

**BURSA
KARACABEY
HOTANLI-CANBALI
MAHALLESİ**

**PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU**

**HAZİRAN
2018**

**HOTANLI MAH. 2129-537 PARSELLER
CANBALI-748 ADA 1 PARSEL**

**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İsmet Kaptan Mah. 1372 Sok. Türkay Plaza
No:13 K:2 D:2 Pasaport / Konak / İZMİR
T.+90 232 446 80 67 - F.+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1. PLANLAMA ALANI

- Planlama alanı Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hotanlı Mahallesi sınırları içerisinde, tapuya 2129 (540 ve 537 sayılı parsellerin tevhidini ile oluşmuştur), 537 parsel numarası ile kayıtlı, Canbalı Mahallesi 748 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı toplam 195.899,00 m² yüzölçümüne sahip taşınmazları kapsamaktadır.

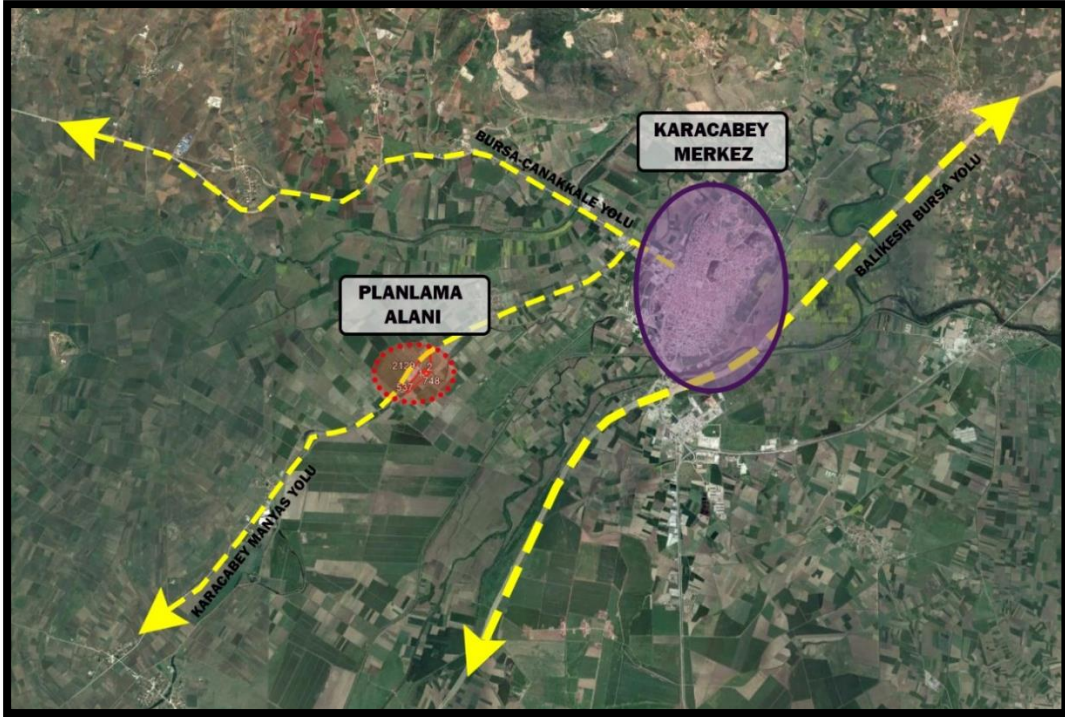
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
-	2129	127.600,00 m ²
-	537	11.200,00 m ²
748	1	57.099,00 m ²

Planlama Alanında Bulunan Taşınmazların Yüzölçümleri



Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

- Söz konusu alanda, hâlihazır durum itibarıyla 2129 parsel üzerinde “gıda sanayi” üzerine faaliyet gösteren bir tesis ve 748 ada 1 parsel üzerinde bu tesise ait “Arıtma Tesisi” konumlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevre İle İlişkisi

