

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



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025



PLANIN İSMİ	Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Hondular Mahallesi 129 Ada 18 Nolu Parsel ve 132 Ada 23 Nolu Parseller İçin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı							
MÜELLİF BİLGİLERİ								
KAŞE İMZA								
ODA VİZESİ	<table><tr><td>TMMOB Şehir Plancıları Odası</td><td>KAYDEDİLMİŞTİR</td></tr><tr><td> KPDMDZCP</td><td>MD Tarihi: 13.12.2024 Proje Kayıt No: 34-2024-629 Üye: FARUK KARABULUT (5731)</td></tr><tr><td colspan="2">Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</td></tr></table>		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 itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	
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 itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.								

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	5
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI.....	6
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	8
2.1. MÜLKİYET DURUMU	8
2.2. KADASTRAL DURUM.....	9
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ	9
3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	10
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	10
3.4. JEOLJİK DURUMU	10
3.4.1 SONUÇ VE ÖNERİLER.....	10
4. MEVCUT İMAR DURUMU	18
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	18
4.2.1/5.000 MEVCUT ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	18
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	18
5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	19
5.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	19

HARİTALAR

HARİTA- 1:MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	5
HARİTA- 2:BALIKESİR İLÇELERİ	6
HARİTA- 3:UYDU GÖRÜNTÜSÜ	6
HARİTA- 4:PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	7
HARİTA- 5:APLİKASYON KROKİLERİ	9
HARİTA- 6:UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
HARİTA- 7:1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	10
HARİTA- 8:YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	15
HARİTA- 9:1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE	18
HARİTA- 11:132 ADA 23 PARSEL ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	19
HARİTA- 12:129 ADA 18 PARSEL ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	20
HARİTA- 13:132 ADA 23 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	21
HARİTA- 14:129 ADA 18 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	21

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İlının toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Odaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.



HARİTA- 1:MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık

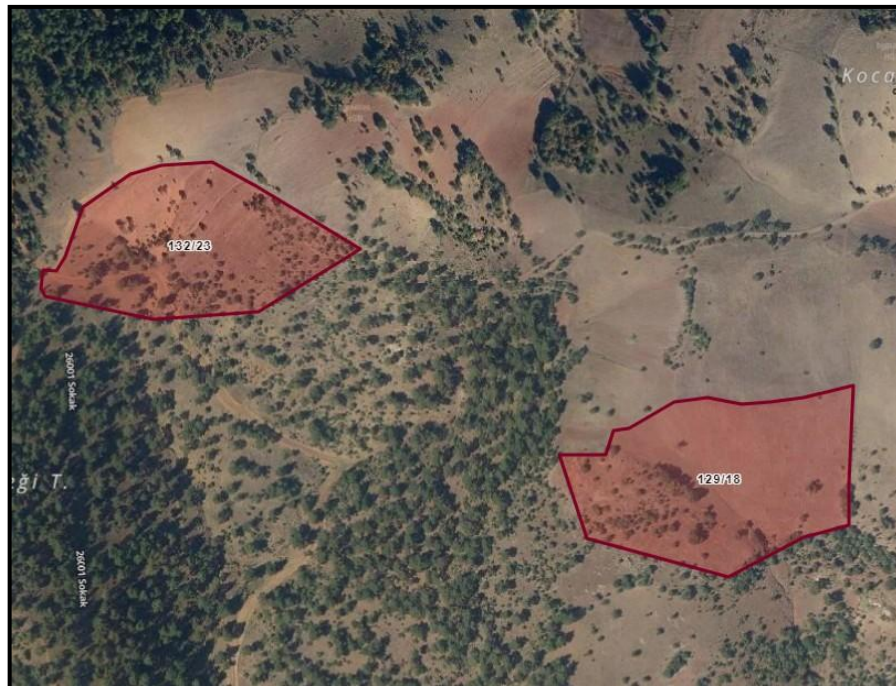
türlerinde çeşitlilik görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



HARİTA- 2: BALIKESİR

1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

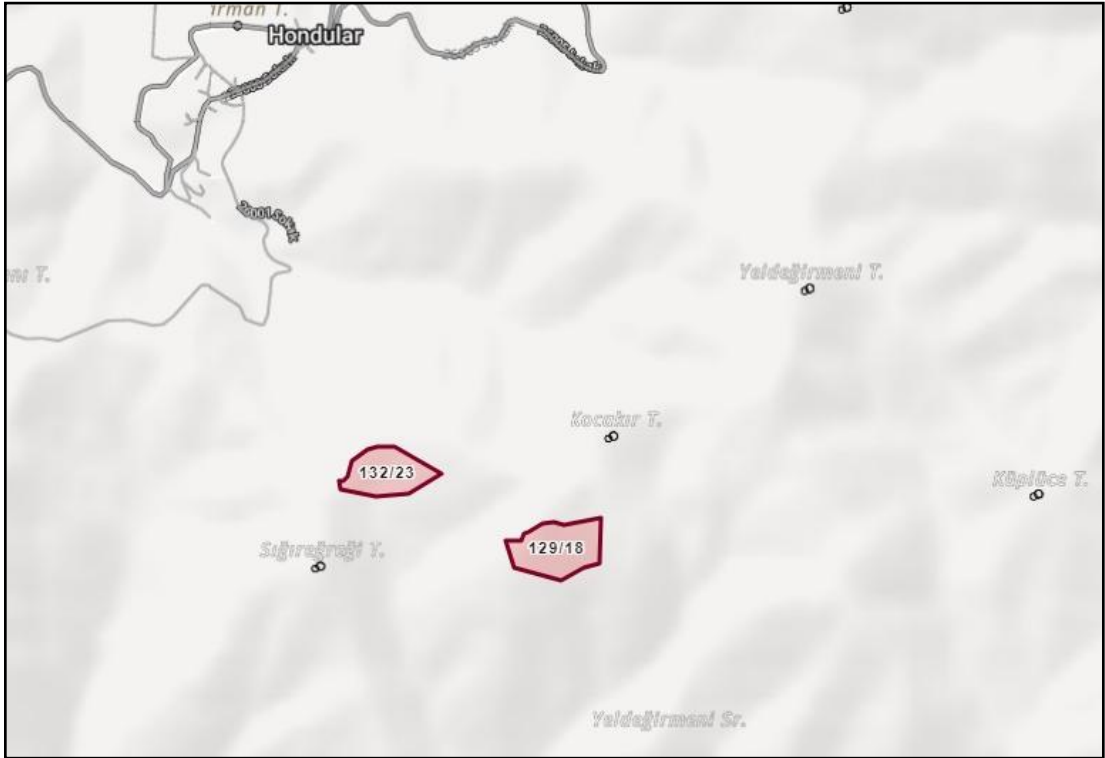
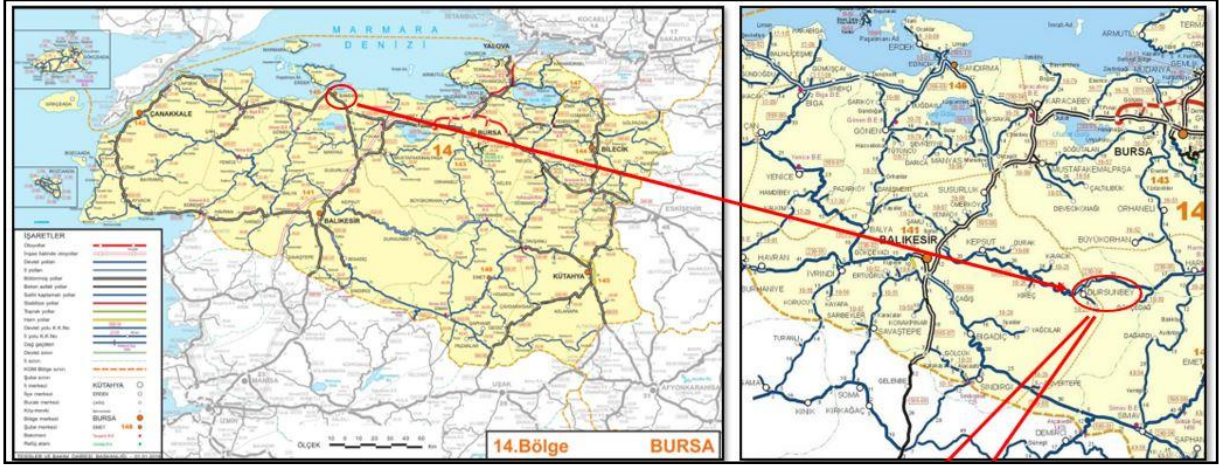
Planlama alanı; Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Hondular Mahallesi 132 ada 23 nolu parsel, 129 ada 18 nolu parselleri kapsamaktadır. Alan ITRF Koordinat Sisteminde, X= 4379989-4379683 Y= 394008-394609 koordinatları arasındadır.



