

AYDIN ŞEHİR
PLANLAMA



BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, KURLAR MAHALLESİ,

138 ADA, 5 PARSEL İÇİN HAZIRLANAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2025

Camivasat mahallesi 9. Sokak No:1 Kat:4 Edremit/Balıkesir



0538 884 67 98



aydinplanlama10@gmail.com

Kep:furkan.aydin.14@hs01.kep.tr

PLANIN İSMİ	Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Kurtlar Mahallesi, Ada 138, Parsel 5 İçin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu	
PLANCI BİLGİLERİ	Furkan AYDIN Şehir ve Bölge Plancısı	PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU) Hüseyin HANER Şehir Plancısı
KAŞE İMZA		
ODA VİZESİ		

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1 ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	3
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	4
2.1 MÜLKİYET DURUMU.....	4
2.2 KADASTRAL DURUM.....	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	7
3.1 YAPI ANALİZİ	7
3.2 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	7
3.3 JEOLJİK DURUM.....	8
4. MEVCUT İMAR DURUMU	14
4.1 - 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
4.2 – 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
4.3 – 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	14
5. PLANIN GEREKÇESİ	14
6. PLANLAMA KARARLARI	15

Şekil 1: Planlama Alanı - Marmara Bölgesindeki Konumu.....	1
Şekil 2: Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu.....	2
Şekil 3: Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 4: Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	3
Şekil 5: Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	4
Şekil 6: Planlama Alanı - Tapu.....	5
Şekil 7: Planlama Alanı - Aplikasyon Krokisi	6
Şekil 8: Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 9: Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu	7
Şekil 10: Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası I21D23B2A Hâlihazır Pafta.....	8
Şekil 11: Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası I21D23B2B Hâlihazır Pafta.....	9
Şekil 12: Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası I21D23B2C Hâlihazır Pafta.....	10
Şekil 13: Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası I21D23B2D Hâlihazır Pafta	11
Şekil 14: Sonuç ve Öneriler.....	12
Şekil 15: Onay.....	13
Şekil 16: Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri	14
Şekil 17: Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ



Şekil 1: Planlama Alanı - Marmara Bölgesindeki Konumu

1.1 ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

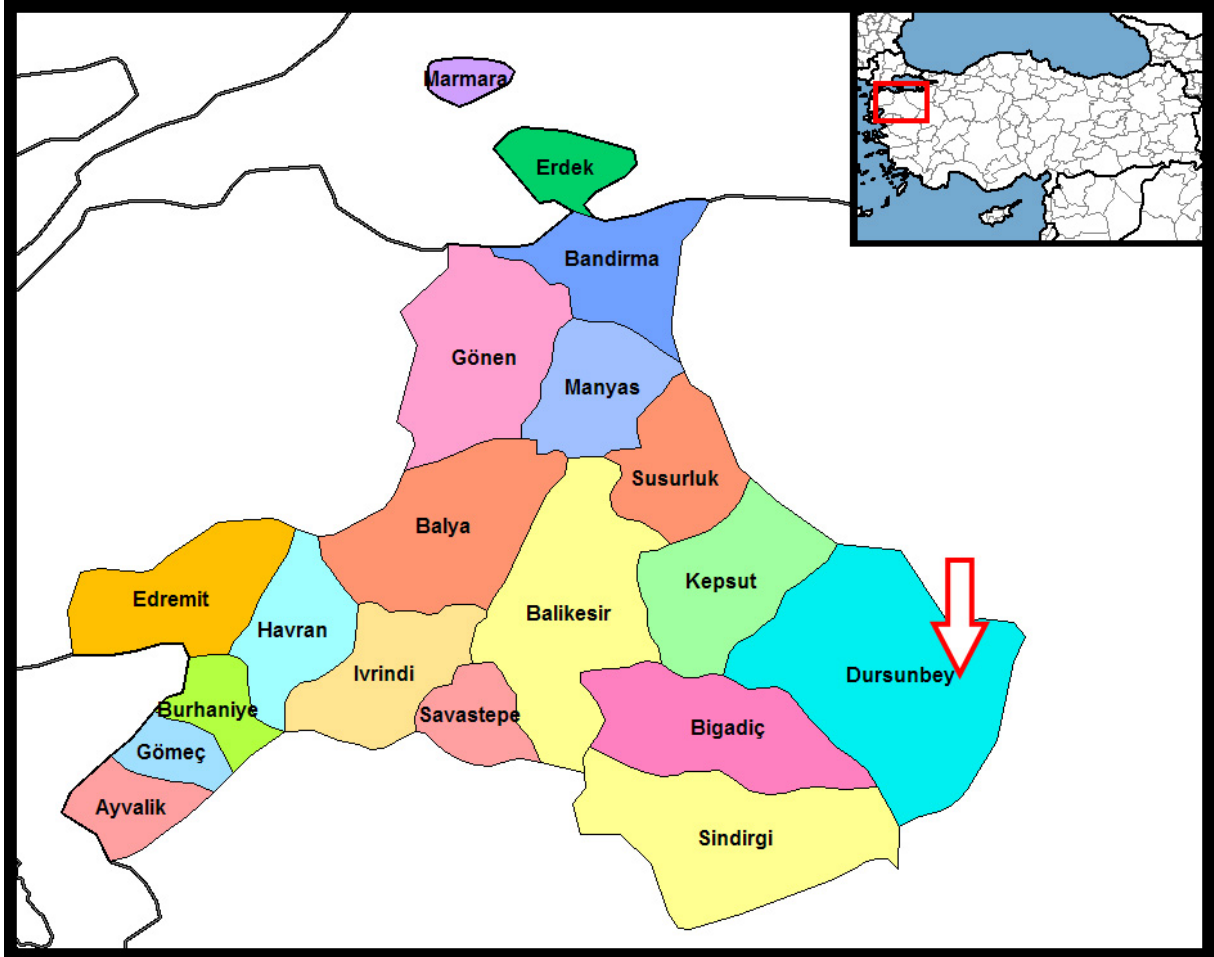
Balıkesir ili, Anadolu Yarımadası'nın kuzeybatısında ve önemli bir bölümü Marmara coğrafi bölgesinde, küçük bir bölümü ise, Ege coğrafi bölgesindeki asıl Ege bölümünün Kuzey Ege kesiminde yer alır. Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir, kuzeydoğuda Bursa, güneydoğuda Kütahya ve Manisa, güneybatıda İzmir, batıda Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur.

