



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

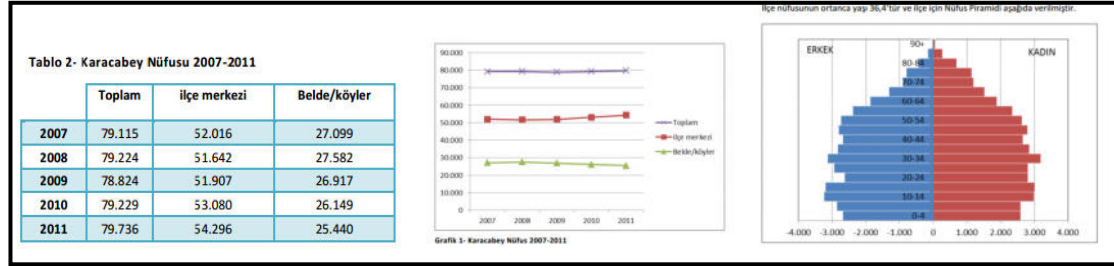
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

KARACABEY İLÇESİ RUNGUÇPAŞA MAHALLESİ, 52/2 PAFTA, 833 ADA 8 NO.LU PARSEL 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:



Görüldüğü gibi kırsal alan nüfusu düşüş gösterirken kent nüfusu artmaktadır.

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-PARSELLERİN KONUMU VE İDARİ ÖZELLİKLERİ:

833 ADA 8 PARSEL: Planlama alanı, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 52/2 Pafta, 833 Ada 8 parsel olarak tapuya tescil edilmişlerdir. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadırlar. Planı yapılan alanın yaklaşık yüz ölçümü 1697,02 m2 dir. Planlama alanı 8 parsel Karacabey İlçesinin Güney Yönünde yer almaktadır. İlçenin merkezine yürüme mesafesi olarak 15 dakika mesafede;konut yoğun bölgesinde yer almaktadır. Parsel 2 farklı cepheye sahip olup köşe parsel durumundadır. Toplam cephe uzunluğu yaklaşık 93 m, derinliği ise ortalama 29 m ölçülerindedir.

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	82703612
İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Runguçpaşa
Ada	833
Parsel	8
Tapu Alanı	1.697,02
Nitelik	Arsa
Mevkii	Bayırlar
Pafta	52/2

KADASTRO BİLGİLERİ

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 PLANÇISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

3-PLANLAMA BÖLGESİ GENEL ÖZELLİKLERİ

833 Ada 8 parsel; Planlamaya konu 8 parsel Karacabey ilçe merkezinden güney yönünde yer alan ve ilçenin konut yoğun bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bölgede trafik kayda değer bir yoğunluğa sahiptir. Bölgede genelinin konut dokusuna sahip olmasına karşın yapılaşma orta ivmeli bir seyredir. Yeni yapılaşma dönemi ile birlikte gelişme bölgesi olabilecek bir potansiyele oluşmuştur. Bunun sonucu olarak yapılaşma hız kazanmaya başlamıştır. Yakın bölgesinde Cami Alanı ve Konut Alanları olması sebebiyle kayda değer bir nüfusun sirkülasyonu gözlemlenmektedir. Parselimiz 238 Sokak ve 286 Sokakların kesiştiği noktada yer almaktadır. Konu parsel şehir merkezine kuş uçuşu 1.8 km, Okullar Bölgesine 400 m, Pazar Alanına 875 m mesafede yer almaktadır.

Bölgede yapılaşma tarzı bitişik ve ayırık nizam şeklinde olup genel kat seviyesi ayırık nizam yapılar için 4-5 kat, bitişik nizam yapılar için 2-4 kat şeklindedir. Yapılaşmaya uygun boş parseller bulunmaktadır. Bölgenin topoğrafyası nispeten eğimli bir yüzeye sahiptir. Bölge sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerdir.

