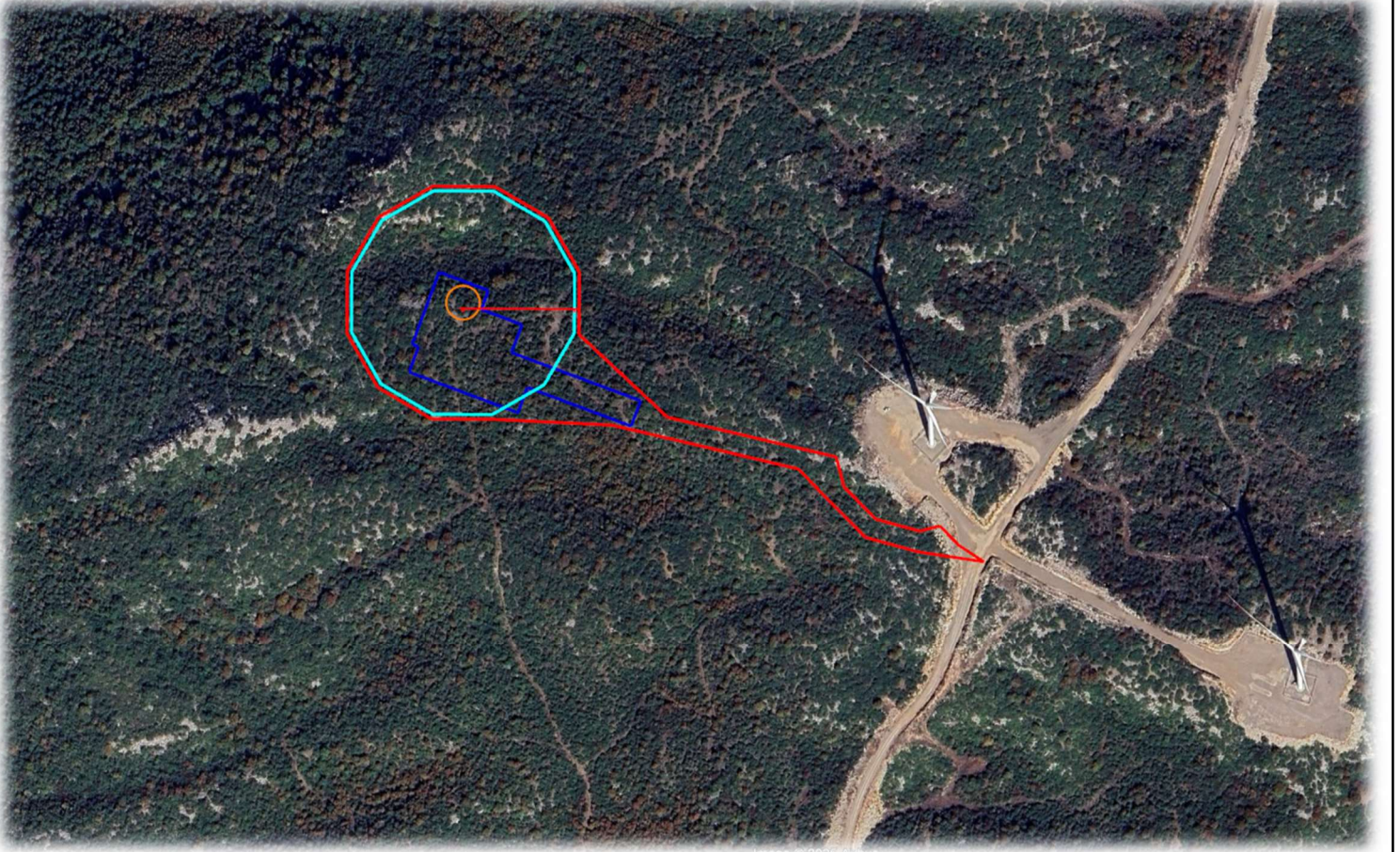


BALIKESİR İLİ BALYA İLÇESİ HAVUTBAŞI MAHALLESİ
PAZARKÖY RES'E AİT KURULACAK OLAN
İLAVE TÜRBİN (T13) (6.1 MWM) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



DÖRT E PLANLAMA

İÇİNDEKİLER

AMAÇ VE KAPSAM	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
1.1. Planlama Alanının Genel Değerlendirmesi	4
1.2. Planlama Alanı	7
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	8
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.3. Planlama Alanının Mevcut İmar Planı Durumu	14
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI.....	15
3.1. Fiziksel Yapı	15
3.1.1. Deprem Durumu	15
3.1.2. İklim	15
3.1.3. Bitki Örtüsü	16
3.2. Planlama Alanının İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Durumu	17
3.3. Planlama Alanının Hâlihazır ve Mülkiyet Durumu.....	20
4. UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	21
EKLER.....	23
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT ONAY SAYFASI	24
ÇED BELGESİ	25
ORMAN ÖN İZNİ RAPORU	26

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	4
Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	6
Şekil 3. Planlama Alanı.....	7
Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 5. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
Şekil 6. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 7. Çanakkale İli, Yenice İlçesi ve Balıkesir İli Balya İlçesi Pazarköy Rüzgâr Enerji Santrali Uygulama İmar Planı.....	14
Şekil 8. Çanakkale İli, Yenice İlçesi ve Balıkesir İli Balya İlçesi Pazarköy Rüzgâr Enerji Santrali Nazım İmar Planı.....	14
Şekil 9. Balıkesir İli Deprem Tehlike Haritası	15
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli İmar Planını kapsayan pindex listesi	20
Şekil 11. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi.....	21

AMAÇ VE KAPSAM

Gelişmekte olan ve her geçen gün enerji talebi artan Türkiye, enerji talebinin yaklaşık % 72'sini ithal kaynaklardan karşılamaktadır. Türkiye tüm bu gerçekler ışığında uluslararası anlaşmalara uymakla birlikte her şeyden önce ekonomik büyümesini, sektörel kalkınma politikalarında çevre boyutunun gözetildiği sürdürülebilir kalkınma anlayışı çerçevesinde gerçekleştirmelidir.

Bu kapsamda Enerjinin çevresel kirliliğe yol açmadan sürdürülebilir olarak sağlanabilmesi için Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Enerji Üretimi Amaçlı Kullanımının desteklenmesi gerekmektedir. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının başında ise Biyokütle Enerjisi gelmektedir. Biyokütle enerjisi tükenmez bir kaynak olması, her yerde elde edilebilmesi, özellikle kırsal alanlar için sosyo-ekonomik gelişmelere yardımcı olması nedeniyle uygun ve önemli bir enerji kaynağı olarak görülmektedir.

6094 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunda, Yenilenebilir Enerji Kaynakları (YEK); Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dâhil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynakları olarak ifade edilmektedir.

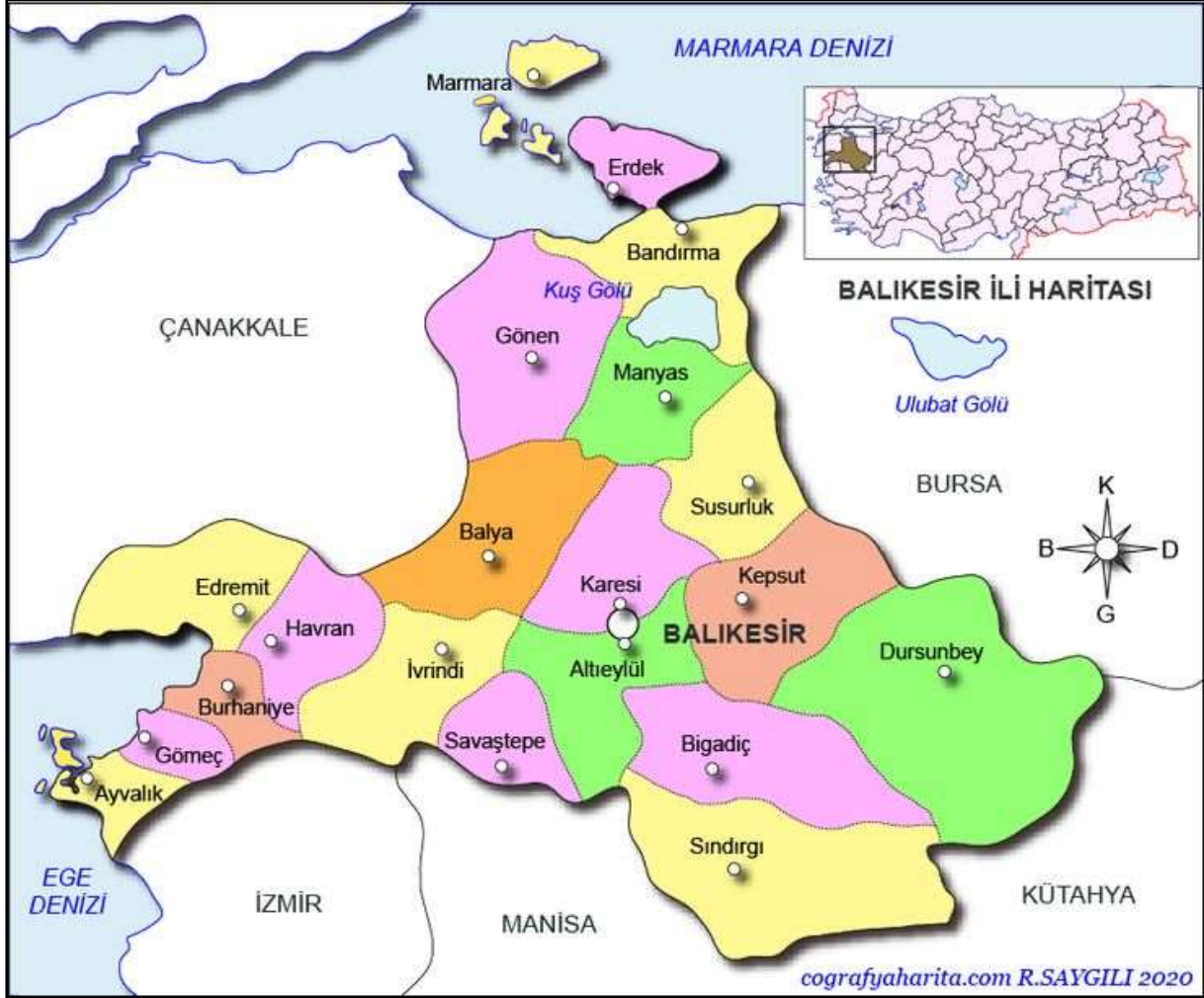
Türkiye genelinde artan enerji ihtiyacını karşılamak üzere 2015 yılı ve sonrasında yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi yatırımları artış göstermektedir.

