

İÇİNDEKİLER

1-PLANLAMA ALANI KONUSU

2-PLANLAMA ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU

3-PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ NÜFUS BİLGİLERİ , SOSYAL EKONOMİK YAPI

4-PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI

5. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ ÇEVRESEL BİLGİLER , TOPOGRAFYA
ZEMİN ETÜD VERİLERİ

6-PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ –ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE
PLAN NOTLARI

7-PLANLAMA ALANI YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

8-PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

9-PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM

10-PLANLAMA ALANI-KURUMSAL İZİNLER

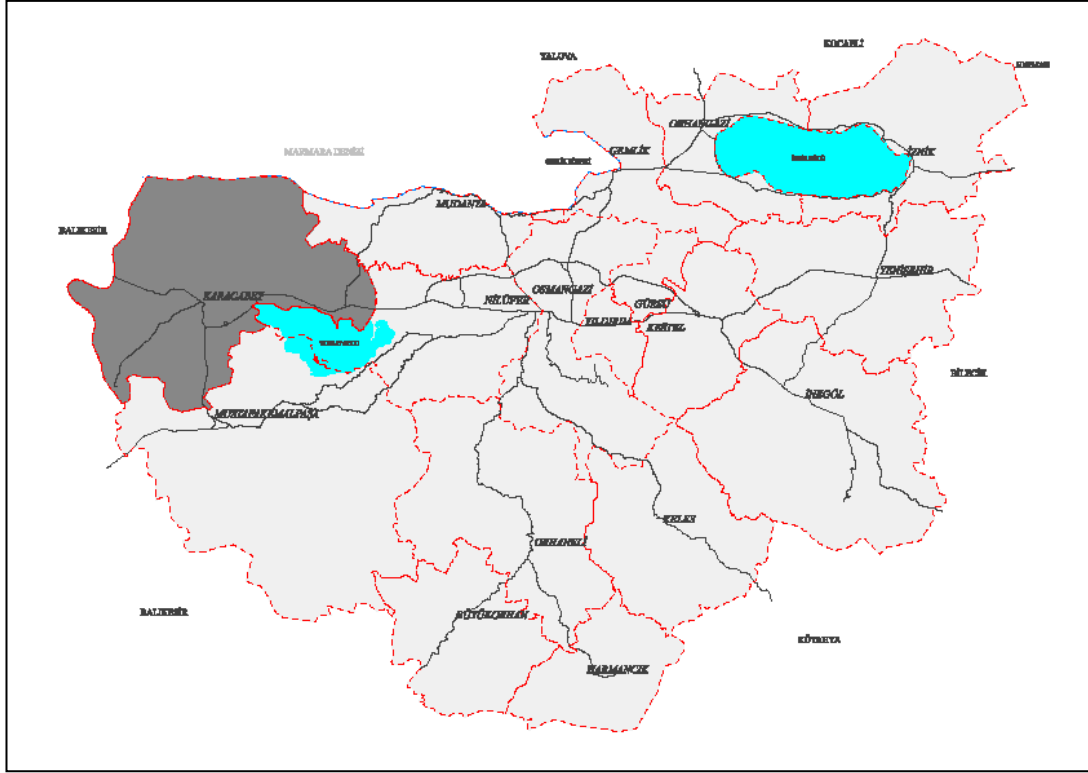
11- PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI VE
PLAN NOTLARI

1-PLANLAMA ALANI KONUSU

Bursa İl Özel İdaresince 02.12.2008 tarih ve 2008/329 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Akaryakıt istasyonu Uygulama imar planı bulunan alanda 1/5000 ölçekli Nazım imar planı imar planı yapılmıştır .

2- PLANLAMA ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Bursa ili ,Karacabey ilçesi, Uluabat Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.



