

BURSA İLİ
İZNİK İLÇESİ
YÖRÜKLER MAHALLESİ

2610 ADA 77 PARSELE AİT
4,05768 MWm KURULU GÜCÜNDE
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



DÖRT E PLANLAMA

İÇİNDEKİLER

AMAÇ VE KAPSAM	4
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1. Planlama Alanının Genel Değerlendirilmesi	5
1.2. Planlama Alanı	7
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	8
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
2.3. Planlama Alanının Mevcut İmar Planı Durumu	13
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI	13
3.1. Fiziksel Yapı	13
3.1.1. Deprem Durumu	13
3.1.2. İklim	14
3.1.3. Bitki Örtüsü	14
3.2. Demografik Yapı	15
3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı	15
3.4. Planlama Alanının İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Durumu	16
3.5. Planlama Alanının Hâlihazır ve Mülkiyet Durumu	19
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	21
5. UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	29
6. EKLER	30
EK-1 MÜLKİYET BİLGİLERİ	31
EK-2 KURUM GÖRÜŞLERİ	32

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	5
Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	6
Şekil 3. Planlama Alanı	7
Şekil 4. Planlama Alanının Bursa 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
Şekil 5. Bursa 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı	10
Şekil 6. Bursa 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları	11
Şekil 7. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
Şekil 8. Bursa İli Deprem Tehlike Haritası	13
Şekil 9. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	16
Şekil 10. Planlama Alanına Ait Aplikasyon Krokisi.....	19
Şekil 11. Tapu	20
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	29

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Bursa İli, İklim Durumu	14
Tablo 2. Yörükler Mahallesi Nüfus Yapısı.....	15
Tablo 3. Alan Kullanım Tablosu	29

AMAÇ VE KAPSAM

Gelişmekte olan ve her geçen gün enerji talebi artan Türkiye, enerji talebinin yaklaşık % 72'sini ithal kaynaklardan karşılamaktadır. Türkiye tüm bu gerçekler ışığında uluslararası anlaşmalara uymakla birlikte her şeyden önce ekonomik büyümesini, sektörel kalkınma politikalarında çevre boyutunun gözetildiği sürdürülebilir kalkınma anlayışı çerçevesinde gerçekleştirmelidir.

Bu kapsamda Enerjinin çevresel kirliliğe yol açmadan sürdürülebilir olarak sağlanabilmesi için Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Enerji Üretimi Amaçlı Kullanımının desteklenmesi gerekmektedir. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının başında ise Biyokütle Enerjisi gelmektedir. Biyokütle enerjisi tükenmez bir kaynak olması, her yerde elde edilebilmesi, özellikle kırsal alanlar için sosyo-ekonomik gelişmelere yardımcı olması nedeniyle uygun ve önemli bir enerji kaynağı olarak görülmektedir.

6094 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunda, Yenilenebilir Enerji Kaynakları (YEK); Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dâhil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynakları olarak ifade edilmektedir.

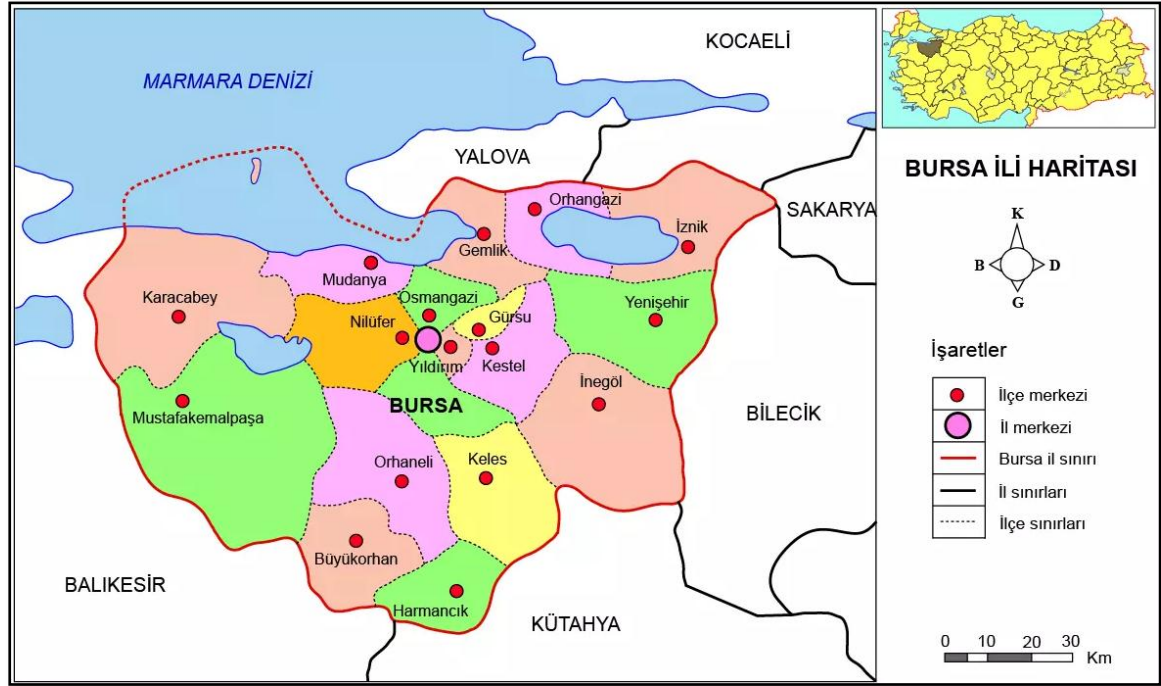
Türkiye genelinde artan enerji ihtiyacını karşılamak üzere 2015 yılı ve sonrasında yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi yatırımları artış göstermektedir. Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi 2610 ada 77 nolu parselde Güneş Enerji Santrali planlanarak artan yenilenebilir enerji talebinin karşılanması amaçlanmaktadır.

İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi'nde yer alan 2610 ada 77 nolu parselde yapılacak olan GES projesi toplam **3180,00 kWe / 4057,68 kWp (4,05768 MWm)** kurulu gücünde tesis edilecek ve Güneş Enerji Santrali yapımı kapsamında toplanan kurum görüşleri çerçevesinde değerlendirilerek imar planı hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Genel Değerlendirilmesi

Planlama alanı; Bursa İli İznik İlçesi Yörükler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Bursa ili; Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, 40 derece kuzey paraleli, 29 derece doğu meridyeninin kesiştiği yerde yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği 155 metredir. İlin genel yüzölçümü 10.882 km²'dir.

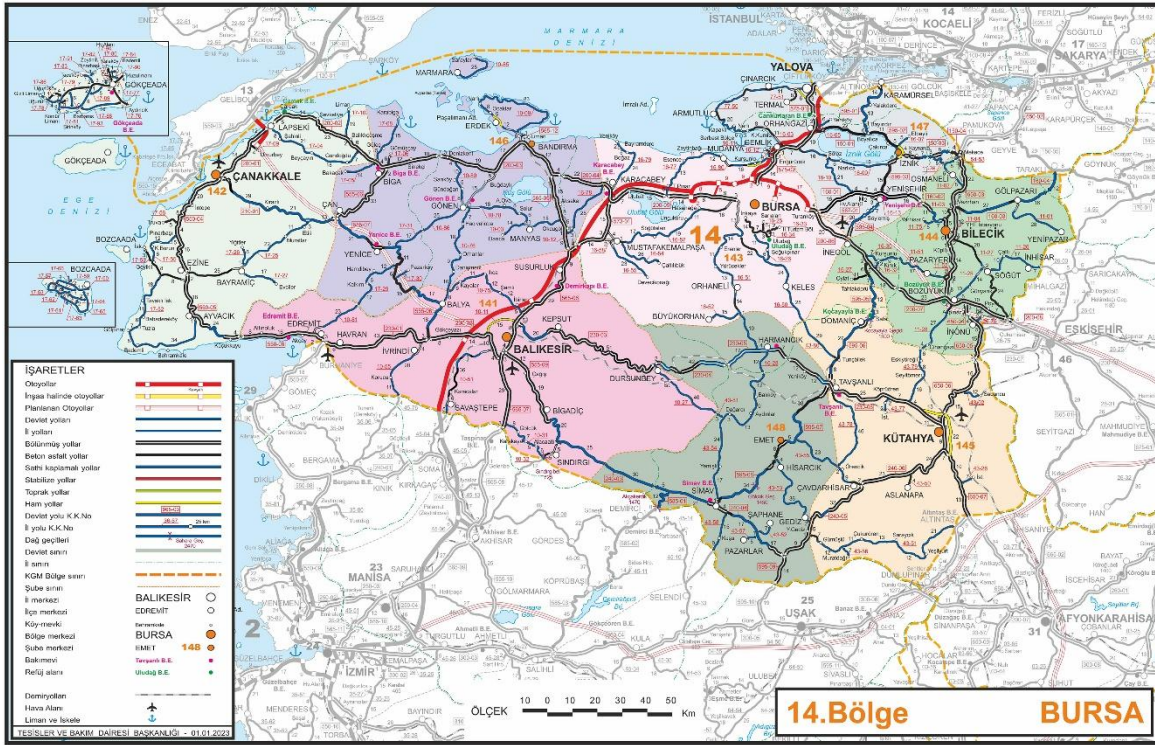
Bursa ilinin; Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gursu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi ve Yenişehir olmak üzere 17 ilçesi bulunmaktadır. İlin 2023 sonu nüfusu 3.214.571 olarak tespit edilmiştir.

İznik ilçesi; İlçenin yüzölçümü 753 km², rakımı 85 metredir. Konum olarak Bursa ilinin kuzeydoğusunda, İznik Gölü'nün doğusundadır.

Bursa şehir merkezine 76 km uzaklıktadır. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. İdari olarak 1930 yılında Bursa'ya bağlanmıştır.

İlçe 29-30' (Müşküle mahallesi batısı) ve 29-57' (Elmalı mahallesi doğusu) doğu boylamları ile 40-21' (Hisardere tepesi) ve 40-37' (Ayvaşa dağı) kuzey enlemleri arasındadır.

Yörükler Mahallesi; Bursa ilinin İznik ilçesine bağlı bir mahalledir. Bursa il merkezine 95 km, İznik ilçesine 18 km uzaklıktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

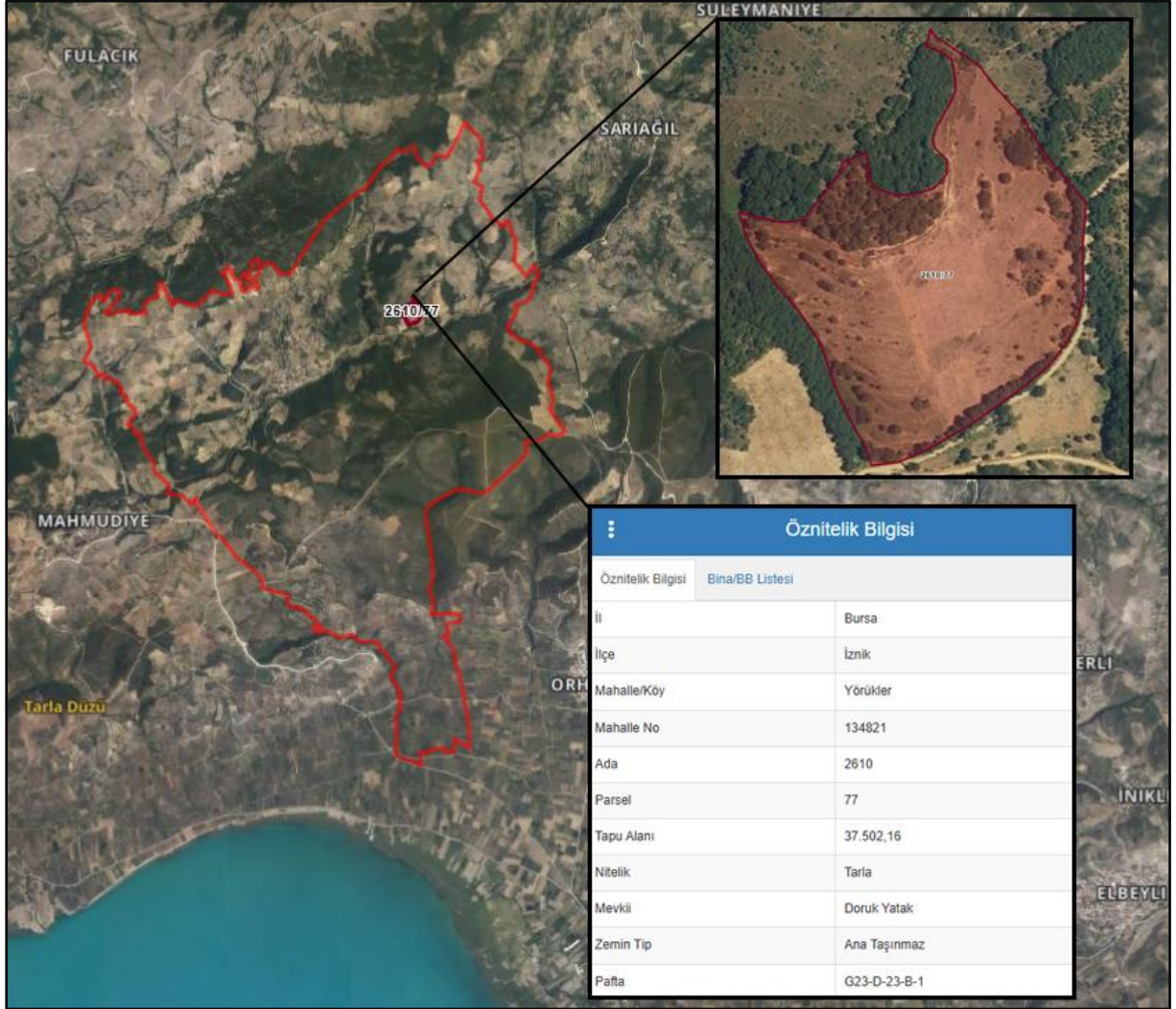
Bursa ili; Türkiye karayolları ağı içinde, Bursa 14. Bölge Müdürlüğü yetki alanı içinde kalmaktadır.

İznik ilçesi; Lefke boğazından geçen 30 km'lik yol ile Mekece tren istasyonuna ulaşmaktadır. Kuzeyinde Samanlı, güneyinde ise Katırlı dağları ile çevrelidir. İstanbul Yeşilköy, Atatürk havaalanına uzaklığı karayolu ile yaklaşık 210 km'dir. İznik, Yalova arası 60 km olan karayolundan sonra Yalova'dan İstanbul'a deniz yoluyla yaklaşık iki saatte geçilmektedir.

Yörükler Mahallesi; İznik ilçesi ile Yörükler Mahallesi arası 18 kilometredir. Bursa kent merkezi ile Yörükler Mahallesi arası 90 kilometredir.

1.2. Planlama Alanı

Planlama alanı, Bursa ilinin İznik İlçesine bağlı Yörükler Mahallesi'nde bulunmaktadır. Yörükler Mahallesi 2610 ada 77 nolu parselleri kapsayan planlama alanı (Bkz. Şekil 3); 37.502,16 m² (3,75 ha) alandan oluşmaktadır. Konum olarak planlama alanı Bursa şehir merkezine 90 km uzaklıktadır.



Şekil 3. Planlama Alanı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa İli İznik İlçesi Yörükler Mahallesi'nde 2610 Ada 77 sayılı parsel; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Orman Alanları"nda kalmaktadır.

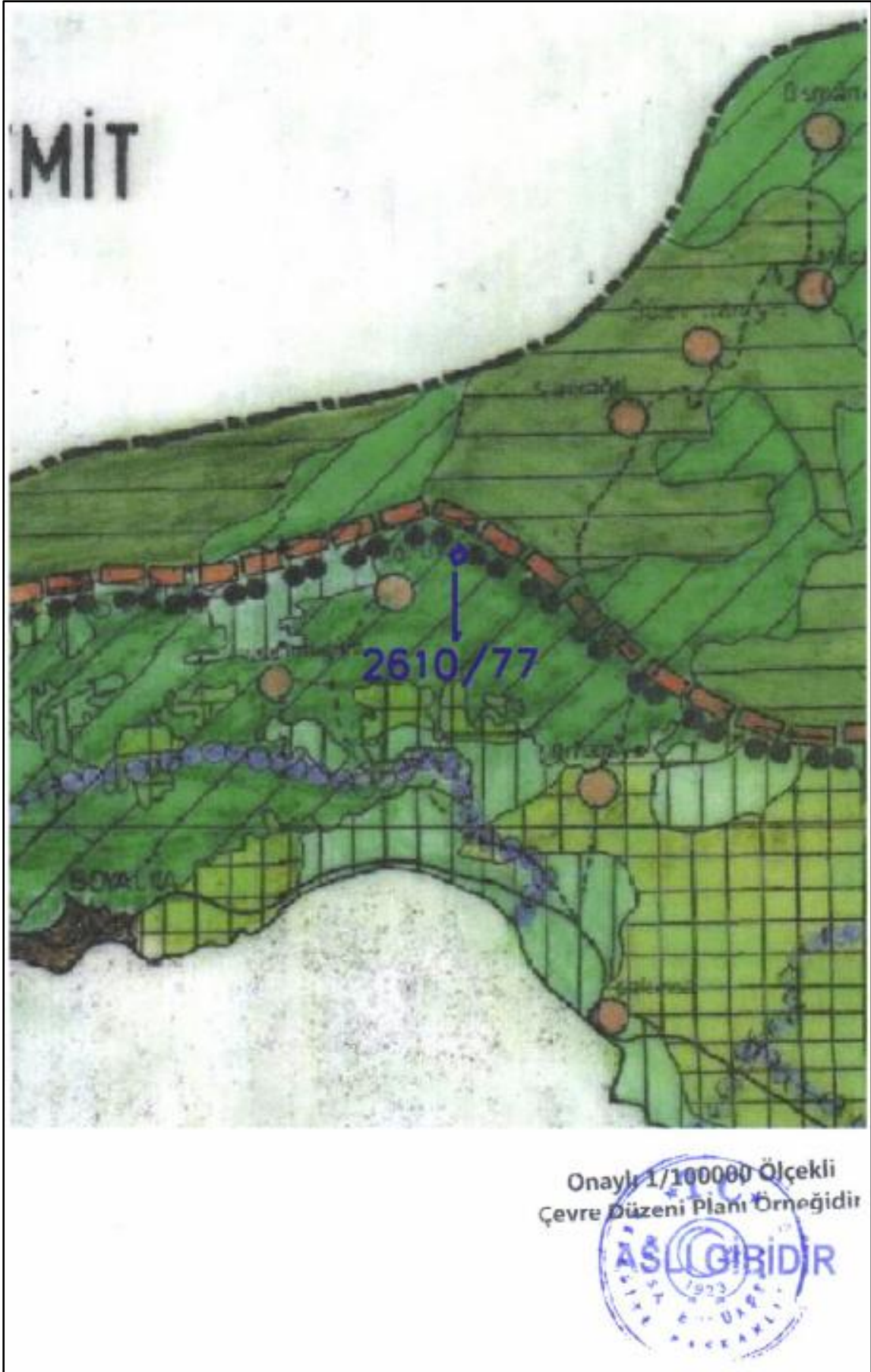
Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri V. Genel Hükümler, 5.9. maddesinde; *"1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama 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."* ve 5.10. maddesinde; *"Planlama alanları, yerleşmelerin makroformunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır. Planda belirlenen alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez."* denmektedir. Ayrıca Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararlarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı;

"3.37. Enerji Kaynak Alanları: Elektrik enerjisi üretmeye müsait, yenilenebilir enerji kaynaklarının yer alabileceği alanlardır.

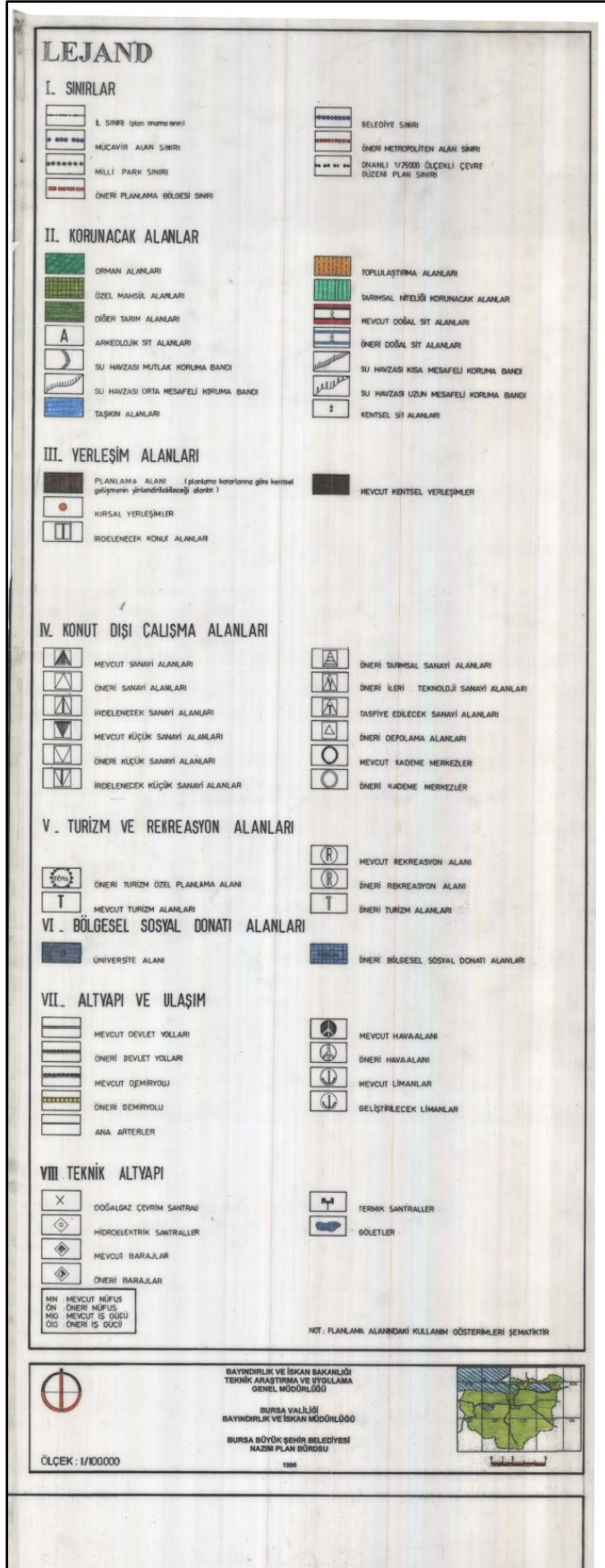
3.38. Yenilenebilir Enerji Kaynakları: 5346 sayılı kanunda tanımlanan; hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biokütle, biokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dâhil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarını ifade eder.

7. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

Yenilenebilir Enerji (Hidrolik, Rüzgâr, Güneş, Jeotermal, Biokütle, Biyogaz, Dalga, Akıntı Enerjisi Ve Gel-Git) Üretim Alanlarında, İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Alınan İzinler Ve Enerji Piyasası Düzenleme Ve Denetleme Kurulunca Verilecek Lisans Kapsamında, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine Gerek Kalmaksızın, İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri Doğrultusunda Hazırlanan Nazım Ve Uygulama İmar Planları, İlgili İdaresince Onaylanır Ve Planlar Bilgi İçin Sayısal Verileriyle Bakanlığa Gönderilir. Söz Konusu Tesisler/Tesis Alanları Amacı Dışında Kullanılamaz Ve Plan Değişikliği Yolu İle Farklı Bir Kullanım Kararı Getirilemez." Maddeleri yer almaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanının Bursa 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Şekil 5. Bursa 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejanti

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

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** ile 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.

B.M.K. 22.05.2019/687

6.2.5. ORMAN ALANLARI ve ÇAYIR-MERA ALANLARI

6.2.5.1. ORMAN ALANLARI

Bu planda "orman alanı" olarak gösterilen alanlar, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlar olup bu alanlarda uygulamaların bu kanun hükümleri kapsamında yapılması esastır.

Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.

Bu planla tanımlanan orman alanları içinde yer almakla birlikte, orman alanı olarak tespit edilmeyen ve orman alanı olarak tespit edilmiş alanlar ile tamamen çevrelenmiş konumda bulunmayan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda 6.2.4. Tarım Alanları başlığı altında yer alan hükümlere göre uygulama yapılır.

Bu planda orman alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte 2B kapsamından çıkarılan arazilerde, ilgili Kanuna göre 2B kapsamından çıkarılma amaçları doğrultusunda bu planın ilgili hükümlerine göre uygulama yapılır.

10.03.2014 tarih ve 3751 sayılı Bakan Olur'u ile Onaylı



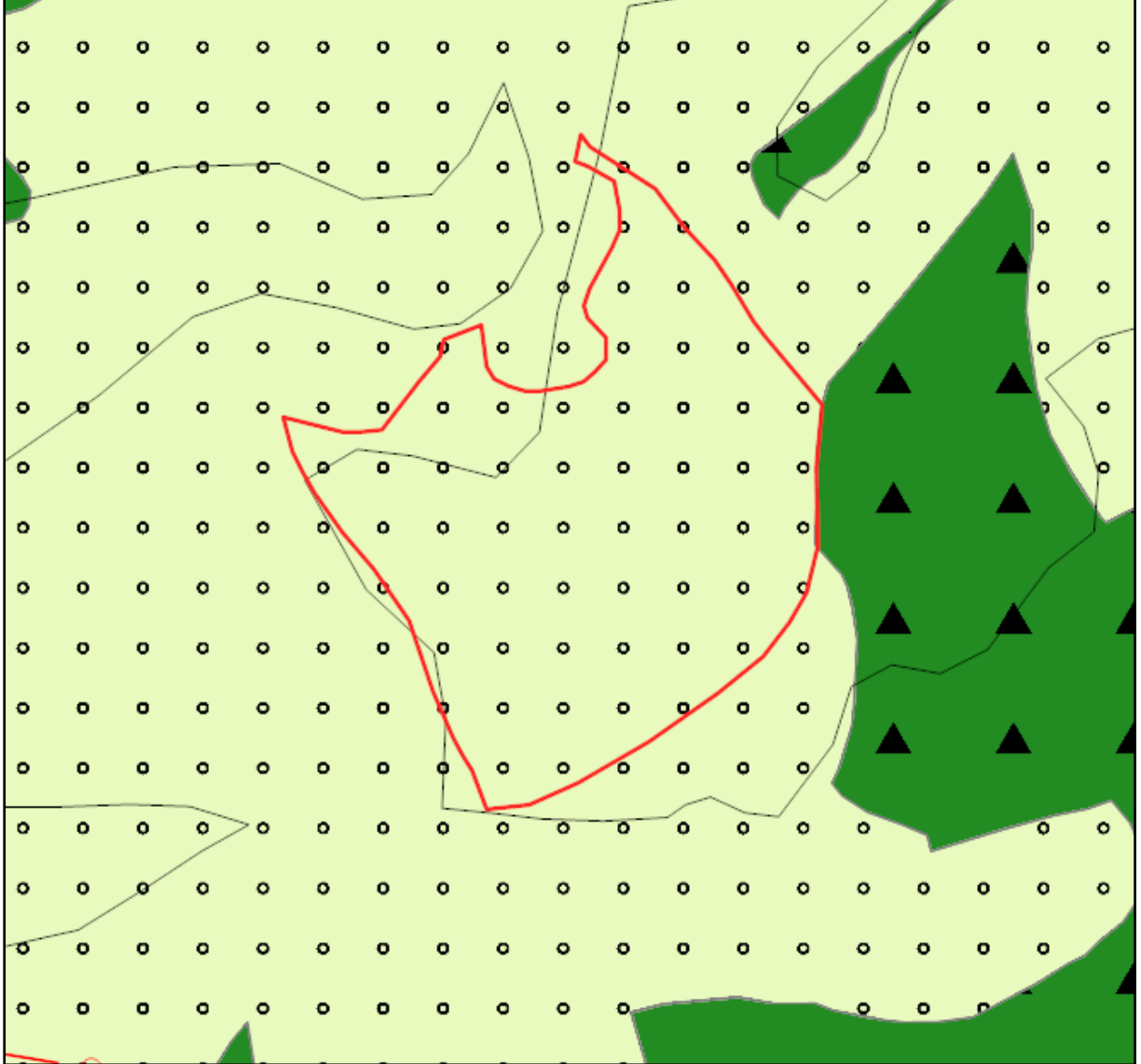
BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri

SAYFA 22

Şekil 6. Bursa 2020 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notları

2.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler mahallesi 2610 ada 77 numaralı parseli kapsayan planlama alanı Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Tarım Alanı” kullanımı sınırlarındadır.



Şekil 7. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 2.3.2. maddesinde belirtilen “TARIM ALANLARI” şu şekilde tanımlanmıştır:

“TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU KAPSAMINDA MUTLAK TARIM ARAZİSİ, SULU TARIM ARAZİSİ, SULU MARJİNAL TARIM ARAZİSİ, KURU MARJİNAL TARIM ARAZİSİ OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDIR.”

3.1.2. İklim

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

BURSA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1928 - 2022)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.4	6.2	8.3	12.9	17.7	22	24.5	24.3	20.3	15.6	11.1	7.4	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.5	10.9	13.8	19	23.9	28.4	30.8	31	27.2	21.9	16.6	11.6	20.4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	1.7	2.2	3.6	7.2	11.4	15	17.2	17.3	13.7	10.1	6.4	3.6	9.1
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.8	3.4	4.2	5.8	7.8	9.7	10.7	10	7.9	5.5	4	2.9	6.2
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14.85	13.41	12.55	11.22	9.02	6.16	3.06	2.92	5.12	8.96	11.04	14.2	112.5
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	89.1	75.9	69.9	61.5	50.6	35.4	22	18.4	43.7	65.9	75.7	99.3	707.4
Ölçüm Periyodu (1928 - 2022)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	25.2	26.9	32.5	36.2	37	41.3	43.8	42.6	40.3	37.3	31	27.3	43.8
En Düşük Sıcaklık (°C)	-20.5	-19.6	-10.5	-4.2	0.8	4	8.3	7.6	3.3	-1	-8.4	-17.9	-20.5

Tablo 1. Bursa İli, İklim Durumu

3.1.3. Bitki Örtüsü

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40'ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarında makiler ve zeytinlikler egemendir. Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılgağaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, köknar ve karaçam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 m'den daha yüksek kesimlerde saf Uludağ köknarı ormanları yer alır.

3.2. Demografik Yapı

Planlama alanını kapsayan Yörükler Mahallesi 2013-2023 yılları nüfus tablosu aşağıda yer almaktadır. Tabloya göre Yörükler Mahallesi nüfus oranı yıllar içinde düşüş eğilimindedir.

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
2023	YÖRÜKLER MAHALLESİ	253
2022	YÖRÜKLER MAHALLESİ	255
2021	YÖRÜKLER MAHALLESİ	262
2020	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	278
2019	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	291
2018	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	285
2017	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	297
2016	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	313
2015	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	322
2014	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	338
2013	YÖRÜCEKLER MAHALLESİ	330

Tablo 2. Yörükler Mahallesi Nüfus Yapısı

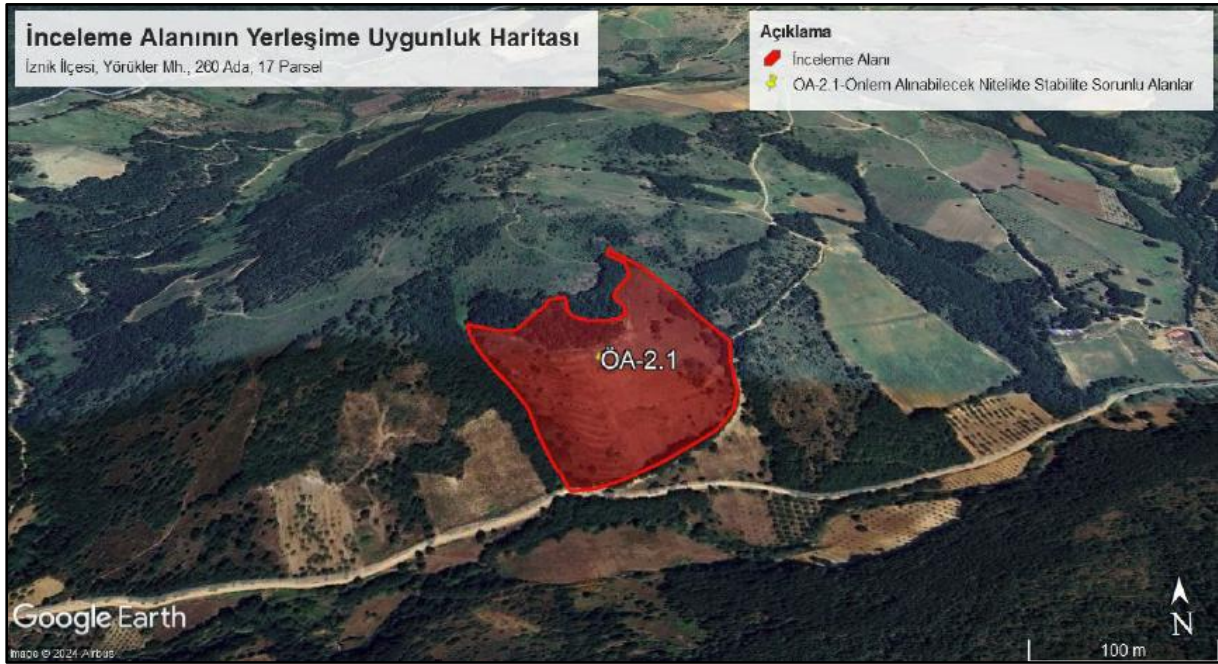
3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla başlayan ilk sanayileşme hareketinden itibaren ülke ekonomisinde önemli bir yere sahip olmuştur. 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Günümüzde katma değer açısından Türkiye'de dördüncü sırada yer alan şehir olan Bursa'da tekstil, otomotiv, imalat, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya, makine-metal gibi birçok sektör yer almaktadır.

Ağır sanayi yatırımlarının bulunmadığı İznik ovasında, zeytin, üzüm, kiraz, erik, armut, elma, ceviz, domates, taze fasulye, brokoli, Brüksel lahanası ve toprağının ve ikliminin elverişli olmasından dolayı birçok sebze ve meyve yetişmektedir.

İznik'te üretimi yapılan tarımsal ürünler içinde zeytin, çiftçi ailelerinin %70 gibi bir kısmının gelir kaynağı olarak birinci sırayı almaktadır. İznik turizm bölgesi olup tarihi, doğası ve göl manzarasıyla, son yıllarda yerli ve yabancı turistler tarafından sıkça tercih edilmektedir.

3.4. Planlama Alanının İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Durumu



Şekil 9. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Bu çalışma Bursa ili, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi, Doruk Yatak Mevkii, Selka Madencilik İnş. Yapı Malzemeleri Tic. Ve San. Ltd. Şti.'ye ait G23D23B1 Pafta, 2610 Ada, 77 Parsel 37502,16m² yüzölçümlü alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Selka Madencilik İnş. Yapı Malzemeleri Tic. Ve San. Ltd. Şti.'nin talebi üzerine Jemar Jeoloji, Zemin Etüdü, Mühendislik Hizmetleri, Jeoloji Mühendisi Abdullah Aydoğan tarafından yürütülmüştür.

Bu çalışma Bursa ili, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi, Doruk Yatak Mevkii, Selka Madencilik İnş. Yapı Malzemeleri Tic. Ve San. Ltd. Şti.'ye ait G23D23B1 Pafta, 2610 Ada, 77 Parsel 37502,16m² yüzölçümlü alanın Enerji Üretim Alanı(GES) olarak planlanması çalışması için hazırlanmıştır.

Yerleşim alanında Jeolojik (etüd), Jeoteknik (Temel sondajları, arazi ve laboratuvar deneyleri) ve jeofizik (Sismik kırılma(MASW), mikrotremör ve Rezistivite) çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma ile elde edilen veriler yardımıyla inceleme alanındaki birimlerin mühendislik jeolojisi özellikleri, olası zemin problemleri ve zemin koşulları belirlenerek hazırlanan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüd raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında jeolojik-jeoteknik etüd raporu bulunmamaktadır.

Bu çalışma Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde atıfta bulunulan 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen planlamaya esas jeolojik-jeoteknik etüd çalışmalarına ait olan Format-3'te belirtilen hususları kapsamaktadır.

İnceleme alanında yapılan sondaj, arazi, büro çalışmaları neticesinde söz konusu alanda ki topoğrafik eğimlerden dolayı inceleme alanı Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda:

- Zemin Etüt aşamasında alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol, şevler dikkate alınarak şev stabilite analizleri yapılmalı, alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışma doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları kapsamında Nilüfer Formasyonu'na (Trkn) ait şist birimleri tespit edilmiştir. Bu birimler çok sık-parçalı kırıklı olduğu gözlenmektedir. Yapılacak uygulamalarda dikkate alınmalıdır.
- Zemin etüt aşamasında temel tipi, derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite durumu yapı tasarımına esas parsel bazlı zemin etütleri ile ayrıntılı olarak incelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Kazı şevleri yapılaşmaya zarar vermeyecek şekilde oluşturulmalı ve tekniğe uygun kalıcı istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri mümkün olduğunca sağlam zemine taşıtılmalıdır.
- Bina temelleri (farklı oturmaları önlemek için) mühendislik problemleri bulunmayan aynı litolojik ve geoteknik özellikte ki birimlere oturtulmalıdır. Gerekli durumlarda yapı-zemin etkileşimine uygun projeler geliştirilmelidir. Gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında, yapı temellerini olumsuz etkileyebilecek yüzey ve yeraltı sularının drenajı sağlanmalıdır. (Özellikle aşırı yağış sularının drenajı)
- Temel kazılarında bitişik komşu parsellerin ve yolların güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Özellikle parselin sınırlarında yer alan yollara yakın bölümlerde derin kazılardan kaçınılmalı, derin kazı yapılacaksa mutlaka şevlerin emniyeti sağlanmalıdır (Fore kazık, istinat duvarları, vb.) kazı sonucu hemen önlem alınarak kazı şevleri uygun yapılarla desteklenmeli ve korunmalıdır.
- İnceleme alanında, yapı temellerini olumsuz etkileyebilecek yüzey ve temel drenajı sağlanmalıdır. (Özellikle aşırı yağış sularının drenajı)
- Yapılaşmayı etkileyebilecek stabilite sorunları ile şişme, oturma, farklı oturma, sıvılaşma vb. sorununa yönelik önlemler zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmeli ve buna göre önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile zeminin mühendislik parametreleri (Taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, mukavemet kaybı, yerel zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin etütlerinde belirlenmelidir.
- Yapı temellerinde homojen bir yapı sağlanmalı, yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonları ile ilgili gereken zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- Tüm birimer içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içerisinde kaması sağlanmalı, yapı – zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu ampfikasyon uç değerleri hesaplanmalı, zemin hâkim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi

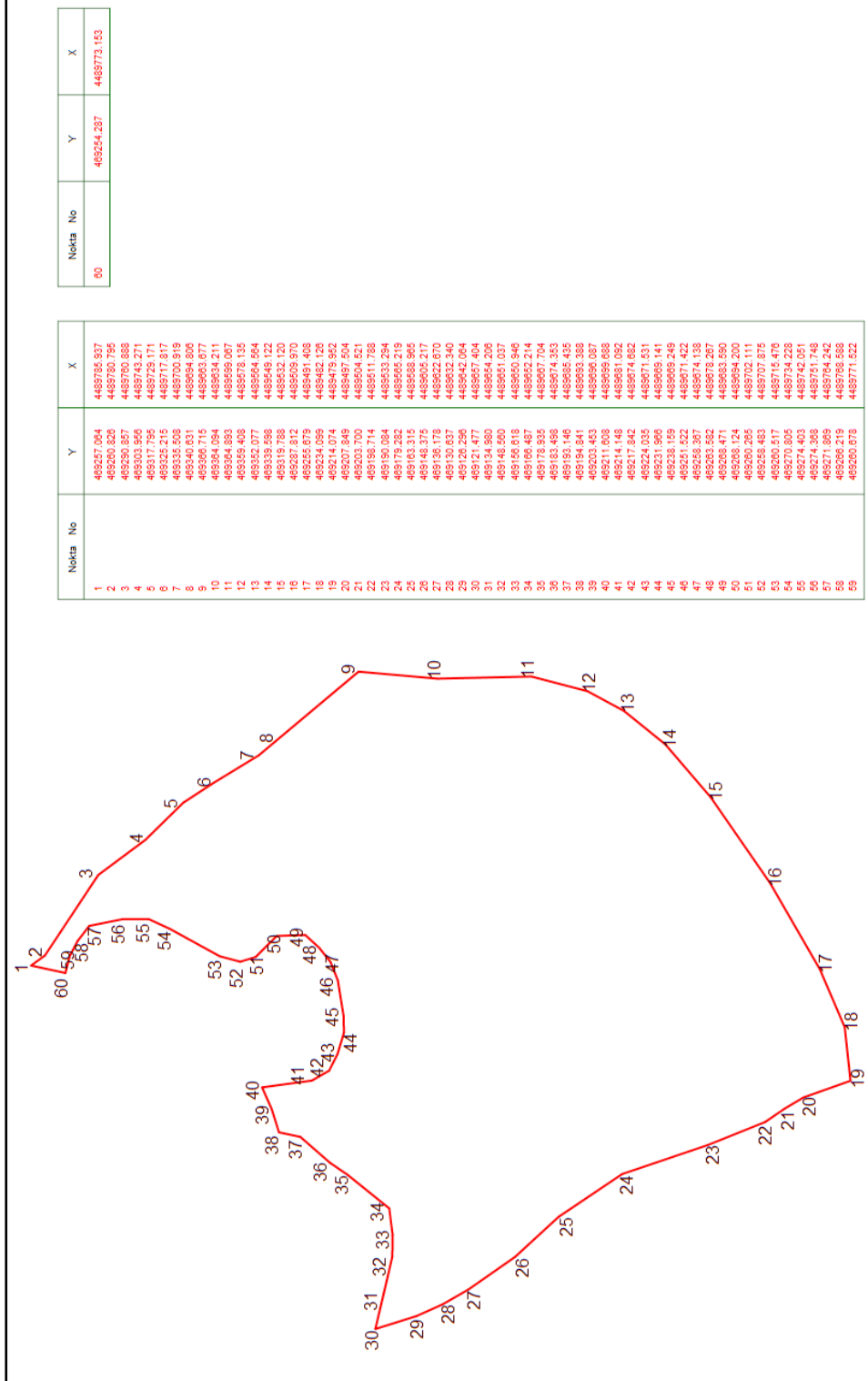
bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

- *İnceleme alanının tamamını oluşturan kumlu, Killi Çakılların şişme derecesi Düşük-Orta'dır. Buna göre yapı temellerinin, zeminde oluşabilecek şişme basınçlarına direnebilecek ölçüde projelendirilmesi ve inşası yapılmalıdır.*
- *Yol, Altyapı ve Komşu parsel güvenliğini sağlamadan kazı işlemi yapılmamalıdır. İnceleme alanında oluşturulacak her türlü kazı şevi komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve tekniğine uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.*
- *Her türlü yapılaşmada "22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih, 30364(Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*
- *Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında ki Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.*
- *Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde oturma, taşıma gücü hesaplamaları yapılmalı ve yeraltı suyu ve sızıntı sularının varlığı araştırılmalıdır.*
- *Söz konusu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.*
- *Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, yerel zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı- zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.*
- *Temellerin aynı birimler üzerinde oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlerde oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturmaları önleme için uygun temel sistemi seçilmelidir. Yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzemesi hafredilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmalıdır.*
- *Yapıyı etkileyecek mühendislik sorunlarının belirlenmesi durumunda bu soruna yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler ilgili Belediye kontrollüğünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.*
- *Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden "Önlemler Alan – 2.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.*

Bu çalışma Bursa ili, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi, Doruk Yatak Mevkii, Selka Madencilik İnş. Yapı Malzemeleri Tic. Ve San. Ltd. Şti.'ye ait G23D23B1 Pafta, 2610 Ada, 77 Parsel 37502,16m2 yüzölçümlü alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

3.5. Planlama Alanının Hâlihazır ve Mülkiyet Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2610 ada 77 numaralı parselde ait aplikasyon krokisi aşağıdaki gibidir.



Şekil 10. Planlama Alanına Ait Aplikasyon Krokisi

Planlama alanı 1/1.000 Ölçekli **G23-D-23-B-1-C** ve **G23-D-23-B-2-D** paftalarında kalmaktadır.

İmar Planına konu olan İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2610 ada 77 nolu parsel tarla niteliğinde olup; toplam 37.502,16 m² (3,75 ha) yüzölçümüne sahip taşınmazın tapu bilgisi aşağıdaki gibidir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl:	BURSA		
İlçe:	IZNIK		
Mahalle/Köy:	YÖRÜKLER		
Mevki:	Doruk Yatak		
Ada:	2610	Parsel:	77
Yüz Ölçümü:	37.502,16 m ²	Cilt/Sayfa No:	10 - 925
Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
SELKA MADENCİLİK İNŞAAT YAPI MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	Tam	37.502,16

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
131712125	Satış	12.900.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yevmiye No:	Siciline Ağındır:
	24/09/2024 - 12450	Verili Tarihi : 24/09/2024 Devlet Yürürlüğü Yüksek Mülkiyet Yürümlüğü

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 11. Tapu

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 21.10.2024 / 2730893 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattının bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.10.2024 / 10761500 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca alanda onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı ifade edilmiştir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 23.10.2024 / 1654090 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu planlama alanının mevcut ve planlanan il ve devlet yolu güzergâhlarından bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Bursa Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 23.10.2024 / 181094 tarih ve sayılı yazısında;** proje alanının 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I(a) Grubu maden işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar ile 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında düzenlenmiş arama/işletme ruhsat alanları içerisinde bulunmadığı ifade edilmiştir.
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2024 / 5848408 tarih ve sayılı yazısında;** planlama alanının herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi içerisinde kalmadığı ve alanda herhangi bir çalışma yürütülmediği belirtilmiştir.
- **Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.10.2024 / 4065871 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu planlama alanı içerisinde MSB sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mânia planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2024 / 103836 tarih ve sayılı yazısında;** Bursa Yenişehir Havalimanına yaklaşık 31 km mesafede yer aldığı tespit edilen planlama alanının Yençok:15 metre olması halinde olumlu değerlendirildiği; aksi halde tekrar görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

-
- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün 25.10.2024 / 288410 tarih ve sayılı yazısında;** EPDK görüşünün esas alınacağı belirtilmiştir.
 - **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 25.10.2024 / 10811153 tarih ve sayılı yazısında;** planlama alanının herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kalmadığı belirtilmiştir. Ayrıca ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiği ifade edilmiştir. Ek olarak bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde, bahse konu alanda imar planı yapılmasında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından değerlendirilecek bir hususun bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.10.2024 / 5861790 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu planlama alanının korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer aldığı, alanda herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca alanda herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde ilgili müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.
 - **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 26.10.2024 / 2024507202 tarih ve sayılı yazısında;** 18.10.2024 tarihinde yapılan incelemede; görüş talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı, dolayısıyla alanda GES yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Bursa Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 30.10.2024 / 1120339 tarih ve sayılı yazısında;** planlama alanında alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 30.10.2024 / 464181 tarih ve sayılı yazısında;** belirtilen alan ve çevresinde kurum çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir hususun bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 30.10.2024 / 3008936 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu çalışma alanında mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.

-
- **Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Osmangazi Emlak Müdürlüğü'nün 31.10.2024 / 10826863 tarih ve sayılı yazısında;** bahse konu alanda hazinenin özel mülkiyetinde bir taşınmaza rastlanılmadığı ifade edilmiştir.
 - **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre, Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 31.10.2024 / 1199865 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu alanda herhangi bir tesis, plan veya projenin bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 01.11.2024 / 993545 tarih ve sayılı yazısında;** *"...Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 16/05/2019 tarihli ve 8587 sayılı Kararı kapsamında, çatı uygulaması dışındaki güneş enerjisi santrallerinin; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazileri, sulu-kuru I, II, III, IV. sınıf tarım arazileri ve çevre arazilerde tarımsal kullanım bütünlüğünü bozan alanları kapsamayan arazilerde yer alması şartıyla kurulmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir."* Şeklinde belirtilmiştir.
 - **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 04.11.2024 / 5185999 tarih ve sayılı yazısında;** bahse konu alanın planlama aşamasında olan "Yörükler Göleti Sulaması" sulama sahasında ve "İznik Gölü Uzun Mesafe Koruma Alanında (ilk 3 km dışı)" kaldığı belirtilmiştir. Ayrıca alanın eğimli alanda bulunduğu; yapılacak çalışmalarda bu hususa dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Belirtilen bütün maddelerin sağlanması halinde ifade edilen plan çalışmasının yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Gemlik İşletme Müdürlüğü'nün 15.11.2024 / 29445 tarih ve sayılı yazısında;** planlama sahası ve çevresinde herhangi bir yatırım çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Bursa Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 22.11.2024 / 210816 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu alana isabet eden, mevcut, devam eden ve/veya planlanan herhangi bir projenin bulunmadığı belirtilmiştir.

-
- **Bursa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.11.2024 / 16758631 tarih ve sayılı yazısında;** "... 2610 ada 77 parsel numaralı taşınmazın büyük ova koruma alanı dışında kaldığı, arazi sınıfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiş olup bu parselde "Güneş Enerji Santrali (GES)" yapılması talebi, Ek'de yer alan DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.06.2024 tarih E-48376342-000-473002 sayılı yazısındaki şartlara, Toprak Koruma Projesine ve Gerekçeli Rapordaki hususlara uyulması koşuluyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13' üncü maddesi ikinci fıkrası gereği uygun görülmüştür. 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin sekizinci fıkrası gereği, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda verilen izin geçersiz olacaktır. Ayrıca bahse konu taşınmazın yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmektedir, farklı amaçla kullanıldığı tespit edildiği takdirde 5403 sayılı Kanununun 20 ve 21 inci maddeleri kapsamında idari yaptırımlar uygulanacaktır. Bu sebeple; taşınmazın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izin alınması gerekmektedir." şeklinde belirtilmiştir.
- **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servisi Müdürlüğü'nün 22.11.2024 / 1060345 tarih ve sayılı yazısında;** bahse konu alanda demiryolu hattı ve kuruma ait mülkiyetin bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 04.11.2024 / 263402 tarih ve sayılı yazısında;** alanda içme suyu ve atık su hattının bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, "...Söz konusu parsel İznik Gölü Koruma Alanı içerisinde kalmakta ve taşınmazın güneyinde Sariağıl Deresi bulunmaktadır. İznik Gölü'nden Genel Müdürlüğümüzce hali hazırda içme ve kullanma suyu temini yapılmamakta ve su temini yapılmasına ilişkin protokol bulunmamaktadır. Bu kapsamda İznik Gölü koruma şartları ile dere yaklaşma mesafesi ve yapılaşma şartları konularında DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır" şeklinde ifade edilmiştir. Alanda tarımsal tesis bütünlüğünün bozulmaması ve hatlara zarar verilmemesinin yanında belirtilen hususlara uyulduğu takdirde plan çalışmasının yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-
- **Bursagaz Bursa Şehirçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.’nin 25.10.2024 / 6147 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu planlama alanında ve çevresinde kurum sorumluluğunda herhangi bir doğalgaz hattının bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa)’nün 06.12.2024 / 1178636 tarih ve sayılı yazısında;** İşletme hakkını talep eden UEDAŞ’a görüş sorulmuş olduğunu ve UEDAŞ görüşünün esas alınması gerektiği belirtilmiştir.
 - **Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, İznik Orman İşletme Müdürlüğü’nün 10.12.2024 / 13980933 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu taşınmazın orman sayılmayan yerlerden olduğu ve GES yapılmasında orman sınırlarına uyulması kaydı ile herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 03.12.2024 /351879 tarih ve sayılı yazısında;** söz konusu alanda devam eden tesis, plan veya proje çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir.
 - **Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, Sulak Alanlar Şube Müdürlüğü’nün 10.02.2025 / 17978026 tarih ve sayılı yazısında;** bahse konu alanın 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamındaki alanlar, 4915 Sayılı Kanun kapsamındaki Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Örnek Avlaklar ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamındaki Sulak Alanlar dışında kaldığı bu sebeple;

“GES sisteminde kullanılan zehirli maddelerin kontrol altında tutulmaları, panel t emizleme sıvılarının ve diğer atık maddelerin (soğutma sistemleri için su kullanımı ve termal atık, ağır metal, kimyasalların tesadüfî atıklarından ileri gelen su kirliliği) kullanıldıktan sonra da bertaraf edilirken ilgili kanun ve standartlara uygun olarak bertaraf edilmeleri, alıcı ortama herhangi bir deşarjın olmaması, fotovoltaiik panellerin mevsime göre çevresini daha fazla ısıtması nedeniyle toprak zenginliğinin azaltılmaması amacıyla doğal peyzajı bozmayacak şekilde yeterli yükseklikte direkler üzerine panellerin yerleştirilmesi; santraller ile ilgili kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması için kurulum sonrasında ortaya çıkan kablo, elektrik iletim hattı vb. malzemelerin yer altına alınması, güneş panelleri etrafında büyüyen otlarla mücadele için kesinlikle kimyasal ilaç ya da pestisit kullanılmaması, otlarla mücadele için doğal otlatma yapılması, inşaat çalışmaları sırasında, özellikle bitkisel toprağın sıyrılması ile

habitat kaybı söz konusu olacağından, bu habitatı yaşam ortamı olarak kullanan flora ve faunanın kaybolmaması için sıyrılan toprağın rehabilitasyon yapılınca kadar korunması, kayıpların önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması (toprağın doğal vejetasyona uygun, çabuk gelişen türler kullanılarak bitkilendirilmesi vb), çıkan hafriyatın doğal alanlara bırakılmaması, güneş panelleri kurulurken kuşlara yansıma yapmaması ve yapay ışık alanı özelliği göstermemesi için "mat" özellikli malzemelerin seçilmesi, paneller arasındaki mesafelerin olası kuş çarpmalarını azaltacak şekilde olması gerekmektedir. Bununla birlikte;

- Yarasa türlerinin korunması amacıyla inşaat öncesi çalışmalarda gerekli tedbirlerin alınması, yüzey alan küçültülmesi amacıyla gerekiyorsa panellerin konumlarının buna göre belirlenmesi, yarasa ve böcek kovucu sistemlerin oluşturulması, ağaç gövdeleri, kaya oyukları, menfez alanlarının araştırılması,*
- Omurgalı türlerin üreme (Nisan-Haziran) döneminde asgari düzeyde faaliyet yapılması ve bitkilerin vejetasyon, tozlaşma ve çiçeklenme dönemlerinde faaliyetlerden kaynaklanan toz oluşumu için spreyleme vb. tedbirlerin alınması,*
- Proje kapsamında mevcut yolların kullanılması, açılacak olan ulaşım ve bağlantı yollarının yer aldığı güzergâhlarda kesilecek ağaçlarda, çevresinde rodent (yediuyurlar, sincaplar vb.) ve kuş türlerine ait yuva, yumurta, yavru birey olup olmadığının kontrol edilmesi, el teması olmaksızın en yakın ağaca taşınması, bu türlerin ulaşım yollarında telef olmamaları için yollarda uygun geçiş koridorlarının oluşturulması,*
- Çalışma döneminde, toprağın verimli tabakasının sıyrılarak muhafaza edilmesi ve sıyrılan toprağın içinde kalan tohumların çalışmalardan sonra kullanılarak toprağın içindeki tohumların çimlenmesi ile türün devamlılığının sağlanması,*
- ENH çalışması yapıldığında teknik açıdan yapılabilir maksimum sayıda fosforlu ikaz küresi ve marker ball kullanılması,*
- Uygulamalar boyunca yaban omurgalılarının tehdit olarak algılayabileceği koku, ışık, ısı, ses, egzoz çıktılarının yaban hayvanlarının etkilenmeyeceği seviyeye düşürülmesi*

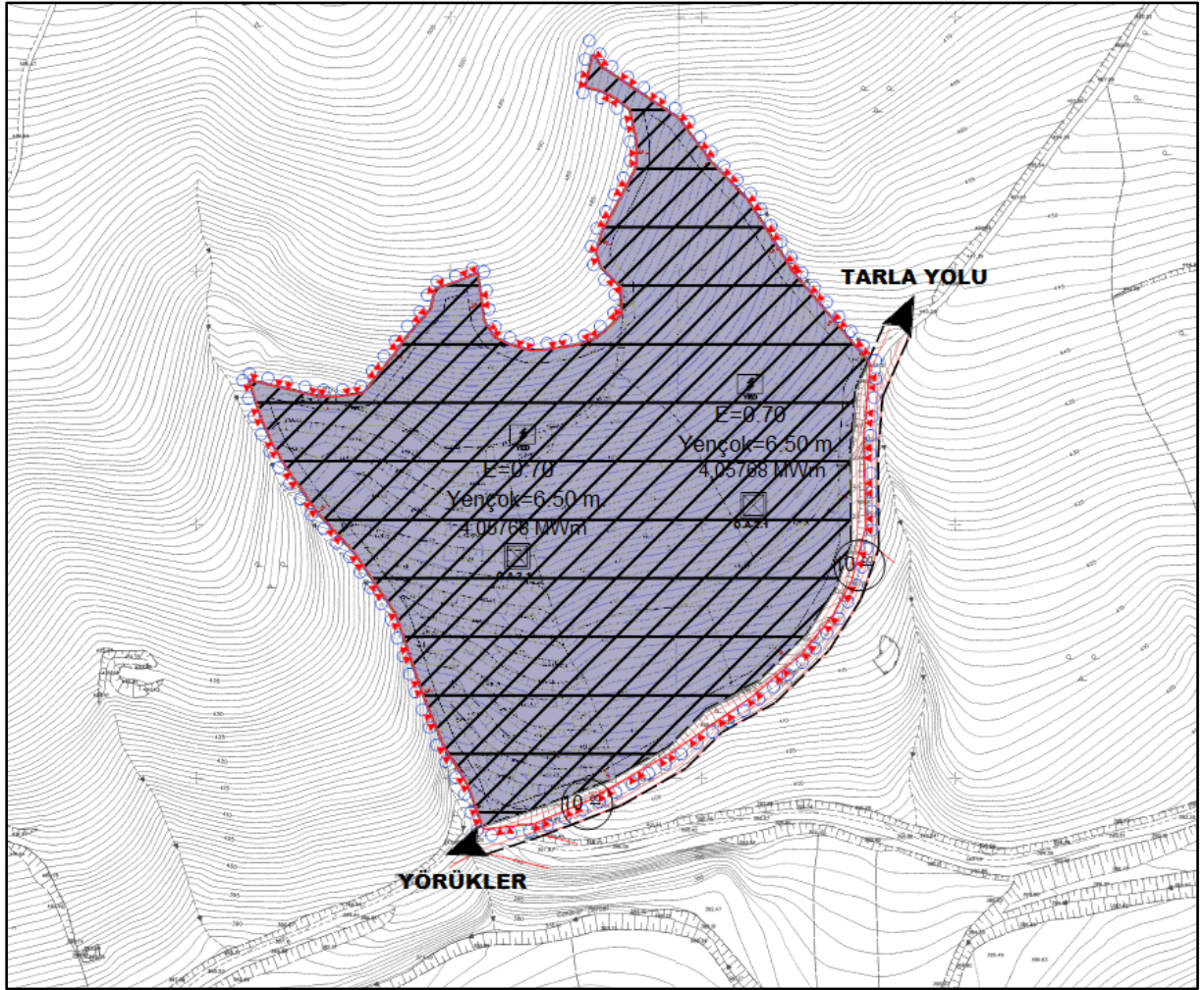
-
- Tüm kuşların uzaklaşmasını sağlayacak kovucu sistemlerin uygulanması, çarpma önleyici ilave tedbirlerin alınması,
 - Proje sahası ve çevresinde tespit edilen flora ve fauna bileşenlerine ait türlerin inşaat döneminde zarar görmemesi için önlemlerin alınması, çalışanların ve santral sorumlularının bilgilendirilmesi,
 - İleriye dönük güzergâh, teknoloji, kapasite artışı veya saha değişikliği durumunda Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması gerekmektedir. Ayrıca, Müdürlüğümüzce envanter çalışmaları tamamlanan "Bursa İli Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi" izleme çalışmalarının olduğu paftalarda korunan taksonlara rastlanması durumunda Bern, Biyolojik Çeşitlilik ve CİTES Sözleşme hükümlerinin saklı tutulacağı bilinmesi yasal zorunluluktur.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, biyoçeşitlilik açısından riskli uygulamaların yapılmaması, yazımız ekindeki biyolojik çeşitlilik raporunun proje tanıtım dosyasına derç edilmesi, rapora ait ücretin ptd'na ek yapılması, ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, yukarıdaki hususlar ile proje tanıtım dosyasında belirtilen tüm tedbir/önlemler ile ilgili hususlara harfiyen uyulması ve hazırlanacak olan imar planında, tüm bu hususlara uyulacağı ibaresinin imar planı hükümlerine işlenmesi ve imara konu uygulamalarda bu hususlara eksiksiz olarak riayet edilmesi hususunda," şeklinde görüş bildirilmiştir.

- **Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.01.2025 / 11578042 tarih ve sayılı yazısında;** "... Kurulu gücü 3,18 mWe olan güneş enerjisinden elektrik eldesine esas pillerin kapladığı alanın 32.933,464 metrekareyi geçmemek üzere konuşlanması kaydıyla; bahis konusu ÇED Kararının, tapu alanının tamamı için geçerli olması hususunda ilgili yönetmelik hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı mütalaa edilmiştir. " şeklinde belirtilmiştir.
- **İzmit Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.01.2025 / 20474 tarih ve sayılı yazısında;** "... İlçemiz Yörükler Mahallesi 2610 ada 77 parsel nolu taşınmaz üzerine 12.09.2019 tarih ve 30772 sayılı Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği kapsamında Güneş Enerji Santrali(GES) kurulması yapılacak olan GES Uygulama İmar planı ve ruhsat süreçleri devam etmekte olup, i mar planı ve plan notlarına uygun olarak yapılması şartıyla 3194 sayılı İmar kanunu hükümlerine göre bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde belirtilmiştir.

-
- **İzmit Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.01.2025 / 20472 tarih ve sayılı yazısında;** “...İlçemiz Yörükler Mahallesi Doruk Yatak mevkii sınırları içerisinde yer alan 2610 ada 77 parsel nolu taşınmazda Güneş Enerji Santrali (GES) kurulması amacıyla hazırlanacak olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili planlanan alan 1/25000 Ölçekli İzmit Gölü Nazım İmar Planı içinde Uzun Mesafede kalmaktadır. Söz konu plana ait bilgilerin Bursa Büyükşehir Belediyesinden temin edilmesi, planlama alanında idaremizin mevcut/yürütülen veya proje aşamasında olan altyapı tesisleri bakımından yapılması planlanan proje bulunmamaktadır. Söz konusu alanda Güneş Enerji Santrali (GES) kurulması ile ilgili imar planı yapılmasında belediyemizce bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtilmiştir.

5. UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi sınırlarında bulunan 2610 ada 77 parseli ait 4,05768 MWm kurulu gücünde Güneş enerji santrali amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Şekil 12’de de belirtilen uygulama imar planı teklifi sunulmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi kapsamında; planlama alanının güneydoğusunda 10 metre genişliğinde; alana servis verecek nitelikte taşıt yolu planlanmıştır. Planlama alanında yapılaşma koşulları $E=0.70$; Yençok: 6.50 metre’dir.

İmar planı alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI	36449,57	3,64	97,19
YOL ALANI	1052,59	0,11	2,81
TOPLAM	37502,16	3,75	100,00

Tablo 3. Alan Kullanım Tablosu

6. EKLER

EK-1 MÜLKİYET BİLGİLERİ



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BURSA		
	İlçe:	İZNIK		
	Mahalle/Köy:	YÖRÜKLER		
	Mevki:	Doruk Yatak		
	Ada:	2610	Parsel:	77
	Yüz Ölçümü:	37.502,16 m2	Cilt/Sayfa No:	10 - 925
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	SELKA MADENCILIK İNŞAAT YAPI MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	Tam	37.502,16

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131712125	Satış	12.900.000,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline bağlıdır.
		24/09/2024 - 12450	Veriliş Tarihi : 24/09/2024 Mevki : YÖRÜKLER Yaklaşık Mülkiyet Yürütmesi

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

EK-2 KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 04.11.02024 / 5185999 tarih ve sayılı yazısı**



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48376342-754-5185999

Konu : İznik Yörükler 2610 ada 77 parsel GES

DÖRT E PLANLAMA ARAŞTIRMA DANIŞMANLIK İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ
LİMİTED ŞİRKETİNE
Sancak Mahallesi Kahire Caddesi No:26/4 ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Dört E Planlama Araştırma Danışmanlık İnşaat ve Mühendislik Hizmetleri Limited Şirketi'nin
21.10.2024 tarihli ve 101018 sayılı yazısı.

Bursa ili, İznik ilçesi, Yörükler Mahallesi, 2610 ada 77 numaralı parselde Güneş Enerji Santrali yapılmak istendiği ilgi yazıda belirtilerek, Kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, bahse konu parselin, planlama aşamamızda ki **"Yörükler Göleti Sulaması"** sulama sahasında ve **İznik Gölü Uzun Mesafe Koruma Alanında (ilk 3 km dışı)** kaldığı tespit edilmiştir.

Parsel eğimli arazide yer almakta olup, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, yüzeysel taşkın problemlerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) mükellefince alınmalı, aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır.

Yapılması planlanan çalışmanın kaynak, çeşme, kuyu vb. su yapıları ile yeraltı suyu ve yapılarına zarar vermemesi, karşılaşılan bu tür problemlerde gerekli önlemlerin alınması, gerekirse proje değişikliği yapılması, yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, gerek inşaat aşamasında, gerekse inşaat sonrasında oluşabilecek her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine tam riayet edilmesi, 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri doğrultusunda herhangi bir içme suyu koruma alanı belirlenmesi durumunda hiçbir hak iddia edilmeksizin ilan şartlarına uyulması, çeşme, kaynak vb. su yapılarına ve yeraltı suyuna olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın işletmeciden temin edilmesi ve olumsuzluk kaynağının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise olumsuzluk kaynağının iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Ayrıca talep konusu proje alanı ve etki alanında içme suyu kaynaklarının temin yetki ve sorumluluğu BUSKI Genel Müdürlüğü uhdesinde olup başvuruya esas projenin uygulanabilirliğinin,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 516A1FD5-CA44-444D-83F0-0A004F8DEFD9 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / Yıldırım / BURSA

Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):

Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Enes TIRNAVA

Tekniker



içme suyu kaynağının işlerlik, alternatif kaynak, koruma tedbirleri vb. nitelikler kapsamında BUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.

Bahse konu Güneş Enerji Santralının yapımında yukarıda belirtilen koşullar ile konunun "Bursa 2020 Yılı/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Kenan AKYÜREK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

1 - Harita

2 - KML

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 516A1FD5-CA44-444D-83F0-0A004F8DEFD9 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 1 Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacınarı / Yıldırım / BURSA

Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):

Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Enes İTRNAVA
Tekniker



- **Bursa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.11.2024 / 16758631 tarih ve sayılı yazısı**



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45706566-230.04.02[230.04.02]-16758631
Konu : Görüş -İmar Planı (Güneş Enerji Santrali,
İznik Yörükler 2610/77 Parsel)

DÖRT E PLANLAMA ARAŞTIRMA DANIŞMANLIK İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ
LİMİTED ŞİRKETİNE
Sancak Mahallesi Kahire Caddesi No:26/4 ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : 17.10.2024 tarihli ve 2024-88102 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazı ile; Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi, 2610/77 parsel numaralı, 37.502,16 m² yüzölçümlü, Tarla vasıflı, taşınmaz üzerinde Güneş Enerji Santrali (GES) kurulması amacıyla hazırlanacak olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması, 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı kullanımı talebi ile ilgili olarak kurum görüşümüz istenmektedir.

Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 27.05.2024 tarihinde söz konusu alanda yapılan etüt çalışmasında Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi, 2610 ada 77 parsel numaralı taşınmazın büyük ova koruma alanı dışında kaldığı, arazi sınıfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiş olup bu parselde "Güneş Enerji Santrali (GES)" yapılması talebi, Ek'de yer alan DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.06.2024 tarih E-48376342-000-473002 sayılı yazısındaki şartlara, Toprak Koruma Projesine ve Gerekçeli Rapordaki hususlara uyulması koşuluyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13' üncü maddesi ikinci fıkrası gereği **uygun görülmüştür.**

09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin sekizinci fıkrası gereği, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda verilen izin geçersiz olacaktır.

Ayrıca bahse konu taşınmazın **yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması** gerekmektedir, farklı amaçla kullanıldığı tespit edildiği takdirde 5403 sayılı Kanunun 20 ve 21 inci maddeleri kapsamında idari yaptırımlar uygulanacaktır. Bu sebeple; taşınmazın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında **yeniden izin alınması** gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Mustafa KILIÇ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek:

1 - 24/06/2024 tarihli E-48376342-754-4730002 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B9672E61-3B83-45E3-9B50-3AFB81F5A9C6 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa Bilgi için:Hasan KILIÇ
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24 Mühendis
E-Posta: bursa@tarimorman.gov.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



2 - Toprak Koruma Projesi fiziki olarak elden gönderilecektir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B9672E61-3B83-45E3-9B50-3AFB81F5A9C6 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa Bilgi için:Hasan KILIÇ
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24 Mühendis
E-Posta: bursa@tarimorman.gov.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



2 / 2

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, Sulak Alanlar Şube Müdürlüğü'nün 10.02.2025 / 17978026 tarih ve sayılı yazısı**



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü, Sulak Alanlar Şube Müdürlüğü



Sayı : E-75709097-045.01-17978026
Konu : Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi
2610 Ada 77 Parsel (GES) İmar Planı
Hakkında

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Dört E Planlama Araştırma Danışmanlık İnşaat ve Mühendislik Hizmetleri Limited Şirketi'nin
03.02.2025 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi yazıyla Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi sınırları dâhilindeki 2610 ada 77 parsel üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı Güneş Enerji Santrali (GES) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanacağı belirtilerek bahse konu projeye ait proje tanıtım dosyası ve biyoçeşitlilik raporu ücretine ait dekont İdaremeze sunulmuş Kurum görüşümüzün verilmesi talep edilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan incelemede; bahse konu alanın 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamındaki alanlar, 4915 Sayılı Kanun kapsamındaki Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Örnek Avlaklar ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamındaki Sulak Alanlar dışında kaldığı tespit edilmiş olup ayrıca proje ve etki alanı için Nuh'un Gemisi Veri Tabanından elde edilmiş Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi Raporu yazımız ekinde sunulmuştur.

GES sisteminde kullanılan zehirli maddelerin kontrol altında tutulmaları, panel temizleme sıvılarının ve diğer atık maddelerin (soğutma sistemleri için su kullanımı ve termal atık, ağır metal, kimyasalların tesadüfi atıklarından ileri gelen su kirliliği) kullanıldıktan sonra da bertaraf edilirken ilgili kanun ve standartlara uygun olarak bertaraf edilmeleri, alıcı ortama herhangi bir deşarjın olmaması, fotovoltaik panellerin mevsime göre çevresini daha fazla ısıtması nedeniyle toprak zenginliğinin azaltılmaması amacıyla doğal peyzajı bozmayacak şekilde yeterli yükseklikte direkler üzerine panellerin yerleştirilmesi; santraller ile ilgili kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması için kurulum sonrasında ortaya çıkan kablo, elektrik iletim hattı vb. malzemelerin yer altına alınması, güneş panelleri etrafında büyüyen otlarla mücadele için kesinlikle kimyasal ilaç ya da pestisit kullanılmaması, otlarla mücadele için doğal otlatma yapılması, inşaat çalışmaları sırasında, özellikle bitkisel toprağın sıyrılması ile habitat kaybı söz konusu olacağından, bu habitatı yaşam ortamı olarak kullanan flora ve faunanın kaybolmaması için sıyrılan toprağın rehabilitasyon yapıncaya kadar korunması, kayıpların önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması (toprağın doğal vejetasyona uygun, çabuk gelişen türler kullanılarak bitkilendirilmesi vb), çıkan hafriyatın doğal alanlara bırakılmaması, güneş panelleri kurulurken kuşlara

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 56DFC288-590F-45AF-8A67-5E2250A0D842

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

KEP Adresi : ormansu2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ceyhan ÖZKAN
Mühendis



yansıma yapmaması ve yapay ışık alanı özelliği göstermemesi için "mat" özellikli malzemelerin seçilmesi, paneller arasındaki mesafelerin olası kuş çarpmalarını azaltacak şekilde olması gerekmektedir. Bununla birlikte;

- Yarasa türlerinin korunması amacıyla inşaat öncesi çalışmalarda gerekli tedbirlerin alınması, yüzey alan küçültülmesi amacıyla gerekiyorsa panellerin konumlarının buna göre belirlenmesi, yarasa ve böcek kovucu sistemlerin oluşturulması, ağaç gövdeleri, kaya oyukları, menfez alanlarının araştırılması,
- Omurgalı türlerin üreme (Nisan-Haziran) döneminde asgari düzeyde faaliyet yapılması ve bitkilerin vejetasyon, tozlaşma ve çiçeklenme dönemlerinde faaliyetlerden kaynaklanan toz oluşumu için spreyleme vb. tedbirlerin alınması ,
- Proje kapsamında mevcut yolların kullanılması, açılacak olan ulaşım ve bağlantı yollarının yer aldığı güzergâhlarda kesilecek ağaçlarda, çevresinde rodent (yeduyurlar, sincaplar vb.) ve kuş türlerine ait yuva, yumurta, yavru birey olup olmadığının kontrol edilmesi, el teması olmaksızın en yakın ağaca taşınması, bu türlerin ulaşım yollarında telef olmaları için yollarda uygun geçiş koridorlarının oluşturulması,
- Çalışma döneminde, toprağın verimli tabakasının sıyrılarak muhafaza edilmesi ve sıyrılan toprağın içinde kalan tohumların çalışmalardan sonra kullanılarak toprağın içindeki tohumların çimlenmesi ile türün devamlılığının sağlanması,
- ENH çalışması yapıldığında teknik açıdan yapılabilir maksimum sayıda fosforlu ikaz küresi ve marker ball kullanılması,
- Uygulamalar boyunca yaban omurgalıların tehdit olarak algılayabileceği koku, ışık, ısı, ses, egzoz çıktılarının yaban hayvanlarının etkilenmeyeceği seviyeye düşürülmesi
- Tüm kuşların uzaklaşmasını sağlayacak kovucu sistemlerin uygulanması, çarpma önleyici ilave tedbirlerin alınması,
- Proje sahası ve çevresinde tespit edilen flora ve fauna bileşenlerine ait türlerin inşaat döneminde zarar görmemesi için önlemlerin alınması, çalışanların ve santral sorumlularının bilgilendirilmesi,
- İleriye dönük güzergâh, teknoloji, kapasite artışı veya saha değişikliği durumunda Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması gerekmektedir. Ayrıca, Müdürlüğümüzce envanter çalışmaları tamamlanan "Bursa İli Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi" izleme çalışmalarının olduğu paftalarda korunan taksonlara rastlanması durumunda Bern, Biyolojik Çeşitlilik ve CİTES Sözleşme hükümlerinin saklı tutulacağı bilinmesi yasal zorunluluktur.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, biyoçeşitlilik açısından riskli uygulamaların yapılmaması, yazımız ekindeki biyolojik çeşitlilik raporunun proje tanıtım dosyasına derç edilmesi, rapora ait ücretin ptd'na ek yapılması, ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, yukarıdaki hususlar ile proje tanıtım dosyasında belirtilen tüm tedbir/önlemler ile ilgili hususlara harfiyen uyulması ve hazırlanacak olan imar planında, tüm bu hususlara uyulacağı ibaresinin imar planı hükümlerine işlenmesi ve imara konu uygulamalarda bu hususlara eksiksiz olarak riayet edilmesi hususunda,

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Hacı Ahmet ÇİÇEK
Bölge Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 56DFC288-590F-45AF-8A67-5E2250A0D842

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

KEP Adresi : ormansu2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ceyhan ÖZKAN
Mühendis



Ek: Biyolojik Çeşitlilik Raporu (3 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

DÖRT E PLANLAMA ARAŞTIRMA
DANIŞMANLIK İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK
HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİNE
Sancak Mahallesi Kahire Caddesi No:26/4
ÇANKAYA / ANKARA

Bilgi:

Bursa Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 56DFC288-590F-45AF-8A67-5E2250A0D842

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

KEP Adresi : ormansu2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ceyhan ÖZKAN
Mühendis





T.C.
Tarım ve Orman Bakanlığı
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü



Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi Raporu

Bölge Müdürlüğü	: II. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İli	: Bursa
Proje Tipi	: Diğer Projeler
Proje Adı	: Bursa İli, İznik İlçesi, Yörükler Mahallesi sınırları dâhilindeki 2610ada 77 parsel üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı Güneş Enerji Santrali
Başvuru Tarihi	: 2/3/2025 12:00:00 AM
Başvuru Sayısı	: 100220251347
Rapor Üretim Tarihi	: 2/10/2025 1:48:44 PM
Tampon Mesafesi (metre)	: 100

Yukarıda yer alan bilgiler Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında elde edilen verileri içermektedir. Raporlanan saha proje kapsamında çalışılmamış olabilir veya alanda yukarıda yer almayan türler mevcut olabilir. Bu rapor üretim amacı dışında kullanılamaz.

1/3

Hazırlayan: ABDULKADİR İNCİ

Tarih: 2/10/2025 - 1:48 PM



Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi Raporu



Envanter Lejantı

- Türler Max(Zoom)
- Birden Fazla Tür
- Bitkiler
- Endemik bitkiler
- Lokal endemik bitkiler
- Memeliler
- Endemik memeliler
- Lokal endemik memeliler
- Kuşlar
- Endemik Kuşlar
- Lokal endemik kuşlar
- İç su balıkları
- Endemik iç su balıkları
- Lokal endemik iç su balıkları
- Sürüngenler
- Endemik sürüngenler
- Lokal endemik sürüngenler
- Çift yaşamlılar
- Endemik çift yaşamlılar
- Lokal endemik çift yaşamlılar

Özellikli Alan Lejantı

- Hepsi
- Hedef türlerce zengin
- Hedef türlerce zengin özellikli bitki topluluğu
- Hedef türlerce zengin özellikli hayvan topluluğu
- Özellikli Bitki Topluluğu
- Özellikli Hayvan Topluluğu
- Özellikli Bitki ve Hayvan Topluluğu
- Bilinmiyor

SAHADA TESPİT EDİLEN CANLI GRUBU İSTATİSTİKLERİ

Canlı Grubu	Takson Sayısı	Endemik Takson	Lokal Endemik Takson	IUCN (CR)	IUCN (EN)	IUCN (VU)	İzlenecek Tür Sayısı	Tür Eylem Planı	Nokta Sayısı
Kuşlar	9	0	0	0	0	0	0	0	9

Yukarıda yer alan bilgiler Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında elde edilen verileri içermektedir. Raporlanan saha proje kapsamında çalışılmamış olabilir veya alanda yukarıda yer almayan türler mevcut olabilir. Bu rapor üretim amacı dışında kullanılamaz.

2/3

Hazırlayan: ABDULKADİR İNCİ

Tarih: 2/10/2025 - 1:48 PM



Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi Raporu

PROJE SAHASINDAKİ TÜRLER								
Canlı Grubu	Takson Adı	Türkçe Adı	Endemizm	IUCN	Tespit Şekli	İzlenecek Tür	Tür Eylem Planı	Nokta Sayısı
Kuşlar	Buteo buteo	Şahin	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Corvus cornix	Leş Kargası	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Erithacus rubecula	Kızılgardan	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Fringilla coelebs	İspinoz	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Parus major	Büyük Baştankara	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Passer domesticus	Serçe	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Phoenicurus ochruros	Kara Kızılkuyruk	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Phylloscopus collybita	Çıvgın	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1
Kuşlar	Streptopelia decaocto	Kumru	Endemik Değil	LC	Arazi + Literatür	0	0	1

Tampon bölgede herhangi bir tür envanterine rastlanılmamıştır.

Proje sahasında herhangi bir özellikli alana rastlanılmamıştır.

Tampon bölgede herhangi bir özellikli alana rastlanılmamıştır.

Yukarıda yer alan bilgiler Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında elde edilen verileri içermektedir. Raporlanan saha proje kapsamında çalışılmamış olabilir veya alanda yukarıda yer almayan türler mevcut olabilir. Bu rapor üretim amacı dışında kullanılamaz.

- **Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.01.2025 / 11578042 tarih ve sayılı yazısı**



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-56607814-220.99-11578042
Konu : ÇED Yönetmeliği Uygulamaları hk.

SELKA MAD. İNŞ. YAPI MLZ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
(Oruçreis Mah. Vadi Cad.No:170 İç kapı No:43 Esenler/İSTANBUL)

İlgi : Sis Çevre Yönetim Müh. Dan. Hiz. LTD.Şti.'nün 14.01.2025 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi başvurunuzda; İlimiz İznik İlçesi, Yörükler Mh., Doruk Yatak Mevkinde tapununun 2610 ada, 77 parsel numarasına kayıtlı alanda tarafımızca gerçekleştirilmesi planlanan "3,18 mWe-3,3 ha GES Kurulup İşletilmesi" projesine ilişkin, 12.12.2024 tarih ve E-2024310 sayılı Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Deđerildir Belgesi bulunduğu belirtilerek söz konusu belgenin tapu alanının tamamı için geçerli olup olmadığı hakkında ilgili kuruma ibraz edilmek üzere, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği açısından görüşümüz sorulmaktadır.

Bu bağlamda yapılan inceleme neticesinde; projeye konu tapu alanının tamamınının 37.502,16 metrekare olduğu, güneş enerjisinden elektrik elde edilmesine ilişkin kurulu alanın 32.933,464 metrekare olacağı ve kurulu gücün 3,18 mWe olacağı 12.12.2024 tarih ve E-2024310 sayılı ÇED Belgesine esas proje tanıtım dosyasında beyan edildiği anlaşıldığından; kurulu gücü 3,18 mWe olan güneş enerjisinden elektrik eldesine esas pillerin kapladığı alanın 32.933,464 metrekareyi geçmemek üzere konuşlanması kaydıyla; bahis konusu ÇED Kararının, tapu alanının tamamı için geçerli olması hususunda ilgili yönetmelik hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı mütalaa edilmiştir.

Ancak; faaliyet ile ilgili kapasite artırımı, proses değişikliği, ilave proses yapılması planlandığında ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar İl Müdürlüğümüz görüşünün alınması, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 5491 sayılı Çevre Kanununda Değerşiklik Yapılmasına Dair Kanun ve bu Kanuna bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümleri ile Çevre Düzeni Planı ve Plan Notlarının ilgili hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Abdullah BEYAZ
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değerşikliği İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 71D9C32A-24CE-4DEC-9C86-99CB9A5D4953 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çıpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@csb.gov.tr Kep.cevrevesehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için: Zeynep ÖZKAN
TUFEKCI
Mühendis





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi : 12-12-2024
Karar No : 56607814 220-02 E-2024310

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin Ek-II listesinde yer alan **Lisansız Güneş Enerjisi Santrali (3,18 MWe-3,3 Ha)** projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce **“Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir”** kararı verilmiştir.

[Signature]
Hayrettin ELDEMİR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Proje Sahibi : Selka Madencilik İnşaat Yapı Malzemeleri Ticaret Ve Sanayi Ltd. Şti
Proje Yeri : Bursa İli, İznik İlçesi, Yörtükler Mah. Doruk Yatak Mevki 2610 Ada 77 Parsel (37.502,16 m2 Tapu Alanı, 32.933,464 m2 GES Alanı)
Kapasite : Güneş Enerjisi Santrali (3,18 MWe-3,3 Ha)

- Teknik Değerlendirme Raporu

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	ULUDAĞ-GEŞ-2609	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	SELKA MADENCİLİK İNŞAAT YAPI MALZEMELERİ TİCARET VE SAN. LTD. ŞTİ. ALPU YOLU 2.KM. ANKARA YOLU ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
TESİS ADI	SELKA MADENCİLİK ARAZİ GEŞ	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	31.05.2024	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Bursa
	İLÇESİ	İznik
	KÖY/MAHALLE	Yuraklar
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Diplünum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / 5-1(h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kW _e) / DC (kW _p)	3190 / 4057,58	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	Iznik T08	
1/25000 ölçekli pafta adı	G23D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 30 (TRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m ²)	37456,82	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	469203,7	4489504,521
K2	469198,714	4489511,788
K3	469190,084	4489533,294
K4	469176,282	4489565,219
K5	469163,315	4489588,995
K6	469148,375	4489605,217
K7	469136,178	4489622,87
K8	469130,637	4489632,34
K9	469126,236	4489642,084
K10	469121,477	4489652,404
K11	469134,98	4489654,208
K12	469148,56	4489651,057
K13	469168,638	4489650,946
K14	469168,487	4489652,214
K15	469178,935	4489667,764
K16	469163,488	4489674,353
K17	469193,148	4489665,435
K18	469194,841	4489693,388
K19	469203,453	4489686,087
K20	469211,698	4489699,888
K21	469214,148	4489661,092
K22	469217,842	4489674,082
K23	469224,035	4489671,531
K24	469231,986	4489689,141
K25	469230,158	4489669,248
K26	469251,522	4489671,422
K27	469258,367	4489674,130
K28	469263,587	4489678,267
K29	469268,471	4489683,59
K30	469268,124	4489694,2
K31	469268,265	4489702,111
K32	469258,483	4489707,875
K33	469268,517	4489715,476
K34	469270,805	4489734,228
K35	469274,403	4489742,051

KOLUNUN AYNIYIDIR

K36	400274,300	4480751,740
K37	400271,600	4480764,742
K38	400200,210	4480760,500
K39	400200,670	4480771,522
K40	400254,207	4480773,153
K41	400257,004	4480785,937
K42	400200,020	4480780,705
K43	400200,007	4480760,000
K44	400303,500	4480743,271
K45	400317,705	4480729,171
K46	400325,215	4480717,017
K47	400335,500	4480700,919
K48	400340,631	4480604,000
K49	400300,715	4480603,077
K50	400304,004	4480634,211
K51	400304,000	4480509,007
K52	400350,400	4480570,135
K53	400352,077	4480504,504
K54	400339,500	4480549,122
K55	400310,700	4480532,12
K56	400207,012	4480500,07
K57	400255,070	4480491,400
K58	400234,000	4480482,120
K59	400214,074	4480470,052
K60	400207,040	4480497,504

Değerlendirme Tarihi
24.12.2024
4057

UYGUNDUR

Erdiç AKSOY
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

ULUDAĞ
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yeni Karaman Mh. 6.Yongu Sk. No:4
Osmangazi / BURSA
Osmangazi V.D. : 028 027 9037

COLUNUN AYRIDIR