

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SOĞUKSU MH.
H22C04D3A-3B PAFTA, 9,1114, 1116 PARSELLER
GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

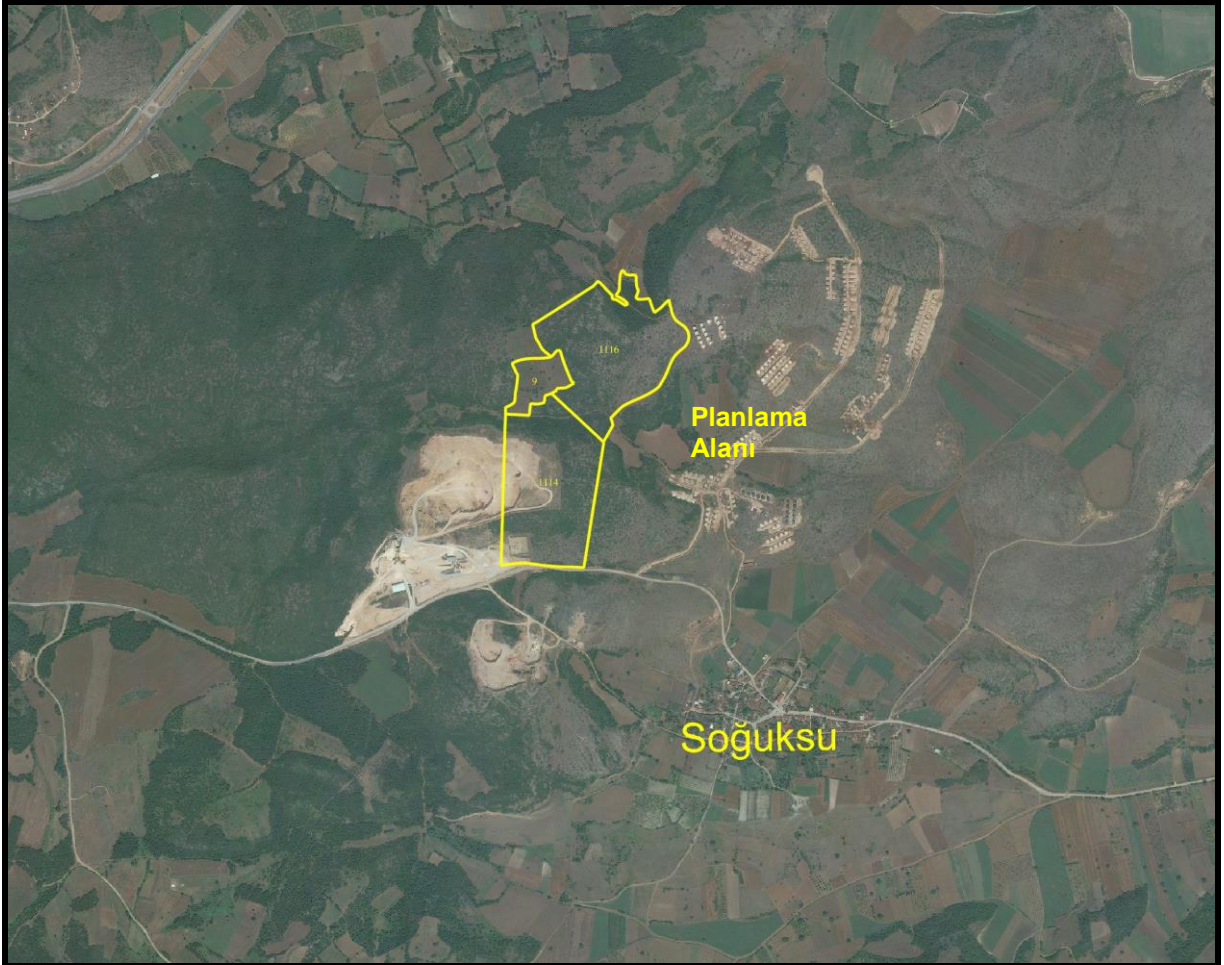
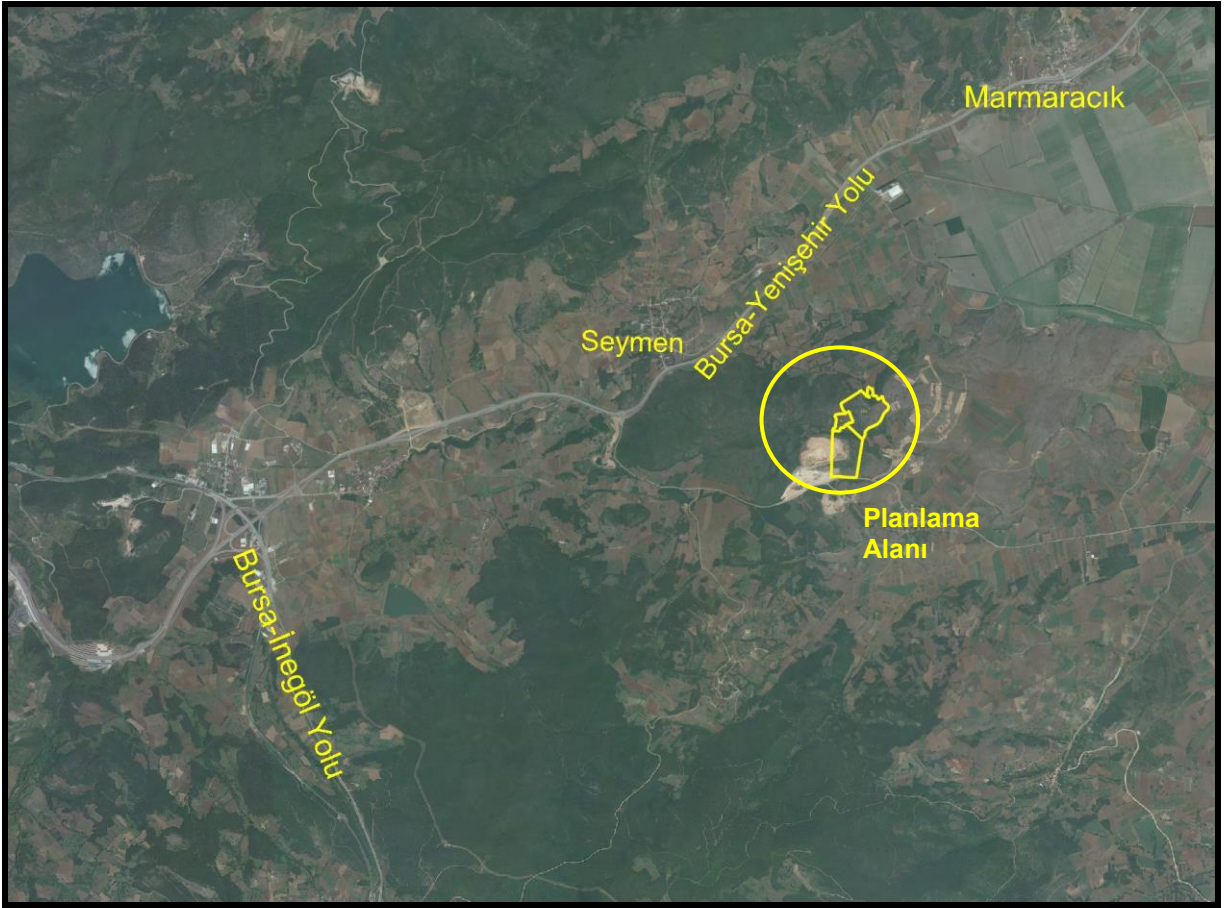
KASIM 2017

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SOĞUKSU MH.,
H22C043A-3B PAFTA, 9, 1114, 1116 PARSELLER
GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mh. (eski köyü), H22C04D3A-3B pafta, 9, 1114, 1116 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 9 parsel 20.100,00 m², 1114 parsel 118.996,00 m², 1116 parsel ise 118.996,00 m² yüzölçümüne sahip olmakla birlikte 9 parselin tamamı, 1114 parselin 4.816,859 m² lik bölümü, 1116 parselin 92.414,158 m² lik bölümünün dahil olmasıyla, planlama alanı toplam 117.331,017 m² (11,7 HA) alana sahiptir.

Planlama alanı Kestel İlçe sınırlarının doğusunda, Soğuksu Mahallesi (eski köyü) sınırları içerisinde bulunmaktadır. Alan, batısında bulunan Kestel yerleşme merkezine kuş uçuşu olarak yaklaşık 18 km., kuzeydoğusunda bulunan Yenişehir İlçesi yerleşme merkezine kuş uçuşu olarak yine yaklaşık 20 km. mesafededir. Yenişehir Havaalanı parsellerin kuzeydoğusunda ve yaklaşık 12 km. uzaklıktadır. Sınırları içerisinde bulunduğu Soğuksu köyü merkezi, alanı oluşturan parsellerin yaklaşık 1 km. güneydoğusunda bulunmakta olup, parsellerin yaklaşık 2000 metre kuzeybatısında Seymen Köyü, 4000 metre kuzeydoğusunda Marmaracık Köyü alanın yakın çevresinde bulunan yerleşmeler arasındadır. Alan, 1116 parselin doğu yönünde henüz açılmamış durumda olan imar yoluna cephelidir. Plan hazırlanan alanın hemen doğusunda Soğuksu Köyü Yerleşim Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde, yeni yapılaşmaya başlamış konut bölgesi bulunmaktadır. Alanda kısmi yapılaşmalar göze çarpmaktadır. Planlama alanının tamamı boş durumda olup, yer yer çalı grupları mevcuttur. Alanda genel olarak, orta derecede eğim bulunmaktadır.





1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanında, yakınında bulunduğu Soğuksu Köyünün etkilendiği 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 kışır. 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.

Yenişehir ovasının güney çeperine yaslanmış tepe konumlu Soğuksu Köyü çevresinde, kısmen tarım arazileri, kısmen çalı bitki örtüsü kaplı araziler, kısmen de orman vasıflı araziler bulunmaktadır. Verimli Yenişehir ovasının hemen sınırında görülen bu çeşitli ve kısmen verimsiz araziler, yerleşmenin tepe konumlu olmasından kaynaklanmaktadır.

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

2. NÜFUS VE SOSYO EKONOMİK DURUM

Yıl	Toplam	Kadın	Erkek
2012	183	89	94
2011	185	91	94
2010	186	95	91
2009	195	101	94
2008	202	100	102
2007	196	98	98
2000	274	137	137
1990	438	226	212

Görüldüğü üzere Soğuksu Köyü, Bursa kent merkezi ile Kestel ve Yenişehir İlçelerinin etki alanında bulunmasından dolayı göç vermekte, nüfusu yıllar bazında azalmaktadır. Köyde yaşayan nüfusun büyük çoğunluğu tarım (sebzecilik yoğun) ve hayvancılık ile geçimini sağlamaktadır.

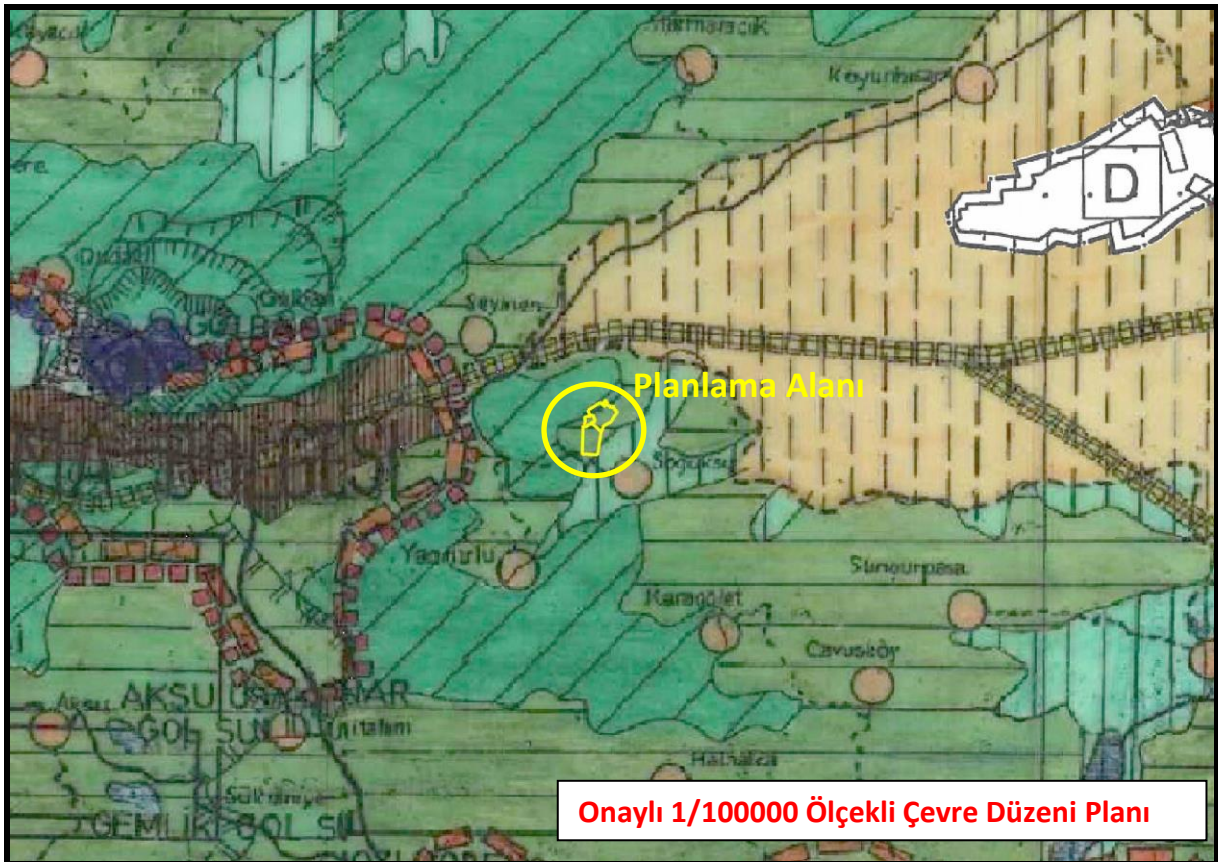
Bunun yanı sıra Köyde, ilköğretim okulu yoktur. Taşımalı eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. PTT şubesi bulunmayıp PTT acentesi mevcuttur. Sağlık ocağı ve sağlık evi olmamakla birlikte Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon bulunmaktadır.

3. JEOLJİK DURUM

Alana ilişkin jeolojik etüt raporu hazırlanmış olup, Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün alana ilişkin olarak **26.09.2017 tarih ile onayladığı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, planlama alanı topoğrafik sebeplerle ÖA-2.1 (Önleml Alanlar-2.1) olarak adlandırılmış ve buna ilişkin tedbirler belirtilmiştir. Bahsi geçen raporun sonuç ve öneriler bölümüne uyulacaktır.**

4. MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama alanı, 1/100000 Ölçekli Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında kısmen "Orman Alanları" ve kısmen de "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, 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."** ifadesi yer almaktadır.



Alanın, Çevre Düzeni Planı haricinde, herhangi bir ölçekte planı mevcut değildir. Çevre Düzeni planı, plan notları doğrultusunda, Güneş Enerji Santrali amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı hazırlanacaktır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 8. Maddesinde;

"MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, 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.

(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

(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.

(4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir." İfadeleri yer almaktadır.

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili tüm kuruluşlardan uygun görüşleri alınmış olup, yalnızca 2 kurum görüş yazılarında aşağıdaki ifadelerle uygun görüş belirtmiştir. Bu görüşler de aşağıda ve plan notlarında belirtilmiştir.

ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 06.10.2017 TARİHLİ YAZISINDA, "KURUMA AİT HERHANGİ BİR PROJE ALANINDA KALMADIĞI, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" hükümlerine uyulması gerekliliğinden bahsetmiştir.

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ 05.10.2017 TARİHLİ YAZISINDA, "İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA KİTEBLİÇ" hükümlerine uyulması gerekliliğinden bahsetmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda tanımlanan alanda, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Notları doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı buna uygun olarak da 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan İlave Nazım İmar Planı' nda alan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-1'e Detay Kataloğu' nda belirtildiği şekli ile "Enerji Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali Alanı)" olarak planlanmıştır. Planlama aşamasında ilgili tüm kurumların uygun görüşü alınmıştır. Alan doğusunda bulunan Soğuksu İmar Planına, doğu cephesinde birleşmektedir. Bu bölümde 15 metre genişliğinde imar yolu mevcuttur. Bu durum dikkate alınarak, planlama alanının bu noktadan servis alacağı tespit edilmiş ve bu durum plana yansıtılmıştır. Ayrıca alanın kuzeydoğu köşesinden, bahsi geçen 15 metre genişliğindeki yoldan cephe alan ve alanın içindeki planlama bölgelerine hizmet edecek, alanın içini dolaşan 7 metre genişliğinde bir servis yolu planlanmıştır. Alanda güneş enerji panelleri, trafo, idari ve sosyal yapıları yer alacaktır. Güneş enerji panelleri inşaat emsaline dahil olmayıp, diğer yapılar için Maksimum inşaat alanı 500 m², maksimum yapı yüksekliği 6.50 metre olarak belirlenmiştir. Bu

yapılar için yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Güneş enerji panelleri zorunluluk halinde yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde de yer alabilecektir. Bunun dışında kurumlardan gelen görüşler de plan notlarına ve plan üzerine yansıtılmıştır. Buradan hareketle hazırlanan plan notları aşağıda verilmiştir. Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar planının, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTLARI

1. PLANDA ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN YOL, MEYDAN, YEŞİL ALAN VE OTOPARK 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 BITİRILMEDEN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.
3. YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
4. SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK 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. ALANDA MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 500 M², MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M.' DİR. BU DEĞERLER İDARİ, SOSYAL YAPI VE TRAFİK YAPILARI İÇİN BELİRLENMİŞTİR. BU YAPILAR İÇİN DE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA İŞLENDİĞİ GİBİDİR. 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. **ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'** NÜN 06.10.2017 TARİHLİ YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE, "KURUMA AİT HERHANGİ BİR PROJE ALANINDA KALMADIĞI, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. **BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'** NÜN 05.10.2017 TARİHLİ YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE, "İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA Kİ TEBLİĞ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. 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.
13. **BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'** NÜN ALANA İLİŞKİN OLARAK 26.09.2017 TARİH İLE ONAYLADIĞI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA, PLANLAMA ALANI TOPOĞRAFİK SEBEPLERLE ÖA-2.1 (ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1) OLARAK ADLANDIRILMIŞ VE BUNA İLİŞKİN TEDBİRLER BELİRTİLMİŞTİR. BAHSİ GEÇEN RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNE UYULACAKTIR.
14. 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 İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
15. SÖZ KONUSU TESİSLER/TEŞİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YOLU İLE FARKLI BİR KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.