

## KARACABEY İLÇESİ, SUBAŞI MAHALLESİ, 3543 NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

### PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Karacabey

Mahallesi: Subaşı Mahallesi

Ada, Parsel: 3543 Nolu Parsel

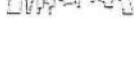


### Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Paftası

İmar plan çalışması yapılan parselde 1980 li yıllarda o günün mevzuatlarına uygun olarak yasal izinleri alınıp faaliyetine halen devam eden Bursa – Karacabey yoluna cepheli, Karacabey yolu istikametinde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak hizmet veren bir tesis bulunmaktadır. Parselin Karacabey kent merkezine uzaklığı 22 km olup Bursa kent merkezine uzaklığı ise 49 km dir.

hakan.koyunlular@gmail.com  
Tlf : 0 532 798 74 60

ONUR PLANLAMA



Hakan KOYUNLULAR

A Grubu  
Şehir Plancısı

### MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI

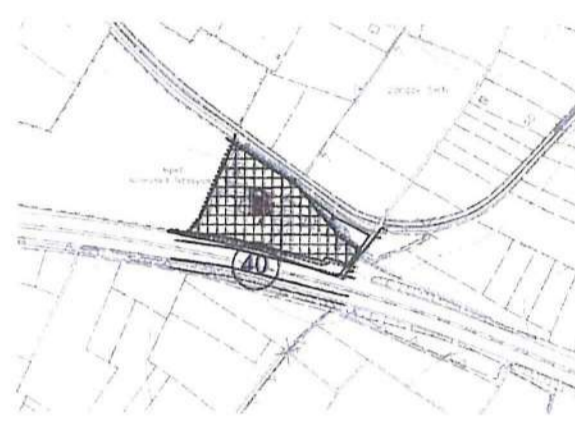
1998 yılında Bakanlıkça onaylanan 1/100 000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planının da “Korunacak Tarım Alanı” da kalmaktadır.



### Onaylı 1/100 000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan Örneği

#### 1/5 000 NAZIM İMAR PLANI KARARI:

3543 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 tarih ve 1555 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmıştır.



### 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Plan Örneği

hakan.koyunlular@gmail.com  
Tlf : 0 532 798 74 60

ONUR PLANLAMA



Hakan KOYUNLULAR

A Grubu  
Şehir Plancısı

### PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Karacabey – Subaşı Mahallesi – 3543 sayılı parselde yer alan mevcut “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” tesisi, ilgili mevzuatlar gereği alınmış “izin belgelerine” istinaden faaliyetine devam etmektedir. (Bu belgeler aşağıda sunulmaktadır).

- Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce düzenlenen Cilt No:14 Sahife No: 42 sayılı “Akaryakıt ve Satış İstasyonu – İnşaat Ruhsatnamesi”.
- Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce düzenlenen Ruhsat Takip No:11-05 sayılı “LPG Pompası Yapı Ruhsatı”.
- Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce düzenlenen Cilt No:7/13 ve sahife No: 19 sayılı “Yapı Kullanma İzin Kağıdı”.
- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünce No:14-0008-07 ile düzenlenmiş “Geçiş Yolu İzin Belgesi”
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenmiş 01/08/2017 tarih ve 3317 sayılı “Akaryakıt satış İstasyonu” İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı.
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenmiş 01/08/2017 tarih ve 3318 sayılı “LPG satış İstasyonu” İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı.
- Karacabey Belediye Başkanlığı – İtfaiye Müdürlüğünden alınmış 2013-01 sayılı “Yangına karşı gerekli önlemlerin alındığına dair rapor”.
- Tapu sicil Müdürlüğünden alınan eski 1804 yeni 3543 sayılı imar planına konu olan parselde yapılan tescil düzenlemesi yazısı.
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin söz konusu parsel ile ilgili, 31.05.2018 tarih ve 1555 sayılı meclis kararı “1/5000 Ölçekli Akaryakıt ve Servis Alanı – Nazım İmar Planı”.

Söz konusu Akaryakıt İstasyonunun bulunduğu parsel için Bursa – Bayındırlık İmar Müdürlüğünce hazırlanan NO:10933 lu “İnşaat Ruhsatnamesinde”, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği Bursa İl İdare Kurulunun 29.05.1986 gün ve 5/IV-2006 sayılı kararı ile onaylı “Mevzi İmar Planının” bulunduğu belirlenmiştir. Ancak onaylanan bu plana kamu kurumları arasında yapılan yetki devirleri sırasında yaşanan sıkıntılar nedeni ile ulaşılamamıştır.

Bu nedenle onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı ve yukarıda belirtilen daha önce alınan resmi izinler de dikkate alınarak söz konusu 3543 nolu parsel için yeni bir 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

### PLAN KARARI

Karacabey İlçesi, Subaşı Mahallesi 3543 sayılı parsel öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının da “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzenlenmiştir.

#### Plan Hükümleri:

- Planlama alanındaki yapılaşma emsali E= 0.40, maksimum yapı yüksekliği Yeñçok = 6.50 mt dir.
- Çekme mesafesi karayolundan 25 mt, diğer yönlerden 5 mt dir.
- Aplikasyonda kadastral sınırlar esas alınacaktır.
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

hakan.koyunlular@gmail.com  
Tlf : 0 532 798 74 60

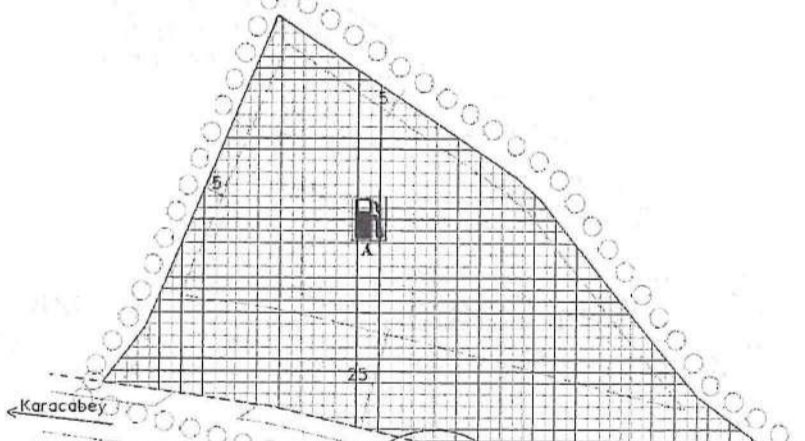
ONUR PLANLAMA



Hakan KOYUNLULAR

A Grubu  
Şehir Plancısı

- Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 19.01.2018 tarihli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- ÇED Raporu alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.



### 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Örneği

Yapılan düzenleme sonucunda oluşan arazi kullanım değerleri aşağıda ki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN(%)
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	10 822	100
TOPLAM ALAN	10 822	100

Hakan KOYUNLULAR  
A Grubu  
Şehir Plancısı  
Çamlica Mah. Eren Sk. Kutlukent 1 St.  
E Blok No:7/3 Nilüfer/BURSA  
ÇEKİRGE V.D. 5810146758

hakan.koyunlular@gmail.com  
Tlf : 0 532 798 74 60

