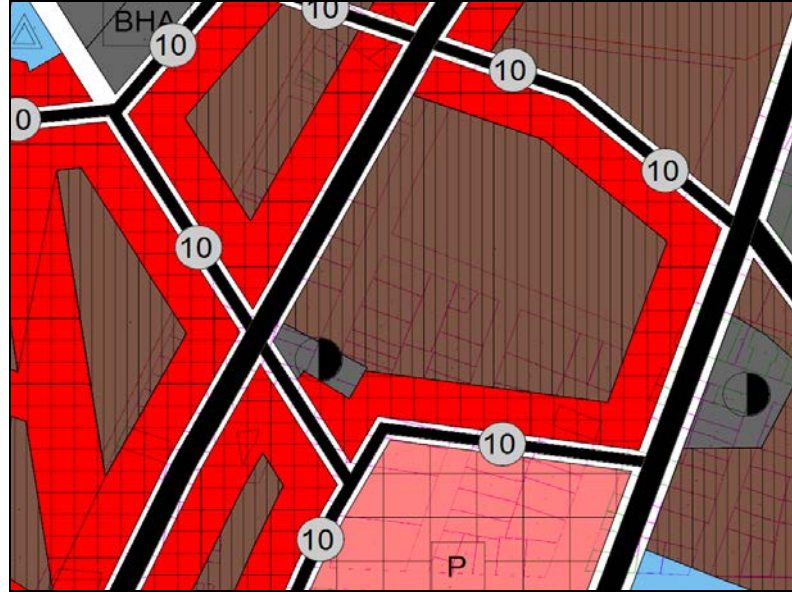


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Planlama alanı parsel 1/5000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı kapsamında Konut ve Ticaret Alanı olarak gösterilen alanda yer almaktadır. yakın çevresinde idari alanlar, ticaret birimleri, yüksek yoğunluklu konut alanları, pazar alanı yer almaktadır. Yaklaşık 14.50 m lik yoldan cephe almaktadır.



Nazım İmar Planı



Plan Değişikliğinin Konusu: Drama Mahallesi, 233 Ada 30 parselin Konut+Ticaret Alanı imarından Ticaret Alanı olarak Plan değişikliğinin yapılması.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Planlama Sonuç: Plan değişikliğinin sosyal ve teknik gerekçeleri şu şekildedir. Plan değişikliği yapılan bölge ilçe merkezinde ticaretin merkezi olabilecek bir alandır. genel olarak merkezdeki imarın konut+ticaret şeklinde gelişmiş olması ticari faaliyet alanlarında çok yönlü ticaret ve ekstra ticari alan ihtiyacı için yetersiz gelmekte, ticari faaliyet yalnız zemin ve asma katların olduğu bölümde yapılmaktadır. Bölgede yatırım faaliyeti gözetilen firmalar büyüme taleplerine karşın imardaki kısıtlamalar sebebiyle yalnızca zemin katlarda bu faaliyeti gerçekleştirebilmektedir. Ticaretin yönün değişmesi imkanların artırılması sebebiyle yapının tüm katlarının kullanılabilmesi amacıyla parsel alanın tamamı ticaret amaçlı kullanılması amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Hazırlanan Plan Değişikliği İmar ve Şehircilik Mevzuatı, Planlama İlke ve Esaslarına uygundur.

	Mevcut Alanı(m2)	Öneri Alanı(m2)
Konut+Ticaret Alanı	721,00	0,00
Ticaret Alanı	0,00	721,00
Yol Giden Alan	721,00	721,00



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



MEVCUT DURUM