2. MÜLKİYET DURUMU

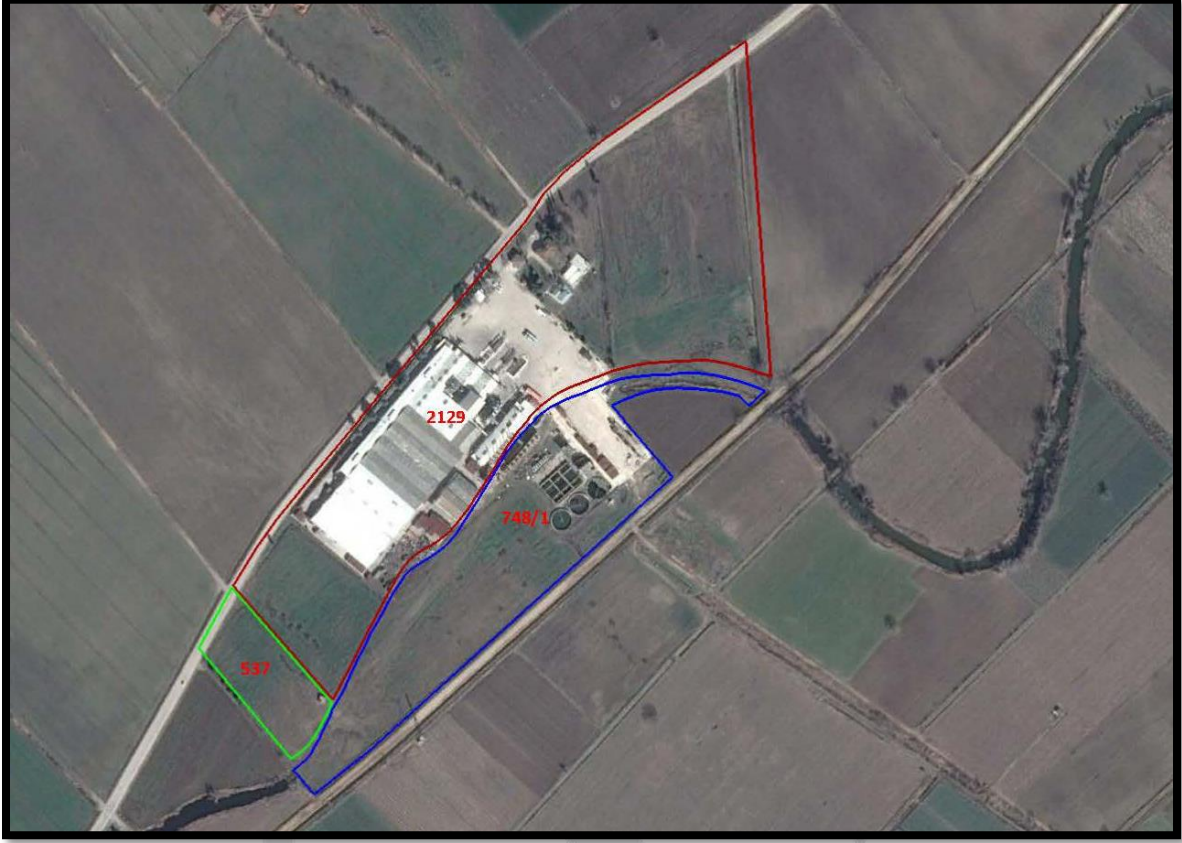
Planlamaya konu taşınmazlardan;

- Hotanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan, tapuya **2129 parsel** numarası ile kayıtlı taşınmaz, niteliği "**Salça Konserve Fabrikası ve Tarla**" vasfında olup tam hisse ile **TAT GIDA SANAYİ A.Ş.** adına tescillidir.
- Hotanlı Mahallesi sınırları içinde bulunan, tapuya **537 parsel** numarası ile kayıtlı taşınmaz, niteliği "Tarla" vasfında olup tam hisse ile **TAT GIDA SANAYİ A.Ş.** adına tescillidir.
- Canbalı Mahallesi sınırları içinde bulunan, tapuya **748 ada 1 parsel** numarası ile kayıtlı taşınmazların, niteliği "Tarla" vasfında olup tam hisse ile **TAT GIDA SANAYİ A.Ş.** adına tescillidir. (EK-2, EK-3)

ADA	PARSEL	TAPU ALANI	NİTELİK	HİSSE ORANI	PARSEL MALİKLERİ
-	2129	127.600,00 m ²	SALÇA KONSERVE FABRİKASI VE TARLA	TAM	TAT GIDA SANAYİ A.Ş.
-	537	11.200,00 m ²	TARLA	TAM	TAT GIDA SANAYİ A.Ş.
748	1	57.099,00 m ²	TARLA	TAM	TAT GIDA SANAYİ A.Ş.

Planlama Alanındaki Parsellerin Malikleri ve Hisse Oranları

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde yeni 2129 eski 540-546 parsellerin birleşmesi sonucunda oluştuğu tespit edilmiş olup 540 numaralı parselin üzerinde "BEYTAŞ KARACABEY GIDA SANAYİ A.Ş." adına kayıtlı salça ve konserve fabrikasının 1975 yılından beri yer aldığı, tapu vasfının da 16.10.1975 tarih ve 2398 yevmiye numarası ile "salça ve konserve fabrikası" olarak tashih edildiği tespit edilmiştir. (EK-4, EK-5)



Planlama Alanında Yer alan Parsellerin Konumu

3. ULAŞIM ANALİZİ

- Planlama alanı, Bandırma-Karacabey yolu üzerinde konumlanmakta olup; Bursa merkeze 74 km uzaklıkta, Bandırma İlçe Merkezine 42 km uzaklıkta, Karacabey İlçe merkezine 6 km, Hotanlı Mahallesine 1.5 km uzaklıkta konumlanmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

- Planlama alanında yer alan yapıların kullanım türleri, yüzölçümleri, Yapı Ruhsatlarının tarihi ve numarası, Yapı Kullanma İzinlerinin onay tarihi ve numarası aşağıdaki gibidir: (EK-6)

