



BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, HAVUTBAŞI MAHALLESİ
I18-B3 PAFTA PAZARKÖY ENERJİ ÜRETİM ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EKİM, 2024

İÇİNDEKİLER

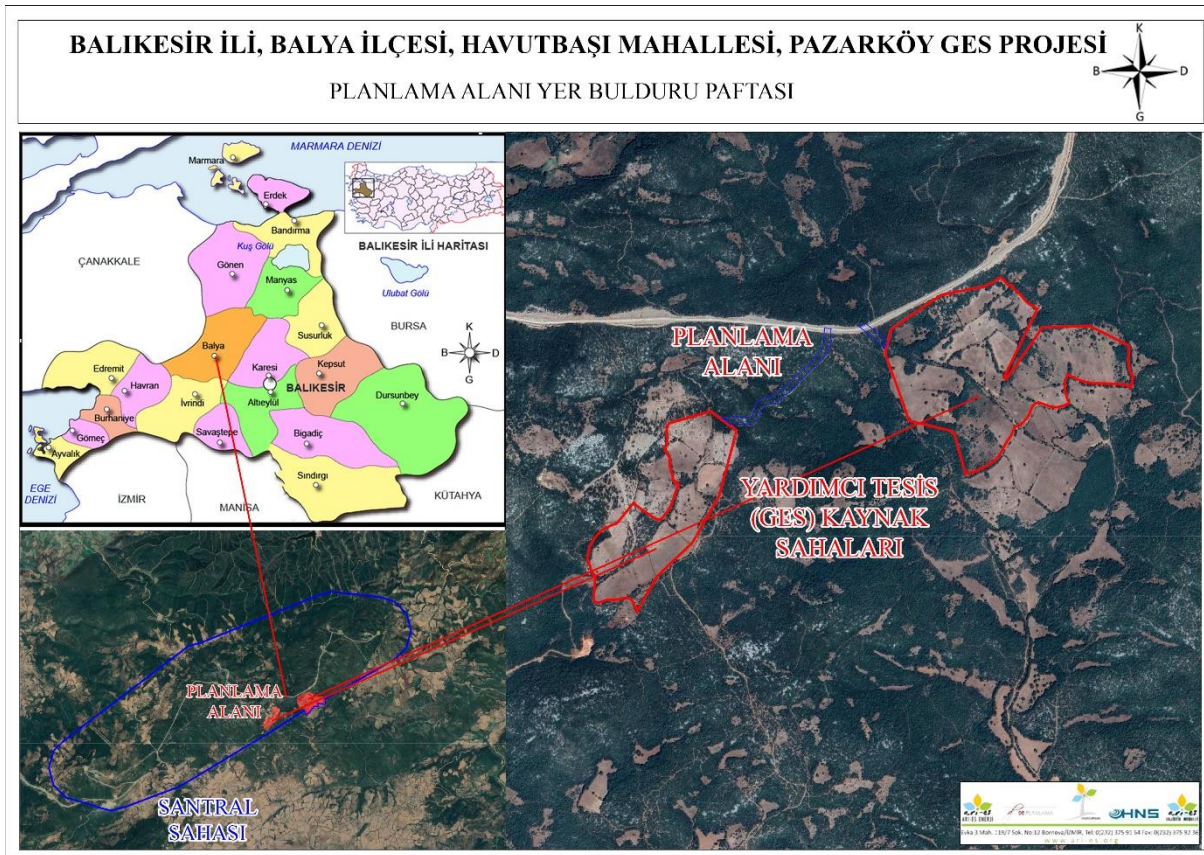
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	2
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	3
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
3. MERİ İMAR PLANI PLAN KARARLARI.....	4
Balıkesir İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
4. PROJENİN GENEL DURUMU	5
4.1. Proje Alanının Uydu Görüntüsü.....	7
4.2. Mülkiyet Durumu.....	7
4.3. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme.....	15
5. PLANLAMA ÇALIŞMASI	15
5.1. Kurum Görüşleri	15
5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Yer Bulduru Haritası	3
Şekil 2: Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 3: Balıkesir İli, Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 4: Lisans Tadili	6
Şekil 5: Proje Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 6:Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-1).....	14
Şekil 7: 11.09.2023 Tarihli ÇED Olumlu Belgesi.....	15
Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	17

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Proje alanının içerisinde yer aldığı Balıkesir ili Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Güneş Enerji Santrali Amaçlı Planlama Alanı, Balya ilçesi güneyindeki Havutbaşı mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde Havutbaşı mahalle merkezi, batısında Çanakkale ili, kuzeyinde Dereköy mahallesi ve doğusunda Doğanlar mahallesi yer almaktadır.



Şekil 1: Yer Bulduru Haritası

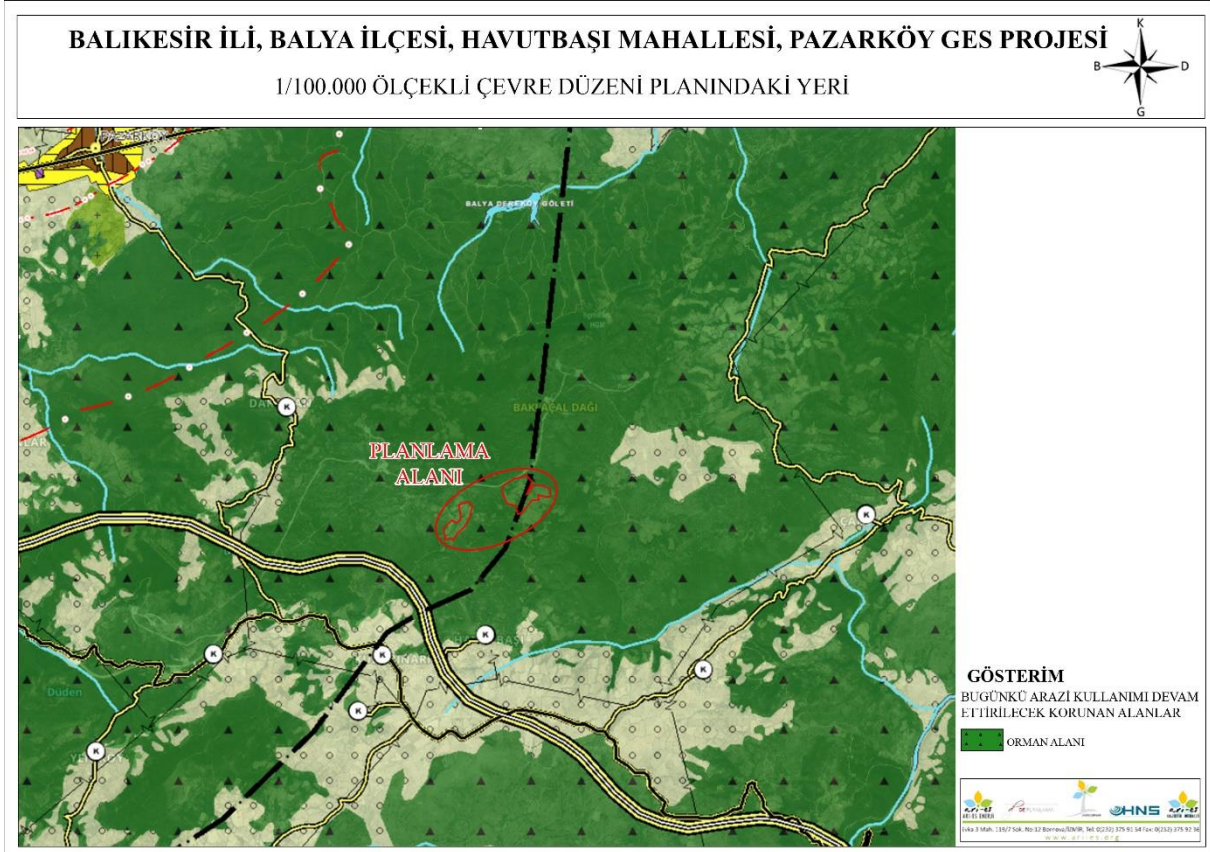
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek, 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Plan değişikliği sonrasında yeniden düzenleme yapılan 1 No.lu

Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 02.11.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santrali projesine konu alan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-16 numaralı paftasında yer almaktadır. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre proje alanı "Orman Alanı" kullanımında kalmaktadır.



