



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

KARACABEY İLÇESİ NASRETTİN MAHALLESİ 46 PAFTA 305 ADA 8-9-21-22 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

KONU:Karacabey İlçesi Nasrettin Mahallesi 305 Ada 8-9-21-22 numaralı konut imarlı parsellerin Ticaret+Konut Alanı olarak plan değişikliği yapılması

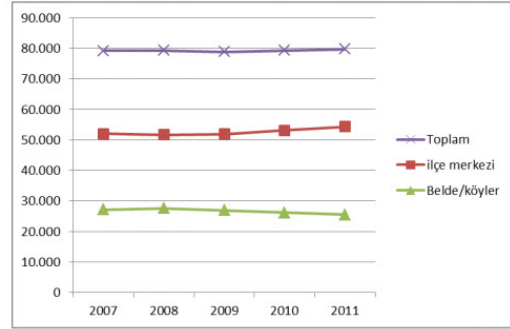
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

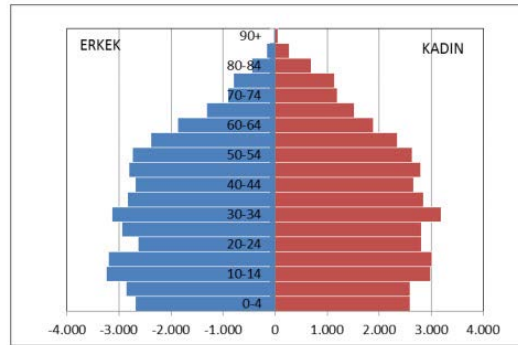
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortalama yaşı 36,4'tür ve İlçe 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-PARSELİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:

305 ADA 8-9-21-22 PARSEL: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Nasrettin Mahallesi 305 Ada 8-9-21-22 parseller Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü toplam 1004,26 m2 dir. parsellerin cephesi Bağlar Caddesi ve 52. Sokağın kesiştiği noktada yer almakta olup her iki yoldan cephe almaktadır. Parsellerin toplam cephesi yaklaşık 77 m kadardır. Yakın bölgesinde ilçe merkezinin en büyük mezarlığı ve ilçe stadyumu yer almaktadır.

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 Hava Fotoğrafı

3-PLANLAMA BÖLGESİ:

305 ADA 8-9-21-22 PARSEL: Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin güney-batı yönünde İlçenin ana arterlerinden biri olan Bağlar Caddesine cephelidir. Belirtilen istikamet üzerinden planlama alanı merkeze 968 m, Hastane Alanına 395 m, Çanakkale Yoluna 305 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 seyride 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.

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

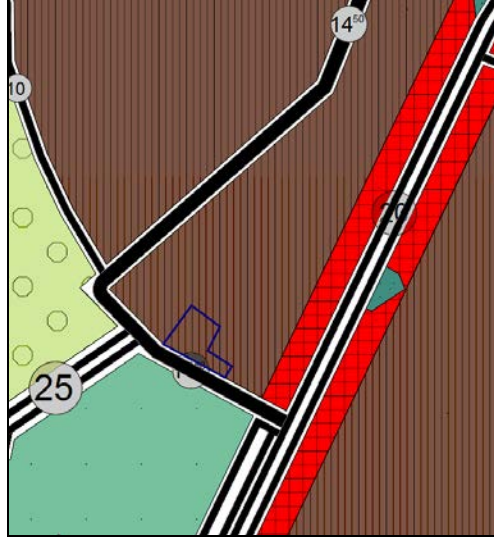
305 ADA 8-9-21-22 PARSEL: Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde büyük spor alanı, ticaret alanları, yüksek yoğunluklu konut bölgeleri, mezarlık ve ana ulaşım aksı bulunmaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-PANLAMAMIN AMACI: Plan değışikliğı hazırlanan 305 ada 8-9-21-22 numaralı imar parselleri mevcut durumda; üzerinde 3 adet bitişik nizam 1-2 katlı eski yapılar yer almaktadır. Büyüyen ülke ve bölge ekonomisiyle beraber Karacabey ilçesindeki yeni gelişmelere cevap verebilmek amacıyla tespit edilen alanda imar değışikliğıne gidilmiştir.

5-PAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Mevcut durumda konut imarlı olan parsellerde konut yoğunluğunu artırmadan yalnız ticaret amaçlı yapılaşma için imar planı değışikliğı hazırlanmıştır. Buna göre **305 ADA 8-9-21-22** parselin zemin katları ticaret üst katları konut alanı olacak şekilde TİCK imar alanı olarak ön görülmüştür.

ALAN KULLANIM TABLOSU

305 ADA 8-9-21-22 PARSELLER	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
Konut Parseli Alanı	1004	0,00
Ticaret+Konut Parsel Alanı	0,00	1004
Toplam Parsel Alanı	1004	1004