



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

KARACABEY İLÇESİ KARACAAHMET MAHALLESİ 7 PAFTA 36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

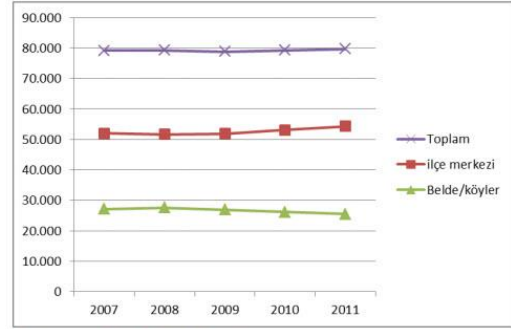
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

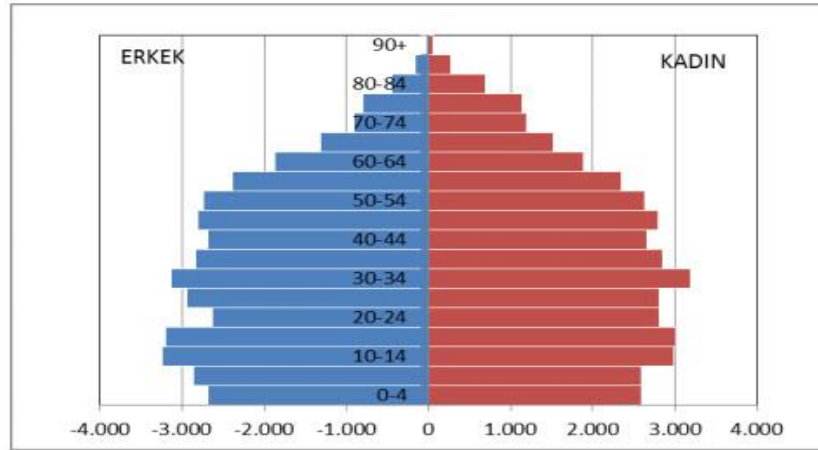
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



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.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

2-PARSELLERİN KONUMU VE İDARİ ÖZELLİKLERİ

Taahhüt Kimlik No	16448657
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	36
Parsel	45
Tapu Alanı	112,58 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Pafta	7

Taahhüt Kimlik No	16448605
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	36
Parsel	16
Tapu Alanı	70,35 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Pafta	7

Taahhüt Kimlik No	16546287
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	36
Parsel	17
Tapu Alanı	143,94 m2
Nitelik	Bir zemin üç normal katlı betonarme apartman ve arsası
Mevkii	-
Pafta	7

Taahhüt Kimlik No	16448610
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Karacaahmet
Ada	36
Parsel	18
Tapu Alanı	129,27 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Pafta	7

36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Karacaahmet Mahallesi 36 ada 16-17-18-45 parseller; Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü toplam 456,14 m2 dir. Planlama alanı içerisinde yer alan 18 parsel İsmet Arı ve 149 Sokaktan, 16-17-45 parseller yalnız 149 Sokaktan cephe almaktadır. Merkezin önemli arterlerinden biri olan Runguçpaşa Caddesi de planlama alanına çok yakın mesafededir. Parsellerin toplam cephesi yaklaşık 53 m kadardır. Yakın bölgesinde ilçe merkezinin önemli eğitim alanlarından biri olan Atatürk İlk Öğretim Okulu yer almaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

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:

36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER: Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin güney yönünde İlçenin ana arterlerinden birbirine bağlayan 149 Sokak üzerindedir. Belirtilen istikamet üzerinden planlama alanı merkeze 645 m, Pazar Alanına 415 m, Bursa Yoluna 155 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Şehrin orta noktası sayılabilecek bir yerde bulunması konut ve ticari bölgeleri birbirine bağlaması sebebiyle araç ve yaya trafiğinin olduğu bir bölgedir. Bölge genelinde yapılaşmaya uygun boş parseller yok denecek kadar az durumdadır. Yapılaşma eski yapıların yıkılarak yenilerinin inşa edilmesi ile gerçekleşmektedir. Bölgede yapılaşma hızlı bir ivme seyrindedir. Bölge sakinleri orta gelir grubundaki kişilerdir.

Bölgenin topografyası düz olduğu için erişebilirlik ve alt yapı problemi görülmemektedir. Alt yapı standart seviyede olup bölge merkez için önem arz eden konumdadır.

3.1-MEVcut 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.



3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

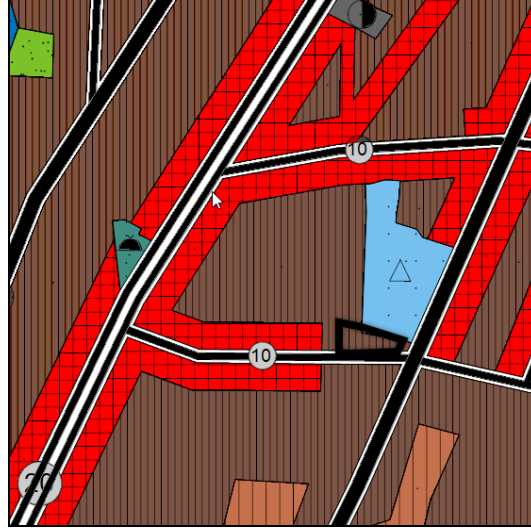
36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER: Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 36 ada 16-17-18-45 parseller" **Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde büyük Eğitim Alanları, Ticaret ve Konut Alanları, yüksek yoğunluklu konut bölgeleri, Dini Tesis Alanları ve ana ulaşım aksları bulunmaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-PLANLAMAMANIN AMACI: Mevcut durumda Konut İmarına sahip parsellerin plan değişikliği ile fonksiyonunun Konut ve Ticaret Alanı olarak değiştirilmesi.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: 36 ada 16-17-18-45 parseller için hazırlanan plan değişikliğinin sosyal ve teknik gerekçeleri şu şekilde gerçekleşmiştir. Karacabey İlçesi son 5-10 senelik süre periyodunda yatırımların artması gelişme bölgesinin yetersizliği, nüfus artışı; merkezde yapı ölçeğinde dönüşümü tetiklemiştir. Gelen nüfusla birlikte plan sınırları dahilinde yeni ticari alanlara ihtiyaçlar artmıştır. Bunun karşılığında merkeze yakın yada merkez sayılabilecek bölgeler ve bu bölgelere hizmet eden akslar da ticaret birimleri nitelikli yapı tercihinin gitmiş daha büyük yer arayışına gitmektedir.

Bu doğrultuda 20 m genişlikteki ana aksa cepheli 11 parsel mevcut durumda ticaret alanı imarlı iken 11 parsel bitişik olan Bursa Caddesine bağlanan Bağlar Caddesi üzerinden cephe alan 8-9-10 parseller Konut Alanı imarında yer almaktadır. parsellerin birleştirilmek üzere tamamında ticaret+konut alanı olacak şekilde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydurur.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER	MEVCUT(M2)	ÖNERİ(M2)
KONUT ALANI	456,14	0,00
TİCK ALANI	0,00	456,14
TOPLAM ALAN	456,14	456,14

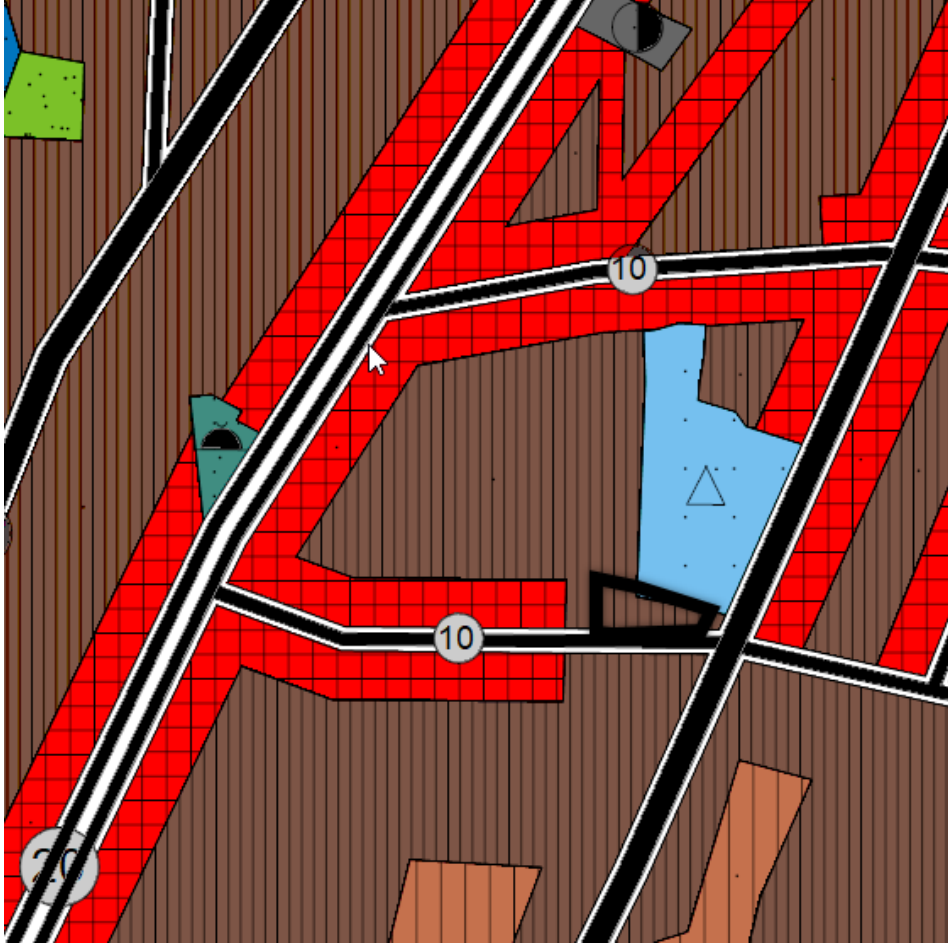


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

KARACABEY NAZIM İMAR PLANI 36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER MEVCUT DURUM





OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

KARACABEY NAZIM İMAR PLANI 36 ADA 16-17-18-45 PARSELLER ÖNERİ PLAN DURUMU

