



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

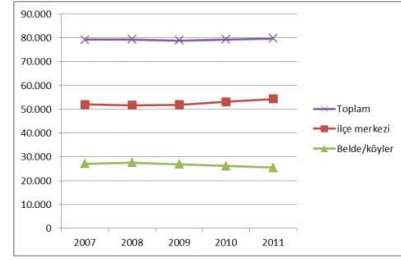
BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ SIRABADEMLER MAHALLESİ 67 PAFTA 247 ADA 37-38-39 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

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.

1.KARACABEY NÜFUS VERİLERİ:

Tablo 2- Karacabey Nüfusu 2007-2011

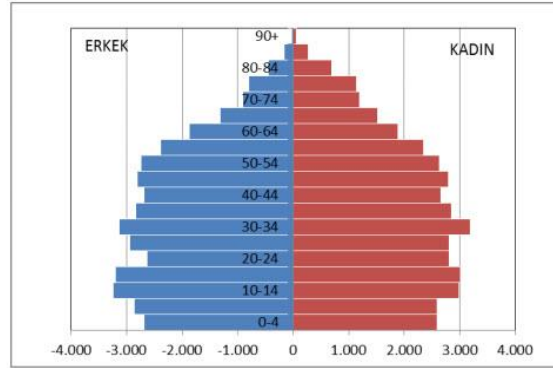
	Toplam	İlçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfusu 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.

Planlama Alanı Mevcut ve İdari Durumu: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Sırabademler Mahallesi 67 Pafta, 247 Ada 37-38-39 Parseller tapu kaydında toplam 549,46 m2 yüz ölçümüne sahiptir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. 153 Sokak İle 14 Eylül caddesinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Atatürk İlköğretim Okuluna 190 m mesafede yer almaktadır. 153 Sokağa bakan noktada yaklaşık 30 m, 14 Eylül Caddesine Bakan kısımda 21 m cephe uzunluğuna sahiptir.

Öznitelik Bilgisi

Taşınmaz Kimlik No	16501802
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Sırabademler
Ada	247
Parsel	39
Tapu Alanı	154,41 m2
Nitelik	Arsa ve ahşap samanlık
Mevkii	-
Pafta	67

Öznitelik Bilgisi

Taşınmaz Kimlik No	16501800
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Sırabademler
Ada	247
Parsel	38
Tapu Alanı	172,46 m2
Nitelik	Arsa ve ahşap mutfak
Mevkii	-
Pafta	67

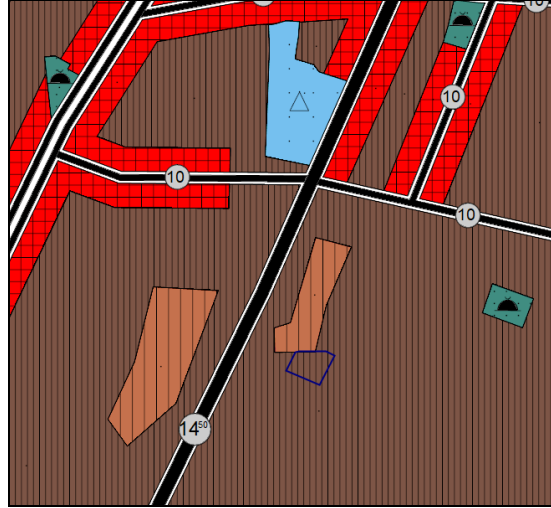


OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz Kimlik No	16501799
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Sırabademler
Ada	247
Parsel	37
Tapu Alanı	222,59 m2
Nitelik	Avlulu kagir ev ve ardiye ahşap odunluk
Mevkii	-
Pafta	67

Nazım İmar Planı Mevcut Durum:Konu planlama bölgesi mevcut durumda 5000 Ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı içerisinde **“Yüksek Yoğunluklu Konut Alan”** olarak planlanmış alanda yer almaktadır. Planlama alanın yakın bölgesinde ticaret alanları, konut alanları ve eğitim donatıları ön görülmüştür. Ayrıca planlama alanı merkezi giriş kışta trafikte önemli payı olan ana arterlerinden birine yakın konumdadır.



5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar planı yakın bölgedeki yapılaşma genel olarak **Bitişik Nizam 4 kat** şeklinde gerçekleşmektedir.

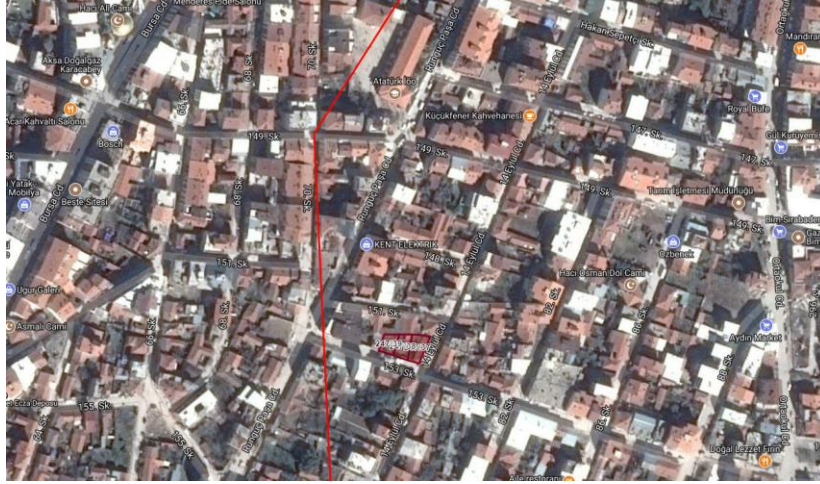
Planlama Alanı Genel Durum: Planlama konusu imar parselleri 14 Eylül Bulvarı ile 153 Sokağın kesiştiği nokta üzerinde yer almaktadır. Atatürk İlköğretim Okuluna 190 m, Pazar Alanına 520 m, şehir merkezine 800 m mesafede yer almaktadır. Konu bölge Topografya açısından eğimsiz düz bir arazi yapısına sahiptir. Bölge genelinde yer alan yapılar 1-2 katlı kagir, betonarme orta ve kötü yapı kalitesindeki yapılar ile 4 katlı betonarme sistemde inşa edilmiş iyi ve orta yapı kalitesindeki yapılardır. Bölgede yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar az durumda olup bölge geneli yapılaşma şekli eski yapıların yıkılıp yenilerinin inşa edilmesi şeklindedir.

Yerli nüfusun yaşadığı bölgede gelir seviyesi orta gruba hitap etmektedir. Merkezde yapılaşmanın doygunluk aşamasına gelmesi sebebiyle yeni yapılaşma bu alana doğru kaymaktadır.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR



Plan Değişikliğinin Amacı: Hazırlana plan değişikliğinin teknik ve sosyal gerekçeleri şu şekildedir. Planlama alanı yaklaşık 250 m çap içerisinde yapılan hesaplarda yaklaşık 320 kişilik bir nüfusa hitap edeceği görülmektedir. Bu nüfusun yakın bölgede günlük ihtiyaçlarını karşılayabilmesi amacıyla gerekli olan ticari birimler bu noktada önerilmiştir. Bu doğrultuda konut sosyal ihtiyaca yönelik olarak konu parseller Konut alanı imar durumundan Ticaret ve Konut Alanı olacak şekilde planlanmıştır.

Alan Kullanımı Tablosu

	Mevcut Alanı(m2)	Öneri Alanı(m2)	Öneri Oran(%)
Konut Alanı	549,46	0,00	100
Konut ve Ticaret Alanı	0,00	549,46	100