Şekil 1- H20C 08B Pafta 1864 Parselin, Bursa İli, Karacabey İlçesi ve Uluabat Mahallesi içindeki konumu

3-PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ NÜFUS BİLGİLERİ VE SOSYAL EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde bulunduğu Bursa ili , 2015 yılı nüfusu 2.842.547 kişidir. Karacabey İlçesi 2015 nüfusu 80.573 kişi ve Uluabat köyü (mahallesi) 2000 yılı verilerine göre 920 kişidir. Karacabey ilçesinin ekonomik yapısı, özellikle tarım ve tarıma dayalı sanayi'deki potansiyele bağlı olarak gelişmiştir. Bu sektörlerdeki gelişim hizmetler sektörüne de canlılık getirmiştir.

Tarım sektörü ilçenin hakim ve gelişmesini belirleyen, yönlendiren sektördür.

4- PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanı Bursa – Karacabey yolu üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı ,İl merkezine mesafesi 70 km, Karacabey ilçe merkezine 11 km, Uluabat köy yerleşimine 3km'dir



Şekil.2- Karacabey İlçesi Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

5. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ , ÇEVRESEL BİLGİLER , TOPOGRAFYA ZEMİN ETÜD VERİLERİ

İklim ve bitki örtüsü

Bursa iklimi, Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği ilde, yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmez. Bursa ilinin bir ilçesi olan Karacabey de iklim açısından Bursa'nın özelliklerine yakın özellikler taşımaktadır.

Karacabey'de yıllık sıcaklık ortalaması 14.4C°, 5 yıllık rasatlar sonucunda da yıllık sıcaklık ortalamasının 14 C° olduğu bilinmektedir. İlde en yüksek sıcaklık 21 Ağustos 1945'te 42.6 C°, en düşük sıcaklık ise 9 Şubat 1929'da -25.7 C° olarak saptanmıştır. Karacabey'de ne yüksek sıcaklık 38.5 C° en düşük sıcaklık - 9.7 C° olarak tespit edilmiştir. Ortalama donlu günlerin sayısı 29'dur. Bursa'da sıcaklık yılda 61 gün 30 C° üzerine çıkmakta, ortalama 34 gün ısı 0 C°'nin altına düşmektedir.

Karacabey, Güney Marmara'nın iklimini tam olarak yansıtmaz. Bunun en önemli nedeni ise, nemli hava kütlelerinin yağışa dönüşmesine imkan sağlayacak yükseltilere sahip olmayışdır. Karacabey, çevresine oranla daha az yağmur almaktadır. Meteoroloji bültenlerinde, özellikle yaz aylarında İzmir ve İstanbul'un yağışlı olacağı belirtiyorsa, Karacabey de yağış almaktadır.

Bunun nedeni cephe yağışları ile açıklanabilir. Yörede yazlar, genellikle kurak geçmektedir. Kış mevsimi ılıman yapıya sahiptir.

Karacabey'in yıllık yağış miktarı ortalama 562 mm'dir. Ortalama yağışlı gün sayısı 77, yıllık ortalama sisli gün sayısı 7.7'dir.

Karacabey'in topraklarını örten bitki varlığı, Marmara Bölgesi'nin genel özelliğini vermekle birlikte denize yakın yöreleriyle, kırsal alanları farklılık göstermektedir.

İlçenin kuzeyindeki denize yakın kısımlarda Akdeniz bitkileri, ılımlı kışlara dayanan nemi seven ormanlar yetişmiştir. Ormanlarda da Akdeniz ikliminin egemen olduğu yerlerde yaşamasını seven, meşeye sıkça ve bolca rastlanmaktadır. Yöre arazisi zeytin yetişmesine oldukça elverişlidir. Yine denize yakın olan kesimlerde narenciye türü bitkilerin de yetiştiği gözlenmektedir.