HARİTA- 3:UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir İl'inin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546km, İzmir'e 181km, Bursa'ya 155km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır. Planlama alanı karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanda yer alan parsellerin cephe alması ile ilgili herhangi bir problemi yoktur.



HARİTA- 4:PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli Dursunbey ilçesi Hondular Mahallesi dâhilinde I21C21A2A-I21C21A2B pafta 132 ada 23 nolu parselin, 129 ada 18 nolu parsellerin mülkiyeti DBK Kereste İnşaat Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m²)
BALIKESİR/ DURSUNBEY	132	23	DBK Kereste İnşaat Ltd. Şti.	HONDULAR	TARLA	22654.69
	129	18			TARLA	27337.40

Tarih: 12-2-2025-11:01

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/18
Taşınmaz Kimlik No:	75785343	AT Yüzölçüm(m2):	27337.40
İl/ilçe:	BALIKESİR/DURSUNBEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dursunbey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HONDULAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/377	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
739891295	(SN:8148854) DBK KERESTE İNŞAAT LIMITED ŞİRKETİ V	-	1/1	27337.40	27337.40	Satış 29-03-2023 2529	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Niw8DvVFFqER** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

Tarih: 12-2-2025-10:56

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	132/23
Taşınmaz Kimlik No:	75785489	AT Yüzölçüm(m2):	22654.69
İl/ilçe:	BALIKESİR/DURSUNBEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dursunbey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HONDULAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/403	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
734777922	(SN:8148854) DBK KERESTE İNŞAAT LIMITED ŞİRKETİ V	-	1/1	22654.69	22654.69	Satış 03-03-2023 1805	-

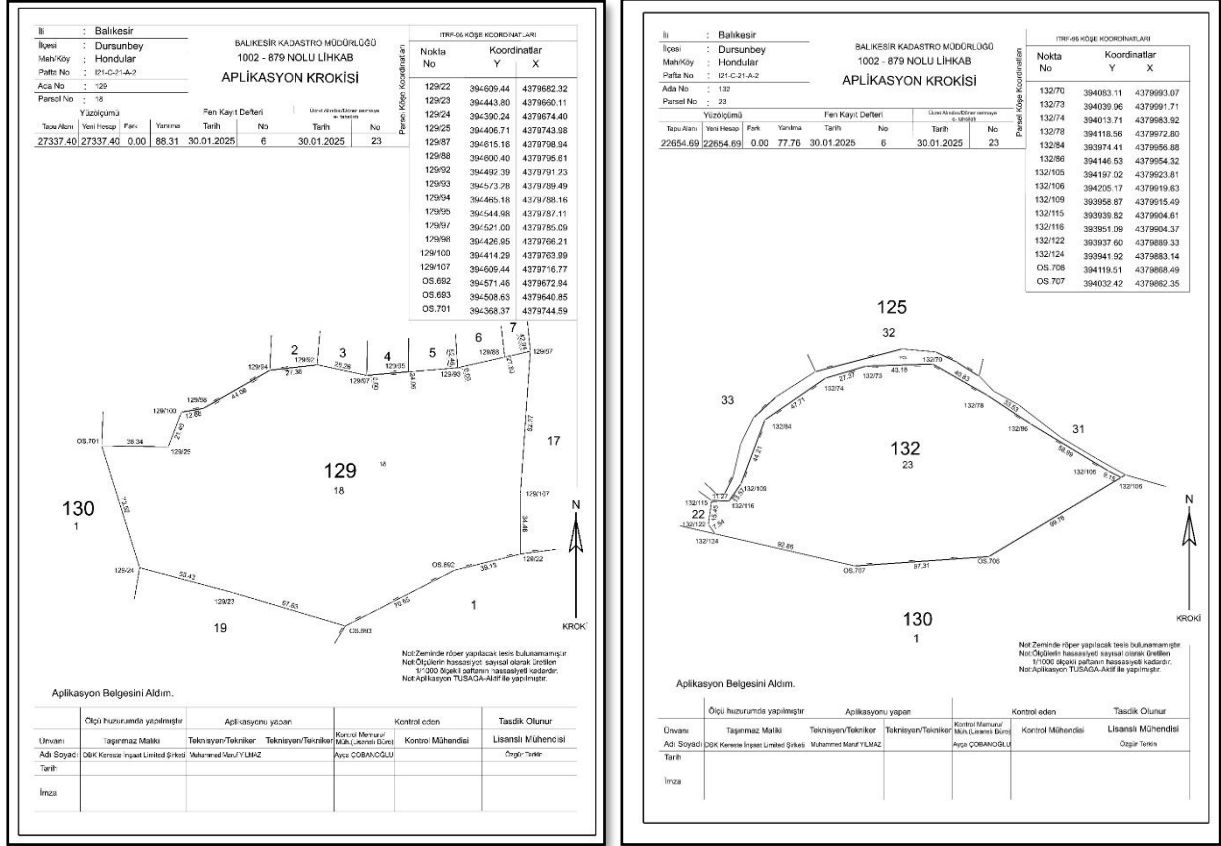
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **GBa4ki1sMBQ8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

