



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ,
YARIŞALAN MAHALLESİ
106 ADA 63 VE 64 PARSELLERDE
2,4 MW_m KURULU GÜCÜNDE
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİS ALANI
(RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

(2024)



ARAS PLANLAMA
MİMARLIK PROJE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

**BALIKESİR İLİ, Balya İlçesi,
Yarışalan Mahallesi
106 Ada 63 ve 64 Parsellerde
2,4 MW_m Kurulu Gücünde
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı
Üretim Tesis Alanı
(Rüzgar Enerji Santrali)
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

AÇIKLAMA RAPORU

(2024)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	5
2. TÜRKİYE VE DÜNYADA ENERJİ ÜRETİM BİLGİLERİ	5
3. PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI VE LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİ.....	7
4. PLANLAMA ALANININ KONUMU	7
4.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	7
4.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	8
4.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ ve SINIRLAR.....	9
5. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	10
5.1. COĞRAFİ YAPI	10
5.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	10
5.3. MÜLKİYET DURUMU.....	11
5.4. JEOLojİK YAPI	12
5.5. DEMOGRAFİK YAPI	18
5.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	18
6. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	19
6.1. BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
6.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	20
6.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....	22
7. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	22
8. EKLER.....	24
8.1. TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU	24
8.2. TAPU SENEDİ	27
8.3. APLİKASYON KROKİSİ	29

8.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI..... 30

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	7
Şekil 2. Bölgesel Ulaşım İlişkileri.....	8
Şekil 3. Karayolları 14. Bölge Haritası	9
Şekil 4. Balıkesir İli İlçe Sınırları Haritası	10
Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	12
Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	13
Şekil 7. Bölgenin Deprem Haritası	13
Şekil 8. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	20
Şekil 9. Balıkesir İli, Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	22
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	23

TABLolar

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	23
---	----

1. GİRİŞ

Hem dünyada hem de ülkemizde sürekli artan nüfus sayısı ve gelişen teknoloji ile paralel olarak tüketim de çok hızlı bir şekilde yükselmektedir. Bu durumda, artan nüfusun da getirdiği yoğun tüketim ile mevcut enerji kaynaklarının belirli bir süre sonra tüm insanlığa yetmeyeceği açıktır. Bu sebeple yenilenebilir enerji konusunda hem çevremizi korumak amacı ile hem de dünya üzerindeki yaşamın uzun yıllar boyunca devam edeceğini düşünerek, şu anki yenilenemeyen enerjinin kaynaklarının yeterliliğini sağlayabilmek için yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelmemiz gerekmektedir.

Rüzgar, küresel ısınmaya yol açmayan temiz, doğaya ve insana zarar vermeyen yenilenebilir bir enerji kaynağıdır. Rüzgar enerjisi, rüzgarı oluşturan hava akımının sahip olduğu hareket enerjisinden ortaya çıkmaktadır. Rüzgarın kinetik enerjisi, türbinlerin kanatları aracılığı ile dönel mekanik enerjiye dönüşmektedir. Günümüzde rüzgar, dünyada en çok kullanımı artan yenilenebilir enerji kaynaklarından biri haline gelmiştir. Son yıllarda, kurulan rüzgar enerji santrallerinin sayıları hızla artmakta, toplam elektrik enerjisi üretimi içerisinde rüzgar enerjisinin payı da giderek artmaktadır.

Türkiye, rüzgar enerjisi bakımından oldukça avantajlı bir konumda bulunmaktadır. 2015 yıl sonu itibarıyla dünya genelinde rüzgar santrallerinin kapasitesi 432,419 MW kurulu güce ulaşmıştır. Türkiye 48.000 MW'lık (38.000 MW kara ve 10.000 MW deniz) rüzgar potansiyeli ile birçok Avrupa ülkesinden daha yüksek bir potansiyele sahiptir. Ülkemizin enerji alanındaki 2023 yılı stratejik hedeflerinden biri 100.000 MW'lık hedef kurulu gücümüz içerisinde, rüzgar enerjisi kurulu gücümüzün 20.000 MW olmasıdır. Dünya'nın en önemli rüzgar enerjisi potansiyelinden birine sahip olan ülkemizde, elektrik talebinin büyüme hızının iki katı oranında artarak, bu talebin mümkün olduğunca ucuz ve temiz kaynaklardan sağlanması stratejik öneme sahiptir. Türkiye'nin kurulu rüzgar enerji gücü Aralık 2018 itibarı ile 7 GW'ın üzerindedir.

2. TÜRKİYE VE DÜNYADA ENERJİ ÜRETİM BİLGİLERİ

Günümüzde, endüstrinin en temel enerji tüketimi elektrik enerjisi olup, onu ısınma veya ısıtma amaçlı fosil yakıtlar (petrol, kömür, doğal gaz...) takip etmektedir. Günden güne enerji ve yakıt talebi sürekli olarak artmaktadır. Dünyamızda enerji ihtiyacı her yıl yaklaşık olarak % 4-5 oranında artmaktadır. Buna karşılık bu ihtiyacı karşılamakta olan fosil yakıt rezervi ise çok daha hızlı bir şekilde tükenmektedir. Bu nedenle yenilenebilir enerji kaynakları hem talep gereği hem de temiz enerji üretiminin gerçekleştirilebilmesi amacıyla her geçen gün önem kazanmaktadır.

Yenilenebilir Enerji;

- Yeryüzünde ve doğada herhangi bir üretim prosesine ihtiyaç duyulmadan temin edilebilen,
- Fosil kaynaklı olmayan (kömür, petrol ve karbon türevi vb.)
- Elektrik enerjisi üretirken CO₂ emisyonu gerçekleştirilmeyen,
- Çevreye zararı ve etkisi konvansiyonel enerji kaynaklarına göre çok daha az olan,
- Sürekli yenilenen ve kullanıma hazır halde doğada var olan, hidrolik, güneş, rüzgar, jeotermal vb. gibi enerji kaynaklarını ifade eder.

Yenilenebilir enerji kaynakları, yenilenebilir enerji doğal kaynaklardan elde edilen ve doğa tarafından devamlı şekilde takviye edilen enerjiye denir. Bu kaynaklar jeotermal enerji, hidrolik enerjisi, biyokütle enerjisi, güneş enerjisi, rüzgâr enerjisi olarak sıralanabilir. 2015 yılı sonu itibarıyla, dünyada üretilen elektriğin yaklaşık %23,7'si yenilenebilir enerji kaynakları kullanılarak üretilmiştir.

Bu kaynaklardan bazılarının eldesi çok kolay bazılarının ise güçtür. Bir bölgeye enerji sağlanması istendiğinde ön hazırlığının çok iyi yapılması, bölgenin enerji kaynaklarının iyi araştırılması ve var olan enerjilerin iyi değerlendirilmesi gerekir. Ülkemizin her yıl elektrik iletim hatlarında kaybettiği enerji miktarı neredeyse ürettiğinin yarısı kadardır.

Rüzgar enerjisi günümüz dünyasında bütün ülkeler ve çevreler tarafından kabul görmüş, faydası tartışılmaz, temiz ve yenilenebilir enerji kaynağı olarak karşımıza çıkan ilk kaynaklardan biridir. 2018 yılı sonu itibarıyla, Türkiye’de üretilen elektriğin %6,78’i rüzgar gücü ile üretilmiştir. Türkiye’deki rüzgar santrallerinin bölgelere göre dağılımına baktığımızda, 2018 yıl sonu itibarıyla %38,43’ü Ege Bölgesi’nde, %33,23’ü Marmara Bölgesi’nde yer almaktadır.

Rüzgar Enerjisinin Çevresel Avantajları;

- Yakıt masrafları ve hammadde ihtiyaçları yoktur.
- Tükenmeyen, yenilenebilir, temiz enerji kaynağıdır ve fosil yakıt tüketimini azaltır.
- Fosil yakıtların kullanımından doğan CO₂ emisyonunu en aza indirir.
- Rüzgar santrallerinin gürültü etkisi, mutedil konuşmanın yarattığı etkiden daha azdır.
- Yerli kaynak kullanıldığı için dışa bağımlılığı azaltır.
- Kısa sürede devreye alınabilen enerji kaynağının tesisi için yer ihtiyacı düşüktür. Santral sahası içinde tarım ve hayvancılık yapılabilir.
- Enerjide kaynak çeşitlendirmesine katkı sağlar.
- Üretim tesisinin inşaat ve işletme aşamalarında doğrudan ve dolaylı istihdam yaratır.

3. PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI VE LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİ

Işıksoy Tekstil İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından Balıkesir İli, Balya İlçesi, Yarışalan Mahallesi sınırları içerisinde 2,4 MWm gücündeki IŞIKSOY RES 4-5-6 Rüzgar Enerji Santrali'nin kurulması planlanmaktadır. Proje için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda türbin yeri belirlenmiştir.

Enerji üretiminin yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanması aynı zamanda ülke ekonomisine katkıda bulunmak ve enerjide dışa bağımlılığı azaltmak amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Uludağ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 27.11.2023 tarih ve 12242 sayılı yazısı ile Işıksoy Tekstil İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 3 türbinden oluşan ve kurulu gücü 2,4 MWm gücünde olan "Işıksoy RES 4-5-6" Rüzgar Enerji Santrali kurulmasına ilişkin Çağrı Mektubu alınmıştır.

4. PLANLAMA ALANININ KONUMU

4.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

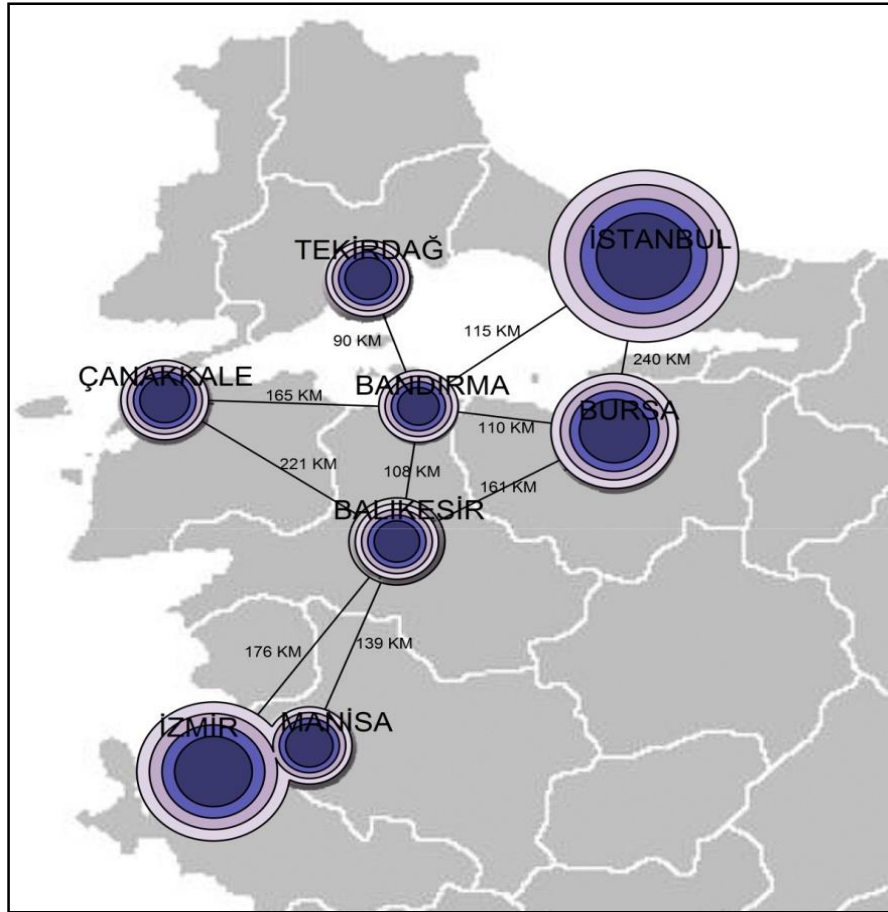
Balıkesir ili, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara ve Ege Bölgesi sınırlarında yer almaktadır. İl, 12.11.2012 tarihinde büyükşehir statüsü kazanmıştır. Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya, güneyde Manisa ve İzmir, batıda Çanakkale ili ile komşudur; ilin kuzeyinde Marmara denizine, güneybatısında ise Ege denizine kıyısı bulunmaktadır. 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ile 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alan ilin yüzölçümü 14.299.000 km² dir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

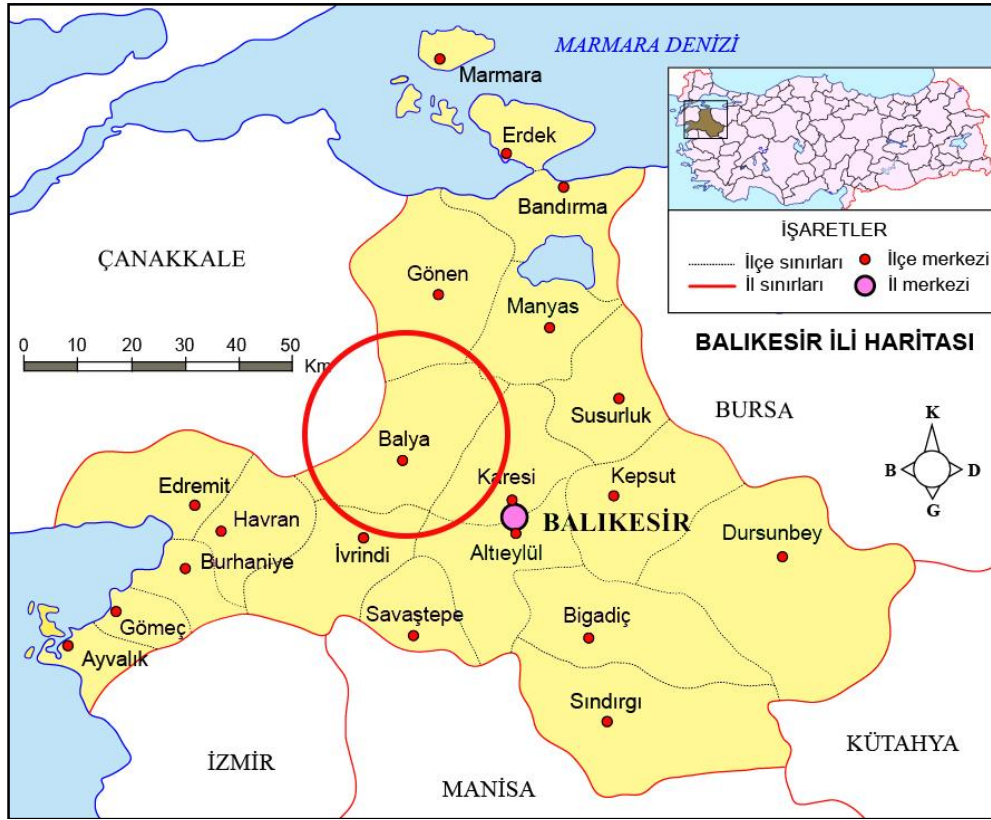
4.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Balıkesir ili dahil olduğu Güney Marmara Bölgesi hinterlandındaki ulaşım argümanlarının yönetiminde önemli bir role sahiptir. Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan uluslararası kara yolları olan Avrasya Ulaştırma Bağlantılarının ve Ekonomik İş birliği Ulaşım Ağının, Karadeniz ile Ege Denizi'ni bağlayan uluslararası deniz yollarının, Marmara Bölgesi'ni Ege ve İç Anadolu Bölgelerine bağlayan kara, demir ve hava yollarının geçtiği bölge, önemli turizm, ticaret ve sanayi merkezlerini de birbirine bağlamaktadır. Bölgenin mevcut ulaşım altyapısı incelendiğinde, karayolu ulaşım ağı açısından İstanbul, İzmir ve Bursa gibi önemli merkezlerin arasında ve bu illerin etkileşimini sağlayan bir konumdadır.



Şekil 2. Bölgesel Ulaşım İlişkileri

Balıkesir ili; Bursa-Manisa-İzmir istikametinde D565 karayolu ile Kütahya-Edremit istikametinde ise D230 karayolunun kesişiminde yer almaktadır. İl, konumu ile transit geçiş ve sezonluk ulaşım için önemli bir kavşak noktasıdır ve ilin toplam 1142 km yol ağına sahiptir.



