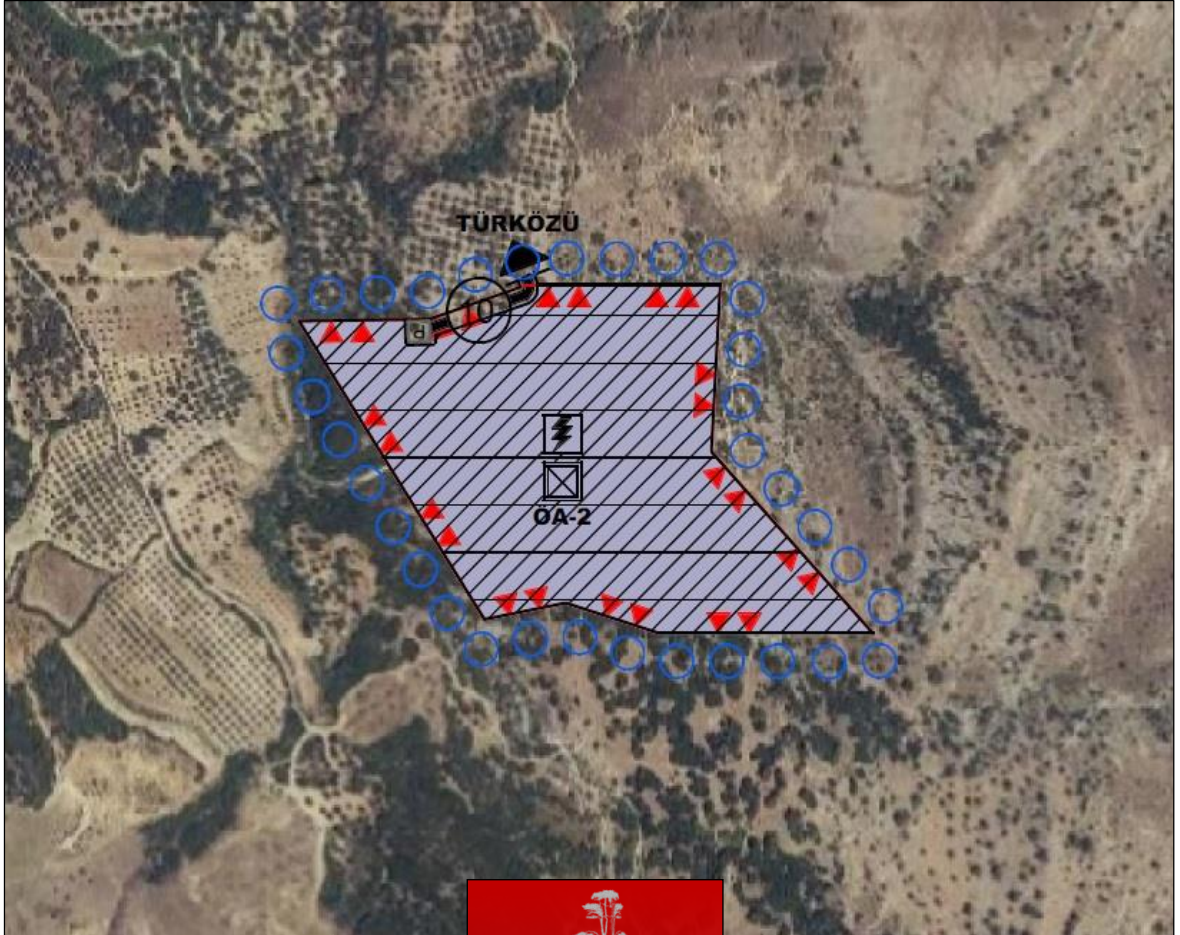




BALIKESİR İLİ – AYVALIK İLÇESİ
BULUTÇEŞME MAHALLESİ
121 ADA / 29 PARSEL İÇİN HAZIRLANAN
ENERJİ ÜRETİM ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) (4,048 MWm/3,200 MWe) YAPIMINA YÖNELİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: J17-b-22-b



EKİM 2024

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

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

BALIKESİR İLİ
AYVALIK İLÇESİ
BULUTÇEŞME MAHALLESİ
121 ADA / 29 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/5000
PAFTA NO: J17-b-22-b

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM: PLANLAMA ÇALIŞMASININ TANIMLANMASI	4
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
2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA AİT BULGULAR, BÖLGE ANALİZİ	5
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
3. BÖLÜM: MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	11
4. BÖLÜM: MEVCUT DURUM TESPİTİ	12
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	15
5. BÖLÜM: JEOLJİK DURUM, DEPREM	15
6. BÖLÜM: MER'İ PLAN KARARLARI	18
6.1. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	18
6.1.1. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	18
6.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	19
6.2. ALT ÖLÇEK PLAN KARARLARI	19
6.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	19
7. BÖLÜM: KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	19
7.1. TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU	20
7.2. ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME	22
8. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ	23
8.1. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	23
8.2. PLANLAMA KARARLARI	23
8.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	24

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:	1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTADA PLANLAMA ALANININ DURUMU	14
HARİTA 11:	YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	16
HARİTA 12:	PLANLAMA ALANININ BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ Ç.D.P. J17 PAFTASINDA KONUMU	18
HARİTA 13:	PARSEL SINIRLARI VE TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARALARI	21
HARİTA 14:	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	24

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	17
RAPOR 2:	TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU	21
RAPOR 3:	ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ	22

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 m² alanda, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) Tesisi oluşturmak amacı ile 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

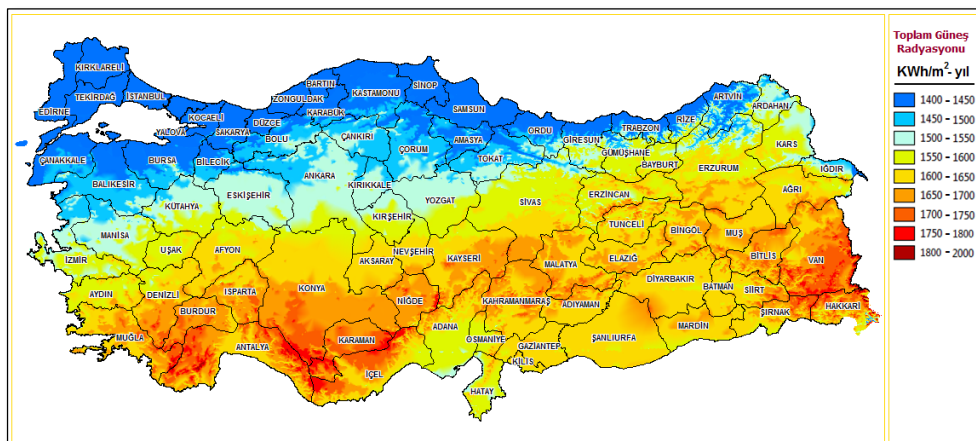
1/5000 Ö. Nazım İmar Planı teklifi, **Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama – Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)** tesisi oluşturmak amacı ile hazırlanmıştır.

1.2.2. KAPSAM

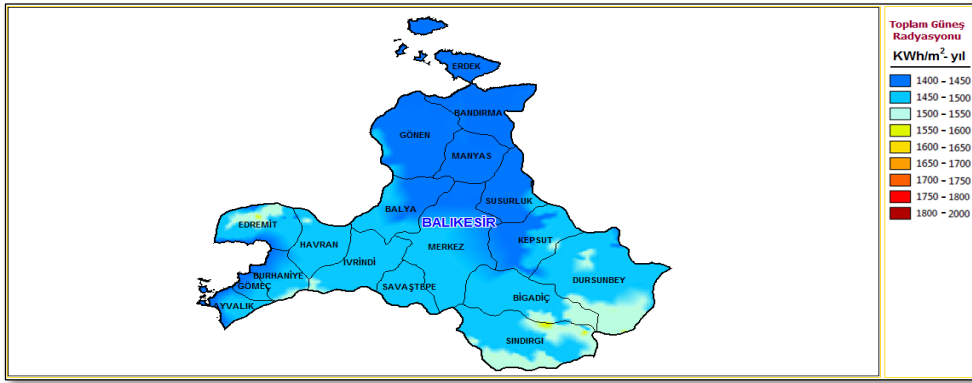
1/5000 Ö. Nazım İmar Planı'na konu alan, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parselin 49.196,47 m²'lik kısmını kapsamaktadır.

1.2.3. YÖNTEM

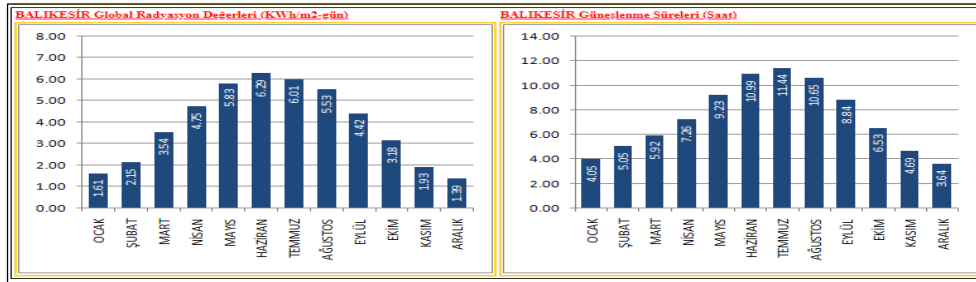
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan kararlarının oluşturulması aşamasında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, şehircilik ilke ve esasları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve yapılan analiz çalışmaları değerlendirilmiştir.



HARİTA 1: TÜRKİYE GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYELİ ATLASI



HARİTA 2: BALIKESİR GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYELİ ATLASI



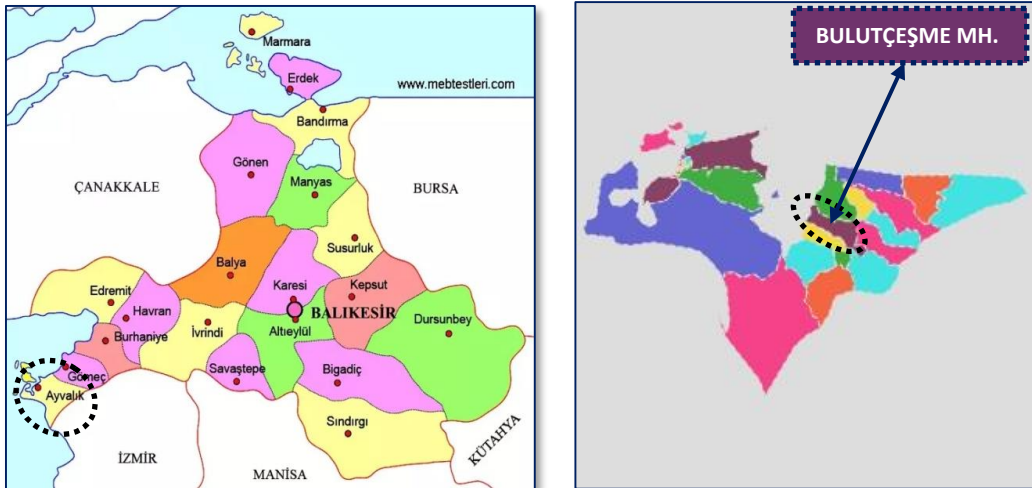
GRAFİK 1: BALIKESİR GÜNEŞLENME SÜRESİ ATLASI

2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA AİT BULGULAR, BÖLGE ANALİZİ

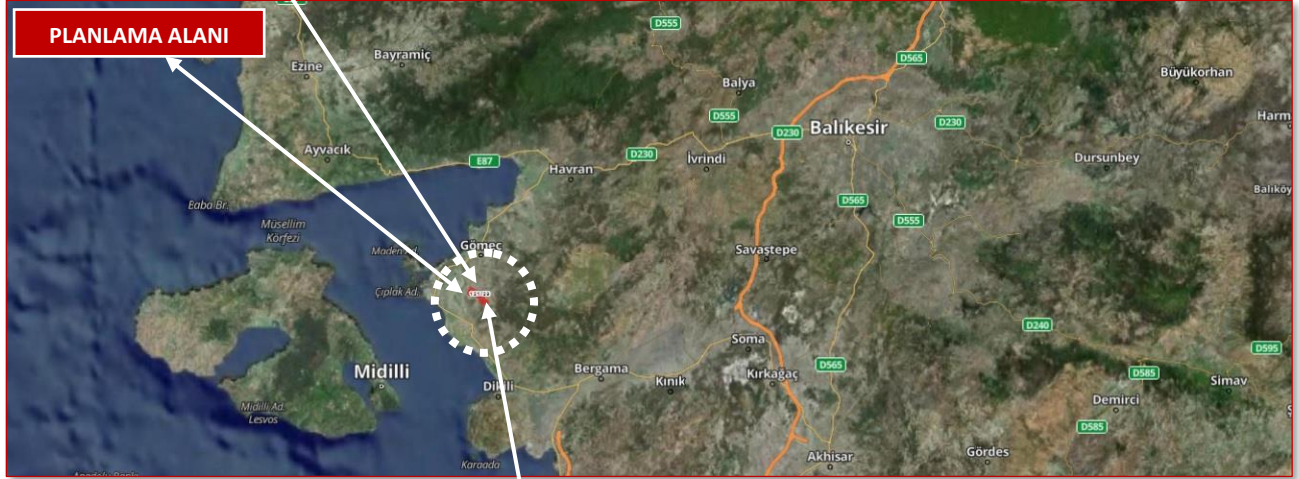
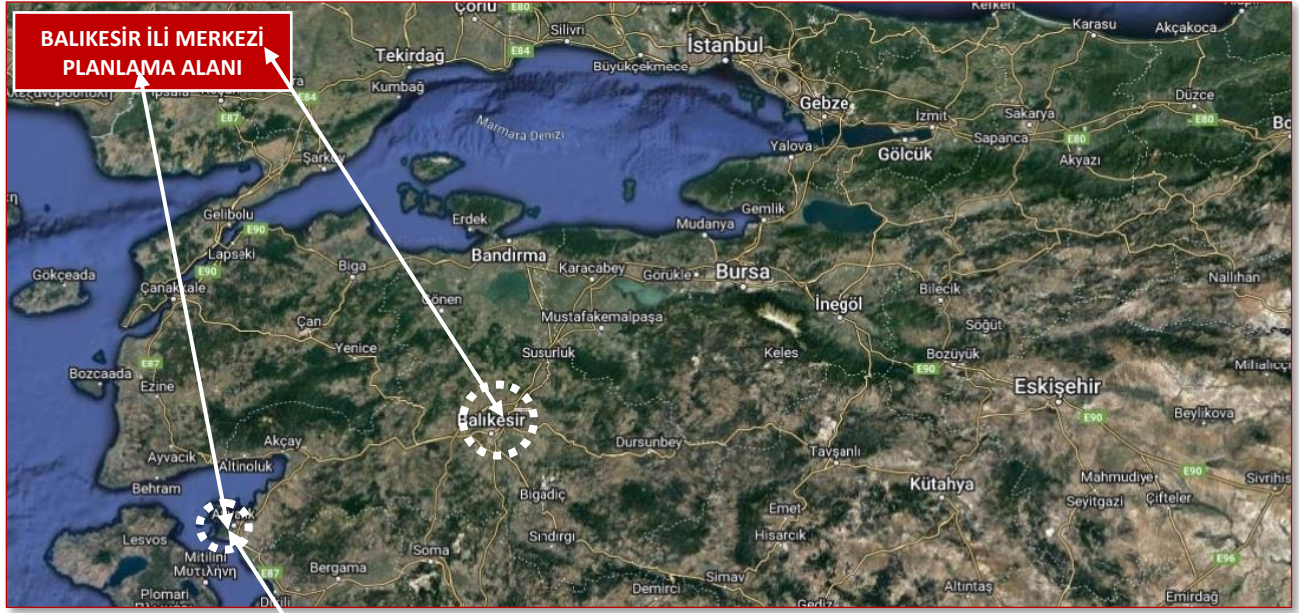
2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