TAPU KAYITLARI

2.2. KADASTRAL DURUM

Hondular Mahallesinde I21C21A2A-I21C21A2B paftasında 132 ada 23 nolu parseli, 129 ada 18 nolu parselleri kapsamaktadır.



HARİTA- 5:APLİKASYON KROKİLERİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yerinde yapılan incelemelerde ve uydu görüntüsü incelendiğinde söz konusu 132 ada 23 nolu parsel, 129 ada 18 nolu parsellerin içerisinde ise herhangi bir yapı bulunmadığı gözlenmektedir.

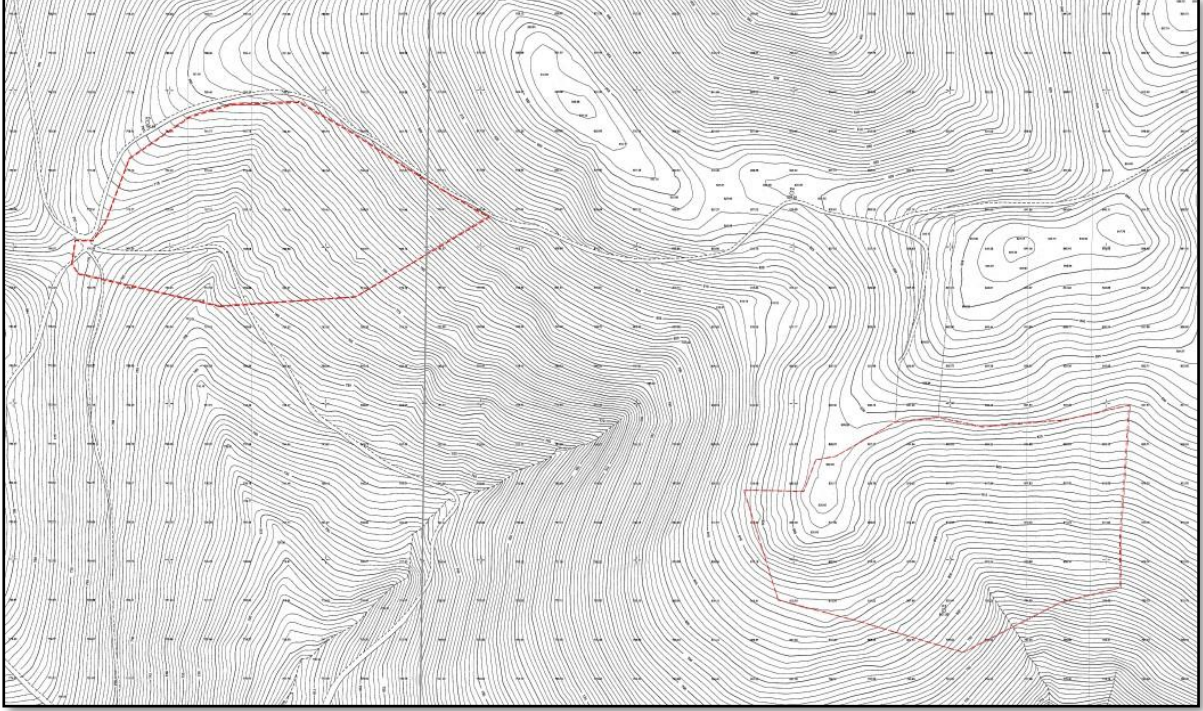


HARİTA- 6:UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 08.08.2023 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli I21C21A2A-I21C21A2B bulunmaktadır.



HARİTA- 7:1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR

3.4. JEOLJİK DURUMU

Alan ile ilgili olarak Balıkesir Zemin Araştırma ve Sondaj Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan, Balıkesir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Bakanlığı Tarafından 13.01.2025 tarihinde onaylanan, “İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu” hükümleri özetlenmiştir;

3.4.1 SONUÇ VE ÖNERİLER

1. 1/5000 ölçekli I21C21A paftası ve 1/1000 ölçekli I21C21A2B halihazır paftasında yer alan Balıkesir ili, Dursunbey ilçesi, Hondular mahallesi, Kocakır mevki sınırları içerisinde **DBK KERESTE İNŞAAT LİMİTED Şirketi’ne** ait olan tapunun I21C21A2 pafta, 129 ada, 18 parsel numaralı 27.337,40 m²’lik tarla vasıflı taşınmazın 15.065,00 m²’lik kısmı ve I21C21A2 pafta, 132 ada, 23 parsel numaralı 22.654,69 m²’lik tarla vasıflı taşınmazın 15.934,00 m²’lik kısmı için Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 01.11.2023 tarih, E-11977187-115.99-180080 sayılı yazısı ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü’nün Teknik Değerlendirme Daire Başkanlığının 14.06.2023 düzenleme tarihli ULUDAĞ-GES-2283 başvuru numaralı Lisanssız Güneş Enerjisine Dayalı Üretim Tesislerine İlişkin Teknik Değerlendirme Raporuna istinaden “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis (Güneş Enerji Santrali-Kurulu Gücü-

0.90 Mwe)” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine uygun olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu Format 3 normunda hazırlanmıştır. İnceleme alanında GES panelleri bulunmaktadır.