Şekil 4. Balıkesir İli İlçe Sınırları Haritası

5. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

5.1. COĞRAFİ YAPI

Yüzölçümü 952 km² olan Balya'nın %70'i kadarını dağlık alanlar, geriye kalanını engebeli alanlar oluşturmaktadır. İlçenin kuzey batısında Konak, batıda Ekizce, doğuda Akçal dağları uzanmaktadır. Bu nedenle sahip olduğu toprakların önemli bir kısmı tarım faaliyetlerine uygun değildir ve daha çok mera alanı olarak kullanılmaktadır. Bu mera alanında ise ağırlıklı olarak geleneksel yöntemlerle yapılan hayvancılık faaliyetleri sürdürülmektedir. Ortalama yükseltisinin 230 metre olduğu Balya'nın en yüksek tepesi doğusunda yer alan Akçal Tepesi'dir (642 m).

Balya'nın en önemli akarsuyu olan Kocaçay, Kaz Dağları'ndan doğarak İvrindi'den Balya sınırları içerisine girer ve Kocadere ile Orhanlar derelerini bünyesine aldıktan sonra, Manyas Gölü'ne dökülür.

5.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Ege kıyılarında, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi etkilidir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe karasal iklim etkisini arttırmaktadır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisi görülmektedir. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

Marmara ve Ege iklimlerinin yaşandığı Balıkesir ilinde genelde sıcak hava hakimdir. Yazları kurak ve sıcak olan ilde bugüne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık, 44,6 °C

(22.07.1986). Bugüne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık-11.0 °C (04.01.1942) dir. En düşük sıcaklığın Ocak ayında yaşandığı ilde en yüksek sıcaklık ise Temmuz ayında yaşanmaktadır. Balıkesir yıllık yağış tutarları, dağ sıralarının uzanış yönü ve yüksekliğine bağlı olarak artış göstermektedir. Yıllık ortalama yağış tutarları 569 mm (Balıkesir) ile 708 mm (Edremit) arasında değişmektedir. Balıkesir ve yakın çevresindeki yerlerde, kar yağışlı günlerin sayısı önemli bir sayıya ulaşmadığı gibi yağın erimeden yerde kalış süresi de genelde kısadır. İl genelinde hâkim rüzgar kuzey, mevsimsel olarak değişikliklerde ise kuzey-doğu yönündedir. Ortalama rüzgâr hızı 1,4 m/sn'dir. Planlama alanını oluşturan Balya ilçesinin yazları kurak ve sıcak, kışları sert ve yağışlı geçmektedir. Yağışlar kış aylarında kar ve yağmur şeklindedir. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 230 metredir. Ancak gerek rakım ve gerekse konum itibarıyla yazlar Akdeniz iklimindeki kadar sıcak olmayıp kısmen serindir. Yılın en sıcak ayları Temmuz ve Ağustos, en soğuk ayları ise Ocak ve Şubat ayları olarak belirlenmiştir.

Balıkesir'in toplam arazi varlığının yaklaşık %45'i orman arazisi, %32'si kültür arazisi, %8'i çayır ve mera, %15 'i kullanılmayan arazidir. İlin orman varlığının büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ağaçlarından ve zeytinliklerden oluşmaktadır.

Balya ilçesinin toplam arazi varlığının yaklaşık %65'i orman ve fundalık arazisi, %27'si kültür arazisi, %8'i çayır ve meradır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam ve kızılçam, kayın, gürgen, ak ve kızıl meşe, söğüt ve çınardır.

5.3. MÜLKİYET DURUMU

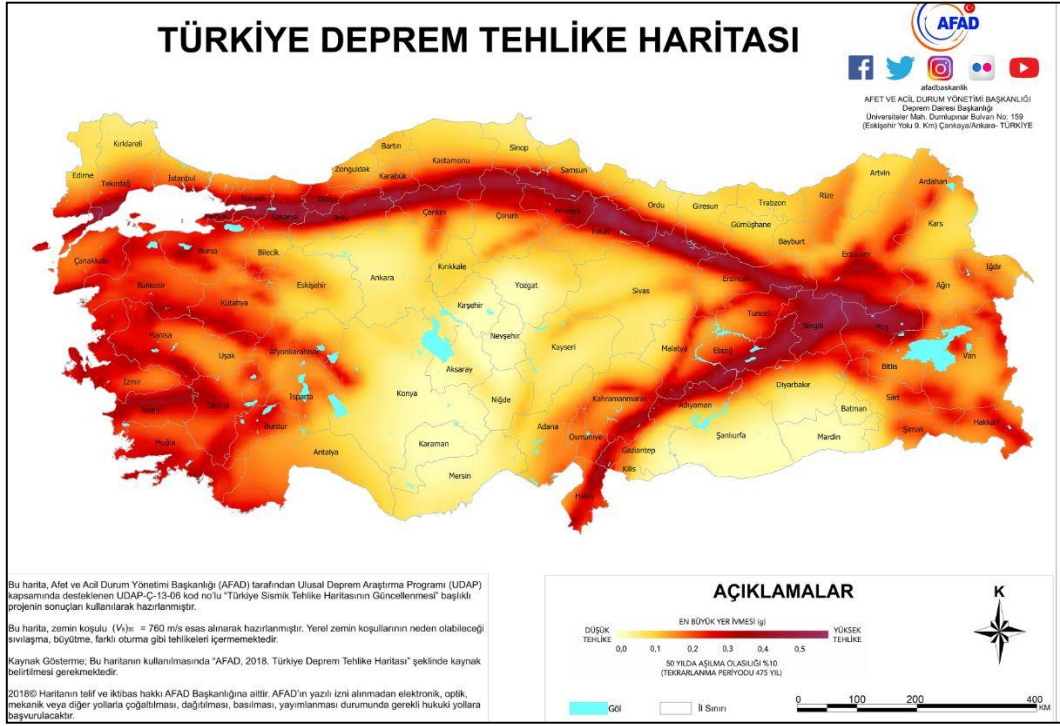
Planlamaya konu alan; Balıkesir İli, Balya İlçesi, Yarışalan Mahallesi 106 ada 63 ve 64 parselden oluşmaktadır. Söz konusu parsellerin tamamı Işıksoy Tekstil İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne aittir.



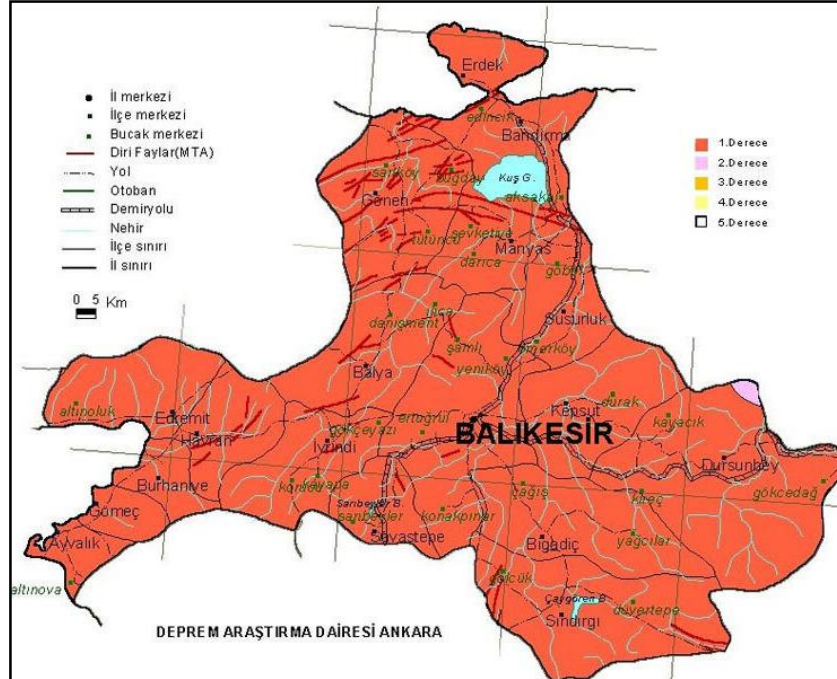
Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

5.4. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’de yayımlanmış ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası’na göre yüksek tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır. Bölge 1. Derece Deprem kuşağında bulunmaktadır.



Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 7. Bölgenin Deprem Haritası

Proje kapsamında, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmış olup, söz konusu projede "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esasları ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

Jeo Aktif Ltd. Şti. tarafından hazırlanan "Balıkesir İli, Balya İlçesi, Yarışalan Mahallesi 106 Ada 63 ve 64 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar

Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 26.08.2024 tarihinde onaylanmıştır.

1)Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu çalışması ile 1/5000 ölçekli İ19B06B 1/1000 ölçekli İ19B06B2C ve İ19B06B2B halihazır paftalarında yer alan Balıkesir İli, Balya İlçesi, Yarışalan Mahallesi, Manyas Yolu mevkiinde mülkiyeti Işıksoy Tekstil İnşaat Taahhüt Sanayi ve Tic. A.Ş.’ye ait olan 106 ada 63 ve 64 nolu parsellerde toplam 71869,85 m² tapu alanının 21507,79 m² yüzölçümlü kısmında 3 adet Rüzgar santrali kurulumu (RES) olarak planlanması düşünülmektedir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 10/01/2024 tarih ve 195685 sayılı yazısı ile 05/05/2023 tarih Lisansız 1000 kWe toplam kurulu gücü olarak belirtilen Işıksoy RES-6 adlı, 07/04/2023 tarih Lisansız 1000 kWe toplam kurulu gücü olarak belirtilen Işıksoy RES-5 adlı ve 07/04/2023 tarih Lisansız 1000 kWe toplam kurulu gücü olarak belirtilen RES-4 adlı tesislerine dair Teknik Değerlendirme Raporuna istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28/09/2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda Format 3'e göre hazırlanmıştır.

Rapor, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas 21507,79 m² 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.

2)İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

3)İnceleme alanında planlanacak yapılaşmada “Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

4) SİSMİK ÇALIŞMA:

İnceleme alanında yapılan 30 metre derinliğine kadar 6 adet Sismik Kırılma ve 3 mikrotremör çalışması yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

İNCELEME ALANI A BÖLGESİ;

Kırılma etüdünde hesaplanan hızlar: $V_{s30} = 764-800$ m/sn

Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0): 0.16-0.20 sn

Zemin Büyütmesi (A_k): 1,22-1,35

Amplifikasyon Bölgesi: $T_{01} = 0,11$ sn ve $T_{02} = 0,30$ sn

5) İnceleme alanında 3 adet 30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Ders-1 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1.1 m derinliğinde 192 ohm.m özdirençli Bitkisel Toprak bulunmaktadır. Bu birimin altında 10 metre derinliğine kadar 95 ohm.m özdirençli Altere Granodiyorit (Çakıllı Siltli Kum) birimi bulunmaktadır. Bu birimi inceleme derinliğine kadar 205 ohm.m özdirençli Parçalı Kırıklı Granodiyorit + Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimi izlemektedir. Yer altı su seviyesine 9-10 metrede rastlanılmıştır. Ders-2

nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1.2 metre derinliğinde 175 ohm.m özdirençli Bitkisel Toprak bulunmaktadır. Bu birimin altında 9.53 metre derinliğine kadar 91 ohm.m özdirençli Altere Granodiyorit (Çakıllı Siltli Kum) birimi bulunmaktadır. Bu birimi inceleme derinliğine kadar 226 ohm.m özdirençli Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimi izlemektedir. Yer altı su seviyesine 9-10 metrede rastlanılmıştır.

Ders-3 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1.1 metre derinliğinde 186 ohm.m özdirençli Bitkisel Toprak bulunmaktadır. Bu birimin altında 9.2 metre derinliğine kadar 89 ohm.m özdirençli Altere Granodiyorit (Çakıllı Siltli Kum) birimi bulunmaktadır. Bu birimi inceleme derinliğine kadar 214 ohm.m özdirençli Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimi izlemektedir. Yer altı su seviyesine 9-10 metrede rastlanılmıştır.

6) İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna (YAS) S.K.1'de 6,50 metrede, S.K.2'de 6,70 metrede, S.K.3'te 1,00 metrede, S.K.4'te 1,60 metrede, S.K.5'te 14,00 metrede ve S.K.6'da ise 5,00 metrede rastlanılmıştır. Açılan araştırma çukurlarında ise yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanının çevresinde çeşmeler bulunmaktadır. Sondaj çalışmaları sırasında ölçülen yeraltı su seviyeleri genellikle zeminin Altere, Parçalı ve Kırıklı tabakalarında biriken yüzeysel sulardır. Yeraltı su seviyeleri mevsimsel şartlara göre değişimler gösteren genellikle yüzeysel sulardır. Bu ölçümler rezistivitede yapılan ölçümleri desteklemiştir.

7) İnceleme alanında gözlenen Altere Granodiyoritler (Çakıllı Siltli Kum) biriminde yapılan sıvılaşma değerlendirilmesinde Sıvılaşma potansiyeli etüt raporu kanaatince düşüktür.

8) İnceleme alanının 22 km güneyinden Havran Balya Fayzonu, 9,80 km güneyinden Şamşı Fayı, 14,50 km kuzeyinden Yenice Gönen Fayı ve Çizgisellik Fayı ise 5,60 km güneybatısından geçmekte olup projelendirme ve yapım aşamasında dikkat edilmelidir.

9) İnceleme alanı ile ilgili DSİ Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü 29/08/2023 tarih ve 3755048 sayılı yazısında belirtilen görüşlere harfiyen uyulması ve kurumun önerdiği tedbirler mutlaka alınmalıdır. İnceleme alanı yüzeysel suların boşalma havzasında ve tahliyesinde olduğundan dolayı son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmektedir. Bu nedenle projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm tedbirler alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Drenaj sisteminin devamlı çalışması sürekli kontrol edilmelidir.

10) İnceleme alanında 6 adet sondaj kuyusu 3 adet araştırma çukuru açılmıştır. İnceleme alanında açılan kuyularda Bitkisel Toprak altında Oligosen-Miyosen Granitoyitlerine ait Altere Granodiyoritler (Çakıllı Kumlu Düşük Plastiteli Kil), Parçalı Kırıklı, Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimi gözlenmiştir. İnceleme alanında gözlenen Altere Granodiyorit (Çakıllı Siltli Kum) biriminde laboratuvar verilerinde yapılan değerlendirme neticesinde şişme derecesinin Likit Limit bakımından **düşük** olduğu, Sıkışabilirliğin Likit Limit tanımlaması bakımından Düşük sıkışabilirlik tanımlı olduğu, Kıvamlık indisi bakımında Çok sert ve sıkı tanımlı, Plastik indisi olarak Plastik derecesi Plastik değil ve Kuru dayanım olarak Çok Düşük dayanımlı olduğu belirlenmiştir.

İnceleme alanında açılan sondajlardaki SPT deneyinden ise Kıvam olarak Sert Kıvamda olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle parselde projelendirme ve yapım aşamasında her türlü mühendislik tedbirleri alınmalıdır.

İnceleme alanının gözlenen birimlerinden **Kaya Kalite Göstergesi (RQD)**'ne göre sınıflandırıldığında **Çok Düşük Kaliteli (%0-%25)**, **Düşük Kaliteli (%25-%50)**, **Orta Kaliteli (%50-%75)**, **İyi Kaliteli (%75-%90)** ve **Çok İyi Kaliteli (%90-%100)** tanıma girdiği belirlenmiştir.

İnceleme alanında kayaçların gözlemsel olarak ayrışma bakımından incelendiğinde Altere Granodiyorit (Çakıllı sitli Kum) birimleri **W6 Rezidüel Zemin**, Parçalı Kırıklı Granodiyorit birimler **W3 orta Ayrışmış** ve Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimler ise **W2 Az Ayrışmış Kaya** grubuna girdiği tespit edilir.

Dayanım bakımından ise gözlemsel olarak incelendiğinde birimler **R4 Dayanımlı** tanımlı Kayaç grubuna girdiği tespit edilir. Kayaçların Deere ve Miller 1975 Tek Eksenli Basınç dayanımına göre yapılan kayaç sınıflamasına göre Parçalı Kırıklı Granodiyorit birimler **Çok Düşük Dayanımlı** ve Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimler ise **Düşük Dayanımlı** kayaç grubuna girdiği tespit edilmiştir. Kayaçların Bieniawski 1975 nokta yük direnci sınıflamasına göre Parçalı Kırıklı Granodiyorit birimler **Çok Düşük Dayanımlı** kayaç ve Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimler ise **Düşük Dayanımlı** kayaç sınıfına girdiği tespit edilmiştir.

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna (YAS) S.K.1'de 6,50 metrede, S.K.2'de 6,70 metrede, S.K.3'te 1,00 metrede, S.K.4'te 1,60 metrede, S.K.5'te 14,00 metrede ve S.K.6'da ise 5,00 metrede rastlanılmıştır. Açılan araştırma çukurlarında ise yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanının çevresinde çeşmeler bulunmaktadır. Sondaj çalışmaları sırasında ölçülen yeraltı su seviyeleri genellikle zeminin Altere, Parçalı ve Kırıklı tabakalarında biriken yüzeysel sulardır. Yeraltı su seviyeleri mevsimsel şartlara göre değişimler gösteren genellikle yüzeysel sulardır. Bu ölçümler rezistivitede yapılan ölçümleri desteklemiştir.

İnceleme alanında gözlenen Altere Granodiyoritler (Çakıllı Siltli Kum) biriminde yapılan sıvılaşma değerlendirilmesinde Sıvılaşma potansiyeli etüt raporu kanaatine düşüktür.

İnceleme alanının eğimi **0°-5°, 5°-15° ve 15°-30°** arasında (Yumuşak eğimli alan, Orta Eğimli Alan ve Orta Eğimli Alan) sınıfına girdiği tespit edilmiştir. İnceleme alanında gözlenen Altere Granodiyorit (Çakıllı Sitli Kum) birimlerden alınan numuneler üzerinde yapılan deneylere göre: Kohezyon 0,216 – 0,274 kg/cm² arasında ve kayma açısı ise 20° - 22° arasında değişmektedir. Parçalı Kırıklı, Kırıklı Çatlaklı Granodiyorit birimlerden alınan numuneler üzerinde yapılan deneylere göre ise: Kohezyon: 17,479 - 30,993 kg/cm² arasında ve kayma açısı ise 21° - 28° arasında değişmektedir. İnceleme alanında genel itibari ile yamaç yönelimi güney ve doğu yönelimlidir. İnceleme alanında en düşük kot 403 m en yüksek kot ise 437 metredir. İnceleme alanının en yüksek eğimi 21°'dir.

İnceleme alanlarında çıplak gözle yapılan inceleme sonunda eski menşeli herhangi bir heyelana rastlanmamıştır.

İnceleme alanlarında mevcut ve eğime bağlı olarak oluşması muhtemel olan şevlerle ilgili projelendirme ve yapım aşamasında her türlü mühendislik tedbirleri alınmalıdır.

İnceleme alanının jeofizik çalışmaları sonucunda minimum 30 m derinliğe kadar incelenebilmiştir. Olası bir deprem anında ana kayadan gelen deprem dalgalarının genliklerinin zemin büyütme değeri Ak= 1.22 - 1.35, Zemin Hakim Titreşim Peryodu To= 0.16 – 0,20 sn, Vs30= 764 – 800 m/sn olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanının 22 km güneyinden Havran Balya Fayzonu, 9,80 km güneyinden Şamşı Fayı, 14,50 km kuzeyinden Yenice Gönen Fayı ve Çizgisellik Fayı ise 5,60 km güneybatısından geçmekte olup projelendirme ve yapım aşamasında dikkat edilmelidir.

İnceleme alanının 190 metre kuzeyinde Yongalık deresi ve bu derenin kolları bulunmaktadır. İnceleme alanı ile ilgili DSİ Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü 29/08/2023 tarih ve 3755048 sayılı yazısında belirtilen görüşlere harfiyen uyulması ve kurumun önerdiği tedbirler mutlaka alınmalıdır.

İnceleme alanı yüzeysel suların boşalma havzasında ve tahliyesinde olduğundan dolayı son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmektedir. Bu nedenle projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm tedbirler alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Drenaj sisteminin devamlı çalışması sürekli kontrol edilmelidir.

İnceleme alanı ile ilgili olarak:

08/09/2023 tarih, 4173638 sayılı Balıkesir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün yazısında "2863 sayılı kanunun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında ve koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edildiği" belirtilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 10/08/2023 tarih, 4077186 sayılı yazısında "söz konusu yer, ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içerisinde kalmamakta olup 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.

20/10/2023 tarih, 7820051 sayılı Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında "2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmamakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmamaktadır." denmiştir.

Planlamaya ve yapılaşmaya gidilmeden önce sit alanları ve koruma alanlarına ilişkin güncel görüşler alınmalıdır.

18 Mart 2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY)"ne göre:

"Yüzeysel temellerde, temel taban kotu ile üst kotu arasında kalınlığı 3 m'den fazla zemin bulunması durumunda ZA ve ZB tanımlanması yapılamayacaktır." denilmektedir. Bu nedenle inceleme alanında 9-10,50 metre kalınlığında Altere Granidiorit (Çakıllı Sitli Kum) birimi olması nedeniyle Yerel Zemin Sınıfı ZC olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının eğimi 0°-5°, 5°-15° ve 15°-30° arasında değişmesinden ve inceleme alanında jeolojisini Oligosen-Miyosen yaşlı Altere, kırıklı çatlaklı ve parçalı kırıklı bir yapıda duran 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-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar sınıfına** dahil edilmiştir.

-Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapıp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev 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 sağladıktan 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.

-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.

-Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Yapı parselinin etkileneyeği 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.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme, oturma (farklı ve ani oturma), sıvılaşma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, belirlenen mühendislik problemlerinde karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

-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 zemin 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.

5.5. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Balya İlçesi, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre 13.000 kişi, Yarışalan Mahallesi 148 kişilik nüfusa sahiptir.

5.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanını kapsayan turizm merkezi, özel çevre koruma bölgesi, milli park, sit alanları vb. özel kanunlara tabi alanlar ile uluslararası sözleşmeler gereği korunması gereken alanlar mevcut değildir.

6. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

6.1. BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İmar planına konu alanı kapsayan en üst ölçekli fiziki plan, 20.08.2014 onay tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'dır. Planlama alanı "TARIM ALANI" kullanımlarında kalmaktadır.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri;

8.36. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

8.36.1 BU ALANLARDA ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNE BAĞLI YAN TESİSLER, KIYI YAPILARI VE DEPOLAMA ALANLARI İLE BUNLARIN ÜRETİMİNDEN KAYNAKLANAN ATIKLARIN HAMMADDE OLARAK KULLANILDIĞI ENTEGRE SANAYİ FAALİYETLERİ YER ALABİLİR.

8.36.2 ÇANAKKALE-BALIKESİR İL SINIRI İLE ŞEVKETİYE YERLEŞİMİ ARASINDA 03.12.2013 TARİHLİ VE 03 SAYILI MAHALLİ ÇEVRE KURULU KARARI İLE BELİRLENMİŞ SINIRLAR İÇİNDE, İTHAL VE YERLİ KÖMÜRE DAYALI TERMİK SANTRAL KURULUMUNA İLİŞKİN TALEPLER; İLGİLİ KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANIN AMAÇ, İLKE VE STRATEJİLERİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA DEĞERLENDİRİLİR.

03.12.2013 TARİHLİ VE 03 SAYILI MAHALLİ ÇEVRE KURULU KARARI İLE BELİRLENMİŞ SINIRLAR DIŞINDAKİ ALANLARDA YERLİ KÖMÜRE DAYALI TERMİK SANTRAL TALEPLERİ; HER BİR TESİS İÇİN 40 MİLYON TON KÖMÜR REZERVİNİN MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELGELENMESİ, BU REZERVİN SADECE TALEBE KONU SANTRAL ALANINDA KULLANILMASI, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU TARAFINDAN LİSANS VERİLMİŞ OLMASI VE İLGİLİ KURUM-KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA BU PLANIN AMAÇ, İLKE VE STRATEJİLERİ KAPSAMINDA BAKANLIKÇA DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

8.36.3 MAHALLİ ÇEVRE KURULU KARARI İLE ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMA ALANLARINA YÖNELİK BU PLAN KARARLARINI GENİŞLETİCİ KARARLAR ALINAMAZ.

8.36.4 BU PLAN KAPSAMINDA YER ALACAK ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMAYA İLİŞKİN YATIRIMLARDA, MEVCUT TESİSLER DE DİKKATE ALINARAK ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YAPILIR.

8.36.5 KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.36.6 BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

8.36.7 BU ALANLARA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YÜRÜTÜLECEKTİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARIN BÜYÜKLÜK VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR. ANCAK BU ALANLARDA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLMESİ İÇİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) OLUMLU KARARI ARANIR.

8.37. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

3.8.4. ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMA ALANI

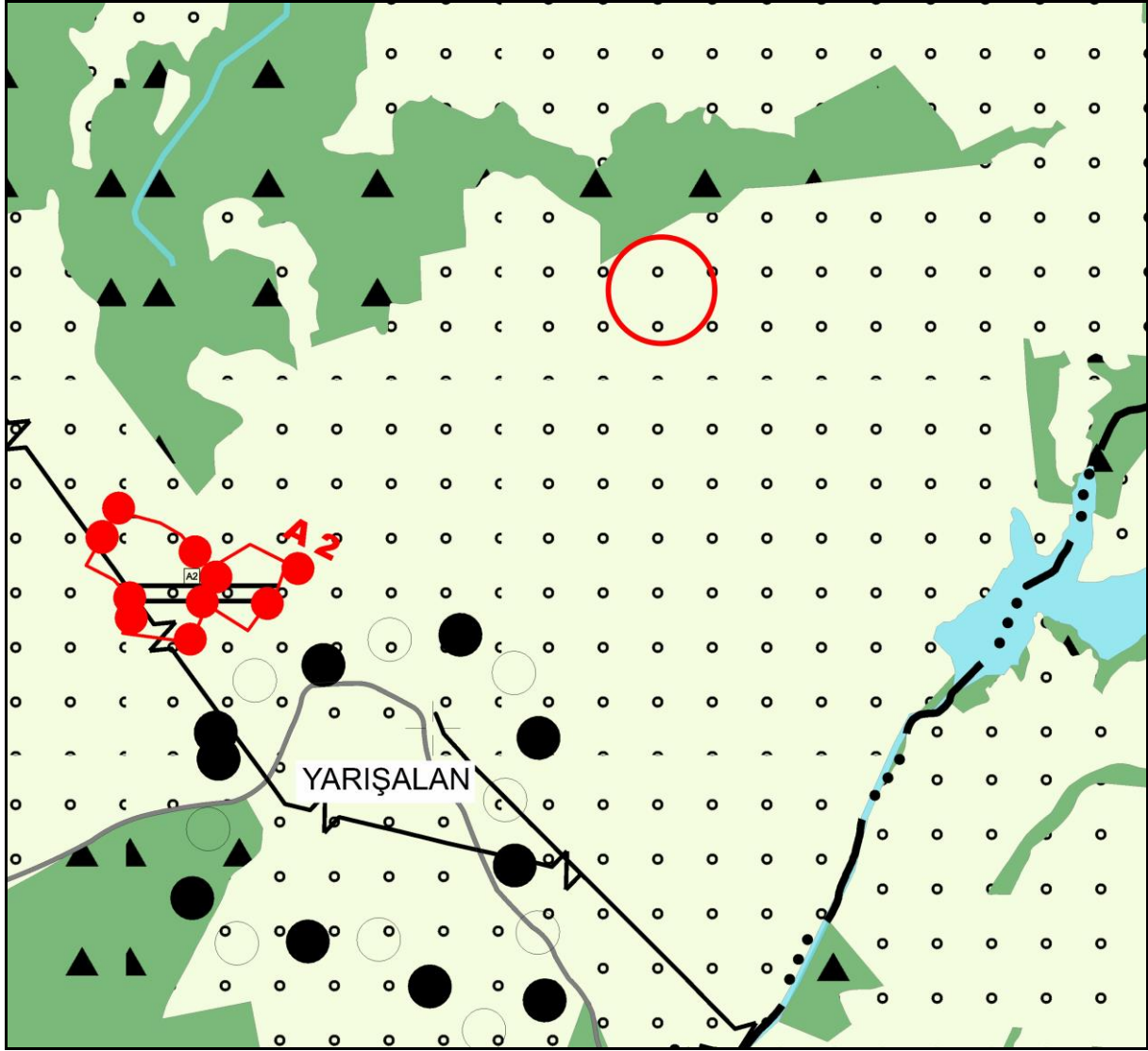
3.8.4.1. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI YENİLENEBİLİR ENERJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINAN 21.11.2017 TARİH VE 35231609-045.01-E.32038 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

3.8.4.2. BU ALANLAR, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU TARAFINDAN VERİLEN LİSANS VE/VEYA İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN İZİNLER SONRASINDA KURULMUŞ OLAN; PETROL VE DOĞALGAZ (LPG, LNG, CNG, PETROL VE PETROL TÜREVLERİ) DEPOLAMAK VE PETROL DOĞALGAZDAN ENERJİ ÜRETMEK AMACIYLA AYRILMIŞ ALANLAR İLE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETMEYE MÜSAİT, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, SU) ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.8.4.3. BU PLAN KAPSAMINDA YER ALACAK ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMAYA İLİŞKİN YATIRIMLARDA, MEVCUT TESİSLER DE DİKKATE ALINARAK ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YAPILACAKTIR.

3.8.4.4. KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.8.4.5. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALACAK HER TÜRLÜ ENERJİ ÜRETİM ALANINDA, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) OLUMLU KARARI ALINMADAN VE UYGULAMA İMAR PLANLARI KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.



Şekil 9. Balıkesir İli, Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı ve yakın çevresini kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

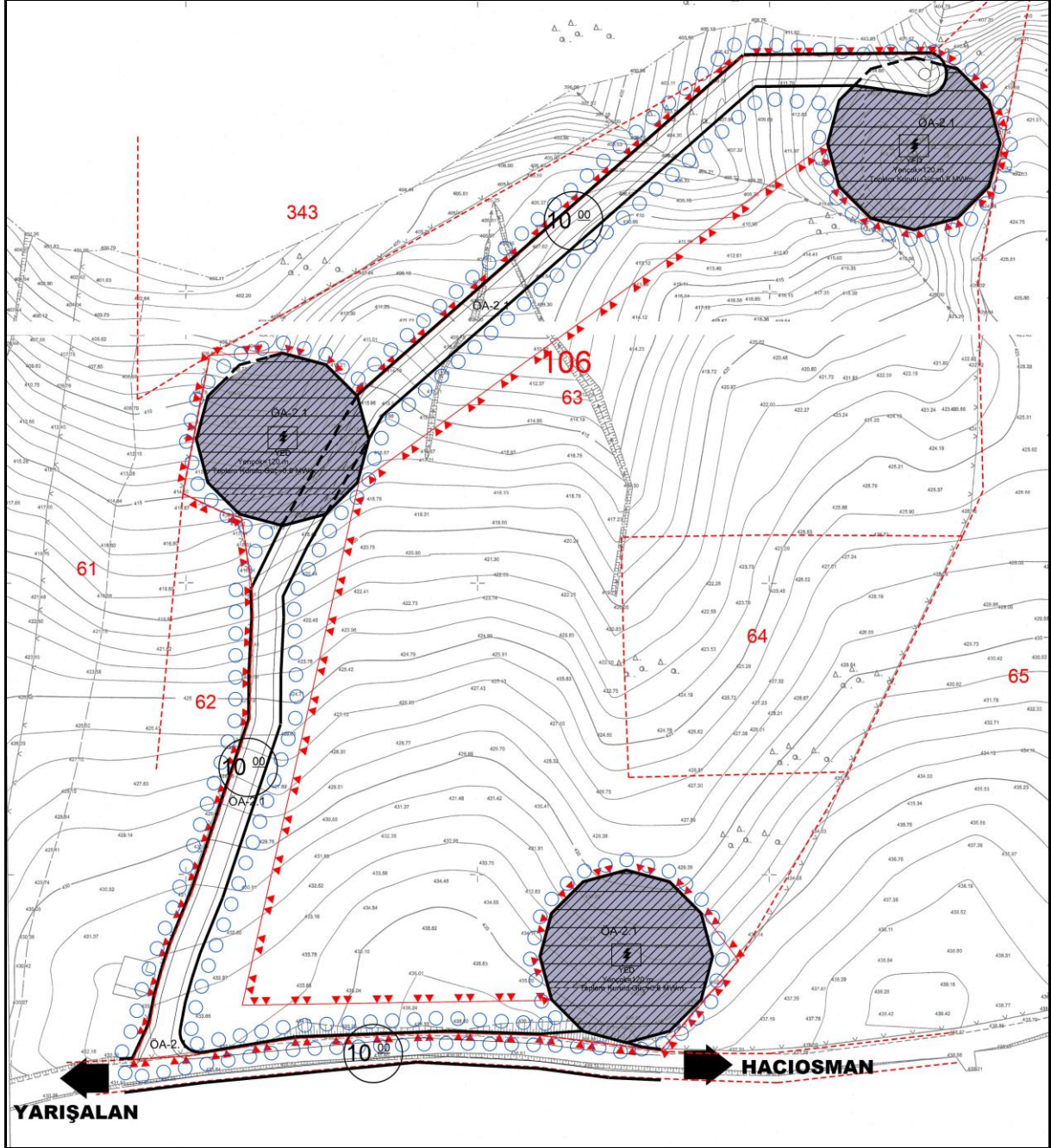
7. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

İşıksoy Tekstil İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından Balıkesir İli, Balya İlçesi, Yarışalan Mahallesi 106 ada 63 ve 64 parseller üzerinde 2,4 MWm gücündeki İŞIKSOY RES 4-5-6 Rüzgar Enerji Santrali'nin kurulması planlanmaktadır. Projeye ait 2,4 MWm ünite gücünde olacak 3 adet ünite için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda türbin yeri belirlenmiştir

Planlama alanı 14.065,23 m²'dir. Arazi kullanım kararları tablosu aşağıda verilmektedir.

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (HA)
Türbin Alanı	0,78
Yol	0,44
Kadastral Yol	0,18
Toplam Alan	1,40



Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8. EKLER

8.1. TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI		ULUDAĞ-RES-412		
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ		IŞIKSOY TEKSTİL İNŞAAT TAAHHÜT SAN. VE TİC. A.Ş. DEMİRTAŞ DUMLUPINAR OSB MAH. ALİ OSMAN SÖNMEZ CAD. NO:20 OSMANGAZI/BURSA		
TESİS ADI		IŞIKSOY RES 4		
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ		30.11.2022		
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ		İLİ	Balıkesir	
		İLÇESİ	Balya	
		KÖY/MAHALLE	Yarışalanı	
LÜY Başvuru Türü		5-1-h		
Bağlantısı uygun bulunan tesis ünite gücü (kWe)		1000		
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü(kWe)		800		
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı		BALIKESİR2(KÖYLÜKÖY)		
1/25000 ölçekli pafta adı		I19B1		
Projeksiyon sistemi		UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)		
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)		2709.15		
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	568170.57	4422061.47	59	58
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)		
K1	568170.57	4422091.53		
K2	568185.6	4422087.5		
K3	568196.6	4422076.5		
K4	568200.63	4422061.47		
K5	568196.6	4422046.44		
K6	568185.6	4422035.44		
K7	568170.57	4422031.41		
K8	568155.54	4422035.44		
K9	568144.54	4422046.44		
K10	568140.52	4422061.47		
K11	568144.54	4422076.5		
K12	568155.54	4422087.5		
Düzenlenme Tarihi 7.04.2023				
UYGUNDUR				
Erdoğan AKGÜN Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı V. Enerji İşleri Genel Müdürlüğü				
Açıklamalar:				
Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında "Rüzgar enerjisine dayalı başvurulardan teknik değerlendirilmesi EİGM tarafından uygun görülen başvurulara ait teknik değerlendirme raporu her ayın beşine kadar EİGM internet sayfasında ilan edilir. İlan tarihinden itibaren başvuru sahibi tarafından otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TUBİTAK'ın ilgili birimine başvuruda bulunulur. Söz konusu başvurunun eksiksiz yapıldığına dair belge EİGM'nin ilan tarihinden itibaren otuz gün içerisinde EİGM'ye sunulur. TUBİTAK'ın ilgili birimine teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin; a) Süresi içerisinde sunulmaması halinde söz konusu başvuru, b) Süresi içerisinde sunulması halinde ilgili başvuruya ilişkin kapasitenin teknik etkileşim izni sonucuna kadar bekletilmesi için, EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine bildirilir. Teknik etkileşim izni, teknik değerlendirme raporu ile birlikte EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine on işgünü içerisinde bildirilir. Teknik değerlendirme raporu ve/veya teknik etkileşim izninin olumsuz olması veya teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin süresi içerisinde sunulmaması halinde başvuru belgelerinin bir örneği kalıcı veri saklayıcısına aktarıldıktan sonra ilgili şebeke işletmecisince başvuru sahibine iade edilir." hükmünün uygulanması gereklidir.				

RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI		ULUDAĞ-RES-413		
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ		IŞIKSOY TEKSTİL İNŞAAT TAAHHÜT SAN. VE TİC. A.Ş. DEMİRTAŞ DUMLUPINAR OSB MAH. ALİ OSMAN SÖNMEZ CAD. NO:20 OSMANGAZİ/BURSA		
TESİS ADI		IŞIKSOY RES 5		
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ		30.11.2022		
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ		İLİ	Balıkesir	
		İLÇESİ	Balya	
		KÖY/MAHALLE	Yarışalanı	
LÜY Başvuru Türü		5-1-h		
Bağlantısı uygun bulunan tesis ünite gücü (kWe)		1000		
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü(kWe)		800		
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı		BALIKESİR2(KÖYLÜKÖY)		
1/25000 ölçekli pafta adı		I19B1		
Projeksiyon sistemi		UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)		
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)		2709.56		
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	567954.28	4421959.97	59	58
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)		
K1	567954.28	4421990.02		
K2	567969.31	4421986		
K3	567980.31	4421975		
K4	567984.34	4421959.97		
K5	567980.31	4421944.94		
K6	567969.31	4421933.93		
K7	567954.28	4421929.91		
K8	567939.25	4421933.93		
K9	567928.25	4421944.94		
K10	567924.23	4421959.97		
K11	567928.25	4421974.99		
K12	567939.25	4421986		

Düzenlenme Tarihi
7.04.2023

UYGUNDUR


Erdiç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı Y.
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Açıklamalar:

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında "Rüzgar enerjisine dayalı başvurulardan teknik değerlendirilmesi EİGM tarafından uygun görülen başvurularda ait teknik değerlendirme raporu her ayın beşine kadar EİGM internet sayfasında ilan edilir. İlan tarihinden itibaren başvuru sahibi tarafından otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TUBİTAK'ın ilgili birimine başvuruda bulunulur. Söz konusu başvurunun eksiksiz yapıldığına dair belge EİGM'nin ilan tarihinden itibaren otuz gün içerisinde EİGM'ye sunulur. TUBİTAK'ın ilgili birimine teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin;

- Süresi içerisinde sunulmaması halinde söz konusu başvuru,
- Süresi içerisinde sunulması halinde ilgili başvuruya ilişkin kapasitenin teknik etkileşim izni sonucuna kadar bekletilmesi için,

EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine bildirilir. Teknik etkileşim izni, teknik değerlendirme raporu ile birlikte EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine on iş günü içerisinde bildirilir. Teknik değerlendirme raporu ve/veya teknik etkileşim izninin olumsuz olması veya teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin süresi içerisinde sunulmaması halinde başvuru belgelerinin bir örneği kalıcı veri saklayıcısına aktarıldıktan sonra ilgili şebeke işletmecisine başvuru sahibine iade edilir." hükmünün uygulanması gereklidir.

RÜZGAR ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU				
BAŞVURU NUMARASI		ULUDAĞ-RES-393		
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ		IŞIKSOY TEKSTİL İNŞAAT TAAHHÜT SAN. VE TİC. A.Ş. DEMİRTAŞ DÜMLUPINAR OSB MAH. ALİ OSMAN SÖNMEZ CAD. NO:20 OSMANGAZI/BURSA		
TESİS ADI		IŞIKSOY RES 6		
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ		30.11.2022		
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ		İLİ	Balıkesir	
		İLÇESİ	Balya	
		KÖY/MAHALLE	Yarışalanı	
Bağlantısı uygun bulunan tesis ünite gücü (kWe)		1000		
Bağlantısı uygun bulunan tesis toplam kurulu gücü(kWe)		800		
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı		BALIKESİR2(KÖYLÜKÖY)		
1/25000 ölçekli pafta adı		I19B1		
Projeksiyon sistemi		UTM Zone 35 Central Meridian 27 (ED50 - 6°)		
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)		2722.78		
TÜRBİN KOORDİNATLARI				
TÜRBİN NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)	Kule Yüksekliği (m)	Rotor Kanat Çapı (m)
T1	568072.03	4421782.64	59	58
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI				
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)		
K1	568072.03	4421812.7		
K2	568087.06	4421808.68		
K3	568098.07	4421797.67		
K4	568102.09	4421782.64		
K5	568098.07	4421767.62		
K6	568087.06	4421756.61		
K7	568072.03	4421752.59		
K8	568057.01	4421756.61		
K9	568046	4421767.62		
K10	568041.098	4421782.64		
K11	568046	4421797.67		
K12	568057.01	4421808.68		
Düzenlenme Tarihi 5.05.2023				
UYGUNDUR				
 Erdinç ARĞÜN Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı Y. Enerji İşleri Genel Müdürlüğü				
Açıklamalar:				
Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında "Rüzgar enerjisine dayalı başvurulardan teknik değerlendirmesi EİGM tarafından uygun görülen başvurularda ait teknik değerlendirme raporu her ayın beşine kadar EİGM internet sayfasında ilan edilir. İlan tarihinden itibaren başvuru sahibi tarafından otuz gün içerisinde teknik etkileşim izni için TUBİTAK'ın ilgili birimine başvuruda bulunulur. Söz konusu başvurunun eksiksiz yapıldığına dair belge EİGM'nin ilan tarihinden itibaren otuz gün içerisinde EİGM'ye sunulur. TUBİTAK'ın ilgili birimine teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin; a) Süresi içerisinde sunulmaması halinde söz konusu başvuru, b) Süresi içerisinde sunulması halinde ilgili başvuruya ilişkin kapasitenin teknik etkileşim izni sonucuna kadar bekletilmesi için, EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine bildirilir. Teknik etkileşim izni, teknik değerlendirme raporu ile birlikte EİGM tarafından ilgili şebeke işletmecisine on işgünü içerisinde bildirilir. Teknik değerlendirme raporu ve/veya teknik etkileşim izninin olumsuz olması veya teknik etkileşim izni için eksiksiz başvurulduğuna dair belgenin süresi içerisinde sunulmaması halinde başvuru belgelerinin bir örneği kalıcı veri saklayıcısına aktarıldıktan sonra ilgili şebeke işletmecisine başvuru sahibine iade edilir." hükmünün uygulanması gereklidir.				

8.2. TAPU SENEDİ

SURET



T.C. BURSA 25. NOTERLİĞİ
Demirtaş Cumhuriyet Mah.
Demirtaş Osmangazi Cd. 85/P
Osmangazi - BURSA

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

17648

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR
	İlçe:	BALYA
	Mahalle/Köy:	YARIŞALAN
	Mevki:	MANYAS YOLU
	Ada:	106
	Parsel:	63
	Yüz Ölçümü:	63,987,64 m2
Niteliği:	TARLA	
Cilt/Sayfa No:	3 - 204	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	İŞIKSOY TEKSTİL İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	63.987,64

*İşbu suret ibraz
edilen evrakin aynıdır.*

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	63138255	Satış	700.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:	
	17/11/2022 - 81202	Veriliş Tarihi : 17/11/2022 Cüneyt VATANSEVER Nilüfer TM Yetkili Müdür Yardımcısı	

Balya TM'den 16/11/2022 tarih ve 2022/5828 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Bursa Yirmibeşinci Noterliği
İmza Yetkili Başkatipli
Aslı AKIN

23 Kasım 2022

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

T.C.


SURET



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

17647

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR		
	İlçe:	BALYA		
	Mahalle/Köy:	YARIŞALAN		
	Mevki:	MANYAS YOLU		
	Ada:	106	Parsel:	64
	Yüz Ölçümü:	7.882,21 m2	Cilt/Sayfa No:	3 - 205
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	IŞIKSOY TEKSTİL İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam 7.882,21

İşbu suret ibraz
edilen evrakin aynıdır.

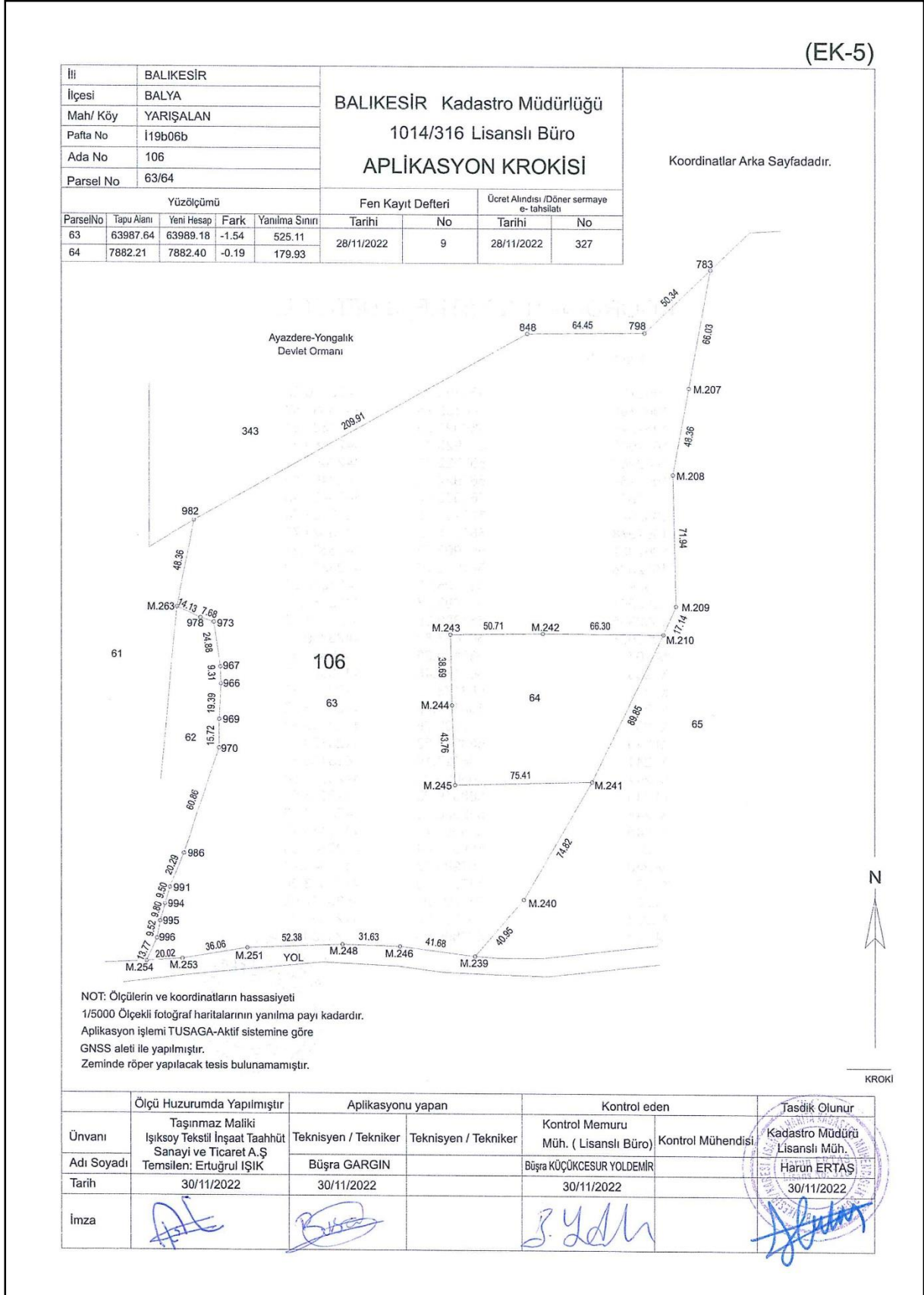
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	63120718	Satış	50.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	17/11/2022 - 81202	Veriliş Tarihi: 17/11/2022	
		Cüneyt VATANSEVER Nilüfer TM Yetkili Müdür Yardımcısı	

T.C. Bursa 25. Noterliği
Bursa Yırmıncı Noterliği
İmza Yetkili Başkatipli
Aslı AKIN

23 Kasım 2022

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

8.3. APLİKASYON KROKİSİ



8.4. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	BALYA
KÖY/MAH.	YARIŞALAN
MEVKİİ	MANYASYOLU
PAFTA	İ19B06B
ADA/ PARSEL	106 / 63-64 NOLU PARSELLERİN TOPLAM 21507,79 m ² lik KISMI
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT
YERBİS BARKOD NO:	23001210097699

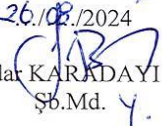
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Jeoaktif. Ltd. Şti. olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun
Bulunmuştur.

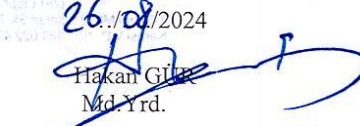
KOMİSYON


Hamdi KULLE
Jeoloji Müh.
26./08./2024


Ahmet Rifat BAŞER
Jeoloji Müh
26./08./2024


Çetin SEPTİL
Jeofizik Müh
26./08./2024

26./08./2024

Serdar KARADAYI
Şb.Md. Y.

26./08./2024

Hakan GÜLER
Md.Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

26.08./2024


Kadir KANDEMİR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü