KARACABEY İLÇESİ NASRETTİN MAHALLESİ 41 PAFTA 303 ADA 7-8-9-10-11 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

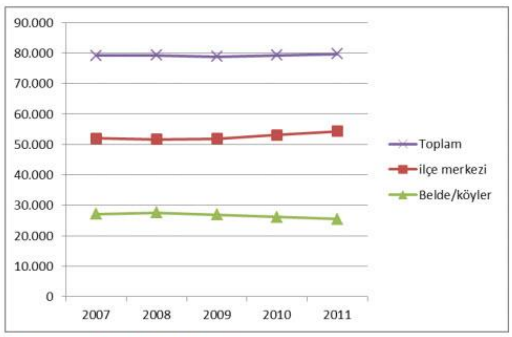
1-KARACABEY TARİHÇESİ:

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

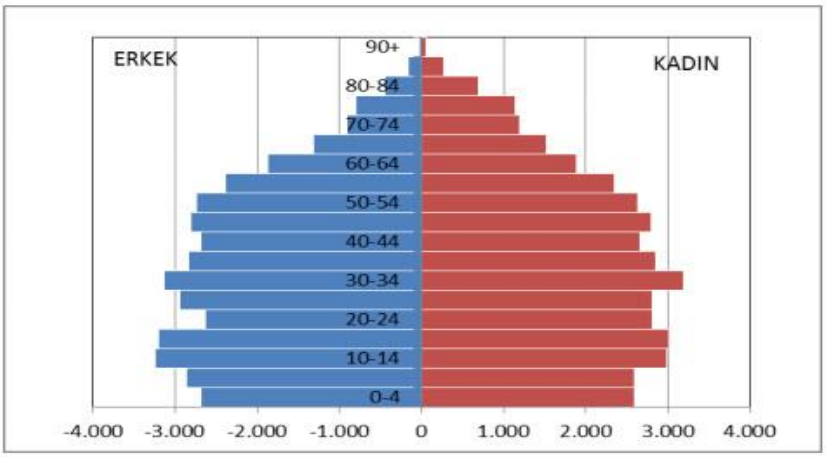
	Toplam	ilçe merkezi	Belde/köyler
2007	79.115	52.016	27.099
2008	79.224	51.642	27.582
2009	78.824	51.907	26.917
2010	79.229	53.080	26.149
2011	79.736	54.296	25.440



Grafik 1- Karacabey Nüfus 2007-2011

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

İlçe nüfusunun ortanca 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 ortanca yaşı 36,4'tür.

2-PARSELLERİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ:

303 ADA 7-8-9-10-11 PARSELLER: Bursa İli, Karacabey İlçesi, Nasrettin Mahallesi 303 ADA 7-8-9-10-11 parseller Karacabey Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Planı yapılan parsellerin yüz ölçümü toplam 1107,46 m2 dir. Parsellerin cephesi Bağlar Caddesi ve Bursa Caddesinin birleşmesi ile oluşan köşedir. Parsellerin toplam cephesi yaklaşık 74 m kadardır. Yakın bölgesinde ilçe merkezinin en büyük mezarlığı, ilçe stadyumu yer almaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

3-PLANLAMA BÖLGESİ:

303 ADA 7-8-9-10-11 PARSELLER: Plan değişikliği yapılan alan Karacabey İlçe merkezinin güney-batı yönünde İlçenin ana arterlerinden biri olan Bağlar Caddesine cephelidir. Belirtilen istikamet üzerinden planlama alanı merkeze 980 m, Hastane Alanına 450 m, Çanakkale Yoluna 370 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Şehrin girişi diyebileceğimiz bir noktada yer almaktadır. İlçe merkezinden Bursa-Çanakkale Yoluna direk bağlantı yapan ana arter üzerinde yer alması, hastane alanına ulaşım yapılan yol güzergahında bulunması nedeniyle yoğun araç trafiğinin görüldüğü bir noktadır. Bölgede yapılaşma düşük bir ivme seyrinde olmasına karşın alınan yeni değişiklik kararları ile yeni dönemde bölgede yapılaşmada hareketlilik gözlemlenmektedir.

Bölgedeki yapılar bir çoğu halen eski tarz kargir ve ahşap yapılardır. Yapılaşmaya uygun boş parseller yok denecek kadar azdır. Bu sebeple yapılaşma eski yapıların yıkılarak yenilerinin yapılması ile gerçekleşmektedir.

Bölgenin topoğrafyası düz olduğu için erişebilirlik ve alt yapı problemi görülmemektedir. Alt yapı standart seviyede olup bölge merkez için önem arz eden konumdadır. Bölge sakinleri orta ve alt gelir grubundaki kişilerdir.

