

**BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ,
SÜNLÜK MAHALLESİ, 177 ADA 12
PARSEL;1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI,
AÇIKLAMA RAPORU**



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM
KENT İMAR

İçindekiler

1-TARİH VE COĞRAFYA.....	3
1.1-Tarih.....	3
1.2-Coğrafya.....	3
2-NÜFUS VE EKONOMİK YAPI	3
2.1.Mustafakemalpaşa Nüfus	3
2.2. Ekonomik Yapı.....	4
3.PLANLAMA BÖLGESİ	4
3.1.Planlama Bölgesi İdari ve Genel Özellikleri.....	4
3.1.2. Planlama Bölgesi İdari Özellikleri.....	4
3.1.2.1-Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
3.1.2.2-Bursa İli 1/25000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Termal Turizm Çevre Düzeni Planı.....	5
3.1.2.3-Nazım İmar Planı.....	6
3.1.3 Planlama Bölgesi Genel Özellikleri.....	6
3.1.4 Yasal Dayanaklar	6
4.PLANLAMA AMAÇ, KAPSAM VE TANIMLAR.....	7
4.1. Planlamanın Konusu	7
4.2. Planlama Konusu Tanımlar ve genel bilgiler	7
4.2.1.Güneş Enerjisinden Elektrik Enerjisi Nasıl Elde Edilir	7
4.2.2. Güneş Enerjisinin Önemi	8
5.PLAN KARARLARI.....	8
6-PLAN HÜKÜMLERİ.....	9
GENEL HÜKÜMLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
ÖZEL HÜKÜMLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
7-ALAN KULLANIMI TABLOSU.....	10
8-ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	11

Grafikler

Grafik 1Mustafakemalpaşa İlçesi Senelere Göre Nüfus Sayısı.....	4
Grafik 2 Mustafakemalpaşa Nüfus Değişim.....	4
Grafik 3 Hava Fotoğrafının Üzerine Uygulanmış Parsel Hatları	5
Grafik 4 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı	5
Grafik 5 1/25000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Termal Turizm Çevre Düzeni	6
Grafik 6 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	7
Grafik 7 Türkiye Güneş Enerjisi Haritası	8
Grafik 8 Alan Kullanımı Tablosu	10
Grafik 9 Öneri Nazım İmar Planı.....	11

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, SÜNLÜK MAHALLESİ, İ20B03C-08B PAFTA 177 ADA 12 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1-TARİH VE COĞRAFYA

1.1-Tarih: Miletopolis Kolonisi olarak Kyzikoslular veya Atinalılar tarafından kurulmuştur. Kaynaklarda Miletopolis'in göl (Uluabat veya Manyas Gölü) kıyısında bir yerleşim yeri olduğu belirtilmektedir. Göl sularının zaman içinde çekilerek bugünkü durumuna ulaşmasından sonra MS 301-331 yılları arasında Kirmasti yerleşiminin bulunduğu Melde Bayırı'ndan bugünkü Lalaşahin Mahallesi mevkiine taşındığı ve yörede ilk yerleşimlerin Hitit Uygarlığı döneminde kurulmaya başlandığı düşünülmektedir.

Eski adı Kirmasti (Kremastre) olan ilçede Hitit Uygarlığı, Bitinya Krallığı hüküm sürmüştür; Miletopolis adında bir yerleşim kurulmuştur. MS 300'de psikoposluk merkezi olan kent, Romalılardan sonra sırayla Bizans, Selçuklu ve Karesioğulları yönetimine geçmiştir. Kirmasti adını Bizans döneminde kasabanın kadın yöneticisi olan Kirmastorya 'dan aldığı sanılmaktadır. 1336'da Osmanlı topraklarına katılmıştır. Balkanlar'daki ve Kafkasya'daki karışıklıklardan kaçan Arnavutlar ve Çerkesler ilçe nüfusunun içinde önemli yer teşkil eder. 2 Temmuz 1920'de Yunan işgaline uğramış, 14 Eylül 1922 tarihinde işgalden kurtarılmıştır. 1909'da; 3 cami, 5 mescit, 1 medrese, 1 rüşdiye, 8 ilkokul, 2 kilise, 2 hamam, 7 han, 183 dükkan, 4 tabakhane, 2 boyahane, 3 dokuma el Tezgahı, 2 buharlı; 1 atlı 6 değirmenin bulunduğu ilçe; Kurtuluş Savaşı'ndan sonra kasaba meclisinin aldığı kararla Mustafa Kemal Atatürk'e atıfta bulunarak Mustafakemalpaşa adını almıştır.

1.2-Coğrafya: Büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nde, küçük bir bölümü Ege Bölgesi içerisinde kalan Mustafakemalpaşa, Bursa iline bağlı bir ilçedir. İlçe 28' 24' doğu boylamı ile 40' 02' kuzey enlemi üzerinde yer alır. İlçenin doğusu Orhaneli, güneydoğusu Büyükorhan, güneyi ve batısı Balıkesir, kuzeyi Karacabey ve Ulubat Gölü, kuzeydoğusu da Merkez ilçe ile çevrilidir. Kuzeyi ovalık olan ilçenin doğusunu Orhaneli Dağları, güney ve batısını da Çataldağ engebelenlendirmektedir. Mustafakemalpaşa Çayı (Kirmasti Suyu) bölgeyi suladıktan sonra Ulubat (Apolyont) Gölü'ne dökülür. Ulubat Gölü'nün güney kesimi de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 1472 km²'dir. İlçenin Bursa il merkezine uzaklığı 84 km'dir.

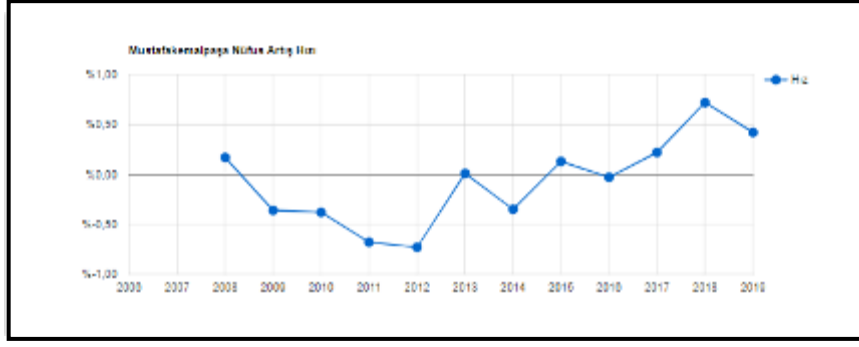
İlçe genelinde toplam (12) Km. devlet karayolu, (75) Km. il yolu, (422) km. mahalle yolu olmak üzere toplam (509) km. yol ağı bulunmaktadır.

2-NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

2.1.Mustafakemalpaşa Nüfus: İlçe Nüfusu 99651 kişidir. Toplam il nüfusunun %27 sini oluşturmaktadır. 131 tane mahalleden oluşmakta olup bunların büyük çoğunluğu kırsal yapıdadır.

Yıllara Göre Mustafakemalpaşa Nüfusu			
Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	49.439	50.212	99.651
2013	49.643	50.356	99.999
2012	49.526	50.468	99.994
2011	49.875	50.852	100.727
2010	50.087	51.325	101.412
2009	50.080	51.720	101.800
2008	50.375	51.796	102.171
2007	50.350	51.650	102.000

Grafik 1 Mustafakemalpaşa İlçesi Senelere Göre Nüfus Sayısı



Grafik 2 Mustafakemalpaşa Nüfus Değişim

2.2. Ekonomik Yapı: İlçede faaliyet gösteren ve ilçe merkezinin (21) km güney doğusunda (5.000.000) ton rezerve sahip Kestelek bor maden sahası ile yıllık Türkiye ekonomisine (12.000.000) TL katkı sağlayan, (245) işçinin istihdam edildiği Kestelek Eti Bor Maden İşletmesi tesisidir.

Bölgenin coğrafi konumuyla şekillenen ekonomisi tarım ve hayvancılığın yanında Söğütalan ve Devecikonağı bölgelerinde bulunan mermer ve taş ocakları ile Güllüce Mahallesi sınırlarında bulunan Organize Sanayi Bölgesinde kurulan fabrika ve işletmelere dayanmaktadır.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğünün 2014 verilerine göre bölgede; 252 bin dekar tarım arazisi, (5.705) adet traktör, (21.282) adet büyükbaş hayvan, (45.305) adet küçükbaş hayvan, (4.115) kovan arı bulunmaktadır. Tarım arazilerinde sebze (domates, biber, bamya, patlıcan vb.), meyve (Kavun, karpuz, şeftali, armut, elma vb.), yem bitkisi (yulaf, yonca, fiy vb.), endüstri bitkisi (mısır, şeker pancarı) üretimi yapılmaktadır.

Bölgede ekonomik değeri yüksek (79) fabrika bulunmaktadır.

3. PLANLAMA BÖLGESİ

3.1. Planlama Bölgesi İdari ve Genel Özellikleri

3.1.2. Planlama Bölgesi İdari Özellikleri: Planlama alanı; Büyükşehir olarak Bursa İline, yerelde Mustafakemalpaşa ilçesine bağlıdır. Mülkiyeti üzerindeki yetki Mustafakemalpaşa Belediyesindedir. Ulusal Mülkiyet sisteminde Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Sönlük Mahallesi, i20b03c pafta 177 Ada, 12 parsele kaim tapu bilgisine haizdir. Yüz ölçümü tapusunda 193.846.12 m2 dir.



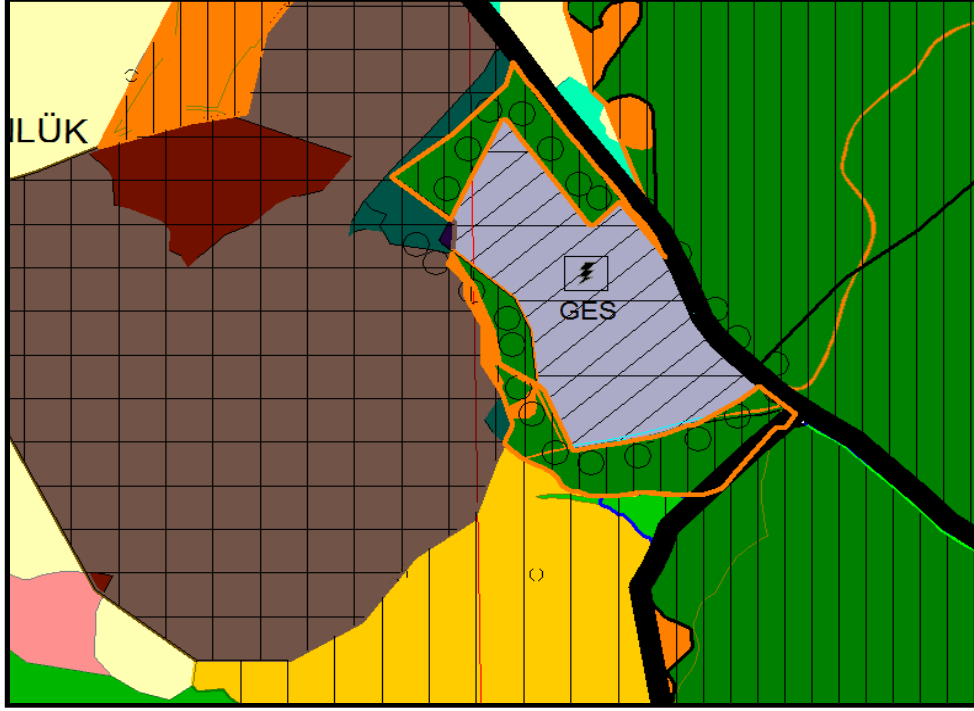
Grafik 3 Hava Fotoğrafının Üzerine Uygulanmış Parsel Hatları



Grafik 4 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

3.1.2.1-Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı: Bursa İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde planlama alanı Tarım Alanı olarak tespit edilen bölgededir. Yakın çevresinde, tarım alanları, kırsal yerleşim alanları ve orman alanları yer almaktadır.

3.1.2.2-Bursa İli 1/25000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Termal Turizm Çevre Düzeni Planı: 1/25.000 Ölçekli Mustafakemalpaşa İlçesi Tümbüldek Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında, 177 ada 12 parsel Enerji Üretim Alanı içerisinde yer almaktadır.



Grafik 5 1/25000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Termal Turizm Çevre Düzeni

3.1.2.3-Nazım İmar Planı: Planlama Alanı mevcut durumda yalnız 1/25.000 ölçekli planı hükümlerine göre uygulama yapılmaktadır. 1/5000 nazım imar planı bulunmamaktadır.

3.1.3 Planlama Bölgesi Genel Özellikleri: Planlama alanı yer aldığı Sünlük Mahallesi Bursa iline 97 km, Mustafakemalpaşa ilçesine 12 km uzaklıktadır. Kırsal karakteristiğe sahip bir yerleşim bölgesidir. Genel olarak yakın bölgesinde orman alanları yer almaktadır. Planlama alanı yerleşim yerinin kuzey doğusunda asfalt yapıdaki Muradiye Sarnıç Köyü Köy yolu asfaltına cephe konumdadır. Planlanan alanın yer aldığı nokta yaklaşık %13 değerinde yükseltiye sahiptir. Yakın civarında yer alan ulaşım hatlarının tamamı stabil yol yada toprak yoldan meydana gelmektedir.

3.1.4 Yasal Dayanaklar:

- Bursa Orman Genel Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü 18.11.2016 tarih 2563687 sayılı görüşü ve devamı Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 27.02.2020 tarih 437878 sayılı görüşü,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 20.09.2019 tarih 2861648 sayılı görüşü
- Dsi 1. Bölge Müdürlüğü'nün 29.08.2019 tarih 547742 sayılı görüşü,
- Enerji Ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2016 tarih 23090 sayılı, 22.09.2016 tarih 24958 sayılı görüşü,
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 31.10.2016 tarih 19962 sayılı görüşü,
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 08.10.2016 tarih 3001 sayılı görüşü,
- Bursa Eskisi İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Yenisi İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.10.2016 tarih 19446 sayılı görüşü,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 28.09.2016 tarih 225111 sayılı görüşü,
- EPDK Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 21.09.2016 tarih 46093 sayılı görüşü,

birbirlerine seri yada paralel bağlanarak bir kaç Watt'tan megaWatt'lara kadar sistem oluşturulur.

4.2.2. Güneş Enerjisinin Önemi: Gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkan enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla devlet destekli farklı alternatiflere yönelim sağlanmakta olup dışarıya bağımlılığın önüne geçilmesi devlet enerji politikaları arasında yer almaktadır. Bu sebeple son 5-10 yıllık sürede biogaz, rüzgar ve güneş enerjisinden üretimin önü devletin resmi kanallarınca destek kapsamına alınmıştır.

Türkiye Güneş Enerji Atlasına görüldüğü gibi güney bölgenin tamamının güneş enerjisinden faydalana bildiği görülmektedir. Güney Doğu Anadolu ve Akdeniz Bölgesinde m² ye düşen güneş enerjisi miktarının dağılımının daha fazla olduğu Bursa İlının bu atlas üzerinde orta altı seviye diyebileceğimiz bir noktada yer aldığı görülmektedir. Henüz yeni bir sistem olması alt yapısına yatırımların artması ile ülke genelinde her bölgede uygulamaya geçilecek olan güneş enerji sistemleri ile ilgili her hangi bir sakınca yada çevreye bir yan etki tespit edilmemiştir.



Grafik 7 Türkiye Güneş Enerjisi Haritası

Türkiye Güneş Enerji Atlasına görüldüğü gibi güney bölgenin tamamının güneş enerjisinden faydalana bildiği görülmektedir. Güney Doğu Anadolu ve Akdeniz Bölgesinde m² ye düşen güneş enerjisi miktarının dağılımının daha fazla olduğu Bursa İlının bu atlas üzerinde orta altı seviye diyebileceğimiz bir noktada yer aldığı görülmektedir. Henüz yeni bir sistem olması alt yapısına yatırımların artması ile ülke genelinde her bölgede uygulamaya geçilecek olan güneş enerji sistemleri ile ilgili her hangi bir sakınca yada çevreye bir yan etki tespit edilmemiştir.

5.PLAN KARARLARI

Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Sönlük Mahallesi, 177 ada 12 parsel, günümüz koşullarında ihtiyaç olan enerji gereksinimini karşılamak amacıyla, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında mevcut durumda turizm tesis alanı ve Kırsal Yerleşim Alanı imarında kalan bölge 1/25.000 ölçekli plan Çevre Düzeni Planına uygun olacak şekilde; **Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlığı altında belirtilen;**

MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama

kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

Yönetmeliğine ve ilgili kurumlardan alınan görüşler üzerine 1/5.000 ölçekli nazım imar planı dahilinde de Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerjisinden Elektrik Üretimi) amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama aşamasında Nazım İmar Planı çizim tekniğine göre parsel içinde önerilen 7 m lik yollar gösterilmemiştir. Yol alanları, alan dağılımı tablosunda “Enerji Üretim Alanı” içerisinde hesaplanmıştır. Daha sonra Uygulama İmar Planında gösterilmiştir.

6-PLAN HÜKÜMLERİ

6.1.GENEL HÜKÜMLER

1-“Bu planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 6446 sayılı Güncel Elektrik Piyasası Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ayrıca bu plan notlarında yer almayan hususlarda konusuna ve ilgisine göre bu plan işlemine etki edecek olan ilgili diğer mevzuatlara uyulması zorunludur.”

2-“6446 sayılı "Elektrik Piyasası Kanunu", "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik" ve "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin Uygulanmasına Dair Tebliğ" ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.”

3- “İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik”, “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ve “Yer Altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik” Hükümlerine uyulacaktır.

4-“Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.”

5-“Su kaynaklarının kitlesi ve miktarının olumsuz yönde etkilenmesini önleyecek şekilde gerekli çevresel altyapı ve kirlenme kontrolü tedbirlerinin yerine getirilecektir.”

6-“5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır ve ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilecektir ”

7- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 14.6.1997 tarih ve 23019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan tebliğ hükümleri geçerlidir.

6.1.1.Alt Yapı İle İlgili Hükümler

1- Yapılan yapı ve tesisler çerçevesinde ihtiyaca cevap verebilecek ölçekte ve sağlık kurallarına uygun pıssu kanalları ağı (şebekesi) var ise, tesisin pıssu kanalları bu ağa bağlanır, yok ise 19.3.1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmeliği”nde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde genel veya her yapı ve tesis için bağımsız pıssu kanalları tesis edilen çukurlara bağlanır.

6.2.ÖZEL HÜKÜMLER

1-Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak planlanan alan içerisinde Yapı İnşaat Alanları toplamı (250 m²) ve 2 kat koşulunu geçmeyecek şekilde Güneş Panellerinin çalışmasını sağlayacak tüm teknik altyapı ve üst yapı tesisleri (Trafo, İrtibat Merkezi, Ana Kontrol Sistemi vb.)ile tesisin tamamlayıcısı nitelikte idari tesis, bekçi kulübesi vb. yapılar yapılabilir"

2-Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Mustafakemalpaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.02.2020 tarih 437878 sayılı yazısında belirtilen orman içinde kalan alan ifraz edilmeden uygulama yapılamaz.

3-Planlama Alanı İçerisinde İdaresinin Uygun Gördüğü Ölçüde İfraz Yapılabilir.

4-Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikler Geçerlidir.

5-4957/2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır. "

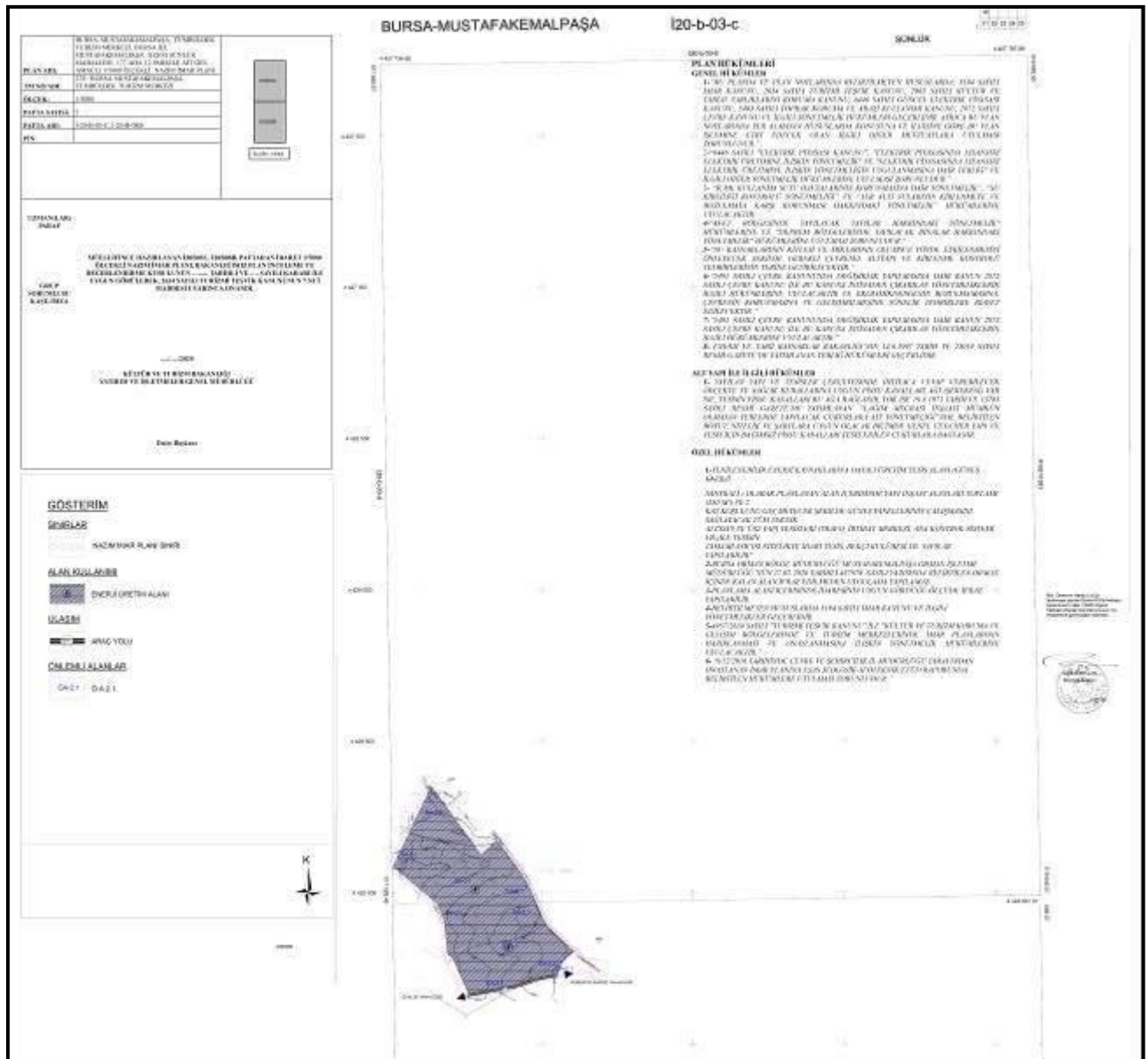
6- "8/12/2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda belirtilen hükümlere uyulması zorunludur. "

7-ALAN KULLANIMI TABLOSU

	Mevcut Alan(m2)	Öneri Alan(m2)
Plansız Alan	193.846,12	4.779,55 m2
Yol Alanı	0,00	2.660,01 m2
Enerji Üretim Alanı	0,00	186.406,56 m2
Toplam Alan	0,00	193.846,12 m2

Grafik 8 Alan Kullanımı Tablosu

8-ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI



Grafik 9 Öneri Nazım İmar Planı