



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

**BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ MECİDİYE MAHALLESİ 47 PAFTA, 312 ADA 9-12-13-15-16-17-18-34-35 -40-42 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

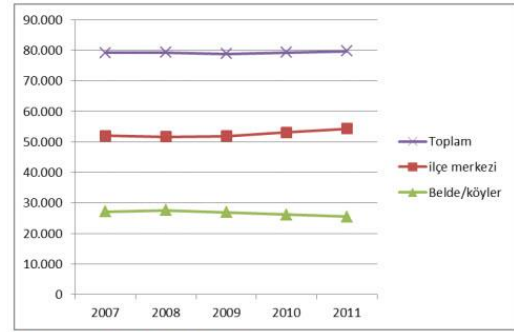
### 1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

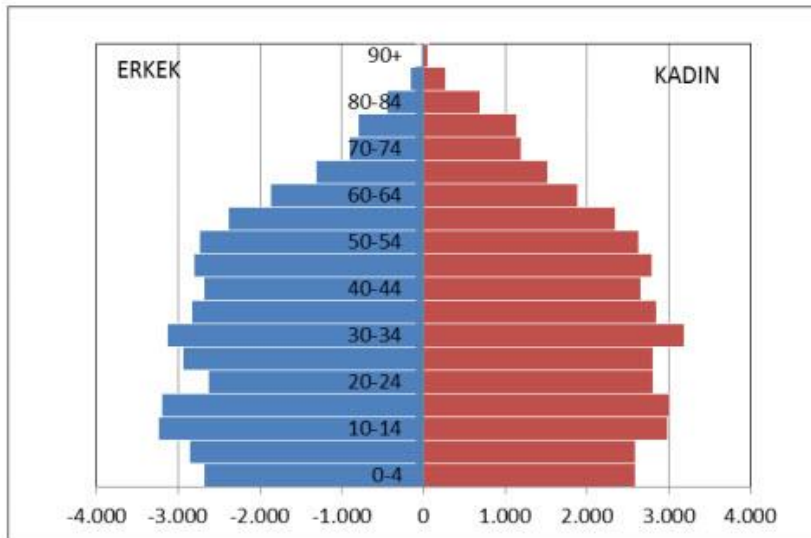
	Toplam	ilçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



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.

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 PLANCI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

### KENT İMAR

**2-PLANLAMA ALANI KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:** Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mecidiye Mahallesi 312 Ada **9-12-13-15-16-17-18-34-35-40-42** parseller Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde kalan alandaki parsellerin yüz ölçümü yaklaşık 2669,5 m2 dir. Adanın tamamı muhtelif birçok parselden oluşmakta olup değişken formlarda parsellere sahiptirler. 312 adanın tamamı konut adası olup içerisinde orta yoğunlukta nüfus barındırmaktadırlar.

#### Planlama Alanı Hava Fotoğrafı



#### 3-PLANLAMA BÖLGESİ:

**312 Ada 9-12-13-15-16-17-18-34-35 -40-42 Parseller:** Konu planlama bölgeleri Şehrin Güney-Batı yönünde yer alan orta ölçekli mahallelerden biri olan Mecidiyede yer almaktadır. Karaca Ahmet Caddesinden cephe almaktadır. 312 Ada 3 uzun kenardan oluşmaktadır. Adanın ortalama şehir merkezine uzaklığı 850 m, Bursa-Çanakkale Yoluna 240 m mesafededir.

Topoğrafya olarak bölge eğimsiz bir yapıya sahiptir. Bölgenin yapısal özellikleri 3-4 katlı betonarme strüktürde inşa edilmiş 15-30 yıllık, kötü ve orta yapı kalitesindeki yapılardan oluşmaktadır. Yapılaşmaya uygun boş parsel yok denecek kadar az durumda olup yapılaşma eski yapıların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması şeklinde gerçekleşmektedir. Yol kademelenmesi 14.50 m'lik ana arter ve buna bağlanan 10 m'lik yollar şeklinde gerçekleşmektedir. Ana arterin iki farklı merkezi bir birine bağlaması sebebiyle araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölge durumundadır.





OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

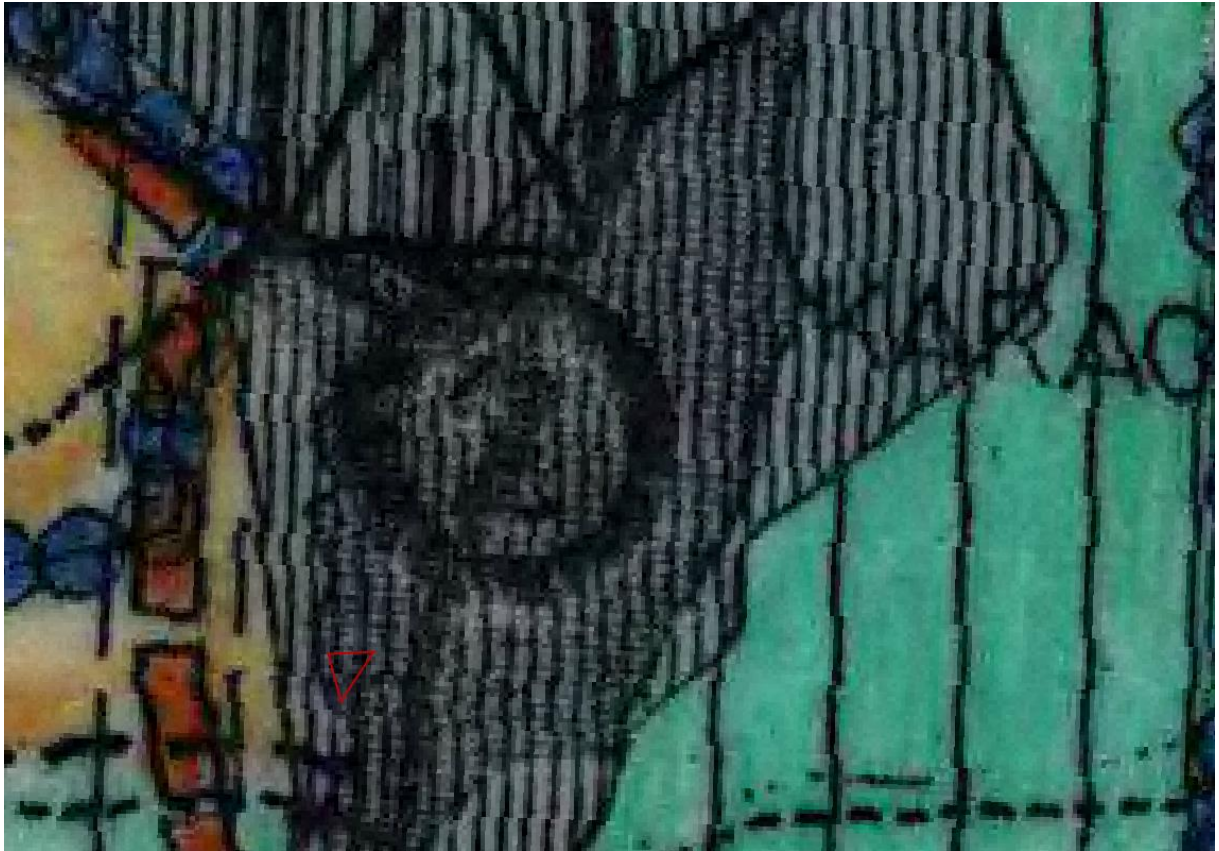
KENT İMAR

### 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. Planlama alanları Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.

#### BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI



#### 3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

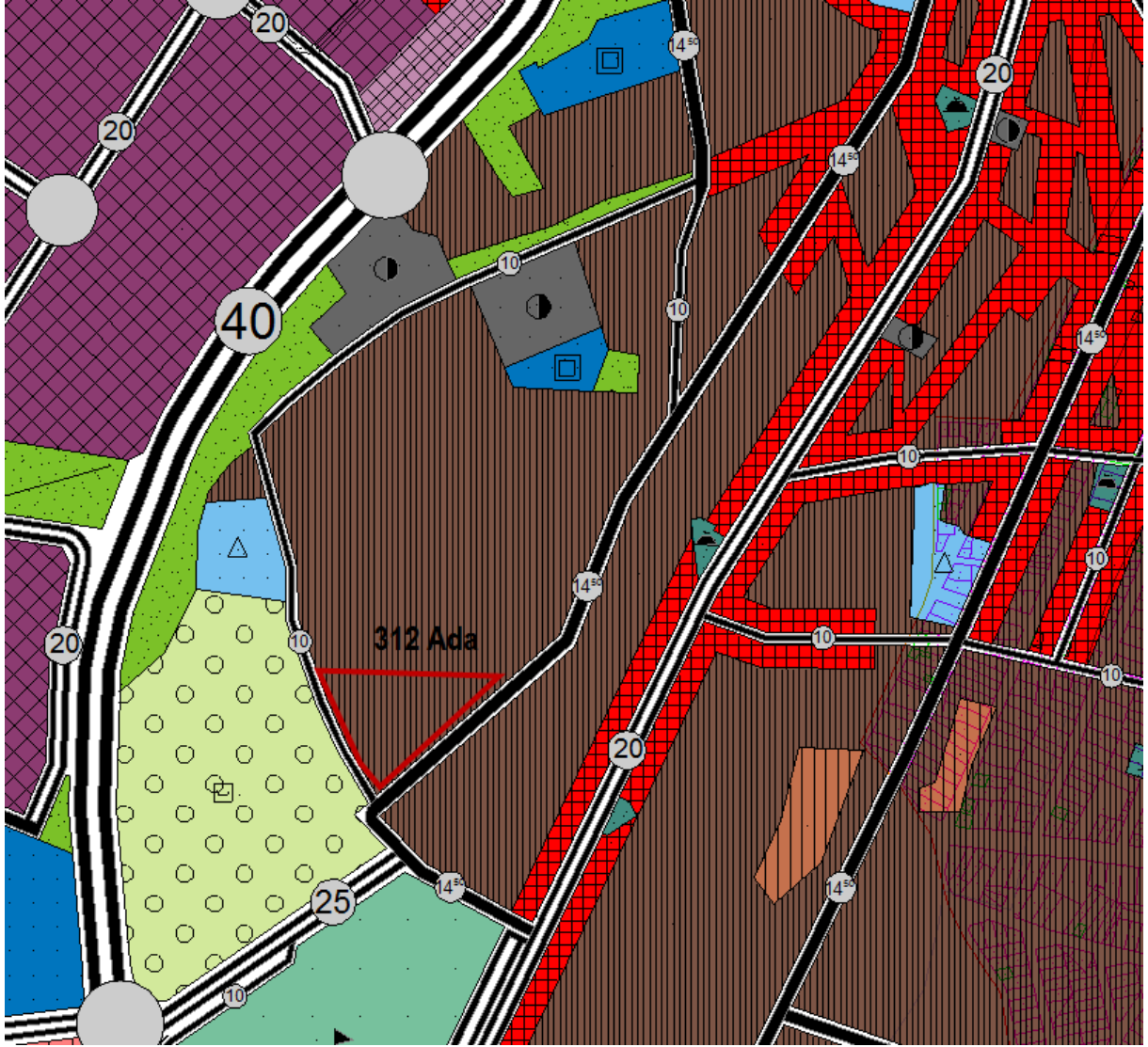
Planlama konusu 312 ada, Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Parselin yakın bölgesinde 40 m genişliğinde şehirler arası yol, yüksek yoğunluklu konut alanı, mezarlık alanı ve ilk öğretim tesisi alanı önerilmiştir. Mevcutta her öneri karşılığını bulmuştur. Ancak yüksek yoğunluk önerilen konut bölgesi mevcut durumda eski tarz bahçeli nizam düşük yoğunluklu olarak gözlemlenmiştir.



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



**Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

**4-PLANLAMANIN AMACI:** Planlama alanı içerisinde **Konut** fonksiyonunun **Konut ve Ticaret** Fonksiyonuna dönüştürülmesi.

**5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ:** Planlama alanı içerisinde eski yapıların rejenere edilmesi ile ortaya çıkan nüfus yoğunluğunun talep ettiği ticari alan miktarı artmıştır. Yeni hastane bölgesinin işlemeye başlaması, İzmir Yolu 2. Çıkış konumunda olan bölge nüfus ve trafik bakımından yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu ihtiyaçların karşılanması amacıyla imar planı değişikliği ile konut parselleri ticaret ve konut alanına dönüştürülmüştür.



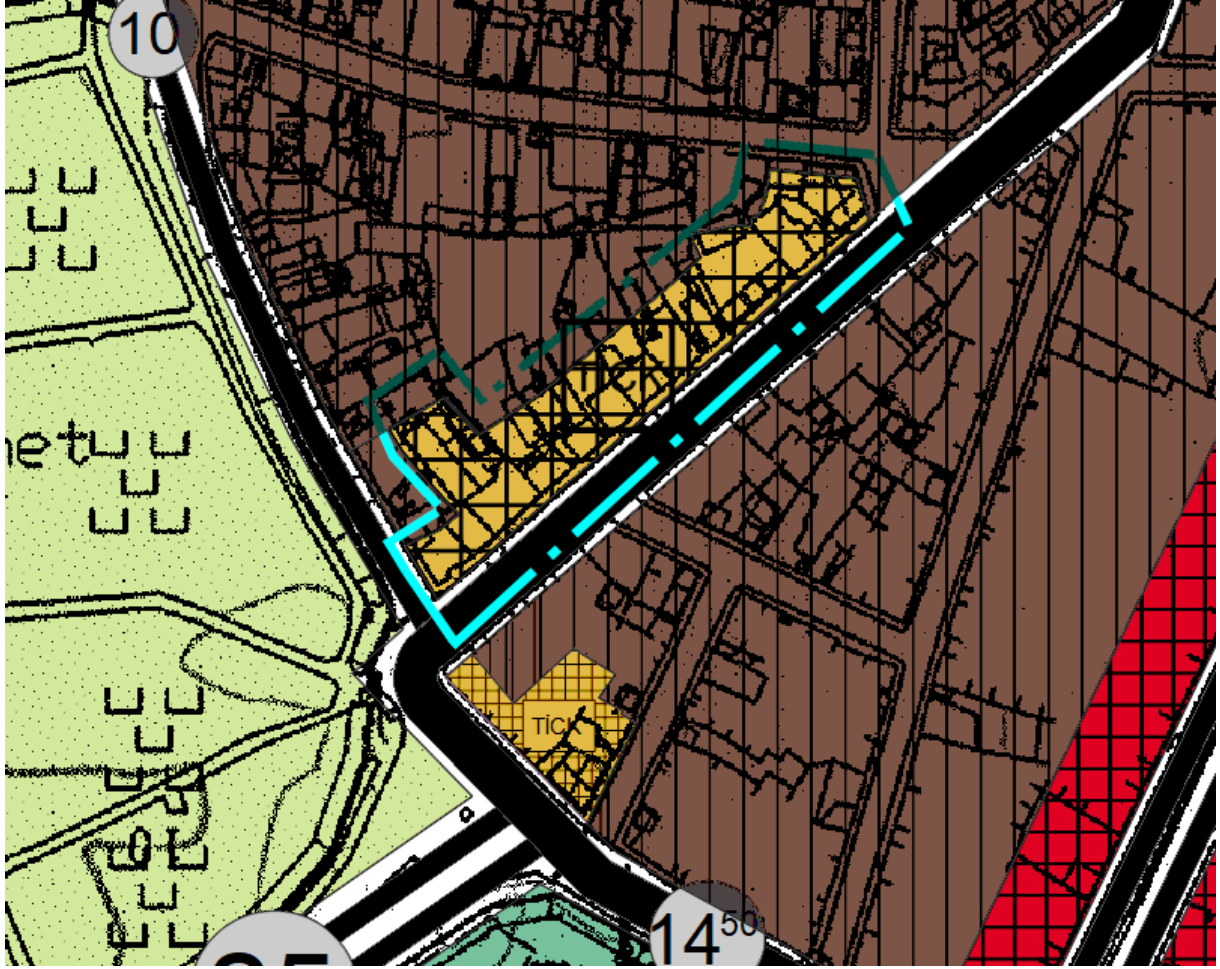
OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

312 Ada 9-12-13-15-16-17-18-34-35 -40-42 Parseller	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	Öneri Oran %
Konut Alanı	2669,5	0	0
Konut ve Ticaret Alanı	0	2669,5	100
Toplam	2669,5	2669,5	100

KARACABEY NAZIM İMAR PLANI ÖNERİ PLAN







# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

# KENT İMAR

The map shows a road network with a red rectangle highlighting a specific section. The map includes various road types, landmarks like a lake and a building, and a scale bar.