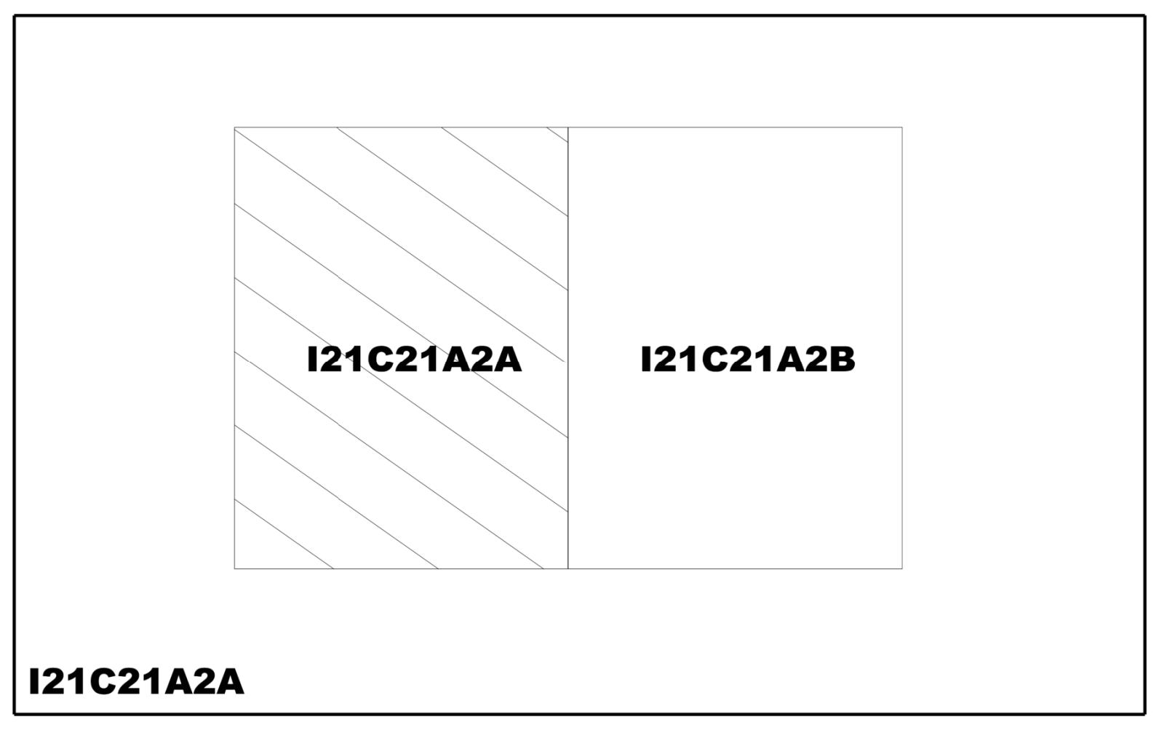
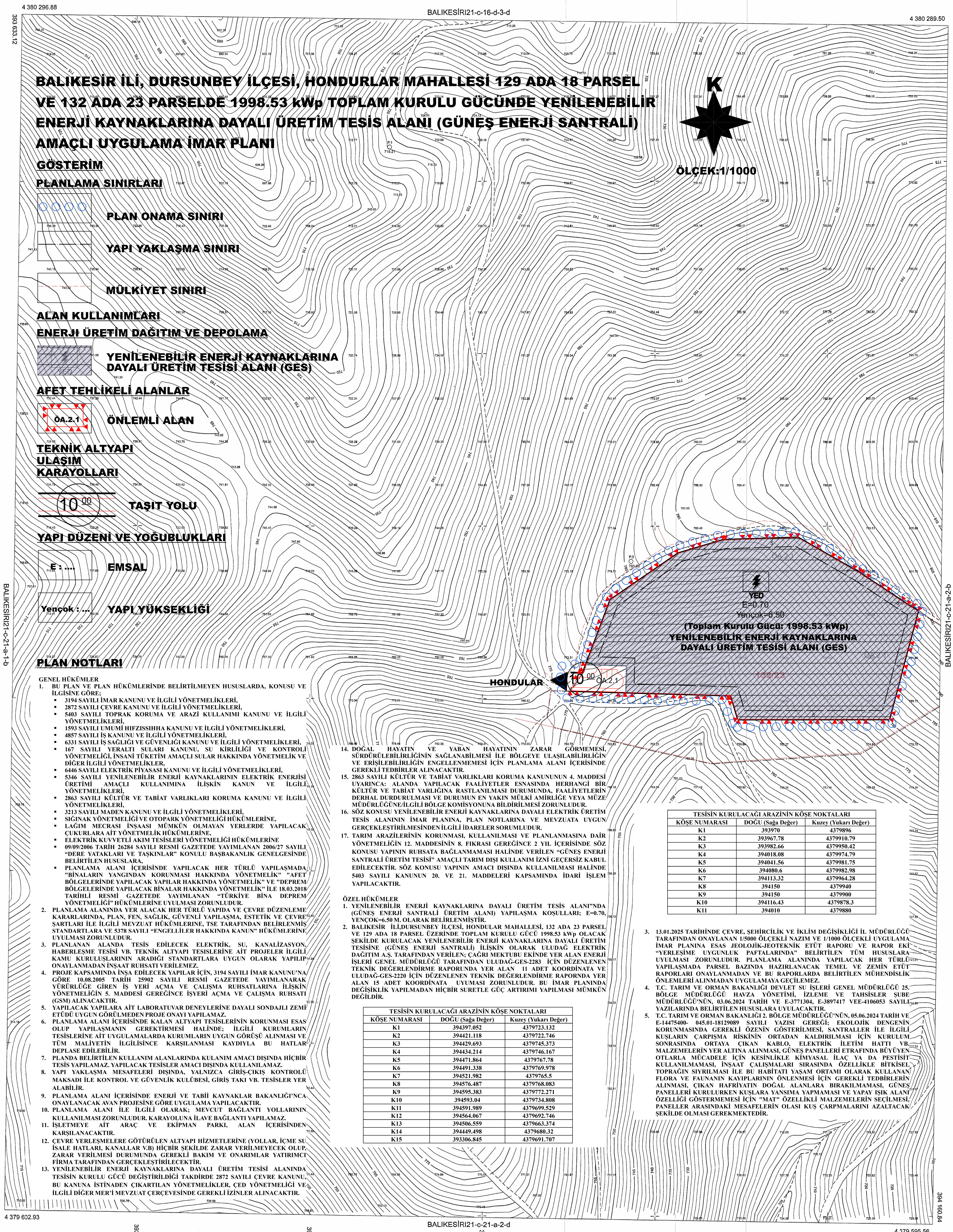
BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, HONDURLAR MAHALLESİ
129 ADA 18 PARSEL VE 132 ADA 23 PARSELLER
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**
KPDMDZCP
MD Tarihi: 13.12.2024
Proje Kayıt No: 34-2024-629
Üye: FARUK KARABULUT (5731)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

