



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

## ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

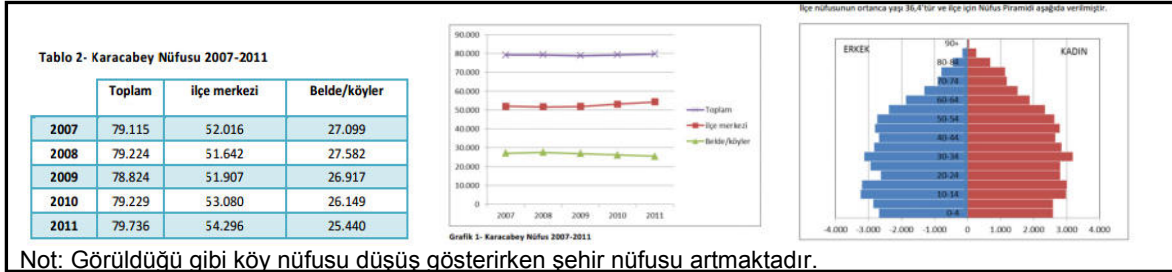
### KENT İMAR

BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ CANBALI MAHALLESİ, 72 PAFTA 337 ADA 117-118 NO.LU PARSELER  
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:



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

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.



UYDU 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

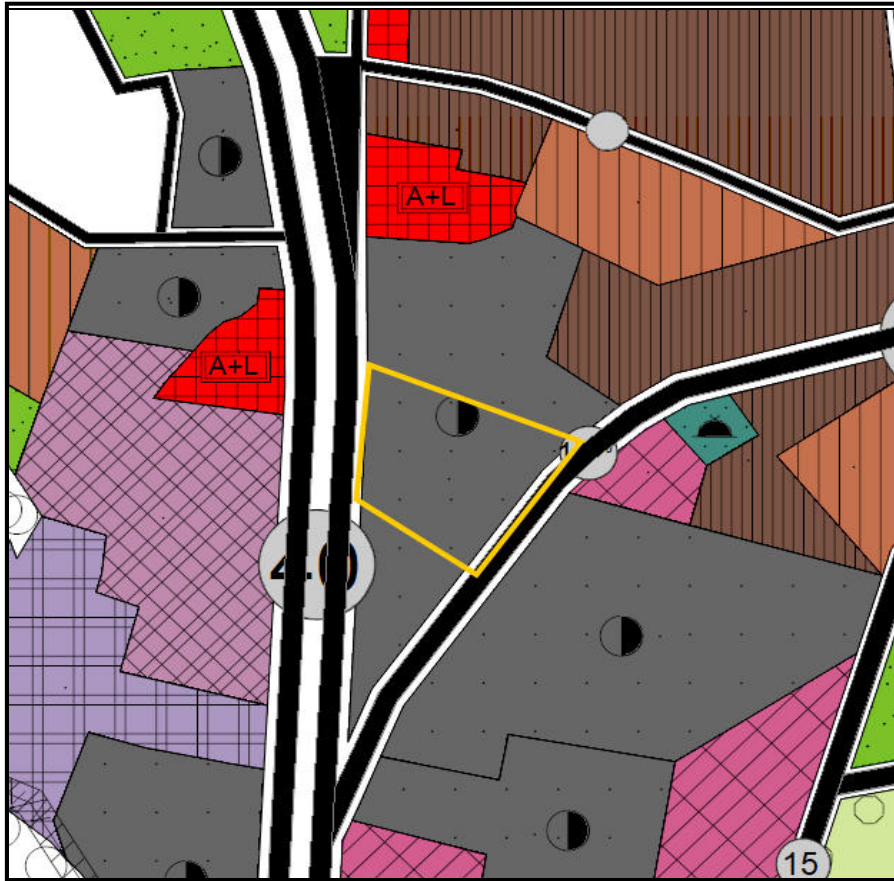
KENT İMAR

#### Planlama Alanı Genel Ve İdari Özellikleri

**İdari Özellikler:** Planlama alanı parseller; Tapusunda Bursa İli, Karacabey İlçesi, Canbalı Mahallesi 72 Pafta, 337 Ada 117-118 no.lu parseller olarak kayıtlı olup toplam yüz ölçümü 5.803,57 m2 dir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır.

**Genel Özellikleri:** Şehrin giriş yeri konumunda olan bölge araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgedir. Yapılaşmaya uygun boş parseller mevcuttur. Genel olarak bölgede 4-5 katlı ve ayırık nizamlı, orta ve eski yapı kalitesindeki yapılar bulunmaktadır. İlçe merkezine 1.75 km, Bursa-Çanakkale Yoluna cephe konumda yer almaktadırlar. Merkezi, yerleşim bölgesine bağlayan ana arter özelliğindedir. İçerisinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü kurumuna ait 4 adet bina yer almaktadır.

**Nazım İmar Planı:** Planlama alanı parsel 1/5000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı kapsamında Resmi Kurum Alanı olarak gösterilen alanda yer almaktadır. Yakın çevresinde idari alanlar, büyük ölçekli ulaşım yolları, orta ve düşük yoğunluklu konut alanları, ve diğer kurumlara ait hizmet alanları yer almaktadır.



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI MEVCUT DURUM

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**

**Plan Değişikliğinin Konusu:** Canbalı Mahallesi, 337 Ada 117-118 no.lu parseller üzerinden Bursa-Çanakkale ve Merkeze giden yol arasında bağlantı amacıyla yol oluşturulması.

**Planlama Sonuç:** Plan değişikliğinin sosyal ve teknik gerekçeleri şu şekildedir. Plan değişikliği yapılan bölge ilçe merkezine giriş referanslı bir bölge olup İstanbul-İzmir Otoban Hattının Karacabey İlçesinden geçmesi ile bölge deki yol düzenlemelerinden etkilenen giriş hattının farklı bir güzergaha kaydırılması amacıyla yapılmış bir düzenlemedir. Planda resmi kurum alanından bir miktar alan rekreasyon alanı ve yol alanı olacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Sosyal anlamda 2. Girişin bölgedeki trafik sıkışlığına bir nebze çözüm oluşturması, üst bölgedeki konut alanlarına yapılacak olan ulaşım da merkez hattın kullanılmadan bu güzergah üzerinden sağlanması ile erişimde kolaylık ve trafik sorunun çözülmesi başlıca sebepler arasındadır. Bu doğrultuda resmi kurum alanından yaklaşık 1981 m2 ulaşım yoluna ter edilmek suretiyle 16 m genişliğinde bir yol önerilerek nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

<b>337 Ada 117-118 no.lu parseller</b>	<b>Mevcut Alanı(m2)</b>	<b>Öneri Alanı(m2)</b>	<b>Oran (%)Öneri</b>
<b>Resmi Kurum Alanı</b>	<b>5803,57</b>	<b>2262,65</b>	<b>45</b>
<b>Yol Alanı</b>	<b>0,00</b>	<b>1981,00</b>	<b>35</b>
<b>Rekreasyon Alanı</b>	<b>0,00</b>	<b>1559,62</b>	<b>20</b>
<b>Toplam Alan</b>	<b>5803,57</b>	<b>5803,27</b>	<b>100</b>





OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



NAZIM İMAR PLANI ÖNERİ DURUM



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

# ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

## KENT İMAR



NAZIM İMAR PLANI MEVCUT DURUM