Bunun yanında yüksek yerlerde, Karadağ'da sık geçen kışlara dayanan kuru orman alanları da vardır. Bu kesimlerde bol miktarda ıhlamur bulunur. Akdeniz iklimine uymuş bitki topluluğu içinde bulunan defne, süpürge çalısı, kocayemiş, taş meşesi, karaçalı gibi bitki türlerine yörede sıkça rastlanır. Karacabey – Bursa doğrultusunda uzanan yükseltilerinde de sadece karaçalı denen bitki türüne rastlanmaktadır.

Topografya

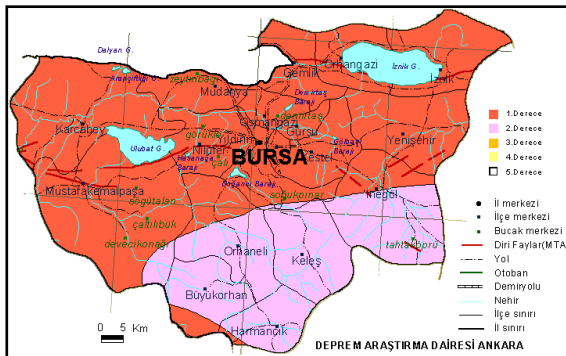
Karacabey bölgesinde topoğrafya güney ve kuzey sınırlarında yüksek ve engebeli olsa da, genelde düz bir arazi yapısı hakim olup, ovalık alanlar çoğunluktadır.

Güneyde Taşkesik Tepe (204'm) en yüksek nokta olup en düşük yükseklik ovada 4 m'dir.

Planlama alanı arazi kotları yaklaşık 6m 'dir

Jeolojik yapı

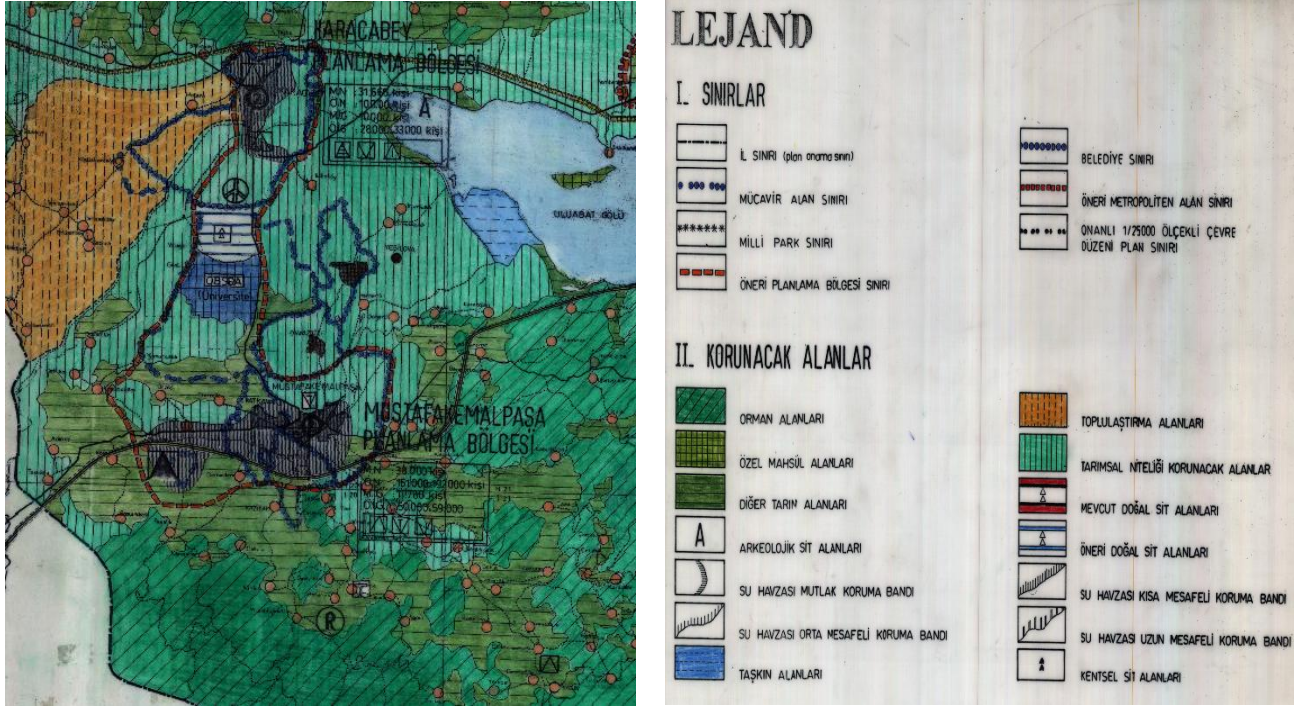
Planlama alanının içinde yer aldığı Bursa ili, Karacabey ilçesi bölgesi 1. Derece deprem kuşağı alanında kalmaktadır



