

BURSA İLİ-MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
BOĞAZKÖY 305 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Alanın Tanımı ve Konumu

Planlamaya konu 305 parsel Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi Boğazköy Mahallesi tapulama alanı içerisinde kalmaktadır. Alan Boğazköy yerleşik alanının doğusunda ve yerleşik alana yaklaşık 750 m, Bursa-Balıkesir yoluna yaklaşık 550 m, Mustafakemalpaşa kent merkezine yaklaşık 10 km mesafededir.



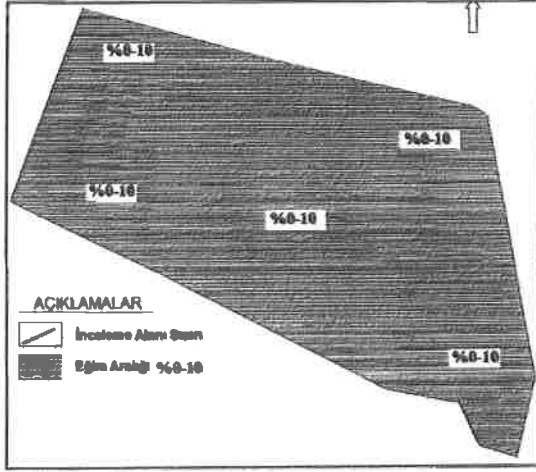
Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Planlamaya konu 305 parsel 33.900 m² tapu alanına sahiptir.

Mevcut Durum

Planlamaya konu Boğazköy 305 parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Alanda kuzeybatı yönünde azalan %10 civarı eğim bulunmakta olup düşük eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Alanın batı bölümünde eğim değerleri daha düşüktür. Alan kuzeybatı bakılıdır. Arazinin ortalama rakımı 50 m civarındadır.



Eğim durumu (jeolojik etüt raporundan alınmıştır)

Planlama alanının batısından Kilisedere geçmektedir. Derenin olumsuz etkilerinin azaltılması için ilgili kurum görüşleri ve jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

305 parsel için hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğünce 21.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alanın yerleşime uygunluk açısından yapılan değerlendirilmesinde; “inceleme alanının 1. Derecede deprem bölgesinde yer alması ve alanda (Tt) miyosen yaşlı Tunçbilek formasyonuna ait kil birimlerinin gözlenmesi, orta-yüksek şişme potansiyeline sahip birimlerin bulunması nedeniyle **Önlemlenmeli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Sorunlu Alanlar**” olarak tanımlanmıştır.

Bölgenin 1. Derece deprem kuşağında yer alması nedeniyle alanda yapılaşmalarda jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli önlemlerin alınması önem arz etmektedir.

Alana ulaşım parselin doğusunda güneyden gelerek parsel sınırını geçtikten sonra biten kadastral yoldan sağlanmaktadır. Yol kuzey yönünde toprak yol olarak devam ederek Boğazköy yoluna ve Bursa-Balıkesir yoluna ulaşmaktadır.

Üst Ölçekli Plan Kararları

Boğazköy 305 parsel 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında Karacabey-Mustafakemalpaşa Planlama Bölgesi içerisinde yol alanı ve kentsel yerleşim alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 7. Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları başlığı altında;

“Yenilenebilir enerji (Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için sayısal verileriyle Bakanlığa gönderilir.”

Hükmü yer almaktadır. 305 parselde bu hüküm çerçevesinde güneş enerji santrali kurulması planlanmaktadır.

Parsel için hazırlanan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında parselin kullanımı enerji üretim alanı olarak belirlenmiştir.



Onaylı nazım imar planı örneği

Kurum Görüşleri

Mustafakemalpaşa İlçesi, Boğazköy 05 parselde yapılması planlanan 2 adet 1MW altında Güneş enerjisine dayalı lisanssız elektrik üretim tesisine ilişkin kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

- Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.04.2016 gün ve 12322 sayılı yazısında özetle; alanda herhangi bir kıyı tespiti yapılması gereken deniz, tabii

veya suni göl ve akarsu bulunmadığı, yapılan incelemelerde mevcut doğal sit alanlarında kalmadığı belirtilmiştir.

Alanda yapılacak tesisin 1 MW altında olması halinde projenin Çevresel Etki Değerlendirmesi kapsamı dışında değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

- BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü'nün 29.03.2016 gün ve 12648 sayılı yazısında; "bahse konu bölge boru hatlarımızın yaklaşım mesafesi dışında kalmakta olup yapılacak imar planları değişiklikleri kurumumuzca uygundur." Denmektedir.
- Türk Telekomünikasyon A.Ş'nin 11.04.2016 gün ve 91751 sayılı yazısında; "305parselde bulunan arazi üzerinde GES (Güneş Enerji Sistemi) panelleri monte edilmesinin, halihazırda çalışmakta olan radyolink sistemlerimizin işleyişine engel olmayacağı tespit edilmiştir" denmektedir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 13.04.2016 gün ve E.86483 sayılı yazısında; " söz konusu alan mevcut ve planlanan devlet ve il yolları güzergahları dışında kalmaktadır" denmektedir.
- Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 04.04.2016 gün ve E.2444 sayılı yazısında "söz konusu düzenlemenin yapılmasında kurumumuz mevzuatı yönünden bir engel bulunmamaktadır" denmektedir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 18.04.2016 gün ve 15545 sayılı yazısında; "Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Boğazköy Mahallesi, 305 parsel nolu 33.900 m²lik tarla niteliğindeki gayrimenkul üzerinde şirketimize ait herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır" denmektedir.
- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.04.2016 gün ve E.834472 sayılı yazısı eki inceleme raporunda; "305 parselin orman sayılmayan alanda kaldığı, ormana sınırı olmadığı ve üzerinde ormancılık mevzuatına konu orman örtüsü bulunmadığından yapılacak olan yenilenebilir enerji üretim tesisi GES amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ormancılık mevzuatı açısından kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 15.04.2016 gün ve 255334 sayılı yazısında; "yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde bahse konu parselin herhangi bir projemizde kalmadığı tespit edilmiştir. Parselin batısından Kilise Dere geçtiği tespit edilmiş olup, dere şev üstünden 25 m emniyet bandı bırakılması,

taşkın drenaj tedbirlerinin alınması, Kilise Dere akış kesitine müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Ayrıca yapılacak 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 olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, yeraltı suyu seviyesinin altında hiçbir şekilde işlem yapılmaması, “Su kirliliği kontrol yönetmeliği” ve “Yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik” hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltı suyuna 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 gerekmektedir. İlgili alanın yakın çevresinde kaynak-çeşme ve yeraltı suyunun varlığı saptanmış olup bunların miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak gerekli tedbirlerin alınması, yeraltı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması gerekmekte olup; ayrıca ilgili saha YAS işletme sahası içinde kalmakta olup yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İşletmecinin ilerde yeraltı suyu kullanma talebi olası durumunda bu talep bölge müdürlüğümüzce karşılanmayacaktır” denmektedir.

- BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 26.04.2016 gün ve 85571855-622.01- yazısında; “söz konusu alanda herhangi bir mevcut altyapı hattımız bulunmamaktadır. Ancak faaliyetin genel müdürlüğümüz sorumluluk alanında kalması sebebi ile faaliyet esnasında oluşan atık suların sızdırmaz özellikte fosseptikte toplanması ve BUSKİ atıksu sistemine dahil edilmesi durumunda genel müdürlüğümüzden “Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı” alınması gerekmektedir” denmektedir.
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 20.04.2016 gün ve 9051 sayılı yazısında; “...bahse konu taşınmaz ile ilgili olarak Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 08.08.2014 tarih ve 68656427.230.99/19803 sayılı talimatları gereği arazi sınıf tespiti için 18.06.2015 tarih ve 45706566/509.0.0.0/13000sayılı yazımız ile “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” sınıfında olduğu ve faaliyetin tarımsal bütünlüğü bozmayacağı belirtilmiş olup; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında talep konusu parselin istenilen amaçla kullanılması, yazımız ekindeki taahhütnamesindeki şartlara ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün 15.04.2016 tarih ve 48376342-754-255328 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması kaydıyla uygun görülmüştür” denmektedir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 31.03.2016 gün ve E.122258 sayılı yazısında; “söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır” denmektedir.
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 18.04.2016 gün ve 1452 sayılı yazısında özetle;

“müdürlüğümüzce yerinde yapılan incelemede 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmamaktadır” ve “parselde yapılan incelemede 5226-3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı yasa kapsamı içerisine girebilecek herhangi bir kültür varlığı kalıntı ve buluntusuna rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereğince söz konusu parselde yapılacak herhangi bir müdahale sırasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde ivedilikle müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir” denmektedir.

- EPDK Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 06.04.2016 gün ve E.17210 sayılı yazısında; “kurumumuz tarafından çıkartılan ‘Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik’in 26. Maddesi; “bu yönetmelik kapsamında kurulacak üretim tesisler için kurum tarafından herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılamaz” hükmünü düzenlemektedir. Bu nedenle bahse konu tesisin lisanssız enerji üretimi kapsamında olması nedeniyle kurumumuz tarafından yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Bununla birlikte konunun mer’i mevzuat hükümleri çerçevesinde yetkili kamu kurumu tarafından değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir” denmektedir.
- MTA Genel Müdürlüğü'nün 11.04.2016 gün ve E.8126 sayılı yazısında; söz konusu alanda kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır” denmektedir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2016 gün ve E.9965 sayılı yazısında; söz konusu projelere ait plan teklifinizin Genel Müdürlüğümüz tarafından düzenlenmiş olumlu Teknik Değerlendirme Raporu ile birlikte imar planını onaylamaya yetkili ilgili makamlara 02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı “Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik” hükümlerinde belirtilen süreler içinde iletilmesi durumunda bahse konu talebin gerçekleştirilmesine engel bir hal bulunmamaktadır” denmektedir.
- Milli Savunma Bakanlığı Emlak İstimlak Daire Başkanlığı'nın 25.04.2016 gün ve 1206 sayılı yazısında; “söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir” denmektedir.

Gerekçe

Söz konusu alanda parsel maliklerince 2 adet 1 MW altında yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim tesisi (güneş enerjisi santrali-GES) kurulması planlanmaktadır.

1/1000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları başlıklı 7. Maddesinde;

“Yenilenebilir enerji (Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için sayısal verileriyle Bakanlığa gönderilir” hükmü yer almaktadır.

Hazırlanan 11000 ölçekli uygulama imar planı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde belirtilen hususlar doğrultusunda ve onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak, alanda yapılması planlanan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim alanı tesisinin yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Kararları

1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Boğazköy 305 parselin kullanımı yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim alanı olarak planlanmıştır. Alana ulaşım parselin doğusundan geçen ve 10 m olarak düzenlenen araç yoluyla sağlanmaktadır. Söz konusu yol halihazırda kadastral bir yol olup halihazırda kullanılmaktadır.

Alan için hazırlanarak 21.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik etüt raporunda alan “Önlemlenilen Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Sorunlu Alanlar” olarak tanımlanmıştır. Alanda yer alacak yapılaşmalarda bölgenin 1. Derece deprem bölgesi olması nedeniyle jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir.

Enerji üretim alanında; yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri (güneş enerjisi santrali/GES) ve ilgili diğer yapılar yer alacaktır. Alanda güneş panelleri ve zorunlu tesisler dışında başka fonksiyonlar yer alamaz. Alanda 2 adet GES kurulması düşünülmektedir.

Planlama alanı için emsal 0.05 ve Yençok=6.50 m önerilmiştir. Güneş panelleri emsale dahil değildir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve komşu parsellerden 5 m'dir. Birden fazla tesis kurulması halinde ifraz hattının her iki yanından 5 m çekme mesafesi uygulanacaktır.

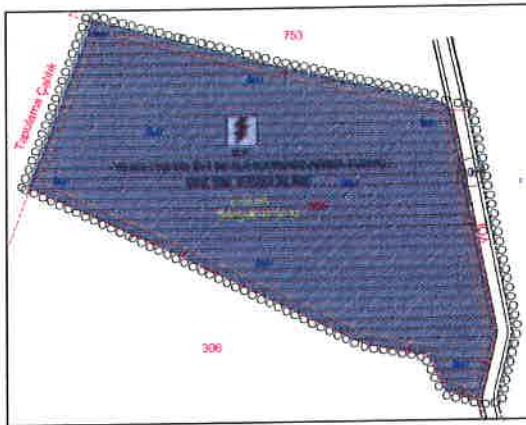
1/5000 ölçekli nazım imar planı arazi kullanımı aşağıdaki gibidir.

	Alan (ha)
Enerji üretim alanı	32.779
TOPLAM*	32.779

*Tapu alanı 33.900 m² olmasına karşın aplikasyon krokisine göre parsel alanı 32.779 m²'dir. Yol alanı mevcut kadastral yol kullanıldığı için hesaba dahil edilmemiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim alanında; güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisi (GES) ve ilgili diğer yapılar yer alacaktır.
2. Güneş panelleri dışındaki yapılar için E=0.05 ve Yençok=6.50 m'dir. Hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.
3. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan ve komşu parsellerden 5 m'dir. Alanda birden fazla tesis kurulması halinde ifraz hattının her iki yönünde 5 m çekme mesafesi uygulanır.
4. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
5. ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. 21.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan parselde ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Belirtilmeyen hususlarda 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



Uygulama imar planı örneği

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plançı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
16060 BURSA