39°40' kuzey enlemler ile, 26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Fazla engebeli olmayan Balıkesir ili yer şekilleri, büyük ölçüde dalgalı düzlüklerden oluşur. İl alanının yarısından fazlasını kaplayan plato düzlükleri akarsu vadileriyle parçalanmış durumdadır. Yüksekliği 2000 m' yi bulmayan ilin , genel görünümde kuzey kesimini, Karadağ'ın batı uzantıları engebelerendirir. İlin güneydoğu ve güneybatı kesimleri daha dağlıktır. Güneydoğuda Alaçam Dağları'na bağlı Ulus Dağ'ının doruğu 1769 metreye ulaşır. Güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki Kaz Dağları, il sınırındaki Karataş Tepesinde 1774 m.'lik bir yükseklik bulur.

Balıkesir, coğrafi konum itibarıyla Marmara Bölgesi'nde batıdan Ege Denizi'ne, kuzeyden Marmara Denizi'ne olan kıyıları bakımından önemli bir yerde bulunmaktadır. Ege Denizi'ne olan kıyıların uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54 km, Burhaniye ilçesinde 12 km, Edremit ilçesinde 32 km, ve Gömeç ilçesinde 17,5 km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'nde kıyı uzunluğu ise

Bandırma ilçesinde 60 km, Erdek ilçesinde 34,5 km, Gönen ilçesinde 8 km ve Marmara ilçesinde 72,5 km olmak üzere toplam 175.km 'dir. (Toplam:290,5km)

İldeki ovalar; Balıkesir ovası, Manyas ovası, Gönen ve Edremit ovalarıdır. Bu ovaların çoğunluğu tektonik olaylar sonucu oluşan çöküntü alanlarının sonradan alüvyonlarla dolmasıyla meydana gelmiş düzlük alanlardır. 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

Balıkesir ilinin doğusunda yer alan ilçenin rakımı 639 m. yüzölçümü 1952 km²'dir. Dursunbey coğrafi yönden Ege Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Arazi yapısı itibariyle dağlık ve çok engebeli bir karaktere sahiptir. En yüksek dağı Alaçam 1683 m. yüksekliğindedir. İlçemizin arazisinin büyük bir kısmı orman ile örtülüdür. İlçemizin iklimi kısmen Akdeniz, kısmen Karasal iklim özelliklerini taşır. Kışları soğuk, yazları sıcak geçer, kış ve bahar ayları bol miktarda yağış alır.

Dursunbey ilçesi, Ege iklim bölgesi içinde yer almakla birlikte yükseklik ve deniz esintilerine kapalı olması itibariyle yazlar daha serin, kışlar daha sert geçmektedir. Vegetasyon süresi oldukça kısadır.

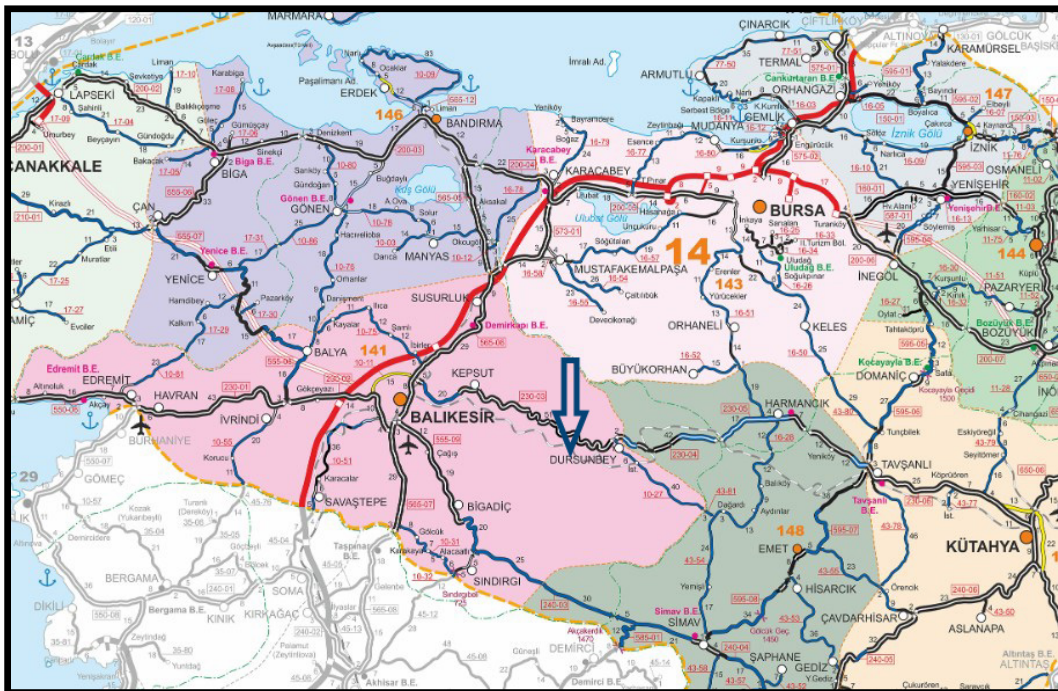
İlçe, İç Batı Anadolu (İç Ege) bölgesinin kuzey kesiminde (Kütahya), Kütahya-Balıkesir-Bursa illerinin birleştiği kavşakta yer almaktadır. Bu yüzden, hava tarım için elverişsizlik yaratacak kadar sert soğuktur. Bu nedenle de vejetasyon süresi oldukça kısadır.



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



Şekil 4: Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu

Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altıeylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı bölgeye hizmet vermektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları incelendiğinde; Kurtlar mahallesinin doğusunda konumlanmaktadır. Planlama alanı Dursunbey İlçesi Kurtlar mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 104 km, ilçe merkezine ise 8,7 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, Kurtlar Mahallesi, 138 Ada, 5 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz tapuda CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)
BALIKESİR-DURSUNBEY	KURLAR	138	5	CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TARLA	115.752.45 m ²



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR		
	İlçe:	DURSUNBEY		
	Mahalle/Köy:	KURTLAR		
	Mevki:	EYÜBÜNÇAMI		
	Ada:	138	Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	115.752,45 m2	Cilt/Sayfa No:	7 - 658
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	CW ENERJİ MÜHENDİSLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	115.752,45