KULLANIM TÜRÜ	YÜZÖLÇÜMÜ	YAPI RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİNİ	
		RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NUMARASI	ONAY TARİHİ	ONAY NUMARASI
ARITMA	4.029,46 m ²	21.04.1999	51	28.04.2003	30
SUNDURMA	1.638 m ²	21.02.2006	39	29.06.2006	15.6-55
SUNDURMA	1.640 m ²	14.06.2007	124	27.12.2007	565
FABRİKA BİNASI	5.037 m ²	13.09.2007	336	09.01.2008	6
SUNDURMA	2.020 m ²	13.09.2007	337	09.01.2008	8
SUNDURMA	8.180 m ²	13.09.2007	338	09.01.2008	7

Planlama Alanındaki Binalara Ait Yapı Kullanma İzni ve Yapı Ruhsatları

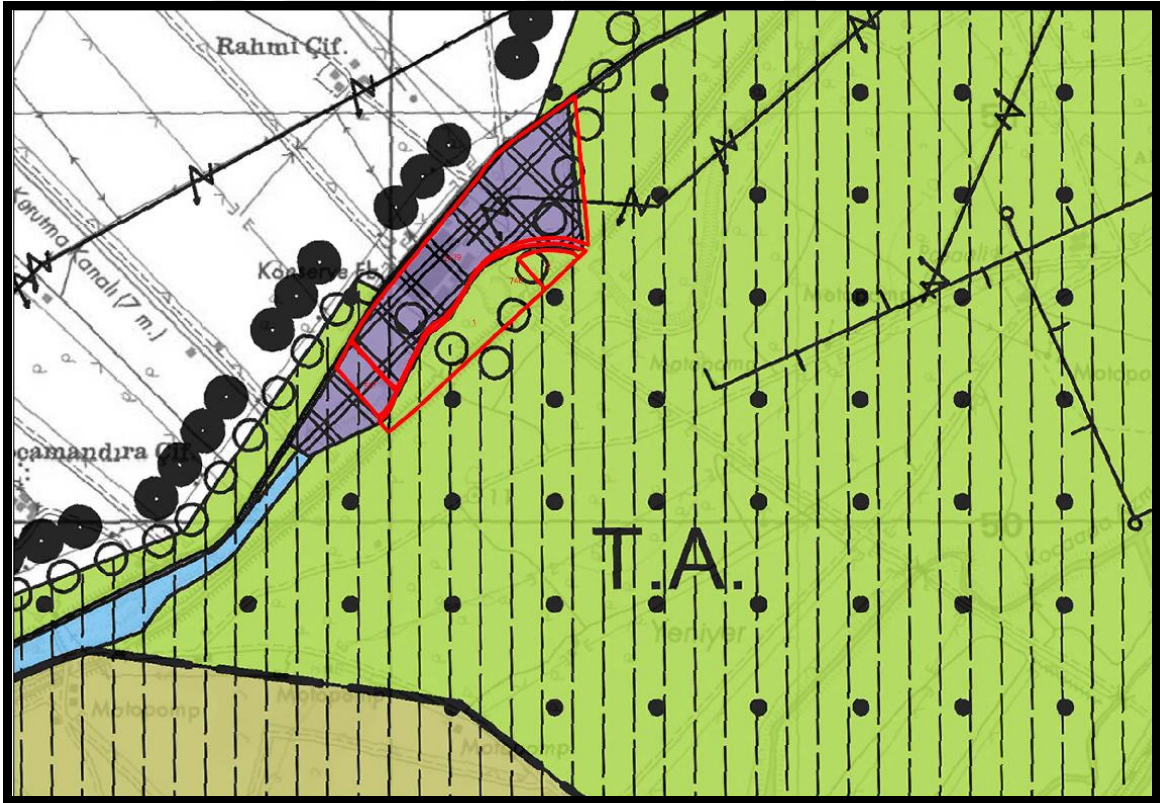
B. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT PLANLAR

1.1. BURSA-KARACABEY 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONUNDA KONUMU

Bursa ili, Karacabey ilçesinde tarım sektörünün ağırlıkta olması nedeni ile tarımsal ağırlıklı sanayi tesisleri il ve ülke bazında da önemli bir yer tutmaktadır. Sebze, meyve konserve, salça ve meyve suyu fabrikaları ile un fabrikaları çoğunluktadır. Yem sanayi ile tarım aletleri imal eden sanayi kolları da büyük gelişme göstermiştir.

Planlamaya konu taşınmazlardan 2129 ve 537 numaralı parseller, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **“SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI”** olarak planlanmıştır, 748 ada 1 parsel, **“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR”** plan kararında ve **“TOPLULAŞTIRMA ALANI”** sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak planlama alanı içerisinde kalan ve **“TAT GIDA SANAYİ A.Ş’ne”** ait olan 2129-537 ve 748 ada 1 parseller 1993 yılından bu yana Mevzi İmar Planına sahip olup 1995 yılından günümüze yaklaşık 23 yıldır fabrika bölge halkına hizmet vermektedir.



Planlama Alanının Bursa-Karacabey 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Sanayi ve Depolama Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Toplulaştırma Alanı için Çevre Düzeni Planının Plan Notlarında aşağıdaki tanımlamalar getirilmiştir:

C.II.3. 1. Sanayi ve Depolama Alanları:

- *Karacabey ovasının yüksek verimlilikteki "tarımsal arazilerinin korunması" ve aynı zamanda "tarımsal üretimi değerlendirmeye yönelik sanayi tesislerinin kontrollü gelişmesinin" sağlanması temel planlama hedefleri olarak belirlenmiştir.*
- *Bu temel hedefler doğrultusunda; 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planından önce onaylanmış olan sanayi ve depolama alanları mevcut plan sınırları ve yapılaşma koşulları ile korunmuştur. Ancak bu alanlardan özellikle Toplulaştırma alanı ile tarımsal niteliği korunacak alanlar kapsamında kalan sanayi ve depolama alanlarında mevcut planlarındaki yapılaşma koşulları dışında hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişiklikleri yapılmayacaktır. Plan sınırları içindeki mevcut sanayi ve depolama alanlarının toplamı yaklaşık 490 ha'dır.*
- *Plan sınırları içindeki mevcut sanayi ve depolama alanlarının hemen hemen tamamının dolmuş olması nedeniyle bölgedeki yoğun tarımsal nitelikli sanayi ve depolama alanı talepleri için Karacabey kentsel yerleşim alanının batısındaki mevcut sanayi alanlarına bitişik bir kısım alan (yaklaşık 69 ha) ilgili kurumlardan alınan uygun görüşler doğrultusunda sanayi gelişme alanı olarak planlanmıştır. Planda ayrılan sanayi gelişme alanında tarımsal üretime yönelik sanayi tesislerine yer verilecektir.*
- *Planda sanayi ve depolama alanı olarak ayrılan alanlardaki yapılaşma koşulları şöyledir;*
 - Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz ve arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.*
 - Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.*
 - Bu alanlarda 22.9.1995 gün ve 23033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" ve Yönetmelik Değişikliği uyarınca açılacak sanayi ve depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.*
 - 1/5000 nazım plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan imar uygulaması yapılamaz.*
 - Her türlü çevresel kirlilik oluşturmamak amacıyla belirtilen önlemler ile birlikte su kirliliği kontrolü yönetmeliğinin teknik usuller tebliğinde belirtilen hususlar gerçekleştirilmeden hiçbir yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilmeyecektir.*
 - Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir.*
 - Bu alanlarda yer alacak tesislerde ÇED yönetmeliği uyarınca hazırlanan ÇED raporunun İl Çevre Müdürlüğüne onaylanmasından sonra inşaat yapılabilecektir.*
 - Mevcut olup da arıtma tesisi bulunmayan sanayi tesislerinde bu planların onama tarihinden itibaren bir yıl içinde arıtma tesislerinin kurulması ve işletilmesi zorunludur.*

-Çevre düzeni planının onayından önce Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde, toplulaştırma alanı ile tarımsal niteliği korunacak alanlar kapsamında; onaylanmış imar planı bulunan Sanayi ve Depolama Alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği yapılamaz.

- Yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,50

Maks. Bina yüksekliği = Tesisin üretim türüne göre belirlenecektir.

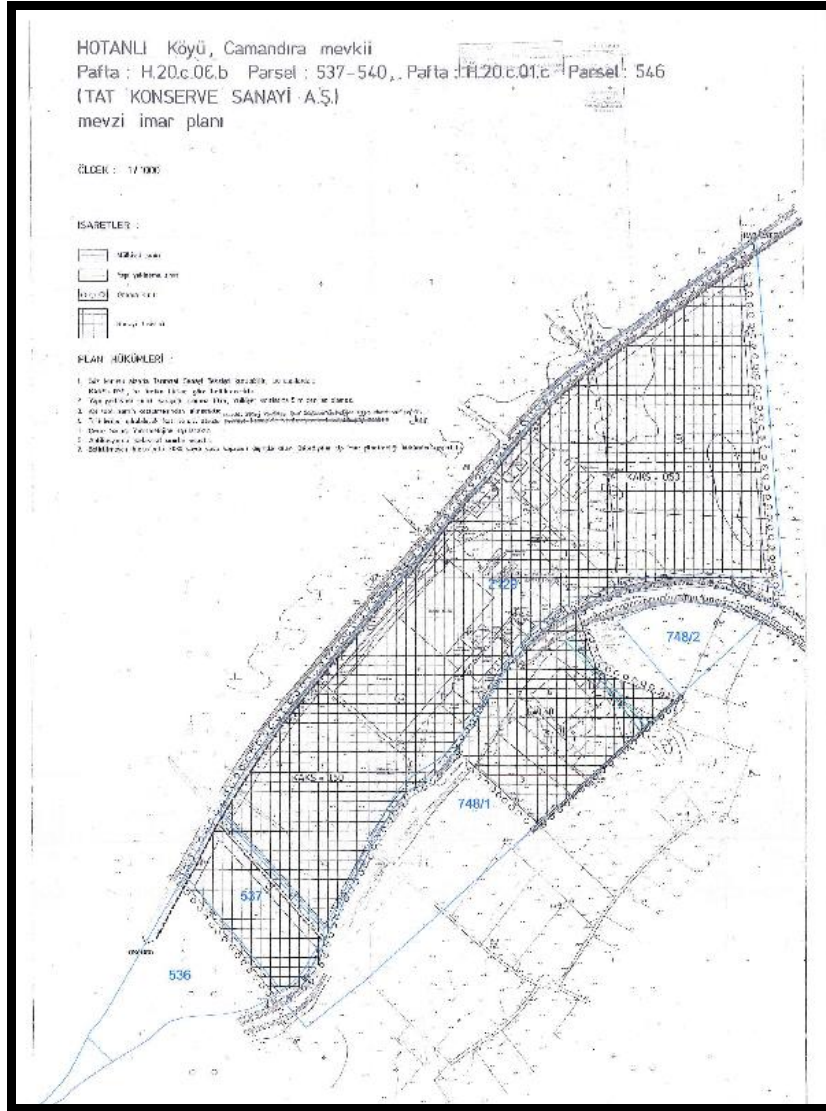
Min. parsel büyüklüğü = 10.000 m²'dir.

- Planlama Alanı içerisindeki parsellerin Mevzi İmar Planında da 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki yapılaşma koşullarına aykırılık bulunmayıp fiili durumdaki fabrika inşaatı da E=0.50 yapılaşma koşuluna göre hizmet vermektedir.



1.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVZİ İMAR PLANINDA KONUMU

- Bursa İli, Karacabey İlçesi, Hotanlı ve Canbalı Mahallesi sınırları içerisinde planlamaya konu olan taşınmazlardan 2129 ve 537 numaralı parsel ve 748 ada 1 parselin bir kısmı, Karacabey Belediye Meclisinin 09.06.1993 tarih ve 1993/45 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Mevzi İmar planında 30L1A-30L1D imar paftasında **“SANAYİ TESİSLERİ”** plan kararında yer almaktadır. **Canbalı 748 ada 1 parselde Tat Konserve fabrikasının arıtma tesisinin yer alması nedeniyle, bu parselin bir kısmında mevzi imar planı yapılarak “SANAYİ TESİSLERİ” kullanımı ile planlanmıştır.**
- Yapılaşma koşulları;
-Emsal=0.50, ön cepheden 10 metre yan ve arka cephelerden 5 er metre çekme mesafeleri verilmiştir.



Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Mevzi İmar Planındaki Konumu

C. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu olan alanda planlama çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacı ile; İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü , Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., AKSA Doğalgaz, BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Bursa Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden kurum görüşleri alınmıştır.

- **İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 21.12.2017 tarih ve E.8601 sayılı görüşüne göre;** söz konusu alanda İmar Planı çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarih ve E.521 sayılı görüşüne göre;** söz konusu alanda, sit alanlarının, kıyı kenar çizgisinin bulunmadığı ve ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı için imar planı çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- **Uludağ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 21.12.2017 tarih ve 52335 sayılı görüşüne göre;** söz konusu alandan enerji nakil hattının geçtiği ve trafo alanının bulunduğu, imar planı çalışmalarında yönetmelik maddelerine dikkat edilerek mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının geçtiği güzergahta can ve mal güvenliğinin sağlanması koşuluyla bir herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- **AKSA Doğalgaz'ın 29.12.2017 tarih ve 5177 sayılı görüşüne göre;** söz konusu alanda doğalgaz hattının dikkate alınarak imar planı çalışmaları yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- **BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi'nin 26.12.2017 tarih ve E.1797183/53281 sayılı görüşüne göre;** boru hatlarının parsellerin bulunduğu alana 5 km uzağında olup imar planı çalışmalarının uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- **Bursa Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat İdaresi Başkanlığı'nın 16.02.2018 tarih ve E.3642 sayılı görüşüne göre;** söz konusu parsellerin bulunduğu mahal, içme suyu havza koruma alanları dışında kalmakta olup, Fabrikanın arıtma tesisinden çıkan atık suyun kanalizasyon sistemimize deşarj durumunda yönetmeliğe uygun hareket edilmesi gerektiği, fabrikanın yakınından 2 adet kurutma kanalı ve parsel sınırından dere geçtiği için DSİ'nin görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- **Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.01.2018 tarih ve 69620 sayılı görüşüne göre;** bahse konu alanda Karacabey sulamasına ait kanal bulunmadığı, imar planı çalışmalarının Bursa ili 2020

yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hüküm ve yasaklarına uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih 39505 sayılı görüşüne göre;** 530 ve 2129 numaralı parsellerin bir kısmı Bandırma Karacabey Kamulaştırma Koridoru içerisinde kalmakta olup kamulaştırma sınırı dikkate alınarak işlem yapılması halinde imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- **İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarih ve E.2352879 sayılı görüşüne göre;** söz konusu parsellerin 11.03.1989 tarihinden önce salça fabrikası olarak tarım dışı kullanıldığı tespit edilmiş olup imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Tarım İl Müdürlüğü dahil alınan tüm kurum görüşleri "Olumlu" olup planlama alanının halihazırda Büyük Ova kapsamında kalıyor olması da plan değişikliğine engel teşkil etmeyeceği aşikardır.

