



## OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

### KARACABEY İLÇESİ YENİCE MAHALLESİ, 14 PAFTA, 292 ADA 1-19-21-22-23-24-25-27 NO.LU PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

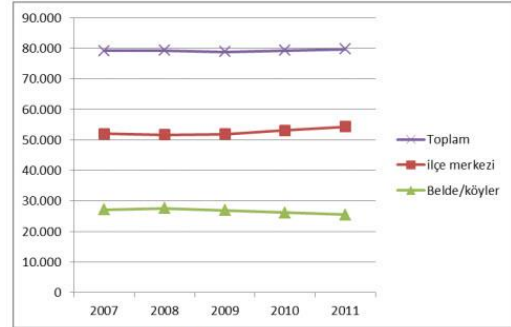
#### 1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

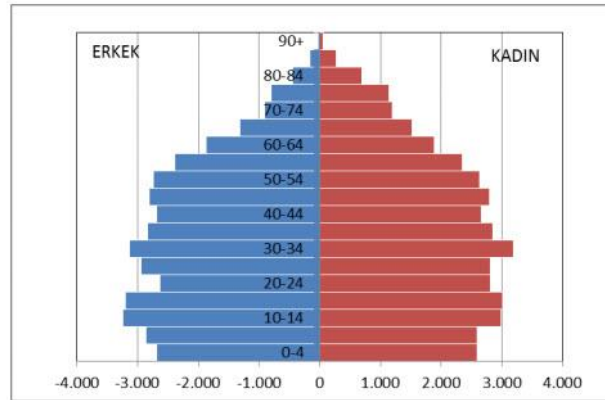
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortalama yaşı 36,4'tür ve ilçe 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:

Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi, 14 Pafta, 292 Ada 1-19-21-22-23-24-25-27 olarak tapuya tescil edilmişlerdir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadırlar. Planı yapılan alanın yaklaşık yüz ölçümü 1513,82 m2 dir. Planlama alanı parseller Karacabey İlçesinin Güney-Batı Yönünde yer almaktadır. Bölgenin önemli arterlerinden birinin üzerinde olup toplam cephe uzunluğu yaklaşık 125 m dir.



**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

## **ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

### **KENT İMAR**



**Planlama Alanı Hava Fotoğrafi**

### **3-PLANLAMA BÖLGESİ GENEL ÖZELLİKLERİ**

Planlamaya konu parseller Karacabey ilçe merkezinden güneybatı yönünde yer alan ve ilçenin 2. büyük ana arterlerinden biri olan Karacaahmet caddesi üzerindedir. Bölgede konut yoğunluğu gözlemlenmiştir. Bursa-Çnakkale Yolunu ilçe merkezine bağlayan 2. alternatif yol güzergahı üzerindedir. Bölgede trafik kayda değer bir yoğunluğa sahiptir. Planlama alanı içerisinde boş parsel yok denecek kadar az durumda olup genel olarak yapılaşma eskilerin yıkılıp yeni yapıların inşa edilmesi ile meydana gelmektedir. Yapılaşma orta ivmeli bir seyirdedir. Yeni dönemle birlikte gelişme bölgesi olabilecek bir potansiyele gelmiştir. Yapılaşma hız kazanmaya başlamıştır. sosyal tabaka orta gelir seviyesi ve alt gelir seviyesi olarak yerleşmiştir. Planlamaya konu parseller 292 adanın Karacaahmet Caddesine bakan bölümünde yer almakta olup aynı zamanda köşe parseller 105 ve 107 Sokaktan cephe almaktadır.

Konu parsel şehir merkezine kuş uçuşu 630 m, Şehir Stadyumuna 1 km, Bursa Caddesine 72 m mesafede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma şekli bitişik nizam 4-5 kat şeklindedir. Bölgenin topoğrafyası eğimsiz bir yüzeye sahiptir.

#### **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, parsel Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.

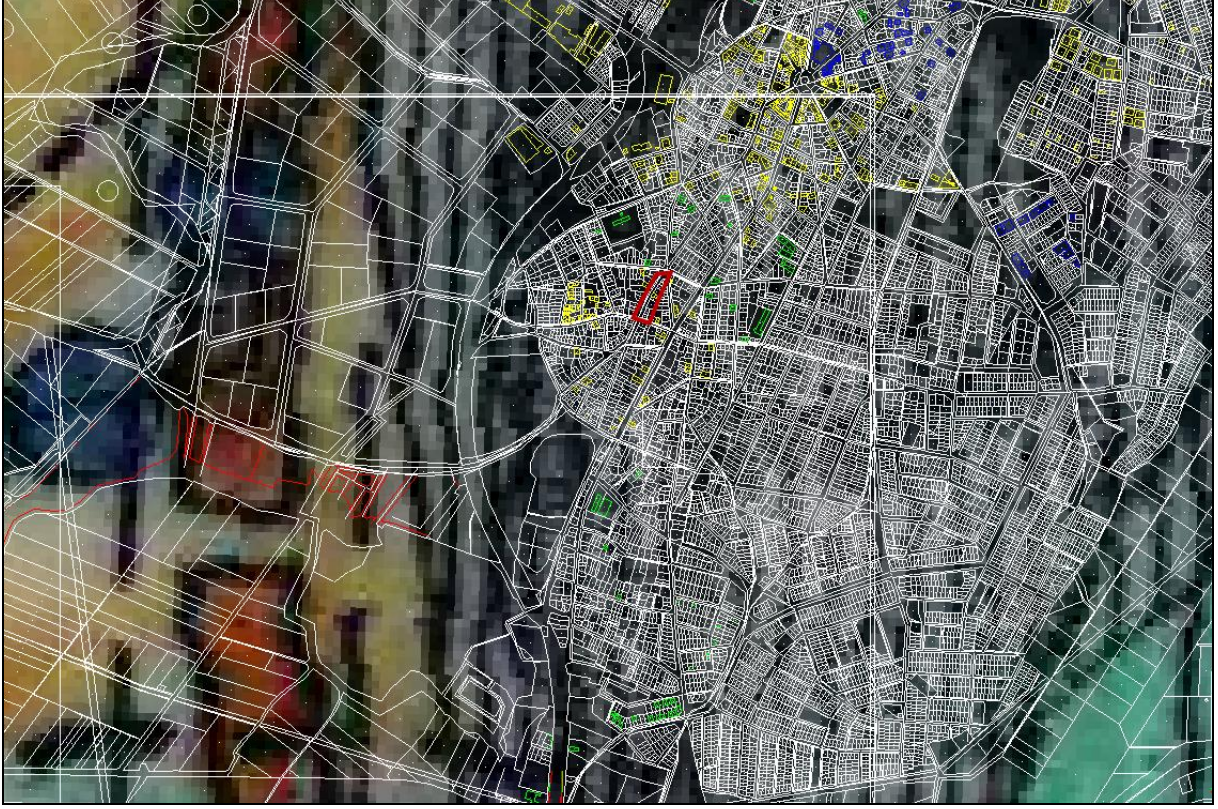




**OLCAY ÜNAL**  
ŞEHİR PLANCISI

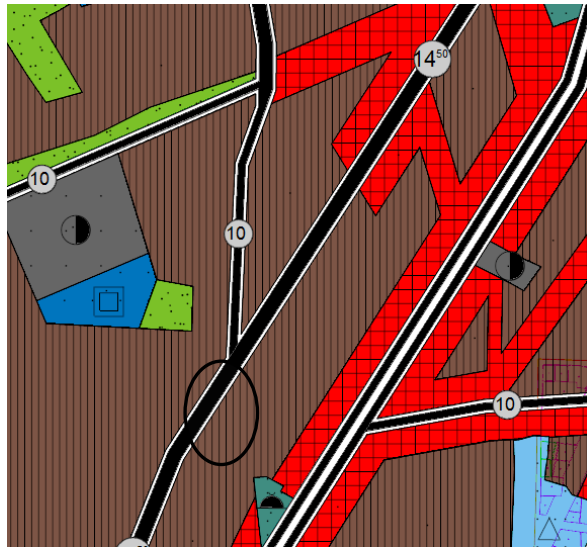
**ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

**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



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Çok Yoğun konut Alanı " olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde 10-14.50 m genişlikte ulaşım yolları, yoğun konut alanları, ticaret ve konut alanları, dini tesisler yer almaktadır.