Şekil.3-Bursa ve çevresinin deprem kuşakları haritası

6- PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ –ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında planlama bölgeleri dışında Tarımsal niteliği korunacak alan ve karayolu servis alanları plan hükümleri kapsamında kalmaktadır.



Şekil 4-1998 Tarihle Onaylı Bursa İl Çevre Düzeni Planı 1864 Parsel Ve Çevresi

1998 Tarihle Onaylı Bursa İl Çevre Düzeni Planı Plan Notları

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri,

Karayolu servis alanı kapsamında kalan planlama alanında çevre düzeni plan notlarında

Karayolu Servis Alanı ve onaylı planlarla ilgili aşağıdaki plan hükümleri bulunmaktadır.

6.2.7.3. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayolu güzergahındaki alanlardan 5403 sayılı Kanun kapsamında Mutlak Tarıma Arazisi,

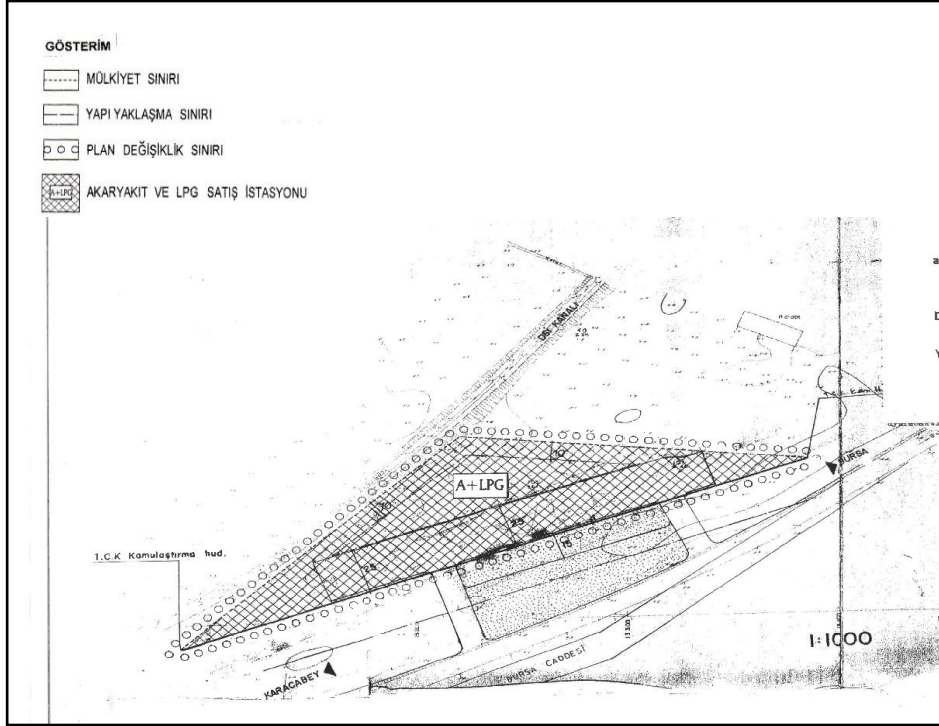
Dikili Tarım Arazisi, Özel Ürün Arazisi olarak belirlenen ve 3038 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda zorunlu kalınması halinde yalnızca Akaryakıt Ve LPG Satış istasyonları ilgili mevzuatlar uyarınca yapılabilir.