İL:BALIKESİR

DURSUNBEYI21-c-21-a-2-a



BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, HONDURLAR MAHALLESİ 129 ADA 18 PARSEL VE 132 ADA 23 PARSELDE 1998.53 kWp TOPLAM KURULU GÜCÜNDE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

K

ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

○○○○ PLAN ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

▨ YED — YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GES)

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖA.2.1 — ÖNLEMLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
KARAYOLLARI

10 00 — TAŞIT YOLU

YAPI DÜZENİ VE YOĞUBLUKLARI

E : .... — EMSAL

Yençok : ... — YAPI YÜKSEKLİĞİ

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE 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 GÜVENLİĞİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
   - 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLİ YÖNETMELİĞİ, İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
   - 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,
   - 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 HÜKÜMLERİNE, 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 TESİSLERİNE 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 ZEMİ 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. 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.
13. 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.
14. DOĞAL HAYATIN VE YABAN HAYATININ ZARAR GÖRMEMESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İLE BÖLGEYE ULAŞILABİLİRLİĞİN VE ERİŞİLEBİLİRLİĞİN ENGELLENMEMESİ İÇİN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
15. 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.
16. SÖZ KONUSU YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANININ İMAR PLANINA, PLAN NOTLARINA VE MEVZUATA UYGUN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNDEN İLGİLİ İDARELER SORUMLUDUR.
17. 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