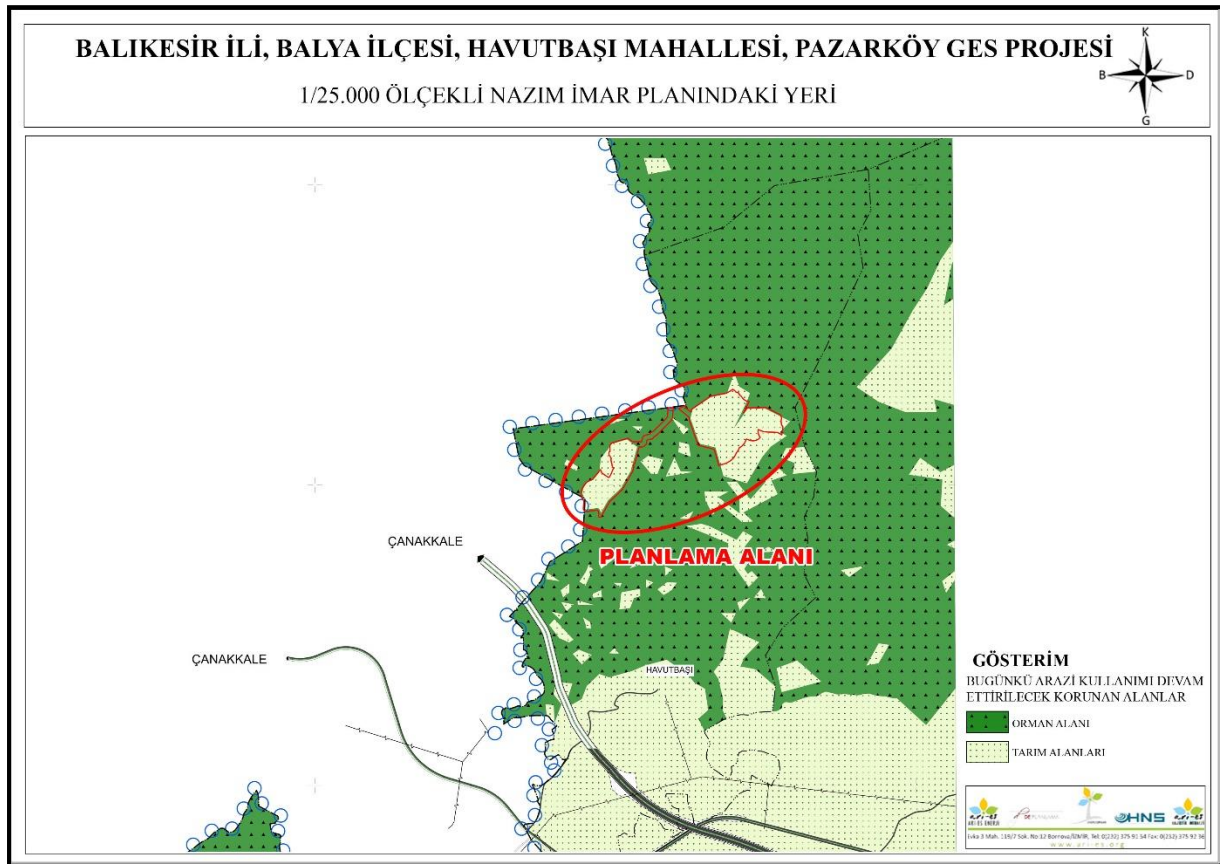
Şekil 2: Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. MERİ İMAR PLANI PLAN KARARLARI

Balıkesir İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Balıkesir ili, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.08.2023 tarihli ve 757 sayılı Kararı sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Söz konusu Güneş Enerji Santrali projesine konu alan 1/25.000 ölçekli Balıkesir Nazım Planı'nın I18-B3 numaralı paftasında yer almakta olup GES alanları "Tarım Alanı" ve yol alanları "Orman Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 3: Balıkesir İli, Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. PROJENİN GENEL DURUMU

Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi'ne, Balıkesir ili, Balya ilçesinde kurulması planlanan PAZARKÖY RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ adındaki birden çok kaynaklı elektrik üretim tesisinde 06.02.2020 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle, üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 06.02.2020 tarihli 9161-14 sayılı karar ile EÜ/9161-14/04429 numaralı üretim lisansı verilmiştir.

PAZARKÖY RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ projesi toplam 12 adet türbin ile (Toplam Kurulu Güç=45,6 MWm/44 MWe) halihazırda işletmededir.

Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 24. Maddesi kapsamında söz konusu tesisin GES ilave edilerek Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali' ne dönüştürülmesi ve mevcut üretim lisansına 31,1958 MWm kurulu gücünde GES eklenerek tesisin toplam kurulu gücünün 76,7958 MWm / 44 MWe' a çıkarılması planlanmaktadır.

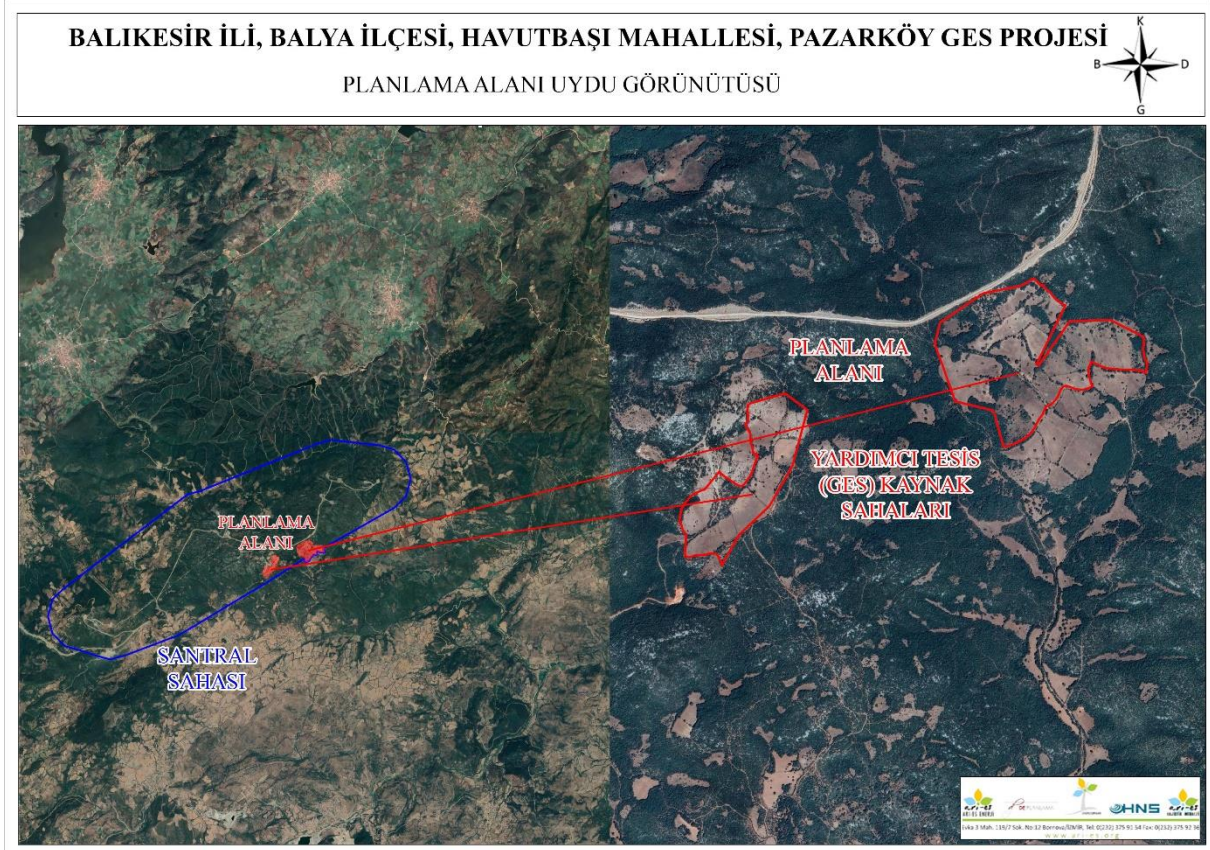
Bu kapsamda EPDK'ya lisans tadil başvurusunda bulunulmuş olup; 08.01.2024 tarih ve 831526 sayılı karar ile lisansa derç edilmiştir. Lisans tadiline dayanarak plan teklifi hazırlanmıştır.