Bu tesisler için Emsal (E):0.05'dir.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onaylı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir

7- PLANLAMA ALANI, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

Bursa İli Karacabey İlçesi Uluabat Köyü H20C 08B Pafta 1864 Parselde akaryakıt istasyonu olarak ilk plan 1986 yılında onaylanmıştır (Ek-1-1986 imar durumu ve kararı) .2008 yılında parselde LPG ilavesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli İmar Planı Bursa İl özel idaresi ,İl Genel Meclisinin 02.12.20008 gün ve 2008/329 sayılı kararı ile onaylanmıştır.(EK-2- Bursa İl özel idaresi ,İl Genel Meclisinin 02.12.20008 gün ve 2008/329 sayılı kararı)



Şekil.5-H20C 08B Pafta 1864 Parsel ait 1/1000 Ölçekli İmar Planı Bursa İl özel idaresi ,İl Genel Meclisinin 02.12.20008 gün ve 2008/329 sayılı kararı ile onaylı imar planı

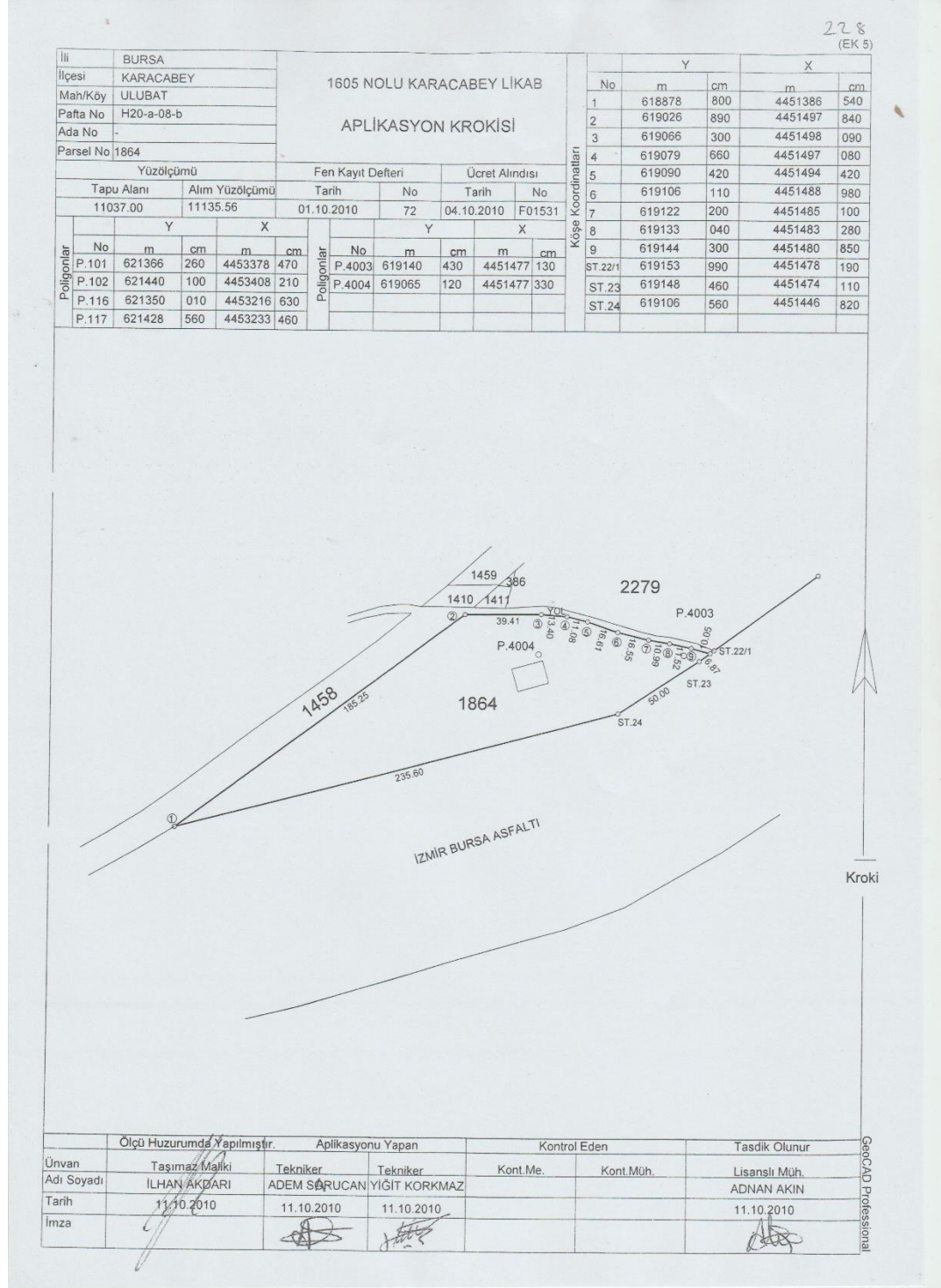
Plan notları

- 1- Planlama alanında akaryakıt ve LPG İstasyonu ile dinlenme tesisleri yer alacaktır.LPG Satış istasyonunun ruhsatlandırma aşamasında 'sağlık Koruma Bandı'na uyulacaktır
- 2- KAKS:0.10 İnşaat alanı maksimum 1000m2.dir.
- 3- Maksimum Yükseklik Hmax:6.50m.dir.
- 4- Yoldan 25, komşu parsellerden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
- 5- Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 6- Kot alacağı nokta altındaki yapılar emsal hesabına dahil edilecektir.
- 7- Katı ve sıvı atıklar kesinlikle çevreden geçen dere ve denize akıtılmayacak,fosseptik çukuru açılacaktır.
