

**Bursa İli, Kestel İlçesi, Turan ve Gölbaşı Mahalleleri,  
33, 34, 35, 38, 716 , 280, 281, 282 Parsellerde  
TEİAŞ 380 kV Bursa Doğu Trafo Merkezine Ait  
1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar  
Planı Değişikliği  
Plan Açıklama Raporu**

Şenol Hatipoğlu

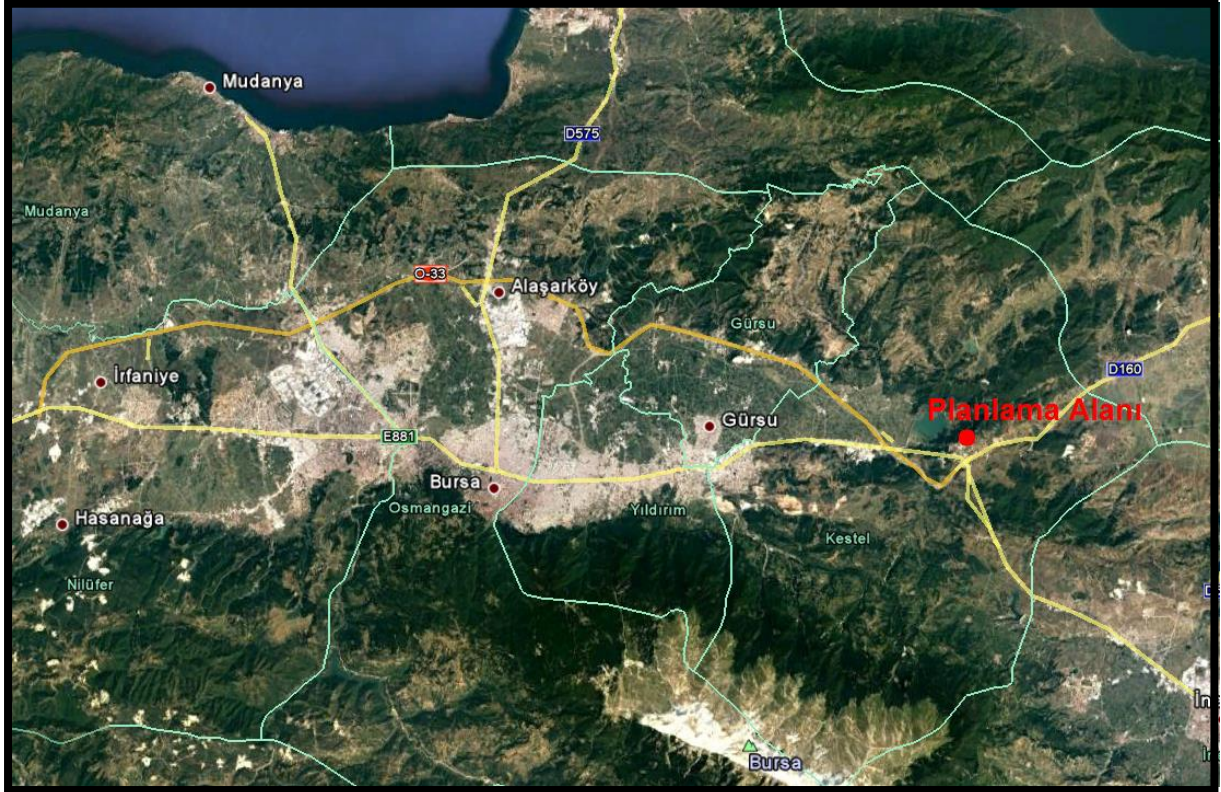
2017

# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

## 1.1- Planlama Alanının Yeri

Plan yapımına konu alan; Bursa İli, Kestel İlçesi, Turan Mahallesi, Terkeşli Mevkii sınırları içerisinde ve kadastronun H22.c.02.c pafta ve 33, 34, 35, 38 nolu parselleri ile yine Kestel İlçesi Gölbaşı Mahallesi, Tatarkonağı Mevki sınırları içerisinde ve kadastronun H22.c.02.c pafta ve 280, 281, 282, 716 nolu parsellerinde kayıtlı olan, TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından “380 Kv Bursa Doğu Trafo Merkezi” projesine yönelik kamulaştırması yapılan, toplam 64.343,24 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki sekiz (8) adet parselden oluşmaktadır.

Planlama alanı konum olarak Bursa İl merkezinin yaklaşık 25 km. doğusunda, Kestel İlçe Merkezinin ise yaklaşık 12 km. doğusunda yer almaktadır. Bursa Çevre Yolu ile, Bursa-Eskişehir-Bilecik yollarının kavşak noktasında bulunan ve planlama alanına en yakın yerleşim yeri olan Turan Mahallesinin (Eski Turanköy) 500 m. kuzeyinde bulunmaktadır.



Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir. Kuzeyinde ve batısında orman alanları, doğusunda tarım alanları, güneyinde ise mobilya üretimine yönelik tesisler bulunmaktadır. Alanın güneydoğu ve doğu sınırları Gölbaşı ve Gölcük köylerine giden köy yolları ile çevrilidir. Kuzey ve batı sınırları ise orman sınırına dayanmaktadır.



## 2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ

“380 Kv Bursa Doğu Trafo Merkezi” olarak plan yapımına konu olan alan; 19.01.1998 yılında Bakanlık tarafından onaylı 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında Doğu Planlama Bölgesi içinde; 16.10.2008 tarih ve 687-694 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, 16.10.2008 tarih ve 687 sayılı 1/5000 Ölçekli Barakfaki Nazım İmar Planı ile 16.10.2008 tarih ve 694 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planlarında; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Diğer Tarım Alanı, Orman Alanı ve Kısa Mesafeli Su Koruma kuşağında kalmaktadır.



## 2.1- 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı



### 6.1.1.2. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ

**6.1.1.2.1.** Doğu Planlama Bölgesinde kentsel yerleşim alanı önerilmediğinden, planlama bölgesinde nüfus ataması yapılmamıştır.

**6.1.1.2.2** Bu planlama bölgesi dahilinde, bulunan su havzaları nedeniyle kontrollü gelişme alanıdır. Bu kapsamda bölgede daha önce oluşturulan sanayi ile ilgili plan kararları irdelenecektir.

**6.1.1.2.3.** Noktasal olan ya da organize olamayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında kirletici sanayiye izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.

**6.1.1.2.4.** Konut alanları ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

## 2.2- 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nın Plan Hükümlerinin 4.4. maddesinde "1/25 000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği aranmaksızın sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği, ptt santrali, arıtma tesisleri, çöp transfer ve işleme tesisleri, su depoları, doğalgaz ve **trafo yapıları** için konaklama, lojman, sosyal tesisler v.b. kullanımı içermemek koşulu ile hazırlanacak 1/1000 ölçekli imar planlarının Büyükşehir Belediyesi'nce onanması halinde bu plana göre uygulamaya geçilebilecektir." hükmü yer almasına rağmen, bölgesel ölçekte hizmet vermesi planlanan ve Bakanlar Kurulu tarafından alınmış "Kamu Yararı" kararı gereğince kamulaştırması yapılmış olan 380 kV Bursa Doğu Trafo Alanı'nın 1/25.000 ölçekli N.İ.P. ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında işlenmesi uygun görülerek gerekli plan değişiklikleri dosyaları hazırlanmıştır.

### 3. PLAN TEKLİFİ

233 sayılı KHK sistemi içinde, iktisadi devlet teşekkülü olarak faaliyet göstermekte olan Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü'nün kuruluş amacı; teknoloji, nüfus ve altyapı gelişmelerine paralel olarak elektrik iletim altyapılarını genişletmek, yeni iletim tesisleri yapmak, bunlara paralel olarak kendi iletim altyapısını genişletmek, bu amaçla; yeni projeler oluşturmak, bunları gerçekleştirmektir. Bu amaca uygun olarak kamunun yararını gözeterek tesis edilen elektrik üretim santrallerinin ürettiği elektriği saptanan bölgelere iletmek için enerji iletim hatları ve trafo merkezleri tesis etmek, elektrik enerjisinin en verimli ve kesintisiz olarak tüketim merkezlerine ulaştırmak kurumun görevleri arasında yer almaktadır. Bu göreve binaen yapılan proje-plan çalışmaları sonucunda, "380 kV Bursa Doğu Trafo Merkezi"nin yapımı yönünde kurum tarafından karar alınmış olup, bu karar doğrultusunda yer seçimi, kamu yararı kararı doğrultusunda kamulaştırması ve ilgili tüm kurumların görüşünün alınması ve mevzuatın gerektirdiği diğer çalışmalar tamamlanmıştır.

"380 kV Doğu Trafo Merkezi"ne yönelik hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile herhangi bir nüfus artışı ve dolayısıyla yoğunluk artışı söz konusu değildir. Ancak nazım imar planı genelinde teknik altyapı oranı artmaktadır. Görüşüne başvurulmuş kurumların verdiği görüşler doğrultusunda, söz konusu alanın "Enerji Depolama Alanı" olarak nazım plan değişikliğinin hazırlanması uygun görülmüştür.

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, "1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı", 1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı plan kararları ve plan hükümlerine ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği", "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### 4. PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi, Turan Mahallesi, 33-34-35-716-38 No'lu Parseller ile Gölbeşi Mahallesi 281-282-283 No'lu Parsellere Ait TEİAŞ 380 kV Bursa Doğu Trafo Merkezine Ait 1/25.000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği, kamulaştırması yapılmış yukarıda belirtilen 8 adet parselden oluşan 64.343,24 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Yürürlükteki nazım imar planında; Diğer Tarım Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Orman Alanı kapsamında belirlenen bu alanların hepsi, TEİAŞ Genel

Müdürlüğünün belirlediği “380 kV Bursa Doğu Trafo Merkezi” projesine yönelik olarak Enerji Depolama Alanı olarak tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamındaki alana ait yürürlükteki nazım planda ve nazım plan değişikliğinde tanımlanan alanların büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KULLANIM TÜRÜ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
DİĞER TARIM ALANI	31879.94	0.0	-31879.94
TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	13787.90	0.0	-13787.90
ORMAN ALANI	18675.40	0.0	-18675.40
ENERJİ DEPOLAMA ALANI	0.0	64343.24	64343.24
TOPLAM PLANLAMA ALANI	64343,24	64343.24	0.0

## PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Bursa Büyükşehir Belediyesi 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Doğu Planlama Bölgesi Plan Hükümleri Geçerlidir.
- 2- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Aynen Geçerlidir.
- 3- " Enerji Depolama Alanı" Olarak Tanımlanan Alan İçerisinde Kamu veya Özel Sektör Tarafından Yapılacak Elektrik, İçme ve Kullanma Suyu İle Yer Altı ve Yerüstü Her Türlü Arıtma, Kanalizasyon, Atık İşleme Tesisleri, Trafo, Her Türlü Enerji, Ulaştırma Haberleşme Gibi Servisleri Temini İçin Yapılan Tesisler İle Açık veya Kapalı Otopark Kullanışları Yapılabilir.
- 4- Planlama Alanına ait Trafo Merkezi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.