BALIKESİRI20-d-04-c-1-d

İL:BALIKESİR

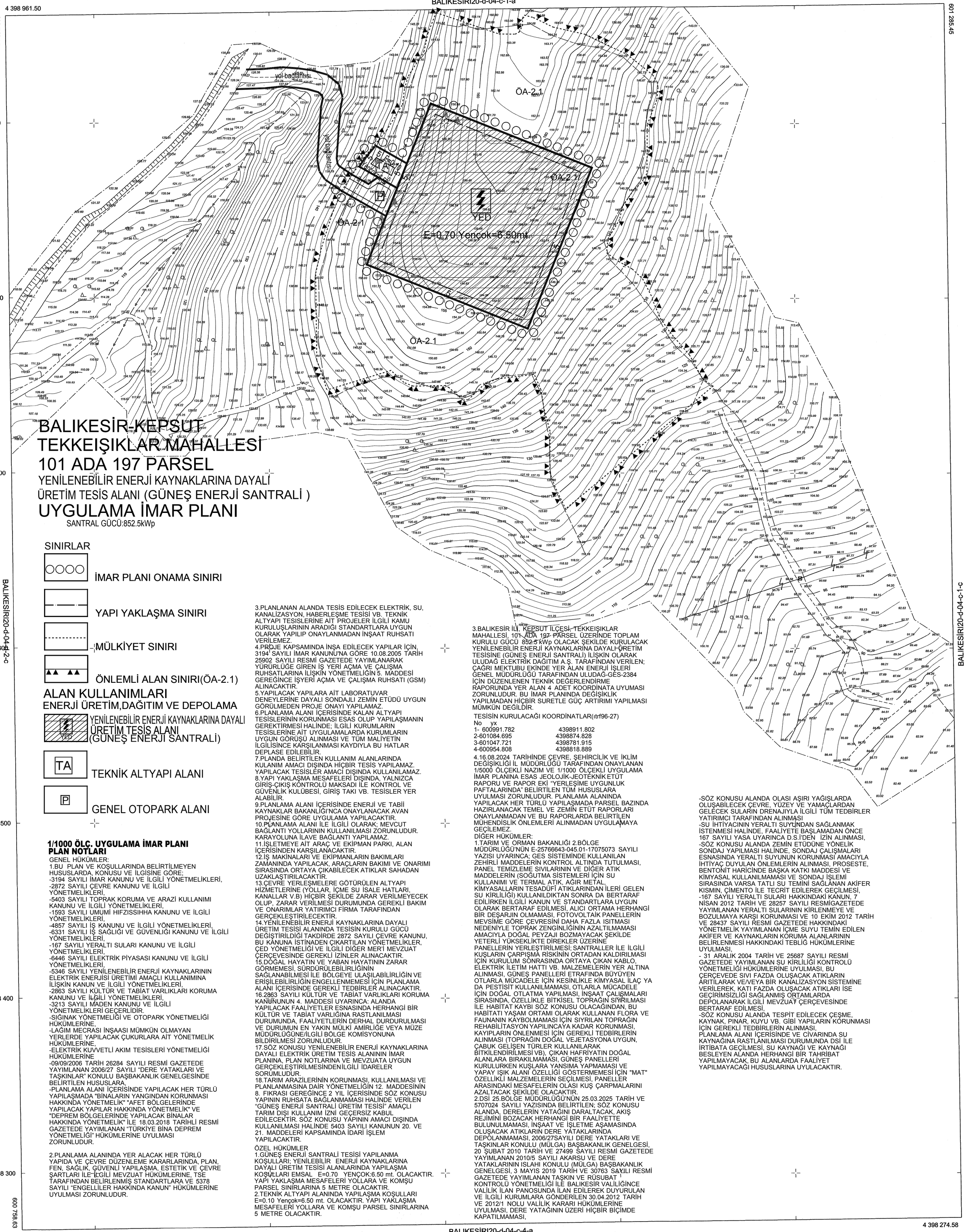
BALIKESİRI20-d-04-c-1-a

4 398 961.50

4 398 968.54

600 749.53

601 285.45



BALIKESİR-KEPSUT TEKKEIŞIKLAR MAHALLESİ 101 ADA 197 PARSEL

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)

UYGULAMA İMAR PLANI

SANTRAL GÜCÜ:852.5kWp

SINIRLAR

İMAR PLANI ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

ÖNLEMLİ ALAN SINIRI(ÖA-2.1)

ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM,DAĞITIM VE DEPOLAMA

YED — YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)

TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

P — GENEL OTOPARK ALANI

1/1000 ÖLÇ. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:
1.BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLIĞI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
-SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
-LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE
-09/09/2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA,
-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERINE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESISLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
4.PROJE KAPSAMINDA İNŞA EDİLECEK YAPILAR İÇİN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA GÖRE 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN 5. MADDESİ GEREĞİNCE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI (GSM) ALINACAKTIR.
5.YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
6.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAŞMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUMLARIN TESİSLERİNE AİT UYGULAMALARDA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE TÜM MALİYETİN İLGİLİSİNCE KARŞILANMASI KAYDIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.
7.PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
8.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
9.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
10.PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI ZORUNLUDUR. KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILAMAZ.
11.İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI, ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
12.İŞ MAKİNALARI VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.
13.ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
14.YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİN KURULU GÜCÜ DEĞİŞTİRİLDİĞİ TAKDİRDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİKLER, ÇED YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MER'İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.
15.DOĞAL HAYATIN VE YABAN HAYATININ ZARAR GÖRMEMESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İLE BÖLGEYE ULAŞILABİLİRLİĞİN VE ERİŞİLEBİLİRLİĞİN ENGELLENMEMESİ İÇİN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
16.2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ UYARINCA: ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
17.SÖZ KONUSU YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANININ İMAR PLANINA, PLAN NOTLARINA VE MEVZUATA UYGUN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNDEN İLGİLİ İDARELER SORUMLUDUR.
18.TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI, KULLANILMASI VE PLANLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 12. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE 2 YIL İÇERİSİNDE SÖZ KONUSU YAPININ RUHSATA BAĞLANMAMASI HALİNDE VERİLEN "GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM TESİSİ" AMAÇLI TARIM DIŞI KULLANIM İZNİ GEÇERSİZ KABUL EDİLECEKTİR. SÖZ KONUSU YAPININ AMACI DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE 5403 SAYILI KANUNUN 20. VE 21. MADDELERİ KAPSAMINDA İDARİ İŞLEM YAPILACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER
1.GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİ YAPILANMA KOŞULLARI; YENİLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL E=0.70 YENÇOK:6.50 mt. OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METRE OLACAKTIR.
2.TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.10 Yençok=6.50 mt. OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METRE OLACAKTIR.

3.BALIKESİR İLİ, KEPSUT İLÇESİ, TEKKEIŞIKLAR MAHALLESİ, 101 ADA 197 PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM KURULU GÜCÜ 852.5 kWp OLACAK ŞEKİLDE KURULACAK YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİNE (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) İLİŞKİN OLARAK ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN VERİLEN; ÇAĞRI MEKTUBU EKİNDE YER ALAN ENERJİ İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ULUDAĞ-GES-2384 İÇİN DÜZENLENEN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA YER ALAN 4 ADET KOORDİNATA UYUMASI ZORUNLUDUR. BU İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMADAN HİÇBİR SURETLE GÜÇ ARTIRIMI YAPILMASI MÜMKÜN DEĞİLDİR.

TESİSİN KURULACAĞI KOORDİNATLAR(ıtrf96-27)

No	yx	
1-	600991.782	4398911.802
2-	601084.695	4398874.828
3-	601047.721	4398781.915
4-	600954.808	4398818.889

4.16.08.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
DİĞER HÜKÜMLER:
1.TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-25766643-045.01-17075073 SAYILI YAZISI UYARINCA; GES SİSTEMİNDE KULLANILAN ZEHİRLİ MADDELERİN KONTROL ALTINDA TUTULMASI, PANEL TEMİZLEME SIVILARININ VE DİĞER ATIK MADDELERİN (SOĞUTMA SİSTEMLERİ İÇİN SU KULLANIMI VE TERMAL ATIK, AĞIR METAL, KİMYASALLARIN TESADÜFÎ ATIKLARINDAN İLERİ GELEN SU KİRLİLİĞİ) KULLANILDIKTAN SONRA DA BERTARAF EDİLİRKEN İLGİLİ KANUN VE STANDARTLARA UYGUN OLARAK BERTARAF EDİLMESİ, ALICI ORTAMA HERHANGİ BİR DEŞARJIN OLMAMASI, FOTOVOLTAİK PANELLERİN MEVSİME GÖRE ÇEVRESİNİ DAHA FAZLA ISITMASI NEDENİYLE TOPRAK ZENGİNLİĞİNİN AZALTILMAMASI AMACIYLA DOĞAL PEYZAJI BOZMAYACAK ŞEKİLDE YETERLİ YÜKSEKLİKTE DİREKLER ÜZERİNE PANELLERİN YERLEŞTİRİLMESİ; SANTRALLER İLE İLGİLİ KUŞLARIN ÇARPIŞMA RİSKİNİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN KURULUM SONRASINDA ORTAYA ÇIKAN KABLO, ELEKTRİK İLETİM HATTI VB. MALZEMELERİN YER ALTINA ALINMASI, GÜNEŞ PANELLERİ ETRAFINDA BÜYÜYEN OTLARLA MÜCADELE İÇİN KESİNLİKLE KİMYASAL İLAÇ YA DA PESTİSİT KULLANILMAMASI, OTLARLA MÜCADELE İÇİN DOĞAL OTLATMA YAPILMASI, İNŞAAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA, ÖZELLİKLE BİTKİSEL TOPRAĞIN SIYRILMASI İLE HABİTAT KAYBI SÖZ KONUSU OLACAĞINDAN, BU HABİTATI YAŞAM ORTAMI OLARAK KULLANAN FLORA VE FAUNANIN KAYBOLMAMASI İÇİN SIYRILAN TOPRAĞIN REHABİLİTASYON YAPILINCAYA KADAR KORUNMASI, KAYIPLARIN ÖNLENMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI (TOPRAĞIN DOĞAL VEJETASYONA UYGUN, ÇABUK GELİŞEN TÜRLER KULLANILARAK BİTKİLENDİRİLMESİ VB), ÇIKAN HAFRİYATIN DOĞAL ALANLARA BIRAKILMAMASI, GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPMAMASI VE YAPAY IŞIK ALANI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEMESİ İÇİN "MAT" ÖZELLİKLİ MALZEMELERİN SEÇİLMESİ, PANELLER ARASINDAKİ MESAFELERİN OLASI KUŞ ÇARPMALARINI AZALTACAK ŞEKİLDE OLACAKTIR.
2.DSİ 25.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.03.2025 TARİH VE 5707024 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN; SÖZ KONUSU ALANDA, DERELERİN YATAĞINI DARALTACAK, AKIŞ REJİMİNİ BOZACAK HERHANGİ BİR FAALİYETTE BULUNULMAMASI, İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA OLUŞACAK ATIKLARIN DERE YATAKLARINDA DEPOLANMAMASI, 2006/27SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 20 ŞUBAT 2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI KONULU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE BALIKESİR VALİLİĞİNCE VALİLİK İLAN PANOSUNDA İLAN EDİLEREK DUYURULAN VE İLGİLİ KURUMLARA GÖNDERİLEN 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NOLU VALİLİK KARARI HÜKÜMLERİNE UYULMASI, DERE YATAĞININ ÜZERİ HİÇBİR BİÇİMDE KAPATILMAMASI,