- 8- Afer bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 9- Sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG) ile çalışan Moprtorlu taşıtlar için İkmal İstasyonlarının ,kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine ilişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 10- Belirtilmeyen hususlarda 3030 sayılı yasa kapsamı dışında kalan 'Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği' hükümleri geçerlidir.

**BURSA İLİ , KARACABEY İLÇESİ ,ULUABAT MAHALLESİ , H20C 08B PAFTA 1864 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

8-PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Bursa – Karacabey yolu üzerinde bulunan 1864 parsel,, 11,135.56 m² ‘dir ve tapu kaydında akaryakıt istasyonu olarak kayıtlıdır,(Ek-3-tapu kaydı)



Şekil-6-H20C 08B Pafta 1864 Parsel ait Aplikasyon Krokisi

9-PLANLAMA ALANI-H20C 08B PAFTA 1864 PARSEL ALANI -MEVCUT DURUM

planlama alanı-h20c 08b pafta 1864 parsel alanı , Bursa – Karacabey yolu üzerinde ,
11,037.67 m² ve Akaryakıt satış istasyonu olarak tapuya kayıtlı olup, mevcut durumda
karayolu servis alanı-akaryakıt istasyonu olarak hizmet vermektedir



Şekil-7-H20C 08B Pafta 1864 Parsel Uydu Görüntüsü ve Alan Fotoğrafları

10-PLANLAMA ALANI-KURUMSAL İZİNLER

H20C 08B Pafta 1864 Parselde verilen kurumsal izinler

Akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesi

Bursa İli Karacabey İlçesi Uluabat Köyü H20C 08B Pafta 1864 Parselde yer alan akaryakıt istasyonu alanında Mülga Bayındırlık İskan Müdürlüğünden 1999 yılında alınmış yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır (Ek-4- yapı kullanma izin belgesi)

