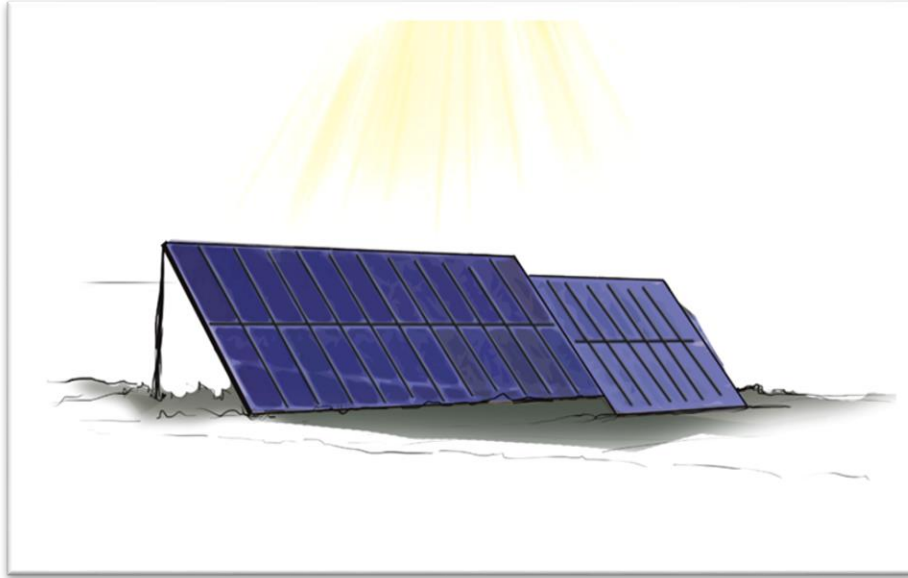




Balıkesir ili, Gönen ilçesi, Sebepli köyü 111 Ada 8 ve 12 Parsellerde
11,654 MW Kurulu Güce Dayalı Gönen Turkcell GES Projesine Ait
“Enerji Üretim Alanı” Amaçlı
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu



HAZIRLAYAN
Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2024

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1	Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
1.2	Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	6
1.3	Plan Hiyerarşisi.....	7
1.3.1	Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;.....	7
1.3.2	1/25.000 ölçekli Gönen İlçesi Nazım İmar Planı	8
1.3.3	Mer'i İmar Planı	8
2	YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI	8
2.1	Dünyada ve Türkiye’de Güneş Enerjisi.....	8
2.2	Balıkesir İlinde Güneş Enerjisi	10
3	PROJE İÇİN ALINAN İZİNLER VE HAZIRLANAN RAPORLAR	10
3.1	Hazırlanan Raporlar.....	10
3.1.1	İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu.....	10
3.1.2	ÇED Raporu;.....	14
4	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	15
4.1	Depremsellik Durumu	15
4.2	İklim.....	15
4.3	Rüzgâr	16
4.4	Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları.....	16
4.5	Eş Yükselti ve Eğim Analizi	16
4.6	Yapı Yasaklı Alanlar	16
4.7	Arazi Kullanımı	16
4.8	Teknik Altyapı.....	16
4.9	Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar.....	17
4.10	Mülkiyet Yapısı	18
5	SENTEZ.....	19
6	PLAN TEKLİFİ.....	21
6.1	Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.....	21
6.2	Plan Kararları.....	22
6.3	Karşılaştırmalı Alan Dağılımı.....	22
6.3.1	Mer'i İmar Planı ve Plan Değişikliği Gösterimi	23

Görseller

Görsel 1:Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
--	---

Görsel 2:Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 4: Balıkesir İlçe Haritası	6
Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	7
Görsel 6:Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçinde Kaldığı Alan	8
Görsel 7: Türkiye Güneş Enerji Atlası	9
Görsel 8: Balıkesir ilinin güneş enerji potansiyeli atlası.....	10
Görsel 9:İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	14
Görsel 10:ÇED Olumlu Belgesi Örneği.....	15
Tablo	
Tablo 1:Mülkiyet Tablosu.....	18
Tablo 2:Sentez Tablosu.....	20
Tablo 3:Arazi Kullanım Tablosu.....	22
Harita	
Harita 1:1/25.000 ölçekli Bilgi Haritası	5
<i>Harita 2:Sentez</i>	21
Harita 3: Mer'i Plan ve Plan Değişikliği.....	23