Bu kapsamda; Balıkesir İli, Balya İlçesi, Havutbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan TEKNO RÜZGÂR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM ve TİC A.Ş'ne ait Pazarköy RES EÜ/9161-14/04429 Lisans Numaralı EPDK Hibrit Lisans sınırları dâhilinde kurulacak ilave türbin (T13) ile birlikte Elektrik Üretimi sağlamak amacıyla, Orman Ön İzni alınmış olan 21.884,75 m² Türbin, 7.787,58 m² ulaşım alanı olmak üzere toplam 29.672,33 m²'lik alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlamak amaçlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Genel Değerlendirmesi

Planlama alanı; Balıkesir İli Balya İlçesi Havutbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Balıkesir ili: Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, 39 derece kuzey paraleli, 27 derece doğu meridyeninin kesiştiği yerde yer alır. Doğuda Bursa ve Kütahya, kuzeyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda İzmir, güneyde Manisa illeriyle çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 145 metredir. İlin genel yüzölçümü 14.583 km²'dir.

Balıkesir ilinin; Altıeylül, Karesi, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Kepsut, Manyas, Marmara, Savaştepe ve Susurluk olmak üzere 20 ilçesi bulunmaktadır. İlin 2023 sonu nüfusu 1.276.096 olarak tespit edilmiştir.

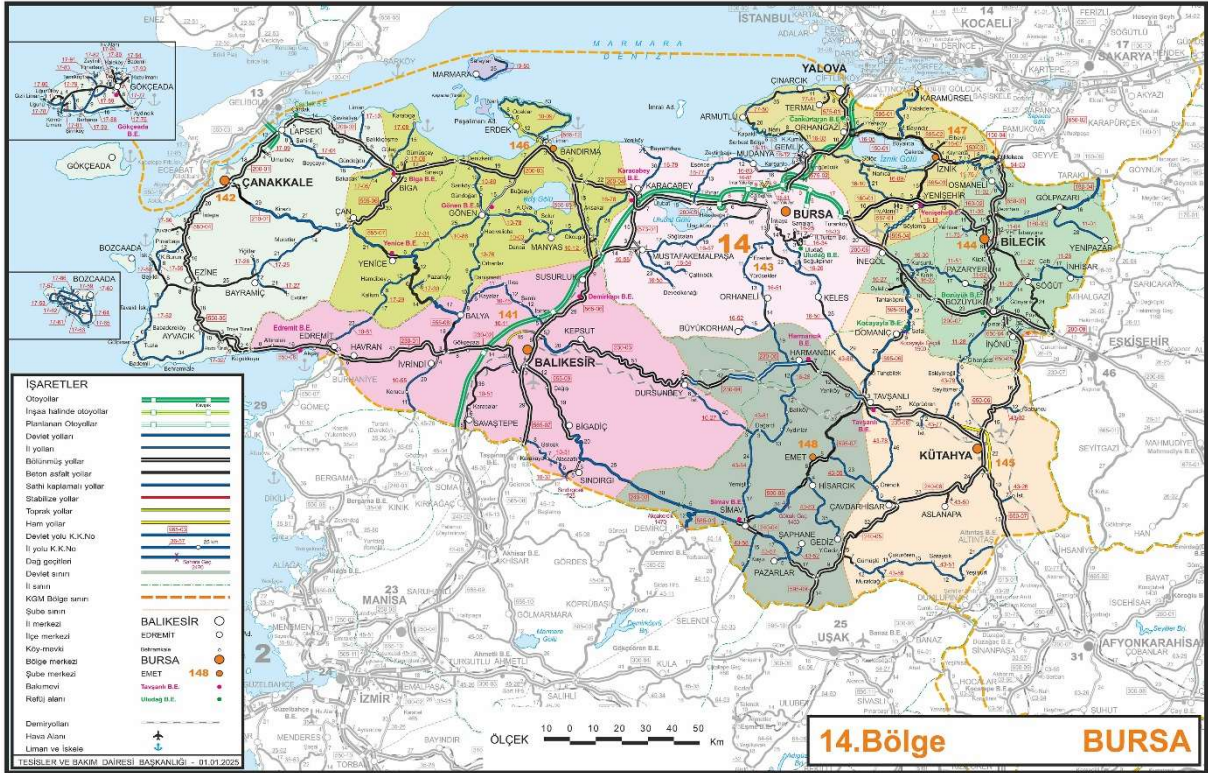
Balya ilçesi; İlçenin yüzölçümü 1.162 km², rakımı 210 metredir. Konum olarak Balıkesir ilinin kuzeybatısında yer alır. Balıkesir şehir merkezine 50 km uzaklıktadır. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde bulunur. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. İlçe, 1923 yılında Balıkesir'e bağlanmıştır.

İlçe 27-23' (Kayapınar Mahallesi batısı) ve 27-56' (Yenikavak Mahallesi doğusu) doğu boylamları ile 39-35' (Danışment Mahallesi) ve 39-52' (Gökköy Mahallesi) kuzey enlemleri arasındadır.

Havutbaşı Mahallesi; Havutbaşı Mahallesi, Balıkesir ilinin Balya ilçesine bağlı bir mahalledir. Balıkesir il merkezine yaklaşık 67 km, Balya ilçe merkezine ise 17 km uzaklıktadır.

Mahallenin rakımı yaklaşık 225 metredir. 2022 yılı verilerine göre Havutbaşı Mahallesi'nin nüfusu 157 olarak kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise nüfusun 161 olduğu belirtilmektedir. 2024 yılı ise 157'dir.

Mahallenin iklimi, bozulmuş Akdeniz iklimi etki alanı içerisindedir. Havutbaşı Mahallesi, Balya ilçesinin 46 mahallesinden biridir.



Şekil 2. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

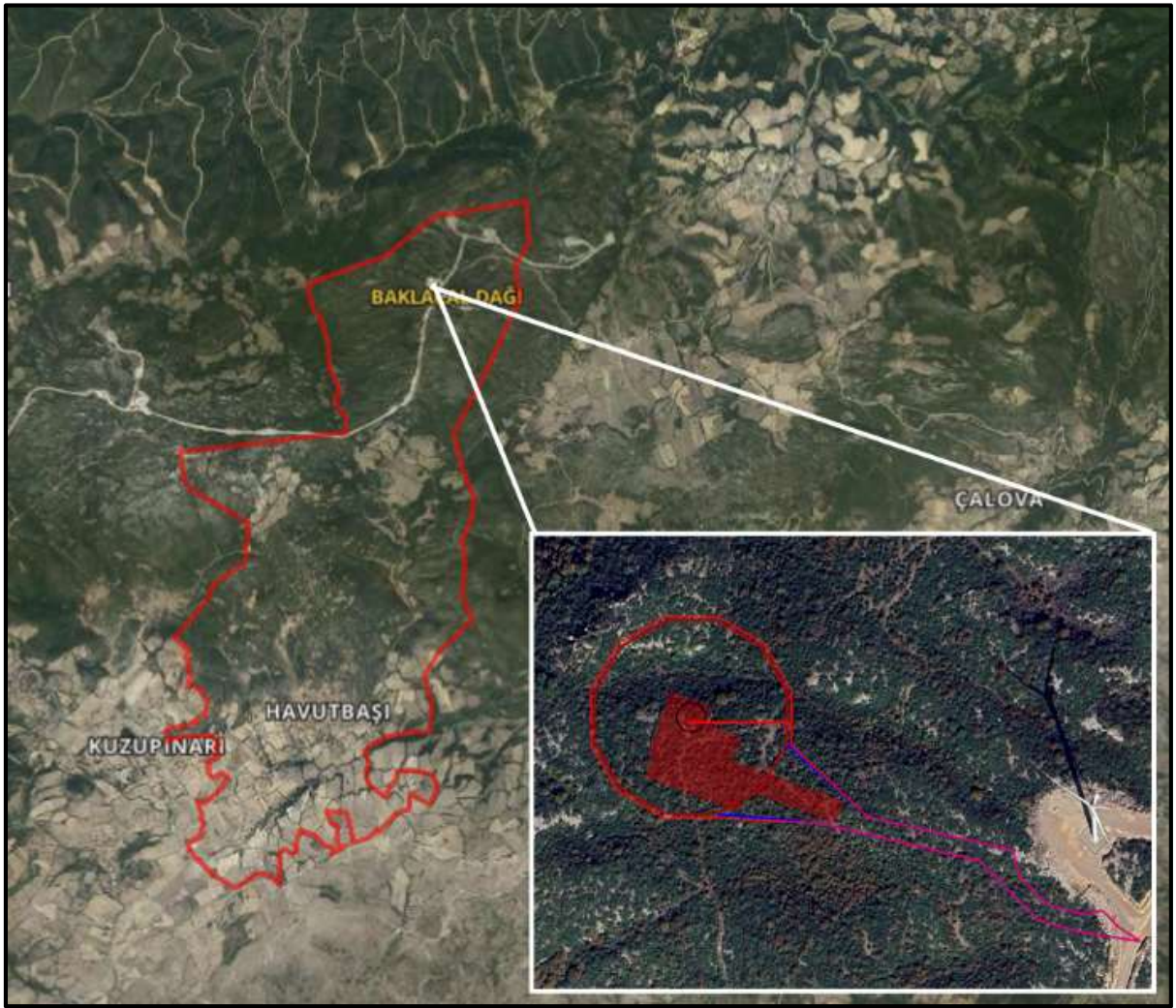
Balıkesir ili; Türkiye karayolları ağı içinde, Balıkesir 14. Bölge Müdürlüğü yetki alanı içinde kalmaktadır.

Balya İlçesi; Balya-Balıkesir karayolu üzerinden yaklaşık 50 km'lik mesafe ile Balıkesir il merkezine ulaşmaktadır. Kuzeyinde Kaz Dağları, güneyinde ise Madra Dağları ile çevrilidir. Balya ilçesinin İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı'na uzaklığı karayolu ile yaklaşık 290 km'dir. Balya'dan Bandırma'ya olan 90 km'lik karayolu bağlantısından sonra, Bandırma üzerinden İstanbul'a deniz yoluyla yaklaşık iki saatte ulaşmak mümkündür.

Havutbaşı Mahallesi; Balya ilçesi ile Havutbaşı Mahallesi arası 20 kilometredir. Balıkesir kent merkezi ile Havutbaşı Mahallesi arası 70 kilometredir.

1.2. Planlama Alanı

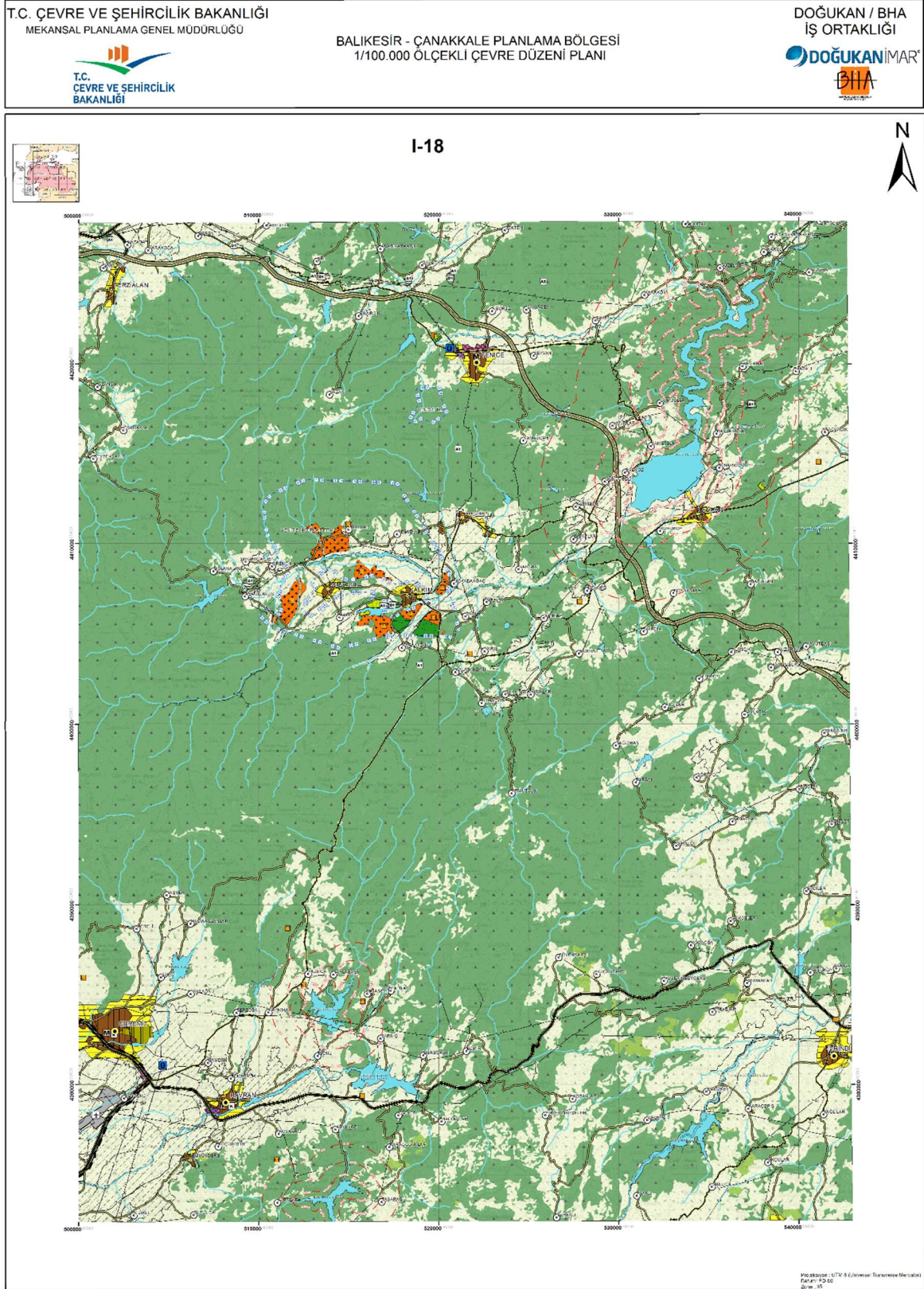
Planlama alanı, Balıkesir ilinin Balya İlçesine bağlı Havutbaşı Mahallesi'nde bulunmaktadır. Planlama alanı (Bkz. Şekil 3); sınırları içerisinde yer alan TEKNO RÜZGÂR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM ve TİC A.Ş.'ne ait Pazarköy RES EÜ/9161-14/04429 Lisans Numaralı EPDK Hibrit Lisans sınırları dâhilinde kurulacak ilave türbin (T13) ile birlikte Elektrik Üretimi sağlamak amacıyla, Orman Ön izni alınmış olan 21.884,75 m² Türbin, 7.787,58 m² ulaşım alanı olmak üzere toplam 29.672,33 m²'lik alanda imar planı önerisi geliştirilmiştir.