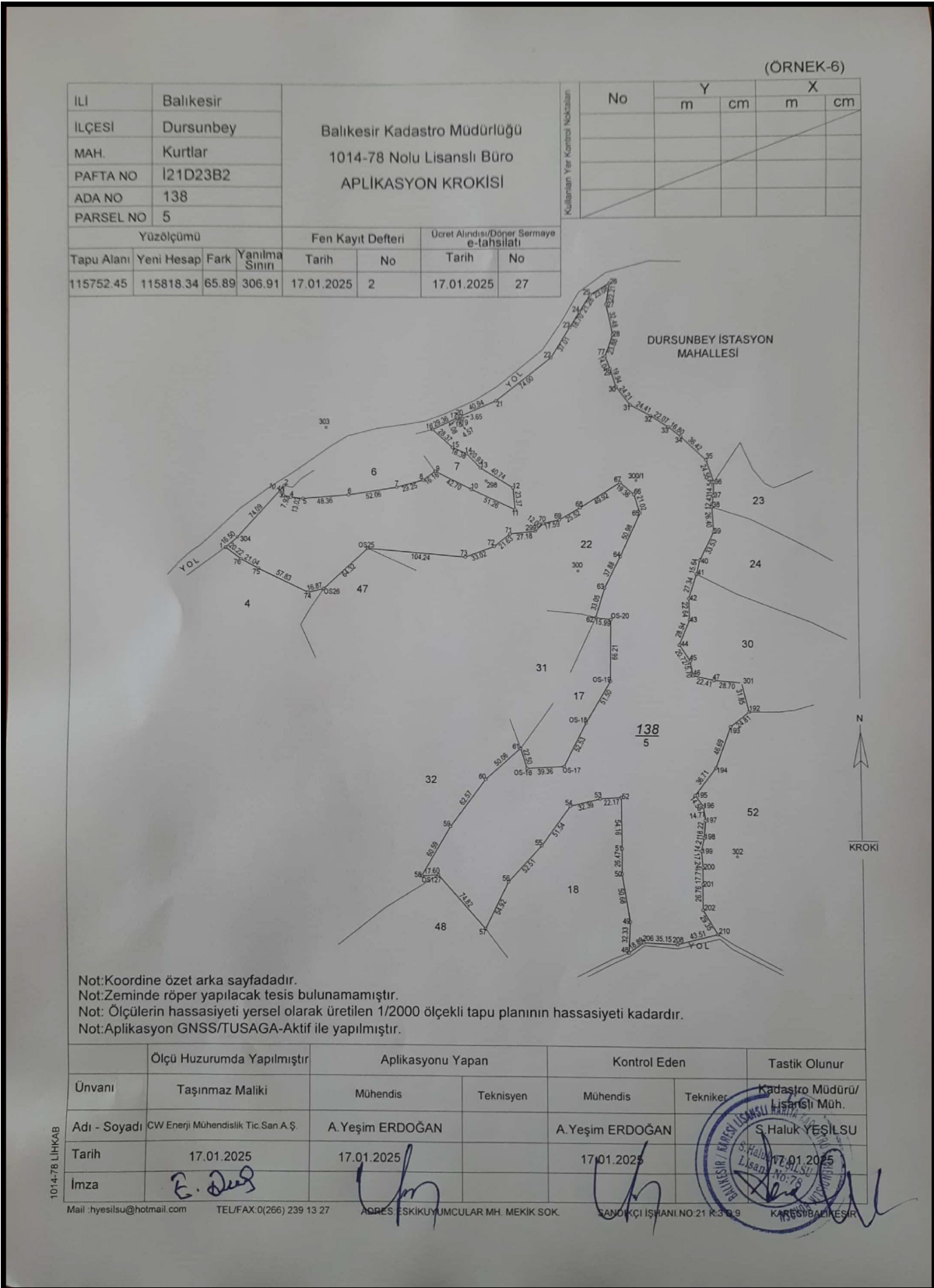
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	75745670	Satış	2.600.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.
		22/06/2023 - 5525	Veriliş Tarihi : 22/06/2023 Cem ULUS Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi 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 ili, Dursunbey İlçesi, Kurtlar Mahallesi, 138 Ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz 115.752.45 m² büyüklüğündedir.



Şekil 7: Planlama Alanı - Aplikasyon Krokisi

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1 YAPI ANALİZİ

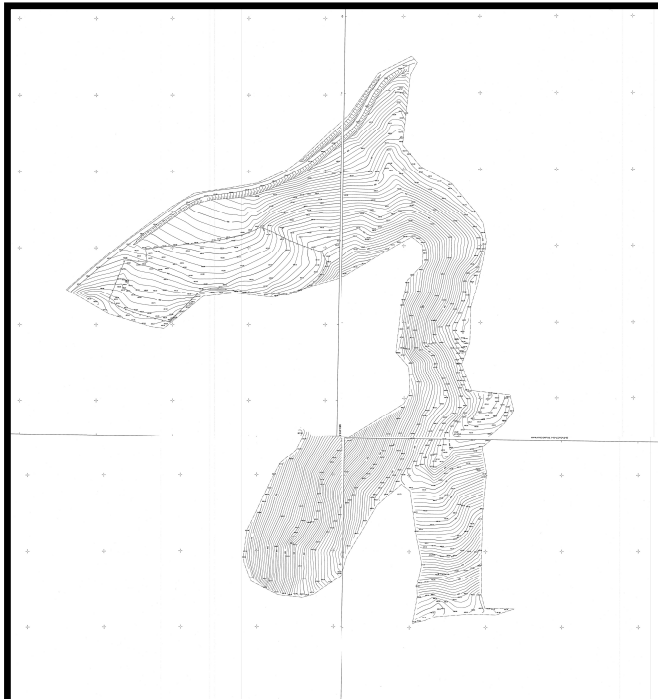
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazın, Kurtlar mahallesinin doğusunda konumlanmıştır. Taşınmazlarımızın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Tarım Alanları ve Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 8: Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

3.2 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I21-d-23-b-2-d, I21-d-23-b-2-c, I21-d-23-b-2-a ve I21-d-23-b-2-b pafta nolu hâlihazır haritalar 29.05.2023 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 9: Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu

Taşınmazlar için hazırlanan 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 15.01.2025 tarihinde onaylanmıştır.Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Kurtlar Mahallesi, 138 Ada, 5 Parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeoloik - Jeoteknik Etüd Raporu'nda planlama alanımız **{ÖA-2.1} Önlemleri Alanlar-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak belirlenmiştir.