1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

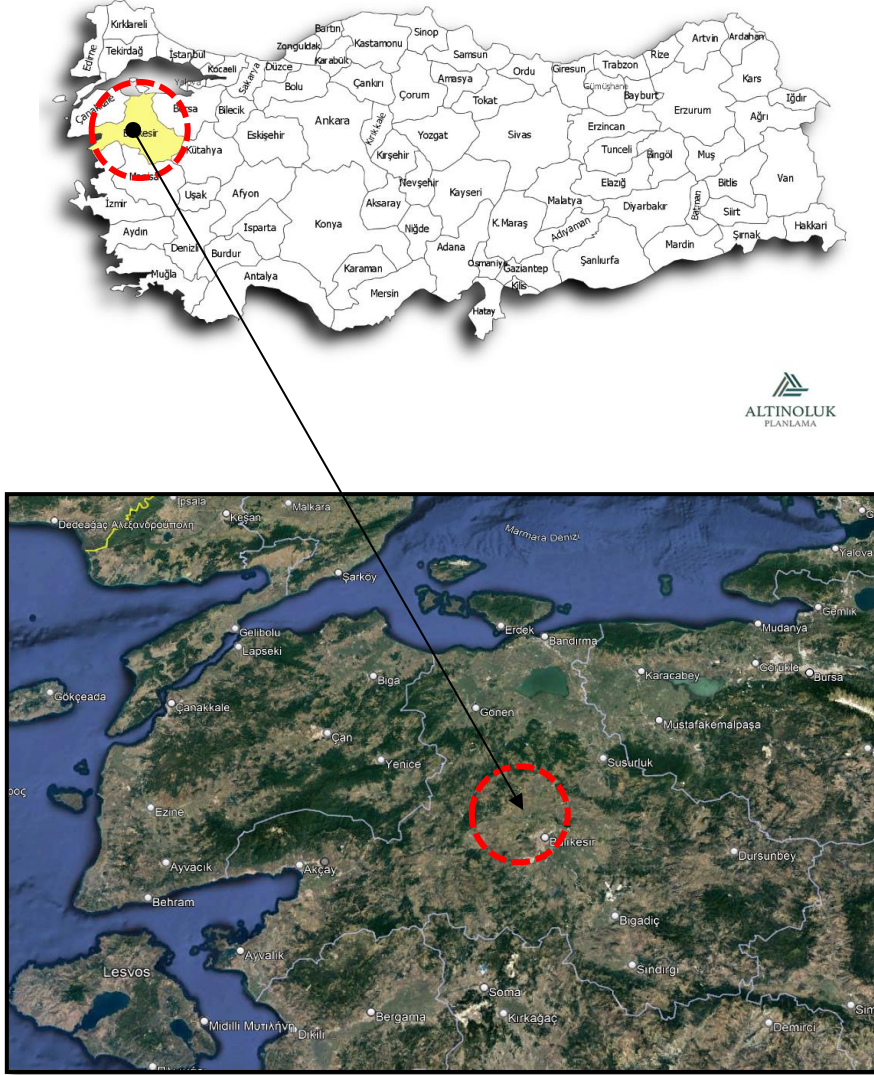
1.1 Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Balıkesir ili, Gönen İlçesi, Sebepli Köyü 111 ada 8 ve 12 parsellere ait toplam 201 200,000 m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.08.2021 tarihli ve 882 sayılı Kararı ile onanan Gönen İlçesine ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde I19A2 nolu imar paftasında bulunmaktadır.

Planlama alanı Sebepli Köyünün 2 kilometre doğusunda yer almaktadır. Alana ulaşım planlama alanının doğusunda bulunan kadastro yolundan sağlanmaktadır.

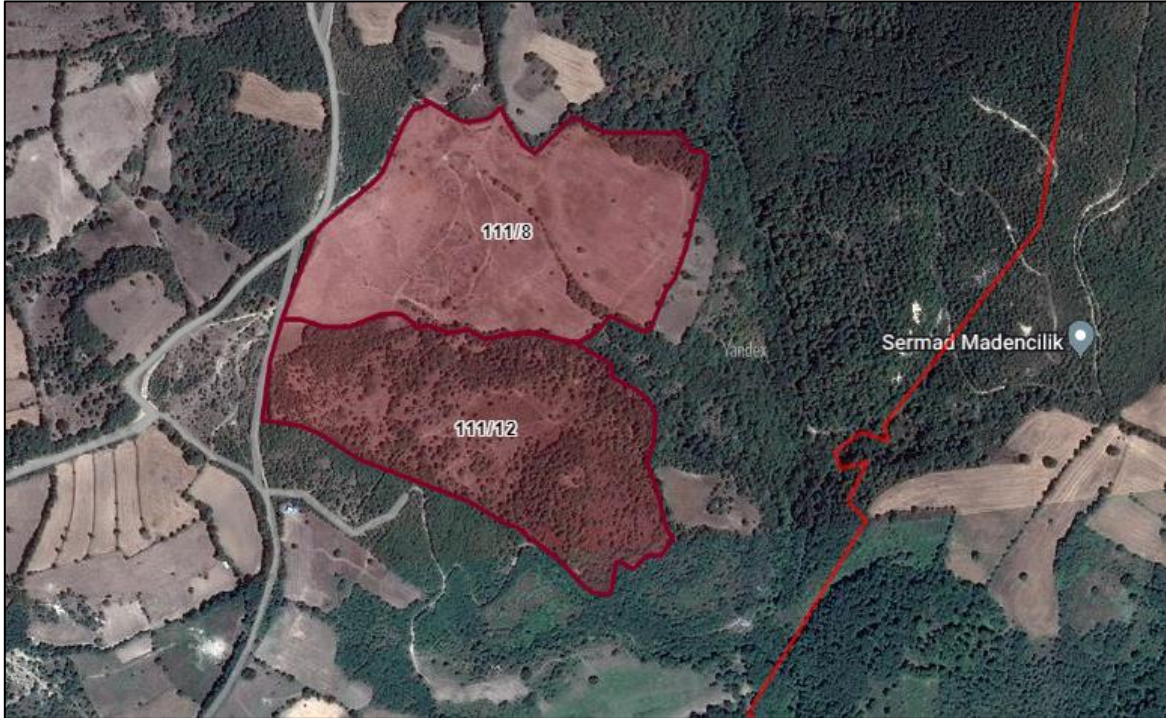
TÜRKİYE



Görsel 1:Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

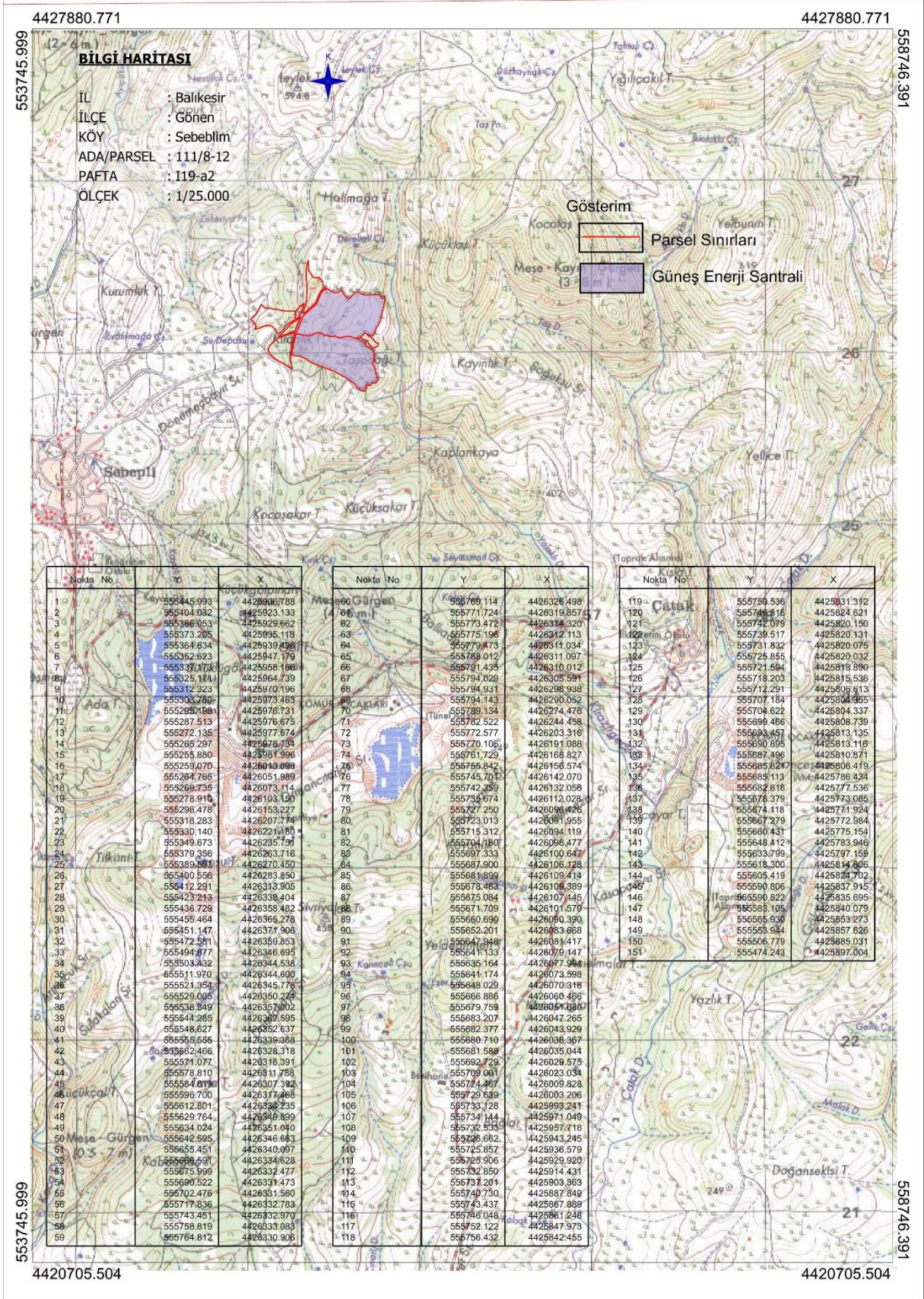


Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydü Görüntüsü



Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydü Görüntüsü

Harita 1:1/25.000 ölçekli Bilgi Haritası



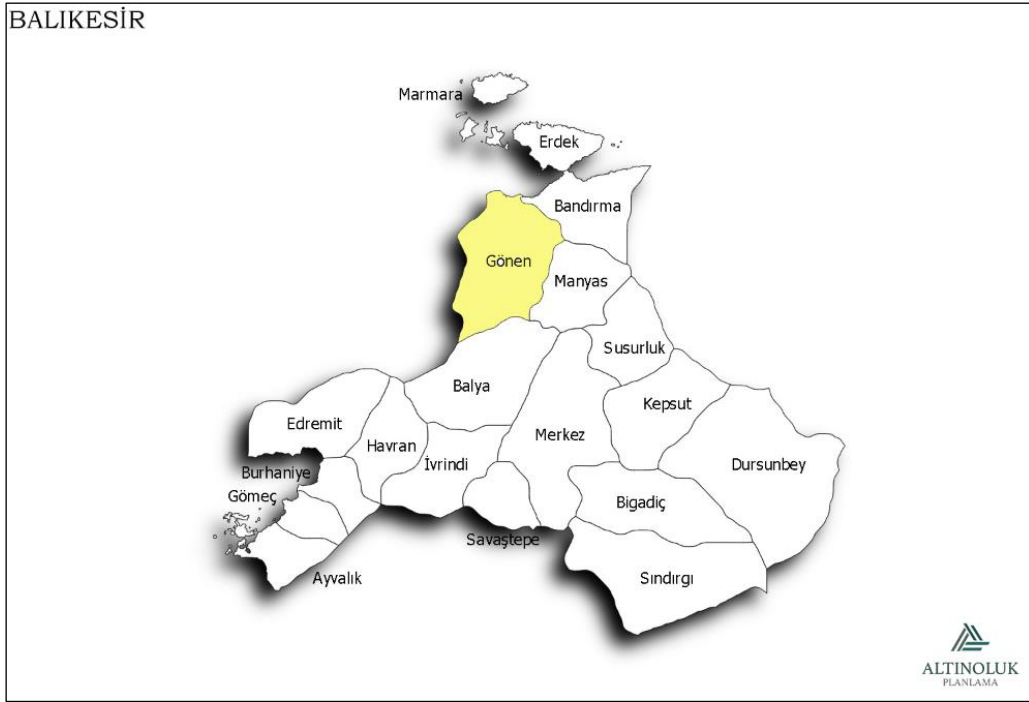
1.2 Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanının içinde yer aldığı Gönen ilçesi, Bursa-Çanakkale yolu üzerinde Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Manyas, kuzeydoğusunda Bandırma, batısında Biga ve Yenice, kuzeyinde Marmara Denizi ve Erdek Körfezi, güneyinde ise Balya ilçesi bulunmaktadır.

Gönen ilçesi, Balıkesir'e 145 km, Çanakkale'ye 150 km, Bursa'ya ise 155 km mesafededir.

2022 yılı nüfus verilerine göre Gönen ilçesi 74.781 kişilik nüfusa sahiptir. Gönen ilçesinin yüzölçümü 874 km² dir.

Plan teklifine konu Balıkesir ili, Gönen ilçesi, Sebep Köyü sınırları içerisinde 111 ada 8 ve 12 parsellere ait toplam 201 200,000 m² yüz ölçümlü alan Gönen Belediyesi ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 4: Balıkesir İlçe Haritası

1.3 Plan Hiyerarşisi

1.3.1 Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca, 02.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

GES Projesine konu Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Sebepli Köyü, 111 ada, 8 ve 12 parsellere ait alanlar Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında I19 nolu paftada yer almakta ve "Orman Alanı" kullanımında kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin "8. Özel Hükümler"- "8.37. Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları" başlığı altında; "Yenilenebilir enerji üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınması koşuluyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan imar planlarının ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Sayısal ortamda bilgi için Bakanlığa gönderilir. Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

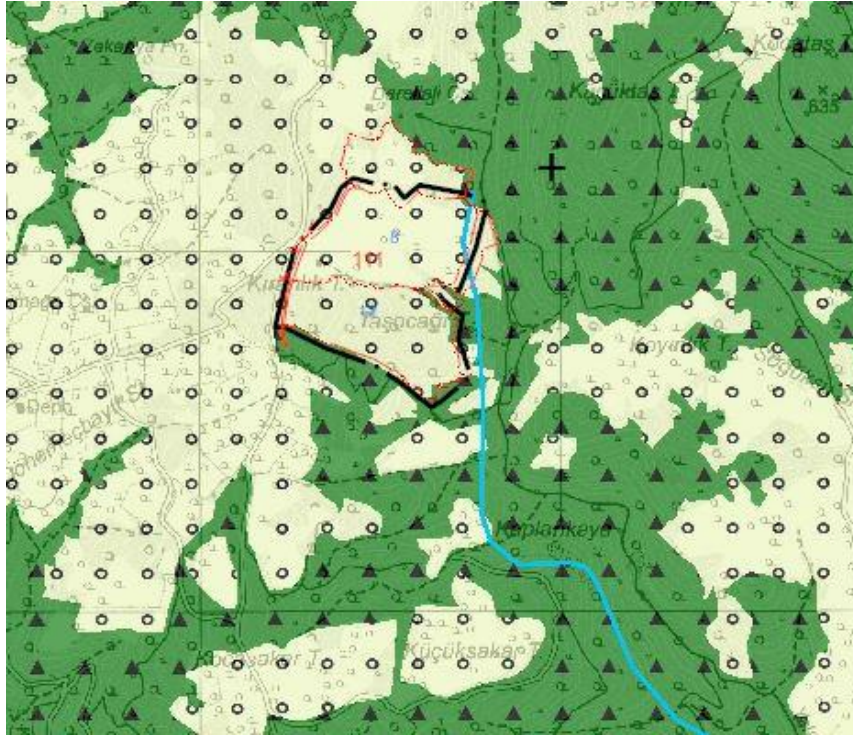


Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

1.3.2 1/25.000 ölçekli Gönen İlçesi Nazım İmar Planı

Gönen İlçesine ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.08.2021 tarihli ve 882 sayılı Kararı ile onanmıştır.

GES Projesi kapsamında "Enerji Santrali Alanı" olarak tesis edilecek olan Balıkesir ili, Gönen ilçesi, Sebepli Köyü 111 ada 8 ve 12 parsellerin kapladığı alan Gönen İlçesine ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde I19A2 paftasında "Orman Alanı, Tarım Alanı, Su Yüzeyleri" fonksiyonlarında kalmaktadır.



Görsel 6:Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçinde Kaldığı Alan

1.3.3 Mer'i İmar Planı

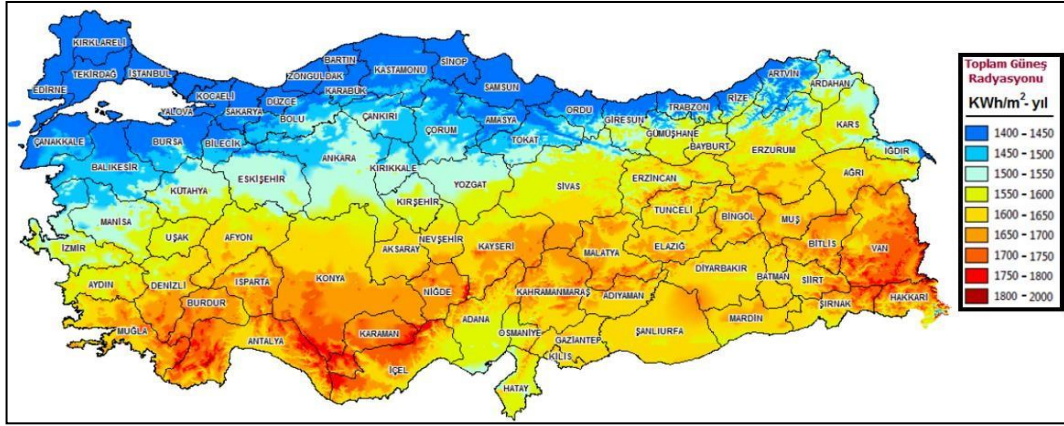
Planlama alanına ait onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2 YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI

2.1 Dünyada ve Türkiye'de Güneş Enerjisi

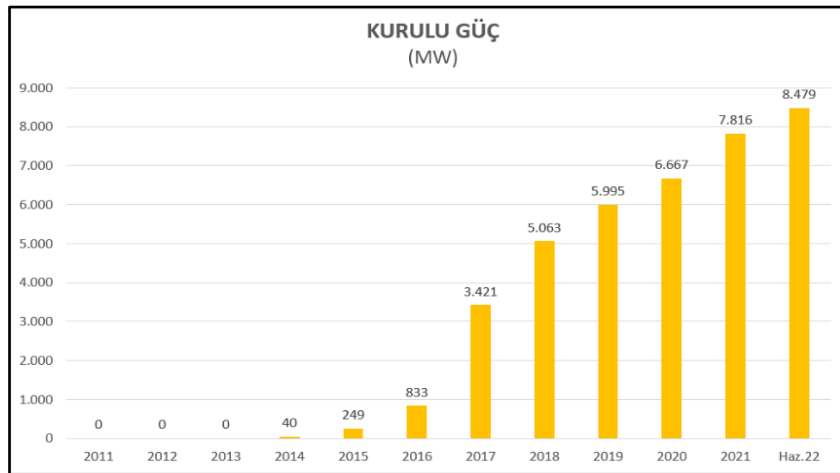
Türkiye Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına (GEPA) göre, ortalama yıllık toplam güneşlenme süresi 2741,07 saat olup ortalama yıllık toplam ışınlam değeri 1527,46 kWh/m²

olarak hesaplanmıştır. GEPA'da yer alan genel potansiyel görünümü aşağıdaki görselde verilmiştir.



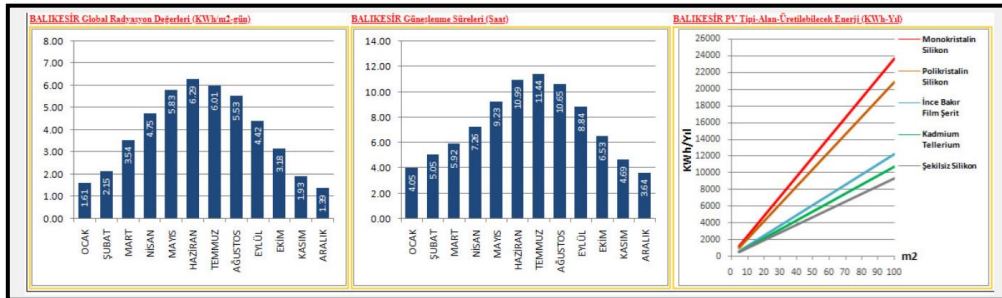
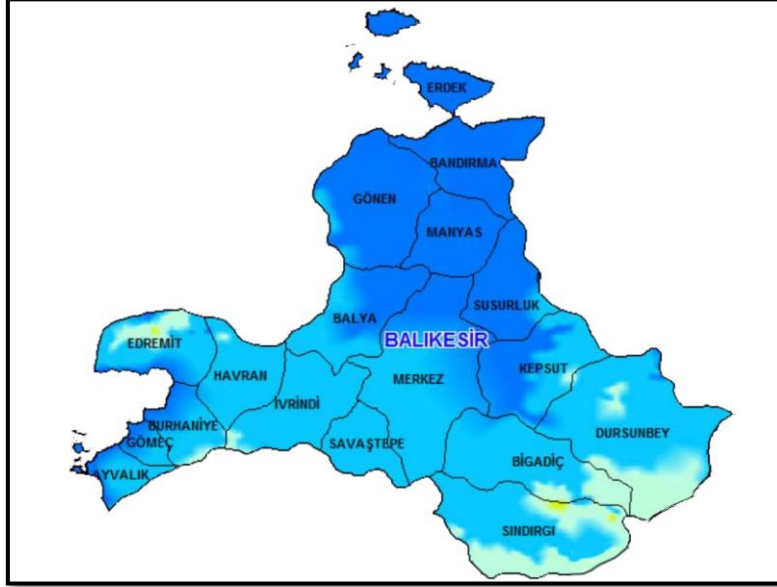
Görsel 7: Türkiye Güneş Enerji Atlası

Haritada mavi ile gösterilen yerler güneş ışınımının en az olduğu yerlerdir. Sırasıyla koyu mavi, mavi, açık mavi, yeşil, sarı, turuncu ve kırmızı ile gösterilen yerler, ışınım yoğunluğunu azdan-çoğa doğru sıralamaktadır. Haritaya göre ülkemiz güneş ışınımı bakımından oldukça şanslı bir ülkedir. Işınım şiddeti kuzeyden güneye doğru indikçe artmaktadır. Haziran 2022 sonu itibariyle güneş enerjisine dayalı elektrik kurulu gücümüz 8.479 MW, toplam elektrik üretimi içerisindeki payı %8,4 olup yıllara göre kurulu güç değişimi aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



2.2 Balıkesir İlinde Güneş Enerjisi

Projenin gerçekleştirileceği Balıkesir İli'nin güneş enerji potansiyel atlası, aylara göre global radyasyon değerleri ve güneşlenme süreleri aşağıda verilmiştir.



Görsel 8: Balıkesir ilinin güneş enerji potansiyeli atlası

GES için belirlenen proje alanı Türkiye Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına göre proje alanı tahmini 1400-1500 kWh/m²- yıl güneş enerjisi potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle Güneş Enerji Santrali için elverişli bir bölgedir.

3 PROJE İÇİN ALINAN İZİNLER VE HAZIRLANAN RAPORLAR

3.1 Hazırlanan Raporlar

3.1.1 İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.12.2022 Tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu, Sonuç ve Öneriler Bölümünde

proje alanının genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

Sonuçlar Ve Öneriler:

Çalışma alanlarındaki yüzde eğim değerleri %5-15 ve 15-30 arasında olduğu görülmektedir. Çalışma alanı Üst Oligosen-Alt Miyosen yaşlı Hallaçlar Volkanitleri (Toh) formasyonuna ait bitkisel toprak altında altere andezit, parçalı kırıklı andezit ve kırıklı çatlaklı andezit birimlerinden oluşmaktadır.

- ❖ İnceleme alanının doğusunda 45 metre mesafede Yalıklı Deresi bulunmaktadır. Ayrıca alanın topografik olarak yüzeysel suların beslenme hafızasında ve tahliyesinde olduğundan ve son yıllarda inceleme alanı çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikintisi ve bu suların eğim yönünde hareketliliği görülmektedir. Bu nedenle projelendirme ve yapılaşma esnasında Dsi 25. Bölge Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve 3412576 sayılı görüşündeki tüm kriterlere uyarak gerekli tüm mühendislik tedbirlerin alınması gerekmekte, çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- ❖ Balıkesir kültür Varlıklarını koruma bölge kurulu Müdürlüğü'nün 02.01.2023 tarih ve 3328879 sayılı görüşünde herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakınında yer almadığı belirtilmiştir. Planlama ve yapılaşmaya gidilmeden güncel görüşler alınmalıdır.
- ❖ İnceleme alanına yaklaşık 11.14 km mesafede Yenice-Gönen fayı bulunmaktadır. Bu projelendirme ve yapım aşamasına dikkate alınmalıdır. MTA haritasında inceleme alanında aktif bulunmadı için paleosismik çalışma yapılmamıştır.
- ❖ İnceleme alanındaki sondaj çalışmaları sırasında herhangi bir karstik boşluğa rastlanılmamıştır. Karstlaşmaya neden olacak herhangi bir birim olmadığından kararlaştırma beklenmemektedir.
- ❖ İnceleme alanı yüzde eğim değerleri %5-15 ve 15-30 arasında olduğu görülmektedir. Eğim doğuya yönelimlidir. İnceleme alanında çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeli bir heyelana rastlanmamıştır. Ayrıca kazı sırasında Eğime bağlı olarak oluşması muhtemel olan şevlere istinat duvarı yapılarak çevre ve temel drenaj sistemleri geliştirilmelidir. İnceleme alanında kaya düşmesi riski bulunmamaktadır. Ayrıca kayada üç eksenli basınç deneyi sonuçlarına göre kohezyon 0,42-0,69 Mpa, içsel sürtünme açısı 30-35° aralığındadır. Projelendirme ve yapım aşamasında bu kriter dikkate alınmalıdır.


- ❖ Bu değerlendirmeler sonucunda inceleme alanının genelinin % 15-30 eğimli olması ve Hallaçlar formasyonuna ait andezitlerin altere olması nedeniyle **Önlemler Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** sınıfına dahil edilmiştir.
- ❖ 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 önlemleri alınmalı ve yüzey drenaj sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.
- ❖ **Proje bazında;**
 - a) Yapılaşma öncesinde parsel bazında ki 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.
 - b) Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenaj sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.
 - c) Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atıksu ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
 - g) Yapı parselini etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak Yamac boyu ayrıntılı stabilite analizleri ile ortaya konmalıdır.
 - h) Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.


- i) Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- j) Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şişme-oturma, taşıma gücü ve yatak kat sayısı gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesi ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirlerin alınması ve bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir. Ayrıca projelendirme ve yapılaşma esnasında, eğimden dolayı oluşabilecek olan şevlere istinat duvarı yapılarak gerekli tüm tedbirlerin alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Parsel bazında zemin etüt çalışmalarında da inceleme alanında mevcut ve oluşması muhtemel olan şevlere şev analizi yapılmalıdır.
- k) İnceleme alanında yapılacak olan yapıların temellerdeki mühendislik problemlerinin önlenmesi veya azaltılması için, yumuşak tabakalar kazarak kaldırılması, kazıklı temel uygulanması, temeli çepeçevre palplanşlı perde ile çevirmesi, çimento veya kimyasal maddelerle enjeksiyon yapılması, vibratörlü sıkıştırıcılarla sıkıştırılması, yeraltı ve yer üstü sularına karşı drenaj ve bohçalama işlemlerinin yapılması, temel hafriyatı esnasında şevli bir geçilmesi gibi bu yöntemlerden bir veya birkaçının uygulanması önerilmektedir.
- l) İnceleme alanı 22.01.2018 tarihli Bakanlar kurulu kararı ve 18.3.2018 tarih 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanarak 01.1.2019 tarih tarihinde yürürlüğe giren ‘Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası’na Jeolojik birimlerin litolojik ve Jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, projelendirme ve yapılaşma esnasında deprensellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır. Ayrıca parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler araştırılarak irdelenmelidir.
- m) Mekansal Planlar Yönetmeliği madde 21, Fıkra 6’da “Onaylı jeolojik-Jeoteknik veya mikro bölgelere etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.” Denilmektedir.
- n) Bu rapor İmar Planı amaçlı jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu olup, **zemin etüt raporu yerine kullanamaz. İnşaat aşamasında parsel için detaylı zemin etütü mutlaka yapılmalıdır**


İLİ	BALIKESİR
İLÇE	GÖNEN
BELDE	-
KÖY / MAH.	SEBEPLİMAHALLESİ
MEVKİİ	YALAKLI
PAFTA	İ9A03B04A
ADA	111
PARSEL	8-12
PLAN / RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANİ


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


KOMİSYON


 Ahmet Rifat BAŞER
 Jeoloji Mühendisi
 05.12/2023


 Çetin SEPEL
 Jeofizik Mühendisi
 04.12/2023


 Hamdi KULLE
 Jeoloji Mühendisi
 05.12/2023


 Serdar KARADAYI
 Mdr. Yrd.
 05.12/2023


 Hakan GÜR
 Mdr. Yrd.
 05.12/2023

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
05.12/2023
Kadir KANDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

Görsel 9: İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

3.1.2 ÇED Raporu;

Gönen İlçesi, Sebepli Köyü, STİGA Enerji Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılması planlanan EÜ/3683-4/2236 lisans numaralı Güneş Enerji Santrali (9,90 MWe) ile ilgili olarak 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek II listesinde yer alan proje ile ilgili inceleme yapılmış olup söz konusu projeye Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 30.06.2022 tarihli ve 92416932 220-02 E-2022156 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.



Görsel 10:ÇED Olumlu Belgesi Örneği

4 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1 Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası AFAD ve ilgi kurumlar tarafından yapılan çalışmalar ile yenilenmiştir. Yeni Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası 18 Mart 2018 tarihli Resmî Gazete 'de yayınlanmış, 1 Ocak 2019 tarihinde de yürürlüğe girmiştir. Ayrıca "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" de aynı tarihli Resmî Gazete 'de yayınlanmış olup, eş zamanlı olarak yürürlüğe girmiştir.

GES Proje alanında içinde yer aldığı Balıkesir ili, Gönen ilçesi yer ivmesi bakımından "Yüksek Tehlikeli Alan" içinde yer almaktadır. Bu nedenle proje alanında yapılacak olan çalışmalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4.2 İklim

Balıkesir ili, Gönen ilçe, iklim bölgelerinden Marmara İklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yağışlar, sonbaharda etkili olurken, ilkbaharda bir ölçü daha azdır.

4.3 Rüzgâr

Kışın en belirgin özelliği kuzeyden gelen sert poyraz rüzgârıdır. Kışın soğukluğa neden olmakta, yazın ise serinletici etkiye sahiptir. Yine bir diğer hâkim rüzgâr lodos güney sektörlü rüzgâr olup özellikle kış mevsiminde sıcaklığı artırmaktadır.

4.4 Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları

Söz konusu alana ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmamaktadır.

Derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, İnşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerekmektedir.

4.5 Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Çalışma alanlarındaki yüzde eğim değerleri %5-15 ve 15-30 arasında olduğu görülmektedir.

4.6 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.

4.7 Arazi Kullanımı

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alan genel olarak orman arazileri ile çevrilidir.

4.8 Teknik Altyapı

TEİAŞ, UEDAŞ VE BOTAŞ kurumlarına ait herhangi bir iletim hattı ve tesis bulunmamaktadır. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa”

uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınmalı ve Atık Suların Çözümünde ise “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

4.9 Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, “Özel Çevre Koruma Bölgeleri” başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, “Milli Parklar”, “Tabiatı Koruma Alanları”, “Tabiat Anıtları”, “Tabiat Parkları” maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır.

Bunlara ilaveten Biyogenetik Rezerv Alanları, Biyosfer Rezervleri, Özel Koruma Alanları ve Turizm Alanları yer almamaktadır. Proje alanında yapılacak uygulamalarda herhangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümleri doğrultusunda yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

4.10 Mülkiyet Yapısı

GES Projesi TURKCELL GAYRİMENKUL HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ' ne ait taşınmazları kapsayan proje alanı Balıkesir ili, Gönen ilçesi, Sebepli köyü, 111 ada, 8 ve 12 parselleri kapsamaktadır.

İl	İlçe	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Nitelik
Balıkesir	Gönen	Sebepli	111	8	105 000,00	Tarla
Balıkesir	Gönen	Sebepli	111	12	96 200,00	Tarla

Tablo 1:Mülkiyet Tablosu

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ**

TASINMAZ BİLGİLERİ

İl: BALIKESİR
İlçe: GÖNEN
Mahalle/Köy: SEBEPLİ M
Mevki: YALAKLI
Ada: 111 Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 105,000.00 m² Cilt/Sayfa No: 3/214
Nitelik: TARLA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: (SN:8396543) TURKCELL GAYRİMENKUL HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V Hises: Tam - 105,000.00 Hisseye düşen m²: 105,000.00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

Tapınmaz No: 64849292 - AnaTasınmaz Edirne Nedeni: Satış İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi: Tescil Tarihi/Yevmiye No: 22.11.2022 - 47546 Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi: 01.12.2022 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) bPFG9wdsp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gerç ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ**

TASINMAZ BİLGİLERİ

İl: BALIKESİR
İlçe: GÖNEN
Mahalle/Köy: SEBEPLİ M
Mevki: YALAKLI
Ada: 111 Parsel: 12
Yüz Ölçümü: 96,200.00 m² Cilt/Sayfa No: 3/218
Nitelik: TARLA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: (SN:8396543) TURKCELL GAYRİMENKUL HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V Hises: Tam - 96,200.00 Hisseye düşen m²: 96,200.00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER

Tapınmaz No: 64849297 - AnaTasınmaz Edirne Nedeni: Satış İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi: Tescil Tarihi/Yevmiye No: 22.11.2022 - 47546 Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi: 01.12.2022 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) 19Q3fZp4t kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

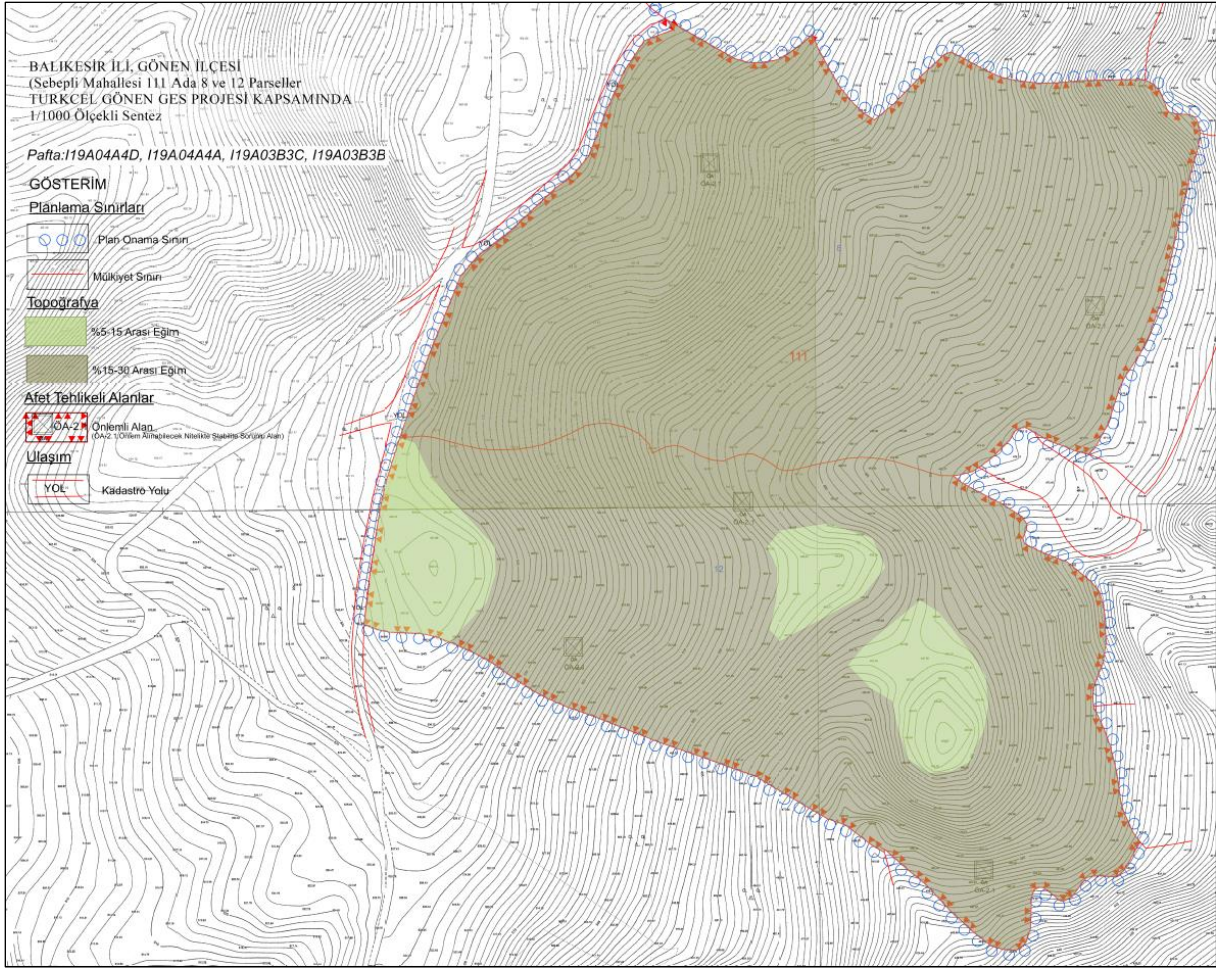
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gerç ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

5 SENTEZ

ÇED	Gönen İlçesi, Sebepli Köyü, STİGA Enerji Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılması planlanan EÜ/3683-4/2236 lisans numaralı Güneş Enerji Santrali (9,90 MWe) ile ilgili olarak 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek II listesinde yer alan proje ile ilgili inceleme yapılmış olup söz konusu projeye Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 30.06.2022 tarihli ve 92416932 220-02 E-2022156 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.
MÜLKİYET	Proje alanı Balıkesir ili, Gönen ilçesi, Sebepli köyü, 111 ada, 8 ve 12 parsellerini kapsamaktadır. Ve mülkiyetler yatırımcı firma olan "Turkcell Gayrimenkul Hizmetleri Anonim Şirketine" aittir.
EĞİM	Arazinin eğim durumu incelendiğinde %5-15 ve %10-30 arasında eğimli alanlar bulunmaktadır.
İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Balıkesir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 06.12.2023 Tarihinde onaylanmış ve proje genelinde yapılaşmaya yasaklı bir alan bulunmamaktadır. Onaylı etüt raporunun Sonuç ve Esaslar Bölümünde belirtilen esaslara aynen uyulacaktır.
KORUNAN ALANLAR	Proje alanı içinde 2863 sayılı yasa kapsamında sakıncalı alan bulunmaktadır. Ancak ileride yapılacak uygulamalarda taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde en yakın müze müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirliğine bilgi verilmesi gerekmektedir.
DSİ (3412576 Sayılı Yazı)	Söz konusu alan, ilgili kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak; <ul style="list-style-type: none"> 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 Resmî Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi,

	<ul style="list-style-type: none"> • 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili kurumlara gönderilen 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 güzergahlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. • Söz konusu alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir. • Söz konusu alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınmalı, Resmî Gazete 'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. • Söz konusu alanda zemin etüdü amacıyla 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, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir.
--	---

Tablo 2:Sentez Tablosu



Harita 2:Sentez

Planlama alanı %5-15 ve %15-30 arasında eğimden oluşmaktadır. Önemli Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar sınıfına dahil edilmiştir. Planlama alanına ulaşım kadastro yolundan sağlanmaktadır.

6 PLAN TEKLİFİ

6.1 Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

GES Projesi dahilinde tesisi düşünülen “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı” dâhilinde tesisin kurulacağı alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesislerin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Proje alanına ait Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.08.2021 tarihli ve 882 sayılı Kararı ile onanan Gönen İlçesine ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde I19A2 paftasında “Orman Alanı, Tarım Alanı, Su Yüzeyleri” fonksiyonlarında kalmakta olduğundan

dolayı alanın “Enerji Üretim Alanı” olarak değerlendirilebilmesi için 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapımı gerekliği doğmuştur.

Plan teklifi “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, “Gönen İlçesine ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı/Plan Hükümleri”, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine” ve ilgili Resmî Kurumlardan alınan kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

6.2 Plan Kararları

Plan Değişikliğine konu; Balıkesir ili, Gönen İlçesi, Sebepi Köyü 111 ada 8 ve 12 parsellere ait toplam 201 200,000 m² yüzölçümlü alan Mer’i 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde I19A2 paftasında “Orman Alanı, Tarım Alanı, Su Yüzeyleri” fonksiyonları içinde görülen alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Enerji Üretim Alanı ve Yol Alanı” olarak tadil edilmiştir.

6.3 Karşılaştırmalı Alan Dağılımı

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sonucunda ortaya çıkan arazi kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT	DEĞİŞİKLİK
Orman Alanı	4130,09	-
Tarım Alanı	195.030,91	-
Su Yüzeyi	1500,00	
Enerji Üretim Alanı	-	199.456,00
Yol Alanı	-	1.205
TOPLAM	200.661,00	200.661,00

Tablo 3:Arazi Kullanım Tablosu

6.3.1 Mer'i İmar Planı ve Plan Değişikliği Gösterimi

Harita 3: Mer'i Plan ve Plan Değişikliği