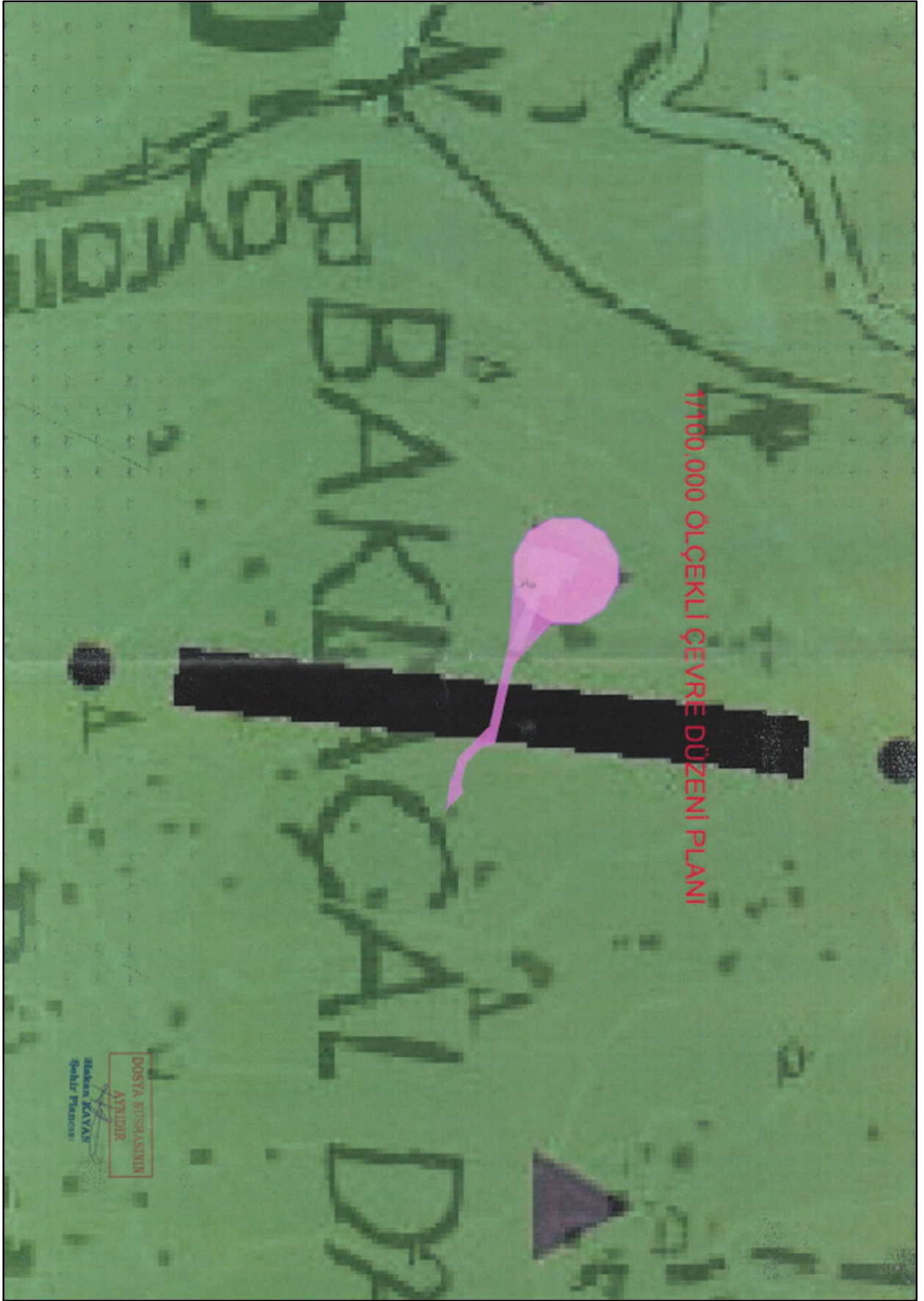
Şekil 3. Planlama Alanı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Planlama alanı, Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman Alanı sınırlarında yer almaktadır. Bu kapsamda; söz konusu Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde “Orman Alanları”na ilişkin şu hükümler yer almaktadır:

4.36. ORMAN ALANLARI:

6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK ALANLARDIR. BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE AĞAÇLANDIRILMASI PROJELENDİRİLEN ALANLAR DA BU KAPSAMDADIR.

8.23. ORMAN ALANLARI

8.23.1 BU PLANDA “ORMAN ALANI” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR, MUHAFAZA ORMANLARI OLUP 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLAR İLE BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE AĞAÇLANDIRILMASI PROJELENDİRİLEN ALANLARDIR.

8.23.2 PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDEKİ ORMAN ALANLARI, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN ALINAN ORMAN AMENAJMAN PLANI ESAS ALINARAK BU PLANA İŞLENMİŞTİR.

8.23.3 ORMAN SINIRLARI KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI DURUMUNDA VEYA İMAR PLANLARININ YAPIMI SIRASINDA ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

8.23.4 BU PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI’NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DÂHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

8.23.5 BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ ORMAN VASFINDA OLMAYAN PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, BU PLANIN “TARIM ALANLARI” BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK, DÖRT TARAFI ORMAN ALANI İLE ÇEVİRİLİ OLAN PARSELLERDE KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, SADECE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR VE

MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DÂHİLDİR. BU ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULU: MİN. PARSEL=5000 M² EMSAL=0.05 HMAKS=2 KAT MAKS. İNŞAAT ALANI= 250 M²'DİR.

8. ÖZEL HÜKÜMLER

8.36. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

8.36.2... 03.12.2013 tarihli ve 03 Sayılı Mahalli Çevre Kurulu Kararı İle Belirlenmiş Sınırlar Dışındaki Alanlarda Yerli Kömüre Dayalı Termik Santral Talepleri; Her Bir Tesis İçin 40 Milyon Ton Kömür Rezervinin Maden İşleri Genel Müdürlüğüne Belgelenmesi, Bu Rezervin Sadece Talebe Konu Santral Alanında Kullanılması, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Tarafından Lisans Verilmiş Olması ve ilgili Kurum-Kuruluşların Uygun Görüşlerinin Alınması Kaydıyla Bu Planın Amaç, İlke Ve Stratejileri " Kapsamında Bakanlıkça Değerlendirilebilir.

8.36.3 Mahalli Çevre Kurulu Kararı ile Enerji Üretim ve Depolama Alanlarına yönelik bu plan kararlarını genişletici kararlar alınamaz.

8.36.4 Bu plan kapsamında yer alacak Enerji Üretim ve Depolamaya ilişkin yatırımlarda, mevcut tesisler de dikkate alınarak Çevresel Etki Değerlendirmesi Yapılır.

8.36.5 Kurulmuş/Kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.

8.36.6 Bu planın onayından önce onaylanmış olan alt ölçekli imar planları geçerlidir.

8.36.7 Bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için; Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) olumlu kararı aranır. Bu kapsamdaki alanlara ilişkin 20 hektardan büyük alanlar için bu planda gerekli değişiklik yapılır.

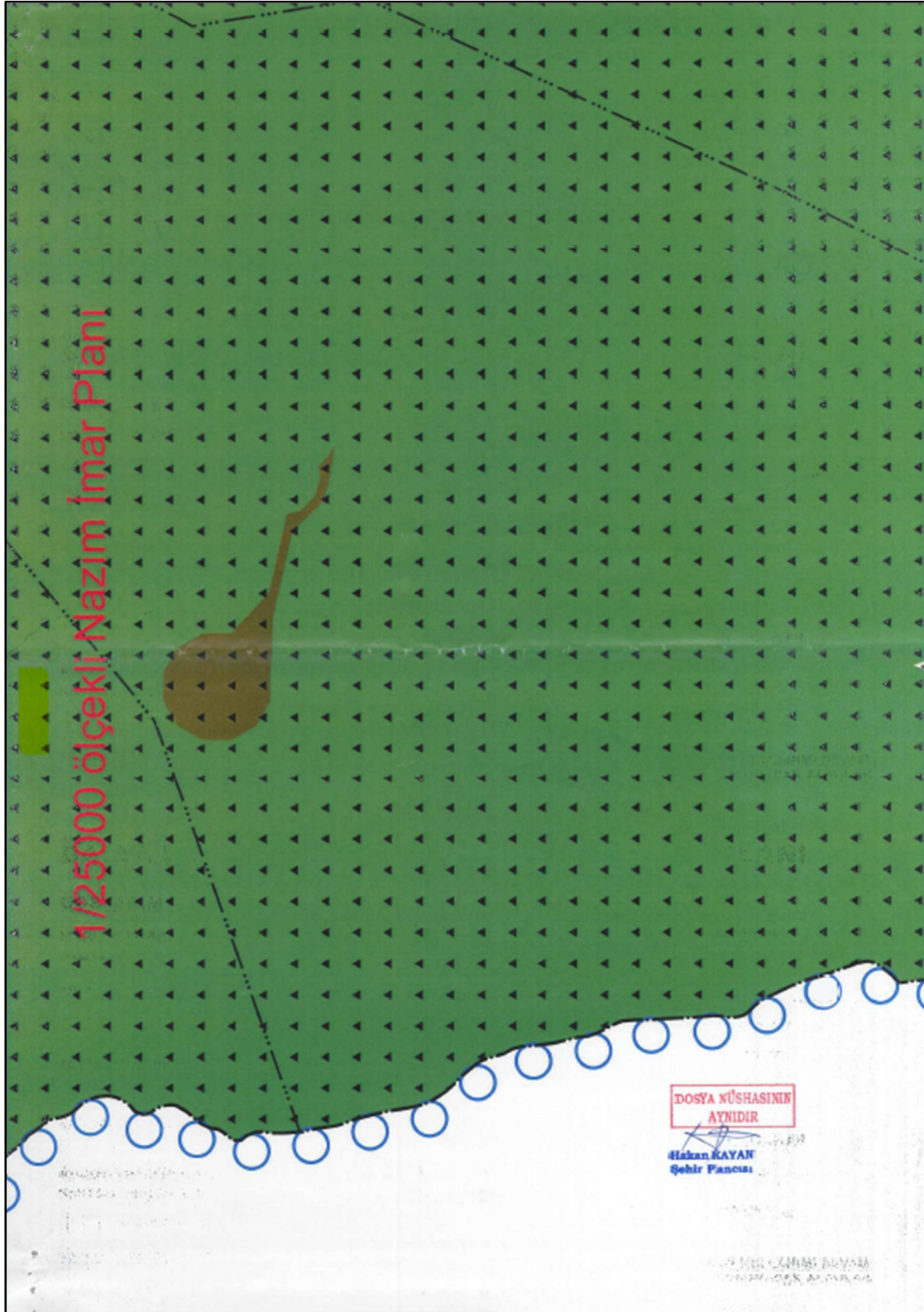
8.37. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

Yenilebilir enerji üretim alanlarında, aşağıda düzenlenen yer seçimi kriterlerine uyulması ve Bakanlığın görüşünün alınması koşuluyla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca verilecek lisans kapsamında, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planları, ilgili idaresince onaylanır ve veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Bu alanların yer seçiminde aşağıda belirtilen kriterlere uyulacaktır;

6831 Sayılı "Orman Kanunu" kapsamında kalan alanlardaki yatırımların gerekli izinler alınarak öncelikli olarak orman niteliğini kaybetmiş alanlarda gerçekleştirilmesi esastır. Tarımsal üretim amaçlı Korunması Esas Olan 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 Sayılı Kanun Hükümleri Kapsamında "Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzni" nin alınması zorunludur. ÇDP' de Doğal Karakteri Koruncak Alanlar ve diğer koruma alanları ile İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşaklarında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda imar planlarının hazırlanması aşamasında, Üniversitelerin ilgili bölümlerince faaliyetin çevreye olabilecek olası etkilerinin ve alınacak önlemlerin açıklandığı Ekosistem Değerlendirme Raporu hazırlanması zorunludur. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri ve Ekosistem Değerlendirme Raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır. İmar planı aşamasında, Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır. Plan sınırı içerisinde bulunan Kültür ve Turizm Koruma Jie Gelişim Bölgeleri, Özel Çevre Koruma Alanları, Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı, Yaban Hayatı Koruma Geliştirme Sahası gibi özel kanunlara tabi alanlarda ilgili kanun hükümleri çerçevesinde ilgili kurumlardan uygun görüş Alınacaktır. Kurulmuş/Kurulacak Tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur. " denilmektedir.

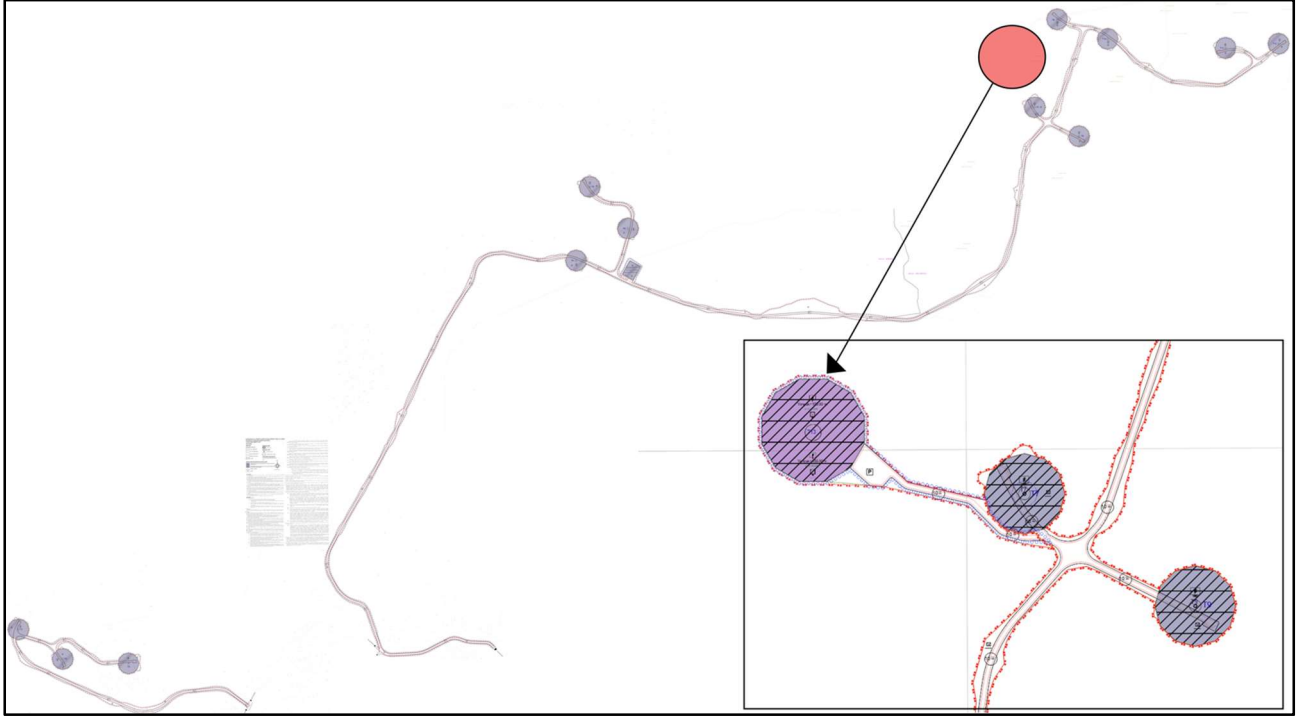
2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



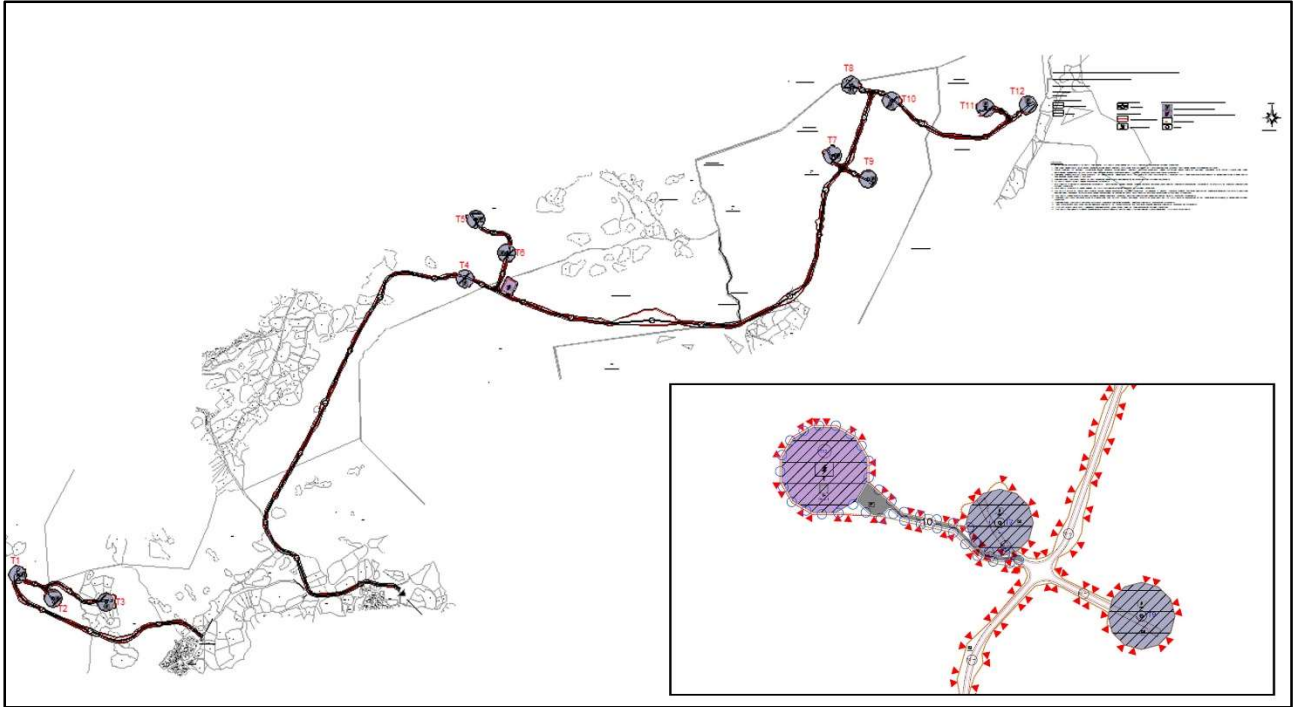
Şekil 6. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orman Alanı sınırlarında yer almaktadır.

2.3. Planlama Alanının Mevcut İmar Planı Durumu



Şekil 7. Çanakkale İli, Yenice İlçesi ve Balıkesir İli Balya İlçesi Pazarköy Rüzgâr Enerji Santrali Uygulama İmar Planı



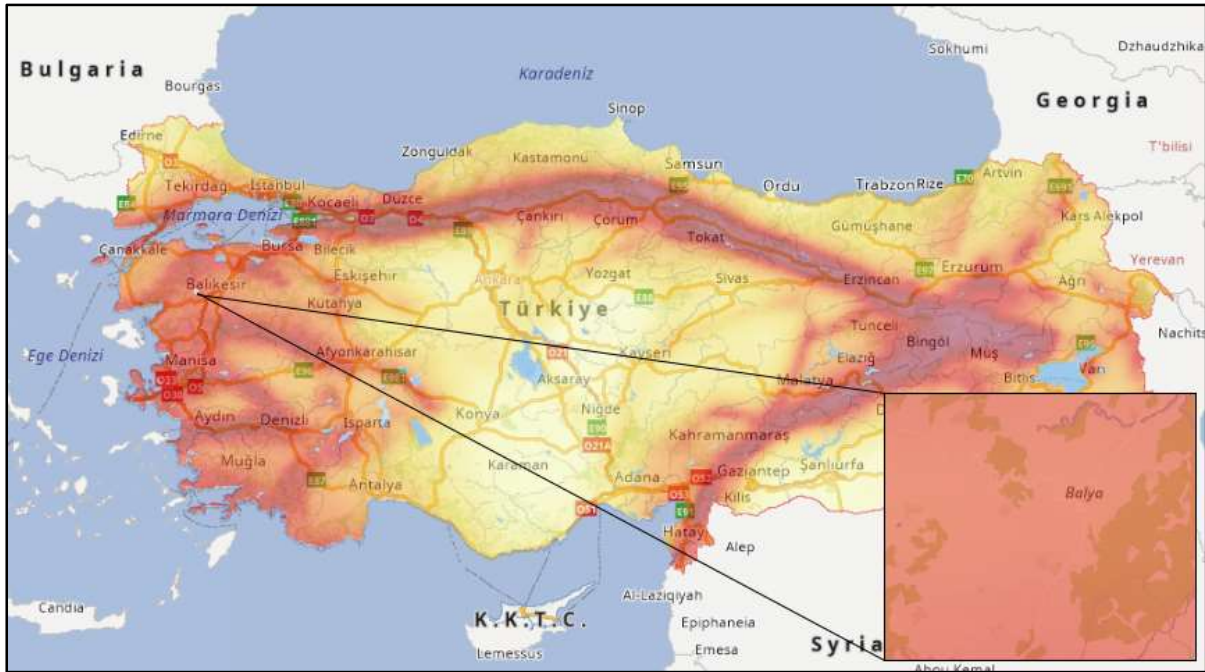
Şekil 8. Çanakkale İli, Yenice İlçesi ve Balıkesir İli Balya İlçesi Pazarköy Rüzgâr Enerji Santrali Nazım İmar Planı

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

3.1. Fiziksel Yapı

3.1.1. Deprem Durumu

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanı 0.370 g deprem tehlike durumuna tabii olup yüksek riskte deprem tehlike bölgesinde değerlendirilmektedir.



Şekil 9. Balıkesir İli Deprem Tehlike Haritası

3.1.2. İklim

Balıkesir ili, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer aldığı için hem Akdeniz hem de Karadeniz iklimlerinin etkilerini taşır. Kuzey kesimlerinde Marmara Denizi'nin ılıman etkisi görülürken, güney kesimlerinde ise daha çok karasal iklimin etkisi hissedilir. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılıman ve yağışlıdır. Özellikle denize kıyısı olan ilçelerde nem oranı daha yüksek olup, iç kesimlerde sıcaklık farkları daha belirgindir.

Balya ilçesi, Balıkesir'in iç kesimlerinde yer aldığı için genel olarak karasal iklimin etkisi altındadır. Yaz aylarında sıcaklıklar yüksektir, ancak geceleri serin geçebilir. Kış aylarında ise sıcaklıklar düşer ve zaman zaman don olayları görülebilir. Yağış rejimi düzensizdir, ancak en fazla yağış sonbahar ve kış aylarında düşer. İlçede tarım ve hayvancılık faaliyetleri iklim koşullarına bağlı olarak şekillenmiştir.

Havutbaşı Mahallesi, Balya ilçesi ile benzer iklim özelliklerine sahiptir ve karasal iklimin etkileri burada da belirgindir. Kış aylarında sert hava koşulları, don ve zaman zaman kar yağışı görülebilirken, yaz aylarında sıcak ve kurak bir hava hâkimdir. Mahallenin rakımı çevre bölgelere kıyasla biraz daha yüksek olduğu için yaz aylarında geceleri serinleme etkisi daha belirgindir. Tarım faaliyetleri, iklim koşulları nedeniyle genellikle dayanıklı bitkiler ve hayvancılık üzerine yoğunlaşmıştır.

3.1.3. Bitki Örtüsü

Balıkesir, Marmara ve Ege bölgelerinin kesişim noktasında yer aldığı için zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Kuzeyde Marmara kıyılarında maki ve fundalık alanlar görülürken, Kaz Dağları ve Madra Dağları çevresinde geniş ormanlık alanlar bulunur. Meşe, çam, gürgen ve kestane ağaçları yaygın olup, kıyı kesimlerde zeytinlikler ve bağlar oldukça fazladır. Tarım açısından verimli topraklara sahip olan Balıkesir'de ayçiçeği, buğday, arpa ve sebze tarımı yaygın olarak yapılmaktadır.

Balya ilçesi, daha çok iç kesimlerde yer aldığı için ormanlık ve bozkır karışımı bir bitki örtüsüne sahiptir. İlçede meşe ve çam ormanları yaygın olup, özellikle yüksek rakımlı bölgelerde daha sık görülür. Bunun yanı sıra çayır ve meralar, hayvancılığın yaygın olması nedeniyle geniş alanlara yayılmıştır. Tarımsal faaliyetler için ayrılan alanlarda tahıl, baklagiller ve yem bitkileri yetiştirilmektedir.

Havutbaşı Mahallesi, Balya ilçesinin doğal yapısıyla benzerlik göstermektedir. Ormanlık alanların yanı sıra bozkır bitki örtüsü de yaygındır. Makilik alanlar ve meralar mahallede geniş yer kaplarken, yer yer çam ve meşe ağaçları da bulunmaktadır. Tarım ve hayvancılığın ön planda olduğu mahallede, doğal otlaklar ve küçük tarım alanları bitki örtüsünü çeşitlendirmektedir.

3.2. Planlama Alanının İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Durumu

1. Bu çalışma; Balıkesir İli, Balya İlçesi Havutbaşı Mahallesi sınırında kalan, 1 adet 1/5000 ölçekli 118-B-20-C nolu hâlihazır harita ile 3 adet 1/1000 ölçekli 118-B-20-C-1-A, 118-B-20-C-1-C, 118-B-20-C-1-D nolu hâlihazır haritalarda sınırları belirtilen 3.19 hektarlık GES- RES alanlarının İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanı, 20/08/2014 tarihinde onaylanan Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında orman alanında kalmaktadır. İnceleme alanının daha önceden yapılmış imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

İnceleme alanında daha önceden yapılmış imar planına esas jeoloji ve jeolojik-jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır.

Ayrıca, inceleme alanında Balıkesir İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.10.2024 tarih ve 1115950 sayılı yazısına istinaden Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.

3. İnceleme alanında 3 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında; 3 profil boyunca MASW-Kırılma ve 3 noktada Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.
4. İnceleme alanı düz topoğrafyaya sahip olup eğim değeri % 10-20 olarak belirlenmiştir.
5. İnceleme alanının jeolojisini arazi incelemeleri ve literatür bilgilerine göre; jeolojisini Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşları oluşturmaktadır.
6. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşı seviyeleri kaya birim olarak belirlenmiştir.

Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşı seviyelerinde yapılan nokta yükleme deneyine göre kaya birimler "düşük dayanımlı" kayalar olarak tanımlanmıştır. Bu birimin tek eksenli basınç değerlerine göre kaya birimler "düşük dayanımlı" kayalar olarak tanımlanmıştır. Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşı seviyeleri RQD değerlerine göre "çok kötü-kötü-orta kalite" kayaç aralığında ve kayaların ayrışma derecesine göre kaya birimlerin "orta derecede ayrışmış- çok fazla ayrışmış" olduğu belirlenmiştir.

7. İnceleme alanında yapılan MASW- KIRILMA çalışmalarından elde edilen Vs30 değerleri; 773-796 rn/sn rn/sn aralığındadır. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma ölçümlerinden elde edilen V s30 verileri "2019 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde tanımlanan yerel zemin sınıfı tablosu"na göre değerlendirildiğinde zemin; "ZB" tanım aralığına girmektedir.

İnceleme alanında yapılan mikrotermör ölçümlerinden elde edilen zemin büyütme(HN) değerleri; 1.69-2.15 aralığında olup tehlike düzeyi A(Düşük) ve baskın periyot değerleri; 0.15-0.17 olup (TO) göre tehlike düzeyleri; A(Düşük) olarak değerlendirilmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanı dâhilinde kalan ve mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır.

9.

10. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
11. İnceleme alanında kaya düşmesi türü kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri gözlenmemektedir. İnceleme alanı sınırlarında eğim değerinin >%10 olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri beklenebilecektir. Ayrıca, jeolojisini kireçtaşlarının oluşturduğu eğimli alanlarda jeolojik birimlerin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak yapılacak derin kazılarda serbest ve eklemlili kaya blokları düşme, yuvarlanma, dökülme türü risk oluşturacağı mutlaka dikkate alınmalıdır.
12. İnceleme alanında bulunan mevsimsel akış gösteren derelerin yağışlı dönemlerde taşkın riskine karşın planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
13. İnceleme alanının temel jeolojisini Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşı seviyelerinin oluşturması nedeniyle inceleme alanında şişme-oturma ve sıvılaşma problemi beklenmemektedir.
14. İnceleme alan sınırlarında çökme-tasman, tıbbi jeoloji, tsunami vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir. Ayrıca, inceleme alanında gözlenen Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşlarının karstik boşluğa rastlanılmamıştır. Ancak bu durum parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarında detaylı irdelenerek yapılaşmaya gidilmelidir.
15. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından; Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

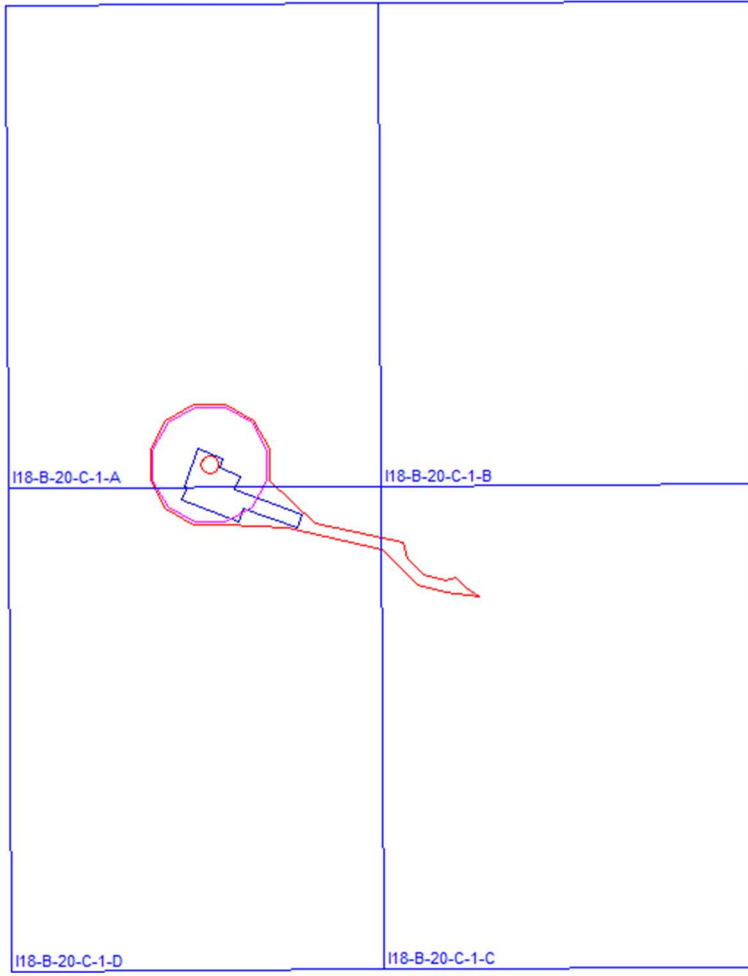
Önlemlili Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Jura yaşlı Bilecik Formasyonuna ait kireçtaşlarının oluşturduğu ve genel eğim değerinin %10-20 olduğu alanlardır. Bu alanlarda kaya birimlerin kırıklı ve çatlaklı, çok düşük-düşük dayanımlı ve kötü-çok kötü kaliteli yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri oluşabilecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış ve yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- ✓ Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

- ✓ *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.*
 - ✓ *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
 - ✓ *Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
 - ✓ *Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.*
 - ✓ *Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.*
 - ✓ *İnceleme alanı dâhilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
 - ✓ *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.*
16. *İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.*
17. *Bu rapor; Balıkesir İli, Balya İlçesi Havutbaşı Mahallesi sınırında kalan, 1 adet 1/5000 ölçekli I18-B-20-C nolu hâlihazır harita ile 3 adet 1/1000 ölçekli I18-B-20-C-1-A, I18-B-20-C-1-C, I18-B20-C-1-D nolu hâlihazır haritalarda sınırları belirtilen 3.19 hektarlık GES-RES alanlarının İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.*

3.3. Planlama Alanının Hâlihazır ve Mülkiyet Durumu

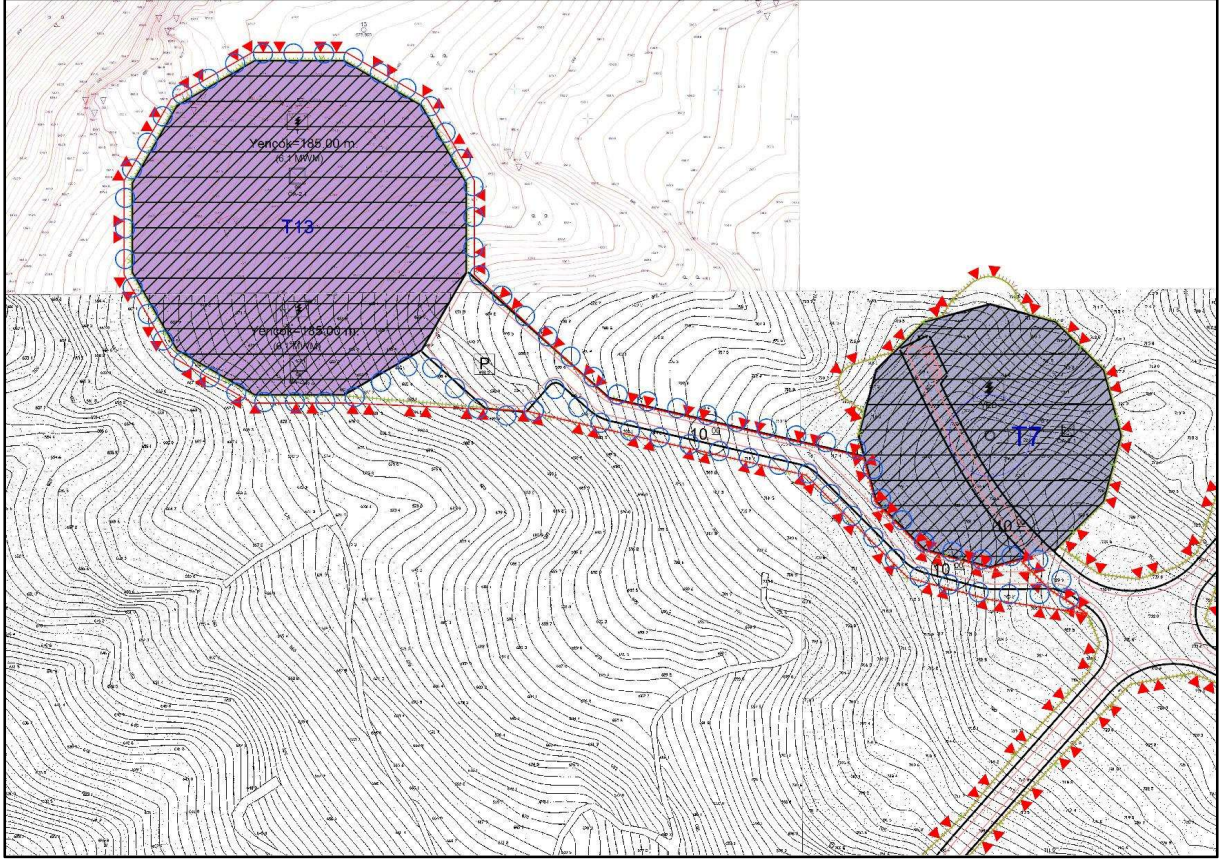


Şekil 10. 1/1000 Ölçekli İmar Planını kapsayan pindex listesi

Balıkesir İli, Balya İlçesi, Havutbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan TEKNO RÜZGÂR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM ve TİC A.Ş.'ne ait Pazarköy RES EÜ/9161-14/04429 Lisans Numaralı EPDK Hibrit Lisans sınırları dâhilinde kurulacak ilave türbin (T13) ile birlikte Elektrik Üretimi sağlamak amacıyla hazırlanacak olan imar planı 4 paftaya dâhildir. Bu paftalar Şekil 10'da yer almaktadır.

Havutbaşı hudutlarında bulunan Tekno Rüzgar Enerji yatırım üretim ve Tic. A.Ş. ye ait Pazarköy Res EÜ/9161-14/04429 nolu EPDK Hibrit lisans sınırları dâhilinde kurulacak ilave türbin ile Elektrik üretimi sağlamak için; 21884,75 m² Türbin, 7787,58 m² ulaşım yolu orman ön izni bulunmaktadır.

4. UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ



Şekil 11. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi

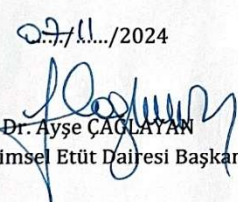
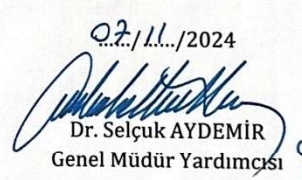
Balıkesir İli, Balya İlçesi, Havutbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan TEKNO RÜZGÂR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM ve TİC A.Ş'ne ait Pazarköy RES EÜ/9161-14/04429 Lisans Numaralı EPDK Hibrit Lisans sınırları dâhilinde kurulacak ilave türbin (T13) ile birlikte Elektrik Üretimi sağlamak amacıyla, Orman Ön izni alınmış olan 21.884,75 m² Türbin, 7.787,58 m² ulaşım alanı olmak üzere toplam 29.672,33 m²'lik alanda 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

T13 Türbinini kapsayan ilave imar planına, alanda bulunan orman ön izni sınırı, kamulaştırma sınırı ve önlemlili alan sınırı işlenmiştir. Ayrıca Türbin alanında Yençok: 185.00 metre olarak belirlenmiştir. Yine T13 Türbinini kapsayan ilave imar planına ulaşım, 10 metrelik taşıt yolundan başlayıp T7 Türbininden geçerek T13 Türbinine otoparkla bağlanan 10 metrelik taşıt yolu ile sağlanmıştır.

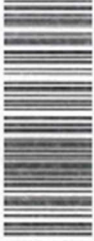
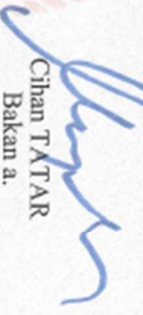
Balıkesir İli, Balya İlçesi, Havutbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş.ye ait Pazarköy RES EÜ/9161-14/04429 Lisans Numaralı EPDK Hibrit Lisans sınırları dahilinde kurulacak 6,1 MWm/6,1 MWe kapasiteli ek ilave türbin (T13) ve ulaşım yoluna ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı (**UIP-101095970**) 3194 sayılı Ek-11(h) maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış, 24.06.2025 tarihinden itibaren 30 gün süre ile Balıkesir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)'nde askıya çıkarılmış ve askı süreci tamamlanmıştır. Askı sürecinde fark edilen teknik sorunlar nedeniyle planda ve plan notlarında yeniden düzenlemeye gidilmiş ve onaylanan planda yer alan üretim lisansı koordinatlarına ilişkin plan notları kaldırılmış, türbin noktası plan gösteriminden çıkarılmıştır.

EKLER

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT ONAY SAYFASI

İL	: BALIKESİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	: BALYA	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: HAVUTBAŞI	
PAFTA	: 1 adet 1/5000 ölçekli 118-B-20-C nolu halihazır harita ile 3 adet 1/1000 ölçekli 118-B-20-C-1-A, 118-B-20-C-1-C, 118-B-20-C-1-D nolu halihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	:	 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi
PARSEL	:	
YERBİS NO	: 24001300102758	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi		
 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi		
 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi		
 Asuman YERLİ Jeoloji Mühendisi		
 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.		
 07.11.2024 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		
 07.11.2024 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY		
 07.11.2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

ÇED BELGESİ

		
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü		
T.C.		
ÇED OLUMLU BELGESİ		
29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "Pazarköy Rüzgar Enerji Santrali Kapasite Artışı (Mevcut 12 adet türbin 45,6 MWm/44MW'e den 13 adet türbin 51,7 MWm/50,1 MW'e çıkartılması)" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.		
Karar Tarihi : 21.11.2023 Karar No : 7384 Proje Sahibi : Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş. Proje Yeri : Balıkesir İli, Balya İlçesi, Havutbaşı Mahalllesi KAPASİTE:Mevcut 12 adet türbin 45,6 MWm/44MW'e den 13 adet türbin 51,7 MWm/50,1 MW'e çıkartılması)		
 Cihan TATAR Bakan a. Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürü		

ORMAN ÖN İZNİ RAPORU

ORMAN KANUNUNUN 17/3 MADDESİNE DAYALI OLARAK TALEP EDİLEN İZİNLERE AİT SAHA ANALİZ RAPORU

Üst İzin Grubu-İzin Grubu : 17.MD ENERJİ
Lisans No/ Süresi : EÜ/ 9161-14/04429 06.02.2069
Rapor Tarihi : 11.11.2024

İli : Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü : Balıkesir
İlçesi : Balya Orman İşletme Müdürlüğü : İvrindi
Köyü : Havutbaşı Orman İşletme Şefliği : Danişment-Balya
Bölme Numaraları : 176-200

- 1) Talep Sahibinin;
 - a) Adı-Soyadı/Kurum/Şirket Adı : Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic.A.Ş.
 - b) Vergi No/ : 8360432206
 - c) Adresi : Altunizade Mah.Kısıklı cd.Sarkuysan-ak iş merkezi
no:4/2 iç kapı: 7 Üsküdar/İstanbul
- 2) Talebin Konusu : RES Türbin ve Ulaşım yolu ÖN İZİN
- 3) Talep Alanının
 - a) Genel Alanı (m2) : 29672,33
 - b) Orman Sayılan Alan (m2) : 29672,33
 - c) Orman Sayılmayan Alan (m2) : -
- 4) Kadastro Durumu (Kanun No/Kesinleşme Tarihi)
 - a) Arazi kadastro : 5304/2007
 - b) Orman Kadastro : 3302/1988
 - c) Haritası (Uygun Ölçekli) : Ekte sunulmuştur.
- 5) Meşcerenin
 - a) İşletme Şekli : Koru
 - b) Fonksiyonu : Doğayı koruma
 - c) Mescere tipi : BMak
 - d) Ağaç türleri : Maki Türleri
- e) Meşcere tipleri itibariyle saha döküm tablosu : BMak:29672,33 m2
- f) Haritası (Uygun Ölçekli) : Ektedir.
- 6) ÇED Belgesinin Tarih ve Numarası : 21.11.2023/7994570
- 7) Koordinatlar:
 - a) Ruhsat/Lisans vb. Belgelere Ait Alan Koordinatları : Koordinatlar müracaat dosyası ekindedir.
 - b) İzin Talep Edilen Alanın Koordinatları: Koordinatlar müracaat dosyası ekindedir..
 - c) ÇED Alanın Koordinatları: Çed yazısı müracaat dosyası ekindedir.

8) Talep edilen alanı gösterir farklı açılardan çekilen koordinatlı resimler :



Y:540441 X:4406367

Y:540441 X:4406367

Y:540441 X:4406367

9) Talep alanını gösterir shp ve/veya kml dosyası (İzin türleri itibariyle talep alanlarını ayrı katmanlar ve kapalı poligon olarak gösterir şekilde ayrıca daha önce verilmiş izinli alanlar, iptal edilen alanlar, eylemli-zabıtlı-mahkemesi devam eden, tahsisli vs. alanlar işlenmiş şekilde) (İmara tabii izinlerde imar durumu da ayrıca eklenecektir.)

Sahada daha önceden verilmiş izinli alan,İptal edilmiş alan,mahkemesi devam eden eylemli ve zabıtlı alan bulunmamaktadır.

10)Arazi hakkında genel değerlendirme: (Arazi üzerinde yapılan inceleme sonucunda talep edilen alana ilişkin meyil durumu, erozyon durumu, heyelan durumu, denize/yola/baraja/ gölete yerleşim alanlarına mesafesini, denizden/ yoldan/ yerleşim yeri öngörümü, arazinin yerinde incelenmesi esnasında değerlendirmeye esas kriterleri içeren vb. ayrıntılı tespit.)

İzin talep edilen alanın; genel meyilnin %2-8 arasında olduğu,erozyon tehlikesi ve heyelan riskinin olmadığı,Marmara denizine 54 km,Ege denizine 55 km,Dereköy göletine 3 km,Çalova mahallesine 5,5 km,Havutbaşı mahallesine 4 km ,Balya İlçe merkezine 11 km ,Balya Yenice karayoluna 4,3 km,araovacık sulama göletine 12 km mesafelerde olup herhangi bir yerleşim yerinin ve karayolunun ön görünümünde olmadığı, bu nedenlerle Res Türbin ve Ulaşım Yolu ÖN İZNİ için izin verilmesinde sakınca bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Yukarıda ayrıntılarıyla açıklanan talep konusu alan; gerek evrak gerekse arazi üzerinde incelenmiş olup, orman dışında yapılması mümkün olmayan faaliyetin gerçekleşmesinin planlandığı sahanın mülkiyet durumunu, alanda ki mevcut ağaç türlerini, kapalılık ve gelişim çağlarını, alanı yansıtır görsellerini içerir işbu rapor tarafımdan düzenlenmiştir. 11/11/2024

Projeyi Hazırlayan Ormancılık Bürosu :

Adı, Soyadı:MNB-ORMAN MÜHENDİSLİĞİ MAD.ENERJİ SAN.VE TİC. LTD.ŞTİ.

Ruhsat No : 0012

Kaşe ve İmza :

