



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

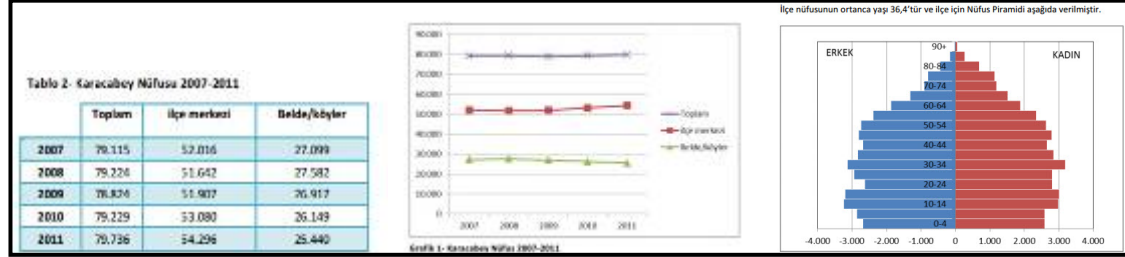
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

KARACABEY İLÇESİ MECİDİYE MAHALLESİ, 310 ADA, 6-7-12-25-26-27-31-37 NO.LU PARSEL, 309 ADA, 11-12-13-14-15-17-18-19-20-43-44 NO.LU PARSELLER, NASRETTİN MAHALLESİ, 307 ADA, 1-2-10-19-20-27-28-29-31 NO.LU PARSELLER, 306 ADA, 1-12-13-14-15 NO.LU PARSELLER, YENİCE MAHALLESİ, 298 ADA, 1-14-15-16 NO.LU PARSELLER, KARACAAHMET MAHALLESİ, 40 ADA 11-12-13-14-59-42 PARSELLER, 41 ADA 4-5-6-7-8-9-10-26-14 PARSELLER, 42 ADA 1-2-3-4-5-6-7-12-14-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-33-34-35-37 NO.LU PARSELLER, 43 ADA, 13-14-15-16 NO.LU PARSELLER, 39 ADA, 1-20-21 NO.LU PARSELLER, TAVŞANLI MAHALLESİ, 13 ADA, 1-19-23-27-32-33-34-37-39 NO.LU PARSELLER, 574 ADA, 50-51-52-53-57 NO.LU PARSELLER, TABAKLAR MAHALLESİ, 51 ADA, 22-28-29 NO.LU PARSELLER, 52 ADA, 19-20-21-22-32 NO.LU PARSELLER
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, Etiler'den 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 (Kırmastı-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 kayıtlıyken, %5'i Balıkesir ve %1,5'i Erzurum kayıtlıdır. İlçe nüfusunun ortanca yaşı 36,4'tür.

2-PLANLAMA ALANI KONUMU VE İDARİ ÖZELLİKLERİ:

Planlama alanı parsellerden; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tabaklar Mahallesi 51-52 ada, Tavşanlı Mahallesi 13-574 ada, sınırlarında kalan alanlar Bandırma Caddesi üzerinden cephe almaktadır. Karacaahmet Mahallesi 40-41-42 ada sınırlarında kalan alanlar 58. Sokak ve Karacaahmet Caddesi üzerinden, Karacaahmet Mahallesi 39-43 ada sınırlarında kalan alanlar Karacaahmet Caddesi üzerinden cephe almaktadır. Yenice Mahallesi, 298 Ada, Mecidiye Mahallesi 309-310 ada sınırlarında yer alan planlama alanları Karacaahmet Caddesi üzerinden cephe almaktadır. Nasrettin Mahallesi 306-307 Ada sınırlarında kalan alanlar Karacaahmet caddesi üzerinden cephe almaktadır. Planlama alanı genel kurgusu Terminal Alanı ile Stadyum bölgesini bir birine bağlayan ana artere hedef alınarak yapılmıştır. Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadırlar. Planı yapılan alanın yaklaşık yüz ölçümü 26.472 m2 dir. Planlama alanı; Karacabey İlçesinin Güney-Batı Yönünde uzanmaktadır. Konu doğrultu bölgenin önemli alanlarını birleştiren birkaç farklı isimdeki arterlerin üzerinde yer almaktadırlar.



