

**BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ,
ULUABAT MAHALLESİ,
2253 NOLU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI;
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ULUABAT MAHALLESİ,
2253 NOLU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... / / 20..... Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.



KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT
TÜRİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
“ A Grubu Şehir Planlama ”

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ULUABAT MAHALLESİ, 2253 NOLU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, tapunun H22c.04d. Pafta, 2253 Nolu Parsel, Uluabat köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalmaktadır.

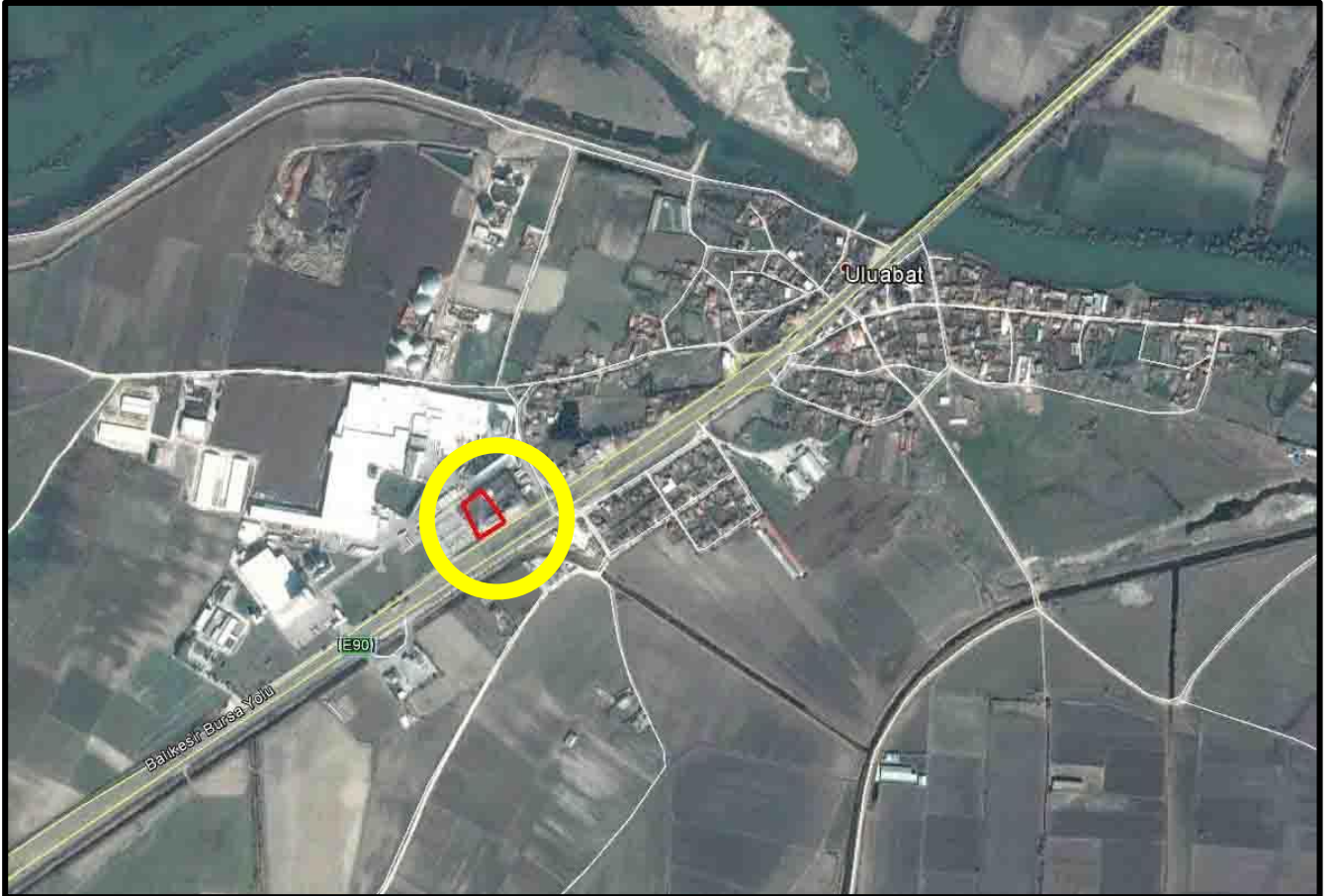
Parsel maliki parselinin Uluabat Köy Yerleşik Alanı içerisinde kalması ve Balıkesir-Bursa Yoluna cepheli olması nedeni ile karayoluna hizmet verecek ticaret birimlerin yer alacağı “Ticaret Alanı” olarak planlanmasını talep etmiştir.