Şekil 4: Lisans Tadili

4.1. Proje Alanının Uydu Görüntüsü

Balıkesir ili, Balya ilçesi, Havutbaşı mahallesi, I18b3 Pafta, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) projesi uydu görüntüsü aşağıdaki görselde sunulmaktadır.



Şekil 5: Proje Alanı Uydu Görüntüsü

4.2. Mülkiyet Durumu

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 25.01.2024 tarihli ve 12402-3 sayılı Kararı ile söz konusu üretim tesisinin yardımcı kaynak alanına isabet eden özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, 25.01.2024 tarihli ve 12402-3 sayılı karar örneğinde "Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının 25.01.2024 tarihli ve E-752.99-843829 sayılı Başkanlık Makamına müzekkeresi çerçevesinde; Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi adına verilen 06.02.2020 tarihli ve EÜ/9161-14/04429 numaralı üretim lisansı kapsamında, Balıkesir ilindeki Pazarköy RES Yardımcı Kaynak GES üretim tesisi için gerekli olan ve ekli listede belirtilen özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğu ve kamulaştırma kararı alınmasına, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu

maddesinin 1 inci fıkrası ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7 nci maddesi gereğince...” denilmektedir.

Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi-Pazarköy RES Yardımcı Kaynak GES üretim tesisi için kamulaştırılacak taşınmazlar listesi tablo 1 ve tablo 2’de verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 25.01.2024 tarihli ve 12402-4 sayılı Kararı ile söz konusu üretim tesisinin yardımcı kaynak alanına isabet eden devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda irtifak hakkı tesis edilmesine karar verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, 25.01.2024 tarihli ve 12402-4 sayılı karar örneğinde *“Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının 24.01.2024 tarihli ve E-752.99-843843 sayılı Başkanlık Makamına müzekkeresi çerçevesinde; Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi adına verilen 06.02.2020 tarihli ve EÜ/9161-14/04429 numaralı üretim lisansı kapsamında, Balıkesir ilindeki Pazarköy RES Yardımcı Kaynak GES üretim tesisi için gerekli olan ve ekli listede belirtilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda irtifak hakkı tesis edilmesinde kamu yararı bulunduğu ve irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülmesine, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrası gereğince...”* denilmektedir.

Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi-Pazarköy RES Yardımcı Kaynak GES üretim tesisi için devletin hüküm ve tasarrufu altındaki irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazlar listesi tablo 3’te verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 25.01.2024 tarihli ve 12402-5 sayılı Kararı ile söz konusu üretim tesisinin yardımcı kaynak alanına isabet eden Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda irtifak hakkı tesis edilmesine karar verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, 25.01.2024 tarihli ve 12402-5 sayılı karar örneğinde *“Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının 24.01.2024 tarihli ve E-752.99-843846 sayılı Başkanlık Makamına müzekkeresi çerçevesinde; Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi adına verilen 06.02.2020 tarihli ve EÜ/9161-14/04429 numaralı üretim lisansı kapsamında, Balıkesir ilindeki Pazarköy RES Yardımcı Kaynak GES üretim tesisi için gerekli olan ve ekli listede belirtilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda irtifak hakkı tesis edilmesinde*

kamu yararı bulunduğu ve irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülmesine, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrası gereğince...” denilmektedir.

Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi-Pazarköy RES Yardımcı Kaynak GES üretim tesisi için Maliye Hazinesi mülkiyetindeki irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazlar listesi tablo 4’te verilmiştir.

BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, HAVUTBAŞI MAHALLESİ, 118B3 PAFTA, ENERJİ ÜRETİM ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 1:Pazarköy Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali Tesisi Özel Mülkiyete Ait Taşınmaz Listesi

TEKNO RÜZGAR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ PAZARKÖY RES YARDIMCI KAYNAK GES KAMULAŞTIRILACAK VE KAMULAŞTIRMA YOLUYLA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK TAŞINMAZLAR LİSTESİ													
SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ / MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	MALİKLERİ			TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KAMULAŞTIRILACAK ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)		KULLANIM AMACI
						ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE ORANI			MÜLKİYET	İRTİFAK	
1	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	2	NEZİHA DİKMEN	MUSTAFA	TAM	TARLA	13.585,95	13.585,95	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
2	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	6	CEMİL BAYIRLI	HALİL	TAM	TARLA	9.927,82	9.927,82	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
3	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	7	MUHAMMED KADER	MAHMOOD	TAM	TARLA	10.261,92	10.261,92	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
4	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	10	ELİF KAHRAMAN	MUSTAFA	TAM	TARLA	4.558,73	4.558,73	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
5	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	11	SABRİYE KUBAŞ	MUSTAFA	TAM	TARLA	7.756,77	7.756,77	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
6	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	12	İSMAIL BAYIRLI	KAZIM	TAM	TARLA	7.974,79	7.974,79	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
7	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	13	MUZAFFER ORHANLI	AHMET	TAM	TARLA	5.780,58	5.780,58	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
8	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	14	DURMUŞ DÜŞÜNEN	NASUH	TAM	TARLA	8.808,68	8.808,68	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
9	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	15	ELİF KAHRAMAN	BAYRAM	TAM	TARLA	9.115,30	9.115,30	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
10	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	16	FATMA BAYIRLI	ISMAIL	TAM	TARLA	934,68	934,68	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
11	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	17	MUSTAFA KAHRAMAN	ALİ	TAM	TARLA	1.031,06	1.031,06	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
12	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	18	SEFER KAHRAMAN	HALİL	TAM	TARLA	1.925,24	1.925,24	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
13	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	19	KIYMET YILDIRIM	AHMET	TAM	TARLA	6.713,58	6.713,58	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
14	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	34	GAMZE ARZU ÇİLEKAR	YUSUF ZİYA	TAM	TARLA	2.977,01	2.977,01	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
15	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	35	İSMAIL TOPAL	AHMET	TAM	TARLA	1.742,33	1.742,33	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
16	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	36	ALİ TOPAL	AHMET	TAM	TARLA	5.577,03	5.577,03	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
17	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	38	AHMET TOPAL	MEHMET	TAM	TARLA	9.317,46	9.317,46	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
18	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	39	MAHMUT KUBAŞ	ALİ	TAM	TARLA	11.235,46	11.235,46	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
19	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	44	RAMAZAN DÜŞÜNEN	NASUH	TAM	TARLA	12.162,27	12.162,27	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
20	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	45	RAMAZAN DÜŞÜNEN	NASUH	TAM	TARLA	5.659,48	5.659,48	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
21	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	46	MEHMET DÜŞÜNEN	NASUH	TAM	TARLA	9.359,29	9.359,29	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
22	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	47	İDRİS TOPAL	AHMET	TAM	TARLA	9.527,56	9.527,56	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
23	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	48	KAMİL DÜŞÜNEN	DURMUŞ	1/4	TARLA	6.089,08	6.089,08	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
						SABRİYE DÜŞÜNEN	DURMUŞ	1/4					
						KIYMET AYDOĞDU	DURMUŞ	1/4					
						NAZİFE DÜŞÜNEN	MUSTAFA	1/4 VİŞ					
						GÜLÇİN KAHRAMAN	NAZİF	1/4 VİŞ					
24	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	49	HAYRİYE ORHANLI	ISMAIL	TAM	TARLA	8.469,29	8.469,29	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
25	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	50	RAMAZAN DÜŞÜNEN	NASUH	TAM	TARLA	2.911,02	2.911,02	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI

Tablo 2: Pazarköy Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali Tesisi Özel Mülkiyete Ait Taşınmaz Listesi

TEKNO RÜZGAR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ PAZARKÖY RES YARDIMCI KAYNAK GES KAMULAŞTIRILACAK VE KAMULAŞTIRMA YOLUYLA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK TAŞINMAZLAR LİSTESİ													
SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ / MAHALLESİ	ADA NO	PARSEL NO	MALİKLERİ			TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KAMULAŞTIRILACAK ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)		KULLANIM AMACI
						ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE ORANI			MÜLKİYET	İRTİFAK	
26	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	51	OSMAN İNAL	MUSTAFA	TAM	TARLA	8.037,99	8.037,99	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
27	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	52	HAVVA ÇALGI	DURMUŞ	TAM	TARLA	7.177,64	7.177,64	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
28	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	53	İBRAHİM AKKOÇ	ALİ RIZA	TAM	TARLA	5.785,60	5.785,60	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
29	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	54	ANŞA OĞUL	CEMAL	TAM	TARLA	1.333,71	1.333,71	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
30	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	55	ÖMER SAÇLI	HASAN	TAM	TARLA	7.029,38	7.029,38	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
31	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	56	AYŞE BUDAK	ADEM	TAM	TARLA	5.201,80	5.201,80	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
32	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	57	AYŞE BUDAK	ADEM	TAM VİŞ	TARLA	4.419,18	4.419,18	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
						NECATİ BUDAK	İBRAHİM	TAM VİŞ					
						NECLA ÜNVER	İBRAHİM	TAM VİŞ					
						İDURMUŞ BUDAK	İBRAHİM	TAM VİŞ					
33	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	58	SÜLEYMAN AKKOÇ	İBRAHİM	TAM	TARLA	2.228,42	2.228,42	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
34	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	59	ANŞA OĞUL	CEMAL	TAM	TARLA	2.499,11	2.499,11	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
35	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	60	MUSTAFA AKKOÇ	ALİ RIZA	TAM	TARLA	2.354,52	2.354,52	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
36	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	61	HAVVA ÇALGI	DURMUŞ	TAM	TARLA	2.882,13	2.882,13	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
37	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	62	AYŞE BUDAK	ADEM	TAM VİŞ	TARLA	14.331,46	14.331,46	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
						NAECATİ BUDAK	İBRAHİM	TAM VİŞ					
						NECLA ÜNVER	İBRAHİM	TAM VİŞ					
						DURMUŞ BUDAK	İBRAHİM	TAM VİŞ					
38	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	67	HATİCE BAYIRLI	İSMAIL	TAM VİŞ	TARLA	8.052,85	8.052,85	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
						AŞIR BAYIRLI	İBRAHİM	TAM VİŞ					
						HALİL BAYIRLI	HALİL İBRAHİM	TAM VİŞ					
						ZEKİYE BAYIRLI	HALİL İBRAHİM	TAM VİŞ					
39	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	73	ÖMER ERYARSOY	MEHMET MÜNİR	TAM	TARLA	13.967,47	13.967,47	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
40	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	74	TAHRİ DÖŞÜNEN	MUSTAFA	TAM	TARLA	22.441,93	22.441,93	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
41	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	75	İDRİS TOPAL	AHMET	1/4	TARLA	19.781,24	19.781,24	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
						FATMA COMUŞOĞLU	MAHMUT	1/4					
						YALÇIN KUBAŞ	MAHMUT	1/4					
						RAMAZAN KUBAŞ	MAHMUT	1/4					
42	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	101	76	MAHMUT KUBAŞ	ALİ	TAM	TARLA	13.450,01	13.450,01	0,00	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)
Mustafa YILMAZ

Tablo 3: Pazarköy Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali Tesisi Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Taşınmaz Listesi

TEKNO RÜZGAR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ PAZARKÖY RES YARDIMCI KAYNAK GES İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TAŞINMAZLAR LİSTESİ									
SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ / MAHALLESİ	PAFTA NO	EPDK ÖZEL PARSEL NO	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KULLANIM AMACI
1	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	118B20D	TH1	YOL	14.254,56	14.254,56	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
2	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	1181320C	TH2	YOL	5.855,40	5.855,40	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI

Tablo 4: Pazarköy Birleşik Yenilenebilir Enerji Santrali Tesisi Maliye Hazinesindeki Taşınmaz Listesi

TEKNO RÜZGAR ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ PAZARKÖY RES YARDIMCI KAYNAK GES İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TAŞINMAZLAR LİSTESİ									
SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ / MAHALLESİ	PAFTA NO	EPDK ÖZEL PARSEL NO	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KULLANIM AMACI
1	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	118B20D	TH1	YOL	14.254,56	14.254,56	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI
2	BALIKESİR	BALYA	HAVUTBAŞI	1181320C	TH2	YOL	5.855,40	5.855,40	YARDIMCI KAYNAK GES ALANI

Pazarköy GES Projesi kapsamında GES alanlarına erişim sağlayacak yol bağlantısı orman alanında kalmakta olup yol alanı için Orman Kesin İzin çalışmaları yürütülmüştür. Orman Genel Müdürlüğü, Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, İvrindi Orman İşletme Müdürlüğü, Balya Orman İşletme Şefliği ile Taahhüt Senedi hazırlanmış olup, Kesin İzin Taahhüt Senedinde 14.12.2023 tarih ve 10973616 sayılı olur ile 14.02.2024 tarihinden 06.02.2069 tarihine kadar izin verildiği belirtilmektedir (Şekil 6).

№ 08273

27 Şubat 2024

KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ
(Orman Kanununun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasına İlişkin İzinler İçin)

Orbis Dosya No	: 07-08-21-00680	Dosya No	: 29-26
Talep No	: 2023-79250		
İzin Sahibi	: Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret A.Ş.		
TC Kimlik No/Vergi Kimlik No/MERSİS NO/DETSİS NO	: 8360432206		
İzin Konusu	: Ges'e Bağlı Enh ve Yol İzni		
Orman Bölge Müdürlüğü	: Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü	İli	: Balıkesir
Orman İşletme Müdürlüğü	: İvrindi Orman İşletme Müdürlüğü	İlçesi	: Balya
Orman İşletme Şefliği	: Balya Orman İşletme Şefliği	Köyü/Mevkii	: Havutbaşı Mah.
Bölme No	: 199,200		
İzin Alanı (m2)	: 5.928,67 m2		
İzin Süresi	: 45 Yıl		
İzin Başlangıç Tarihi	: 14.02.2024	İzin Bitiş Tarihi	: 06.02.2069
Olur Tarihi ve Sayısı	: 14.02.2024-10973616		
Arazi İzin Bedeli	: 16.716,49 TL (Arazi İzin Bedeli Lisans Tarihi Olan 06.02.2020 tarihinden itibaren 10 yıl %85 indirimlidir.)	(2024 İlk Yıl Arazi Bedelidir.) (KDV hariç)	
Teminat	: 19.602,45 TL		

Not: Bedel bölümüne; bedelsiz izinlerde "bedelsizdir" ifadesi, bedellere tanınan kanuni istisnalar olması halinde ise bu husus ayrıca yazılacaktır. Arazi izin bedelinden ayrıca KDV alınacaktır.

6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince yukarıda belirtilen şekilde Devlet ormanı üzerinde kesin izin verilmiştir. Bu taahhüt senedi, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarında kurum yetkililerince onaylanmasını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin ise noter onayını takiben hüküm ifade eder.

1- İzin sahibi, tebliğ tarihinden itibaren en geç altı ay içinde; bir defaya mahsus olmak üzere tahakkuk eden ağaçlandırma bedelini, orkoy bedelini, erozyon bedelini, depolama bedelini ve her yıl alınacak olan arazi izin bedeline ait ilk yıl arazi izin bedelini ilgili hesaplarına yatırmadan, teminat ve onaylı/noter onaylı taahhüt senedini orman idaresine vermeden saha teslimi yapılmaz, çalışmalara müsaade edilmez. Aksi halde verilen izin resen iptal edilmiş sayılır. İzin dosyasındaki mevcut koordinatlarına göre saha teslim alınmadan yapılacak çalışmalar Orman Kanununa göre suç sayılacaktır.

2- İzin sahibi, izin sahasını izin verilmiş maksadı dışında kullanamaz, izin dosyasında mevcut ve izne konu projedeki tesisler dışında tesis yapamaz, her ne sebeple olursa olsun yapılacak plan tadilatı ve ek tesisler için izin almak, vaziyet/imar planına uymak ve izin verilen ek tesisler için yürürlükteki yönetmelik hükümlerine göre ayrıca belirlenecek bedelleri ödemek, onaylı/noter onaylı ek taahhüt senedi ve teminat vermek zorundadır. İzin sahasındaki izinsiz yapılaşmalar Orman Kanununa göre suç sayılacaktır.

3- Müteakip yıllara ait arazi izin bedelleri, BAK (Bedel Artış Katsayısı) oranında artırılmak suretiyle tespit edilerek bildirimde gerek kalmaksızın izin başlangıç tarihinde her yıl defaten tahsil edilir.

İzin sahibinin kesin izinden vazgeçtiğini ve faaliyetini durdurduğunu orman idaresine yazılı olarak bildirdiği durumlarda orman idaresince sahanın geri teslim alındığı tarihte tahakkuk etmiş olan yıllık bedelin tamamı tahsil edilir, devam eden yıllara ait bedel tahakkuk ettirilmez.

Ancak;

a) İzin sahibinin kesin izin başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içinde vazgeçmesi nedeniyle iznin iptal edilmesi ve yatırılan bedellerin ve teminatın iptal tarihinden itibaren en geç üç ay içinde iadesinin talep edilmesi halinde; izin verilen saha içinde hiçbir noktada çalışma yapılmamış olması ve izin öncesi doğal yapının bozulmamış olmasının heyetçe düzenlenecek raporla tespiti ve bölge müdürlüğünün onayı ile arazi izin bedeli dışındaki bedeller ve teminat faizsiz olarak iade edilir.

Şekil 6: Orman Kesin İzin Taahhüt Senedi (Sayfa-1)

4.3. ÇED Yönetmeliği Kapsamında Değerlendirme

Balıkesir ili, Balya ilçesi, Havutbaşı mahallesi, Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş. tarafından yapılması planlanan EÜ/9161-14/04429 lisans numaralı Pazarköy Rüzgar Enerji Santraline Yardımcı Kaynak Güneş Enerji Santrali Projesi Yardımcı Kaynak Kapasitesi: 31,1958 MWm/31,1958 MWe, Toplam Tesis Kapasitesi: 76,7958MWm/44 MWe ile ilgili olarak 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin 14. maddesi gereğince söz konusu projeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 11.09.2023 tarihli ve 7268 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.



