

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

☒ ÖNEMLİ ALAN-2 (ÖA-2)
(KÜTLE HAREKETLERİ TEHLİKELERİ VE
YÜKSEK EĞİM AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR)

TEKNİK ALTYAPI

KARAYOLLARI

(10⁰⁰) 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 HUSUSLARDA 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 ÇIKARTILAN 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, BASTIRILMASI, ZURUNDA, 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 KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ' (EKAT) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINDA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- 'İS' YERİ AÇAMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 9- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINDA HAZIRLANAN ENERJİ VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AIT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI 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 AIT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
- 12- 157 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 KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 16- 'TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 17- PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMAÇI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMAÇI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 18- PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK BAĞLANTI YOLLARININ KULLANIMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK

- 19- PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE İSE 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 ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 21- 'ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ' YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 22- 'SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 23- 'ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE' UYULACAKTIR.
- 24- 'LAGİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT 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 ÇAĞRI MEKTUBU EKİ OLARAK YER ALAN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BELİRTİLEN 9 KOORDİNATA UYULACAKTIR.

| TESİSİN KURULACAGI ARAZİNİN KOŞE NOKTALARI | | |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| KOŞE NUMARASI | DOĞU (Sığa Değeri) | Kuzey (Yüksek Değeri) |
| K1 | 489983.27 | 4347983.4 |
| K2 | 489987.25 | 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 OLUŞTURULMUŞTUR. TOPLAM KURULU GÜCÜNÜN DEĞİŞİMİ DURUMUNDA BU İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 3- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) İÇERİSİNDE, GÜNEŞ PANELELERİ VE BU GÜNEŞ PANELELERİN ÇALIŞMASINI SAĞLAYACAK TÜM TEKNİK ALTYAPI VE ÜST YAPILARIN (YETERİ KADAR TRAFİK İRTİBAT MERKEZİ, TOPLAMA MERKEZİ ŞALT MERKEZİ, ANA KONTROL SİSTEMİ V.B.) İLE TESİSİNİN TAMAMLANMASI İÇİNDE GEREKLİ GEREKMEKTEDİR.

- 4- KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 5- 10 METRE GENİŞLİĞE SAHİP TAŞIT YOLUNA CEPHELİ OLAN YAKLAŞMA MESAFLERİ DİŞİNDE, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADLI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KÜLTÜBESİ, GİRİŞ TAKİ V.B. TESİSLER YER ALABİLİR.
- 6- PLANLAMA ALANINA AIT 04.11.2024 TARİHİNDE BALIKESİR ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7- YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜD SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
- 8- ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR İÇİNE SU, İSALE HATLARI, KANALLAR V.B.) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLEMEYECEK OLUP ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

DİĞER HÜKÜMLER

- 1- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 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 İZLEMELERİ VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.08.2024 TARİH VE E-32923584-622.02-4868466 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3- T.C. BALIKESİR SU KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARITMA TESİSLERİ DİŞİNDE, BASKANLIĞININ 02.07.2024 TARİH VE E-49113334-220.00 -121803 SAYILI YAZILI GEREĞİ, SOZ KONUSU PROJE İLE İLGİLİ İŞLETME ASAMASINDA PERSONELİN SOSYAL KULLANIMI SONUCULUŞACAK 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 AIT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ' ÇERÇEVESİNDE PROJELENDİRİLMİŞ OLAN 'FOSFÖPTİK ÇUKURUNA VERİLMESİ, FOSFÖPTİK ÇUKURUNUN DOLMASI HALİNDE ATIK SULARIN GENEL MÜDÜRLÜKLERİNCE ÇIKARILMIŞ ATIK SULARIN KANALİZASYON SEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ UYARINCA BASKIYLA AIT VEYA BASKIDEN ÇALIŞMA RÜHSATI ALMIS VİDANÖRLER İLE BASKININ BELİRLEDİĞİ DEŞARJ NOKTALARINA BOŞALTIMI VE ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI MADDE 6(4)F) VE MESAFELİ KORUMA ALANI MADDE 12(14) DE BELİRTİLEN GEREKLİ ÇEVRESEL ALTYAPI ONLEMLERİNİN VE KİRLİLİK KONTROL TEDBİRLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- 4- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05.06.2024 TARİH VE E-25706643-045.01-14523341 SAYILI YAZILI GEREĞİ, EKOLÖJİK DEĞERİNİN KORUNMASINDA GEREKLİ ÖZENEK GÖSTERİLMESİ, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, OLUSACAK HER TÜRLÜ ATIGIN DEPOLANMASI, TAŞIMASI VE BERTARAFI ASAMALARINDA İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI, SAHA ÇEVRESİNDE YAPILAN ÇALIŞMALARDA TESPİT EDİLEN TÜRLERİN KORUNMASINA KARŞI HASSASİYET İÇİNDE OLMUNASI GEREKMEKTEDİR.