OLCAY ÜNAL ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR



Planlama Alanı Hava Fotoğrafları

3-PLANLAMA BÖLGESİ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlamaya konu parsellerin bir kısmı Karacabey ilçe merkezinden güneybatı yönünde yer alan ve ilçenin 2. büyük ana arterlerinden biri olan Karacaahmet caddesi üzerinde diğer kısmı terminal bölgesi ile stadyum mezarlık ve hastane alanını birleştiren doğrultudaki Bandırma Caddesi ve 58 Sokak üzerinde yer almaktadır. Bölgede konut yoğunluğu gözlemlenmiştir. Bursa-Çanakkale Yolunu ilçe merkezine bağlayan 2. Ve 3. alternatif yol güzergahı durumundadır. Bölgede trafik kayda değer bir yoğunluğa sahiptir. Planlama alanı içerisinde boş parsel yok denecek kadar az durumda olup genel olarak yapılaşma eskilerin yıkılıp yeni yapıların inşa edilmesi ile meydana gelmektedir. Yapılaşma orta ivmeli bir seyirdedir. Yeni dönemle birlikte gelişme bölgesi olabilecek bir potansiyele gelmiştir. Yapılaşma hız kazanmaya başlamıştır. Sosyal tabaka orta gelir seviyesi ve alt gelir seviyesi olarak yerleşmiştir. Bölgede yapılaşma şekli bitişik nizam 4-5 kat şeklindedir. Bölgenin topografyası eğimsiz bir yüzeye sahiptir.

Planlama alanının ortasını merkez olarak kabul edip 500 m yarıçaplı bir hiterland oluşturduğumuz da daire içerisinde kalan alan içerisinde stadyum alanı, terminal alanı ve okul alanı yer almaktadır.

3.1-MEV CUT PLANLARDAKİ DURUMU

3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Adres: Runguşpaşa Mh, Atatürk Bulvarı, No:12 Karacabey/Bursa
GSM:0 507 397 25 27 Telefon-Faks:0 224 662 25 27

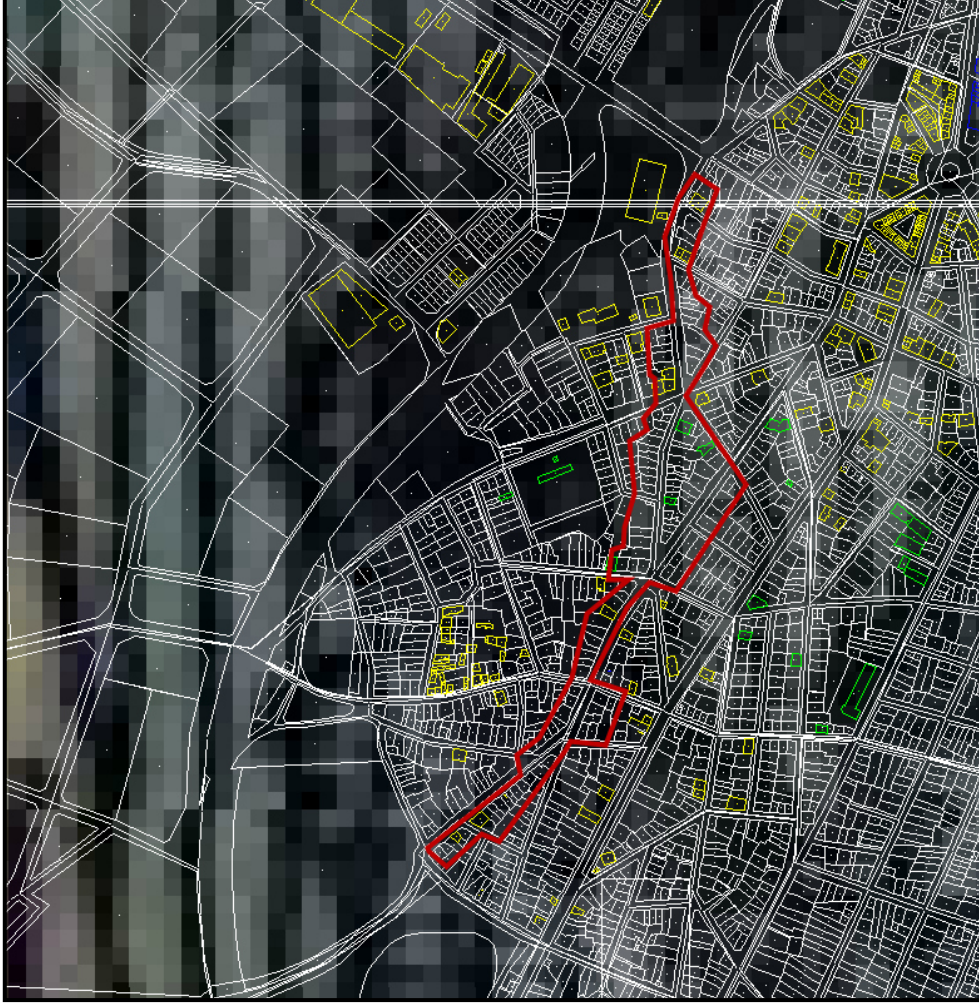


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

Karacabey İlçesi Bursa İlinin 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.



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

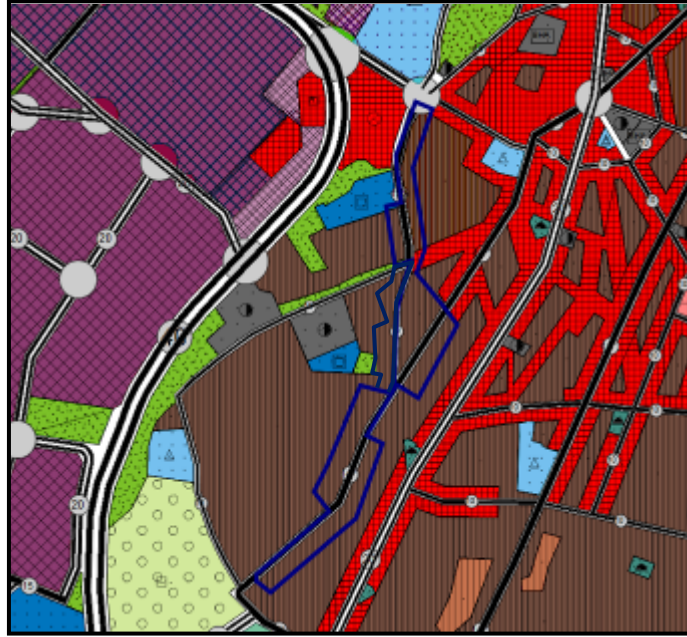


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANÇISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM
KENT İMAR

3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı " olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde 10-14.50 m genişlikte, ulaşım yolları, yoğun konut alanları, ticaret ve konut alanları, dini tesisler yer almaktadır.



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-PLANLAMANIN AMACI: Karacabey İlçe merkezinde Ticaret Potansiyeli olan Konut Alanların fonksiyonunun ticaret ve konut alanı olarak planlanması.

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: Yapılan değişikliğin sosyal ve teknik gerekleri şu şekildedir. Planlama bölgesi genel konut nüfusuna hitap etmektedir. Bölgenin araç ve yaya geçiş güzergahının da yer alması, perakende ve toptan ticaret için uygun alt yapı oluşturmuştur. Nüfusun günlük ihtiyaçlarını karşılamak üzere Bandırma Caddesi, 58 Sokak ve Karacaahmet Caddesi'nin bir bölümü zemin katları ticaret normal katları konut alanı olacak şekilde karma olarak planlanmıştır.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

13-39-40-41-42-43-51-52-298-306-307-309-310-574 Adalar	Mevcut(m2)	Öneri(m2)	%100
Konut Alanı	26.472,00	0.00	0
Konut ve Ticaret Alanı	0.00	26.472,00	100
Toplam Alan	26.472,00	26.472,00	100



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM
KENT İMAR

1/5000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİ DURUM