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 23.03.2015 tarihli sulak alanların korunması kapsamında verilen faaliyet izni yazısı

23.03.2015 tarihli Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü yazısında, Akdarı Petrol Otomotiv ve San. Tic. Ltd. ve Şti. isimli firmanın başvuru formu ve ekli tahaahütnamesi ile belirtilen diğer şartlara uyması şartı ile Bursa İli Karacabey ilçesi,Uluabat Mahallesi Paşaçayırı Mevkiinde, Uluabat Gölü Sulak Alanı Tampon Bölgesinde Akaryakıt Satış İstasyonu Tesisi Faaliyetini gerçekleştirilmesi Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Kapsamında uygun görülmektedir.(Ek-5- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 23.03.2015 tarihli sulak alanların korunması kapsamında verilen faaliyet izin belgesi)

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı,4. Bölge müdürlüğü'nce verilen tehlikeli madde faaliyet belgesi

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı,4. Bölge müdürlüğü'nün 1.08.2014 tarih ve 16.1589 nolu belgesi ile 1.08.2019 tarihine kadar tehlikeli madde faaliyet belgesi düzenlenmiştir (Ek-6 -Tehlikeli Madde Faaliyet Belgesi)

Karayolları Genel Müdürlüğü Yol geçiş izin belgesi

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2008 tarihli yazıları ile geçiş yolu izin belgesi düzenlenmiştir . (Ek-7 Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2008 tarihli Yol geçiş izin belgesi)

Bursa İl Özel İdaresi Sağlık ve Çevre Daire Başkanlığı sağlık koruma bandı yazısı

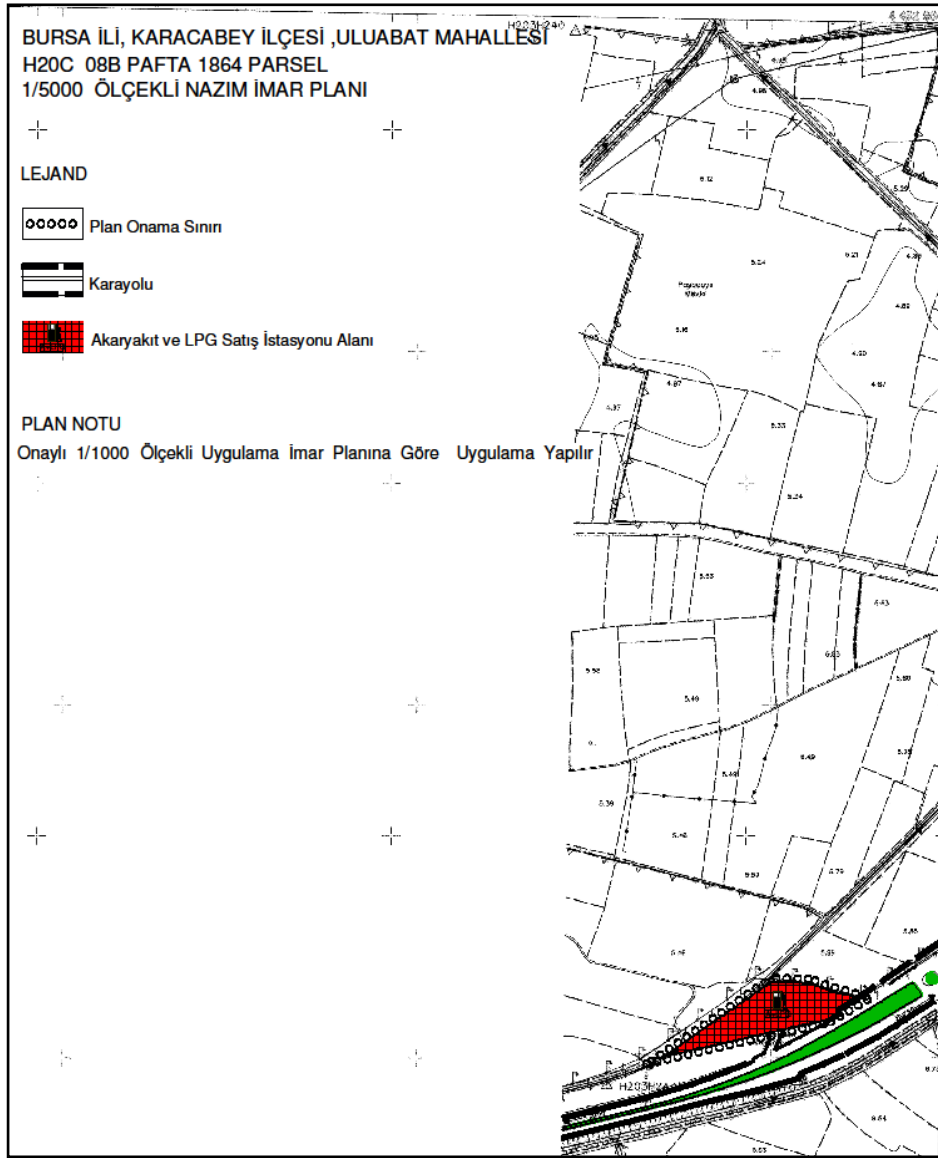
Bursa İl Özel İdaresi Sağlık ve Çevre Daire Başkanlığı'nın 30.10.2008 gün ve M.16.İÖİ.0.11.01.00/814 sayılı sağlık koruma bandı yazısında 1864 parsel alanında sağlık koruma mesafeleri belirtilmiştir (Ek-8- Mülga Bursa İl Özel İdaresi Sağlık ve Çevre Daire Başkanlığı Başkanlığı'nın 30.10.2008 gün ve M.16.İÖİ.0.11.01.00/814 sayılı sağlık koruma bandı yazısı)

11- PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI VE PLAN NOTLARI

1/1000 imar planı Akaryakıt ve LPG alanı olarak onaylı ,Bursa ili ,Karacabey ilçesi ,Uluabat mahallesi ,H20C 08B Pafta 1864 parsel 1/5000 ölçekli Nazım imar planında akaryakıt ve LPG istasyonu alanı olarak planlanmıştır.

Planlamada , Karayolu kamulaştırma sınırları , halihazır pafta ve onaylı imar planı verileri esas alınmış, Mülkiyet sınırlarına göre düzenleme yapılmıştır

Plan notu olarak, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama İmar planına göre uygulama yapılır notu oluşturulmuştur. (Ek-9- H20C 08B Pafta 1864 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı)



Şekil-7-H20C 08B Pafta 1864 Parsel Nazım imar planı

Esin Mihçioğlu
Şehir plancısı

EKLER

Ek-1-1986 İl idare kurulu kararı ve 1999 yılı imar durumu

Ek-2- Bursa İl özel idaresi ,İl Genel Meclisinin 02.12.20008 gün ve 2008/329 sayılı kararı ve eki onaylı plan

Ek-3-Tapu kaydı

Ek-4-Yapı kullanma izin belgesi

Ek-5- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 23.03.2015 tarihli sulak alanların korunması kapsamında verilen faaliyet izin belgesi

Ek-6 - Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı,4. Bölge müdürlüğü'nce verilen 1.08.2014 tarih ve 16.1589 no'lu Tehlikeli madde faaliyet belgesi

Ek-7 -Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2008 tarihli Yol geçiş izin belgesi

Ek-8-Bursa İl Özel İdaresi Sağlık ve Çevre Daire Başkanlığının 30.10.2008 gün ve M.16.İÖİ.0.11.01.00/814 sayılı sağlık koruma bandı yazısı

Ek-9- H20C 08B Pafta 1864 parsel 1/5000 ölçekli Nazım imar planı