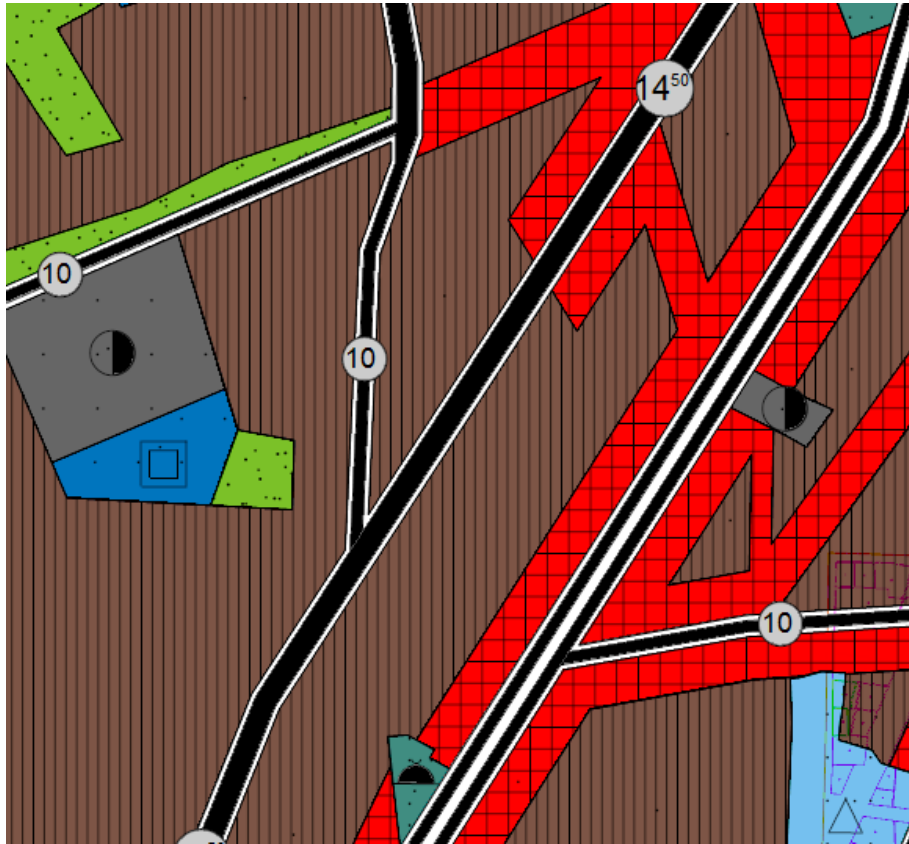
**4-PLANLAMAMANIN AMACI:** 292 ADA 1-19-21-22-23-24-25-27 parsellerde yer alan Konut Alanı imarlı parselin fonksiyonunun Konut ve Ticaret Alanı olarak değiştirilmesi.

**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. Bölgede yeni yapılaşma ile birlikte nüfus artışının görülmesi bu ihtiyacı daha da artırmaktadır. Bu doğrultuda Sosyal talebe cevap verilmesi, sebebiyle plan değişikliğinde konu parsel " Konut Ve Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.

#### ALAN KULLANIMI TABLOSU

292 ADA 1-19-21-22-23-24-25-27 Parseller	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	%100
Konut Alanı	1513,82	0.00	100
Konut ve Ticaret Alanı	0.00	1513,82	100
Toplam Alan	1513,82	1513,82	100

292 ADA 1-19-21-22-23-24-25-27 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY  
NAZİM İMAR PLANI MEVCUT DURUM







OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

292 ADA 1-19-21-22-23-24-25-27 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİ DURUM