3.1-MEVCUT PLANLARDAKİ DURUMU

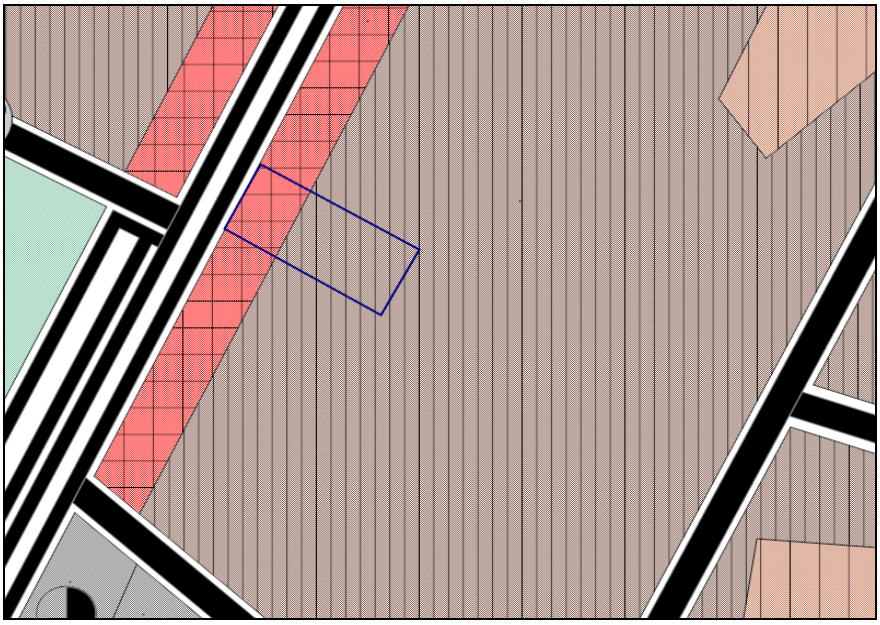
3.1.1-1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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, parseller Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanı olarak öngörülen bölgede yer almaktadır.

3.1.2-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

303 ADA 7-8-9-10-11 PARSELLER : Planlama konusu alan Karacabey İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 11 parsel "**Ticaret Alanı**" olarak ön görülen bölgede, 7-8-9-10 parseller" **Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı**" olarak ön görülen bölgede yer almaktadır. Yakın bölgesinde büyük spor alanı, ticaret alanları, yüksek yoğunluklu konut bölgeleri, mezarlık ve ana ulaşım aksları bulunmaktadır.



Karacabey İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-PLANLAMANIN AMACI: Plan değişikliği hazırlanan 303 ada 7-8-9-10-11 parseller mevcut durumda; üzerinde 4 adet bitişik nizam 1-2 katlı eski tarz yapılar yer almaktadır. Büyüyen ülke ve bölge ekonomisiyle beraber Karacabey ilçesindeki yeni gelişmelere cevap vere bilmek amacıyla tespit edilen alanda imar değişikliğine gidilmiştir.

ALAN TABLOSU

303 ADA 8-9-10-11 PARSEL	MEVCUT(M2)	ÖNERİ(M2)
KONUT ALANI	864,96	0,00
TİCARET ALANI	242,5	0,00
TİCK ALANI	0,00	1107,46
TOPLAM ALANI	1107,46	1107,46

5-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUÇ: 303 ada 7-8-9-10-11 parseller için hazırlanan plan değişikliğinin sosyal ve teknik gerekçeleri şu şekilde gerçekleşmiştir. Karacabey İlçesi son 5-10 senelik süre periyodunda yatırımların artması gelişme bölgesinin yetersizliği, nüfus artışı; merkezde yapı ölçeğinde dönüşümü tetiklemiştir. Gelen

nüfusla birlikte plan sınırları dahilinde yeni ticari alanlara ihtiyaçlar artmıştır. Bunun karşılığında merkeze yakın yada merkez sayılabilecek bölgeler ve bu bölgelere hizmet eden akslar da ticaret birimleri nitelikli yapı tercihine gitmiş daha büyük yer arayışına gitmektedir.

Bu doğrultuda 20 m genişlikteki ana aksa cepheli 11 parsel mevcut durumda ticaret alanı imarlı iken 11 parsele bitişik olan Bursa Caddesine bağlanan Bağlar Caddesi üzerinden cephe alan 8-9-10 parseller Konut Alanı imarında yer almaktadır. parsellerin birleştirilmek üzere tamamında ticaret+konut alanı olacak şekilde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan değişikliği imar mevzuatı ve şehircilik ilkelerine uydundur.