



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ŞAHİN KÖY MAHALLESİ, 2 PAFTA 267-268 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMANIN KONUSU

Karacabey İlçesi Şahin Köy Mahallesi 267-268 parsel olarak kayıtlı olan taşınmazın imar planında Sosyal Alt Yapı Alanı olarak planlanması.

1-KARACABEY İLÇESİ GENEL BİLGİLER

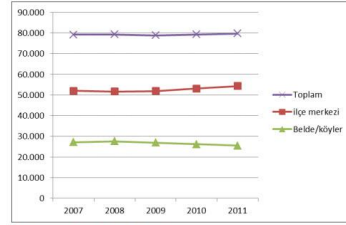
Tarihçe

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.

Nüfus Verileri:

Tablo 2- Karacabey Nüfusu 2007-2011

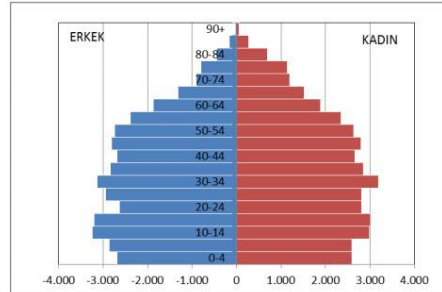
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortalanca 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 ortalanca yaşı 36,4'tür.

2-PLANLAMA ALANI

2.1-Genel Bilgiler:Planlama alanı 267-268 parsel Bursa-Çanakkale Yoluna 200 m mesafede köy yolu üzerindedir. Bu sebeple ulaşım ve erişilebilirlik iyi seviyededir. Planlama bölgesi ve yakın çevresi kırsal karakterdedir. Geçim kaynakları hayvancılık, bitkisel üretime dayalıdır. Ayrıca tarıma dayalı sanayi alanları bulunmaktadır. Hayvansal üretim köy tarzı küçük çiftçi ile büyük besicilik tesisi şeklinde gerçekleşmektedir. Bölge sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerdir. Bölge ekonomisi tarımsal üretim ve hayvancılığa dayanmaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR



Arazi yapısı eğimsiz bir yapıya sahiptir. Yakın çevresi sulanabilir kuru ve sulu tarım arazilerinden oluşmaktadır. 267-268 parsel mahalle merkezine yaklaşık 130 m, Bursa-Çanakkale Yoluna 200 m, ilçe merkezine yaklaşık 3.85 Km mesafededir. Dik yamuk formuna oldukça yakındır. Plan değişikliği hazırlana parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



2.2-Planlama Bölgesi İdari Özellikler: Planlamaya konu olan 267-268 numaralı parsel yaklaşık 11.700 m² lik yüz ölçümüne sahip olup Karacabey Belediyesi yetki sınırlarında yer almaktadır. Şahinköy Köy içi yoluna yaklaşık 116 m kadar cephelidir. Tapusunda; Karacabey İlçesi, Şahin Köy Mahallesi, 267-268 Parsel, olarak tescil edilmiştir.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

Öznitelik Bilgisi	Öznitelik Bilgisi
Taşınmaz Kimlik No	16522561
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Şahin
Ada	-
Parsel	268
Tapu Alanı	6.300,00 m2
Nitelik	Tarık
Mevkii	Ortatarlalar
Pafta	3

Öznitelik Bilgisi	Öznitelik Bilgisi
Taşınmaz Kimlik No	16522557
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Şahin
Ada	-
Parsel	267
Tapu Alanı	5.400,00 m2
Nitelik	Tarık
Mevkii	Ortatarlalar
Pafta	2

PLANLAMA SÜRECİ

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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.

Plan değişikliği hazırlanan 267-268 parsel ise 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kapsamında Köy Yerleşik Alanı ve Tarım Alanı olarak gösterilen bölgede yer almaktadır.



Uygulama İmar Planı: Şahin köy 267-268 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulamalmar Planı bulunmamaktadır

Planlama Sonuç: Karacabey İlçesi nüfusu devlet kayıtlarına göre 81.629 kişi olarak görülmektedir. İlçe merkez nüfusu yaklaşık 60.000 kişi olup orta öğretim ve ilk öğretim için gerekli miktar yaklaşık 180.000 m2 olup mevcut eğitim alanı bu m2 nin altında kalmaktadır. Yaklaşık 70.000 m2 lik bir alanı mevcut ilk öğretim ve orta öğretim alanı bulunmaktadır. İhtiyaç olan kısmın karşılanması amacıyla ve özel eğitim alanı talebi doğrultusunda imar planı hazırlanmıştır Hazırlanan imar planında Planlama alanı içerisinde **Özel Eğitim Alanı** önerilmiş E:0.80, Yençok:12.50 m, Yapı yaklaşma sınırları komşu parsellerden 3 m, Yoldan 5 m olarak önerilmiştir..

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

ALAN KULLANIMI TABLOSU

267-268 Parsel	Mevcut Alan(m2)	Öneri Alan(m2)	%100
Tarım Alanı	6200	6200	%54
Özel Eğitim Alanı	0.00	5500	%100
Köy İç Alan	5.500	0,00	%46
Toplam Alan	11.700	11.700	%100

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Özel Eğitim Tesisi Alanında eğitim kurumları ve ilgili diğer yapılar(spor salonu, konferans salonu vb) yer alabilir.
- 2-yapılaşma emsali e=0.80'dir. yengeç:12.50 m 4 kattır.
- 3-Yapı Yaklaşma Mesafeleri; yollardan en az 5 m. diğer parsel sınırlarından en az 3 m dir.
- 4-Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- 5-Bölgede kanalizasyon şebekesi tesis edilinceye kadar; 251 sayılı "lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.
- 6-Planlama alanı 1.derece deprem kuşağında yer aldığından; "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" te belirtilen şartlara ve parsel ölçeğinde yapılan jeolojik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7-Kot tabii zemin ortlamasından alınacaktır.
- 8-2872 Sayılı Çevre Kanunu, Çevre Kanunda Değişiklik Yapan 5491 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 9-otopark parsel üzerinde çözülecektir.
- 10- Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ ŞAHİN KÖY MAHALLESİ, 2 PAFTA, 267-268 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