2. Sondaj çalışması için BMC marka Kamyon üzerine monteli d500 Crelius marka Sondaj Makinesi ile inceleme alanına gidilerek 11.09.2022-14.09.2022 tarihlerinde 15,00m. derinlikte 4 adet sondaj kuyusu çalışması, 05.10.2024 tarihinde 4 adet sismik kırılma çalışması, 05.10.2024 tarihinde 2 noktada 30’şer metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması, 05.10.2024 tarihinde 2 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı Bitkisel Toprak altında Ovacık Ofiyolitli Melanjı’ne ait **Parçalı Kırıklı Radyolarit birimi**, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W2 derecede (Az Ayrışmış) ayrışmış, Kayaç Kalitesinde **Çok Kötü** kaliteli (0-25) sınıflarına dahil edilmiştir. **Kırıklı Çatlaklı Radyolarit birimi**, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W2 derecede (Az Ayrışmış) ayrışmış, Kayaç Kalitesinde **Çok Kötü** kaliteli (0-25), **Kötü** kaliteli (25-50) sınıflarına dahil edilmiştir. **Parçalı Kırıklı Melanj birimi**, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W2 derecede (Az Ayrışmış) ayrışmış, Kayaç Kalitesinde **Çok Kötü** kaliteli (0-25), **Kötü** kaliteli (25-50) sınıflarına dahil edilmiştir. **Kırıklı Çatlaklı Melanj birimi**, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W2 derecede (Az Ayrışmış) ayrışmış, Kayaç Kalitesinde **Çok Kötü** kaliteli (0-25), **Kötü** kaliteli (25-50) sınıflarına dahil edilmiştir. Yapılan deneylerden elde edilen sonuçlara göre, Kayaçların tek eksenli dayanıma göre sınıflandırılması (Deere ve Miller, 1966), Kayaç Dayanımı Çok Düşük Dayanım sınıfına dahil edilmiştir.

4. İnceleme Alanında Yapılan Masw Kırılma çalışmalarında elde edilen Vs30 hızları 1453-1580 m/sn aralığında hesaplanmıştır. Mikrotremör çalışmalarından elde edilen zemin büyütme değerleri 1,136-1,167 aralığında olup tehlike düzeyleri A(Düşük) olarak tanımlanmıştır. Zemin hakim Titreşim periyodu değerleri ise 0,127-0,135 sn aralığında olup Ölçüt tanımı A olarak tanımlanır.

5. İnceleme alanında Des Çalışmalarının değerlendirilmesi.

129 Ada 18 Parsel				
Nokta No	Özdirenç (ohm/m)	Derinlik (m)	Litoloji	Formasyon
DES-1	92	11	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
	173	30	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
DES-2	111	14	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
	182	30	Ovacık Ofiyoliti	Melanj

132 Ada 23 Parsel				
Nokta No	Özdirenç (ohm/m)	Derinlik (m)	Litoloji	Formasyon
DES-1	50	7	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
	90	18	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
	150	30	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
DES-2	62	11	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
	105	21	Ovacık Ofiyoliti	Melanj
	160		Ovacık Ofiyoliti	Melanj

6. Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 13.10.2023 tarih ve E-89712747-952.01.04.04-716013 sayılı yazısında 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi doğal afetlerden dolayı alınmış Afete maruz kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir.

7. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 11.10.2024 tarih ve E-32828584-622.02-3897417 sayılı yazısı bulunmaktadır, Bu yazıda belirtilen hususlara mutlaka uyularak, projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca, Son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görünmekte olup, inceleme alanının bulunduğu yer topografik olarak yüzey sularının besleme havzasında ve tahliyesinde olduğundan dolayı projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.

8. İnceleme alanı için Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 26.10.2023 tarihli ve E-51384593-305.99-7776996 sayılı yazısında “383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı sınırları dışında yer aldığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı 3621/3830 sayılı Kanunun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı” denmektedir. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 10.10.2023 tarih ve E-59672249-304.02-4288137 sayılı yazısında “2863 sayılı kanunun 6. Ve 23. maddesi kapsamında herhangi bir taşınır, taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. 2863 Sayılı Yasanın 7. maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya tescilli koruma alanında kalmadığı, tescili olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir.” denmektedir. Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 20.09.2023 tarih ve E-47289846-304.02-4215570 sayılı yazısında “Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” kapsamında sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir. Planlama ve yapılaşmaya gidilmeden önce sit alanları ve koruma bölgelerine ilişkin güncel görüşlerin alınmalıdır.

9. Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları, **Balıkesir Fayı**; İnceleme alanının yaklaşık 35.5 km Güneyinden geçmektedir. İvrindi-Kepsut ilçeleri arasında D-B genel doğrultusunda güneye içbükey

uzanır. Toplam 65 km uzunluğunda sağ yönlü doğrultu atımlı bir aktif faydır. Balıkesir kent merkezi yakın kuzeyinde güneye içbükey yaptığı büküm ile karakteristiktir. **Susurluk Fayı**: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 47.50 km Kuzeybatıdan geçmektedir. **Mustafa Kemal Paşa Fayı**: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 41.50 km Kuzeyden geçmektedir. **Orhaneli Fayı**: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 43 km Kuzeydoğudan geçmektedir. **Tavşanlı Fayı**: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 61.50 km Doğudan geçmektedir. **Emet-Gediz Fayı**: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 55 km Güneydoğudan geçmektedir. **Düvertepe Fayı**: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 40 km Güneybatıdan geçmektedir. **Başta Balıkesir Fayı olmak üzere yukarıdaki faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.**

10. İnceleme alanın 15°-30° arasında kalmakta olup, yamaç yönelimi güney, kuzey ve batıya bakmaktadır. Alanda çıplak gözle yapılan inceleme sonunda eski menşeyli herhangi bir heyelan rastlanmamış olup mevcut ve eğime bağlı olarak oluşması muhtemel olan şevlerle parsel bazlı zemin etütlerde şev stabilitesi analizleri yapılarak her türlü mühendislik tedbirleri alınmalıdır. Eğime bağlı olarak yüzeysel suların toplanarak oluşturmuş olduğu doğal kanallar mevcut olmakla birlikte bu kanal ve yarıkların suyun etkisi ile oluşturmuş olduğu erozyon neticesinde inceleme alanında bazı yerlerde yüzeysel anomalilikler mevcuttur. Bu nedenle bu gibi sorunlardan etkilenmemesi için gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

11. İnceleme alanında risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

12. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu gözlemlenmemiştir. İnceleme alanı Bitkisel toprak altında ana birimini Radyolarit ve Melanj kayacından oluştuğundan ve $V_{s30} > 600 \text{ m/sn}$ olduğundan dolayı şişme ve sıvılaşma riski bulunmamakla birlikte birimin parçalı kırıklı olmasından dolayı ani oturma ihtimali göz önünde bulundurularak gerekli tüm tedbirler alınmalıdır.

