

BURSA İLİ
İNEGÖL İLÇESİ
BAYRAMŞAH MAHALLESİ
101 ADA 44 PARSELE AİT
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ AMAÇLI
ASKI İTİRAZLARI SONRASI
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa ilinin İnegöl İlçesine bağlı Bayramşah Mahallesinde bulunmaktadır. Bayramşah Mahallesi 101 ada 44 nolu parselleri kapsayan planlama alanı (Bkz. Şekil 3); 1,40 ha alandan oluşmaktadır. Konum olarak planlama alanı Bursa şehir merkezine 343 km uzaklıktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı

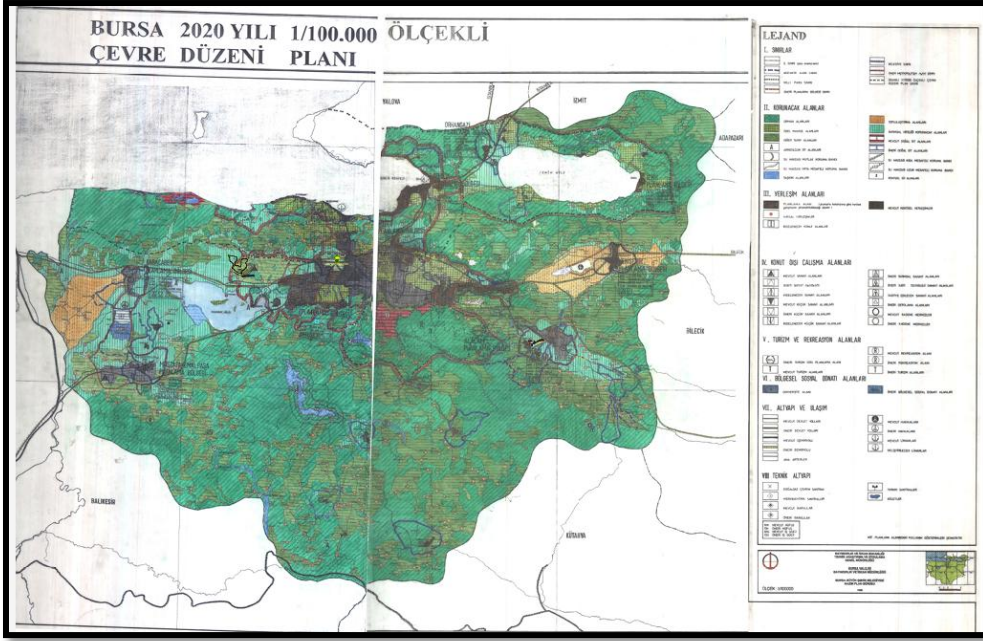
PLANLAMA ALANININ MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

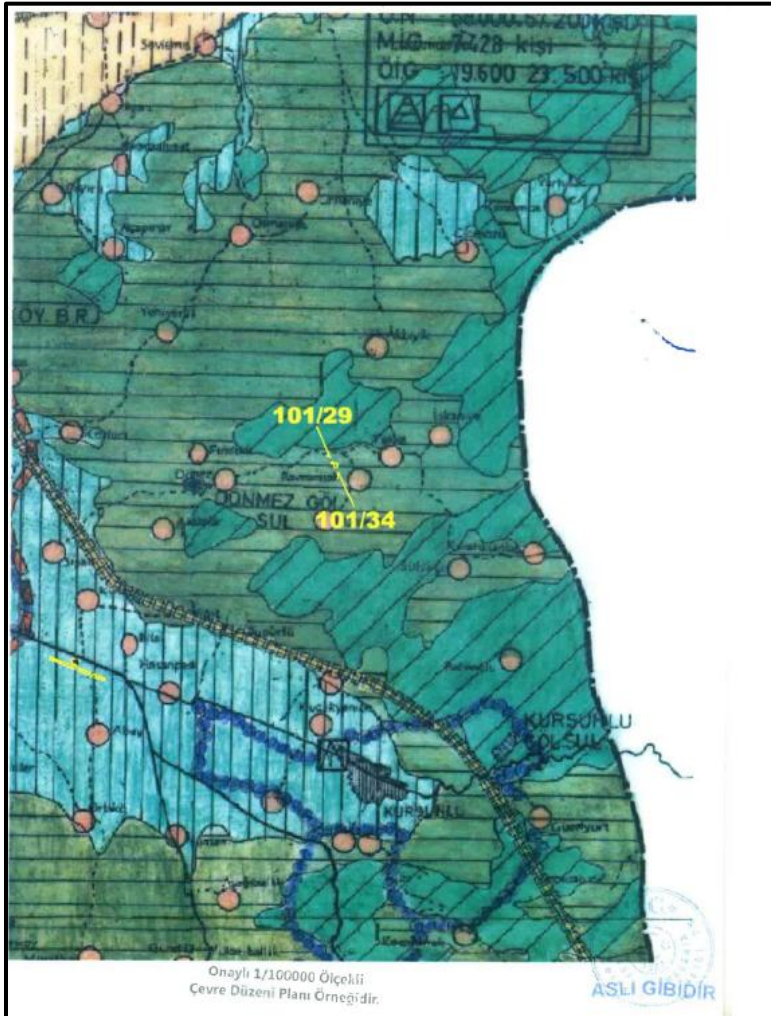
Planlama alanı Bursa İli, İnegöl İlçesi, Bayramşah mahallesi 101 ada 44 numaralı parseli kapsayan ve Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan“ Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda “Diğer Tarım Alanları”nda kalmaktadır.

“BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ ”nin 7. Maddesinde belirtilen; 31/07/2013 tarih ve 1236/12183 sayılı Bakan Olur’u ile onaylanan “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.” Kapsamında söz konusu planlama alanında Çevre Düzeni Planının gerekmediği belirtilmektedir.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri V. Genel Hükümler, 5.9. maddesinde; “1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak kaydıyla bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.” şeklinde belirtilmektedir.



Şekil 2. Bursa İli, 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 3. Bursa İli, 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Bayramşah Mahallesi, 101 ada 44 nolu parsel, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanları" kapsamında kalmaktadır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ "6.2.4. TARIM ALANLARI" başlığında;

"Bu plan kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", "Diğer Tarım Alanları" ve "Toplulaştırma Alanı" olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar "Tarım Alanları" olarak değerlendirilmektedir.

Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır

Tarım arazisi olarak gösterilmiş, ancak, 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre mera vasfı bulunması durumunda, bu alanlarda planın 6.2.5.2 Çayır-Mera Alanlarına ilişkin hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

Nazım imar planları onaylanıncaya kadar bu plan notları geçerlidir.

6.2.4.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER

6.2.4.1.1. *5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik ve talimat hükümleri uyarınca yapılan tarım arazi etütlerine göre; ifraz işlemleri ve tarımsal amaçlı yapılaşmalar Tarım ve Orman Bakanlığı'nca değerlendirilerek, bu plan kararları doğrultusunda sonuçlandırılır.*

6.2.4.1.2. *Tarımsal üretimi korumak amacıyla yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar, tarımsal faaliyetin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli önlemler alınmak kaydıyla yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılardan, tarımsal depo dışında kalan soğuk hava deposu, silo, lisanslı depo, kasalama, tasnif etme, eleme tesisleri,...vs yapılar için tarım arazilerinde max emsal:0,20'dir.*

Tarımsal depolar ise, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 26.04.2018 gün ve 1290401 sayılı "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı" nın 5. Maddesinin 8.fıkrası doğrultusunda "...üreticinin gerçek kişi olması halinde aileye ait tarım

arazisi varlığının, tüzel kişilik olması halinde ise tüzel kişiliğe ait tarım arazisi varlığının %1 ini geçemez” hükmü gereği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün uygun gördüğü projeye göre ruhsatlandırılır.

Tarımsal amaçlı yapılarda yükseklik, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecek olup, çekme mesafeleri; karayolundan en az 25 m., diğer yollardan en az 10 m., komşu parsellerden ise en az 5 m. olarak uygulanacaktır.

Tarımsal amaçlı yapılardan soğuk hava depoları için yapı yüksekliği;

Teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nden uygun görüş alınması kaydı ile 15m.’ye kadar yapılabilir.

Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar(bağ evi, çiftlik evi, bakıcı evleri ve müştemilatları) 5000 m2 den küçük parsellerde yapılamaz. 5000 m2 ve üzeri parsellerde ise bu yapılar; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 5403 Sayılı Kanun kapsamında Mutlak, Marjinal, Özel Ürün ve Dikili Tarım Arazi sınıflarına göre belirlediği minimum parsel büyüklüğü ile yapı inşaat alanı şartlarına göre onaylayacağı proje doğrultusunda ruhsatlandırılır.

Bu hükümde anılan yapılar amacı dışında kullanılamaz. Amaç dışı kullanım Kanunda belirtilen tarımsal faaliyet tanımları içerisinde olsa dahi yeni başvuru olarak işlem görmesi gerekmektedir.

6.2.4.1.3. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar ve çiftçinin barınabileceği yapılar için, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak kaydı ile bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur. Ancak, tarımsal amaçlı yapılarda blok boyu şartı aranmaz.

6.2.4.1.4. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca tarım arazilerinde; Tarım ve Orman Bakanlığı ile ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler vb.) tarımsal amaçlı projeler kapsamında her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı entegre

olmayan yatırım ve destekleme projelerinde bu planın 6.2.4.1.2. maddesinde belirtilen yapılaşma şartları % 50 oranında arttırılabilir. Destek veren kurum tarafından zorunlu tutulması halinde % 50 emsal artışını geçmeyecek şekilde idari tesis alanı yapılabilir.

İlgili kurumdan belgelenmesi ve destekleme projesinin kabul edilmemesi durumunda, yapı ruhsatının iptal edilmesine ilişkin noter taahhüdü verilmesi kaydı ile proje kapsamında yapılacak yapılar, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün izni doğrultusunda %50 oranındaki yapılaşma ilavesi ile birlikte ruhsatlandırılır.

6.2.4.1.5. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım, doğal tarım ve iyi tarım uygulamalarına dayalı tarımsal üretim özendirilecektir. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.6. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.7. Bu planın 6.2.4. nolu hükümlerinin değişikliğinden önce ruhsat başvurusu olan ya da inşaat ruhsatı bulunan tarımsal amaçlı yapılar, başvuru tarihinde yürürlükte olan plan hükümleri doğrultusunda işlem yapabilirler.

6.2.4.2. 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER

Bu alanlarda; yapılacak uygulamalar 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu doğrultusunda yapılır.

6.2.4.3. 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" İLE DEĞİŞİK 4086 SAYILI KANUNA TABİ ARAZİLER

Bu alanlarda; yapılacak uygulamalar, 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" İle Değişik 4086 Sayılı Kanunu doğrultusunda yapılır.

Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile zeytin ve işletme tesisleri min. 5000 m² parsel büyüklüğü şartı ile Tarım ve Orman Bakanlığı'nın iznine tabidir." İfadeleri yer almaktadır.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama Alanının Mevcut İmar Planı Durumu

Planlama alanı olan Bursa İli, İnegöl İlçesi, Bayramşah Mahallesi 101 ada 44 parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İMAR PLANININ GEREKÇESİ

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Bayramşah Mahallesi, 101 Ada 44 parselde 800 kWe/940,76 kWp kurulu gücünde ve E=0.70 Yençok=6.50 m yapılaşma koşullarında Güneş Enerji Santrali yapılmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102/1(k) maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükümleri uyarınca Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış olup; ilan askı sürecinin başlatılabilmesi amacıyla ilgili kurumlara iletilmiştir.

Söz konusu imar planlarının 26.11.2024-26.12.2024 tarihleri arasında 30 gün süre ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü) askıya çıkarıldığı ve askı süresi içerisinde 1 (bir) adet itiraz başvurusunun yapıldığı değerlendirilmiştir. Ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca doğrudan iletilen 18.12.2024 / E.61806182-000-1699709 sayılı yazı ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün İmar planına esas değerlendirmeleri iletilmiştir.

Bu kapsamda; "TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü" yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin itirazında özetle; bahse konu planların Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesinde yer alan "*Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.*" Hükmüne aykırılık teşkil ettiği; kurum ve kuruluş görüşlerine plan açıklama raporunda açıklayıcı şekilde yer verilmediği belirtilmiştir.

Söz konusu itiraza yönelik olarak değerlendirilen imar planında; alanın güneyinde bulunan parsel cephesindeki adakenarı orman alanı sınırlarından 10 metre mesafe ile kuzeye çekilerek plan onama sınırı bu doğrultuda revize edilmiştir. Böylece *“Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.”* ibaresi değerlendirilmiş olmuştur.

Yine;

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2024 tarihli ve E.61806182-000-1699709 sayılı yazısında özetle; imar planının yapıldığı parselin ön proje çalışmaları tamamlanan ve onaylanan (Ankara-İzmir)Ayr.-Bursa Otoyolu güzergâhında kaldığı belirtilmiştir. Ayrıca alanda planlanan park alanının kamulaştırma sınırlarında çizildiği ifade edilmiştir. Ek olarak söz konusu noktada görüş mesafesi yetersiz olduğundan dolayı trafik güvenliğini olumsuz yönde etkileyeceğinden 10 metrelik imar yoluna bağlantı yapılmasının uygun olmadığı ve plan onama sınırının öngörülen otoyol kamulaştırma sınırları dışına çıkarılması hususunda değerlendirmeler yapılmıştır.

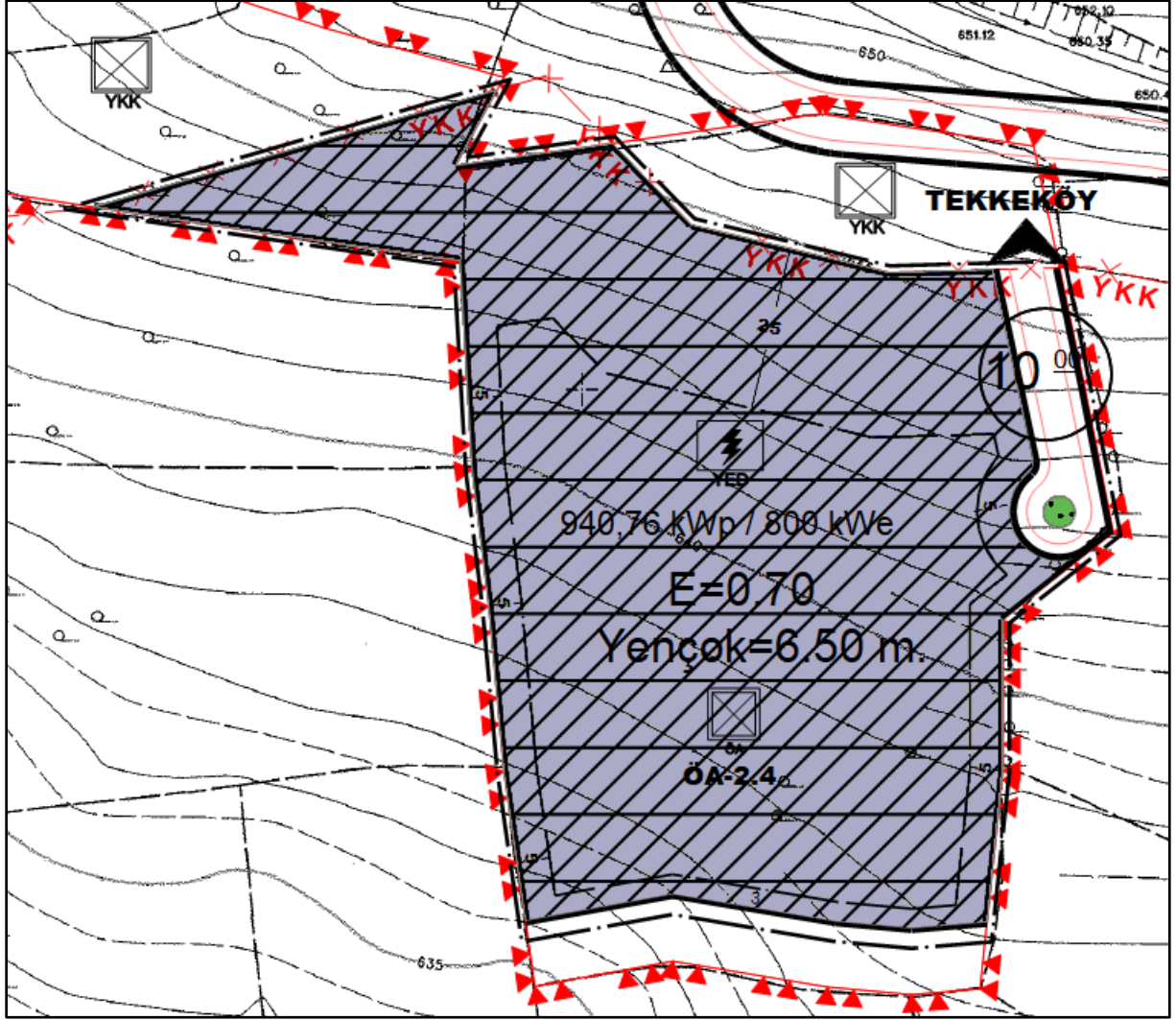
Söz konusu itiraza yönelik olarak; imar planının kuzeyinde bulunan 40 metrelik karayoluna bağlanan ve plan kapsamında 10 metrelik taşıt yoluna bağlantısı sağlanan otopark alanı ve plan onama sınırı revize edilerek kamulaştırma alanı dışına çıkarılmıştır.

Güneş Enerji santraline servis verir nitelikte bağlantı sağlanması konusunda; imar planı onayı devamında Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından verilecek yol geçiş izni ile alana erişim sağlanacaktır.

Bu doğrultuda revize edilen imar planına ***“İMAR YOLUNUN HERHANGİ BİR KARAYOLU YA DA KADASTRAL YOL İLE BAĞLANTISI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.”*** Plan notu eklenmiştir.

İMAR PLANI KARARLARI

*** Söz konusu imar planı çalışmaları 26.11.2024-26.12.2024 tarihleri arasındaki askıya çıkmıştır. **Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü ve TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi** değerlendirilmesi doğrultusunda; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları revize edilmiştir ve aşağıdaki gibidir.



Şekil 4. İtirazlara Yönelik Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği