

**BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, UMURLAR MAHALLESİ,
145 ADA, 174 NOLU PARSEL İÇİN HAZIRLANAN
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) (3.2 MWm) YAPIMINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HAZİRAN 2024

Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi,
145 Ada, 174 Nolu Parsel İçin Hazırlanan
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı
Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) (3.2 MWm) Yapımına Yönelik
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER

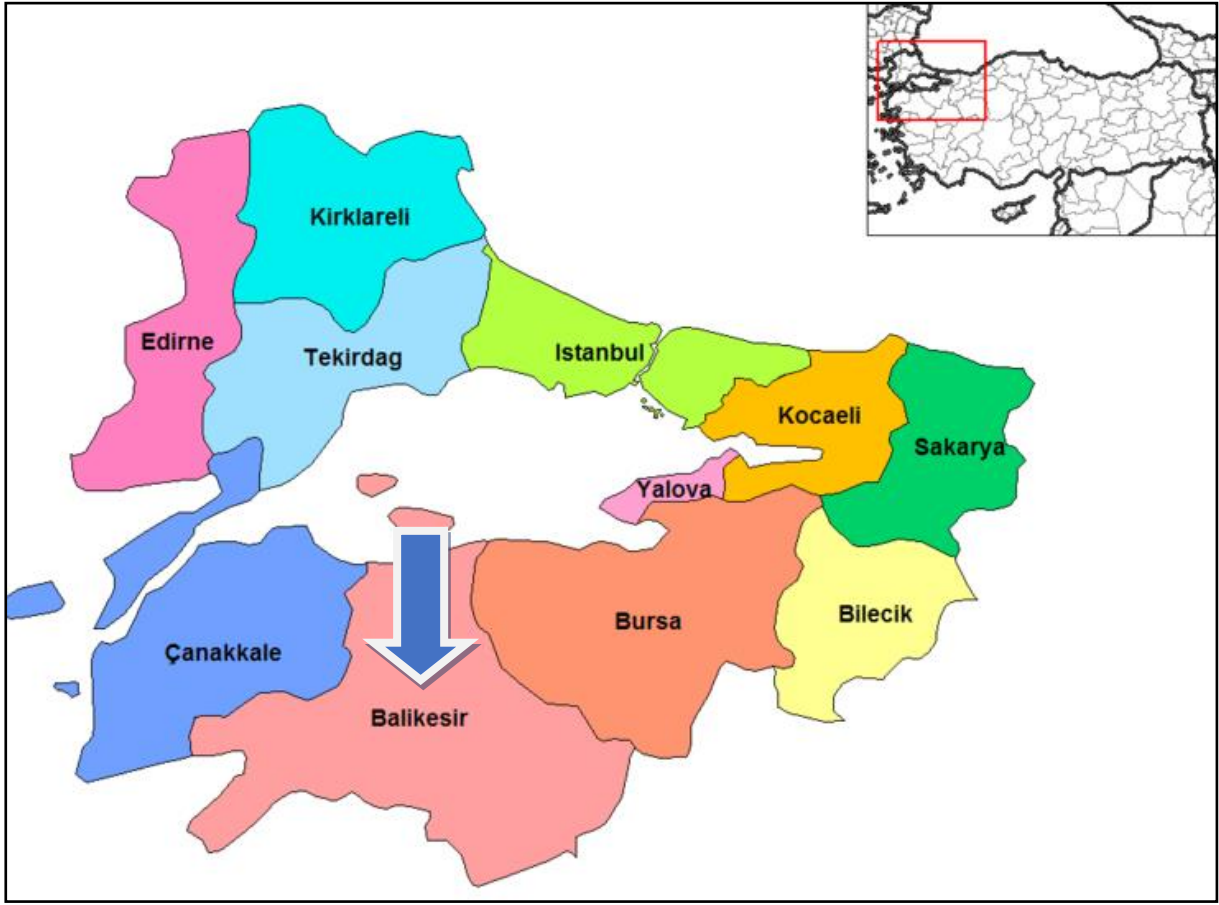
1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU.....	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM.....	8
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ.....	9
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	9
3.3. JEOLJİK DURUM	10
3.4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME.....	14
4. MEVCUT İMAR DURUMU	15
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	15
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI	15
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	15
6. PLANIN GEREKÇESİ	15
7. PLANLAMA KARARLARI	16

HARİTALAR-ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu	4
Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	5
Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....	6
Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu.....	7
Şekil 7. Planlama Alanı – Harita (Plan) Örneği.....	8
Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın	9
Şekil 9. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu	10
Şekil 10. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası	12
Şekil 11. Planlama Alanı – Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Onay Tarihi	13
Şekil 12. Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi.....	14
Şekil 13. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri....	15
Şekil 14. Planlama Alanı: Sulu Marjinal Tarım Alanı.....	17
Şekil 15. Planlama Alanı: Tesisin Kurulacağı Arazi	17
Şekil 16. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



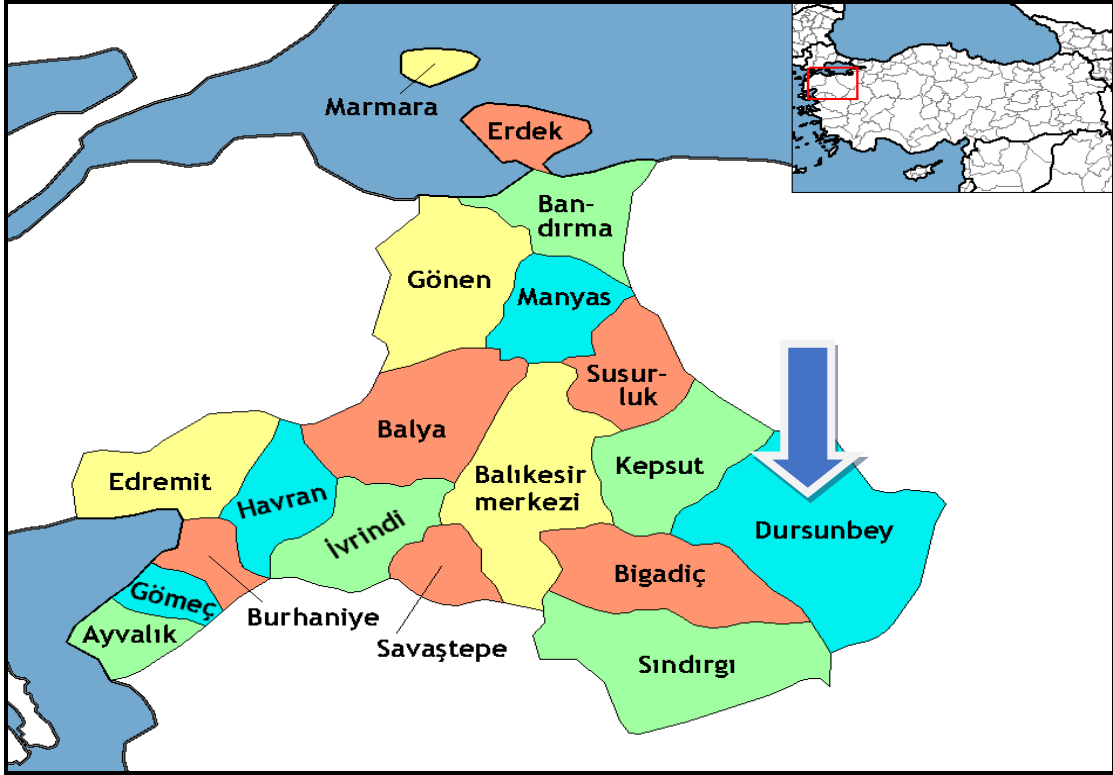
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

Yüz ölçümü 14.299 km² 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.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. Ege Denizi'ndeki kıyıların uzunluğu 115,5 km (Ayvalık:54 km, Gömeç:17,5 km, Burhaniye:12 km, Edremit:32 km); Marmara denizindeki kıyı uzunluğu ise 175,25 km (Gönen:8 km, Erdek:3475 km, Marmara:72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

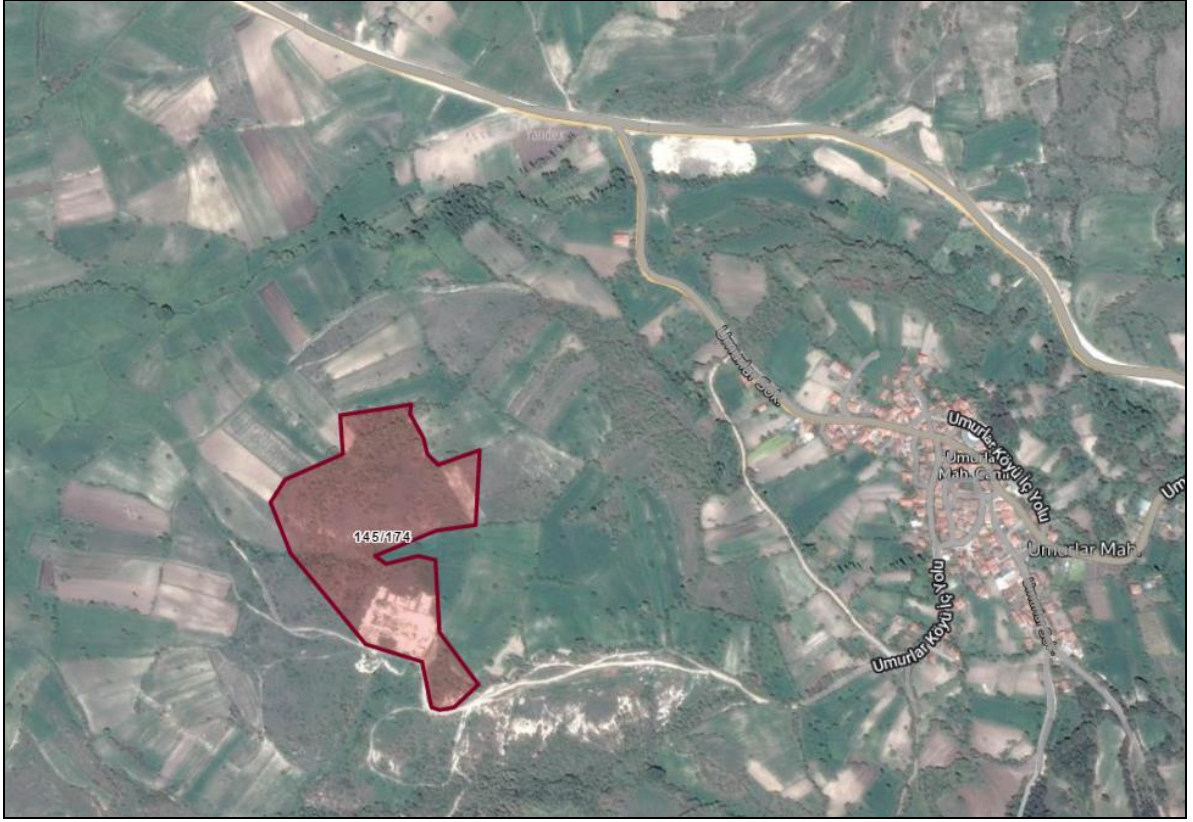
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altieylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Dursunbey ilçesinin güneybatısında konumlanmıştır. Planlama alanı Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 79 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi, ada 145, parsel 174'de kayıtlı taşınmazlar tapuda Akrida Tekstil Sanati İç ve Dış Tic LTD ŞTİ adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR DURSUNBEY	UMURLAR	145	174	AKRİDA TEKSTİL SANATİ İÇ VE DIŞ TİC LTD ŞTİ	TARLA	62.046,38 m ²



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR		
	İlçe:	DURSUNBEY		
	Mahalle/Köy:	UMURLAR M		
	Mevki:	KARATALANI		
	Ada:	145	Parsel:	174
	Yüz Ölçümü:	62.046,38 m2	Cilt/Sayfa No:	9/884
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:4854200) AKRİDA TEKSTİL SANAYİ İÇ VE DIŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	Tam - 62.046,38	62.046,38

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	75770292 - AnaTasınmaz	Satış	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	15.03.2023 - 2120	Veriliş Tarihi: 28.03.2023 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	

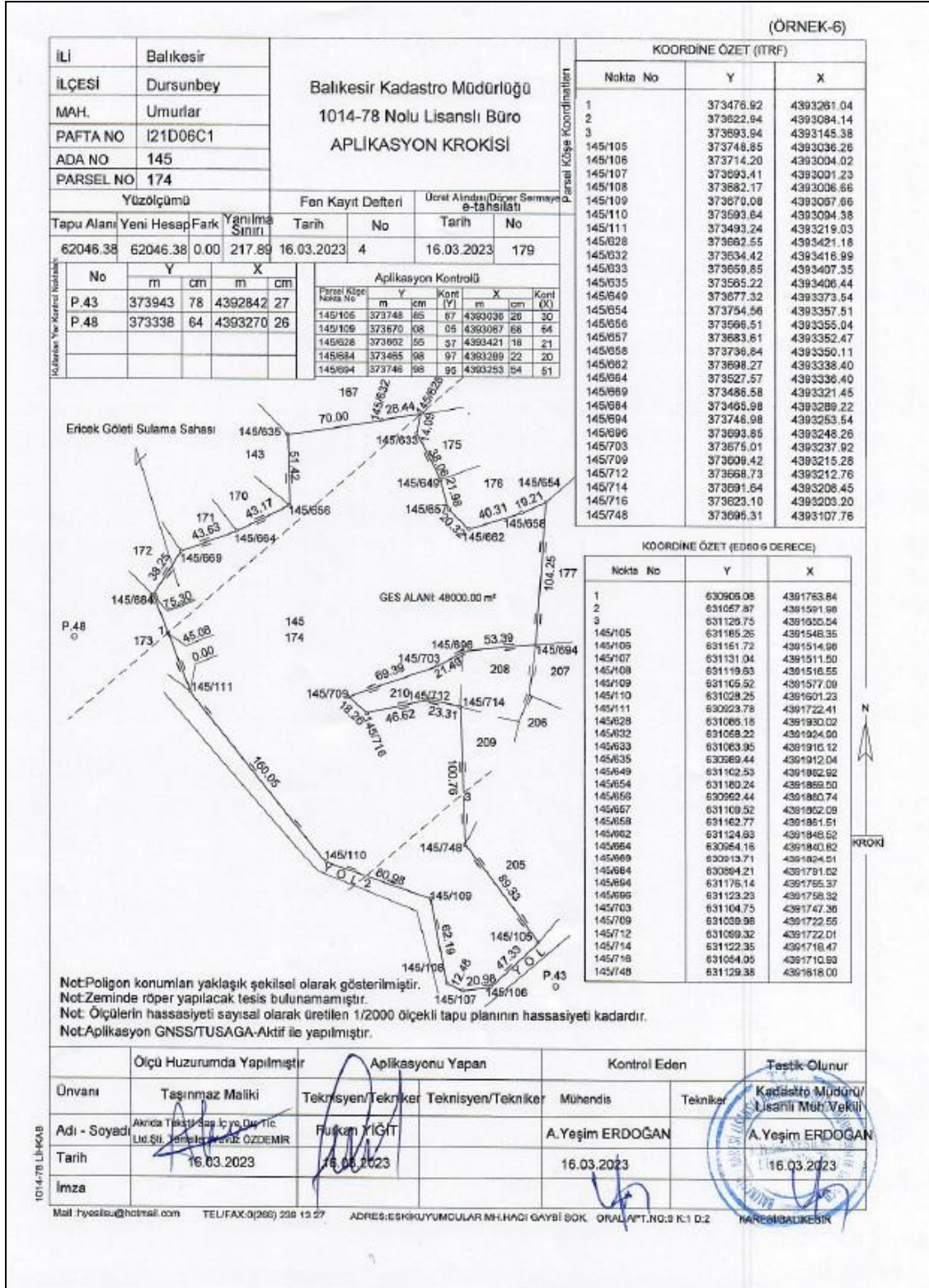
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rdRAzFEKNw kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu

2.2. KADASTRAL DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi, ada 145, parsel 174'de kayıtlı taşınmazlar 62.046,38 m² büyüklüğündedir.



Şekil 7. Planlama Alanı - Harita (Plan) Örneği

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

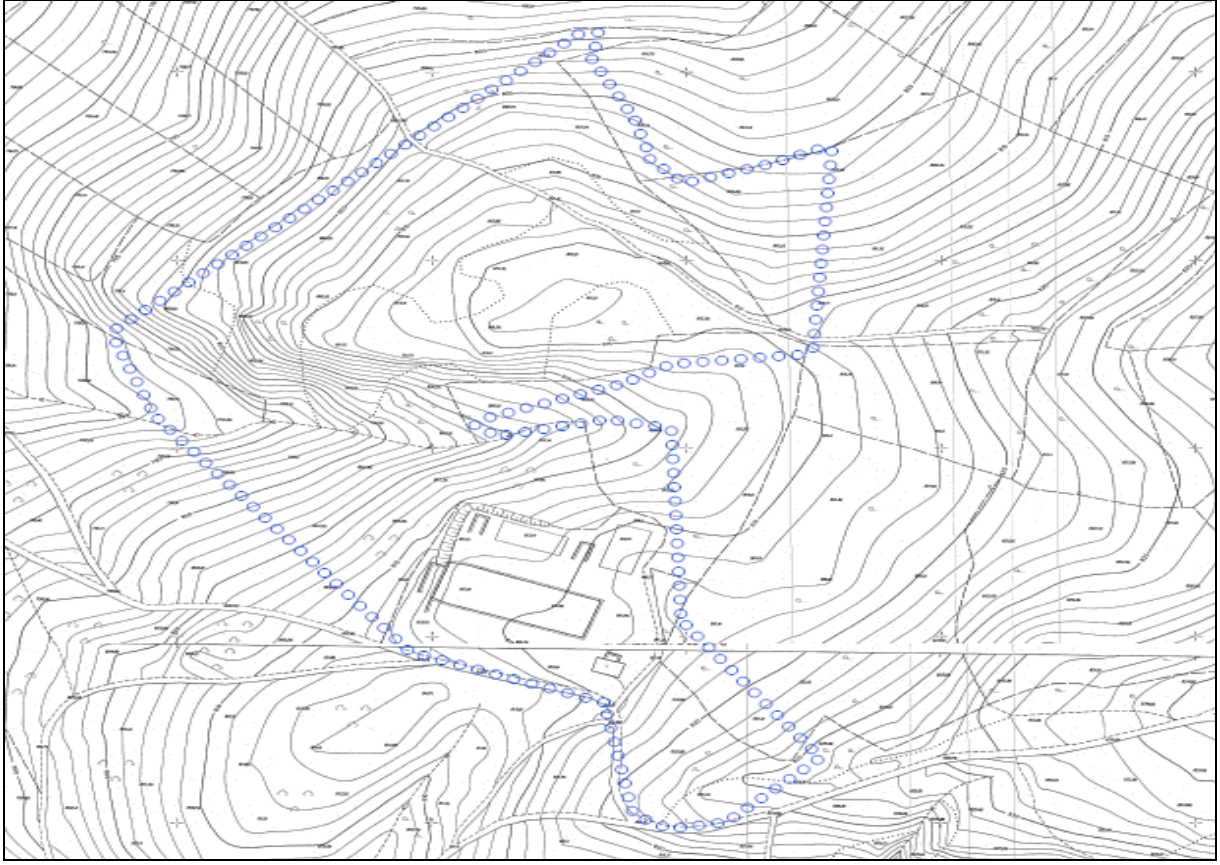
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi, ada 145, parsel 174'de kayıtlı taşınmazlar tapuda "Tarla" olarak nitelendirilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Tarım Alanları ve Konut Alanları bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I21D06C1D ve I21D06C4A pafta no Hâlihazır Haritalar 25.10.2023 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu.

3.3. JEOLJİK DURUM

Taşınmazlarımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- İnceleme alanı, yapılan ayrıntılı etütler sonrasında Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2009 tarih ve 3422 sayılı genelgesi doğrultusunda, mevzi imar planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Sınıflaması yapılmıştır. Bu sınıflandırmada, ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)
- İnceleme alanı eğimli alanlar arasında kalmaktadır, Bitkisel toprak altında ana birim Marn kayalarından oluştuğundan dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.
- Bu alanlarda;
 - Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik katsayısı düşük çıkabilecek şevlerin varlığı durumunda, güvenlik katsayısını 1.2'nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır. Ancak bölgesel çalışmalardan sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri sonuçlarına dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden

kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

-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 şeve etkisi ile şev duraylılığını 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 etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

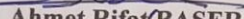
-Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları aynen plan üzerine aktarılmıştır.

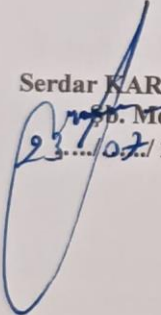
İL	BALIKESİR
İLÇE	DURSUNBEY
MAHALLE	UMURLAR
MEVKİİ	KARATALANI KUYTULUĞU
PAFTA	1/5000 Ölçekli I21D06C
ADA	1/1000 Ölçekli I21D06C1D - I21D06C4A
PARSEL	145
PLAN / RAPOR TÜRÜ	174
ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas

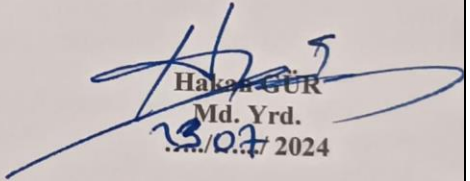
Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Balıkesir Zemin Araştırma ve Sondaj Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti. firmasında olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Hamdi KÜLLE
Jeoloji Mühendisi
23.07/2024


Ahmet Rifat BAŞER
Jeoloji Mühendisi
23.07/2024


Canmur Aşkın BOYUER
Jeofizik Mühendisi
23.07/2024


Serdar KARADAYI
Mdb. Md.
23.07/2024


Hakan GÜR
Md. Yrd.
23.07/2024

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


ONAY
23.07/2024
Kadir KANDEMİR
Balıkesir
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

Şekil 11. Planlama Alanı - Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Onay Tarihi

3.4. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME

Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi 145 ada 174 parsel numaralı taşınmaz için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 8097665 sayılı yazısında **“Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir”** kararı verilmiş olup, yazıya istinaden söz konusu faaliyete ilişkin 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 Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne iletilmesi gerekmektedir.



The image shows a formal document titled "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ" (Environmental Impact Assessment Certificate). It is issued by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change (T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI) and the Balıkesir Provincial Directorate of Environment, Urbanization and Climate Change (T.C. BALIKESİR VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ). The document is dated 29.07.2022 and refers to a project in Balıkesir Province, Dursunbey District, Umurlar Neighborhood, Parcel 145/174. The project is a 3.2 MWp solar power plant. The assessment concludes that the project does not require an Environmental Impact Assessment (ÇED) because it falls under the exemptions specified in Article 17 of the ÇED Regulation. The document is signed by Kadir KANDEMİR, the Director of the Provincial Directorate of Environment, Urbanization and Climate Change. The document includes a barcode, a stamp of the Ministry, and a stamp of the Provincial Directorate. The project owner is Akrida Tekstil Sunaylı İç Ve Dış Ticareti Limited Şirketi.

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

Karar Tarihi : 29-11-2023
Karar No : 92416932 220-02 E-2023113

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 SANTRALI (3,2 MWp)** 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.

Kadir KANDEMİR
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

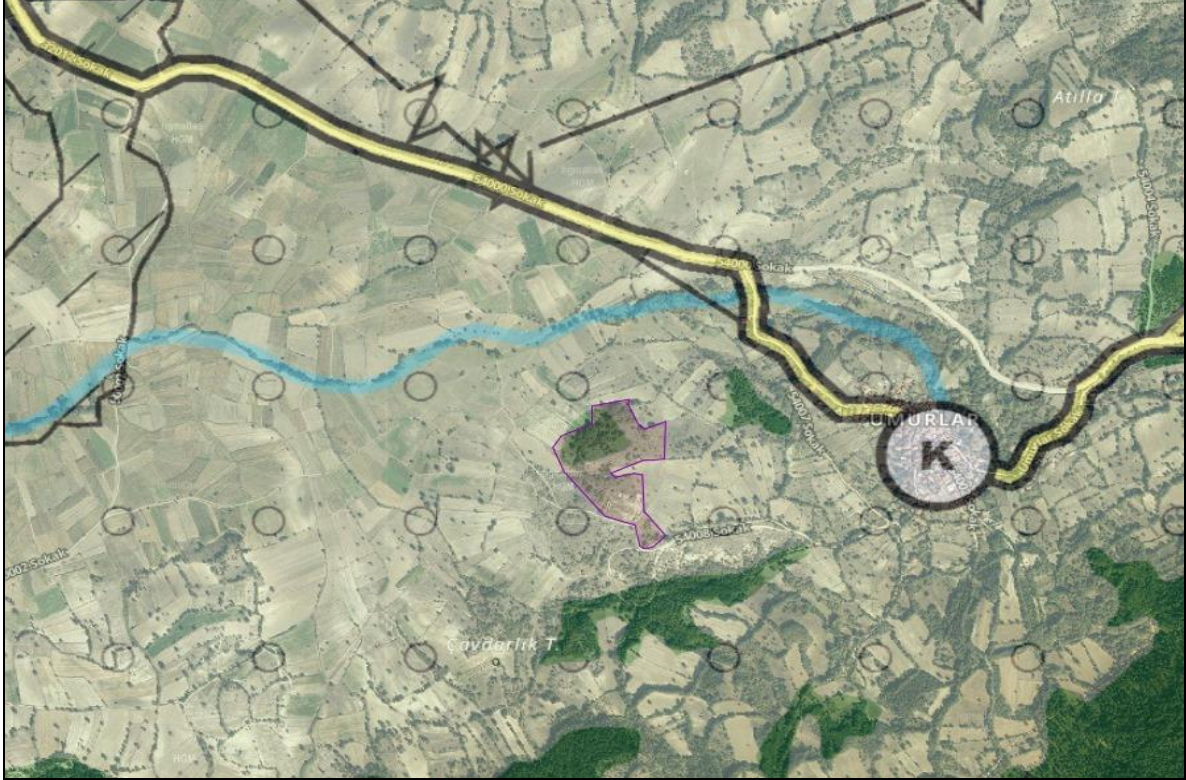
Proje Sahibi : Akrida Tekstil Sunaylı İç Ve Dış Ticareti Limited Şirketi
Proje Yeri : Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, 145 ada 174 parsel
Kapasite : 55.187 m² alan ve kurulu gücü 3,2 MWp

Şekil 12. Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde Bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 13. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanımıza ilişkin onaylı 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı bulunmamaktadır.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Balıkesir ili, Dursunbey ilçesi, Umurlar Mahallesinde bulunan 145 ada 174 parsel için hazırlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) (3.2 Mw) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alınan kurum görüşleri plan açıklama raporu eki olan CD'de yer almaktadır.

6. PLANIN GEREKÇESİ

Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu planın 8.37 "Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları" maddesi doğrultusunda taşınmazımız üzerinde 3.2 MWm gücünde Güneş Enerji Santrali ile ilgili "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak tesis oluşturabilme amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı hazırlanmıştır.

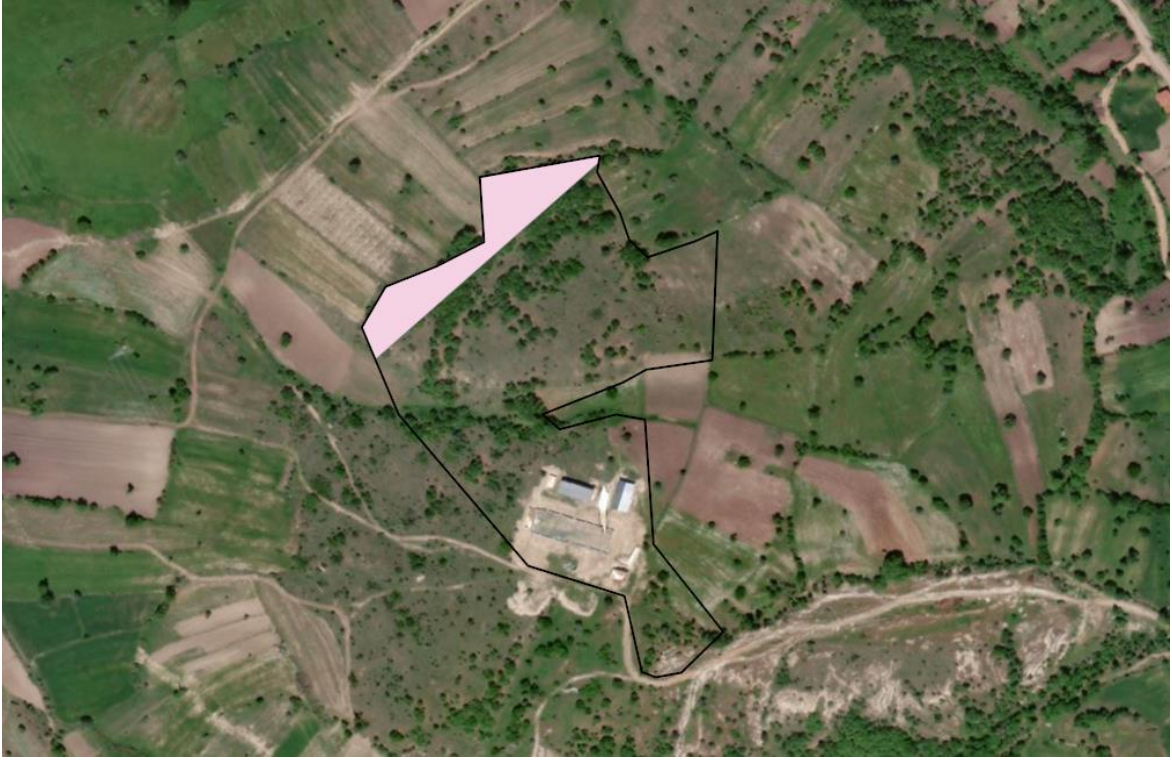
7. PLANLAMA KARARLARI

Enerji üretim sistemlerinde yaşanan teknolojik gelişmelerin sonucunda enerji sistemlerinin kurulum maliyeti düşürülmüş ve bunun yanında ülkemizde yapılan yasal düzenlemeler ile enerji üretim sistemlerinin kurulumu kolaylaşmış, bu da yatırımcıların yatırım taleplerinde artışa sebep olmuş ve rüzgar ile güneş süresinin uzun ve kaliteli olduğu yörede bu yönde talepler ortaya çıkmıştır.