13. İnceleme Alanı, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ”ne göre Yerel Zemin Sınıfları Yönetmeliğinin hükümlerine uyulmalıdır. Bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zemin incelendiğinde **ZB** Yerel Zemin Sınıfına girdiği tespit edilmiştir

14. İnceleme alanı, yapılan ayrıntılı etütler sonrasında Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 03.04.2009 tarih ve 3422 sayılı genelgesi doğrultusunda, mevzi imar planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Sınıflaması yapılmıştır. Bu sınıflandırmada,

İnceleme alanı, yerleşime uygunluk olarak,

- İnceleme alanları 15°-30° arasında kalmakta ve bitkisel toprak altında ana birim Radyolarit ve Melanj kayacından oluştuğundan, üst kısımlarda ayrılmış birimin hareket etme ihtimalinden dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **ÖA-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik katsayısı düşük çıkabilecek şevlerin varlığı durumunda, güvenlik katsayısını 1.2'nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır. Ancak bölgesel çalışmalardan sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri sonuçlarına dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.

-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 duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır.

- Yapılacak olan parsel bazlı zemin etütlerinde rezonans, sıvılaşma analizleri, şişme, oturma ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

-Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan 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.

-Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı parselinin etkileneceği 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.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

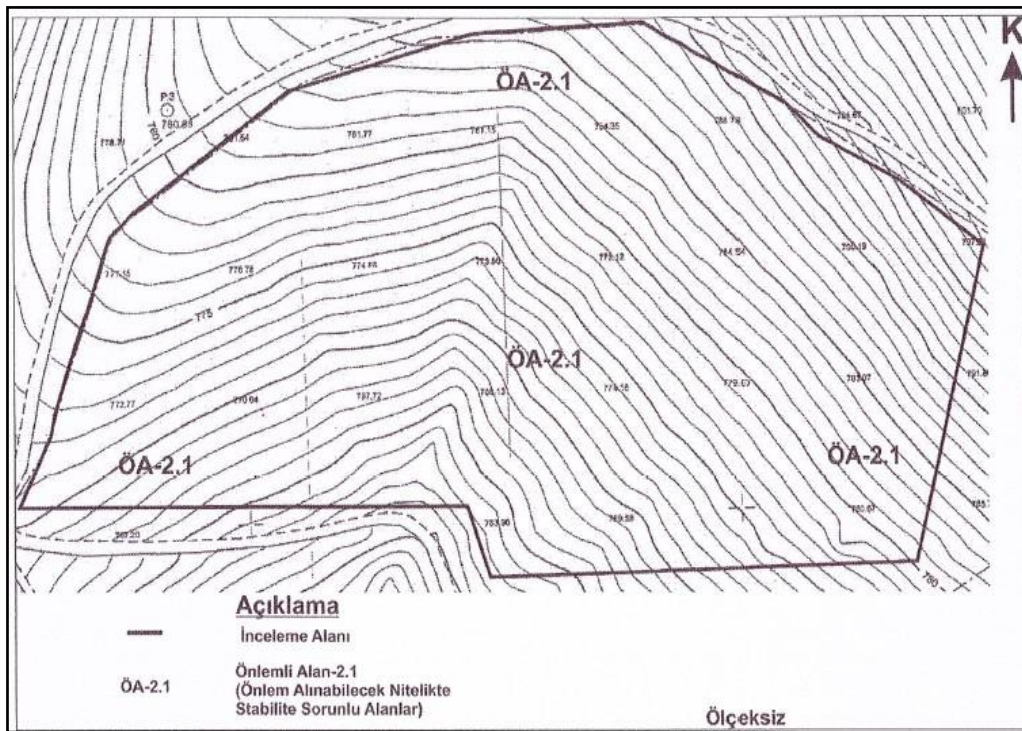
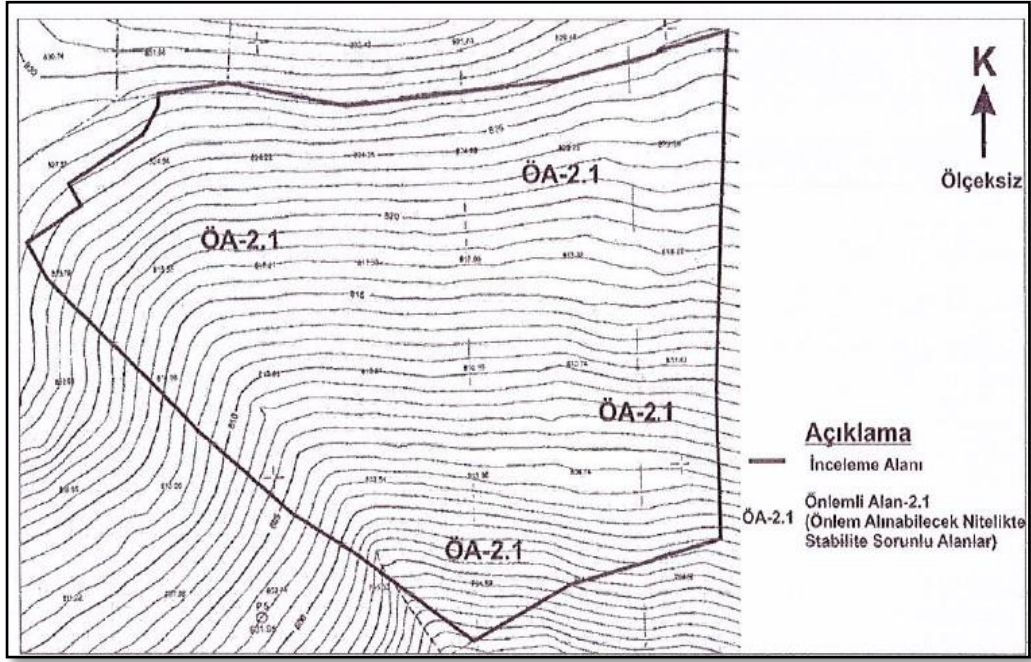
15. İnceleme alanında yapılacak yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Esaslarına uyulmalıdır.

16. İnceleme Alanı, 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğü giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak projelendirme ve yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve deprem yönetmeliklerine uyulmalıdır. Zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler araştırılarak irdelenmelidir

17. Bu çalışma, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik etütler kapsamında yapılmıştır. Bu rapor, imar planına esas olup **zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.**

18. Yapılan çalışmalar sonucu tespit edilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini yansıtmaktadır. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmalarda projeye esas teşkil ederek zemin parametrelerini belirlemeye yönelik parsel bazında zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.

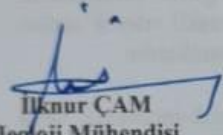
19. Mekansal planlar yapım yönetmeliği Madde 21, Fıkra 6'da "Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz" denilmektedir.



HARİTA- 8:YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

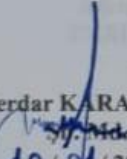
İL	BALIKESİR
İLÇE	DURSUNBEY
MAHALLE	HONDULAR
MEVKİİ	YÜLECİK
PAFTA	1/5000 Ölçekli I21C21A 1/1000 Ölçekli I21C21A2B
ADA	129
PARSEL	18 (numaralı 27.337,40 m ² 'lik tarla vasıflı taşınmazın 15.934,306 m ² 'lik kısmı için)
PLAN / RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas

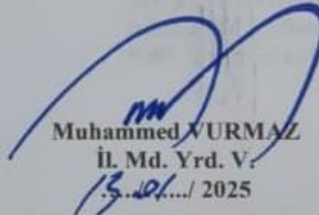
Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Balıkesir Zemin Araştırma ve Sondaj Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti. firmasında olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


İlknur CAM
Jeoloji Mühendisi
10.01/2025


Hamdi KULLE
Jeoloji Mühendisi
10.01/2025


Çetin SEPTİL
Jeofizik Mühendisi
10.01/2025


Serdar KARADAYI
10.01/2025


Muhammed YURMAZ
İl. Md. Yrd. V.
13.01/2025

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


Kadir KANDEMİR
Balıkesir
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

129 ADA 18 PARSEL JEOLJİK ETÜT ONAY SAYFASI

İL	BALIKESİR
İLÇE	DURSUNBEY
MAHALLE	HONDULAR
MEVKİİ	YÜLECİK
PAFTA	1/5000 Ölçekli I21C21A
ADA	1/1000 Ölçekli I21C21A2A
PARSEL	23 (numaralı 22.654,69 m ² 'lik tarla vasıflı taşınmazın 15.065,415 m ² 'lik kısmı için)
PLAN / RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Balıkesir Zemin Araştırma ve Sondaj Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti. firmasında olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İsmail ÇAM
Jeoloji Mühendisi
10.01/2025

Hamdi KULLE
Jeoloji Mühendisi
10.01/2025

Çetin SEPTel
Jeofizik Mühendisi
10.01/2025

Serdar KARADAYI
İl. Md. Yrd. V.
10.01/2025

Muhammed VURMAZ
İl. Md. Yrd. V.
10.01/2025

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

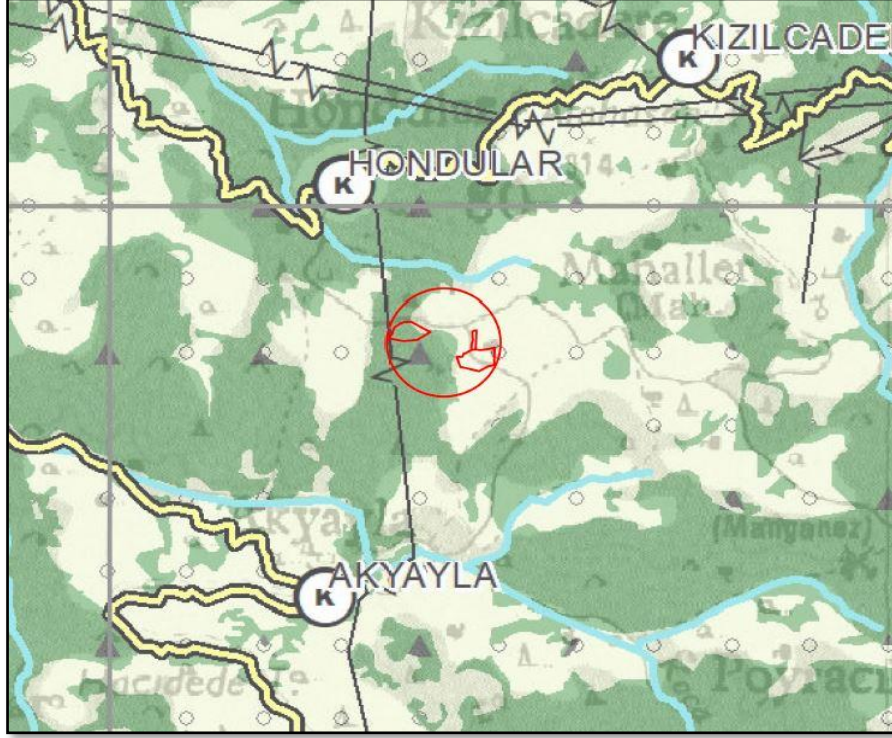
ONAY
13.01/2025
Kadir KANDEMİR
Balıkesir
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

132 ADA 23 PARSEL JEOLJİK ETÜT ONAY SAYFASI

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 02.11.2021 tarihinde bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı “**Tarım Alanı ve Orman Alanı**” olarak planlıdır.



HARİTA- 9:1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ayrıca Çevre Düzeni Planı Plan hükümlerinin “8.36. Enerji Üretim Alanları Başlığı altında; 8.36.7 bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için çevresel etki değerlendirmesi (çed) olumlu kararı aranır. Bu kapsamdaki alanlara ilişkin 20 hektardan büyük alanlar için bu planda gerekli değişiklik yapılır.” hükmü gereğince alanın büyüklüğü 20 ha altında kalmasından dolayı üst ölçekli imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulmamıştır.

4.2.1/5.000 MEVCUT ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Bu nedenle alanda ilk defa 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi getirilmesi nedeniyle daha sonraki dönemlerde devam ettirilebilecek nitelikte ve üst ölçekli planlara uygun ulaşım aksları vb. plan kararları üretilmesi gerektiği gözlenmiştir.

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Alana ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Bu nedenle alanda ilk defa 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi getirilmesi nedeniyle daha sonraki dönemlerde devam

ettirilebilecek nitelikte ve üst ölçekli planlara uygun ulaşım aksları vb. plan kararları üretilmesi gerektiği gözlenmiştir.

5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

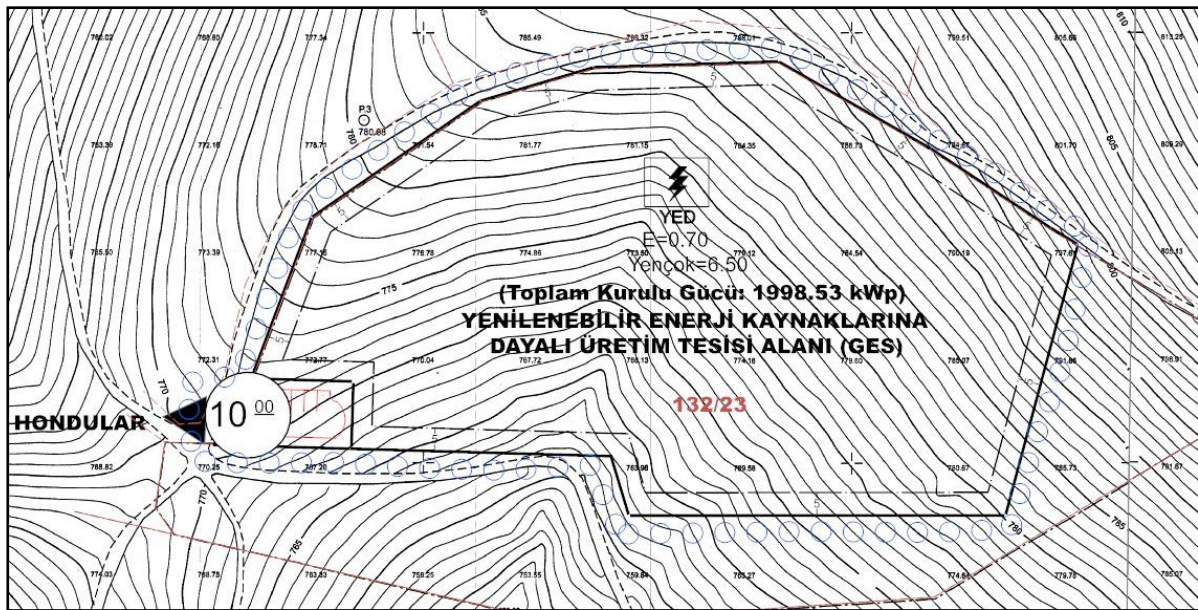
5.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Alternatif enerji kaynaklarını kullanılmasını yaygınlaştırmaya yönelik yatırımlar kamu yararı açısından önem arz etmekte olup Türkiye genelinde son beş yılda artan bir hızla gelişmiştir. Bu nedenle planlama alanının bulunduğu bölgede güneş enerjisine dayalı projelerin yapılması ve var olan yenilenebilir enerji kaynakları potansiyellerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Planlama alanı; bulunduğu konum ve iklim özellikleri açısından güneş enerjisine dayalı enerji üretimine yönelik yatırım yapılabilecek alan olarak değerlendirilebileceğinden 132 ada 23 nolu parsel, 129 ada 18 nolu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali amaçlı **“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanına”** ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talep edilmiştir.

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

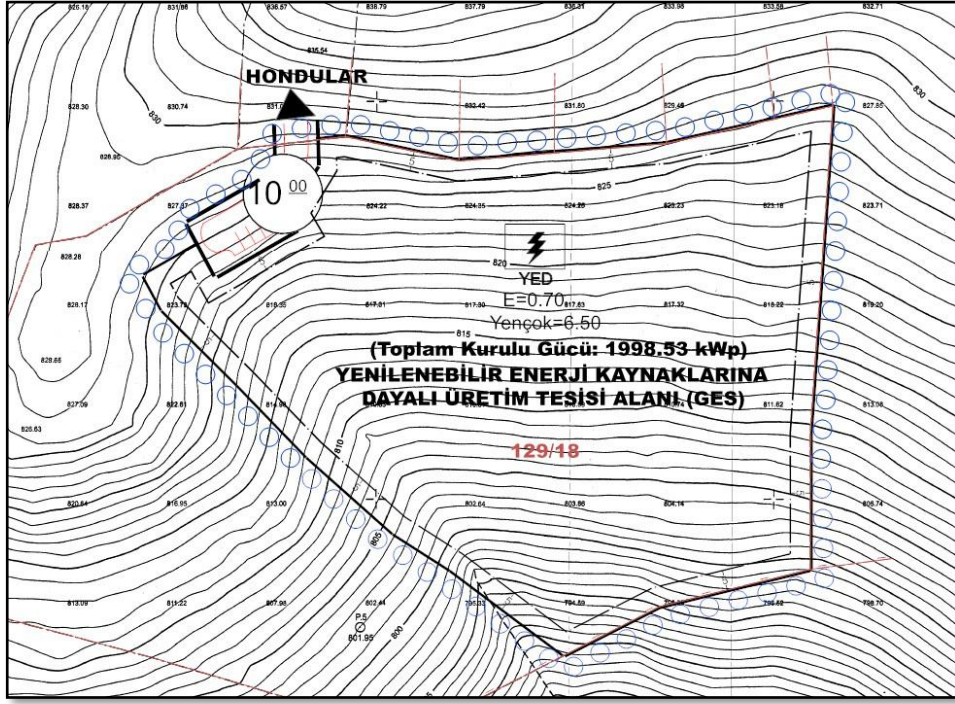
Planlama alanının mevcut Topoğrafik yapısı, konumu jeolojik açıdan yapılan çalışmalar ve ilgili kurumlara ait alınan görüşler incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında gereken tedbirlerin alınması kaydıyla herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında genel ulaşım sorunu bulunmamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım imar planında teklif edilen ulaşım bağlantısı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında da planlanmıştır. Planlama alanında 132 ada 23 nolu parselin batısında bulunan ve Hondular Mahallesi giden kadastral yola bağlantı sağlanacak nitelikte 10 m genişliğinde taşıt yolu ve otopark alanı ile alan bağlantısı sağlanmıştır.



HARİTA- 10:132 ADA 23 PARSEL ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanında 129 ada 18 nolu parselin ulaşım bağlantısı ise; alanın kuzeyinde yer alan Dursunbey Belediyesinin 03.02.2025 tarihli 6 nolu Belediye Meclis Kararı ile Dursunbey ilçesi Hondular Mahallesi 129 ada 2 nolu parsel Emlak İstimlak Müdürlüğünün raporu ve görüşü doğrultusunda 3225.35 m² taşınmaz yol olarak kullanılması amacıyla terkin kararı alınmış ve tapuda işlem görmüştür. Bu doğrultuda planlama alanında 129 ada 2 nolu parsel bu terkin yapılan yol alanına bağlantısı olacak nitelikte 10 m genişliğinde taşıt yolu ve otopark alanı planlanarak alanın cephe almasını sağlanmış ve planlama alanında ulaşım planlanması tamamlanmıştır.