T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tüm Türkiye'de Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemi (TAD Portalı) veri tabanı kullanılarak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 14. Maddesi kapsamında tarımsal üretim potansiyeli yüksek ova sınırlarının belirlenmesi çalışmaları yapılmıştır.

Bu kapsamda, 21 Ocak 2017 tarihli ve 29955 sayılı Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan 2016/9620 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 141 adet ova, Büyük Ova Koruma Alanı olarak ilan edilmiştir. Planlama alanı içerisinde yer alan 537, 2129 parsel, 748 ada 1 nolu parsel, Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. Ancak Büyük Ova'nın 2016/9620 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1. Maddesinin 2. Bendinde yer alan "Ovaların Sınırları içerisinde yer alan onaylı planlı alanlar ile bu kararın yayımı tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanıma izin verilmiş olan alanlar, birinci fıkra kapsamı dışındadır" hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda; parsellerin 11.03.1989 tarihinden önce salça fabrikası olarak tarım dışı kullanıldığı göz önüne alındığında parseller Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Büyük Ova kapsamı dışında yer almaktadır.

D. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

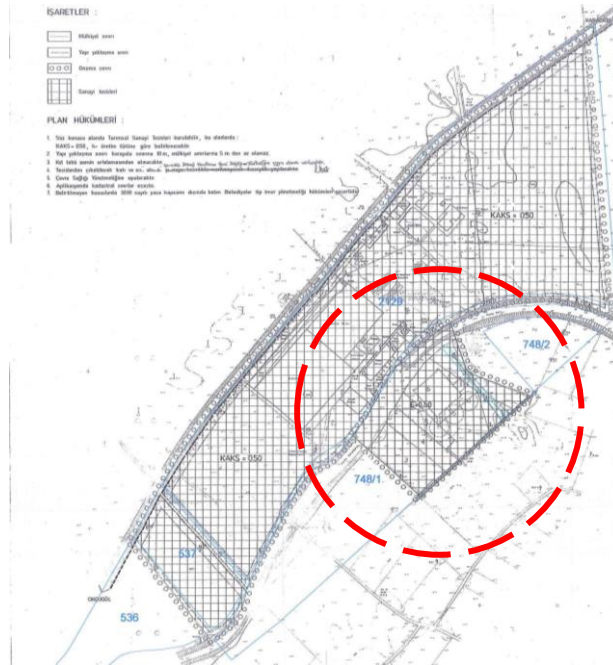
- Söz konusu parsellerden Hotanlı Mahallesi 2129 ve 537 parseller Bursa-Karacabey 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Sanayi ve Depolama Alanı plan kararında yer almakta olup söz konusu parseller üzerinde mevcut arazi kullanımında TAT GIDA SANAYİ A.Ş. firmasının Salça Konserve Fabrikası bulunmaktadır. TAT GIDA SANAYİ A.Ş. firmasının Salça Konserve Fabrikasının Arıtma Tesisinin yer aldığı 748 ada 1 parsel ise, Bursa-Karacabey 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda **“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR”** plan kararında ve **“TOPLULAŞTIRMA ALANI”** sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa-Karacabey 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin 6.3 maddesinde yer alan;

*“6.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, **arıtma tesisleri**, sosyal ve teknik alt yapı kullanımları, belediye hizmet alanı, ulaşım, baraj, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanır.”*