-SÖZ KONUSU ALANDA OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE, YÜZEY VE YAMAÇLARDAN GELECEK SULARIN DRENAJIYLA İLGİLİ TÜM TEDBİRLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINMASI
-SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMAK İSTENMESİ HALİNDE, FAALİYETE BAŞLAMADAN ÖNCE 167 SAYILI YASA UYARINCA D.S.İ'DEN İZİN ALINMASI,
-SÖZ KONUSU ALANDA ZEMİN ETÜDÜNE YÖNELİK SONDAJ YAPILMASI HALİNDE, SONDAJ ÇALIŞMALARI ESNASINDA YERALTI SUYUNUN KORUNMASI AMACIYLA İHTİYAÇ DUYULAN ÖNLEMLERİN ALINMASI, PROSESTE, BENTONİT HARİCİNDE BAŞKA KATKI MADDESİ VE KİMYASAL KULLANILMAMASI VE SONDAJ İŞLEMİ SIRASINDA VARSA TATLI SU TEMİNİ SAĞLANAN AKİFER KISMIN, ÇİMENTO İLE TECRİT EDİLEREK GEÇİLMESİ,
-167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDAKİ KANUN, 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİGAZETEDE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI VE 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETEDE HAKKINDAKİ YÖNETMELİK YAYIMLANAN İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULMASI,
- 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, BU ÇERÇEVEDE SIVI FAZDA OLUŞACAK ATIKLARIN ARITILARAK VE/VEYA BİR KANALİZASYON SİSTEMİNE VERİLEREK, KATI FAZDA OLUŞACAK ATIKLARI İSE GEÇİRİMSİZLİĞİ SAĞLANMIŞ ORTAMLARDA DEPOLANARAK İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BERTARAF EDİLMESİ,
-SÖZ KONUSU ALANDA TESPİT EDİLECEK ÇEŞME, KAYNAK, PINAR, KUYU VB. GİBİ YAPILARIN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI,
PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE VE CİVARINDA SU KAYNAĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA DSİ İLE İRTİBATA GEÇİLMESİ, SU KAYNAĞI VE KAYNAĞI BESLEYEN ALANDA HERHANGİ BİR TAHRİBAT YAPILMAYACAK, BU ALANLARDA FAALİYET YAPILMAYACAĞI HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

4 398 274.58

4 398 267.54

600 758.63

601 294.59

BALIKESİRI20-d-04-c-4-a

600 800

600 900

601 000

601 100

601 200

1/1000

20

01					
06					
11		D			
16					
21	22	23	24	25	

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

Proje Yöneticisi

Tolga AYDIN
Harita Mühendisi

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü

Aşkın Simge MARMARALI
Harita Mühendisi

ONAY

Balıkesir İli Kepsut İlçesi Tekkeışıklar Mahallesine ait Yersel yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Ruhsat İmar Harita İmar kanununun 7/A maddesine göre incelenerek onandı

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanı

Murat GÜNGÖRMÜŞ
Harita Şube Müdür V.

Dr. Mustafa KÜÇÜKKAPTAN
Genel Sekreter

27.11.2023