Söz konu parsel maliklerinin talebi ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, tapunun H22c.04d. Pafta, 2253 Nolu Parsel, güneydoğu yönünden Balıkesir-Bursa Yoluna cepheli olup, batı, kuzeybatı, güneybatı yönlerinde Süttaş Süt Ürünleri A.Ş. bitişiğinde olup, doğu, kuzeydoğu yönlerinde komşu parsel bulunmaktadır.

Şekil 1: 2253 Nolu Parsel Konumu



GEREKÇE

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, tapunun H22c.04d. Pafta, 2253 Nolu Parsel maliki parselinin Uluabat Köy Yerleşik Alanı içerisinde kalması ve Balıkesir-Bursa Yolu üzerinde bulunması nedeni ile karayoluna hizmet verecek ticaret birimlerin yer alacağı “Ticaret Alanı” olarak planlanmasını talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde parselin;

- Uluabat Köy Yerleşik Alanı içerisinde kaldığı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bulunduğu,
- Balıkesir-Bursa Yoluna cepheli olduğu ve Balıkesir’e gidiş istikametinde yer aldığı,
- Batı, kuzeybatı, güneybatı yönlerinde Süttaş Süt Ürünleri A.Ş.’nin bulunduğu,
- Balıkesir-Bursa Yoluna cepheli olduğundan, karayoluna hizmet verecek ticari birimlerin planlanmasının uygun olabileceği,

Tespit olunmuştur.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, 2253 Nolu Parsele ilişkin “Ticaret Alanı” amaçlı Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün 07.02.2018 Tarih ve E.27523 Sayı ile ilgili kurum görüşlerinin iletilmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. Maddesinin 2. Bendine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” İşlem yapılacağı hususu ile kurum görüşleri sorulmuştur.

- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü,
- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü,
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü,

- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı,
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı,
- Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü
- İl Sağlık Müdürlüğü,
- BURSAGAZ,
- MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Nato Boru Hattı
- Karacabey Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü,

Söz konusu ilgili kurumlardan gelen görüşler aşağıdaki gibidir;

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 17.07.2018 Tarih ve E.2095662 sayılı yazısında;

“28.04.2018 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7139 Sayılı Kanun ile Arazi Topplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri İşleri için yetki Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’ne verildiği, bu bağlamda söz konusu talebin Arazi Topplulaştırma proje açısından sakıncası olup olmadığı hususunda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nden soru konu edilmesi gerektiği,

5403 Sayılı Kanun uygulama talimatının 10.5 maddesi 2. Fıkrasında ‘Tarım arazilerinin kullanımı ile ilgili ilk mevzuat düzenlemesi 11.03.1989 tarihinde yapıldığı, izinsiz kullanım bu tarihten önce gerçekleştiğinin belgelenmesi halinde, bu alanlar ile ilgili 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı ilgisine bildirilecektir.’ Denilmekte olduğu,

11.07.2018 Tarih bila sayılı dilekçe ekinde ki tutanakta Uluabat Mahalle Muhtarı Şevket Aşını ve azaları tarafından imzalanarak bahse konu Uluabat Mahallesi 2253 Nolu Parsel üzerinde bulunan yapıların 1986 yılı öncesinde yapılmış olduğu belirtilmiş olup; taraflarına sunulan belgelerle halihazırda parselin üzerinde bulunan binanın 1989 öncesinde yapılmış olduğu anlaşıldığından 5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 01.03.2018 Tarih ve 153341 sayılı yazısında;

“Söz konusu alanın herhangi bir projeleri kapsamında kalmadığı,

Uluabat Gölü maksimum su kotu 8.00 metredir. Ancak göl bir bütün olarak değerlendirildiğinde; göl çevresinde yapılacak tüm uygulamalarda proje kriterleri seçiminde, göl maksimum su seviyesi (8.00 metre) dışındaki rüzgar yönü, dalga yüksekliği, kumul hareketi, gölü besleyen akarsuların taşıdığı rusubatların

etkileri de dikkate alındığında Uluabat Mahallesi Bölge Müdürlüğünce kabul edilen taşkın kotu 9.00 metre olup, 9.00 metre altında yapılaşmaya gidilmemesi,

Ayrıca alanda yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlaması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’, ‘İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik’ ile ‘Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik’ hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü’nün 29.06.2018 Tarih ve E.1398281 sayılı yazısında;

“Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi 2253 Nolu Parsel ile ilgili olarak İşleme Müdürlüğü komisyonu tarafından hazırlanan inceleme raporunun yazı ekinde sunulmuş olduğu,

İnceleme Raporunun Sonuç ve Kanaat Bölümünün,

‘Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü’nün 01.03.2018 Tarih ve 416278 Sayılı emirleri ekinde Bursa Orman Bölge Müdürlüğü’nün 15.02.2018 Tarih ve 339050 Sayılı emirleri ve ekinde Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 07.02.2018 Tarih ve 2753 Sayılı yazıları ve ekleri gereği orman kadastro dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Karacabey İlçesi Uluabat Mahallesi, 2253 Nolu Parsele ait yerin orman sınırları dışında olduğu anlaşılmış olduğu, üzerine ‘Ticaret Alanı’ 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında kurum mevzuatı gereği bir sakınca bulunmadığı,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

II. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü’nün 23.10.2018 Tarih ve E.3092377 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğü teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde, mezkur alanın 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, ancak söz konusu alanın 04.04.2014 Tarih ve 28962 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Uluabat Gölü Sulak Alanı 7 Nolu Tampon Koruma Bölgesi içerisinde bulunduğu hususları tespit edildiği,

Söz konusu parselin bulunduğu Uluabat Gölü Sulak Alanı Tampon Koruma Bölgesi 04.04.2014 Tarih ve 28962 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması

Yönetmeliği ve bu kapsamda hazırlanan Uluabat Gölü Sulak Alan Yönetim Planı Hükümlerine göre yönetildiği, Uluabat Gölü Sulak Alanı 7 Nolu Tampon Koruma Bölgesinde ilgili yönetmeliğin Ek-1 listesindeki faaliyetlere izin verilmezken, Ek-2 listesindeki faaliyetler de Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün iznine tabii olduğu,

Bu minvalde, imar planı kararlarına Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve bu kapsamda hazırlanan Uluabat Gölü Sulak Alan Yönetim Planı Hükümlerinin işlenmesi halinde 2253 parsel numaralı taşınmazın ticari alana alınması Bölge Müdürlüğünce uygun görüldüğü,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 16.02.2018 Tarih ve E.3074 sayılı yazısında;

“Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, 2253 Nolu taşınmazın bulunduğu yerde; 3621 Sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii, suni göl ve akarsu bulunmadığı,

Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, 2253 Nolu taşınmazın, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında incelendiğinde, bu alanda mevcut onaylı herhangi bir Doğal Sit kaydının bulunmadığı,

Bahse konu plan ve plan değişikliği konusunda ÇED ve İzin İşleri Şube Müdürlüğünce yapılacak herhangi bir işlemin bulunmadığı, ancak; herhangi bir üretim faaliyet yapılması planlandığında, ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılması amacıyla yeniden Valiliğin (İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü) görüşünün alınması gerektiği,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü’nün 07.03.2018 Tarih ve E.94177 sayılı yazısında;