Enerjinin maliyetinin düşük olması ve ülke öz kaynakları ile karşılanarak dışa bağımlılık azaltıldığı oranda ülkemiz dış piyasa ile rekabet edebilir ve iç piyasaya düşük maliyetli ürünler sunulabilir. Böylelikle ülke kendi kendine yetebilen ve ihracat yapabilen ülke durumuna gelebilir. Bu durum göz önünde bulundurularak son yıllarda ülkemizde öz kaynaklarımızı kullanarak kendi enerjimizi üretmeye yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bu amaçla yasal düzenlemeler yapılmış, geçmişten gelen hidro santraller ve termik santrallerin dışında, çevreye en az zararlı rüzgâr ve güneş enerjilerine dayalı elektrik santrallerine ağırlık verilmiştir. Bu tesislerin kurulması ve işletilmesi devlet tekelinden çıkarılarak özel sektörün bu alanlarda yatırım yapmasına olanak sağlanmış ve bölgelerin potansiyellerine göre teşvikler hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)" amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazımızda bu doğrultuda ülkemize temiz enerji sağlamaya yönelik bir çalışma olarak planlanmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazımız Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi, ada 145, parsel 174'de kayıtlı olup, taşınmaz üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)" oluşturabilmek üzere planlama çalışması başlamış ve bu amaçla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş alınarak plan üzerine aktarılmıştır. Söz konusu kurum İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 13.09.2023 tarih ve 11241866 sayılı yazısında Parselin kuzeybatı yönünde kalan 6859 m2 lik kısmının (Ek-1 KML Dosyası), "Sulu Marjinal Tarım Arazisi" Özelliğinde olan kısımda 5403 sayılı kanunun 13. Maddesi uyarınca "GES" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması uygun görülmediğinden plan onama dışına çıkarılmıştır.



Şekil 14. Planlama Alanı: Sulu Marjinal Tarım Alanı

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak belirlenen alanda toplam kurulu gücü 3.2 MWm olacak şekilde kurulacak Güneş Enerji Santraline ilişkin olarak, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından verilen 23.06.2023 tarih ve 5366 sayılı çağrı mektubu eki olarak yer alan teknik değerlendirme raporunda belirtilen 19 koordinat dikkate alınarak plan hazırlanmış olup, raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.



Şekil 15. Planlama Alanı: Tesisin Kurulacağı Arazi

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	ULUDAĞ-GES-2281	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	AKRİDA TEKSTİL SANAYİ İÇ VE DIŞ TİCARET LTD. ŞTİ. YUNUS EMRE MAH. OBALAR SOK. NO:5 İÇ KAPI NO:3 YILDIRIM / BURSA	
TESİS ADI	AKRİDA GES	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	30.03.2023	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Balıkesir
	İLÇESİ	Dursunbey
	KÖY/MAHALLE	Umurlar
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler:Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler:	
UYGULAMA YERİ / LÜY BAŞVURU TÜRÜ	Arazi / (5-1-h)	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kW _e) / DC (kW _p)	3200 / 4400,2	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	DURSUNBEY	
1/25000 ölçekli pafta adı	I21D1	
Projeksiyon Sistemi	UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m ²)	47932,37	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	630906,08	4391763,64
K2	630923,78	4391722,41
K3	631028,25	4391601,23
K4	631057,67	4391591,98
K5	631126,75	4391055,54
K6	631122,35	4391718,47
K7	631099,32	4391722,01
K8	631054,05	4391710,93
K9	631039,98	4391722,55
K10	631104,75	4391747,36
K11	631123,23	4391758,32
K12	631176,14	4391765,37
K13	631180,24	4391809,5
K14	631162,77	4391861,51
K15	631124,63	4391846,52
K16	631109,52	4391862,06
K17	631102,53	4391882,52
K18	631083,95	4391916,12
K19	631086,18	4391930,02

ASLİNIN AYNIYDIR

Düzenleme Tarihi
14.06.2023
4312

YEPDİS Kayıt Tarihi: 11.06.2023

UYGUNDUR

[Signature]
Ertan AKGÜN
Teknik Değerlendirme Birimi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

ULUDAĞ ELEKTRİK
DAĞITIM A.Ş.

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda güneyinden ve batısından geçen kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak ve tamamı taşınmaz içinden terk yapılacak şekilde planlanmıştır.

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) olarak belirlenen alan üzerinde kurulacak Güneş Enerji Santralinin toplam kurulu gücü 3.2 MWm olup, tesisin toplam kurulu gücünün değişmesi durumunda bu imar planında değişiklik yapılması zorunludur.

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) içerisinde; güneş panelleri ve bu güneş panellerinin çalışmasını sağlayacak tüm teknik alt yapı ve üst yapı tesisleri

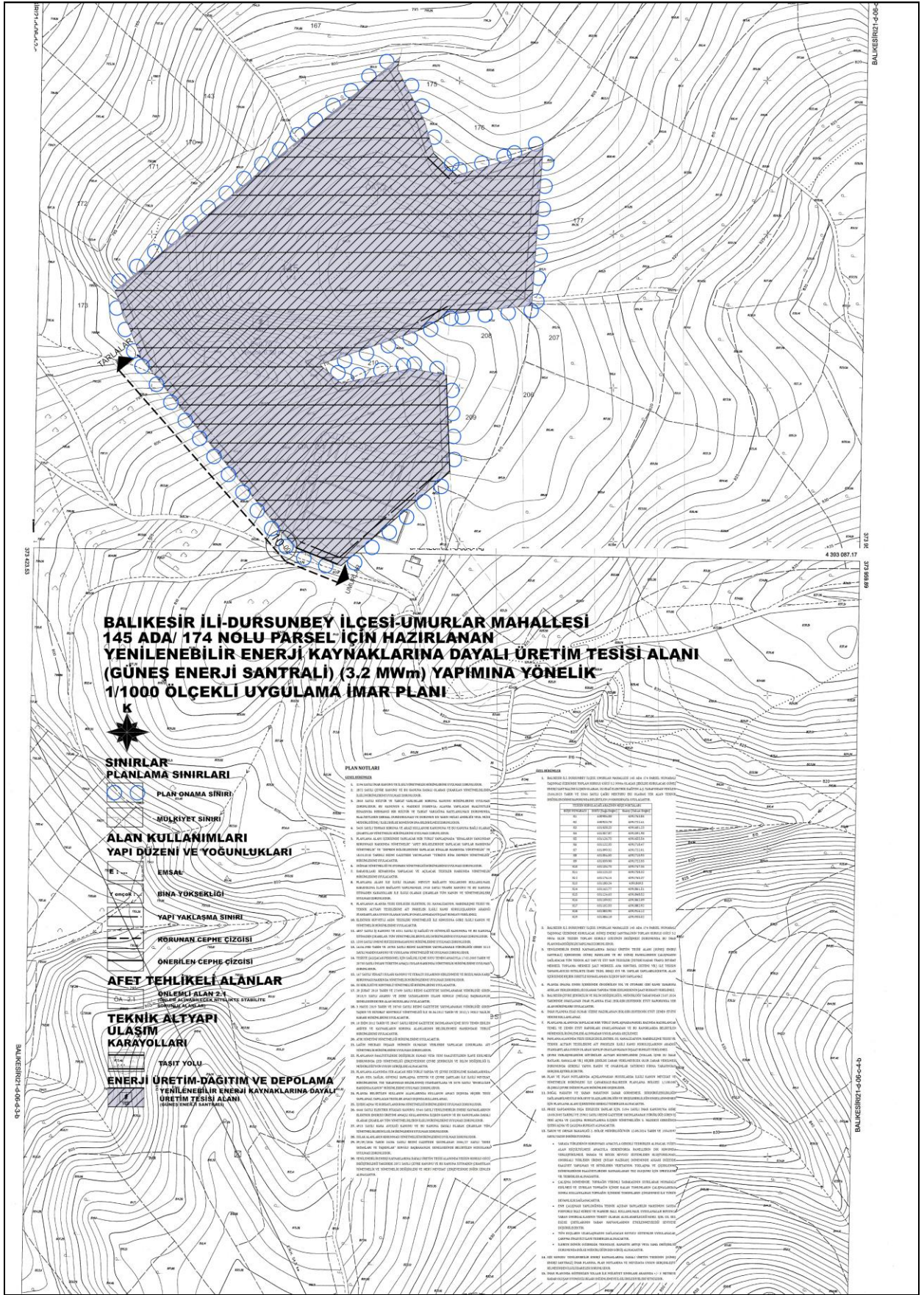
(Yeteri kadar Trafo, İrtibat Merkezi, Toplama Merkezi, Şalt Merkezi, Ana Kontrol Sistemi vb.) ile tesisin tamamlayıcısı nitelikte İdari Tesis, Bekçi Evi vb. yapılar yapılabilir.

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı içinde yapı yaklaşma mesafesi yollara ve komşu parsellere en az 5 m, parselin kuzeybatı yönünde kalan Sulu Marjinal Tarım Arazisi özelliğinde olan kısımdan en az 1 m olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ilave nüfus oluşmamış ve bu doğrultuda planlama alanımız içinde ilave Donatı Alanı ayrılmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

ALAN DAĞILIMI			
PLAN ADI	Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Umurlar Mahallesi, 145 Ada, 174 Nolu Parsel İçin Hazırlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) (3.2 Mwm)		
ÖLÇEĞİ	1/1000		
İLİ	BALIKESİR		
İLÇESİ	DURSUNBEY		
PLANLAMA ALANI	47.838,43 m ²		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)
YED ALANI	1	%99,94	47.812,05 m ²
YOL	1	%00,06	26,38 m ²



Şekil 16. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

**Balıkesir ili, Dursunbey ilçesi, Umurlar Mahallesi, 145 ada 174 parsel,
Güneş Enerjisi Santrali (3.2 MWm) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -21- sayfadır.-