



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

KARACABEY İLÇESİ RUNGUÇPAŞA MAHALLESİ, 52/2 PAFTA, 833 ADA 10 NO.LU PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

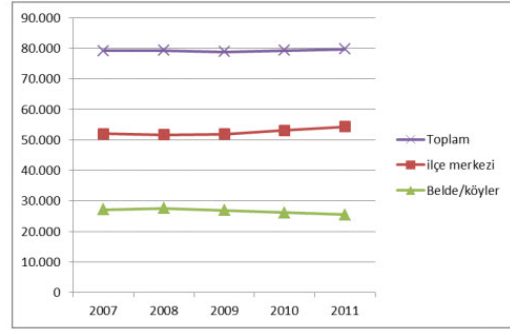
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

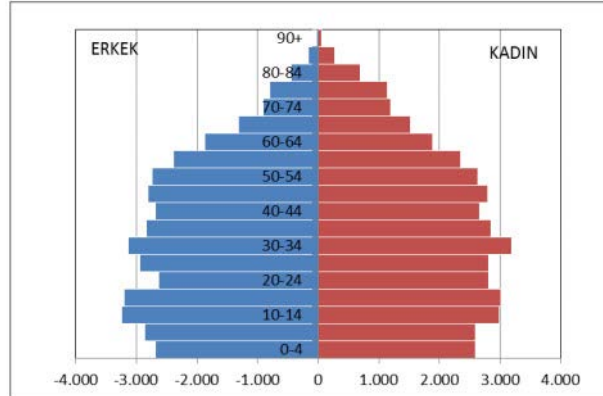
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

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

833 ADA 10 PARSEL: Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 52/2 Pafta, 833 Ada 10 parsel olarak tapuya tescil edilmişlerdir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadırlar. Planı yapılan alanın yaklaşık yüz ölçümü 280,48 m2 dir. Planlama alanı 10 parsel Karacabey İlçesinin Güney Yönünde yer almaktadır. İlçenin merkezine yürüme mesafesi olarak uzak konut yoğun bölgesinde yer almaktadır. Parsel 2 farklı cepheye sahip olup köşe parsel durumundadır. Toplam cephe uzunluğu yaklaşık 37 m, derinliği ise 8,5 m ölçülerindedir.