3.1-MEV CUT PLANLARDAKİ DURUMU

3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

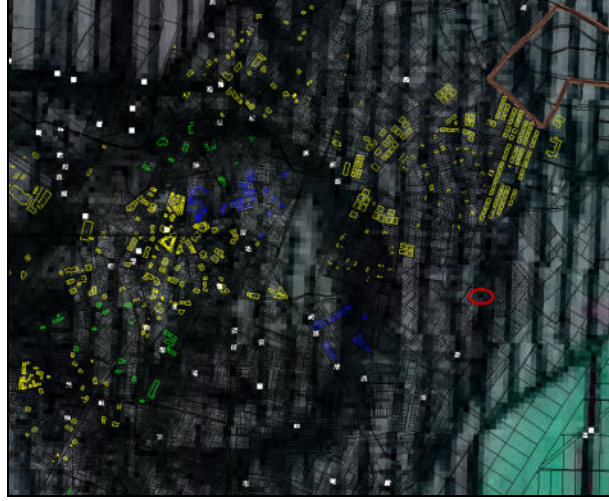
Karacabey İlçesi Bursa ilinin 17 ilçesinden orta ölçekli büyüklüğe sahip bir kaç ilçesinden biridir. Merkez sınırları doğal ve insan eliyle oluşturulmuş eşiklerle belirlenmiştir. Kuzey ve Doğu yönlerinde arazi yamaçları, batı ve güneyde ise iller arası yollarla sınırlanmıştır. Bu düzendeki eşiklere göre hazırlanan ilçenin planlarında, parsel Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

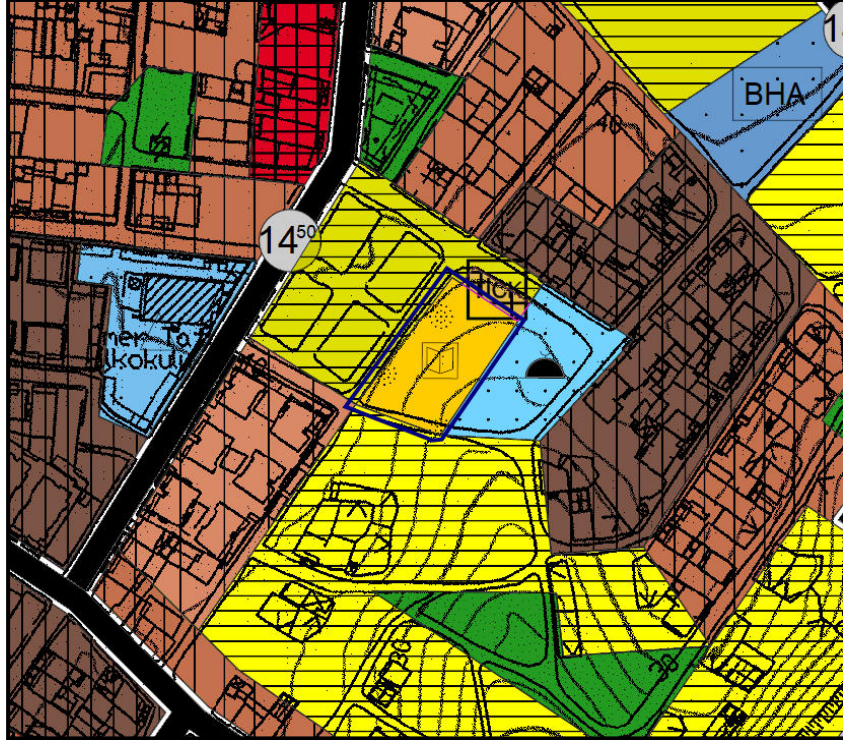
KENT İMAR



Bu düzendeki eşiklere göre hazırlanan ilçenin planlarında, parsel Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.

3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

833 Ada 8 parseller, Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "**SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI** " olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Planlama alanının yakın bölgesinde 14.50 m genişlikte ana ulaşım yolları, yüksek ve orta yoğunluklu konut alanları, Dini Tesis Alanları, yer almaktadır.



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

4-PLANLAMANIN AMACI: 833 Ada 8 parselde yer alan "SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI" imarlı parselin fonksiyonunun **EĞİTİM ALANI** olarak değiştirilmesi.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Yapılan değişikliğin sosyal ve teknik gerekleri şu şekildedir. Planlama bölgesi genel konut nüfusuna hitap etmektedir. Planlama alanı merkez alınıp 500 m yarıçaplı bir hinterland elde edildiğinde yapılan hesaplara göre yaklaşık nüfus 12.500 civarında olup yalnız ortaokul bölümü için gerekli olan alan toplam 25.000 m2'dir. Bu hinterland içerisinde yer alan eğitim alanları ilkokul ve lise dengi olup ortaokul bölümüne hitap etmemektedir. Bu sebeple yeterli eğitim alanı planlama alanı içerisinde yer almamaktadır. Konu talebin karşılanması amacıyla bölgede yurt alanı olarak ön görülen alan **Eğitim Alanı** olarak planlanmıştır.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

833 Ada 8 Parsel	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	%100
Sosyo-Kültürel Tesisler Alanı	1697,02	0.00	0
Eğitim Alanı	0.00	1697,02	100
Toplam Alan	1697,02	1697,02	100

833 ADA 8 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİ DURUM