Şekil 7: 11.09.2023 Tarihli ÇED Olumlu Belgesi

5. PLANLAMA ÇALIŞMASI

5.1. Kurum Görüşleri

Kurum görüşleri rapor eki CD'si içerisinde.

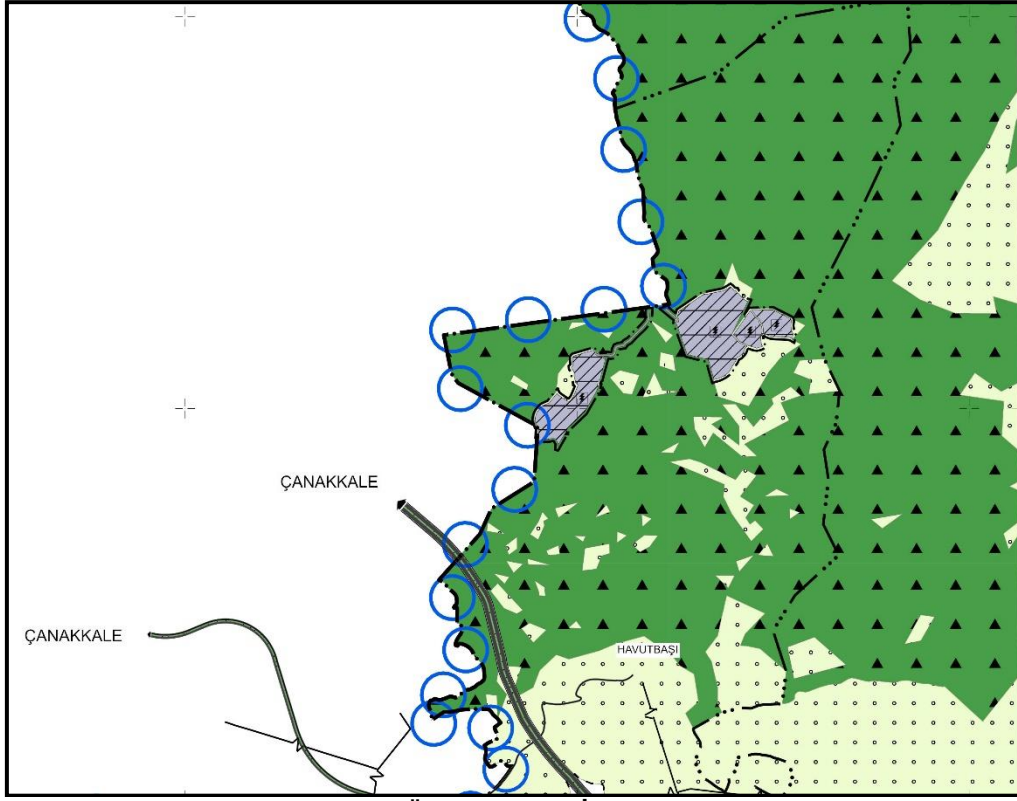
5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Proje alanı, Balıkesir ili, Balya ilçesi, Havutbaşı mahallesi, I18B3 paftada, Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş. tarafından PAZARKÖY RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ adındaki birden çok kaynaklı elektrik üretim tesisi projesini kapsamaktadır.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 06.02.2020 tarihli 9161-14 sayılı kararı ile EÜ/9161-14/04429 numaralı üretim lisansı bulunan Pazarköy RES projesi toplam 12 adet türbin ile (Toplam Kurulu Güç=45,6 MWm/44 MWe) halihazırda işletmede olup 08.01.2024 tarih ve 831526 sayılı karar ile 31,1958 MWm kurulu gücünde GES eklenerek tesisin toplam kurulu gücü 76,7958 MWm / 44 MWe' a çıkarılmış ve lisansa derç edilmiştir. Lisans tadiline dayanarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

GES alanı için çeşitli saha araştırmaları, teknik çalışmalar yapılmış ve kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda planlama alanı belirlenmiştir. Balıkesir ili, Balya ilçesi, Havutbaşı mahallesi, I18B3 paftada, Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş. tarafından Pazarköy Güneş Enerji Santrali projesi belirlenmiş olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı MADDE 6-"(2) *Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.*" hükmü gereğince 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gereği doğmuştur. Buna göre; Balıkesir ili, Balya ilçesi, Havutbaşı mahallesinde Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş. tarafından Pazarköy Güneş Enerji Santrali projesi belirlenmiş olup buna göre Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) planlanmıştır.

Bu kapsamda Balıkesir ili, Balya ilçesi, Havutbaşı mahallesi, I18B3 pafta, Tekno Rüzgar Enerji Yatırım Üretim ve Tic. A.Ş. tarafından Pazarköy Güneş Enerji Santrali Amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması hazırlanmıştır.



Şekil 8: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği