

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLER İHTİVA EDEN DİĞER KANUN/YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.2. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İŞE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.4. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 1.6. 4342 SAYILI MERA KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.
- 1.8. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ", "OTOPARK YÖNETMELİĞİ", "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" İLE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.9. GES SAHASINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA ÇEVRE SORUNLARI GÖZ ÖNÜNDE TUTULACAKTIR. YERALTI SULARI KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.10. 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.11. KULLANILACAK İÇME VE KULLANMA SULARININ İNSANI TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN TEMİN EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.12. 6446 SAYILI "ELEKTRİK PİYASASI KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.13. SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.15. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE T.S.E. TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.16. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEMEYİ OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- 1.17. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
- 1.18. İŞ MAKİNELERİ VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SİRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.

- 1.19. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.20. PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.
- 1.21. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 1.22. 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.
- 1.23. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KLÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
- 1.24. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

### 2. ÖZEL HÜKÜMLER

#### 2.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

- 2.1.1.YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0.70 YENÇOK: 6.50 M. OLACAKTIR.
- 2.1.2.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### 2.2. JEOLJİK ETÜD

- 2.2.1.ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, BALIKESİR VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.10.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN KELTEPE GES ALANLARININ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU VE RAOPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 2.2.2.İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

### 3. DİĞER HÜKÜMLER

- 3.1. ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SİRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLARIN SAHADAN UZAKLAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 3.2. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİN KURULU GÜCÜ DEĞİŞTİRİLDİĞİ TAKDİRDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK VE YÖNETMELİK DEĞİŞİKLERİ İLE MER'İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE DİĞER İZİNLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 3.3. PLANLAMA ALANINDA, KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 3.4. KURULUM VE İŞLETME AŞAMASINDA KULLANILACAK YOLLARA ZARAR VERİLMEMESİ, BU HUSUSTA GEREKLİ ÖNLEMLERİN İLGİLİ İŞLETMELERCE SAĞLANMASI VE ZARAR VERİLMESİ HALİNDE İVEDİLİKLE DÜZELTİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 3.5. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.2022 TARİH VE 2755299 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3.6. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU TARAFINDAN VERİLEN 18.04.2007 TARİH VE EÜ/1167-3/836 NUMARALI ÜRETİM LİSANSINDA BELİRTİLEN KOORDİNATLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.