Yüzölçümü 14.299 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.

Yüzölçümü 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.



HARİTA 3: AYVALIK İLÇESİ, ÜLKE VE BÖLGESİNDE KONUMU



HARİTA 4: PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

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.

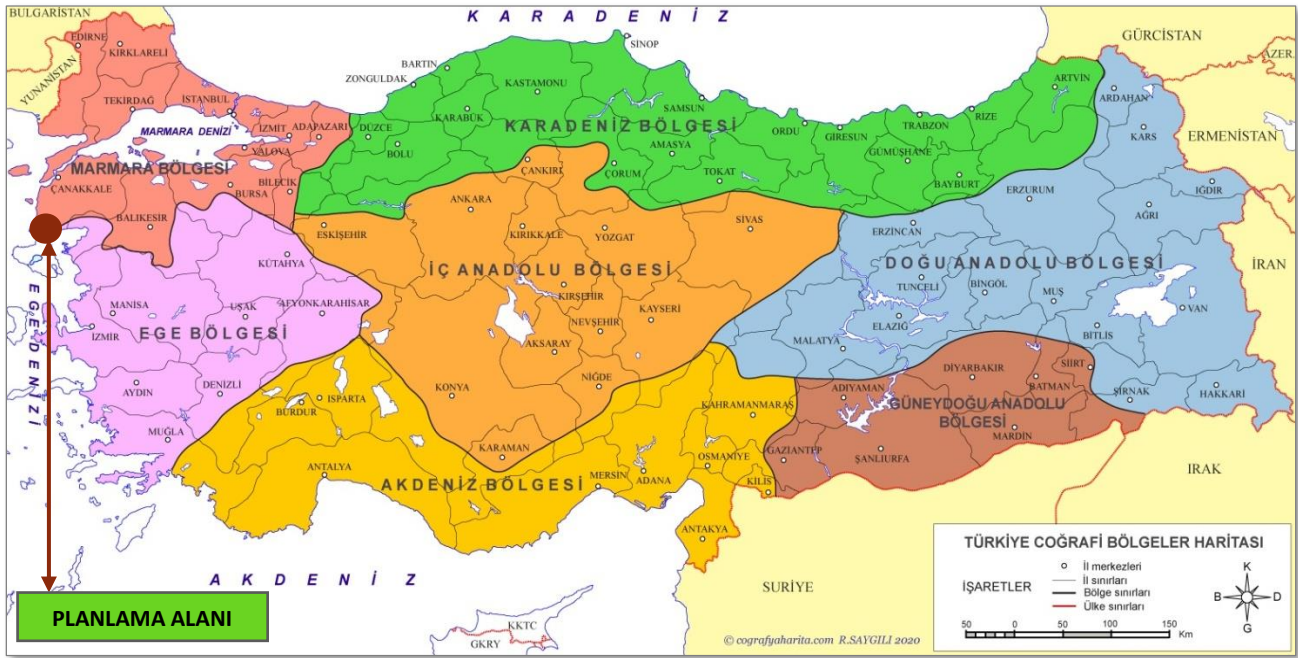
AYVALIK İLÇESİ

Türkiye'nin Balıkesir ilinin bir ilçesidir. Balıkesir'in en batısında, Ege Denizi kıyısında bulunan ilçe, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Ayvalık kış mevsimlerinde büyük bir kasaba nüfusuna sahip olmakla birlikte, yaz mevsimlerinde turizmin de etkisiyle dönemsel nüfus artışı yaşamaktadır. Tarihte çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış olan Ayvalık, 2017'den beri UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesi'nde yer almaktadır.

2.2. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN COĞRAFİ ÖZELLİKLERİ

Ayvalık, Türkiye'nin Balıkesir ilinin Ege Bölgesi'nde kalan bir ilçesi olup Midilli'nin tam karşısında kurulmuştur. Çam ormanları ve Zeytin bakımından zengin olan ilçe Ege Denizi kıyısında olup Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın kuzeydoğusunda Gömeç, güneyinde İzmir ili' ne bağlı Dikili ve Bergama ilçeleri, batısında ise Ege Denizi bulunur.

Ayvalık ilçesinde dağlar denize dik uzandığından kıyılar girintili çıkıntılıdır. Bu kıyılar boyunca burunlar ve koylar meydana gelmiştir. İlçenin Ege Denizi'ne olan kıyıları 34 km'dir.



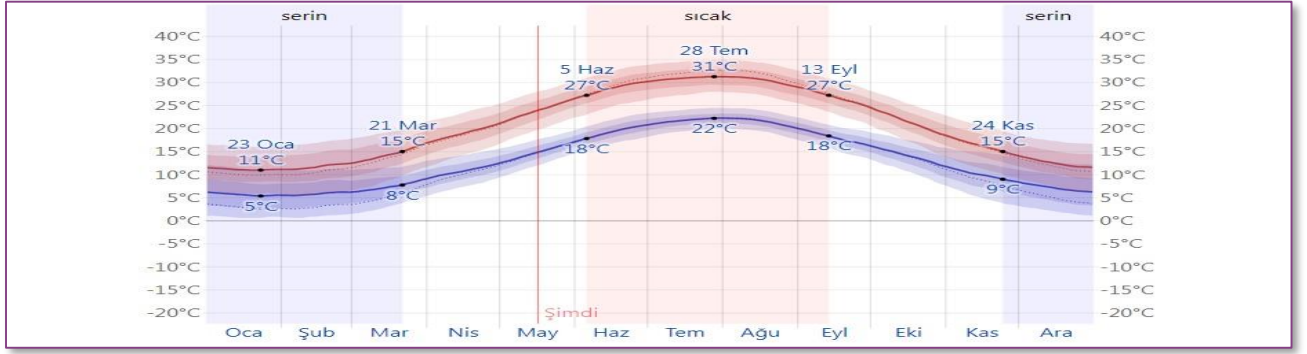
HARİTA 5: PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ BÖLGESİ

2.3. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ

Ortalama Sıcaklık:

Sıcak mevsim 3,2 ay uzunluğundadır ve 5 Haziran tarihinde başlayıp 13 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 27°C üzerindedir. Ayvalık bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 31°C iken düşük sıcaklık 22°C düzeyindedir.

Serin mevsim 3,9 ay uzunluğundadır ve 24 Kasım tarihinde başlayıp 21 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 15°C altındadır. Ayvalık bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 6°C iken yüksek sıcaklık 11°C düzeyindedir.



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.

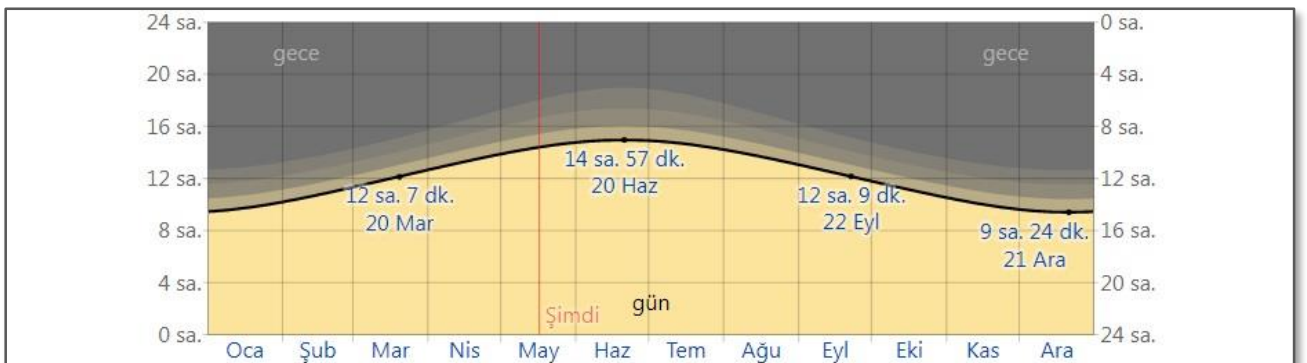
Yağışlı günler arasından, yalnızca yağmur, yalnızca kar veya bu ikisinin bir karışımını içeren günler arasında ayırım yapıyoruz. Ayvalık bölgesinde yalnızca yağmurun en fazla sayıda gün olduğu ay Aralık olup, ortalama yağış 9,5 gün düzeyindedir. Bu kategorizasyona dayanarak yıl boyunca görülen en yaygın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

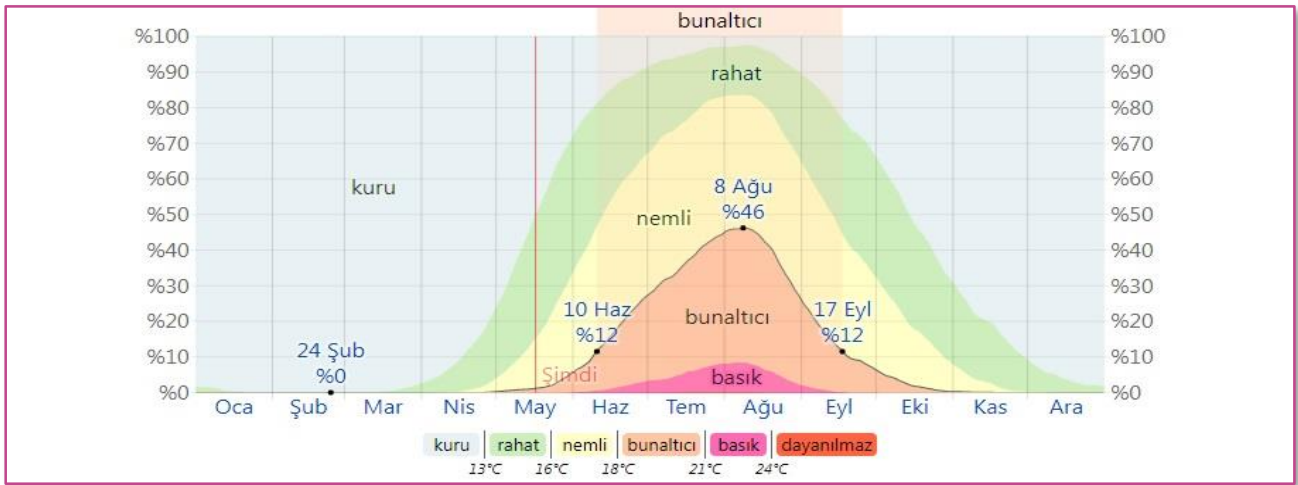


GRAFİK 4: AYVALIK BÖLGESİNDE SEHER VE TAN SAATLERİ

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.

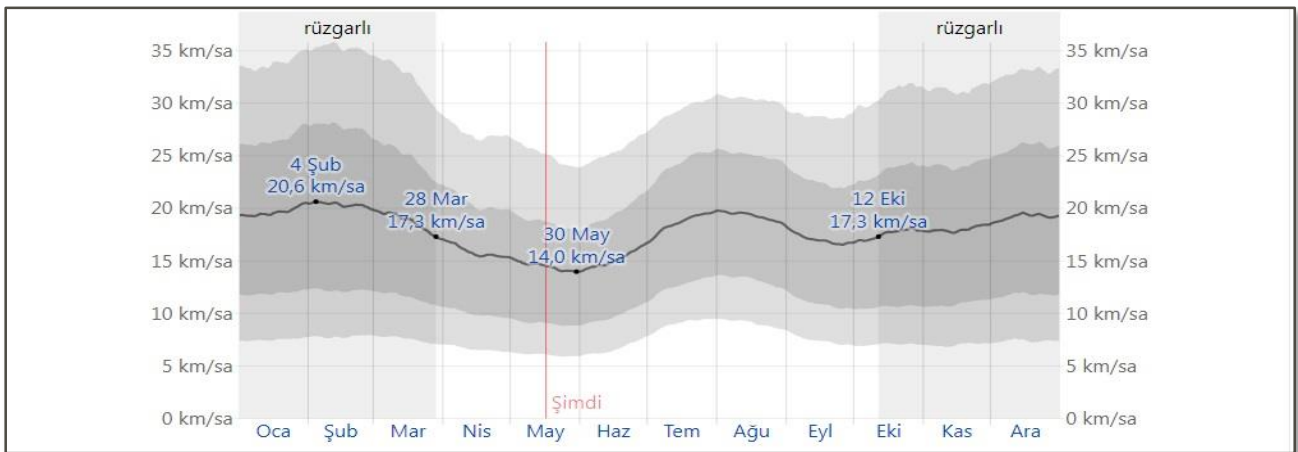


GRAFİK 5: AYVALIK BÖLGESİNDE NEM RAATLIK DÜZEYİ

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.

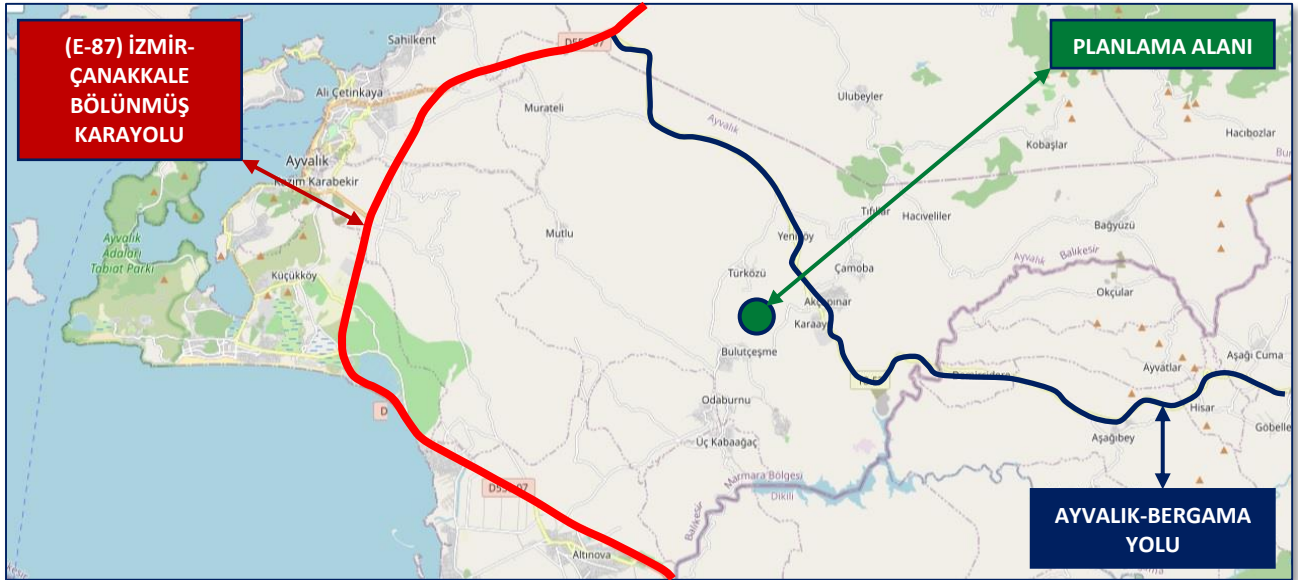


GRAFİK 6: AYVALIK BÖLGESİNDE ORTALAMA RÜZGÂR HIZI

2.4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDA KONUMU



HARİTA 6: KARAYOLLARI 2. BÖLGE (İZMİR) HARİTASI



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI ULAŞIM AĞI HARİTASI

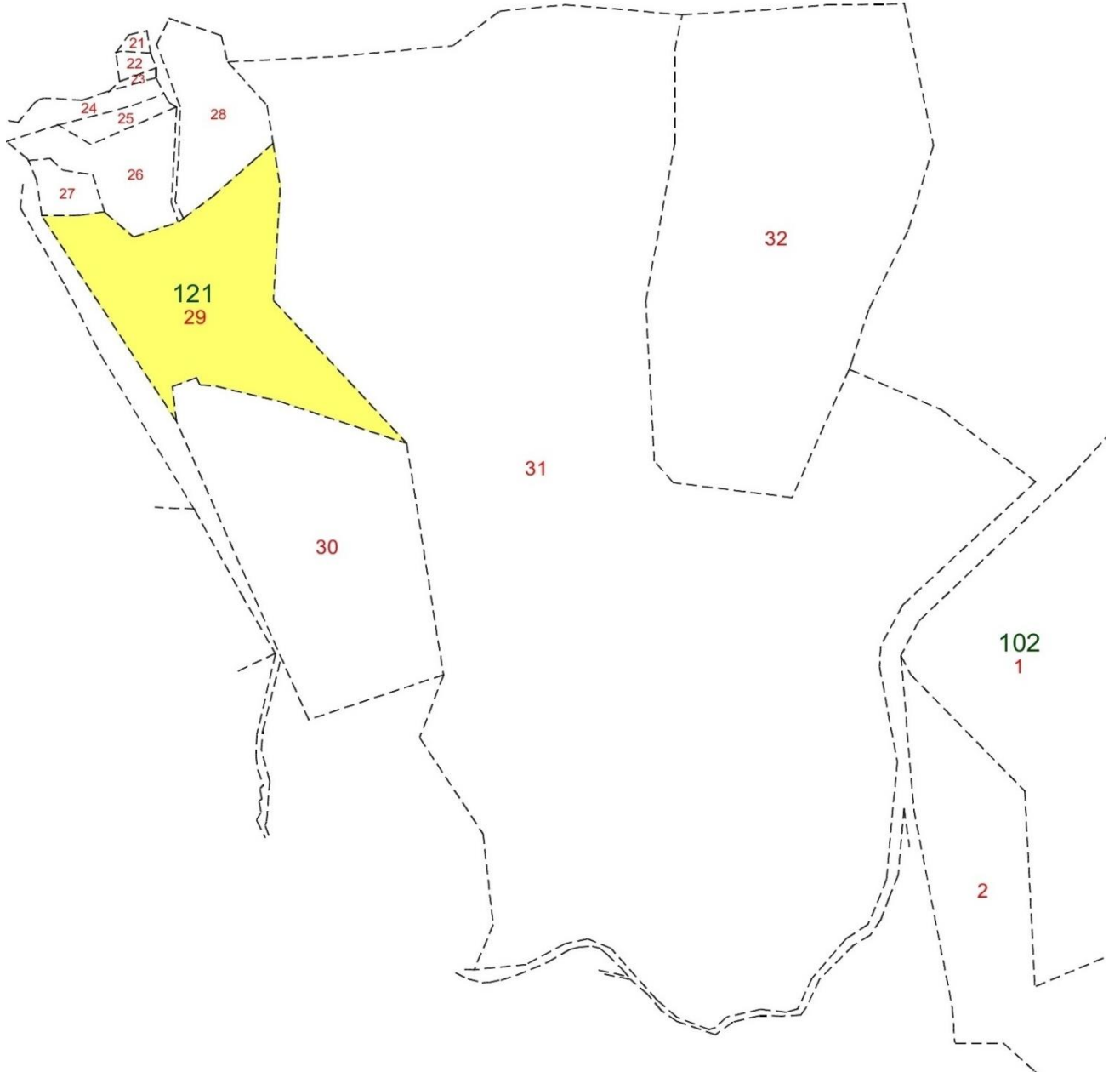
Planlama alanı, Ayvalık İlçesi'nin doğusunda, Bulutçesme Mahallesi'nin kuzey-doğusunda bulunmaktadır. Alana mahalle yollarıyla ulaşılmaktadır. Planlama alanının Ayvalık İlçesi'nden geçen (E-77) İzmir-Çanakkale Bölünmüş Karayolu'na kuş uçuşu mesafesi: yaklaşık 9 km, Ayvalık İlçe merkezine: 12 km, Ayvalık-Bergama 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 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı parsel alanınının 49.196,47 m² 'sini kapsamaktadır.

