



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, CANBALI MAHALLESİ 78 PAFTA 347 ADA 13 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

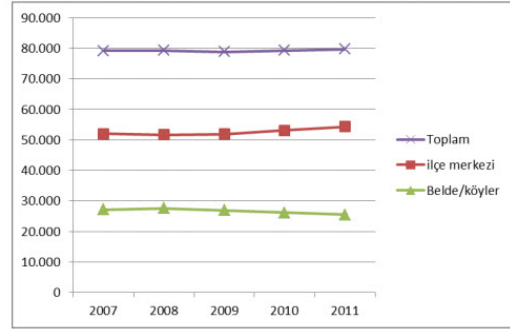
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

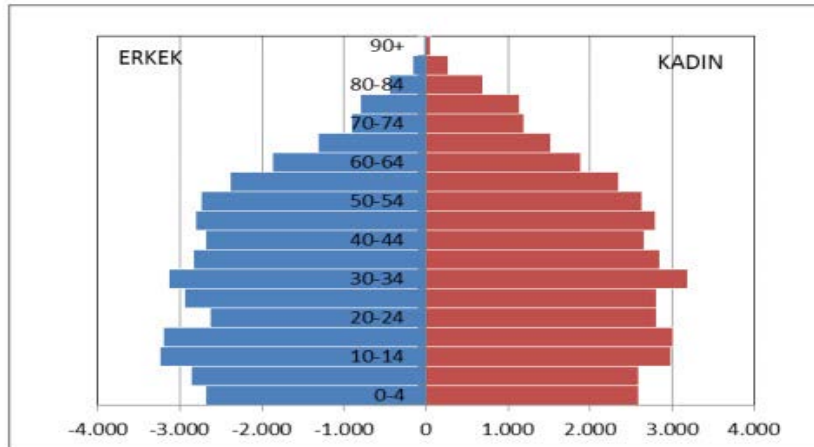
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortalama yaşı 36,4'tür ve 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.

2-PARSELLERİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

347 ADA 13 NUMARALI PARSEL GENEL ÖZELLİKLERİ: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi 347 Ada 13 parsel Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planlama alanı yüz ölçümü tapusunda 4.469 m2dir. İmar parseli Bursa-Çanakkale Yolundan sanayi bölgesinin içine doğru giren yola cephelidir. Parselin cephesi yaklaşık 54 m dir. Çanakkale-Bursa yoluna bitişik sayılabilecek bir yerde sanayi bölgesi olarak yapılaşmaya başlamış bir alanda bulunmaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

3-PLANLAMA BÖLGESİ:

347ada 13 numaralı parsel Karacabey İlçe merkezinin güney-batı yönünde ilçenin, ana ulaşım yoluna yakın konumda yer almaktadır. Merkeze 2.9 km, Küçük Sanayi Alanına 590 m, Bursa-Çanakkale Yoluna 90 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Bölgede ilçe merkezinin planlama bölgesinin çeperlerinde sanayi ve tarım alanlarının iç içe olduğu bir noktada bulunmaktadır. Boş parseller ve yapılaşmış sanayi alanları bulunmaktadır. Bölge genelinde mermer

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

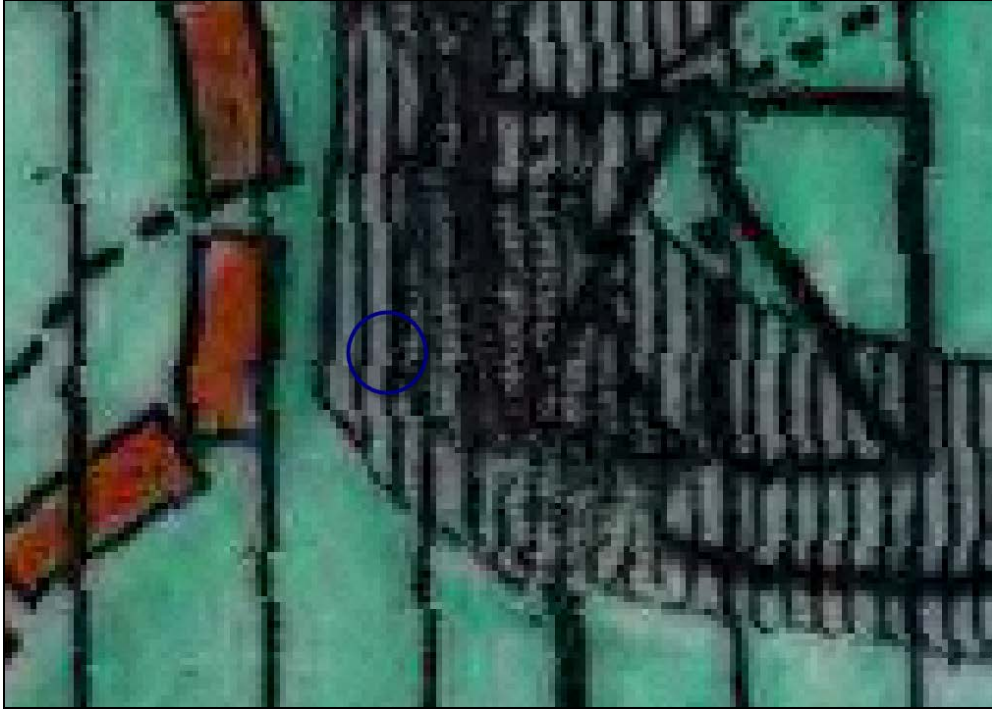
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

sanayisi, beton santrali, gıda fabrikaları ve ilçeye hizmet eden küçük sanatlar sanayi sitesi bulunmaktadır. Doluluk oranı henüz %15-20 oranlarındadır. Alt yapı olanakları yeterli olmasına karşın belirli eksiklikler göze çarpmaktadır.

Ayrıca yeni yapılan ve halen inşaatı devam etmekte olan İstanbul-İzmir otobanının Karacabey çıkışından cephe almaktadır.

3.1-MEV CUT PLANLARDAKİ DURUMU



3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Karacabey İlçesi Bursa İlının 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.

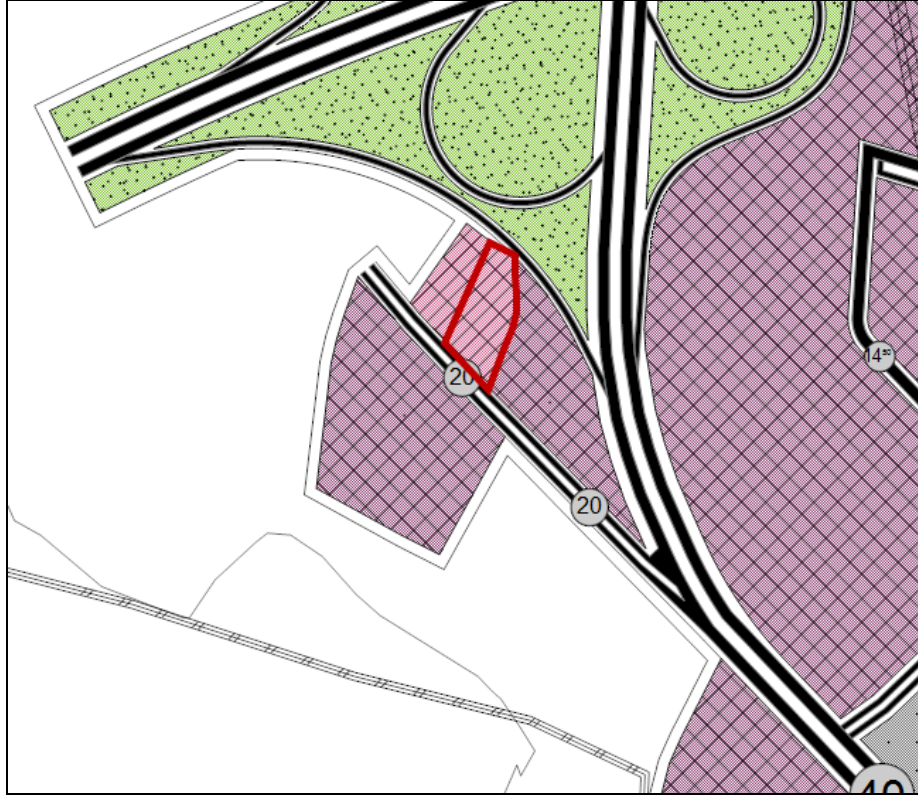
Bu düzendeki eşiklere göre hazırlanan ilçenin planlarında, parseller Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

347ADA 13 NUMARALI PARSEL: Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde büyük sanayi alanı kullanımlı bölgeler, Küçük Sanatlar Sitesi Alanı, İller Arası Büyük Yol Hatları bulunmaktadır.

4-PLANLAMAMANIN AMACI: Planlama konusu 347 Ada 13 parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İmarından, Sanayi Alanı imarına dönüştürülmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanması.

ALAN TABLOSU

347ADA 13 NUMARALI PARSEL	Mevcut(m2)	Öneri(m2)
KDKÇA ALANI	4469,00	0,00
SANAYİ ALANI	0,00	4469,00
TOPLAM ALANI	4469,00	4469,00

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: 347 Ada 13 Parsel için yapılmak istenen plan değişikliğinin teknik ve sosyal gerekçeleri şu şekildedir. Planlama parseli ve yakın çevresindeki yapılaşma şekli sanayi alanı türünden devamlılık göstermiştir. Bölgedeki yol hatları ve diğer kullanımlar bu doğrultuda yapılaşmış yada yapılaşacak olanlar bu

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

doğrultuda değerlendirilmiştir. Sanayi bölgesi içerisinde kalan konut dışı kentsel çalışma alanı parseli bu başlık altında oluşturabileceği faaliyetleri ifşa etmesi sanayi başlığı altında olan faaliyetlere göre imalat göstermesi ilgili ileriye dönük çıkabilecek problemlerin şimdiden önüne bilmesi, halihazırda parselin yatırım için bekliyor olması ,bölgede istihdama katkı sağlayacak olması amacıyla "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** " olarak ön görülmüş alan plan değişikliği ile "**Sanayi Alanı**" olacak şekilde planlanmıştır.

Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.