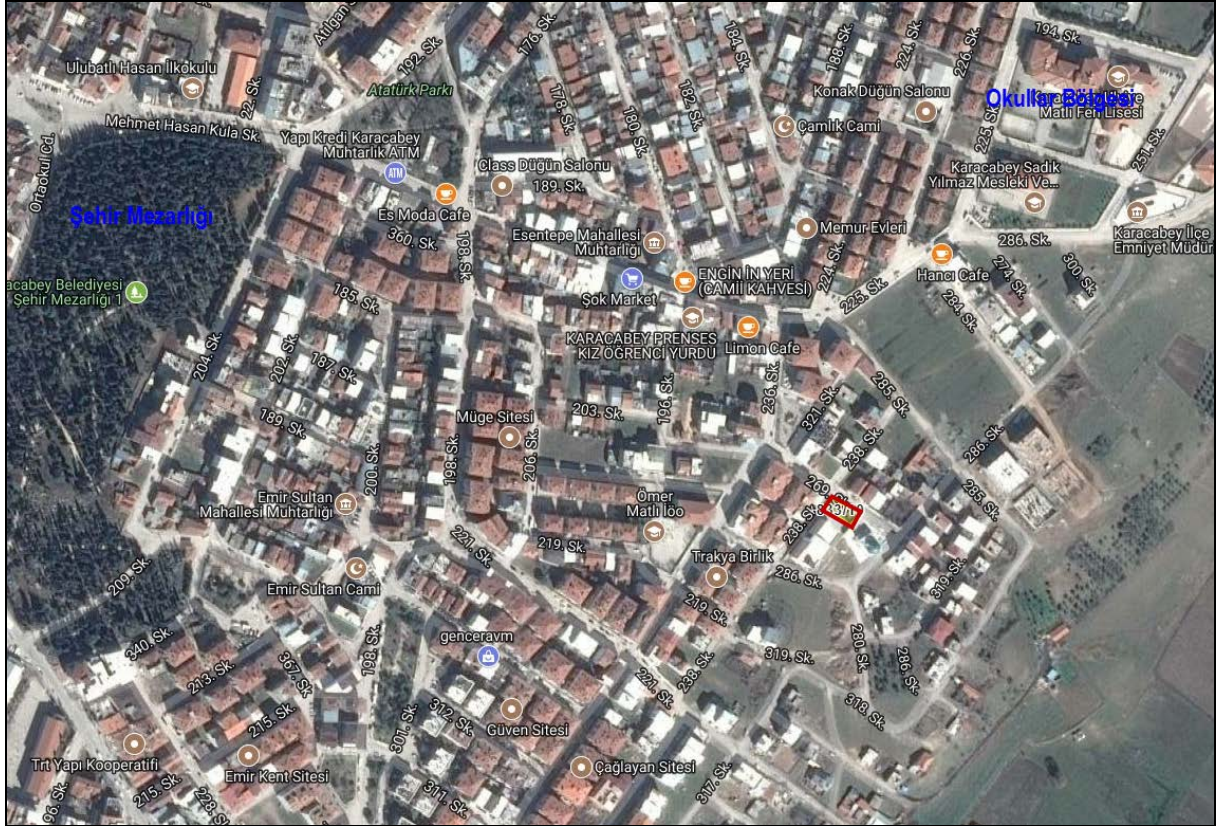


OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz Kimlik No	70627328
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Runguçpaşa
Ada	833
Parsel	10
Tapu Alanı	280,48 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Pafta	52/2

CBS VERİLERİ



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

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-PLANLAMA BÖLGESİ GENEL ÖZELLİKLERİ

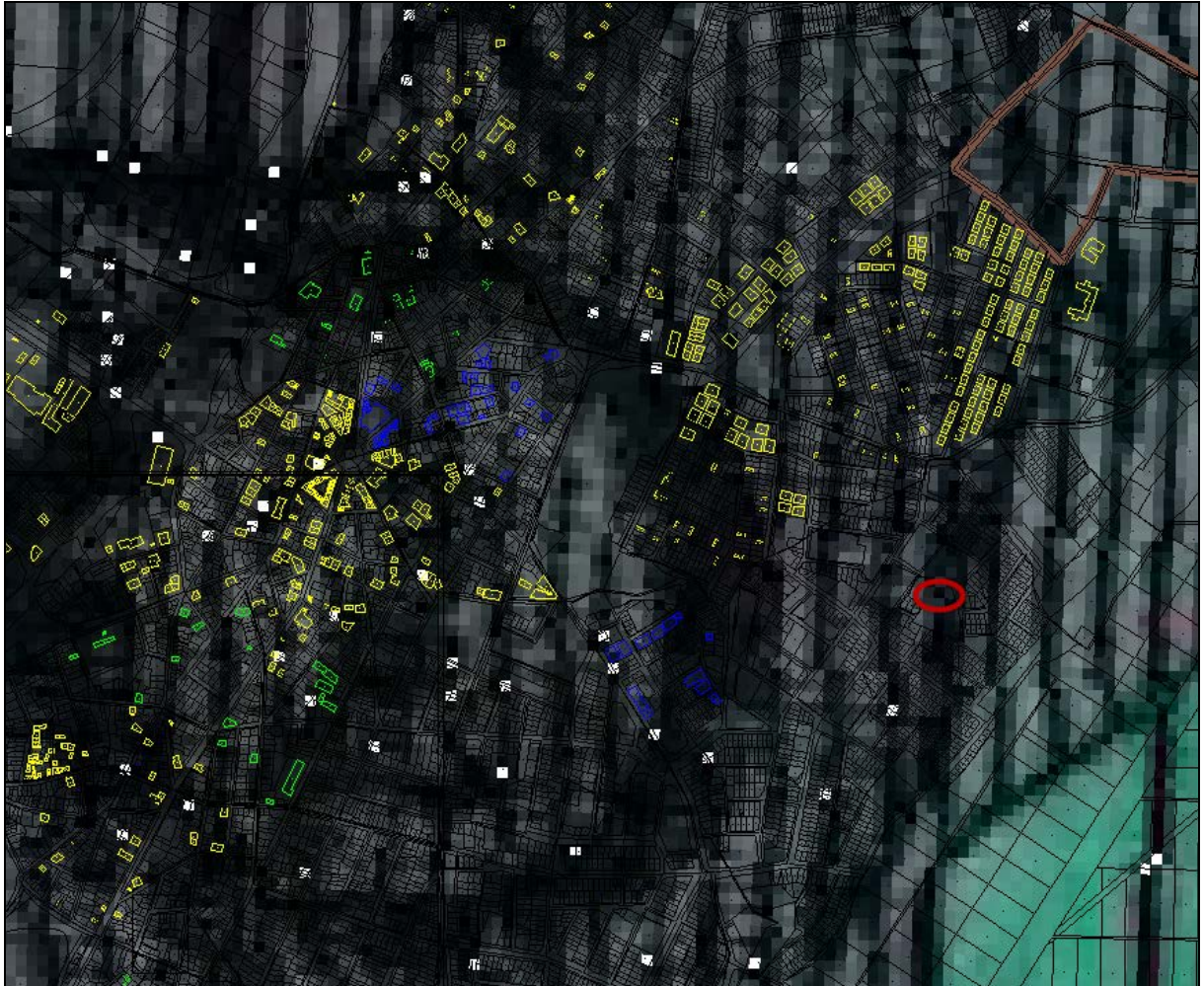
833 Ada 10 parsel; Planlamaya konu 10 parsel Karacabey ilçe merkezinden güney yönünde yer alan ve ilçenin konut yoğun bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bölgede trafik kayda değer bir yoğunluğa sahiptir. Bölgede genelinin konut dokusuna sahip olmasına karşın yapılaşma orta ivmeli bir seyredir. Yeni dönemle birlikte gelişme bölgesi olabilecek bir potansiyele gelmiştir. Yapılaşma hız kazanmaya başlamıştır. Yakın bölgesinde Cami Alanı ve Yurt Alanı olması sebebiyle kayda değer bir nüfusun sirkülasyonu gözlemlenmektedir. Parselimiz 269 Sokak ve 238 Sokakların kesiştiği noktada yer almaktadır. Konu parsel şehir merkezine kuş uçuşu 1.8 km, Okullar Bölgesine 400 m, Pazar Alanına 875 m mesafede yer almaktadır.

Bölgede yapılaşma tarzı bitişik ve ayırık nizam şeklinde olup genel kat seviyesi ayırık nizam yapılar için 4-5 kat, bitişik nizam yapılar için 2-4 kat şeklindedir. Yapılaşmaya uygun boş parseller bulunmaktadır. Bölgenin topoğrafyası nispeten eğimli bir yüzeye sahiptir. 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, parsel Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede 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

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

3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

833 Ada 10 parseller, Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı** " olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Planlama alanının yakın bölgesinde 14.50 m genişlikte ana ulaşım yolları, yüksek ve orta yoğunluklu konut alanları, Dini Tesis Alanları, Sosyal Alt Yapı alanları ve Eğitim Tesisleri yer almaktadır.

Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı





OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

4-PLANLAMANIN AMACI: 833 Ada 10 parselde yer alan Konut Alanı imarlı parselin fonksiyonunun ve Konut+Ticaret Alanı olarak değiştirilmesi.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Yapılan değişikliğin sosyal ve teknik gerekleri şu şekildedir. Planlama bölgesi genel konut nüfusuna hitap etmesi sebebiyle günlük perakende ticaret ihtiyacının yaşandığı bir bölgedir. Yeni yapılaşma ile birlikte nüfus artışının görülmesi bu ihtiyacı daha da artırmaktadır. Bu doğrultuda Sosyal talebe cevap verilmesi, parselin konum itibari ile küçük bir merkez tanımlaması plan değişikliğinde önemli kriterlerdir. Bu sebeple konu parsel " **Konut Ve Ticaret Alanı**" olarak planlanmıştır.

Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

833 Ada 10 Parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	%100
Konut Alanı	280,48	0.00	100
Konut ve Ticaret Alanı	0.00	280,48	100
Toplam Alan	280,48	280,48	100



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

833 ADA 10 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI MEVCUT DURUM





OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

833 ADA 10 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİ DURUM

