



BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ULUABAT MAHALLESİ

1789 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

petra



- Şehir Planlama -
- Danışmanlık -
- Tasarım -

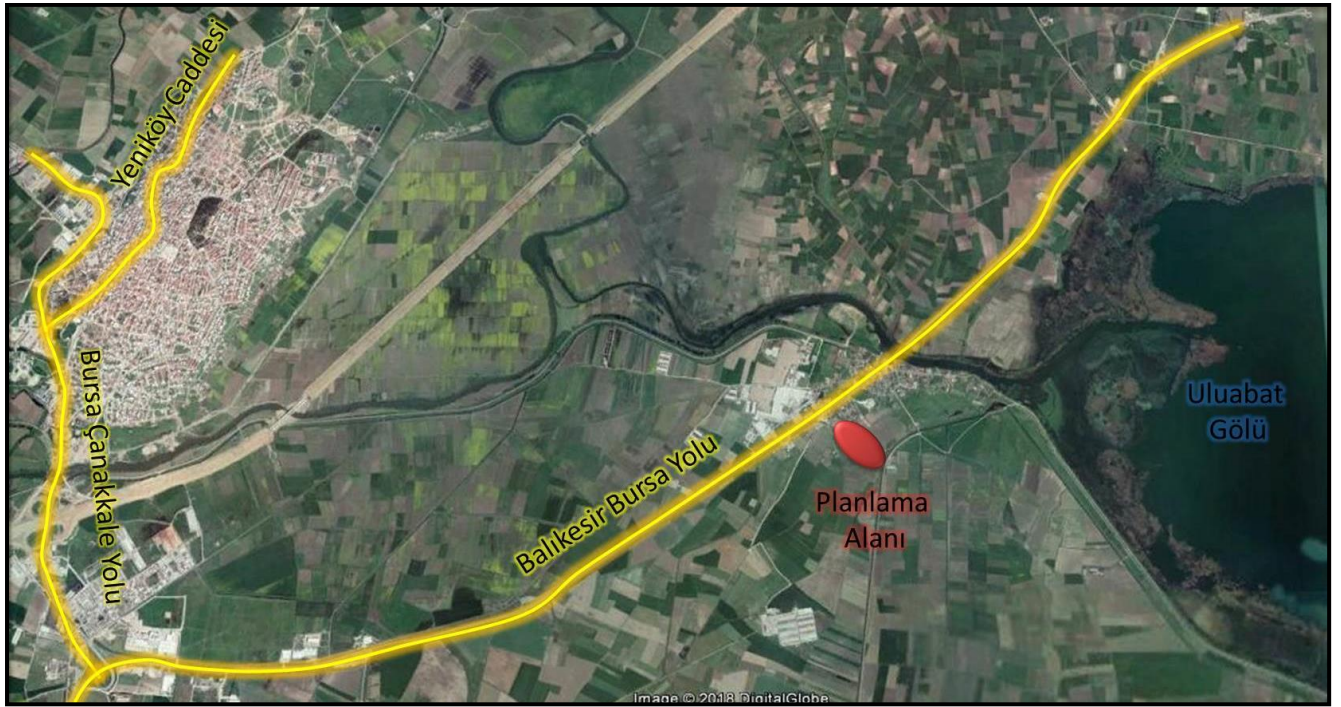
**1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, ULUABAT MAHALLESİ 1789 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

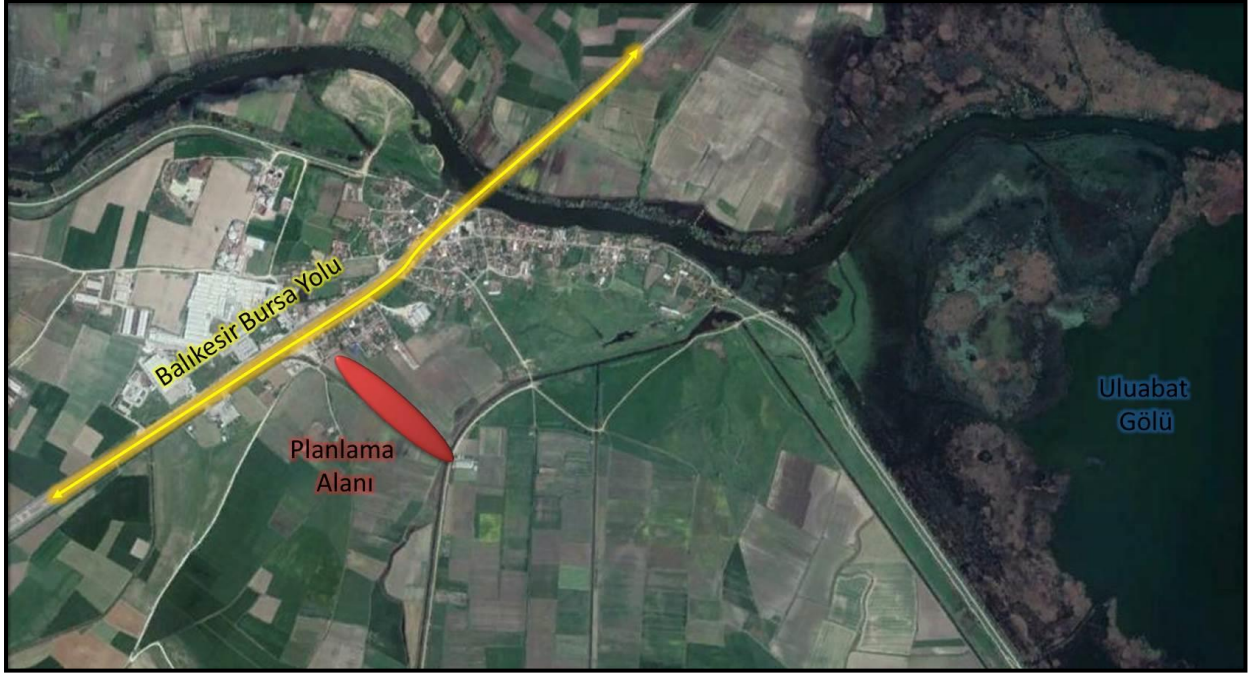
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, Aktaş Mevkii sınırlarında kâin ve tapunun H20C04C pafta, 1789 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan hazırlanmıştır.

KONUM

Plan talebine konu taşınmaz; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi sınırlarında, Bursa Balıkesir Karayolunun 100 metre güneybatısında, Uluabat köy yerleşiminin güneyindedir. Karacabey ilçe merkezine 5 km uzaklıktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü 1



Şekil 2. Uydu Görüntüsü 2

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Söz konusu alan; Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; **“Kırsal Yerleşme Alanı”** olarak planlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

- 1- UEDAŞ'ın 27.08.2018 tarih 37403 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“parsel üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV'lık enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak “Soğuk Hava Deposu ve Lojistik Depo” amaçlı hazırlanmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır”* ifadesi yer almaktadır.
- 2- Orman ve Su İşleri Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü'nün 27.08.2018 tarih 181576 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“Kırsal Yerleşim Alanı içerisinde kalan mezkur alanın,*

2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı ancak Uluabat Gölü Sulak Alanı 7 no.lu Tampon Koruma Bölgesi içerisinde olduğu hususları tespit edilmiştir. Ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, söz konusu parselde faaliyete başlamadan, 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Sulak Alan İzin Belgesi almak kaydıyla “Soğuk Hava Deposu ve Lojistik Depo” yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir” ifadesi yer almaktadır.

3- İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 10.09.2018 tarih 731321 sayılı kurum görüşü alınmış olup, ekinde gönderilen 06.09.2018 tarihli İl Müdürlüğünce hazırlanan raporunda; “Talep edilen faaliyet çeşidi turizme zarar verebilecek konumda değildir. Soğuk Hava Deposu ve Lojistik Depo yapılması ile ilgili alan; 2356 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmamaktadır. Ayrıca anılan yere ilişkin Bakanlığımızın hüküm ve tasarrufu olmadığından bir sakınca bulunmamaktadır” ifadesi, 31.08.2018 tarihli Müze Müdürlüğünce hazırlanan raporunda; “herhangi bir sit alanı kapsamında bulunmadığı yapılan arşiv incelemesinden anlaşılmıştır. 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. bu nedenle anılan alanda inşai uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda 2863 sayılı yasanın “Haber Verme Zorunluluğu” başlıklı 4. Maddesine uyulması koşuluyla “Soğuk Hava Deposu ve Lojistik Depo” amaçlı faaliyetin gerçekleştirilmesinde mevzuatımız açısından sakınca bulunmadığı görüşüyle” ifadesi yer almaktadır.

4- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.09.2018 tarih 19131 sayılı kurum görüşü alınmış olup; “3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz tabii, suni göl ve akarsu bulunmamaktadır. İmar ve Planlama Şube Müdürlüğümüz ile Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan iç yazışmamız neticesinde; 1789 nolu taşınmazın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında incelendiği, bu alanda mevcut onaylı herhangi bir Doğal Sit kaydının bulunmadığı belirtilmiştir. Çed ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan iç yazışmamız neticesinde; bahse konu 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunda değişiklik yapılmasına dair 5491 sayılı Kanun ve bu Kanuna bağlı olarak çıkartılan/çıkartılacak

Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat dahilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, söz konusu projenin gerek yatırım gerekse işletme döneminde mevcut durumunda değişiklik yapılması planlandığında ve/veya kullanım amacı değişikliği yapılacağı zaman yeniden Valiliğimizin görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir” ifadesi yer almaktadır.

- 5- Aksa Doğalgaz’ın 06.09.2018 tarih 5720 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“söz konusu adreste doğalgaz hattımız bulunmamaktadır”* ifadesi yer almaktadır.
- 6- BOTAŞ’ın 08.08.2018 tarih 32404 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“bahse konu alan boru hatlarımızın yaklaşım mesafesi dışında kalmakta olup adı geçen imar planı çalışmasının yapılması kurumumuzca uygun görülmektedir”* ifadesi yer almaktadır.
- 7- Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Balıkesir İşletme Müdürlüğü’nün 31.08.2018 tarih 71074 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“işletme Müdürlüğümüz sorumluluğundan NATO Akaryakıt Boru Hattı ve istimlak sahası bulunmamaktadır”* ifadesi yer almaktadır.
- 8- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 07.09.2018 tarih 11090 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“bahse konu parselin herhangi bir projemiz ya da içme suyu koruma alanı kapsamında kalmadığı belirlenmiştir. Ancak parselin güney sınırından kurutma kanalı geçmekte olup, işletme bakım faaliyetlerinin aksamaması için, DSI kamulaştırma sınırından itibaren 5m koruma bandı bırakılması ve bu alan içinde herhangi bir faaliyet yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca; yapılan tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, gerek inşaat aşamasında, gerekse inşaat sonrasında oluşabilecek her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanması ve atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, yeraltısuyu seviyesinin altında hiçbir şekilde işlem yapılmaması, “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”, “İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” ve “Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın yapı sahibinden temin edilmesi ve yapının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu yapının iptal edilmesi koşullarına uyulması kaydıyla konunun “Bursa 2020*

Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” ifadesi yer almaktadır.

- 9- Karacabey Belediyesi; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nden 03.04.2017 tarih ve 02175 sayılı yazı ile görüş istemiştir. İstenilen görüş yazısı “İlçemiz Bakırköy ve Uluabat Mahalleleri ikamet eden parsel sahiplerince Bakırköy ve Uluabat Mahalle/Köy Yerleşik Alan Sınırlarının (Kırsal Yerleşme Alanı) genişletilmesi talep edilmektedir. Bakırköy Mahallesi mevcut Köy Yerleşik Alan Sınırı (Kırsal Yerleşme Alanı) Mülga Bursa Özel İdaresinin 28.03.1996 tarih ve 1996/4-96 sayılı kararı, Uluabat Mahallesi mevcut Köy Yerleşik Alan Sınırı (Kırsal Yerleşme Alanı) Mülga Bursa Özel İdaresinin 05.03.2007 tarih ve 129 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Yapılan incelemelerde; günümüze kadar geçen zamanda mevcut Kırsal Yerleşme Alan Sınırları içerisinde kalan parsellerde yapılaşmaların gerçekleştiği, mevcut sınırının yetersiz olduğu ve sınırın yeniden belirlenmesi gerektiği aciliyet arz etmektedir. Her iki kırsal mahalle de Karacabey-Bursa Karayolu üzerinde olup, gelişme ve göç potansiyeli açısından artış göstermektedir. Buna paralel olarak mevcut kırsal yerleşme alanı sınırlarının gelişime cevap veremeyeceği öngörüldüğünden mevcut sınırların genişletilmesi ihtiyacı öngörülmektedir. Bunun yanı sıra T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne 3083 sayılı Kanun kapsamında Arazi Toplulaştırma çalışmalarının yapıldığı tarafımıza bildirilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 23.06.2015 tarih ve 1330 sayılı kararı ile onaylanan Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin “6.2.2.Kırsal Yerleşme Alanları” başlığı altında yer alan 6.2.2.3 maddesinde “Onaylı Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda ve sınır değişikliği gerektiren alanlarda; Kırsal Yerleşme Alan sınırları kurum görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Meclisi tarafından belirlenir, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır” hükmü yer almaktadır. Bu hususta yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı Belediyemizce mevcut Bakırköy ve Uluabat Mahallesi Kırsal Yerleşme Alan sınırlarına ilave yapılarak yeni Kırsal Yerleşme Alan sınırı oluşturulması ile ilgili söz konusu mahallelerin 3083 sayılı Kanun kapsamında yer aldığı ile kurumunuz görüşünün bildirilmesi” şeklinde ifade edilmiştir. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. Maddesinin 2. Bendinde “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç 30 gün içinde 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 görüşünün bulunmadığı kabul edilir” ifadesi yer almaktadır.

GEREKÇE

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, Aktaş Mevkii sınırlarında kâin ve tapunun H20C04C pafta, 1789 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda **“Kırsal Yerleşim Alanı”** olarak planlıdır.

Planlama alanı mevcut durumda Bursa Çevre Düzeni Planı yönetmelikleri kapsamında köy yerleşik alan sınırı içerisinde yer alan yapılar ile ilgili plan hükümleri içerisinde değerlendirilmektedir. 23.05.2017 tarih 1497 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı köy yerleşik alan sınırı içinde yer almaktadır.

Plan hazırlanırken resmi kurumlardan alınan görüşle hareket edilmiş, görüş sorulan kurumların tamamı mevcut alanın lojistik depo ve soğuk hava deposu olarak planlanmasına onay vermektedir. Tarım İl Müdürlüğü’nden Karacabey Belediyesi’nin 03.04.2017 tarih ve 02175 sayılı yazısı ile kurum görüşü istenmiş fakat gerekli süre içinde görüş bildirilmemiştir. Ayrıca İmar Kanunu’nun 27. Maddesinde *“Köy Yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz”* ifadesi yer almaktadır.

Yapılan kadastral incelemelerde konu 1789 parsel köy gelişme alanı sınırlarında yer almakta olup imar kanununda yer alan plansız alanlar imar yönetmeliğinin yerleşik alanlar ile ilgili tanımında; *“Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.* Şeklinde olup kırsal yerleşim alanı dahilinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple durum imar kanunu doğrultusunda incelenmiştir.

Parsel maliki parselini; lojistik depo ve soğuk hava deposu yapmak istemektedir. Yeni yatırımla bölgede yeni iş istihdamları yaratılması ve bölge ekonomisine katkı sağlanması hedeflenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre “Depolama Alanı” başlığı altında parsel malikinin talebi gerçekleştirilebilmektedir. Bu doğrultuda parsel malikinin talebiyle plan

yapılması gerekliliği doğmuş 1789 parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Uluabat Mahallesi, Aktaş Mevkii sınırlarında kâin ve tapunun H20C04C pafta, 1789 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; 1789 parsel "**Depolama Alanı**" olarak planlanmıştır.

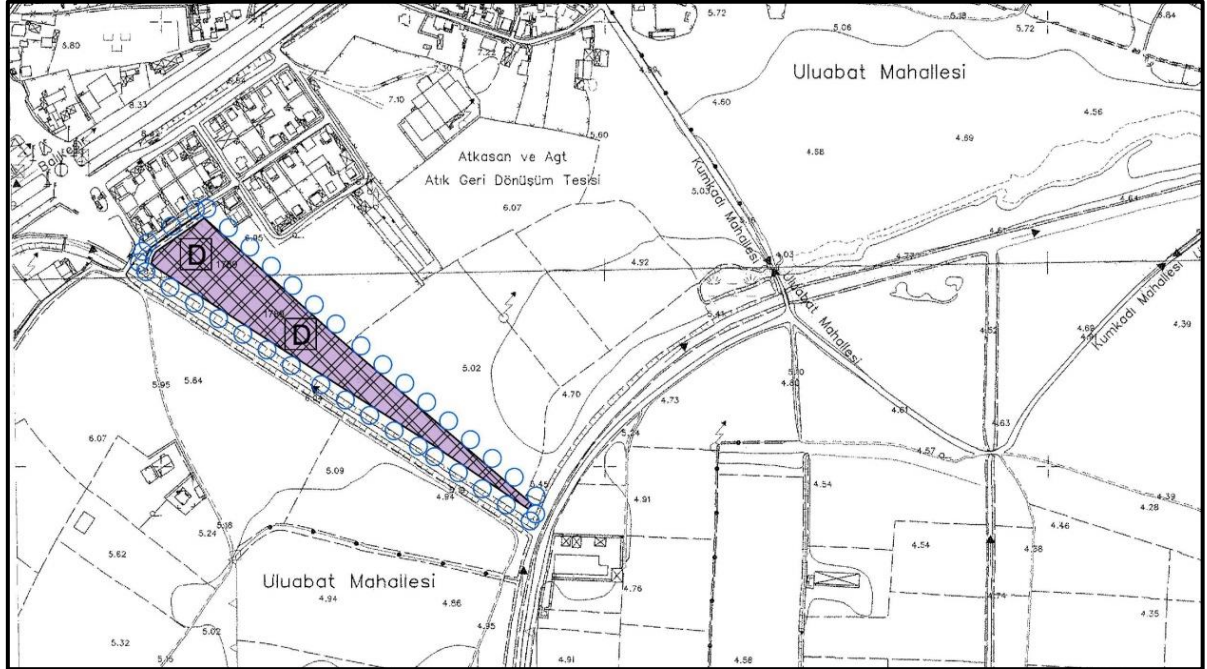
Alana ilişkin yapılan plana esas alan kullanım hesapları aşağıdaki gibidir.

HESAPLAR

ALAN KULLANIMI	ÖNERİ PLAN (m ²)
DEPOLAMA ALANI	20344.14
YOL ALANI	288.12
TOPLAM ALAN	20632.26

PLANLAMA NOTLARI

1- DEPOLAMA ALANINDA LOJİSTİK TESİS YER ALACAKTIR.



Şekil 3. Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı