

BURSA İLİ
MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
KAVAKLI MAHALLESİ
3008, 3010 NUMARALI PARSELLER VE ATARIYE
MAHALLESİ 125 ADA 382 NUMARALI PARSELLER



1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
ACIKLAMA RAPORU

2023



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi



1. PLANLAMA KARARLARI

Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi 3008, 3010 parsel numaralı taşınmazlar ve Atariye Mahallesi 125 Ada 382 parsel numaralı taşınmazı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Özelleştirme kapsam ve programında yer alan parsellerin etkin ve verimli kullanılabilmesi için alanda inceleme ve değerlendirme çalışmaları yapılmış olup parsellere yönelik olarak fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu, çevredeki kullanımlar göz önüne bulundurularak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

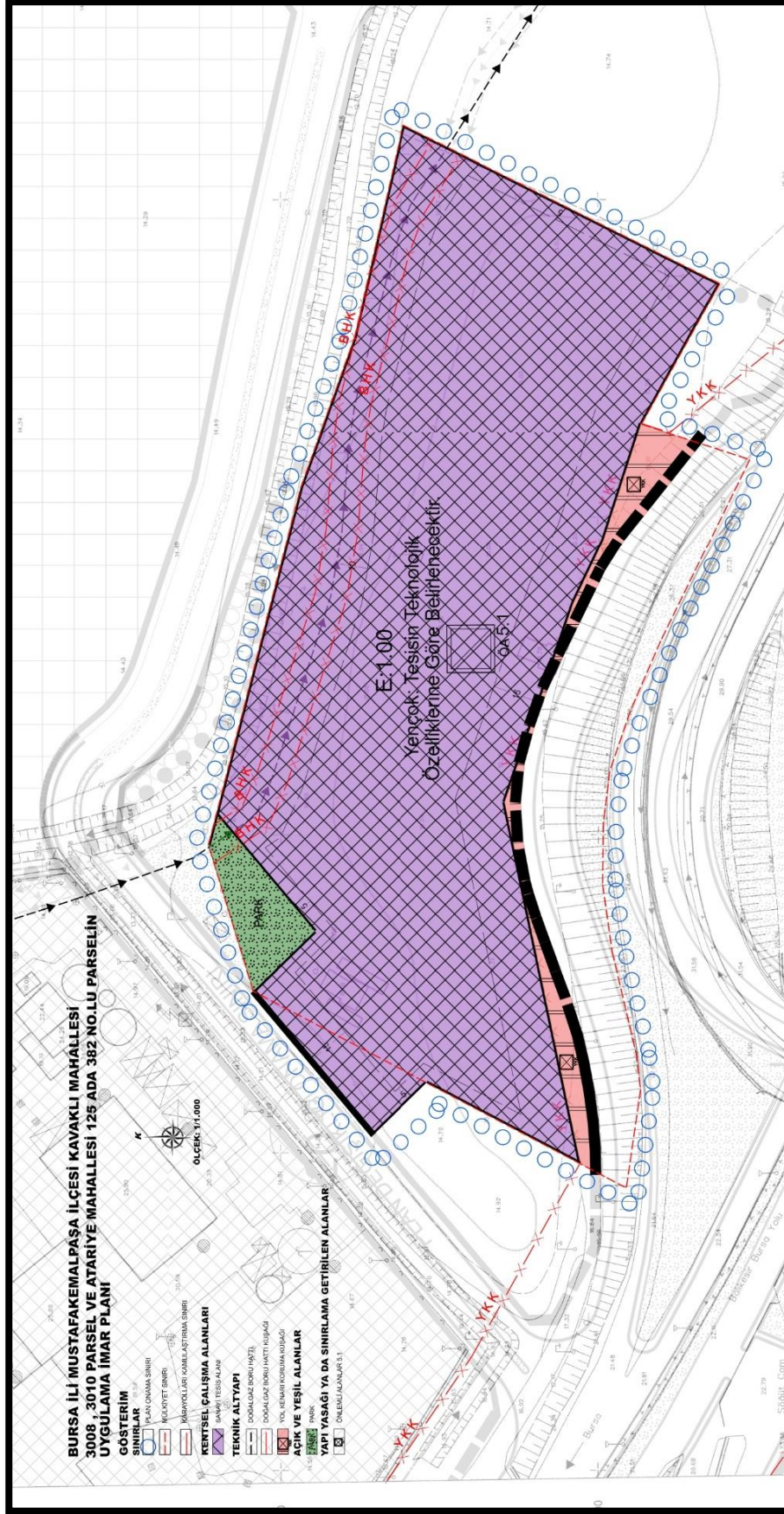
Bu kapsamda; Mülkyeti Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Genel Müdürlüğü adına kayıtlı Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Kavaklı Mahallesi 3008, 3010 parsel numaralı taşınmazlar ve Atariye Mahallesi 125 Ada 382 parsel numaralı taşınmaz “*Sanayi Tesis Alanı, Park, Yol ve Yol Kenarı Koruma Kuşağı*” olarak planlanmıştır.

Sanayi Tesis Alanında yapılaşma koşulları;

- E:1.00
- Yençok: Tesisin Teknolojik Özelliklerine Göre belirlenecektir.

Planlamaya konu taşınmazların toplam yüzölçümü 32.972.53 m²'dir. Planlama alanının bütünlüğünü sağlamak amacı ile, 751,96 m² yüzölçümlü Park Alanı plan sınırları içerisine dahil edilmiş olup parsel içerisinde 774,85 m² alan eşdeğer park alanı olarak belirlenmiştir. Toplam planlama alanı **33,724.49 m²** dir. Planlama sonrası alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
SANAYİ TESİS ALANI	26.840,73	79,58
PARK	774,45	2,29
YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI	1.517,84	4,49
YOL	4.591,97	13,64
TOPLAM	33,724.49	100



ŞEKİL 1: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ 3008, 3010 NUMARALI PARSELLER VE ATARIYE MAHALLESİ 125 ADA 382 NUMARALI PARSELLERİ KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ 3008, 3010 PARSELLER VE ATARIYE MAHALLESİ 125 ADA 382 NO.LU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. SANAYİ TESİS ALANLARI:

- 3.1. ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖZETİLEREK, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

SANAYİ ALANINDA, EMSAL DÂHİLİNDE SANAYİ HAMMADDE VE MAMUL MADDE DEPOLARI, AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANLARI, İDARİ BÜRO VE SERVİS MEKÂNLARI OLUŞTURULABİLİR. AYRICA SANAYİ ALANINDA EĞİTİM, SAĞLIK, PAZARLAMA, SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE LOJMAN, SOSYAL TESİS VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. SANAYİ ALANI İÇERİSİNDE OTOPARK, LOJMAN ALANI, SOSYAL TESİS ALANI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR) YAPILABİLİR. BU TESİSLER VAZİYET PLANINA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

- 3.2. SANAYİ TESİS ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:1.00 OLUP, YENÇOK: TESİSİN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. MAKSİMUM TABAN ALANI OLARAK ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TAMAMEN KULLANILABİLİR.
- 3.3. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRAFO BİNASI, NİZAMİYE BİNASI VE NÖBETÇİ KULÜBELERİ GİBİ GÜVENLİK ARZ EDEN YAPILAR YAPILABİLİR.
- 3.4. BU ALANLARDA KURULACAK SANAYİ VE DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

- 3.5.** BORU HATTI KORUMA KUŞAĞINDA VE YAKIN ÇEVRESİNDE HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE VE UYGULAMADA BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINACAK OLUP İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.6.** 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 4.** 02.05.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, KAVAKLI MAHALLESİ, 3008, 3010 PARSELLER VE ATARIYE MAHALLESİ 125 ADA 382 NO.LU PARSELE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERDEN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
- 5.** KULLANIM ALANLARINDA OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
- 6.** PLANLAMA ALANINDA "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7.** KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 8.** PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 9.** UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 10.** BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA ÇEVRESİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.