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

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

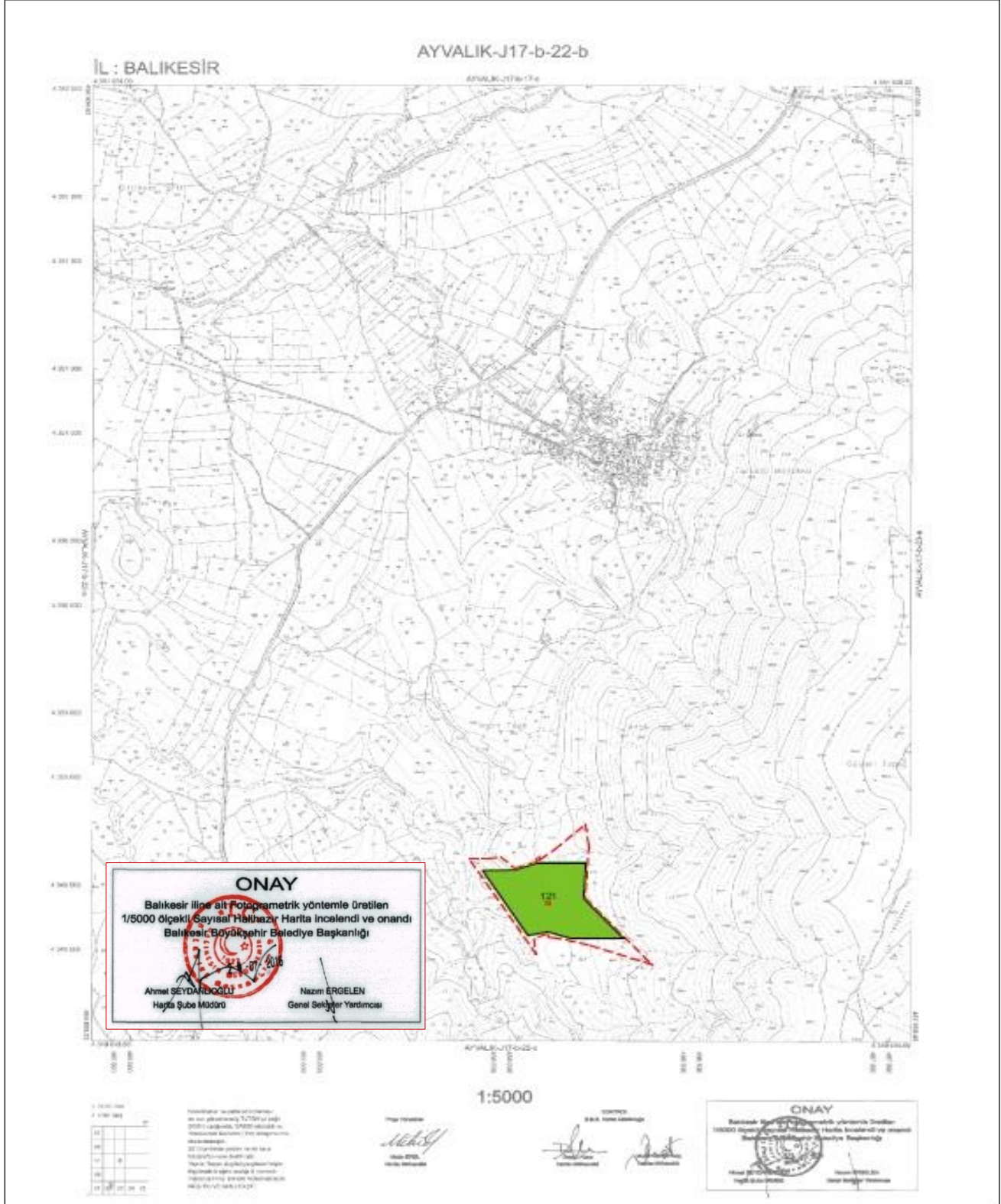


FOTOĞRAF 3: 3 NUMARALI BAKIŞ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ GÖRÜNÜMÜ

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.



HARİTA 10: 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTADA PLANLAMA ALANININ DURUMU

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.

Planlama alanının yer aldığı diğer 1/1000 Ölçekli J17-b-22-b-3-d Hâlihazır Harita Paftası ise Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 18.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.

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 m²'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:

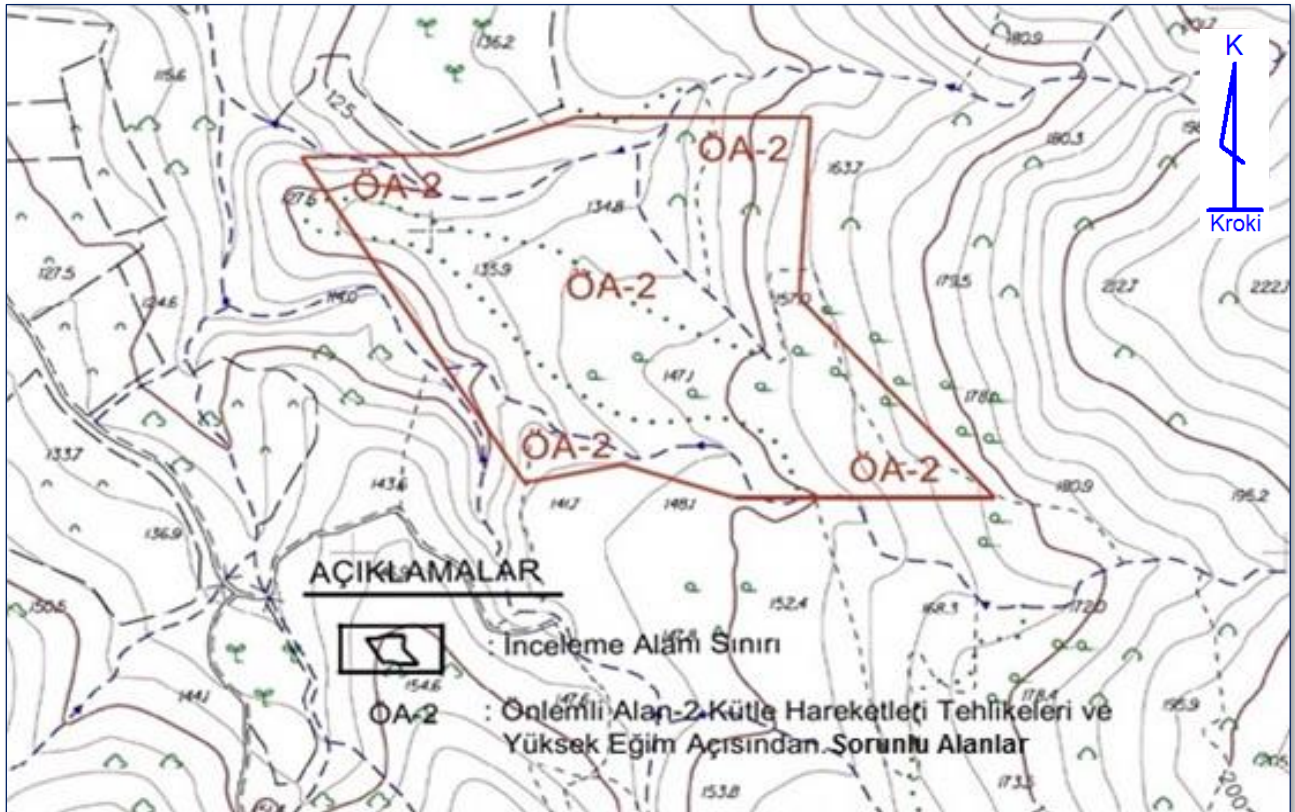
İnceleme alanının eğimi **5°-15°**, **15°-30°** ve **30°-45°** arasında değişmektedir. İnceleme alanında Jeolojisini Yundağ Volkaniklerine ait kırıklı Çatlaklı ve parçalı kırıklı bir yapıda gömülü yarı gömülü kayaların olması dikkate alındığında yapılacak derin önlemsiz ve kontrolsüz kazı çalışmalarında 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 yapıлып, 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 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.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

11) Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



HARİTA 11: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

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 ² 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.

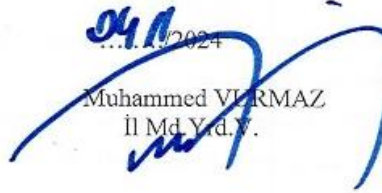
KOMİSYON


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 VURMAZ
İl Md. Yrd. V.
01.11.2024

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


ONAY
01.11.2024
Nuri KANDEMİR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

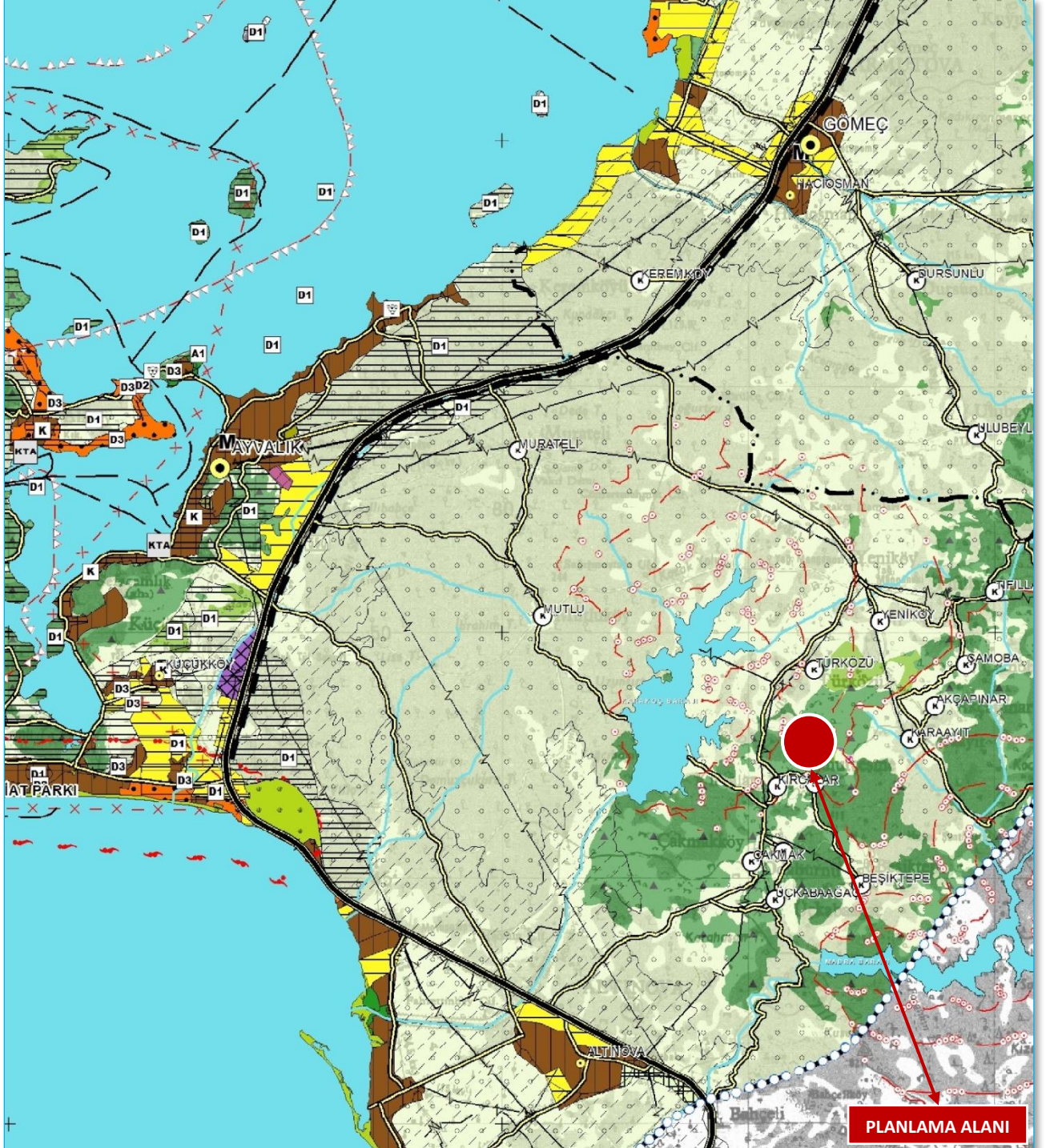
RAPOR 1: JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI

6. BÖLÜM: MER'İ PLAN KARARLARI

6.1. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

6.1.1. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının bulunduğu bölge, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı karar ile onanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı J17 Paftasında konumlanmıştır. **“Tarım Alanı, Orman Alanı, Mera Alanı, İçme ve Kullanma Suyu Kısa Mesafeli Koruma Alanı, İçme ve Kullanma Suyu Uzun Mesafeli Koruma Alanı ve Kırsal Yerleşik Alan”** fonksiyonlarından etkilenmektedir.



HARİTA 12: PLANLAMA ALANININ BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100 000 ÖLÇEKLİ Ç.D.P. J17 PAFTASINDA KONUMU

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 Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) (4,048 MWm/3,200 MWe) amaçlı, 1/5000 Ölçekli Nazım 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 ilgilisince 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 Islahı** 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 kirletmesi 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 EMEK 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 (kWe) / 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

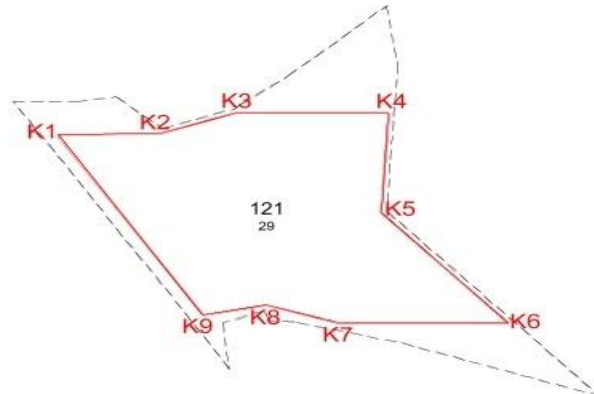
Düzenleme Tarihi
16.06.2023
4057

UYGUNDUR
Erdinç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

ULUDAĞ ELEKTRİK
DAĞITIM A.Ş.

RAPOR 2: TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU



HARİTA 13: 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 Değerlenme 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 SANTRALI (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.

Kadir KANDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

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

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 SANTRALI (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

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Bulutçeşme Mahallesi, 121 ada / 29 parselde, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) (4,048 MWm/3,200 MWe) tesisi oluşturmak amacı ile hazırlanmıştır.

8.2. PLANLAMA KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım 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.

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.

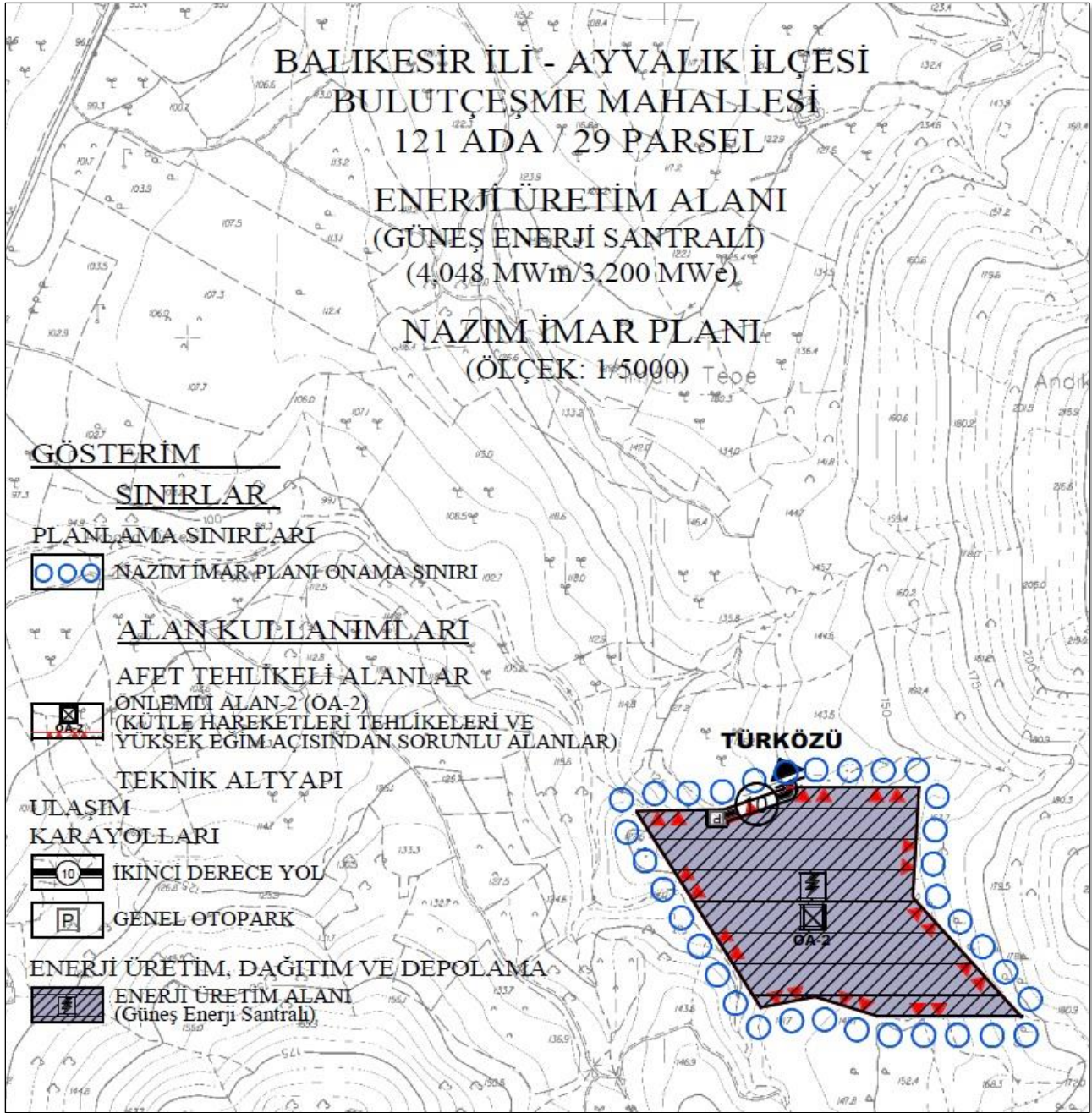
Planda oluşturulan kullanım kararları şu başlıklar altında özetlenebilir:

- ✓ Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama – Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali),
- ✓ 2. Derece Yol,
- ✓ Genel Otopark.

Parsel alanı 73.033,25 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel alanının 49.196,47 m²'si planlama alanını oluşturmaktadır.

121 ada / 29 parselde Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) (4,048 MWm/3,200 MWe) fonksiyonu önerilmiştir. Bu fonksiyonun kuzey yönünde bulunan kadastral yola, Genel Otopark Alanı ile sonlanan 10 m genişliğinde 2. Derece Yol ile bağlantı sağlanarak, kurulmak istenilen tesisin ulaşım bağlantısı oluşturulmuştur.

8.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



HARİTA 14: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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)
1/5.000 ölçekli nazım imar planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -25- sayfadır.-