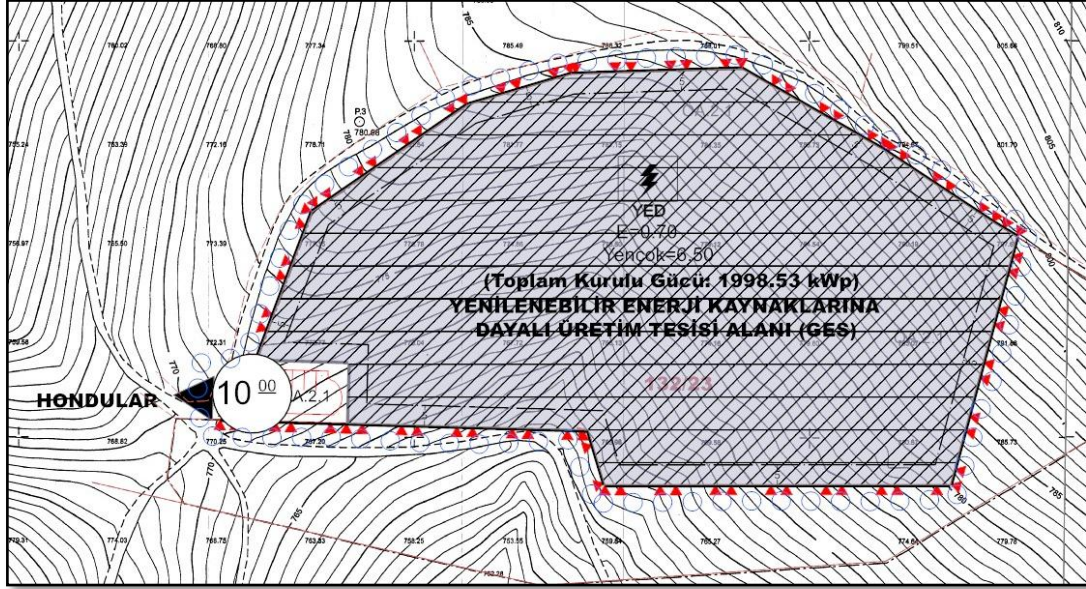


HARİTA- 11:129 ADA 18 PARSEL ULAŞIM BAĞLANTILARI

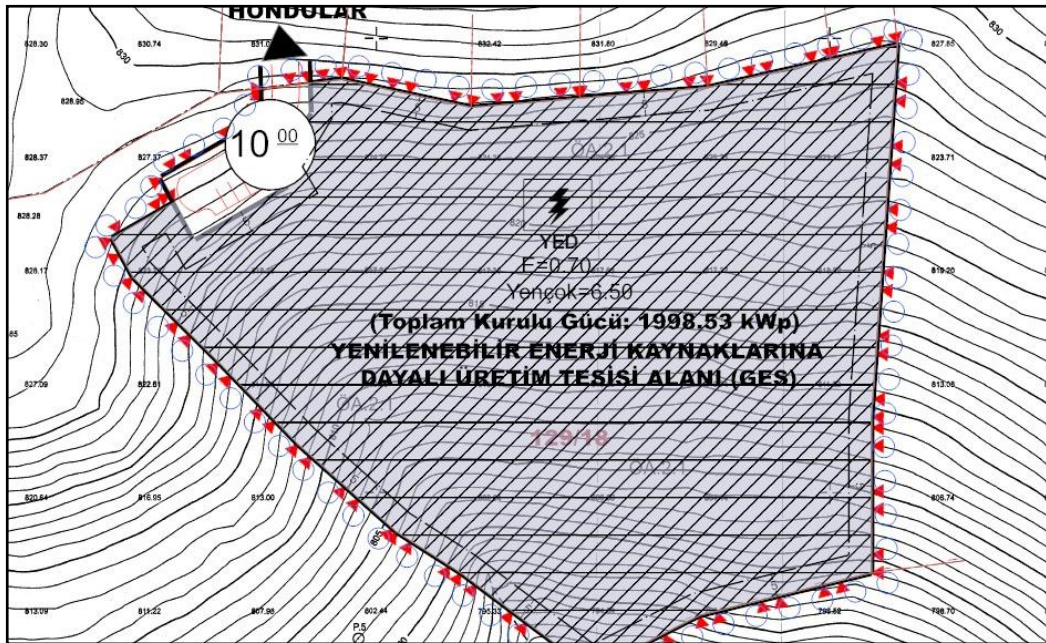
Planlama alanında istenilen talepler ve kurum görüşleri doğrultusunda Mekânsal Alanlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1 listesinde yer alan Uygulama İmar Planı gösterim tekniklerine uygun nitelikte; kurulu gücü 999.35 kWp olan 132 ada 23 nolu parsel üzerinde 14806,82 m² alan ve kurulu gücü 999.18 kWp olan 129 ada 18 nolu parsel üzerinde 15440,26 m² alan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES)” olarak planlanmıştır.

	ALAN ADI	ADET	DURUM (M2)
132 ADA 23 PARSEL	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı Kurulu Gücü:999.35 kWp	1	14806,82 m ²
	Yol Alanı		494,38 m ²
129 ADA 18 PARSEL	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı Kurulu Gücü:999.18 kWp	1	15440,26 m ²
	Yol Alanı		408,11 m ²

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)” içerisinde; güneş panelleri ve bu güneş panellerinin çalışmasını sağlayacak tüm teknik alt yapı ve üst yapı tesisleri (Yeteri kadar Trafo, İrtibat Merkezi, Toplama Merkezi, Şalt Merkezi, Ana Kontrol Sistemi vb.) ile tesisin tamamlayıcısı nitelikte İdari Tesis, Bekçi Evi vb. yapılar yapılabilecektir. Alandaki yapılaşma koşullarına Emsal: 0,70 Yençok: 6,50 m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri alanların tüm cephelerinden 5 m olarak plana işlenmiştir.



HARİTA- 12:132 ADA 23 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA- 13:129 ADA 18 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR

Alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda hazırlanmış, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda nihai haline ulaştırılmıştır.

**Balıkesir ili, Dursunbey ilçesi, Hondular Mahallesi,
132 ada 23 parsel ve 129 ada 18 parsel,
Güneş Enerjisi Santrali (1998.53 kWp)
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -21- sayfadır.-