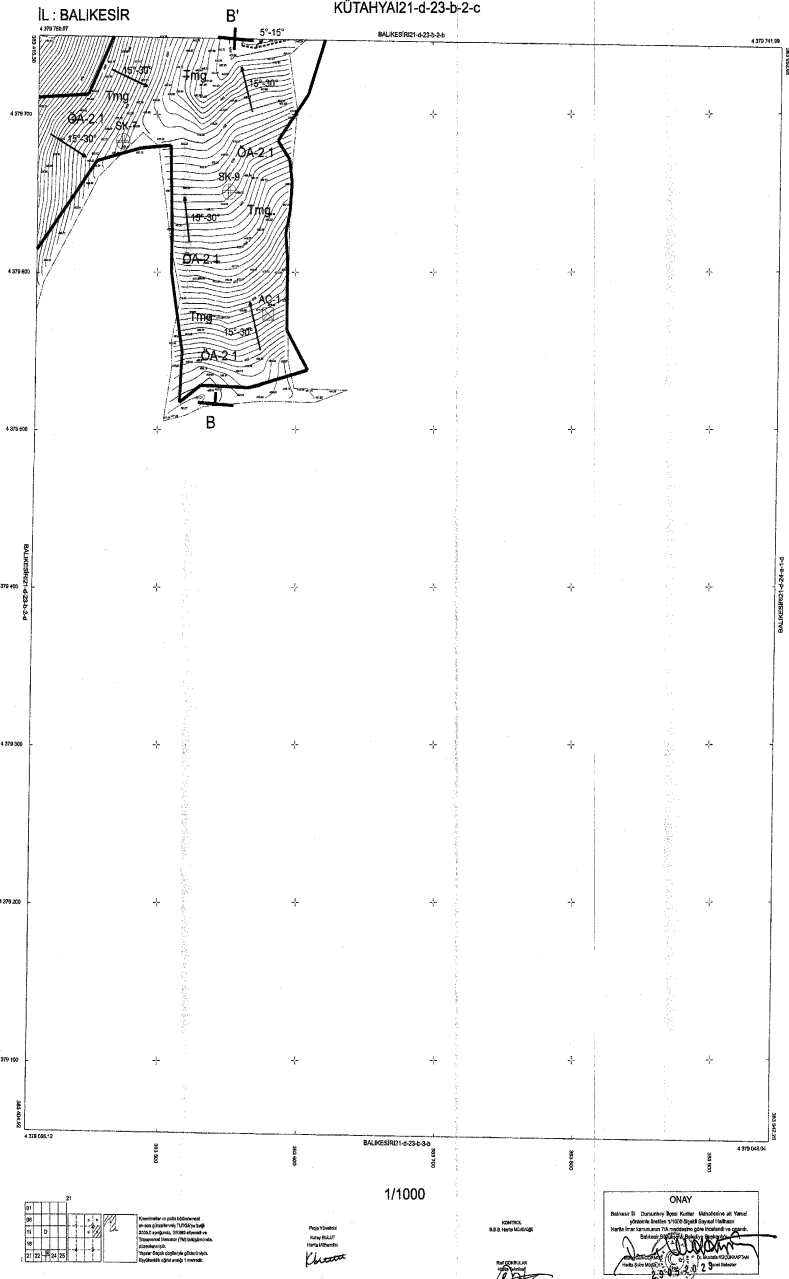


EK: 3-5-13

T.C. BALIKESİR VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM BAKANLIĞI İL MÜDÜRLÜĞÜ			
M. CAMI Jeolojik Mühendis		H. KULLE Jeolojik Mühendis	
C. BOYDER Zemden Mühendisi			
PROJEYİ YAPAN			
ARTUR			
MÜHENDİSLİK JEOTEKNİK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.			
Fahri Sokak, Çarşıbaşı Mah. No: 10 Balıkesir / Balıkesir Tic. Sic. No: 265.245.89-41			
PROJENİN ADI			
BALIKESİR İLİ DURSUNBEY İLÇESİ KURTLAR MAH. I21D23B2C PAFTA 138 ADA 8 PARSELE ALTI JEOKLİM EĞİM VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI (1/1000) (I21D23B2C HALİHAZIR PAFTA)			
PROJEYİ YAPANLARIN ADI VE DİĞER İLİŞKİLERİ	İNDEKS	İNDEKS TARİHİ	ÖLÇEK
YERİNE KURULAN JEOKLİM EĞİM VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI (1/1000)		13.04.2023	1/1000

AÇIKLAMALAR

- İNCELEME ALANI SINIRI
- EĞİM SINIRI
- KESİT HATTI
- SK. SONDAJ KUYUSU
- AÇ. ARAŞTIRMA ÇUKURU
- Tmg GÖBEL FORMASYONU
- 5°-15° DÜŞÜK EĞİMLİ ALANLAR
- 15°-30° ORTA EĞİMLİ ALANLAR
- EĞİM YÖNÜ
- ÖA-2.1 ÖNEMLİ ALANLAR-2.1
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE
STABİLİTE SORUNLU ALANLAR



Şekil 12: Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası I21D23B2C Halihazır Pafta

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1- Bu çalışma Balıkesir ili, Dursunbey ilçesi, Kurtlar Mahallesi, Eyübünçamı Mevkii, 1/5000 ölçekli İ21D23B halihazır pafta ve 1/1000 ölçekli İ21D23B2A, İ21D23B2B, İ21D23B2C ve İ21D23B2D halihazır pafta sınırları içerisinde yer alan mülkiyeti Ramazan KOÇAN' a ait olan 138 Ada, 5 nolu parselde ve tapuda toplam 115752,45 m²'lik alanda yapılması planlanan lisanssız ve ULUDAĞ-GES-2649 başvuru numaralı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim (Güneş Enerji Santrali) tesislerine ilişkin Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü' nün 31.10.2024 tarihli Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine İlişkin Teknik Değerlendirme Raporu ile Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı' nın 20.06.2023 tarih E-11977187-115.02.99-155481 sayılı yazısına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü' nün 28/09/2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda ve Format-3 normunda jeolojik- jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.

Bu rapor 1/5000 ölçekli İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas ve tapuda 115752,45 m² yüzölçümlü alanın doğal afet tehlikelerini belirlemek alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesini yapmak teknik ve idari gerekçelere bağlı olarak gerekli önlemleri önererek zararlarını azaltmak için alınacak önlemleri kapsamaktadır.

İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2-İnceleme alanı 22.05.2023 tarih ve E-89712747-805.02.02.02-576748 sayılı, Balıkesir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü görüşünde "7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı ve herhangi bir sakıncalı alanlar-afete maruz bölge kararının olmadığı" belirtilmiştir.

3-İnceleme alanında Hanmak yapımı hidrolik sondaj makinesi ile 9 adet 15 metre derinliğinde sondaj kuyusu, 6 adet araştırma çukuru, 9 adet Geometrics marka cihaz ile Sismik Kırılma çalışması, 5 adet mikrotremör çalışması ve 4 adet rezistivite çalışması ve alınan numunelere laboratuvar deney çalışmaları yapılmıştır. Açılan sondaj kuyularından alınan numunelere TS-EN ISO 17892-2 ye göre doğal birim hacim ağırlığı, TS-699' a göre kayada üç eksenli basınç dayanımı, TS EN 1926' ya göre kayada tek eksenli sıkışma dayanımı, TS-699' a göre nokta yüklemeleri deneyleri, bilgi amaçlı olarak yaptırılan TS EN ISO 17892-1'e göre doğal su muhtevası, TS-EN ISO 17892-4'e göre elek analizi, TS EN ISO 17892-1'e göre atterberg limitleri, TS EN ISO 17892-10'a göre zeminde direk kesme deneyleri yapılmıştır. Tüm çalışmalar derlenerek rapor hazırlanmıştır.

4- Çalışma alanında yapılan tesviye çalışmaları sonucunda bitkisel toprak sıyrıldıktan sonra 9 adet 15 metre derinliğinde sondaj kuyusu ve çevre jeolojisi ile MTA genel jeoloji haritalarından da yararlanılarak Alt-Orta Miyosen yaşlı Göbel Formasyonu' na (Tmg) ait altere kumtaşı (killi kum), altere andezit (killi kum), parçalı kırıklı kumtaşı, parçalı kırıklı silttaşı, kırıklı çatlaklı kumtaşı, kırıklı çatlaklı silttaşı ve kırıklı çatlaklı andezit birimleri gözlemlenmiştir.

Alper MAVİENGİN
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No= 2177

Ozan GİRGIN
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No=13002

93

Şekil 14: Sonuç ve Öneriler

İLİ	BALIKESİR
İLÇE	DURSUNBEY
BELDE	-
KÖY / MAH.	KURTLAR MAHALLESİ
MEVKİİ	EYÜBÜNÇAMI MEVKİİ
PAFTA	İ21D23B2
ADA	138
PARSEL	5
PLAN / RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI

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

KOMİSYON

İhsan ÇAM
Jeoloji Mühendisi
15.01/2025

Hamdi KULLE
Jeoloji Mühendisi
15.01/2025

Cumhuriyet Askin BOYUER
Jeofizik Mühendisi
14.01/2025

Serdar KARADAYI
Şb. Md.
15.01/2025

Muhammed VURMAZ
Md. Yrd. V.
15.01/2025

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

15.01/2025

Kadir KANDEMİR

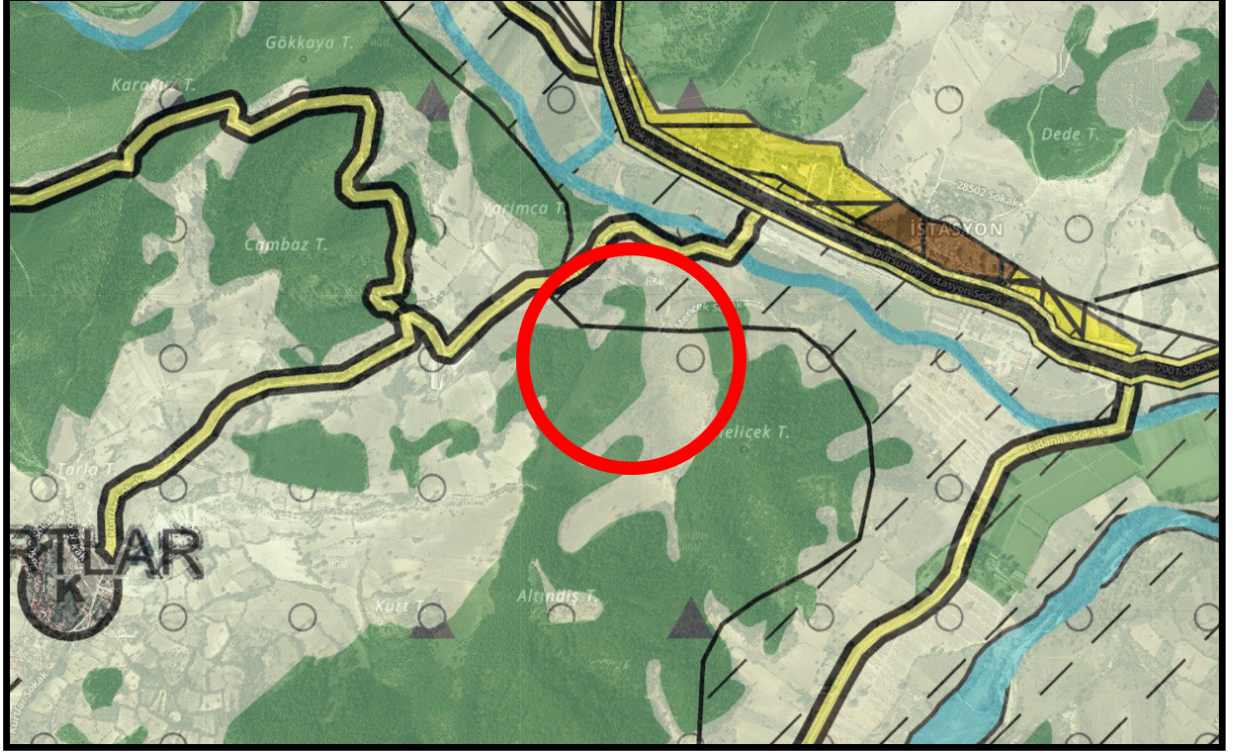
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

Şekil 15: Onay

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1 - 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız “Tarım Alanı, Sulama Alanı ve Orman Alanı” olarak belirlenmiştir.



Şekil 16: Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4.2 – 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanımıza ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.3 – 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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

5. PLANIN GEREKÇESİ

Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” olarak belirlenmiş olup, bu planın 8.37 “Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları” maddesi doğrultusunda taşınmazımız üzerinde 7393,84 kWp gücünde Güneş Enerji Santrali ile ilgili “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak tesis oluşturabilme amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

6.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 rüzgâr 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 tekeline çıkarılarak özel sektörün bu alanlarda yatırım yapmasına olanak sağlanmış ve bölgelerin potansiyellerine göre teşvikler hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Enerji Üretim Alanı 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, Kurtlar Mahallesi, 138 Ada, 5 Parselde kayıtlı olup, taşınmaz üzerinde “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” oluşturabilmek üzere planlama çalışması başlamış ve bu amaçla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş alınarak plan üzerine aktarılmıştır.

Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün Bila tarihli ve 11533474 sayılı yazısı ekinde belirtilen Marjinal Tarım Arazisi özelliğinde olduğu belirtilen kısmın 04.10.2023 tarihli Toprak Koruma Projesi’nde belirtilen hususlara uyulması şartıyla plana uygun olduğu ve Kurulu Dikim Tarım Arazisi kısmında olduğu belirtilen alanın plana uygun olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 21.03.2023 tarih ve 5794001 sayılı yazısında belirtildiği üzere; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin Ek-II Listesinde yer alan projeyle ilgili inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüş, ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek görülmemiş ve projeye ÇED Yönetmeliği’nin 17.Maddesi gereğince Valilikçe “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 04.11.2024 tarih ve 12863-12868 sayılı Çağrı Mektupları eklerinde belirtilen Arkat Arazi 1 Ges ve Arkat Arazi 2 Ges için düzenlenen Teknik Değerlendirme Raporu’nda yer alan 87 adet koordinata uyulacaktır.

“Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda planlama alanımızın kuzeyinden tamamı taşınmazımız içinden terk edilecek şekilde ve 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak planlanmıştır.

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis 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 yapılabilecektir. Yapılanma Koşulları;

- Ges Alanı için E (emsal):0.70 YENÇOK: 6.50 m olacaktır.

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 Planında sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

ALAN KULLANIMI	PLAN SONRASI
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı(Güneş Enerji Santrali)	94.148,07 m ²
Yol Alan	343,66 m ²
TOPLAM ALAN	94.491,73 m ²