“2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununa istinaden çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin Dördünü Kısım, 37. Maddesinde ifade olunan kavşak mesafesi şartının sağlanması, 38. Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 40. Maddesindeki cephe genişliği şartının sağlanması, 41. Maddesindeki Karayolu Kamulaştırma Sınırından itibaren yapı yaklaşma (çekme) mesafesinin sağlanması, Ek-9’daki örneğe uygun olarak cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi ve bağlantı yollarının yönetmelikte belirtilen şartlara uygun olarak tasarlanması halinde söz konusu yerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması mümkün olduğu,

Ancak söz konusu yerde yapılmak istenen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hakkındaki kurum görüşünün Geçiş Yolu İzin Belgesi için gereken kurum görüşü niteliğini taşımadığını, yukarıda belirtilen şartların sağlandığı taktirde Belediyece hazırlatılacak imar planı ve ilgili diğer belgelerle idareye tekrar

müracaat edilerek Geçiş Yolu İzni hakkında uygun görüş alınması ve inşaatın bu görüşe bağlı olarak başlatılması gerektiği,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 28.02.2018 Tarih ve E.181316 sayılı yazısında;

“Söz konusu taşınmaz üzerinde 2863 Sayılı Yasa kapsamında belirlenmiş bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunmadığı, planlama çalışmasının 2863 sayılı Yasa’nın 4. Maddesine uyulması koşuluyla gerçekleştirebileceği,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 15.02.2018 Tarih ve E.70490 sayılı yazısında;

“Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir iletim hattı bulunmadığı,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü’nün 14.02.2018 Tarih ve E.1827362/6696 sayılı yazısında;

“Bahse konu alanda yeraltı ve yerüstü tesisleri bulunmamakta olup, yapılacak imar planı çalışması kurumca uygun görüldüğü,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 30.04.2018 Tarih ve E.10044 sayılı yazısında;

“Bahsi geçen alan mevcut BUSKİ İçmesuyu Havza Koruma Alanları dışında olduğu, faaliyete başlanması ile birlikte faaliyet esnasında oluşacak atıksuların sızdırmaz özellikte fosseptiğe ya da BUSKİ Atıksu Sistemine dahil edilmesi durumunda ise Genel Müdürlüğün Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alınması gerektiği, ayrıca parsel yakınındaki Kurutma Kanalı ile ilgili olarak DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü alınması koşuluyla, plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlükçe bir sakınca bulunmadığı,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü

Bursa Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü’nün 23.02.2018 Tarih ve 21330151-000-5258 sayılı yazısında;

“MEOP takbis sisteminde incelendiğinde; 2253 Nolu Parselin Hazine taşınmazı olmadığı tespit edildiği, bu nedenle yapılan plan değişikliğinde Kurumun sorumluluğu bulunmadığı,

Bu nedenle, bahse konu taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olmaması nedeniyle, yapılacak planlar hakkında İdarece verilecek görüş bulunmadığı,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 20.02.2018 Tarih ve E.2802 sayılı yazısında;

“Planlama alanı ve çevresinde bulunan (mevcut ise) veya sonradan ortaya çıkabilecek jeotermal, mineralli, kaynak ve içme suyu kaynakları için 11.12.2007 Tarih ve 26727 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğine ve 10 Ekim 2012 Tarih ve 28437 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğe uyulması şartıyla planlanmasının uygun olduğu,”

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

BURSAGAZ, Karacabey Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, kurum görüşleri gönderilmemiştir, MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 16.02.2018 Tarih ve 734312282-4220-75351-18/Eml.Ş. Sayılı yazısı ile bir ay ilave süre istemiştir ancak **“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. Maddesinin 2. Bendine istinaden”** kurumların görüşleri olumlu olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu parselle ilişkin parsel malikinin talebi, yapılan teknik incelemeler ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, tapunun H22c.04d. Pafta, 2253 Nolu Parsele, parsel malikinin talebi, yapılan teknik incelemeler ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2253 Nolu Parselin bulunduğu alan Uluabat Köy Yerleşik Alanı içerisinde kaldığından, parselle ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bulunduğundan, parselin Balıkesir-Bursa Yoluna cepheli olduğundan karayoluna hizmet verecek, yolcuların yeme, içme, dinlenme gibi ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.

İlgili kurumlardan alınan görüşler de plan notu olarak eklenmiştir.