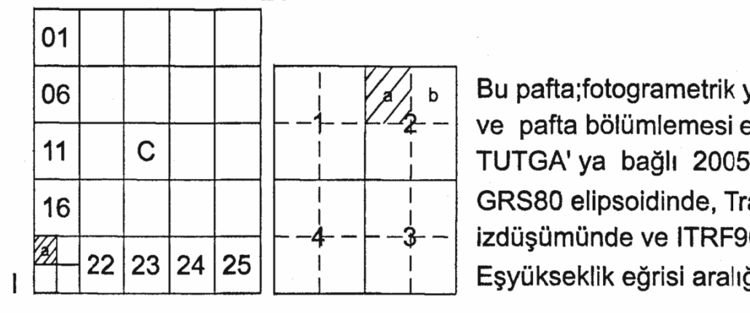
1. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI"NDA (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=0.70, YENÇOK=6.50 M. OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
2. BALIKESİR İLİ,DURSUNBEY İLÇESİ, HONDULAR MAHALLESİ, 132 ADA 23 PARSEL VE 129 ADA 18 PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM KURULU GÜCÜ 1998.53 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-2283 İÇİN DÜZENLENEN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA YER ALAN 11 ADET KOORDİNATA VE ULUDAĞ-GES-2220 İÇİN DÜZENLENEN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORNDA YER ALAN 15 ADET KOORDİNATA UYUMASI ZORUNLUDUR. BU İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMADAN HİÇBİR SURETLE GÜÇ ARTIRIMI YAPILMASI MÜMKÜN DEĞİLDİR.

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
KÖŞE NUMARASI	DOĞU (Sağa Değer)	Kuzey (Yukarı Değer)
K1	394397.052	4379723.132
K2	394421.118	4379722.746
K3	394429.693	4379745.373
K4	394434.214	4379746.167
K5	394471.864	4379767.78
K6	394491.338	4379769.978
K7	394521.982	4379765.5
K8	394576.487	4379768.083
K9	394595.383	4379772.271
K10	394593.04	4379734.808
K11	394591.989	4379699.529
K12	394564.067	4379692.746
K13	394506.559	4379663.374
K14	394449.498	4379680.32
K15	393306.845	4379691.707

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
KÖŞE NUMARASI	DOĞU (Sağa Değer)	Kuzey (Yukarı Değer)
K1	393970	4379896
K2	393967.78	4379910.79
K3	393982.66	4379950.42
K4	394018.08	4379974.79
K5	394041.56	4379981.75
K6	394080.6	4379982.98
K7	394113.32	4379964.28
K8	394150	4379940
K9	394150	4379900
K10	394116.43	4379878.3
K11	394010	4379880

3. 13.01.2025 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.
4. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, 03.06.2024 TARİH VE E-3771304, E-3897417 VEE-4106053 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, 05.06.2024 TARİH VE E-14475400- 045.01-18129089 SAYILI YAZISI GEREĞİ; EKOLOJİK DENGENİN KORUNMASINDA GEREKLİ ÖZENİN GÖSTERİLMESİ, 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, İNŞAAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA ÖZELLİKLE BİTKİSEL TOPRAĞIN SIYRILMASI İLE BU HABİTATI YAŞAM ORTAMI OLARAK KULLANAN FLORA VE FAUNANIN KAYIPLARININ ÖNLENMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI, 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 OLMASI GEREKMEKTEDİR.

1/1000



Bu pafta;fotogrametrik yöntemle, koordinatları
ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş
TUTGA' ya bağlı 2005.0 epoğunda,
GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

Proje Yöneticisi
Tolga Han UZUN
Harita Mühendisi

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü
Raif GÖKBULAK
Harita Teknikeri

ONAY

Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Hondular mahallesine ait
Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Halihazır
Harita İmar kanununun 7/A maddesine göre incelendi ve onandı
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Murat Güngörmüş
Harita Şube Müdür V.

Dr. Mustafa Küçükkaptan
Genel Sekreter

08 08 2023