

**BURSA İLİ, BÜYÜKORHAN İLÇESİ, ORHAN MH.  
I21B24A1B PAFTA, 1573 PARSEL  
GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ AMAÇLI  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

TEMMUZ 2016

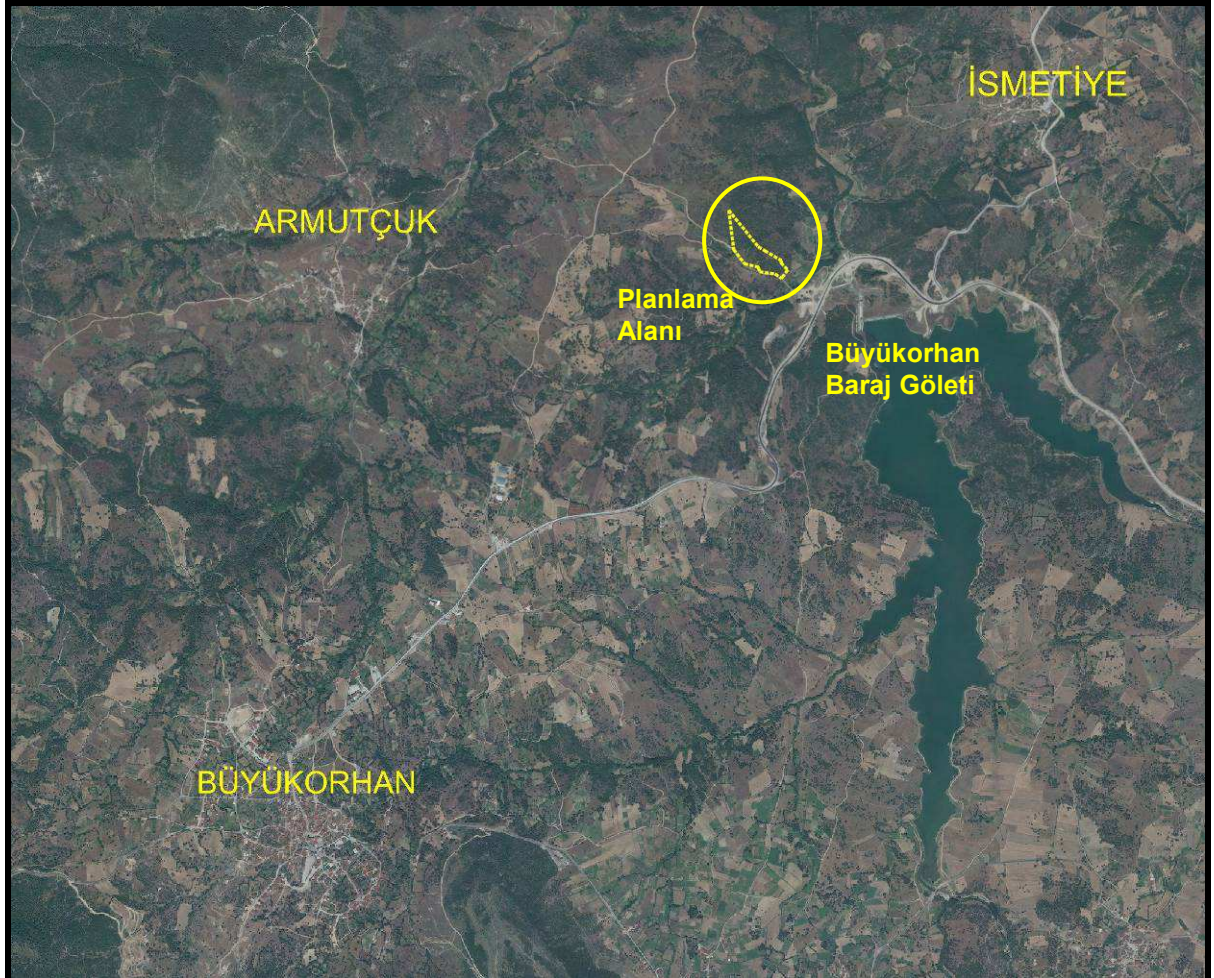
**BURSA İLİ, BÜYÜKORHAN İLÇESİ, ORHAN MH.,  
I21B24A1B PAFTA, 1573 PARSEL  
GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANI TANIMI**

Planlama Alanı, Bursa İli, Büyükorhan İlçesi, Orhan Mahallesi (Köyü), I21B24A1B pafta, 1573 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 1573 parsel 32760,000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**2. KONUM VE MEVCUT DURUM**

Planlama alanı Büyükorhan İlçesinin kuzeydoğusunda, Orhan Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Alan, güneybatısında bulunan Büyükorhan yerleşme merkezine kuş uçuşu olarak yaklaşık 3600 metre, batısında bulunan Armutçuk Köy merkezine kuş uçuşu olarak yaklaşık 2000 metre ve doğusunda bulunan İsmetiye Köyüne de yaklaşık 1500 metre mesafededir. Planlama alanının 200 metre güneydoğusundan Büyükorhan-Bursa yolu geçmekte olup, parsel güneybatısından geçen ve bu yola bağlanan tarla yoluna cephelidir. Bursa-Büyükorhan yolu aynı zamanda yaklaşık 8 km. doğuda, Bursa-Orhaneli-Kütahya yoluna bağlanmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından biri olarak sayılabilecek Büyükorhan Baraj Göleti de alanın yaklaşık 600 metre güneydoğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakla birlikte, kısmen çorak ve verimsiz araziler kısmen de orman alanları ile çevrelenmiştir. Alanın tamamı boş durumda olup, yer yer çalı ve ağaç grupları mevcuttur. Alanda genel olarak güney yönünde azalan hafif-orta derecede eğim mevcuttur.







### 3. TARİHÇE

Anadolu çok eski yıllardan bu yana yoğun yerleşmenin hakim olduğu yerler içerisindedir. M.Ö. 2000 yıllarında Trakya'dan gelen BİTİNİ' ler BURSA çevresine yerleşmişler ve adını BİTİNİYA koymuşlardır. Daha sonraları Büyük İskender İmparatorluğunun hakimiyetine girmiş bir ara Roma, Bizans vilayeti olarak kalmıştır. 1299 yılında ise Osmanlılar tarafından fethedilmiştir. Bölgenin sınırı Adronos Çayından İzmit, İzmit, Kastamonu ve Ereğli' ye kadar uzanmaktadır.

Orhaneli, İmp. Adriyanus' un kurduğu bir yerleşim alanıdır. Bu dönemde adınas Mabedi ve okulu inşa edilmiştir. Tarih kaynaklarını araştırdığımızda Büyükorhan'ın adına açık olarak rastlanmamakla birlikte Atranos isminden yola çıkılarak yorum getirmek mümkün olmuştur. Adı geçen bölge pek çok kaynaklarda önceleri İmp. Adriyanus'un sonraları ise Orhan Beyin av sahası olarak bahsedilmektedir. Orhaneli'nin açılması ile Büyükorhan çevresinde yerleşime açıldığı düşünülmektedir.

Büyükorhan ve çevre yerleşmelerinin menşei araştırıldığında yöre halkının Oğuz Boyuna bağlı Kayı Aşiretinden geldikleri görülür. Göktürk Devletinin yıkılmasından sonra Oğuz Boyuna bağlı Kayı Aşireti Orta Asyadan göç ederek Selçukluların bulunduğu ANADOLU ya gelmişlerdir. Anadoluya girdiklerinde ilk yerleşim alanı olarak BİTLİS yöresini seçmişlerdir. Selçuklu Sultanı Alaaddin Keykubat'ın yaptığı bir savaşta gösterdikleri yararlılık sebebiyle Domaniç, Bilecik Yöresi kendilerine yurt olarak gösterilmiştir. Bundaki asıl amaç Selçuklunun Bizansa karşı sınırlarını koruma isteğidir.

Bilecik ve Söğüt' ü ikincil yerleşim birimi seçen Kayılar zamanla çevreye yayılmaya başlamışlardır. Bu ihtiyaç FETİH ARZUSU ile desteklenip 1326' da Bursa' nın fethine sebep olmuştur. Kayıların bazı kolları SÖĞÜT, DOMANIÇ, KÜTAHYA, TAVŞANLI üzerinden gelerek ADRANOS TEKFURLUĞU' nun hakimiyetindeki bu bölgeyi almışlardır. O dönemde tekfurluğun merkezi Kadıköy mevkiidir. O dönemden bugün Maşatlık Gavur Mezarlığı mevki adı verilen yörede Tuğla, Desti Parçaları, Kara Mıh ve Kale kalıntıları mevcuttur.

Yörenin fethinden sonra Ortaçlar, Eskiköy, Hallar mevkilerinde bir kaç yörük obası kurulmuştur. Zamanla büyüyen ve kalabalıklaşan obalar içerisinde en önemli yeri ORTAÇLAR olacaktır. ORTAÇLAR'ın YENİÇERİ baskısı sebebiyle KIRMASTI' nin (MUSTAFA KEMAL PAŞA) kurşunlu köyünü üçüncül yerleşim alanı olarak seçtikleri

bilinmektedir. Eşiköy ve Hallar mevkilerinde kalan KARAKEÇİLİ OBALARI tarafından bu yöreye ORHAN BEY'e ithafen ORHAN-I KEBİR adı verilmiştir. Bugünkü halkın ataları olarak bu gruplar bilinmektedir.

1944 yılında Orhaneli' ye bağlı bir nahiye özelliği kazanmış, 1967'de Belde olmuştur.

Büyükorhan 29.12.1958' de yapılan ve sonraları yenilenen müracaatlar ile 04.07.1987 tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan hükümet kararı ile ilçe statüsünü kazanmıştır.

#### **4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ**

Planlama alanında Marmara iklimi hakimdir. Marmara iklimi, Marmara Bölgesi'nin kuzey Ege'yi de içine alacak şekilde güney kesiminde görülür. Genel olarak Balıkesir, Bursa, Çanakkale, Kocaeli, İstanbul, Tekirdağ ve Yalova şehirlerinde etkilidir.

Marmara iklimi, Karasal iklim, Karadeniz iklimi ve Akdeniz iklimleri arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Buna bağlı olarak doğal bitki örtüsünü güney ve alçak kesimlerde Akdeniz kökenli bitkiler, yüksek kesimlerde kuzeye bakan yamaçlarda Karadeniz bitki topluluğu özelliğindeki nemli ormanlar oluşturmaktadır.

Bir geçiş kuşağında yer alan Marmara Bölgesi'nde Akdeniz ikliminin etkisi güneyden kuzeye doğru giderek azalır. İç kesimlerdeki Bilecik yöresiyle Ergene Havzasına doğru ise step ikliminin özellikleri görülür. Kesintisiz dağ engelleri olmadığından bölgenin birçok kesimi Balkan Yarımadasının, bazı kesimleri de İç Anadolu Bölgesi'nin etkilerine açıktır. Bu nedenle bazı kışlar bölgenin kıyılarını bile etkileyen soğuk baskıları, bazı yazlar ise ağır sıcak dalgaları görülür.

Kıyı boyunca 5-6 °C olan en soğuk ay ortalama sıcaklığı iç kesimlere doğru gidildikçe azalır. Karasal etkilere açık Tekirdağ 4,3 °C ile öteki kıyı yerleşmelerine göre daha düşük bir ortalama sahiptir. Güney Marmara Bölümü'nde de en soğuk ay ortalamaları yaklaşık 5 °C dir. En sıcak ay ortalamaları hiçbir yerde 21 °C'nin altına inmediği gibi hiçbir yerde de 25 °C'yi bulmaz. Marmara Bölgesi'nde günümüze değinen düşük sıcaklık Bursa'da -25,7 °C (9 Şubat 1929), en yüksek sıcaklık ise Balıkesir'de 43,7 °C (23 Ağustos 1958) olarak saptanmıştır. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejiminin hafiflemiş biçimi görülür. En kurak mevsim yaz, en yağışlı mevsim ise kıştır. Yıllık ortalama yağış miktarı genelde 500-1.00 mm arasında değişir. Bölgede ortalama kar yağışlı gün sayısı genellikle 10 günden azdır. İç kesimlerde bulunan ve İç Anadolu'ya yakınlığı iklim olaylarına yansıyan Bilecik'te ise kar yağışlı gün sayısı 19,5 gündür.

Büyükorhan yerleşmesinin kuzeydoğusunda konumlanmış planlama alanı çevresinde, kısmen tarım arazileri, kısmen çalı bitki örtüsü kaplı araziler, kısmen de orman vasıflı araziler bulunmaktadır. İlçenin güneyinden Aliova Çayı geçmektedir. Ayrıca tarımsal sulama amaçlı iki adet gölet bulunmaktadır. Arazi sulamasında ağırlıklı olarak yer altı su kaynaklarından istifade edilmektedir.

Planlama alanı üzerinde de, yukarıda belirtildiği üzere, kısmen ağaç kısmen de çalı grupları hakimdir.

#### **5. NÜFUS VE SOSYO EKONOMİK DURUM**

İlçede 1967 yılında kurulan Merkez Belediyesi, 37 mahallemiz bulunmaktadır. Ayrıca ilçe merkezinde 5 mahalle, Kınık Belediyesinde 2 mahalle mevcuttur.

Kaymakamlık, İlçe Özel İdare Müdürlüğü, S.Y.D.Vakfı, Nüfus Müdürlüğü, Mal Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü, Noter ve İcra Müdürlüğü, Hükümet Konağı'ndadır. Milli Eğitim Müdürlüğü ve Halk Eğitim Müdürlüğü Büyükorhan Belediye'sine ait binalarda, İlçe Devlet Hastanesi, Orman İşletme Müdürlüğü, Müftülük, Ziraat Bankası,

İlçe Tarım Müdürlüğü, PTT Müdürlüğü, Telekom İşletme Şefliği, Tedaş İşletme Şefliği kendilerine tahsis edilen binalarda hizmetlerini sürdürmektedirler.

Ayrıca 2010-2011 eğitim öğretim yılında açılmış olan Büyükorhan Meslek Yüksekokulu Hizmet Binası Büyükorhan Belediyesi, öğrenci yurdu ise İl Özel İdare Müdürlüğü tarafından eğitime hazırlanmak üzere tahsis edilmiştir.

Nüfusun ekonomik sektörlere göre dağılımı izlendiğinde çalışan nüfusun toplam nüfusa oranı % 29-% 30'dur. İlçenin en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Diğer önemli bir gelir kaynağı da mevsimlik işçiliktir. Özellikle enerji nakil hattı şantiyelerinde yazları çalışmaya eğilim gözlenmektedir. İlçenin yıllar içerisindeki nüfus gelişimi de aşağıdaki tablo ile verilmiştir.

YIL	TOPLAM
1990	19.591
2000	16.667
2007	14.199
2008	13.542
2009	13.244
2010	12.743
2011	12.256
2012	11.969
2013	11.913
2014	11.396
2015	10.774

Tarım ürünlerine bakıldığında Buğdayın en önemli ürün olduğu gözlenir. Yükseltinin artması ve yazların kısa sürmesi ile buğday tarımının yerini Arpa alır.(Yüksek Kesimlerde) Patates hemen her evin ihtiyacına yönelik yetiştirdiği bir üründür. Diğer önemli bir tarımsal uğraş Çilekçiliktir. Sulanabilen yerlerde çilek tarımı yapılmaktadır. Ancak ilk yıllardaki kar oranı günümüzde düşmüştür.

Yeraltı kaynakları açısından Karalar köyü çevresindeki Mermer yatakları en önemlisidir.

1988 den beri artan resmi kurumlar kapalı toplum yapısını değiştirmekte ve ticari açıdan arz farklılıklarına sebep olmaktadır. Ekonomik gelişimde ulaşımın etkisi büyüktür. Asfaltlama ve yol çalışmalarının sayesinde ulaşım problemi büyük ölçüde çözümlenmiştir.

Ormanları açısından ele alındığında orman işletme şefliğine bağlı 41 Orman köyü bulunmaktadır. Ağaç türleri Kızılcıam, Karaçam, meşedir. Orman arazisinde sıklık bakımı yapılmakta olup bu çalışmalardan elde edilen ürünlerden köy halkıda yararlanmaktadır. Üretim esnasında elde edilen ürünlere bakıldığında Tomruk, Maden Direği, Tel Direği, Sanayii Odunu, Kağıtlık Odun ve Yakacak Odunu başta gelir.

## 6. JEOLJİK DURUM

Alana ilişkin jeolojik etüd çalışmaları devam etmekte olup, raporun onaylanmasının ardından gerekli bilgiler bu bölüme eklenecektir.

## 7. MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama alanı, 1/100000 Ölçekli Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım Alanları" kullanımına sahiptir. Aynı plana ait plan notlarının VI. Uygulama Hükümleri başlığı altında, 31.07.2013 tarih ve 1236/12183 sayılı Bakan Çevre Şehircilik Bakanı Olur'u ile onaylı **7 nolu Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları başlıklı maddesinde; "Yenilenebilir enerji (Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga,**



[illegible]

## 8. KURUM GÖRÜŞLERİ

**“MADDE 8 –**(1) Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.

**sehir planlama**  
**simetri**

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili tüm kuruluşlardan görüşleri alınacaktır.

## 9. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda tariflenen alanda, alanın Güneş Enerji Santrali olarak düzenlenmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı yukarıda tariflendiği üzere 32760,000 m<sup>2</sup> (yaklaşık 3.3 HA) alana sahiptir. Parselin yoldan cephe olarak servis ihtiyaçlarını da karşılayabilmesi amacıyla güneybatı sınırında 10 metre genişliğinde bir imar yolu planlanmıştır. Bu yolun açılmasıyla oluşacak yola terk miktarı 310,168 m<sup>2</sup> olacaktır. Yola yapılacak terkten sonra geriye kalan 32449,832 m<sup>2</sup> alan "Enerji Üretim Alanı" (Güneş Enerji Santrali) olarak planlanmıştır. Planlama alanındaki kullanımlara ait sayısal değerleri içeren tablo aşağıda verilmiştir. Ayrıca hazırlanan plan değişikliğine ilişkin tüm kurum görüşlerinin alınmasına müteakip plan notlarında ilaveler olabilecek olmakla birlikte, temel olarak hazırlanan plan notları da aşağıda belirtilmiştir. Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar planının, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM PARSEL	Mevcut Durum (Tarla) (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan Kullanımları	
		Enerji Üretim Alanı (m <sup>2</sup> )	Yol (m <sup>2</sup> )
1573 Parsel	32760,000	32449,832	310,168

## PLAN NOTLARI

1. PLANDA ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN YOL, MEYDAN, YEŞİL ALAN VE OTOYOL GİBİ KAMU YARARINA AYRILAN YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI, PLANIN BÜTÜNÜNDE AYNI ZAMANDA YAPILACAKTIR. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA MÜLKİYET APLİKASYON KROKİSİNDEKİ KOORDİNAT DEĞERLERİ İLE RAPOR EKİNDE VERİLEN SAYISAL ORTAMDA HAZIRLANMIŞ OLAN DEĞERLER ESAS ALINACAKTIR.
2. ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ V.B. TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI BİTİRİLMEDEN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.
3. YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
4. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPILANMAYA GİDİLDİĞİ ZAMAN YAPILAR ARASINDAKİ MESAFELER EN AZ 10 MT OLACAKTIR.
6. YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. BİNALARA KOT, BİNANIN OTURACAĞI TABİİ ZEMİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR. KOT FARKINDAN KAT KAZANILAMAZ.
8. GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE ARAZİNİN TAMAMINA YAPILABİLECEK OLUP, YAPI EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
9. YAPILACAK OLAN TESİSLERİN DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞU SAĞLANACAKTIR.
10. MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ 8. MADDESİ GEREĞİNCE İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞLERİ ALINACAK, ALINAN GÖRÜŞLERE İLİŞKİN SONUÇLAR PLAN ÜZERİNE VE NOTLARA YANSITILACAKTIR.
11. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK KAPSAMINDA İMAR UYGULAMASI YAPILAN ALAN İÇERİSİNDE VARSA RUHSATA TABİ OLAN TESİSLERİN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMADAN FAALİYETE BAŞLANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.

12. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.