

**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
1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım
İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Barakfaki Nazım İmar
Planı Değişikliği
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu**

Paftalar: H22-c-03-d, H22-c-02-c

Şenol Hatipoğlu

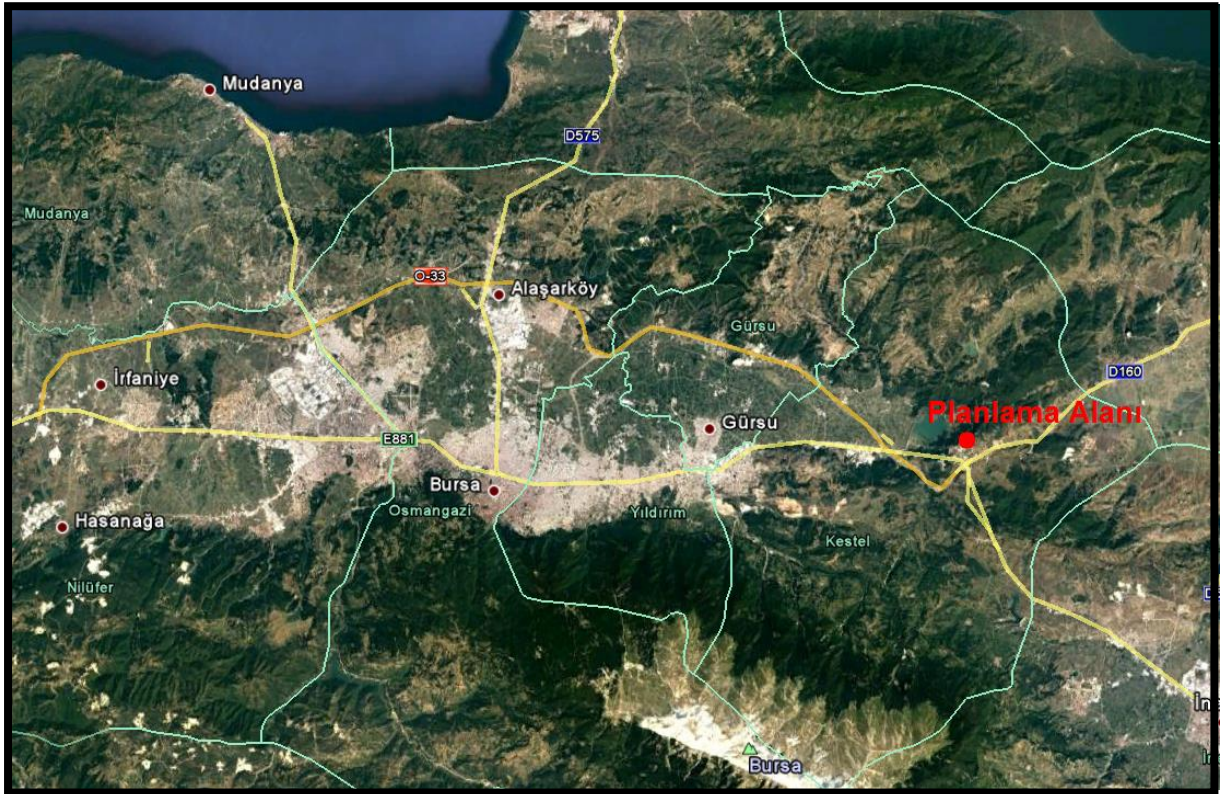
2017

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 m² 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.

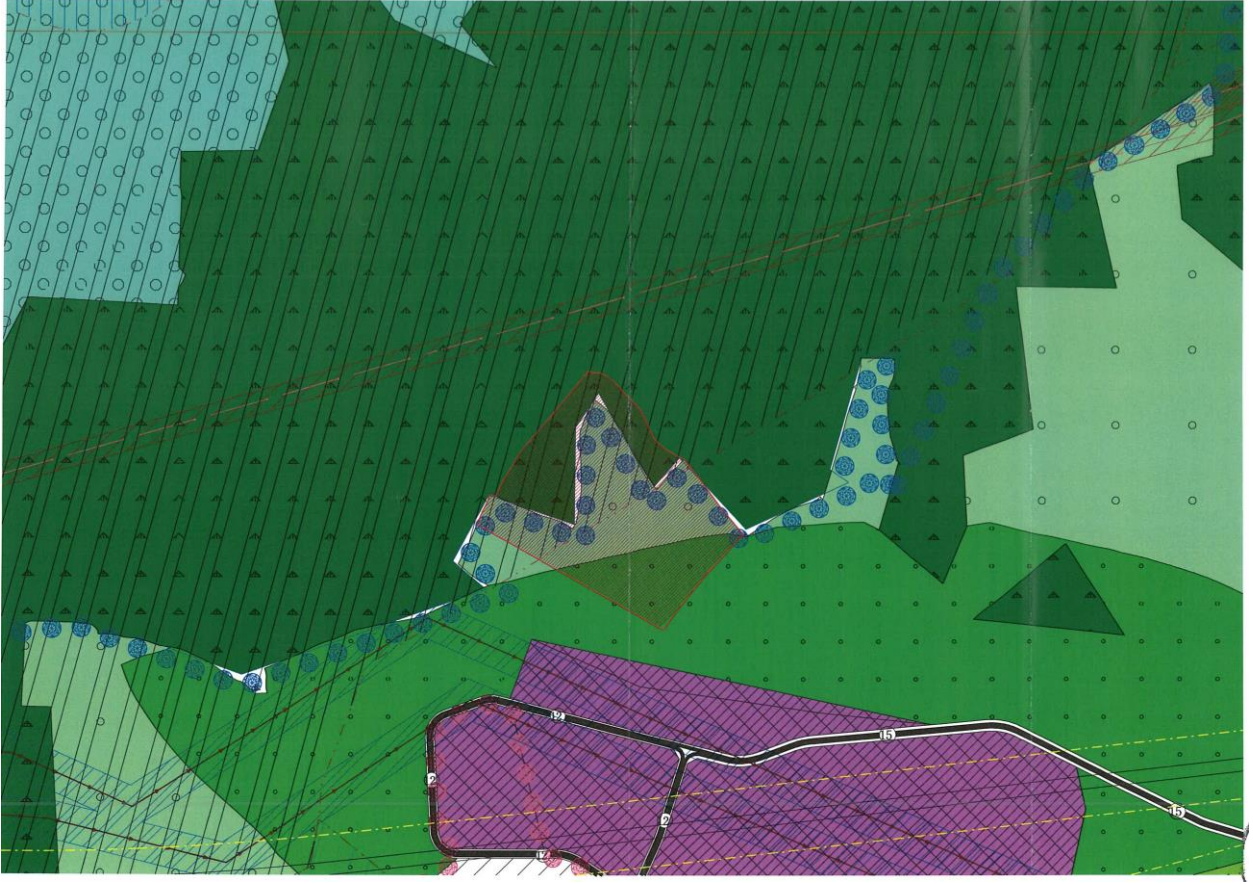
6.1.1.2.4. Konut alanları ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

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. "Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği"nde belirtilen ÇED gerektiren faaliyetler için bu hükümler geçerli değildir" hükmü yer almaktadır. Bu hüküm doğrultusunda 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmamıştır.

2.3- 1/5000 Ölçekli Barakfaki Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Barakfaki Nazım İmar Planı, plan hükümlerinin 5.3. numaralı Orman Alanları başlığının 5.3.2. maddesinde; “Orman alanı olarak gösterilmiş ancak Orman vasfı olmayan özel mülkiyete konu alanlar, “Diğer Tarım Alanları”na ilişkin plan hükmü kapsamında değerlendirilecektir.” hükmü yer almaktadır. Bu plan hükmü gereğince; kamulaştırması yapılarak TEİAŞ Genel Müdürlüğü mülkiyetine geçmiş ve orman vasfı taşımayan, tapu kayıtlarında tarla olarak tanımlanmış planlama alanı içerisindeki alanlar, “Diğer Tarım alanları” hükmünde değerlendirilmiştir. Bu nedenle Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın görüşüne başvurulmamış, Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından verilen olumlu görüş esas alınmıştır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1- Botaş

İlgi yazı ile Bursa İli, Kestel ilçesi, Turan Mahallesi 33, 34, 35, 38, 716 nolu parseller ve Gölbaşı Mahallesi 280, 281, 282 nolu parseller üzerinde Trafo Merkezi yapılacağı belirtilerek, konuya ilişkin Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu Trafo Merkezi (TM) ile, Doğalgaz İletim Boru Hattı (DGİBH)'ımız ve tesisimizin konumlarını gösterir harita Ek'te verilmekte olup; verilen haritadan görüleceği üzere adı geçen TM'nin Kuruluşumuza ait yüksek basınçlı 36" Bözüyük-Seçköy Doğal Gaz LOOP Hattımızı ve 24" Malkoçlar-Ankara DGİBH'mızı kesmekte olduğu, pig istasyonumuza da yaklaşık 514 m. mesafede olduğu görülmektedir.

Bu bilgiler ışığında yapılması planlanan TM ile ilgili; 04 Temmuz 2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi gazetede yayımlanan "Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" kapsamında ve teknik olarak aşağıdaki önlemlerin alınması gerekmektedir.

Buna göre;

- 1- Pig istasyonumuza olan mesafenin korunması, TM'nin (duvarının ve ya tel çitinin) DGİBH'mıza ait 10 metrelik kamulaştırma şeridinden itibaren minimum 40 m. mesafede tesis edilecek şekilde projenin revize edilmesi, bu kapsamda Ek'te verilen haritadan görüldüğü üzere TM, yukarıda adı geçen boru hatlarımızın üzerinden geçmekte olup, bu mesafenin tam olarak belirlenebilmesi için proje sahasında, aşağıda irtibat bilgileri verilen, İstanbul İşletme Müdürlüğümüz ile birlikte ölçümlerin alınması,
- 2- DGİBH'mızın üzerinden iş makinelerinin geçirilmemesi, geçmesinin zorunluluk arz etmesi halinde ise minimum noktadan geçirilmesi ve geçiş yapılacak noktada gerekli tedbirlerin alınması,
- 3- Yapılacak topraklama sistemlerinin mümkün mertebe boru hatlarımızdan uzak tarafa tesis edilmesi,
- 4- Tesis edilecek Panel/Şalt bağlantılı olarak çekilecek yer altı ve yer üstü Enerji Nakil Hatlarının ve bu kapsamda yapılacak diğer çalışmalar esnasında DGBİH'mız ile kesişme ve/veya paralellik durumunda Kuruluşumuzdan ayrıca bir görüş alınması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen işlerin sahada yapımı esnasında gerek bu işlemlerin takibi gerekse boru hattımızın "Teknik Emniyetinin ve Güvenliği"nin sağlanması açısından çalışmalara başlanılmadan en az 3 (üç) iş günü önceden bahsi geçen bölgeden sorumlu

BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek, görevlendirilecek teknik personellerimizin nezaretinde çalışmaların yürütülmesi gerekmektedir.

3.2- Bursa Büyükşehir Belediyesi

İlgi yazınız ile Kestel ilçesi, Turan Mah. 33, 34, 35, 716, 38 nolu parseller ve Gölbaşı Mahallesi 280, 281, 282 nolu parsellerin Genel Müdürlüğünüz tarafından tesis edilmesi planlanan 380 kV Doğu Trafo Merkezi tesis sahası olarak seçildiği bu kapsamda plan durumlarının tarafınıza iletilmesi istenilmektedir. Söz konusu 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 kaldığı belirlenmiş olup, plan örnekleri ve uygulama hükümleri yazımız ekinde yer almaktadır.

3.3- TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü

İlgi yazı ile Genel Müdürlüğünüzce tesis edilmesi planlanan 380 kV Doğu Trafo Merkezi tesis sahası olarak seçilen Bursa İli, Kestel ilçesi, Turan Mah. 33, 34, 35, 716, 38 nolu parseller ve Gölbaşı Mahallesi 280, 281, 282 nolu parsellerin 1/25000 ölçekli haritası gönderilerek söz konusu trafo sahası ile ilgili Teşekkülümüz görüşü istenmiştir.

Yapılan incelemede, söz konusu alanda mülkiyetimize ait bir taşınmazın bulunmadığı, söz konusu alanın Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı tren Projesi Bursa-Yenişehir Kesimi (Km: 41+000-KM: 90+000) güzergahına yaklaşık 1 km uzaklıkta olduğu görülmüştür. Şu aşamada söz konusu alanda herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, imar planı çalışması ve inşai faaliyetlerin yapıldığı yerlerde aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir;

- Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt ve üst geçiş olarak planlanması,

Demiryollarının emniyeti açısından;

- Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim, Sanayi ve Teknoloji

Bakanlığı'nın 13.11.2014 kabul tarihli TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliği'ne göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması

- Diğer binalar için dış hat miğferimizden 15, mülkiyet sınırımızdan 5 m. olmak üzere her tarafta yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- Demiryoluna komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryolu yaklaşma mesafesi hakkında Kuruluşumuzun görüşü alınması gerekmektedir.

Hızlı tren hatlarında, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;

- 1- Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda minimum 50 mt. Koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her halükarda dış hattan itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması
- 2- Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarlarda ise minimum 5 mt. mesafe bırakılması gerekmektedir.

Konvansiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;

- 3- Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25 m. koridor genişliği (ana hat ekseninden itibaren 12.5 m. sağda, 12.5 m. solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 m.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her ilave hat için ilave olacak tarafta 6 m. ilave genişliğin sağlanması, her halükarda dış hattan itibaren 5 m. güvenlik mesafesi bırakılması,
- 4- Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak, uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden itibaren servis yolu amaçlı 10 m. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 m. güvenlik mesafesi bırakılması gerekmektedir.

Müdürlüğünüzce yaptırılacak olan tüm çalışmalarda yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması ve planlama çalışmaları ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

3.4- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü

İlgi yazı ile, Bursa İli, Kestel ilçesi, Turan Mahallesinde bulunan 33, 34, 35, 38, 716 nolu parseller ile Gölbaşı Mahallesi 280, 281 ve 282 nolu parsellerin bulunduğu bölgeye tesis edilmesi planlanan “380 kV Doğu Trafo Merkezi” projesine ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmektedir.

Kuruluşumuzca ilgi yazı ekinde yer alan veriler esas alınarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde;

Elektronik sistemler açısından; bahse konu trafo merkezinin ilgi yazı eki .kmz uzantılı Google Earth dosyasında gösterilen sahada tesis edilmesinin Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan elektronik sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı,

Hava seyrüsefer usulleri açısından; bahse konu parsellerin Bursa Yenişehir Havalimanının yaklaşık 9 NM batısında yer aldığı tespit edilmiş olup, proje kapsamında kurulacak yapıların, anılan Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma, standart kalkış ve geliş usulleri ile Kuruluşumuzca sağlanan hava trafik hizmetleri açısından olumsuz bir etkisinin olmayacağı,

İşletme kriterleri açısından; söz konusu Trafo Merkezi proje alanlarının Kuruluşumuz işletiminde bulunan havalimanları mania planı kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte 08.02.2007 tarih ve 26428 sayılı “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile yapılaşma planlamalarında ICAO Annex 14 Cilt-1, SHT-HES Kriterlerinin ihlal edilmemesi gerekmektedir.

Ayrıca Bursa Yenişehir Havalimanı sivil-asker ortak kullanılan bir havalimanı olması sebebiyle askeri otorite görüşünün de alınması uygun mütalaa edilmektedir.

3.5- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

İlgi yazı ile, Bursa İli, Kestel ilçesi, Turan Mahallesinde bulunan 33, 34, 35, 38, 716 nolu parseller ve Gölbaşı Mahallesi 280, 281 ve 282 nolu parseller üzerinde 380 kV Doğu Trafo Merkezi tesisi sahası yapılmak istendiği belirtilerek Bölge Müdürlüğümüzün görüşü sorulmaktadır.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, tesis kurulmak istenilen parsellerin bir kısmının planlama aşamasındaki “Gölbaşı Barajı Kısa mesafe Koruma Alanı” içerisinde kaldığı belirlenmiş olup, söz konusu tesisin inşaat ve kullanım aşamasında her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yer altı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin

alınması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ve “Yer altı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması ve konunun “Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılması gerekmektedir.

3.6- Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

İlgi yazı ile ilimizin Kestel İlçesi sınırlarında bulunan arazide tesis edilecek “380 kV Doğu Trafo Merkezi” sahası olarak seçilen alanda kalan tarım arazilerinin, tarım dışı amaçla kullanıma tahsis edilmesi (toplam 64.386,82 m²) ile ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu talep 06.04.2015 tarih ve 81 sayılı Toprak Koruma Kurulu kararı ve Bakanlığımızın 27.04.2015 tarih ve 68656427.230.04.02/2452 sayılı görüşü neticesinde “çevresinde bulunan arazilere zarar vermemesi için gerekli tedbirleri içeren “Toprak Koruma Projesi”ne uyulması ve DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 09.03.2015 tarih ve 48376342-754-142049 sayılı yazısında belirtilen kriterlere uyulması şartıyla” alanın, istenilen amaçla tarım dışı kullanılması uygun görülmüştür.

3.7- Kestel Belediye Başkanlığı

İlgi yazınız ile Genel Müdürlüğünüzce 380 kV Doğu Trafo Merkezi tesis sahası seçilen Bursa İli, Kestel ilçesi, Turan Mahallesinde bulunan 33, 34, 716 (Eski 35, 36), 37, 38 nolu parseller ile Gölbaşı Mahallesi 280, 281, 282 nolu parsellerde tesis edilmesi planlanan Trafo Merkezi sahanızla ilgili imar planına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Barakfaki Belediyesi Nazım İmar Planlarının yürürlükte bulunduğu; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ise bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili kurumların görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde işlemin sonuçlandırılmasında idareimizce sakınca bulunmamaktadır.

Planlama alanı içerisinde yükseklik batıdan, güney-güneydoğu yönüne doğru azalmakta olup, alan genel itibariyle güney-güneydoğu yönüne doğru meyillidir.

Planlama alanı içerisindeki en yüksek nokta 354 m. kotunda, en düşük nokta ise 339 m. kotunda yer almaktadır.

4.1.4- Teknik Altyapı

Plan yapımına konu alanın güneydoğusundan Gölbaşı köyüne giden yol bağlantısı geçmektedir. Güney ve doğu yönlerinden köy yolları ile çevrili olup, ulaşım açısından bir sıkıntısı yoktur.

4.1.5- Mülkiyet Yapısı

Plan yapımına konu alan içerisinde yer alan sekiz (8) parselden 33, 34, 35, 38, 716 nolu parseller; Kestel İlçesi, Turan Mahallesi, Terkeşli Mevkii sınırları içerisinde ve 280, 281, 282 nolu parseller ise Kestel İlçesi Gölbaşı Mahallesi, Tatarkonağı Mevki sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu parsellerin toplam büyüklüğü 79511 m² iken, 33 ve 34 parsellerde yapılan ifraz işlemi sonucunda toplam büyüklük 64343,24 m²'ye düşmüştür. İfrazın yapılma nedeni, BOTAŞ'a ait Doğal Gaz Boru İletim Hattı koruma mesafesinden kaynaklanmaktadır. Herhangi bir tesis yapılamayacak bu alan, kamulaştırma sınırı dışına çıkarılarak, kamu yararı kararı gözetilmiştir.

33 nolu parsel toplamda 19896 m² iken ifraz sonrası 5822,72 m²'si TEİAŞ , 14073,28 m²'si vatandaş mülkiyetinde kalmıştır. 34 nolu parsel toplamda 4640 m² iken 3545,52 m²'si TEİAŞ, 1094,48 m²'si vatandaş mülkiyetinde kalmıştır.

Söz konusu parsellerde ifraz işlemlerinin kadastro onayı tamamlanmış ancak kamulaştırma bedel tespit ve tescil davası devam ettiği için tapu tescili henüz yapılmamıştır. Bu yüzden ifraz sonrası yeni tapu kaydı ve parsel numarası bulunmamaktadır.

PARSEL NO	BÜYÜKLÜK (m ²)	İFRAZ SONRASI KALAN
33	19896	5822,72
34	4640	3545,52
35	11300	11300,00
38	6900	6900,00
716	17625	17625,00
280	7000	7000,00
281	6000	6000,00
282	6150	6150,00
TOPLAM	79511	64343,24

5. 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 iletişim 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, "154 kV Çanakkale Havza 1 Trafo Merkezi"nin yapımı yönünde kurum tarafından karar alınmış olup, bu karar doğrultusunda yer seçimi, kamulaştırma ve mevzuatın gerektirdiği diğer çalışmalar tamamlanmıştır.

"380 kV Doğu Trafo Merkezi"ne yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmasının amacı, trafo merkezinin kurulacağı alana ilişkin araştırma, analiz, sentez çalışmalarının yapılması ve bu çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda yürürlükteki yasal mevzuata uygun olarak planlı, sağlıklı ve düzenli bir yapılaşmanın sağlanmasıdır. Getirilen plan kararı ile herhangi bir nüfus artışı ve dolayısıyla yoğunluk artışı söz konusu değildir. Ancak nazım plan genelinde teknik altyapı oranı artmaktadır. Ayrıca Nazım Planlarda Orman Alanı tanımlamasına dahil edilen alanlarla ilgili, bu nazım planların plan hükümlerinde yer alan; "Orman alanı olarak gösterilmiş ancak Orman vasfı olmayan özel mülkiyete konu alanlar, "Diğer Tarım Alanları"na ilişkin plan hükmü kapsamında değerlendirilecektir" hükmü gereğince; kamulaştırması yapılarak TEİAŞ Genel Müdürlüğü mülkiyetine geçmiş ve orman vasfı taşımayan, tarla vasfındaki planlama alanı, "Diğer Tarım alanları" hükmünde değerlendirilmiştir. Görüşüne başvurulmuş kurumların verdiği olumlu görüşler doğrultusunda, söz konusu alanın "Enerji Depolama Alanı" olarak nazım plan değişikliğinin hazırlanması uygun görülmüştür.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, "1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı", "1/25000 Ölçekli Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı", "1/5000 Ölçekli Barakfaki Nazım İmar Planı" ile "1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı" plan kararları ve plan hükümlerine ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği", "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve ilgi yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

6. 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 1/5000 Ölçekli Kestel Doğu Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Barakfaki Nazım İmar Planı Değişikliği, kamulaştırması yapılmış yukarda belirtilen 8 adet parselden oluşan 64.343,24 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Yürürlükteki nazım imar planlarında; Diğer Tarım Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Orman Alanı kapsamında nitelenen bu alanların hepsi, yürürlükteki planların plan hükümleri ve ilgili kamu kurumlarının görüşleri doğrultusunda, 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 planlarda ve nazım plan değişiklinde tanımlanan alanların büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KULLANIM TÜRÜ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	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.