

BALIKESİR İLİ - AYVALIK İLÇESİ
BULUTÇEŞME MAHALLESİ
121 ADA / 29 PARSEL

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİSİ ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)
(4,048 MWm/3,200 MWe)

UYGULAMA İMAR PLANI
(ÖLÇEK: 1/1000)

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- ○ ○ UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- — — YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- --- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- E= 0.70 EMSAL
- Yençok=6.50m BİNA YÜKSEKLİĞİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ▲ ▲ ▲ ÖNLEMLİ ALAN-2 (ÖA-2)
(KÜTLE HAREKETLERİ TEHLİKELERİ VE
YÜKSEK EĞİM AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR)

**TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
KARAYOLLARI**

- 10³⁰ TAŞIT YOLU
- P GENEL OTOPARK ALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ☀️ YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİSİ ALANI (Güneş Enerji Santrali)

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3- 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLU OLUŞTURULMUŞTUR.
- 4- 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 5- 6446 SAYILI "ELEKTRİK PİYASASI KANUNU" BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN "ELEKTRİK PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ", 5346 SAYILI "YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6- "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" (EKAT) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- "İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 9- PLANLANAN ALANDA TESIS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADİĞİ STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAATI VERİLEMEZ.
- 10- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11- HER TÜRLÜ YAPILAMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
- 12- 167 SAYILI "YERALTI SULARI KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 13- "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 14- "İNSANI TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 15- "YERALTI SULARININ KİRLİNEMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 16- "TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 17- PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DİŞİNDE HİÇ BİR TESIS YAPILAMAZ YAPILACAK TESİSLER AMACI DİŞİNDE KULLANILAMAZ.
- 18- PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK

- ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 19- PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 20- 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTUSUNUN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 21- "ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ" YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 22- "SİĞNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 23- "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR.
- 24- "LAGİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1- BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, BULUTÇEŞME MAHALLESİ, 121 ADA 29 PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM KURULU GÜCÜ 4,048 MWm / 3,200 MWe OLACAK ŞEKİLDE KURULACAK GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNE İLİŞKİN OLARAK, ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN VERİLEN 29.08.2023 TARİH VE 8261 SAYILI CAĞRI MEKTUBU EKİ OLARAK YER ALAN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BELİRTİLEN 9 KOORDİNATA UYULACAKTIR.

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KOŞE NOKTALARI			
KOŞE NUMARASI	DOĞU (Sağa Değer)	Kuzey (Yukarı Değer)	
K1	485983.27	4347983.4	
K2	486067.85	4347984.97	
K3	486131.05	4348006.59	
K4	486256.3	4348006.59	
K5	486250.38	4347901.64	
K6	486355.28	4347786.08	
K7	486215.59	4347786.08	
K8	486155.66	4347804.96	
K9	486103	4347794.49	

- 2- BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, BULUTÇEŞME MAHALLESİ, 121 ADA 29 PARSEL ÜZERİNDE KURULACAK GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNİN TOPLAM KURULU GÜCÜ 4,048 MWm / 3,200 MWe OLUŞTURULAN TESİSİN TOPLAM KURULU GÜCÜNÜN DEĞİŞİMİ DURUMUNDA BU İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 3- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) İÇERİSİNDE, GÜNEŞ PANNELERİ VE BU GÜNEŞ PANNELERİNİN ÇALIŞMASINI SAĞLAYACAK TÜM TEKNİK ALT YAPI VE ÜST YAPI TESİSLERİ (YETERİ KADAR TRAFİK İRTİBAT MERKEZİ, TOPLAMA MERKEZİ SALT MERKEZİ, ANA KONTROL SİSTEMİ VB.) İLE TESİSİN TAMAMLAYICISININ İNTELİKTE

- İDARİ TESİS, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR YAPILABİLECEKTİR. ALAN İÇERİSİNDE HİÇBİR SURETLE KONAKLAMAYA İLİŞKİN YAPI YAPILAMAZ.
- 4- KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 5- 10 METRE GENİŞLİĞE SAHİP TAŞIT YOLUNA CEPHELLİ OLAN YAKLAŞMA MESAFELERİ DİŞİNDE YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSDA İLE KONTROL VE GÜVENLİK KÜLÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
- 6- PLANLAMA ALANINA AİT, 04.11.2024 TARİHİNDE BALIKESİR ÇEVRE, SEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ÖNAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7- YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
- 8- ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUŞTURULMASI ESASTIR. ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

DİĞER HÜKÜMLER

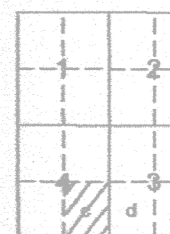
- 1- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HÜSUSLARDA, BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN, 03.06.2024 TARİH VE E-32828584-622.02-4668466 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HÜSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3- T.C. BALIKESİR SU KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARITMA TESİSLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞININ, 02.07.2024 TARİH VE E-49113334-220.06 -121803 SAYILI YAZILARI GEREĞİ; SÖZ KONUSU PROJE İLE İLGİLİ İŞLETME AŞAMASINDA PERSONELİN SOSYAL KULLANIMI SONUÇU OLUŞACAK EVSEL ATIK SULARLA İLGİLİ, 19.03.1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "LAGİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE PROJELENDİRİLMİŞ OLAN FOSFETİK ÇUKURUNA VERİLMESİ, FOSFETİK ÇUKURUNUN DOLMASI HALİNDE ATIK SULARIN GENEL MÜDÜRLÜKLERİNCE ÇIKARILMIŞ ATIK SULARIN KANALİZASYON SEBEKESİNE DESARJ YÖNETMELİĞİ UYARINCA BASKIYE AİT VEYA BASKİDEN ÇALIŞMA RUHSATI ALINMIS VİDANÖRLER İLE BASKININ BELİRLİDEĞİ DESARJ NOKTALARINA BOŞALTIMASI VE ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI MADDE MADDE 6-(4P) VE MESAFELİ KORUMA ALANI MADDE 12-(14) DE BELİRTİLEN GEREKLİ ÇEVRESEL ALTYAPI ÖNLEMLERİNİN VE KİRLİLİK KONTROL TEDBİRLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- 4- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN, 05.06.2024 TARİH VE E-25766643-045.01-14523341 SAYILI YAZILARI GEREĞİ; EKOLojİK DENGENİN KORUNMASINDA GEREKLİ ÖZENİN GÖSTERİLMESİ, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, OLUŞACAK HER TÜRLÜ ATIGIN DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAFI AŞAMALARINDA İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI, SAHA ÇEVRESİNDE YAPILAN ÇALIŞMALARDA TESPİT EDİLEN TÜRLERİN KORUNMASINA KARŞI HASSASİYET İÇİNDE OLMUNMASI GEREKMEKTEDİR.

BALIKESİR-J17-b-22-c-1-b

1/1000

01				
06				
11	B			
16				
21		23	24	25

+ ITRF Girdi



Bu pafta; yersel yöntemle, koordinatları ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epojunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir. Eyyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

Çizim

Harita Mühendisi
Harun Ertaş

HAYRİ BULUT
Harita Teğmenliği

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü

Mehmet SEYİTHAN OĞLU
Harita Mühendisi

ONAY

Balikesir İli Ayvalık İlçesi Bulutçeşme Mahallesi ait Yersel yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Haritalar Harita İmar kanununun 7/A maddesine göre incelendi ve onandı Balikesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sürvey Bina ve Harita Müdürlüğü Harita Şube Müdürü

Harita Şube Müdürü