BALIKESİR İLİ, GÖNEN İLÇESİ
ÇALIOBA MAH. 0 ADA, 261 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI

H19-D-10-B-4-C

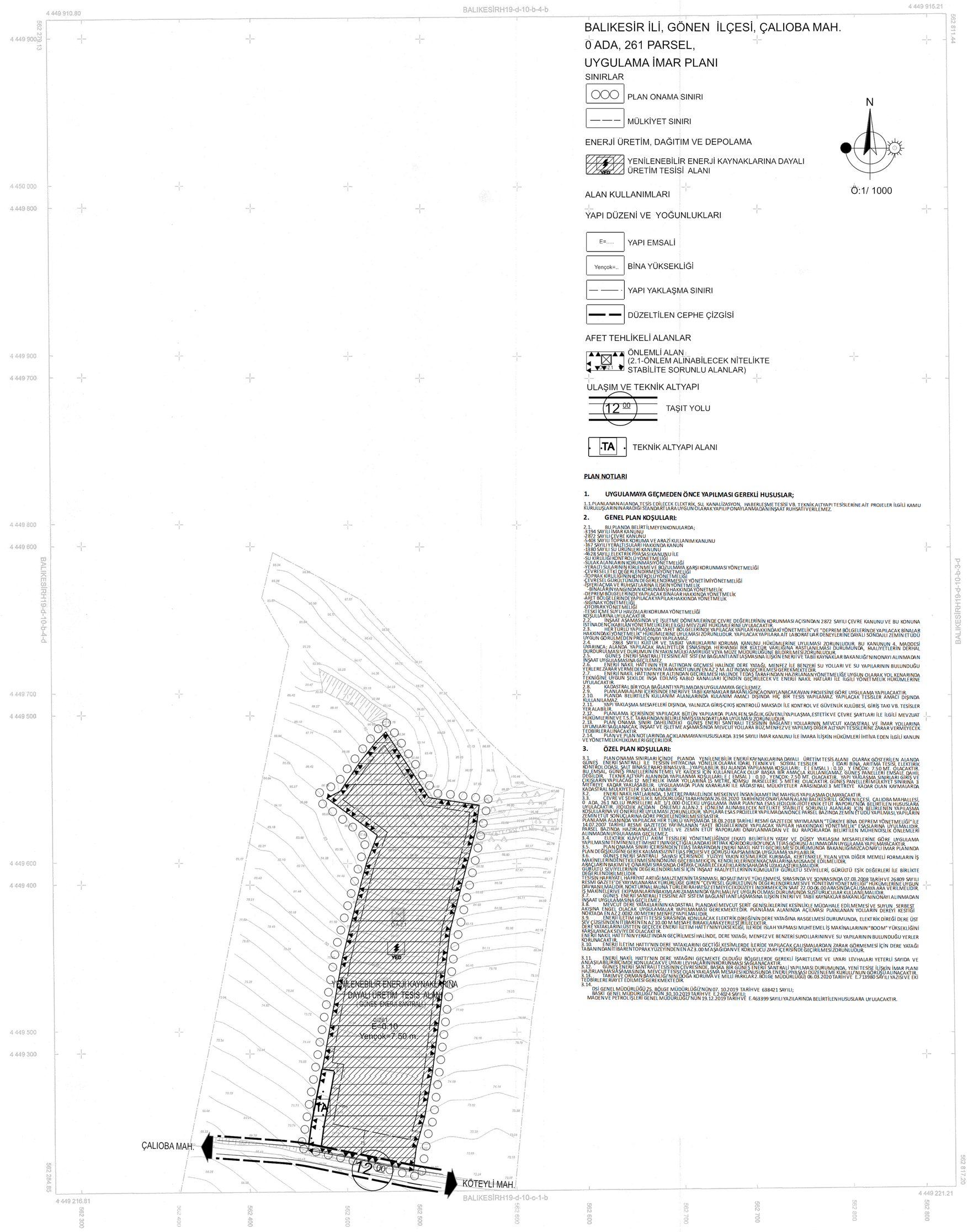
DOSYA NO :101532058
PLAN NO :UIP-10436943
ÖLÇEK : 1/1.000
Müellifince hazırlanan Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 261 parsele ilişkin "Güneş Enerji Santralı" amaçlı 1 paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (k) 3194 sayılı İmar Kanununun 9.Maddesi uyarınca onaylandı.

..../.../.....
T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

İL:BALIKESİR

GÖNENH19-d-10-b-4-c

BALIKESİRH19-d-10-b-4-b



BALIKESİR İLİ, GÖNEN İLÇESİ, ÇALIOBA MAH.
0 ADA, 261 PARSEL,
UYGULAMA İMAR PLANI

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI

N

Ö:1/ 1000

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E=..... YAPI EMSALİ

Yençok=.. BİNA YÜKSEKLİĞİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN
(2.1-ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

12 00 TAŞIT YOLU

TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMAYA GEÇMEDEN ÖNCE YAPILMASI GEREKLİ HUSUSLAR;

1.1.PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2. GENEL PLAN KOŞULLARI:

2.1. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA;
-3194 SAYILI İMAR KANUNU
-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU
-5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU
-167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN
-1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU
-4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU İLE
-SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
-SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
-YERALTI SULARININ KİRLENMEVE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
-TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
-ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
-İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
-SIĞINAK YÖNETMELİĞİ
-OTOPARK YÖNETMELİĞİ
-TESKİ İÇME SUYU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ
KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
2.2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KONUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2.3. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "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.
2.4. 2863 SAYILI KÜTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
2.5. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNE AİT SİSTEM BAĞLANTI ANTLAŞMASINA İLİŞKİN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NINONAYI ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
2.6. ENERJİ NAKİL HATT'ININ YER ALTINDAN GEÇMESİ HALİNDE DERE YATAĞI, MENFEZ İLE BENZERİ SU YOLLARI VE SU YAPILARININ BULUNDUĞU YERLERE ZARAR VERMEDEN YAPININ TABAN KOTUNUN EN AZ 2 M. ALTINDAN GEÇİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
2.7. ENERJİ NAKİL HATTININ YER ALTINDAN GEÇİRİLMESİ HALİNDE TEDAŞ TARAFINDAN HAZIRLANAN YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK YOL KENARINDA TEKNİĞİNE UYGUN ŞEKİLDE İNŞA EDİLMİŞ KABLO KANALLARI İÇİNDEN GEÇİRİLECEK VE ENERJİ NAKİL HATTARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2.8. KADASTRAL BİR YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİVE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2.10. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULANIM AMACI DIŞINDA HIÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
2.11. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
2.12. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN,FEN,SAĞLIK,GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE T.S.E TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
2.13. PLAN ONAMA SINIRI DAHİLİNDEKİ GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNİN BAĞLANTI YOLLARININ MEVCUT KADASTRAL VE İMAR YOLLARINA UYUMLARI SAĞLANACAK, İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA MEVCUT YOLLARA BUZ,MENFEZ VE YAPILMIŞ DİĞER ALTYAPI TESİSLERİNE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
2.14. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ İHTİVA EDEN İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3. ÖZEL PLAN KOŞULLARI:

3.1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ İLE TESİSİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İDARİ, TEKNİK VE SOSYAL TESİSLER (İDARİ BİNA, ARITMA TESİSİ, ELEKTRİK KONTROL ODASI, ŞALT BİNASI, RAFO BİNASI,VB....) YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI; E (EMSAL) : 0.10 , Y ENCOK: 7.50 MT. OLACAKTIR. BU EMSAL GÜNEŞ PANELLERİNİN TEMEL VE KAİDESİ İÇİN KULLANILACAK OLUP BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. GÜNEŞ PANELLERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI; E (EMSAL) : 0.10 , YENCOK: 7.50 MT. OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI GİRİŞ VE ÇIKIŞLARIN YAPILACAĞI 12 METRELİK İMAR YOLLARINA 15 METRE, KOMŞU PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR. GÜNEŞ PANELLERİ MÜLKİYET SINIRINA 3 METREYE KADAR YAKLAŞABİLİR. UYGULAMADA PLAN KARARLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYETLER ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN KAYMALARDA KADASTRAL MÜLKİYETLER ESAS ALINABİLİR.
3.2. ENERJİ NAKİL HATLARINDA, 1 METRE PARALELİNDE MESKEN VE İNSAN İKAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.
3.3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 26.03.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN ALANI BALIKESİR İLİ, GÖNEN İLÇESİ, ÇALIOBA MAHALLESİ, 0 ADA, 261 NO.LU PARSELLERE AİT, 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN:2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREMİ YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3.4. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE (EKAT) BELİRTİLEN YATAY VE DÜŞEY YAKLAŞIM MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN İLETİM HATTININGEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAMALIDIR.
3.5. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEN TEİAŞ TARAFINDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ DURUMUNDA BAKANLIĞIMIZCA ONAYLI İMAR PLANINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZINT EİAŞ PROJESİ VE GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILABİLİR.
3.6. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ SAHASI İÇERİSİNDE YÜZEYE YAKIN KESİMLERDE KURBAGA, KERTENKELE, YILAN VEYA DİĞER MEMELİ FORMLARIN İŞ MAKİNELERİNDEN ETKİLENMESİNİN ÖNÜNE GEÇEBİLMEKİÇİN, KENDİLİKLERİNDEN KAÇMALARINA MÜSAADE EDİLMELİDİR. ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLARIN SAHADAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
GÜRÜLTÜ SEVİYELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ İÇİN İNŞAAT FAALİYETLERİNİN KUMULATİF GÜRÜLTÜ SEVİYELERİ, GÜRÜLTÜ EŞİK DEĞERLERİ İLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLMELİDİR.
TESİSİN HAFRİYATI, HAFRİYAT ARTIĞI MALZEMENİN TASINMASI, BOŞALTIMI VE YÜKLENMESİ, SIRASINDA VE SONRASINDA 07.03.2008 TARİH VE 26809 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYGUN DAVRANILMALIDIR. NOKTURNAL FAUNA TÜRLERİ RAHATSIZ ETMEYECEK DÜZEYE İNDİRMEKİÇİN SAAT 22.00-06.00 ARASINDA ÇALIŞMAYA ARA VERİLMELİDİR. İŞ MAKİNELERİVE EKİPMANLARINBAKIMLARI ZAMANINDA YAPILMALI VE UYGUN OLMASI DURUMUNDA SÜSTÜRÜCÜLAR KULLANILMALIDIR.
3.7. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNE AİT SİSTEM BAĞLANTI ANTLAŞMASINA İLİŞKİN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NINONAYI ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
3.8. MEVCUT DERE YATAKLARININ KADASTRAL PLANDAKİ MEVCUT SERİT GENİŞLİKLERİNE KESİNLİKLE MÜDAHALE EDİLMEMESİ VE SUYUN SERBEST AKIŞINA ENGEL OLACAK UYGULAMALAR YAPILMAMASI GEREKMEKTEDİR. PLANLAMA ALANINDA AÇILMASI PLANLANAN YOLLARIN DEREYİ KESTİĞİ NOKTADA EN AZ 2.000X2.00 METRE MENFEZ YAPILMALIDIR.
3.9. ENERJİ İLETİM HATTI TESİSİ SIRASINDA KONULACAK ELEKTRİK DİREĞİNİN DERE YATAĞINA RASGELMESİ DURUMUNDA, ELEKTRİK DİREĞİ DERE ÜST SEV ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN EN AZ 10.00 M MESAFE BIRAKILARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR. DERE YATAKLARINI ÜSTTEN GEÇECEK ENERJİ İLETİM HATT'NIN YÜKSEKLİĞİ, İLERİDE ISLAH YAPMASI MUHTEMEL İŞ MAKİNALARININ "BOOM" YÜKSEKLİĞİNİ KARŞILAYACAK SEVİYEDE OLACAKTIR.
ENERJİ NAKİL HATT'NIN YERALTINDAN GEÇİRİLMESİ HALİNDE, DERE YATAĞI, MENFEZ VE BENZERİ SUYOLLARININ VE SU YAPILARININ BULUNDUĞU YERLER KORUNACAKTIR.
3.10. ENERJİ İLETİM HATT'NIN DERE YATAKLARINI GEÇTİĞİ KESİMLERDE İLERİDE YAPILACAK ÇALIŞMALARDAN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN DERE YATAĞI TABANINDAN İTİBAREN TOPRAK YÜZEYİNDEN EN AZ 3.00 M AŞAGIDAN VE KORUYUCU ZARF İÇERİSİNDE GEÇİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

3.11. ENERJİ NAKİL HATT'NIN DERE YATAĞINI GEÇMEKTE OLDUĞU BÖLGELERDE GEREKLİ İŞARETLEME VE UYARI LEVHALARI YETERLİ SAYIDA VE ANLAŞILABİLİR BİÇİMDE KONULACAK VE UYARI LEVHALARININ KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.
3.12. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNİN ÇEVRESİNDE, BAŞKA BİR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ YAPILMASI DURUMUNDA, YENİ TESİSE İLİŞKİN İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, MEVCUT TESİSE OLAN YAKLAŞMA MESAFESİ KONUSUNDA ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU'NUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
3.13. TARİM VE ORMAN BAKANLIĞI'NİN İDOGA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 06.03.2020 TARİH VE E.713980 SAYILI YAZISI VE EKİ TEDBİRLERE RİAYET EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
3.14.
DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07. 10.2019 TARİH VE 638421 SAYILI;
BASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.10.2019 TARİH VE E.24024 SAYILI;
MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.12.2019 TARİH VE E.463399 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

19
+ ED50 Grid
+ ITRF Grid
01
06
11 D
16
21 22 23 24 25
H

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma:TOPRAK HARİTA

1/1000

Çizen
İsmail AKAR
Harita Teknikeri

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü
Hayri BULUT
Harita Teknikeri
A. Simge MARMARALI
Harita Mühendisi

ONAY
Balıkesir İli Gönen İlçesi Çalıoba mahallesine ait
Yersel yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Halihazır
Harita İmar kanununun 7/A maddesine göre incelendi ve onandı
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Murat GÜNGÖRMÜŞ
Harita Şube Müdür V.
Mustafa KÜÇÜKKAPTAN
Genel Sekreter