



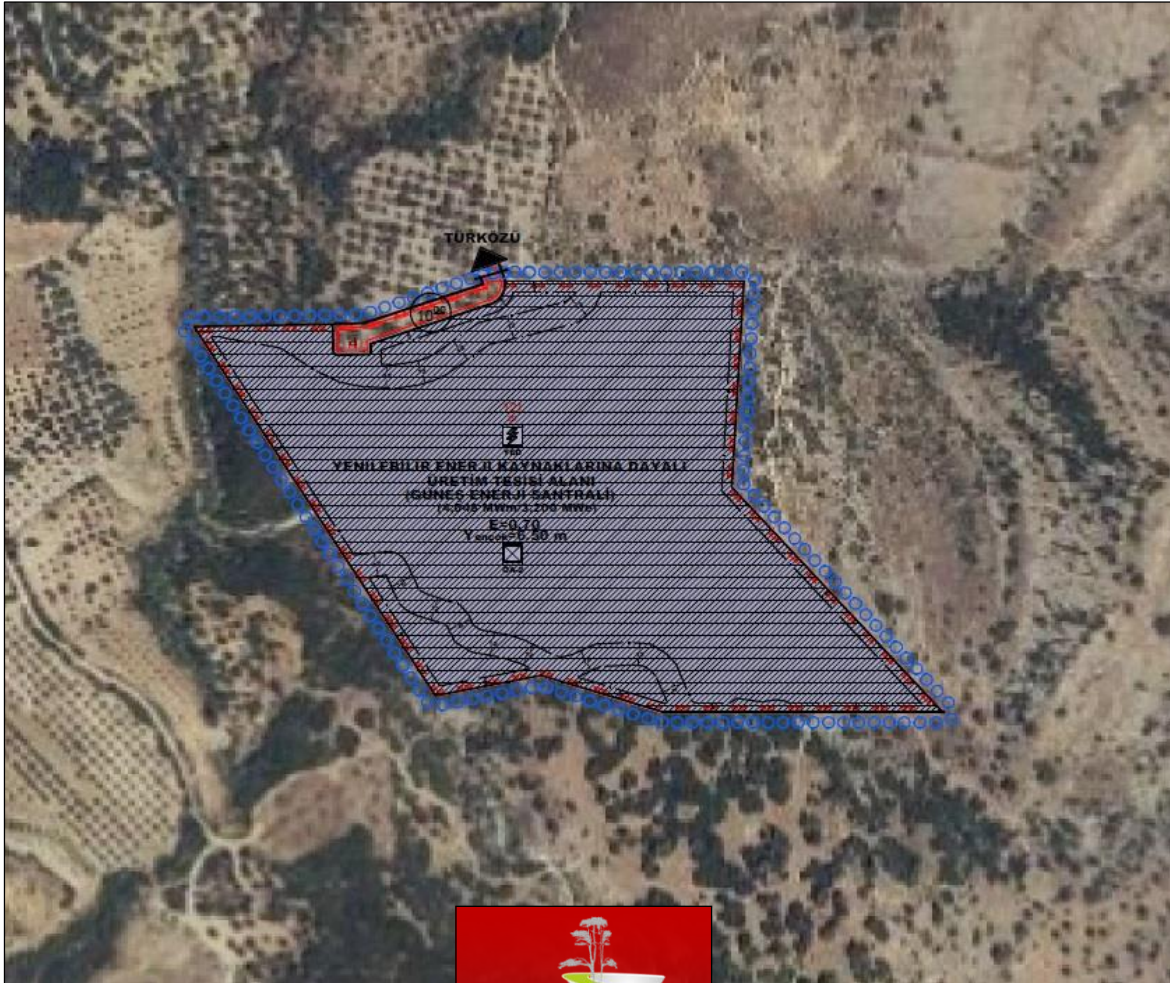
## BALIKESİR İLİ – AYVALIK İLÇESİ BULUTÇEŞME MAHALLESİ

121 ADA / 29 PARSEL İÇİN HAZIRLANAN

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

### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: J17-b-22-b-3-d, J17-b-22-b-4-c



EKİM 2024

T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

BALIKESİR İLİ  
AYVALIK İLÇESİ  
BULUTÇEŞME MAHALLESİ  
121 ADA / 29 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI  
ÖLÇEK: 1/1000  
PAFTA NO: J17-b-22-b-3-d, J17-b-22-b-4-c

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Müellif Kaşe İmza

Müellif Kaşe İmza

Oda Vizesi

TMMOB Şehir Plancıları Odası

**KAYDEDİLMİŞTİR**



8EDPUZ47

MD Tarihi: 24.10.2024

Proje Kayıt No: 16-2024-327

Üye: ÇİĞDEM AKAY (850)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1. BÖLÜM: PLANLAMA ÇALIŞMASININ TANIMLANMASI</b>	<b>4</b>
1.1. PLAN İÇERİĞİ, KONUSU	4
1.2. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	4
1.2.1. AMAÇ	4
1.2.2. KAPSAM	4
1.2.3. YÖNTEM	4
<b>2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA AİT BULGULAR, BÖLGE ANALİZİ</b>	<b>5</b>
2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	5
2.2. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN COĞRAFİ ÖZELLİKLERİ	7
2.3. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ	7
2.4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDA KONUMU	10
<b>3. BÖLÜM: MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM</b>	<b>11</b>
<b>4. BÖLÜM: MEVCUT DURUM TESPİTİ</b>	<b>12</b>
4.1. YAPI ANALİZİ	12
4.1.1. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR	12
4.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	14
4.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	14
4.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	14
<b>5. BÖLÜM: JEOLJİK DURUM, DEPREM</b>	<b>16</b>
<b>6. BÖLÜM: MER'İ PLAN KARARLARI</b>	<b>19</b>
6.1. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	19
6.1.1. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
6.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	20
6.2. ALT ÖLÇEK PLAN KARARLARI	20
6.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	20
<b>7. BÖLÜM: KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>20</b>
7.1. TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU	21
7.2. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME	23
<b>8. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ</b>	<b>24</b>
8.1. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	24
8.2. PLANLAMA KARARLARI	24
8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	25

## **HARİTA LİSTESİ**

HARİTA 1:	TÜRKİYE GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYELİ ATLASI	4
HARİTA 2:	BALIKESİR GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYELİ ATLASI	5
HARİTA 3:	AYVALIK İLÇESİ, ÜLKE VE BÖLGESİNDE KONUMU	5
HARİTA 4:	PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ	6
HARİTA 5:	PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ BÖLGESİ	7
HARİTA 6:	KARAYOLLARI 2. BÖLGE (İZMİR) HARİTASI	10
HARİTA 7:	PLANLAMA ALANI ULAŞIM AĞI HARİTASI	10
HARİTA 8:	PLANLAMA ALANININ KADASTRAL DURUMU	11
HARİTA 9:	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE AİT FOTOĞRAF ÇEKİM NOKTALARI	12
HARİTA 10:	1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTADA PLANLAMA ALANININ DURUMU	14
HARİTA 11:	1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTADA PLANLAMA ALANININ DURUMU	15
HARİTA 12:	YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	17
HARİTA 13:	PLANLAMA ALANININ BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ Ç.D.P. J17 PAFTASINDA KONUMU	19
HARİTA 14:	PARSEL SINIRLARI VE TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARALARI	22
HARİTA 15:	PARSELDE BULUNAN SU TOPLAMA ÇİZGİLERİ	24
HARİTA 16:	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	25

## **GRAFİK LİSTESİ:**

GRAFİK 1:	BALIKESİR GÜNEŞLENME SÜRESİ ATLASI	5
GRAFİK 2:	AYVALIK BÖLGESİNDE ORTALAMA YÜKSEK VE DÜŞÜK SICAKLIK	8
GRAFİK 3:	AYVALIK BÖLGESİNDE YILLIK YAĞIŞ İHTİMALİ	8
GRAFİK 4:	AYVALIK BÖLGESİNDE SEHER VE TAN SAATLERİ	8
GRAFİK 5:	AYVALIK BÖLGESİNDE NEM RAHATLIK DÜZEYİ	9
GRAFİK 6:	AYVALIK BÖLGESİNDE ORTALAMA RÜZGÂR HIZI	9

## **RAPORLAR LİSTESİ:**

RAPOR 1:	JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI	18
RAPOR 2:	TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU	22
RAPOR 3:	ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ	23

## **FOTOĞRAF LİSTESİ**

FOTOĞRAF 1:	1 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ	12
FOTOĞRAF 2:	2 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ	13
FOTOĞRAF 3:	3 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ	13

## 1. BÖLÜM: PLANLAMA ÇALIŞMASININ TANIMLANMASI

### 1.1. PLAN İÇERİĞİ, KONUSU

Plan teklifi, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parselde, 49.196,47 m<sup>2</sup> alanda Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri Alanı (Güneş Enerji Santrali) oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

Günümüzde hızla gelişen teknoloji ile birlikte enerji kullanımının artması, mevcut fosil yakıt rezervlerinin gün geçtikçe azalmasına, küresel ısınmaya ve çevre kirliliğine neden olmaktadır. Fosil enerji kaynaklarındaki azalma ve ortaya çıkan çevresel sorunlar, çalışmalarını yenilenebilir enerji kaynaklarına yöneltmiştir. Yenilenebilir enerji, sürekli devam eden doğal süreçlerdeki var olan enerji akışından elde edilen ve diğer enerji kaynaklarına göre olumsuz etkileri daha az olan enerjidir. Enerji kaynakları içinde güneş enerjisi üretim sistemleri, kaynağının bol ve bedava olmasının yanında sürekli ve yenilenebilir bir enerji kaynağı olduğu için çevre dostu olarak nitelendirilmektedir.

Ülkemizin de dâhil olduğu, uluslararası kuruluşlar ve ülkeler, enerji politikalarında güneş enerjisinin temiz bir enerji kaynağı olduğundan dolayı güneş enerjisi teknolojilerine teşvik uygulamaktadır. **5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun** çerçevesinde yenilenebilir enerji kaynaklardan üretilen elektrik enerjisinin, devlet tarafından 10 yıl boyunca ve Bakanlar Kurulu'nca belirlenen fiyattan satın alınma garantisi verilmektedir.

Türkiye coğrafi konumu nedeniyle yüksek güneş enerjisi potansiyeline sahiptir. Türkiye'nin güneşten elektrik üretim potansiyeli yapılan hesaplamalar doğrultusunda en az 500 bin MW olarak tahmin edilmektedir.

Planlama kararı, bahsedilen konular çerçevesinde, planlama alanında günümüzün acil ihtiyaçlarından öncelikli sırada yer alan "enerji ihtiyacı" konusunda, bölgesinde üretim ayağında katkı sunmayı hedeflemektedir.

### 1.2. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

#### 1.2.1. AMAÇ

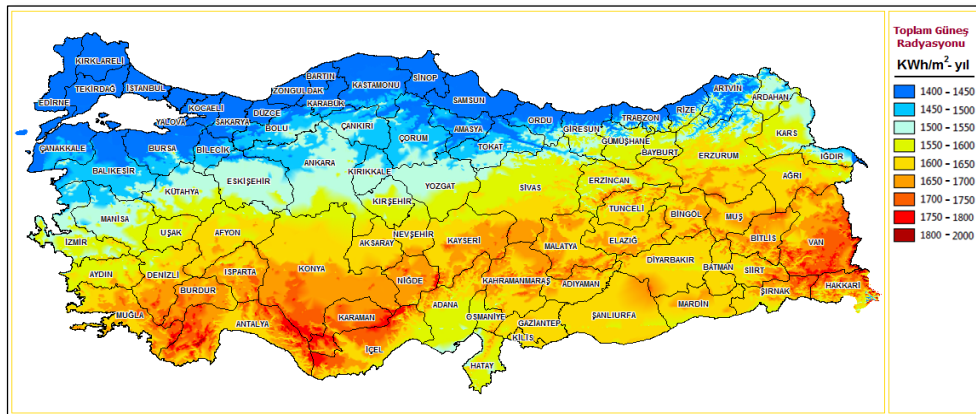
1/1000 Ö. Uygulama İmar Planı teklifi, **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri Alanı (Güneş Enerji Santrali)** tesisi oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.2.2. KAPSAM

1/1000 Ö. Uygulama İmar Planı'na konu alan, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parselin 49.196,47 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır.

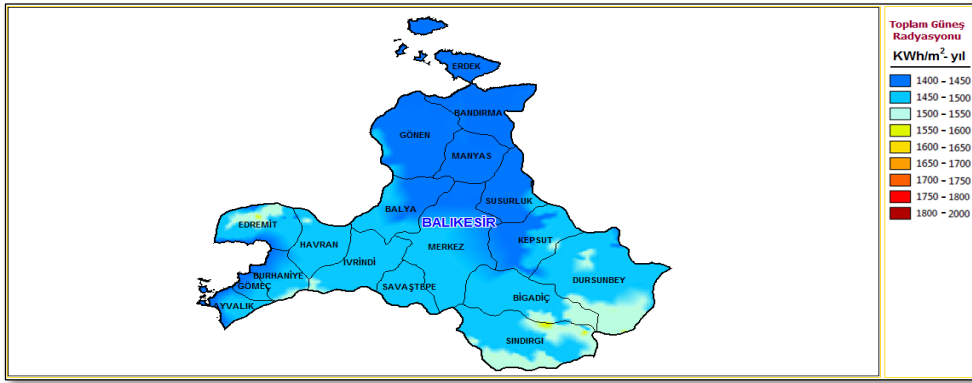
#### 1.2.3. YÖNTEM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan kararlarının oluşturulması aşamasında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, şehircilik ilke ve esasları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve yapılan analiz çalışmaları değerlendirilmiştir.

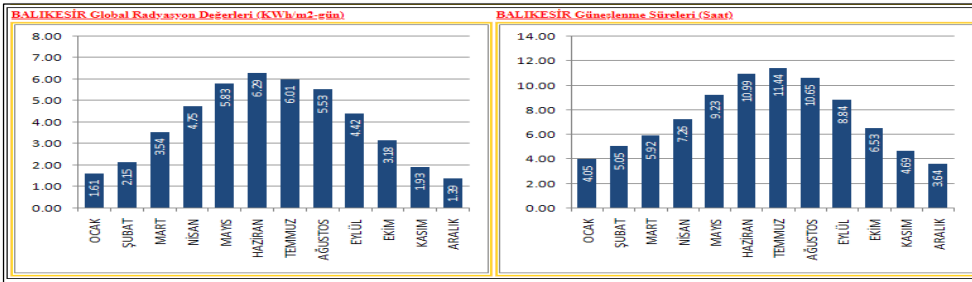


HARİTA 1: TÜRKİYE GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYELİ ATLASI





HARİTA 2: BALIKESİR GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYELİ ATLASI



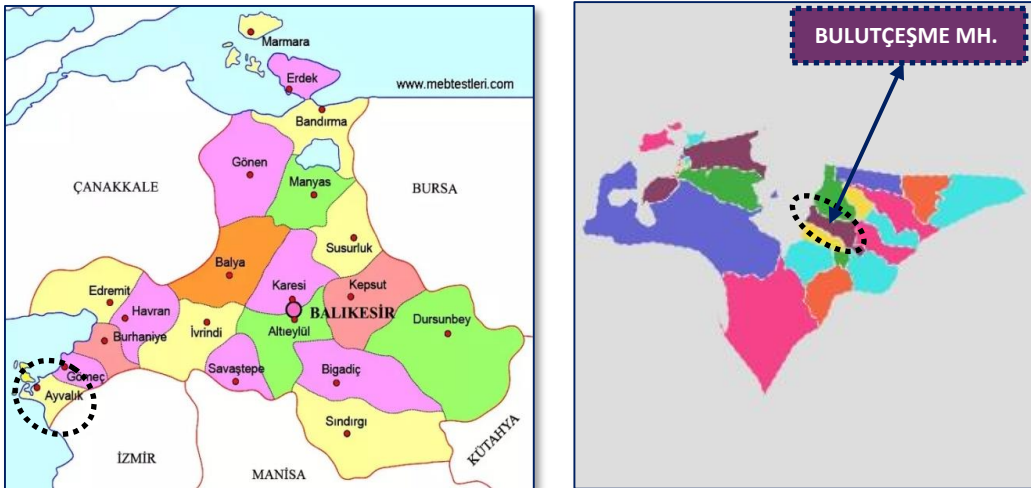
GRAFİK 1: BALIKESİR GÜNEŞLENME SÜRESİ ATLASI

## 2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA AİT BULGULAR, BÖLGE ANALİZİ

### 2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

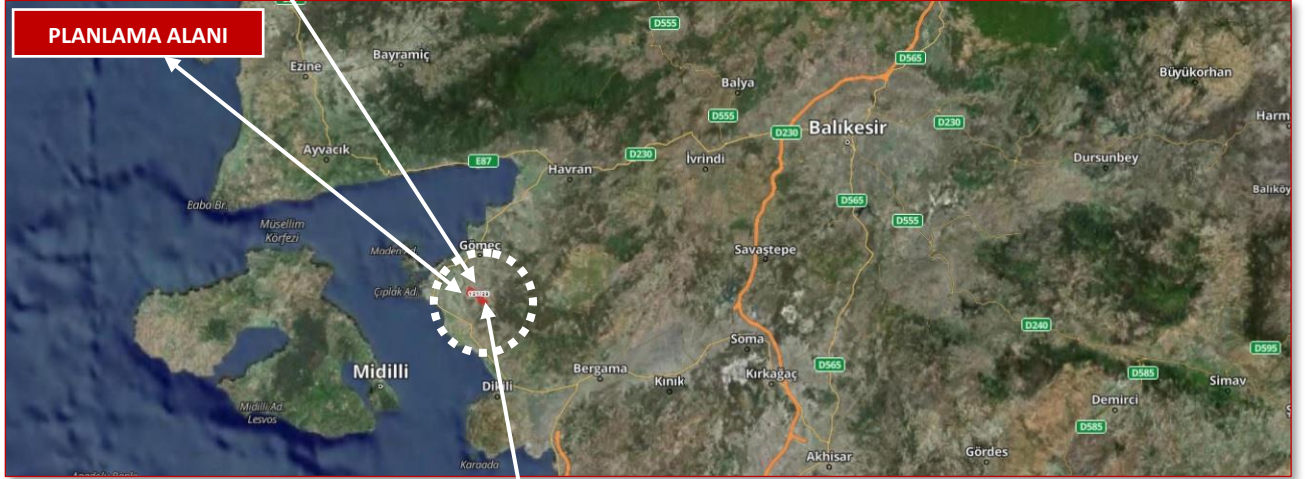
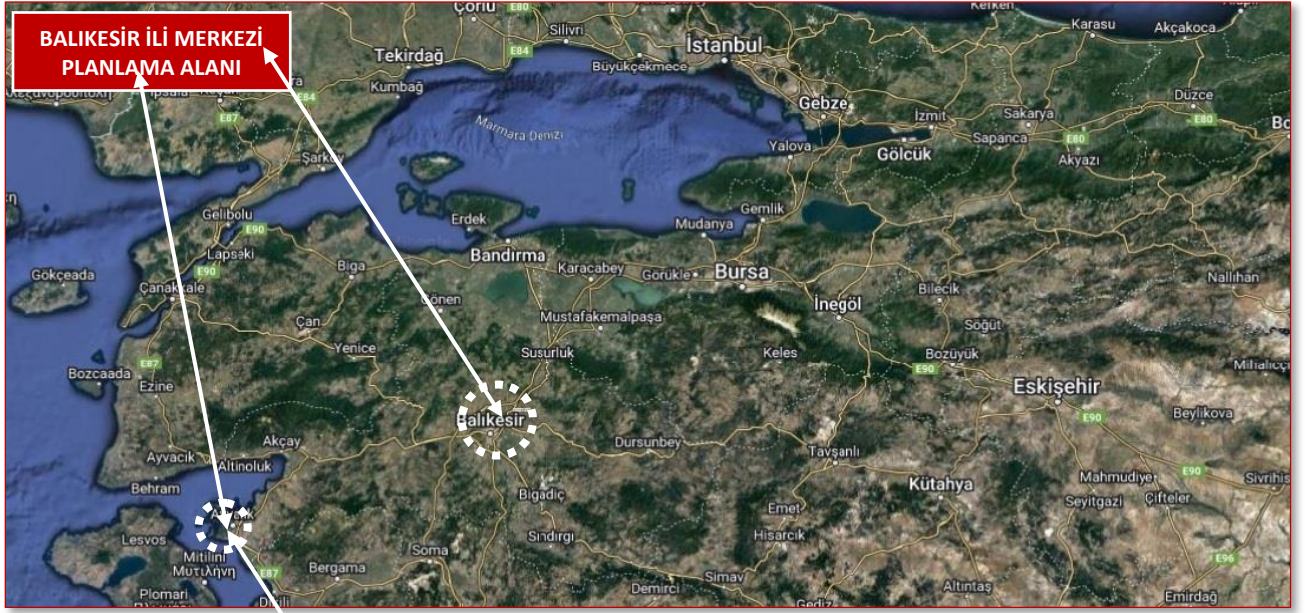
Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.



HARİTA 3: AYVALIK İLÇESİ, ÜLKE VE BÖLGESİNDE KONUMU



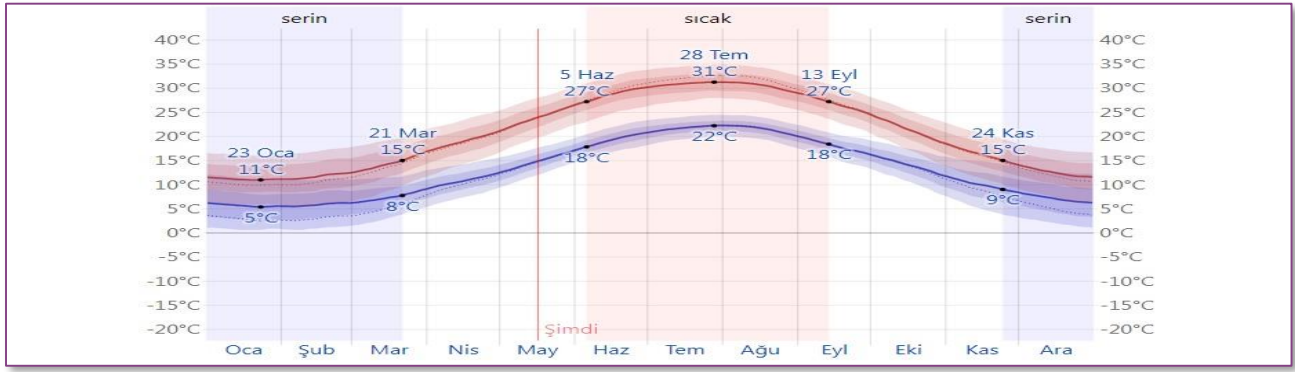


HARİTA 4: PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ









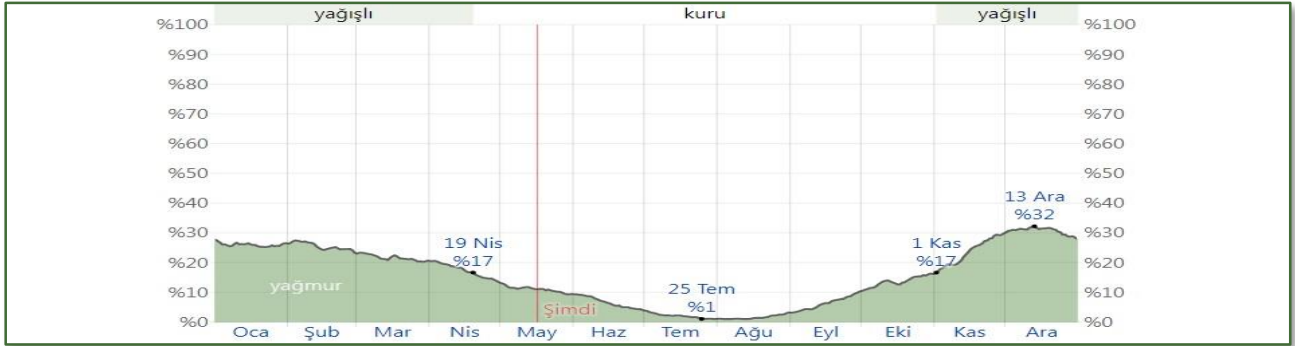
GRAFİK 2: AYVALIK BÖLGESİNDE ORTALAMA YÜKSEK VE DÜŞÜK SICAKLIK

### Yağış:

Yağmurlu mevsim 5,6 ay boyunca 1 Kasım tarihinden 19 Nisan tarihine kadar sürer ve herhangi bir günün yağmurlu olma ihtimali %17 oranından yüksektir. Ayvalık bölgesinde en çok yağmurlu günün olduğu ay 9,5 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Aralık ayıdır.

Kurak sezon 19 Nisan tarihinde başlayıp 1 Kasım tarihine kadar 6,4 ay sürer. Ayvalık bölgesinde en az yağmurlu günün olduğu ay 0,5 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Ağustos ayıdır.

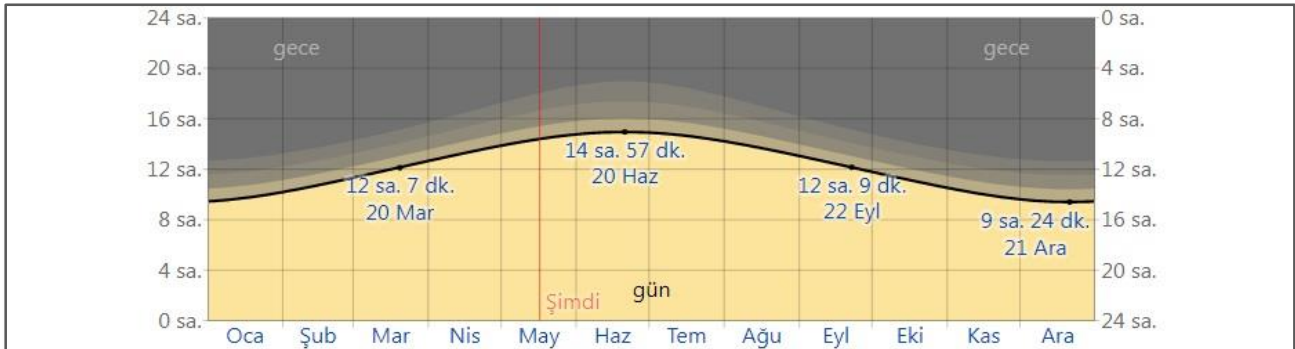
Yağışlı günler arasından, yalnızca yağmur, yalnızca kar veya bu ikisinin bir karışımını içeren günler arasında ayırım yapıyoruz. Ayvalık bölgesinde yalnızca yağmurun en fazla sayıda gün olduğu ay Aralık olup, ortalama yağış 9,5 gün düzeyindedir. Bu kategorizasyona dayanarak yıl boyunca görülen en yaygın yağış formu yalnızca yağmur olup 13 Aralık tarihinde %32 ile en yüksek olmaktadır.



GRAFİK 3: AYVALIK BÖLGESİNDE YILLIK YAĞIŞ İHTİMALİ

### Güneş:

Ayvalık gün uzunluğu yıl boyunca önemli ölçüde değişiklik arz etmektedir. 2024 yılında en kısa gün 21 Aralık tarihinde 9 saat 24 dakika gün ışığıyla gerçekleşirken en uzun günü ise 20 Haziran tarihinde 14 saat 57 dakika gün ışığıyla gerçekleşir.

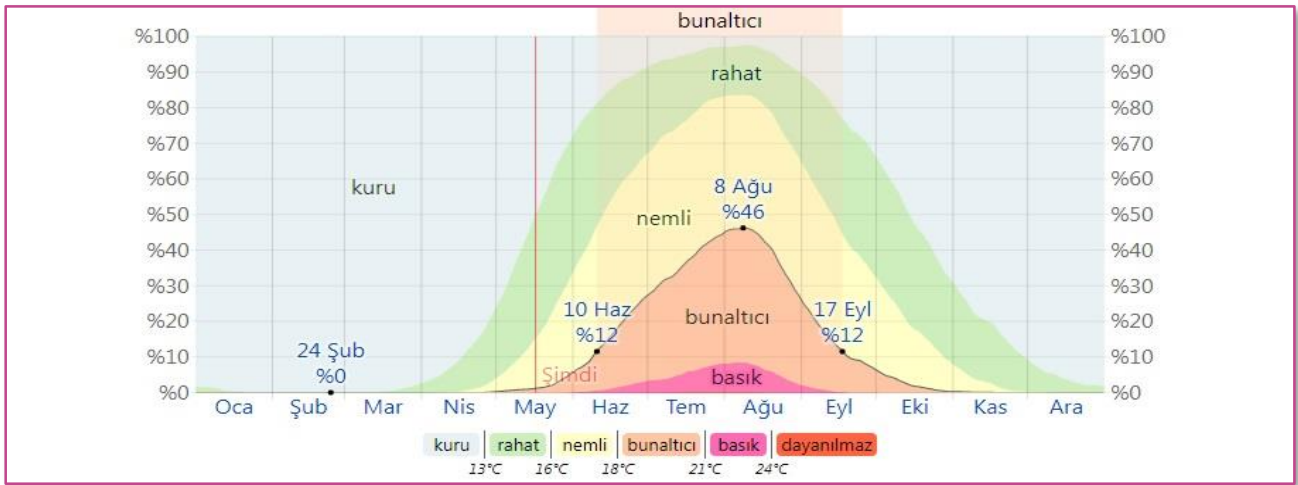


GRAFİK 4: AYVALIK BÖLGESİNDE SEHER VE TAN SAATLERİ

## **Nem:**

Nem rahatlık düzeyleri için çiylenme noktasını baz alınmıştır zira terin tenden buharlaşmış buharlaşmayacağını ve böylece vücudu serinletip serinletmeyeceğini belirlemektedir. Düşük çiylenme noktaları daha kuru hissi verirken yüksek çiylenme noktaları daha nemli hissi vermektedir. Gece ve gündüz arasında normalde önemli oranda değişiklik arz eden sıcaklıktan farklı olarak çiylenme noktası daha yavaş değişim gösterir ve böylece sıcaklık gece düşebiliyorken genelde bunaltıcı bir günün ardından bunaltıcı bir gece gelir. Ayvalık hissedilen nem oranında önemli düzeyde mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır.

Yılın en bunaltıcı dönemi 3,2 ay boyunca 10 Haziran tarihinden 17 Eylül tarihine kadar sürmektedir ve bu zaman zarfında rahatlık düzeyi en az %12 civarında bunaltıcı, basık veya dayanılmaz olmaktadır. Ayvalık bölgesindeki en bunaltıcı günler Ağustos ayındadır ve bu dönemde hava 12,5 gün kadar bunaltıcı veya daha kötü durumdadır. 24 Şubat yılın en az bunaltıcı olan gündür ve bunaltıcı hava koşulları neredeyse hiç görülmez.

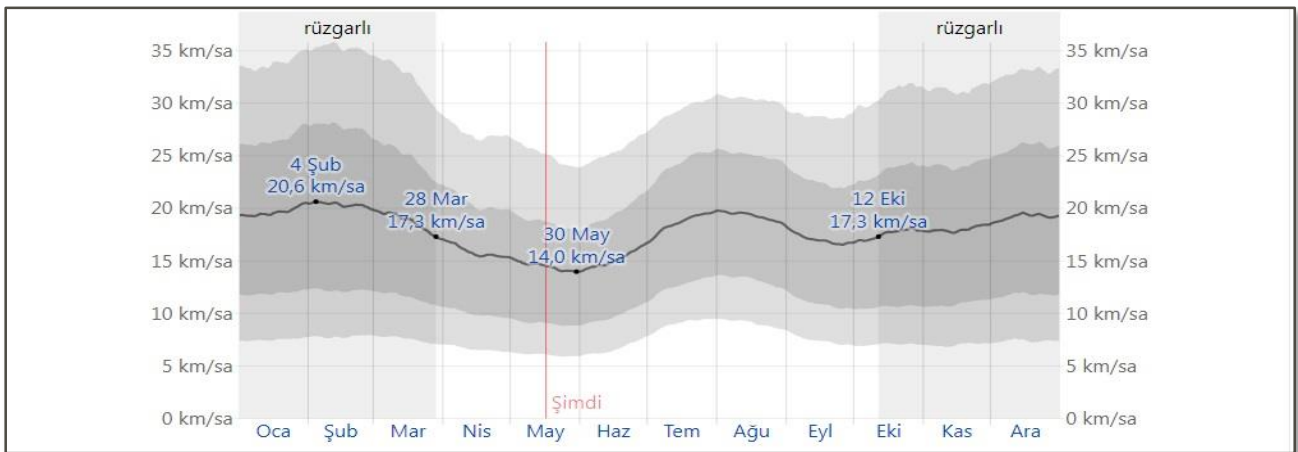


**GRAFİK 5: AYVALIK BÖLGESİNDE NEM RAATLIK DÜZEYİ**

## **Rüzgâr:**

Ayvalık ortalama saatlik rüzgâr hızı yıl boyunca önemli oranda mevsimsel varyasyonlar gösterir. Yılın daha rüzgârlı olan dönemi 17,3 kilometre/saat düzeyinin üstünde ortalama rüzgâr hızıyla 12 Ekim tarihinden 28 Mart tarihine kadar 5,5 ay boyunca sürer. Ayvalık bölgesinde yılın en rüzgârlı ayı Şubat ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgâr hızı 20,4 kilometre/saat olmaktadır.

Yılın en sakin zamanı 28 Mart tarihinden 12 Ekim tarihine kadar 6,5 ay boyunca sürmektedir. Ayvalık bölgesinde yılın en sakin ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgâr hızı 14,5 kilometre/saat olmaktadır.

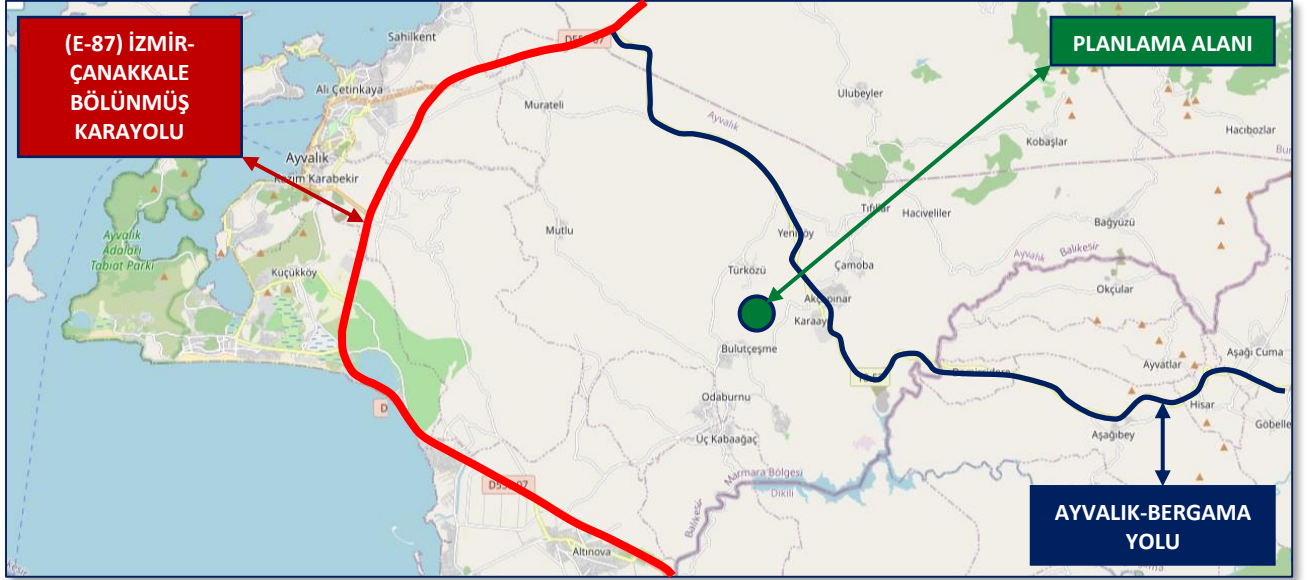


**GRAFİK 6: AYVALIK BÖLGESİNDE ORTALAMA RÜZGÂR HIZI**

## 2.4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDA KONUMU



HARİTA 6: KARAYOLLARI 2. BÖLGE (İZMİR) HARİTASI



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI ULAŞIM AĞI HARİTASI

Planlama alanı, Ayvalık İlçesi'nin doğusunda, Bulutçeşme Mahallesi'nin kuzey-doğusunda bulunmaktadır. Alana mahalle yollarıyla ulaşılmaktadır. Planlama alanının Ayvalık İlçesi'nden geçen (E-87) İzmir-Çanakkale Bölünmüş Karayolu'na kuş uçuşu mesafesi: yaklaşık 9 km, Ayvalık İlçe merkezine: 12 km, Ayvalık-Bergama Yolu'na 2,3 km, Balıkesir Şehir merkezine 100 km'dir.

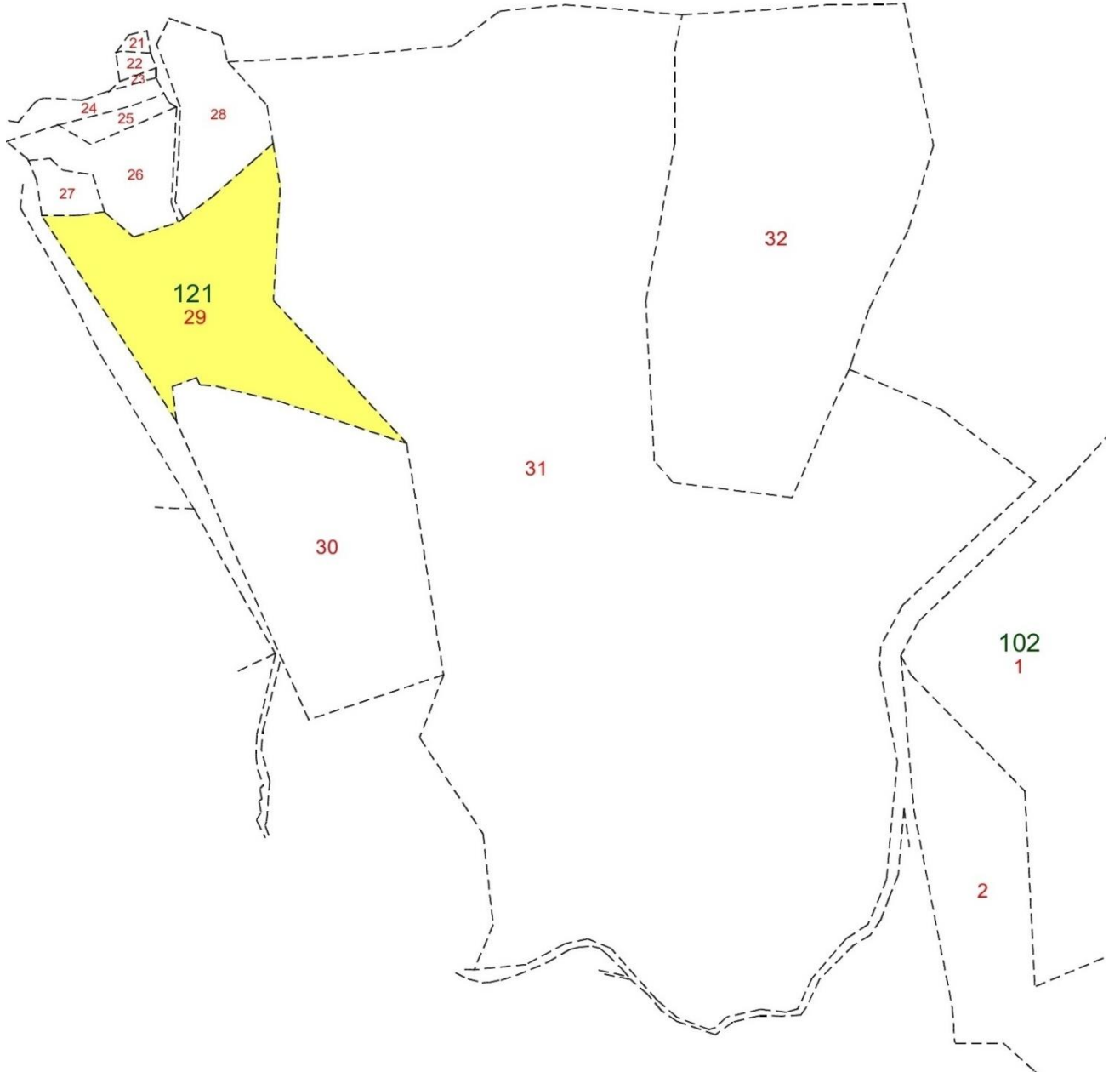


### 3. BÖLÜM: MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanını oluşturan 121ada / 29 parsel, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, Üçtepe Mevkii sınırları içerisinde yer almaktadır. Palamutluk vasfındadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmaz 73.033,25 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı parsel alanınının 49.196,47 m<sup>2</sup> 'sini kapsamaktadır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
Balıkesir İli Ayvalık İlçesi	Bulutçeşme Mahallesi	121	29	Maliye Hazinesi	Palamutluk	73.033,25 m <sup>2</sup>

Parselde, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Lisanssız Elektrik Üretimi Tesisleri yapılması amacıyla Ayvalık İlçe Milli Emlak Müdürlüğü'nce, Kula Yağ ve Emek Yem Sanayi Ticaret A.Ş. 'ne Ön İzin verilmiştir.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANININ KADASTRAL DURUMU

#### **4. BÖLÜM: MEVCUT DURUM TESPİTİ**

##### **4.1. YAPI ANALİZİ**

Planlama alanının üzerinde yapı bulunmamaktadır.

##### **4.1.1. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR**



**HARİTA 9: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE AİT FOTOĞRAF ÇEKİM NOKTALARI**



**FOTOĞRAF 1: 1 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ**





**FOTOĞRAF 2: 2 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ**



**FOTOĞRAF 3: 3 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ**



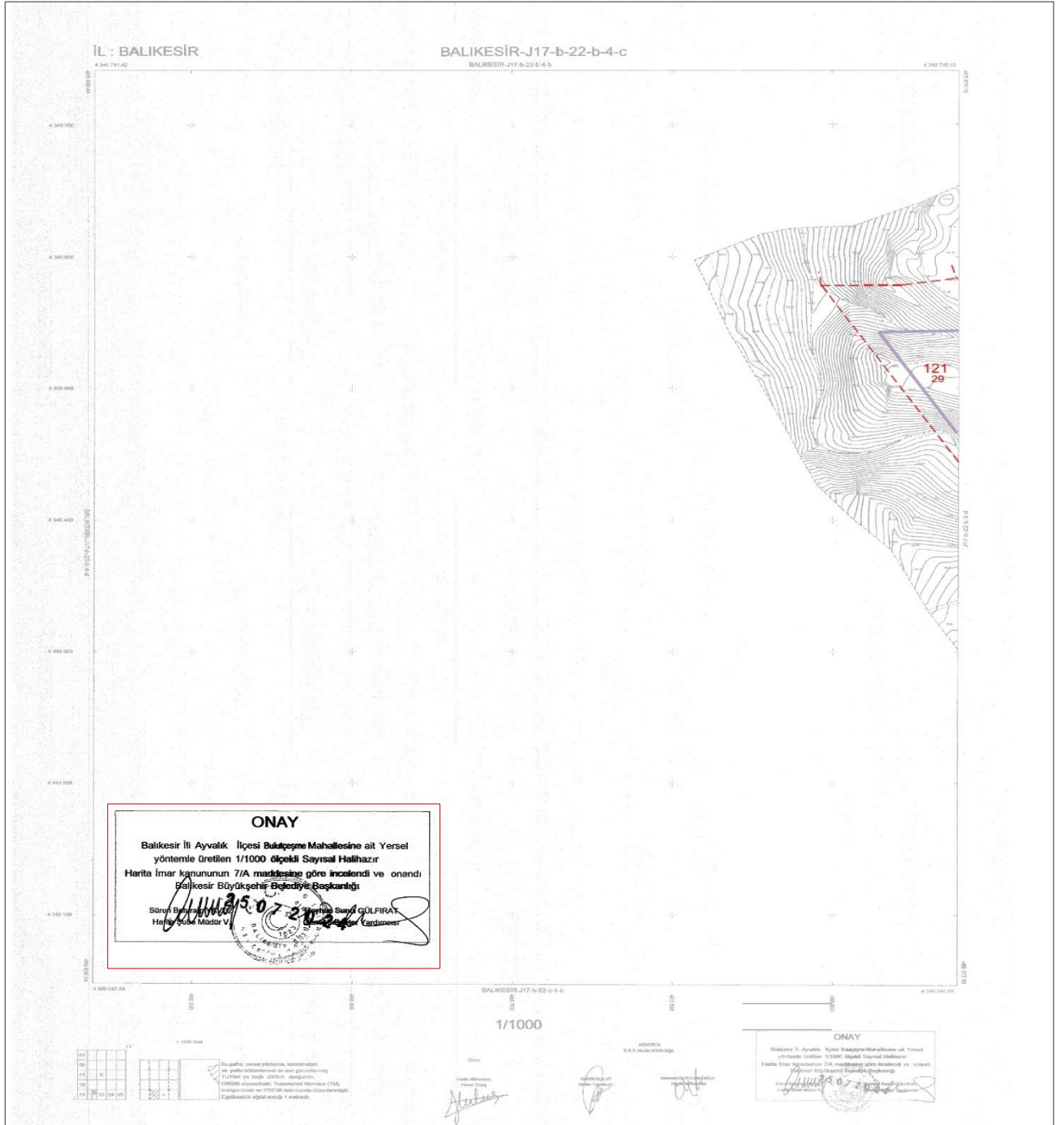
## 4.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

### 4.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada, 29 parselin oluşturduğu planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli J17-b-22-b Hâlihazır Harita Paftası, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 20.07.2016 tarihinde onaylanmıştır.

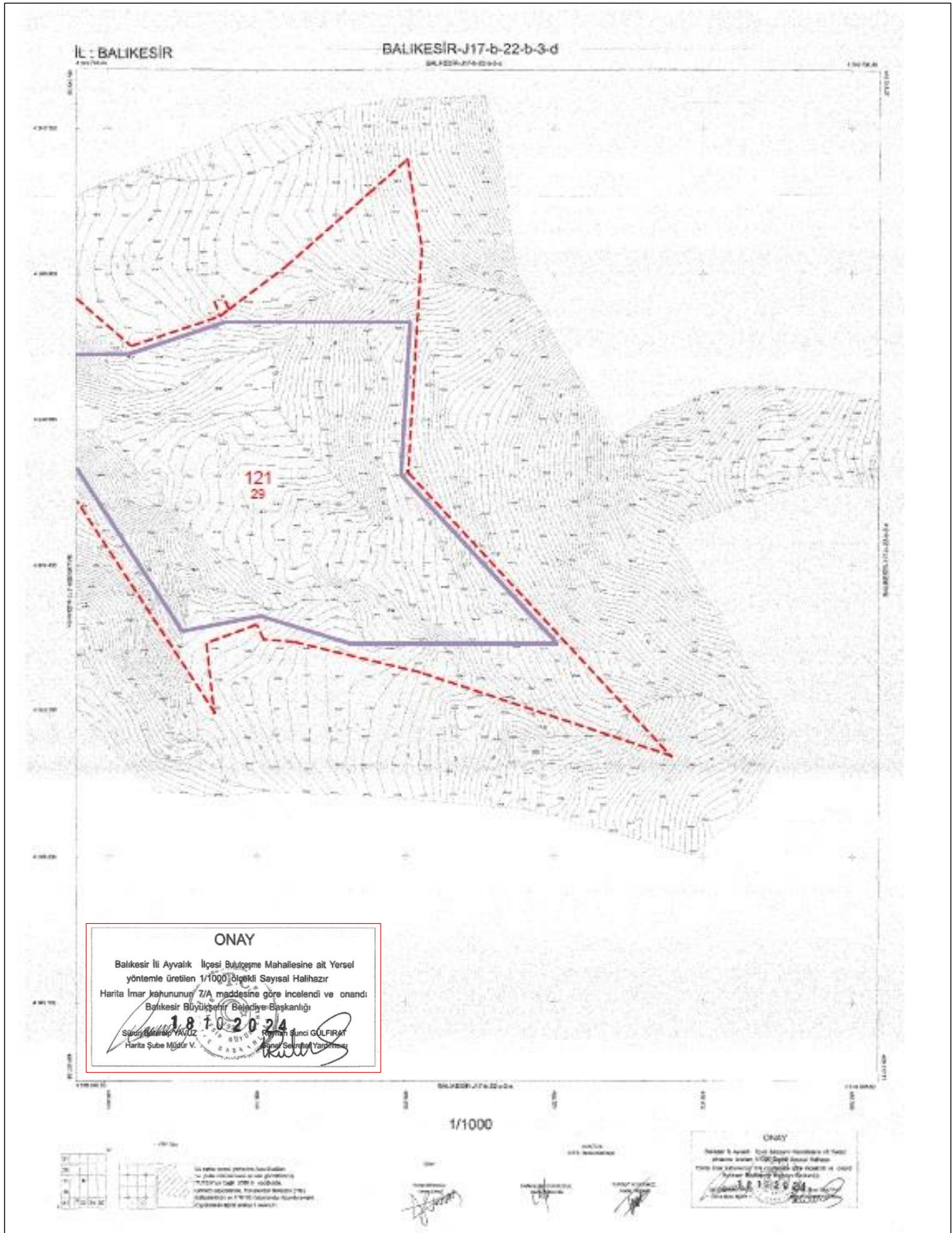
### 4.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parselde konumlanmış olan planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli J17-b-22-b-4-c Hâlihazır Harita Paftası, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 25.07.2024 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 10: 1/1000 Ö. HÂLİHAZIR HARİTADA PLANLAMA ALANININ DURUMU

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçesme Mahallesi, 121 ada / 29 parşelde konumlanmış olan planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli J17-b-22-b-3-d Hâlihazır Harita Paftası, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 18.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 11: 1/1000 Ö. HÂLİHAZIR HARİTADA PLANLAMA ALANININ DURUMU

## 5. BÖLÜM: JEOLJİK DURUM, DEPREM

### Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

04.11.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 Ada / 29 nolu parselin toplam 49132,17 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsayan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nda planlama alanının; **Önemli Alan-2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Sorunlu Alanlar** sınıfına girdiği belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritaları aynen plan üzerine aktarılmıştır.

### SONUÇ VE ÖNERİLER:

#### **Önemli Alan-2 (ÖA-2) Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Sorunlu Alanlar:**

İnceleme alanının eğimi **5°-15°**, **15°-30°** ve **30°-45°** arasında değişmektedir. İnceleme alanında Jeolojisini Yundağ Volkaniklerine ait kırıklı Çatlaklı ve parçalı kırıklı bir yapıda gömülü yarı gömülü kayaların olması dikkate alındığında yapılacak derin önlemsiz ve kontrolsüz kazı çalışmalarında ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile kopma ve düşmeler şeklinde duyarsızlıklar gözlenebilmesi nedeniyle inceleme alanının tamamı **Önemli Alan-2 (ÖA-2).Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından sorunlu Alanlar sınıfına** dâhil edilmiştir.

- Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapıp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev duyarlılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır.
- Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atıksu ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Kırıklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde alınmalıdır.
- Parsel bazında zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Yapı parselinin etkileneyeceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.





İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	AYVALIK
KÖY/MAH.	BULUTÇEŞME
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 ölçekli J17B22B ve 1/1000 ölçekli J17B22B4C - J17B22B3D
ADA/ PARSEL	121 / 29 NOLU PARSELLERİN TOPLAM 49132,17 m <sup>2</sup> lik KISMI
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT
YERBİS BARKOD NO:	24001210102322

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Jeoaktif. Ltd. Şti. olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

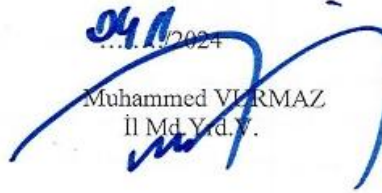
#### KOMİSYON

  
Hamdi KÜLLE  
Jeoloji Müh.  
01.11.2024

  
İbrahim ÇAM  
Jeoloji Müh  
01.11.2024

  
Yusuf Emre YÜKSEL  
Jeofizik Müh  
01.11.2024

  
Serdar KARADAYI  
Sb.Md.  
01.11.2024

  
Muhammed V. ERMAZ  
İl Md. Yrd. V.  
01.11.2024

İMAR PLANI VE İZLENİMLERİ İZLENİMLERİ  
İLÇE VE LARHOS AMALİYATİ KİTAPÇIĞI  
TEKİRANT VE İZLENİMLERİ MİHURU  
İZLENİMLERİ  
REHBERLİK BÜRO İZLENİMLERİ MİHURU  
11.11.2024

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı  
Genelge gereğince onanmıştır.

  
ONAY  
01.11.2024  
Nuri KANDEMİR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

#### RAPOR 1: JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI







## **Planlama Alanını İlgilendiren, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri:**

### **4. TANIMLAR**

**4.59. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI:** ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN VERİLEN LİSANS VE/VEYA İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN İZİNLER ÇERÇEVESİNDE; PETROL, DOĞALGAZ, KÖMÜR VE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINDAN ENERJİ ÜRETMEK AMACIYLA AYRILAN VE BU ÜRETİM İLE ENTEGRE TESİSLERİN DE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

**4.60. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI:** 5346 SAYILI KANUNDA TANIMLANAN; HİDROLİK, RÜZGÂR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, BİYOKÜTLE, BİYOKÜTLEDEN ELDE EDİLEN GAZ (ÇÖP GAZI DÂHİL), DALGA, AKINTI ENERJİSİ VE GEL-GİT GİBİ FOSİL OLMAYAN ENERJİ KAYNAKLARINI İFADE EDER.

### **8. ÖZEL HÜKÜMLER**

#### **8.37. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARI**

YENİLEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI KOŞULUYLA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARININ İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMASINI MÜTEAKİP UYGULAMAYA GEÇİLİR. SAYISAL ORTAMDA BİLGİ İÇİN BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

#### **6.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ait, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

#### **6.2. ALT ÖLÇEK PLAN KARARLARI**

##### **6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Planlama alanına ait, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

## **7. BÖLÜM: KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesinde bulunan, 121 ada / 29 parsel için hazırlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) (4,048 MWm) amaçlı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alınan kurum görüşleri, plan açıklama raporu eki olan CD'de yer almaktadır.

- **(D.S.İ.) T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün** 03.06.2024 tarih ve E-32828584-622.02-4668466 sayılı yazılarında; "Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;
  - a) Söz konusu parseller. Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında ilan edilen YAS koruma alanında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**
  - b) Söz konusu parselin sınırında ve içinde, ekteki vaziyet planına **mavi renkle** işlenmiş dere yatakları bulunmaktadır. Taşınmazın **dere** yatağı boyunca bakım, onarım ve işletme çalışmalarında kullanılmak üzere dere şev üst kotundan itibaren en az 6,00 m genişliğinde devamlılığı olan yaklaşım mesafesi bırakılarak bu alanda herhangi bir sabit tesis veya seyyar tesis yapılmaması, çok yıllık bitki dikilmemesi ve gerekli taşkın tedbirlerinin ilgisince alınması gerekmektedir.
  - c) Belirlenen parsellerin tamamı: proje aşamasındaki içme suyu temin maksatlı **Karakoç Barajı** orta ve uzun **mesafeli koruma alanında** kalmaktadır. Bu alanlar için 28 Ekim 2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 11. ve 12. maddesi** kapsamında faaliyetle ilgili değerlendirmenin bahse konu yönetmeliği yürütmekle görevli Su Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yapılması gerekmektedir. Ayrıca BASKİ Genel Müdürlüğü görüşü de alınmalıdır.
  - ç) Söz konusu parsellerde, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere

yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı **Dere Yatakları ve Taşkınlar** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı **Akarsu ve Dere Yataklarının İslahı** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği** ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kuramlara gönderilen 30.02012 tarih ve **2012/1 nolu Valilik kararı** hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı **Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında**: "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. **Ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2.00 metre yükseklikte olması gerekmektedir.** Dolayısıyla derenin taşkın riskine karşı tesislerin mümkün olduğunca üst kotlarda yapılmasına özen gösterilmelidir.

- d) Söz konusu parsellerde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir.
- e) Söz konusu parsellerde yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalıdır.
- f) Söz konusu parsellerde zemin etüdüne yönelik **sondaj yapılması halinde**, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı **Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun**, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik** ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ** hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- g) Söz konusu parsellerde çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların **ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına** deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde **yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlenmesi önlenmelidir.**
- ğ) Söz konusu parsellerde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır." denilmektedir.

## 7.1. TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu eki olarak yer alan teknik değerlendirme raporunda belirtilen koordinatlar dikkate alınarak plan hazırlanmış olup, raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	ULUDAĞ-GES-2319	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	KULA YAĞ VE EMERK YEM SAN. TIC. A.Ş. GÜMÜŞÇEŞME MHL. FARUK KULA CD. NO: 173 ALTIEYLÜL/BALIKESİR	
TESİS ADI	KULA BULUTÇEŞME GES	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	13.04.2023	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Balıkesir
	İLÇESİ	Ayvalık
	KÖY/MAHALLE	Bulutçeşme
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum 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 (kWp) / DC (kWp)	3200 / 4048	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	AYVALIK	
1/25000 ölçekli pafta adı	J17B4	
Projeksiyon Sistemi	UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	49089,52	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	485983,27	4347983,4
K2	486067,65	4347984,97
K3	486131,05	4348006,59
K4	486266,3	4348006,59
K5	486250,38	4347901,64
K6	486355,28	4347796,08
K7	486213,59	4347796,08
K8	486156,66	4347804,96
K9	486103	4347794,49

ASLININ AYNIYDIR

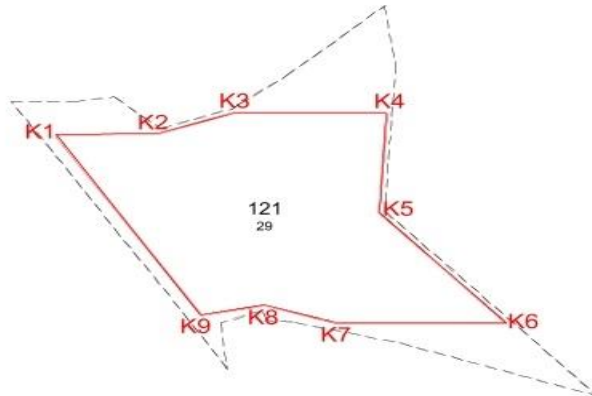
UYGUNDUR  
Erdinç AKGÜN  
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı  
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Düzenleme Tarihi  
16.06.2023  
4057

Sayfa 1

ULUDAĞ ELEKTRİK  
DAĞITIM A.Ş.

## RAPOR 2: TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU



HARİTA 14: PARSEL SINIRLARI VE TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARALARI



## 7.2. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parsel için **Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.08.2024 tarihli ve E-92416932-611.02-10112082 sayılı yazısı ile** 23.07.2024 tarih, 92416932 220-02 E-202473 Karar No'lu Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiş olup, yazıya istinaden söz konusu proje faaliyetine ilişkin hazırlanan Proje Tanıtım Dosyası ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmeliklere uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ÇED Yönetmeliği'nin 18. Maddesi gereğince alınan izin ve ruhsatlar ile yatırımın başlangıç, işletme ve işletme sonrası dönemlerine ilişkin raporların Müdürlüklerine iletilmesi gerekmektedir.



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

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

**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 **GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (4,048 MWp/3,200 MWe, 7,3ha)** 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.



Karar Tarihi : 23-07-2024  
Karar No : 92416932 220-02 E-202473



Kadir KANDEMİR  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Proje Sahibi : KULA YAĞ VE EMEK YEM SAN. TİC. A.Ş.  
Proje Yeri : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mah. 121 ada, 29 parsel 73033,25 m2  
Kapasite : "GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ( Kurulu Güç: 4,048 MWp/4,048 MWm, 7,3 Ha.) Projesi"

### RAPOR 3: ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

## 8. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

### 8.1. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Plan teklifi, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parselde, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri Alanı (Güneş Enerji Santrali) (4,048 MWm/3,200 MWe) tesisi oluşturmak amacı ile hazırlanmıştır.

### 8.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, plan kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi önerilmiştir.

Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan 121 ada / 29 parselde, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Lisanssız Elektrik Üretimi Tesisleri yapılması amacıyla Ayvalık Milli Emlak Müdürlüğü'nce, Kula Yağ ve Emek Yem Sanayi Ticaret A.Ş. 'ne Ön İzin verilerek, Kula Yağ ve Emek Yem Sanayi Ticaret A.Ş. 'ne Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Lisanssız Elektrik Üretimi Tesisleri yapılması konusunda yetki verilmiş ve ön izin sözleşmesi düzenlenmiştir.

Planda oluşturulan kullanım kararları şu başlıklar altında özetlenebilir:

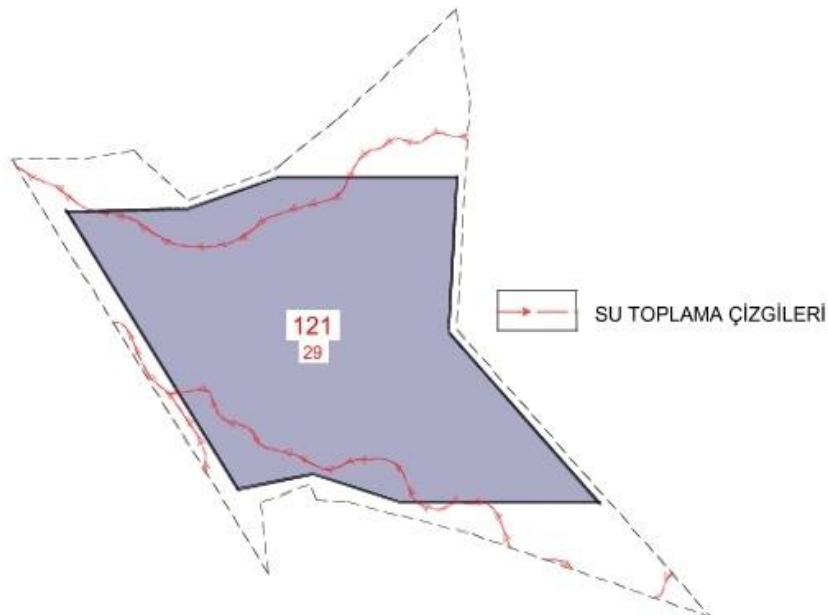
- ✓ Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri Alanı (Güneş Enerji Santrali),
- ✓ Taşıt Yolu,
- ✓ Genel Otopark Alanı.

Parsel alanı 73.033,25 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel alanının 49.196,47 m<sup>2</sup>'si planlama alanını oluşturmaktadır.

121 ada / 29 parselde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri Alanı (Güneş Enerji Santrali) (4,048 MWm/3,200 MWe) önerilmiştir. Bu fonksiyonun kuzey yönünde Genel Otopark Alanı ile sonlanan 10 m genişliğinde Taşıt Yolu oluşturularak tesisin ulaşım bağlantısı sağlanmıştır.

Yapı Yaklaşma Mesafesi; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri Alanı (Güneş Enerji Santrali) fonksiyonuna sahip alanın bulunduğu imar adasının 10 m genişliğinde Taşıt Yolu'na cepheli kısımlarında ve imar adasının diğer sınırları yönünde 5 m olarak önerilmiştir.

Bahsedilen fonksiyonun bulunduğu alan içerisinde, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 03.06.2024 tarih ve E-32828584-622.02-4668466 sayılı yazılarında, **(b)** maddesinde dere yatağı olarak belirtilen iki adet su toplama çizgisi bulunmakta ve etrafında şev sınırı bulunmamaktadır. Yazıda belirtildiği şekilde su toplama çizgilerinin her iki yönünde, 6 m metre genişliğinde yapı yaklaşma mesafesi önerilerek, bu kısımlarda, toplamda 12 m yapı yaklaşma mesafesi oluşturulmuştur. **(Sayfa 19-20)**



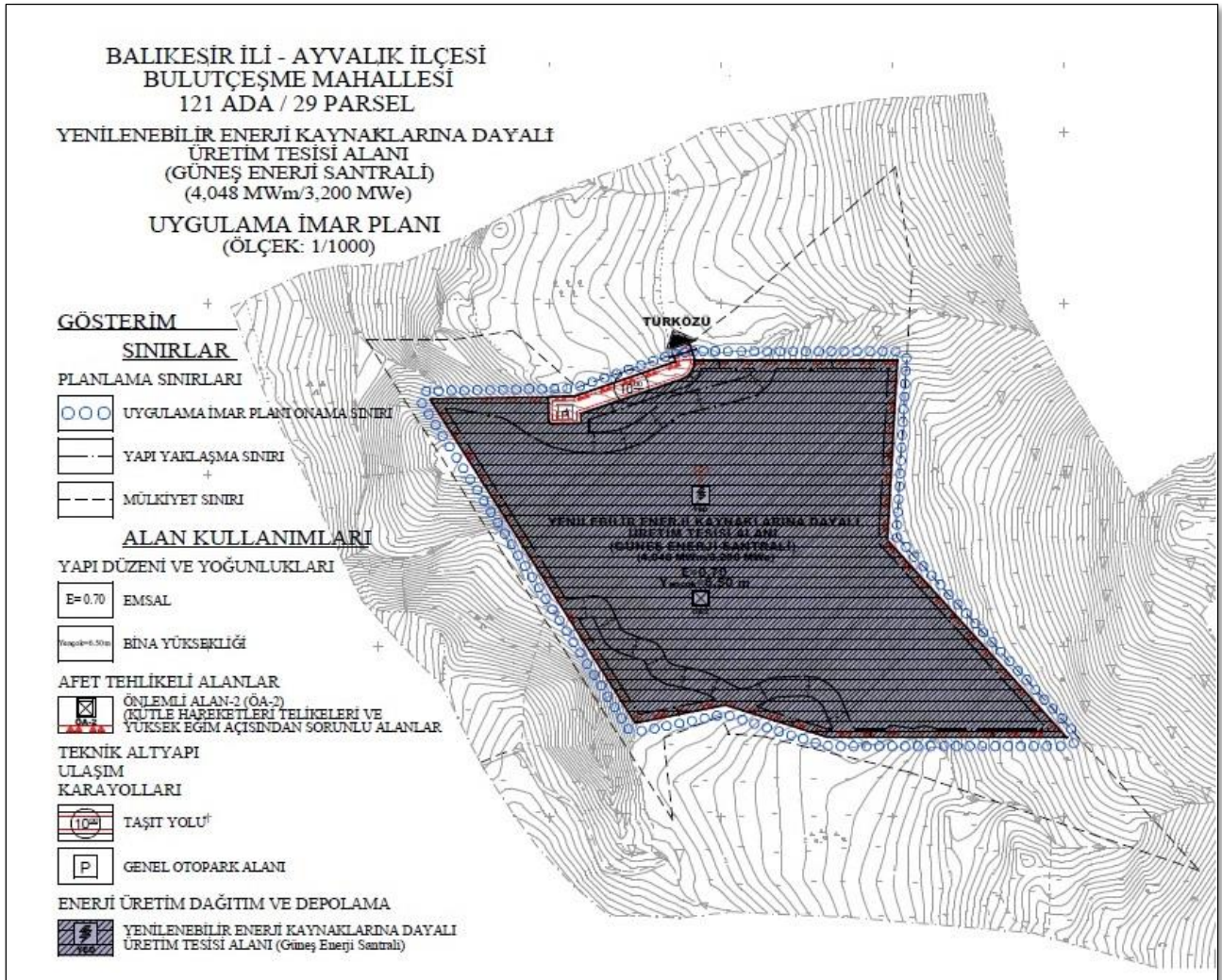
HARİTA 15: PARSELDE BULUNAN SU TOPLAMA ÇİZGİLERİ



Mevcut durum ve öneri plan sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

ARAZİ KULLANIM	KADASTRO (m <sup>2</sup> )	%	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	%
121 ADA / 29 KADASTRO PARSELİNDE PLANLAMA ALANI	49.196,47 m <sup>2</sup>	100	-	-
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GES)	-	-	48.177,80 m <sup>2</sup>	97,93
TAŞIT YOLU VE GENEL OTOPARK ALANI	-	-	1018,67 m <sup>2</sup>	2,07
PLANLAMA ALANI (TOPLAM)	49.196,47 m <sup>2</sup>	100	49.196,47 m <sup>2</sup>	100

### 8.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 16: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Hüseyin Haner  
Şehir Plancısı

Çiğdem Akay  
Şehir Plancısı



**Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121  
ada 29 parsel, Güneş Enerjisi Santrali (4.048 MWm)  
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı**

.../.../...

**EKİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -26- sayfadır.-**