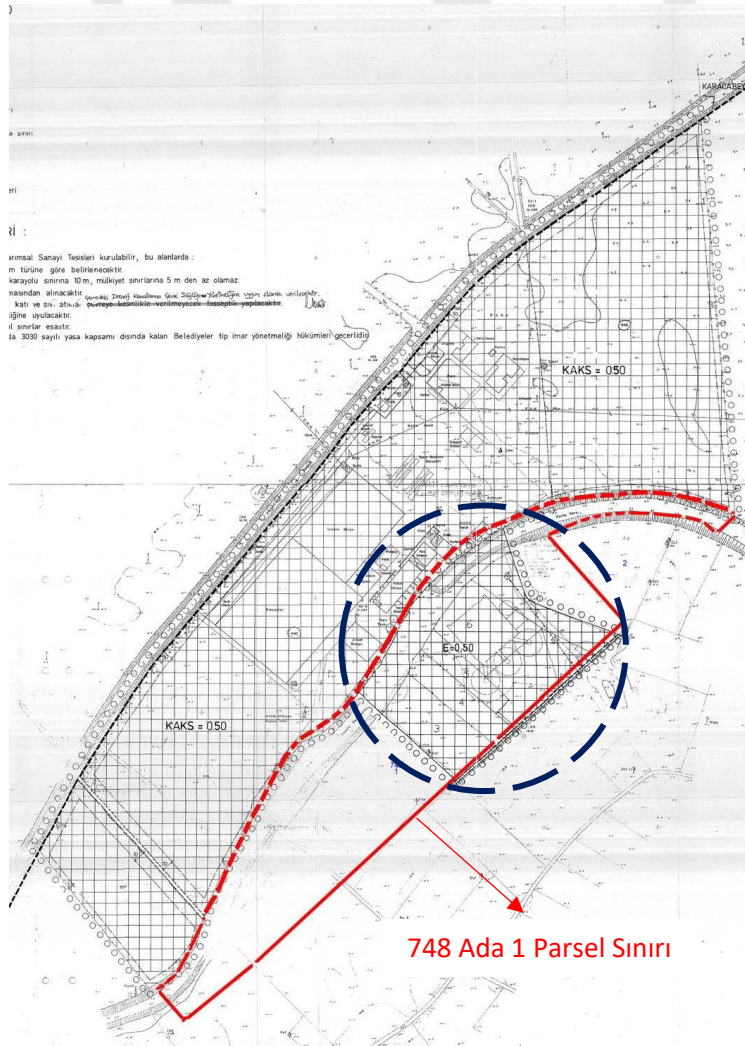
İfadesi doğrultusunda, planlama alanı kapsamında 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması yapılmaktadır.

Alt ölçekli planlar incelendiğinde;

- Hotanlı Mahallesi 2129 ve 537 parsel için hazırlanan Mevzi İmar Planı Karacabey Belediye Meclisinin 09.06.1993 tarih ve 1993/45 sayılı kararı ile kabul edilen Meclis Kararında söz konusu parseller “Sanayi Alanı” kullanım kararında yer almaktadır. Benzer şekilde, Canbalı Mahallesi 748 ada 1 parsel (Eski 372 ada 3-4-5-6-7-26-27-34) ile Hotanlı Mahallesi 2129-537 parseller için hazırlanan ve Karacabey Belediye Meclisinin 16.10.1998 tarih ve 98/078 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Mevzi İmar Planında da söz konusu parseller “**Sanayi Alanı**” plan kararında yer almaktadır. Bu mevzi planla, Canbalı Mahallesi 748 ada 1 parsel üzerinde yer alan, TAT GIDA SANAYİ A.Ş. Salça Konserve Fabrikasına ait Arıtma Tesisi plana dahil edilerek, “Sanayi Alanı” olarak belirlenmiştir.



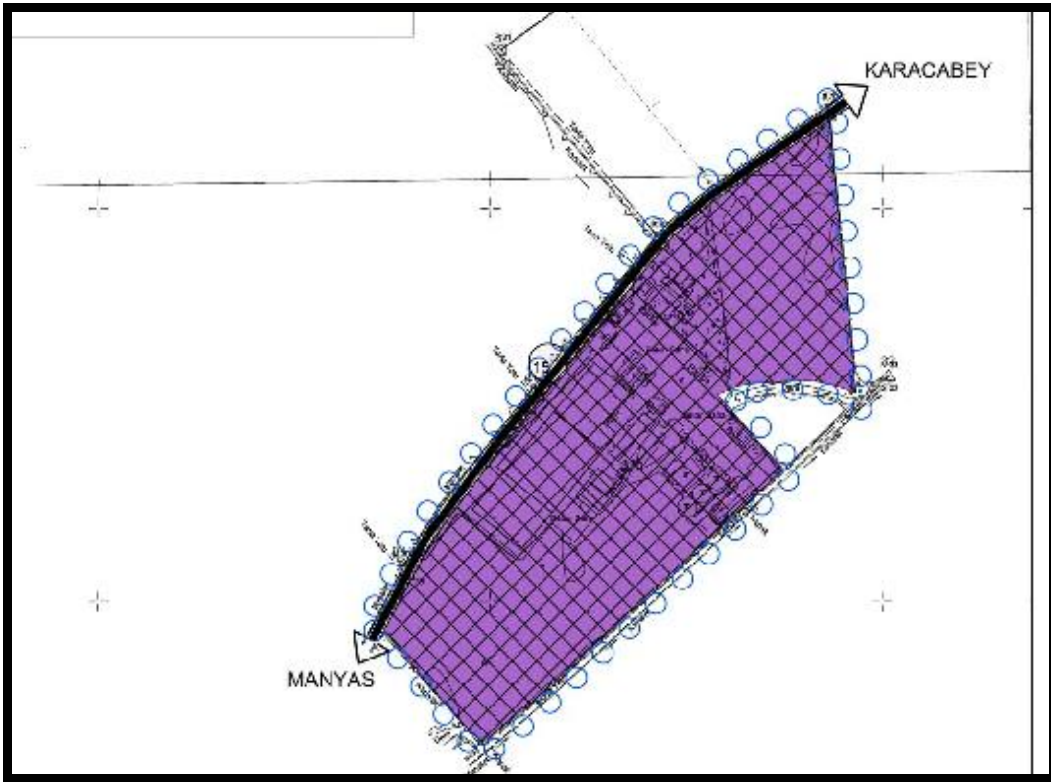
- Mevcut durumda, tapuda Canbalı Mahallesi 748 ada 1 parsel olarak aynı şirket adına kayıtlı taşınmazın üzerinde TAT GIDA SANAYİ A.Ş. Salça Konserve Fabrikasına ait Arıtma Tesis ruhsatı ve yapı kullanma izni olan bir yapıdır. Salça Konserve Fabrikasının faaliyeti ve yürürlükteki mevzuat hükümleri göz önünde bulundurulduğunda; Arıtma Tesisinin, Salça Konserve fabrikasının prosesinin bir parçası, **fabrikanın mütemmim cüzü niteliğinde olduğu, münferit olarak değerlendirilmesinin söz konusu olamayacağı** açıkça görülmektedir. **Bu nedenle, Arıtma Tesisinin yer aldığı parselin “Sanayi Alanı” olarak planlaması gerekmektedir.**
- Ancak, Canbalı Mahallesi 748 ada 1 parsel (Eksi 372 ada 3-4-5-6-7-26-27-34) ile Hotanlı Mahallesi 2129-537 parseller için hazırlanan ve Karacabey Belediye Meclisinin 16.10.1998 tarih ve 98/078 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Mevzi İmar Plan incelendiğinde; Salça Konserve Fabrikasının teknik altyapısı niteliğindeki Arıtma Tesisinin kurulduğu ve işletilmekte olduğu 748 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, sadece arıtma tesisi yapılarının yer aldığı bölümü kapsayan mevzi imar planı yapıldığı ve bu planda da **“SANAYİ TESİSİ”** olarak tanımlandığı görülmektedir.



Dolayısıyla mevzi imar planı yapılırken, hatalı bir yaklaşım sonucu, 748 ada 1 nolu parselin mülkiyet sınırı dikkate alınarak bütün olarak değerlendirilmediği, sadece arıtma tesisinin yapılarının yer aldığı kısmın mevzi plan kapsamına alındığı anlaşılmaktadır. **Oysa mülkiyet sınırlarının, yani 748 ada 1 parselin tamamının plan kapsamına alınarak salça fabrikasının genişleme potansiyeli de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.**

E. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

- Açıklanan plan yapım gerekçeleri doğrultusunda, tapuya 2129 (540 ve 537 sayılı parsellerin tevhide ile oluşmuştur), 537 parsel numarası ile kayıtlı, Canbalı Mahallesi 748 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı toplam 195.899,00 m² yüzölçümlü alanın “**Sanayi Alanı**” olarak belirlenmesine yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

F. PLAN NOTLARI

1. Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne, İşyeri Açma Çalışma Ruhsat Yönetmeliği'ne, Atık Yönetimi Yönetmeliği'ne ve Çevre Denetimi Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
2. 13.06.2018 tarih ve 11053 sayı ile onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62



EKLERİ :

- 1- Vekâletname,
- 2- Tapu Kayıtları,
- 3- Aplikasyon Krokileri,
- 4- BEYTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.'ye ait Tapu Tescil Belgeleri,
- 5- 09.12.1993 tarih ve 2735 sayılı 540 ve 537 parsellerin tevhidine ilişkin Encümen Kararı,
- 6- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri,
- 7- Uydu Görüntüsü,
- 8- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı,
- 9- 16.10.1998 tarih ve 98/078 sayılı Karacabey Belediye Meclisi tarafından onaylanan Mevzi İmar Planının onay yazısı,
- 10- 1/1.000 ölçekli Mevzi İmar Planı
- 11- Kurum Görüşleri
 - 10.1. İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 21.12.2017 tarih ve E.8601 sayılı görüşü,
 - 10.2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarih ve E.521 sayılı görüşü,
 - 10.3. Uludağ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 21.12.2017 tarih ve 52335 sayılı görüşü,
 - 10.4. AKSA Doğalgaz'ın 29.12.2017 tarih ve 5177 sayılı görüşü,
 - 10.5. BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi'nin 26.12.2017 tarih ve E.1797183/53281 sayılı görüşü,
 - 10.6. Bursa Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat İdaresi Başkanlığı'nın 16.02.2018 tarih ve E.3642 sayılı görüşü,
 - 10.7. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.01.2018 tarih ve 69620 sayılı görüşü,
 - 10.8. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih 39505 sayılı görüşü,
 - 10.9. Tarım İl Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarih ve E.2352879 sayılı görüşü,
- 12- 13.06.2018 tarih ve 11053 sayılı Jeolojik Etüt Raporu Onay Yazısı,
- 13- 1/5.000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı,
- 14- Bilgi Amaçlı 1/1.000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı.