

BALIKESİR İLİ, SINDIRGI İLÇESİ, KOCASINAN MAHALLESİ
120 ADA 16 VE 19 NOLU PARSELLERDE
2019.28 kWp TOPLAM KURULU GÜCÜNDE
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025



PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
TAAHHÜT DİJİTAL BASKI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Tel: 0266 7145010 Fax: 0 266 714 50 60 Ofis Gsm: 0532 169 15 32
www.pland.com.tr info@pland.com.tr

PLANIN İSMİ	Balıkesir İli Sındırgı İlçesi Kocasınan Mahallesi 120 Ada 16 ve 19 Nolu Parseller İçin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı						
KAŞE İMZA							
ODA VİZESİ	<table><tr><td>TMMOB Şehir Plancıları Odası</td><td>KAYDEDİLMİŞTİR</td></tr><tr><td> EYOEG2FK</td><td>MD Tarihi: 31.01.2024 Proje Kayıt No: 16-2024-031 Üye: KATADE ÇAKMAK (5968)</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	 EYOEG2FK	MD Tarihi: 31.01.2024 Proje Kayıt No: 16-2024-031 Üye: KATADE ÇAKMAK (5968)	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						
 EYOEG2FK	MD Tarihi: 31.01.2024 Proje Kayıt No: 16-2024-031 Üye: KATADE ÇAKMAK (5968)						
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.....	10
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	11
3.1. YAPI ANALİZİ.....	11
3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	11
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	11
3.4. JEOLJİK DURUMU	12
3.4.1 SONUÇ VE ÖNERİLER.....	12
4. MEVCUT İMAR DURUMU	17
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	17
4.2.1/5.000 MEVCUT ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	17
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	18
5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	18
5.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	18

HARİTALAR

HARİTA- 1:MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	5
HARİTA- 2:BALIKESİR İLÇELERİ	6
HARİTA- 3:UYDU GÖRÜNTÜSÜ	7
HARİTA- 4:PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	7
HARİTA- 5: APLİKASYON KROKİLERİ	10
HARİTA- 6:UYDU GÖRÜNTÜSÜ	11
HARİTA- 7: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	12
HARİTA- 8:YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	15
HARİTA- 9:1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	17

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin 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.

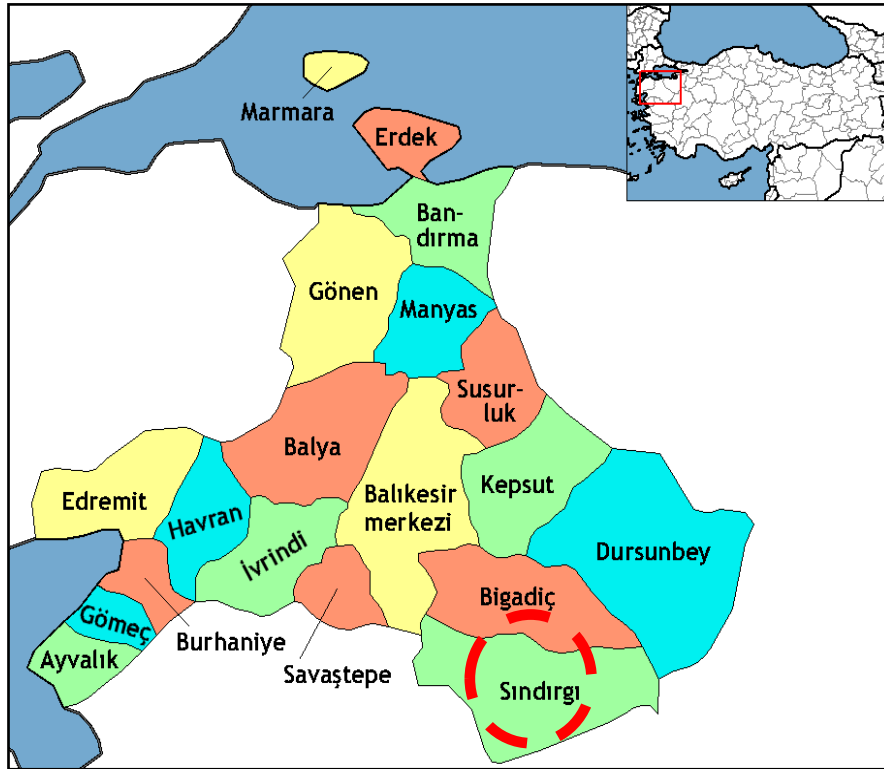
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

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

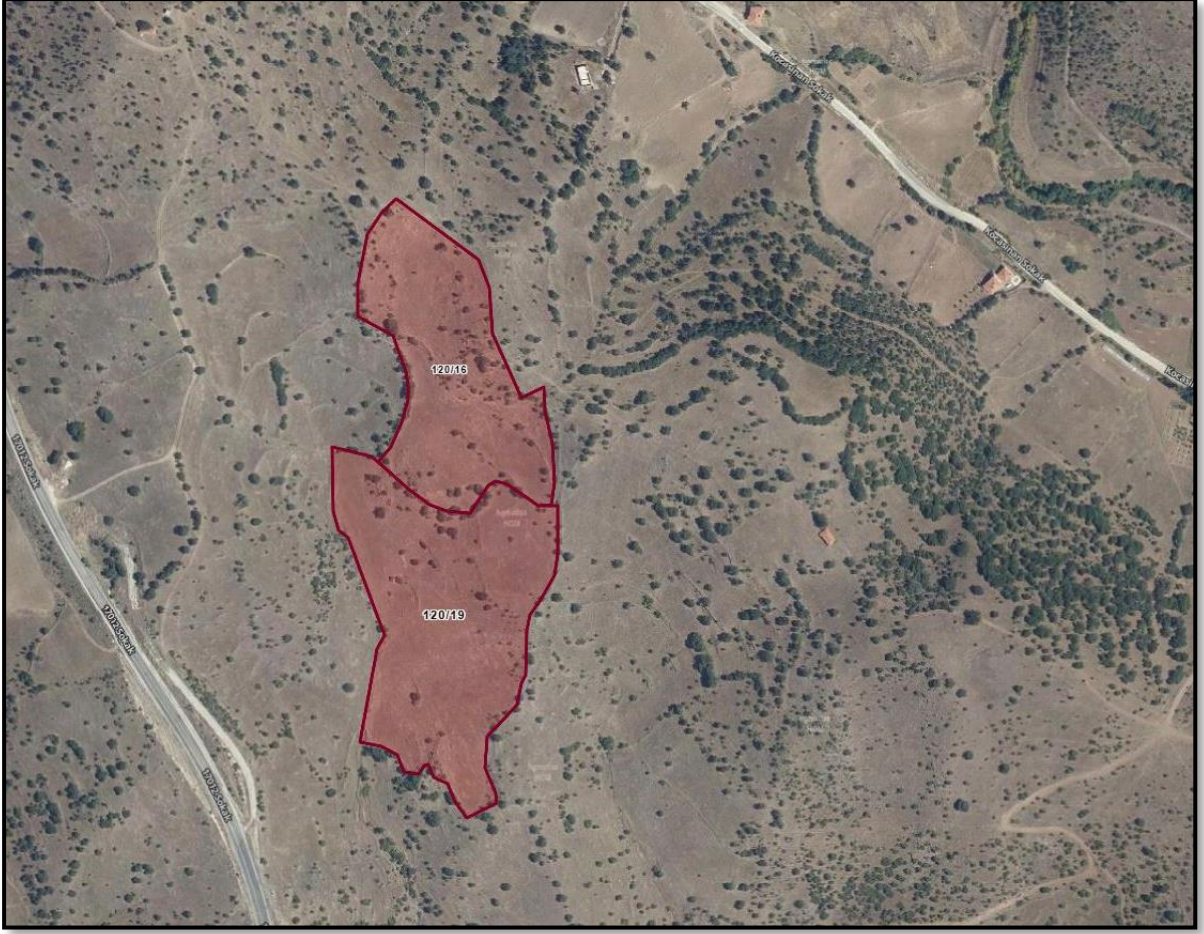
Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları 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 artırır. 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 İLÇELERİ

1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

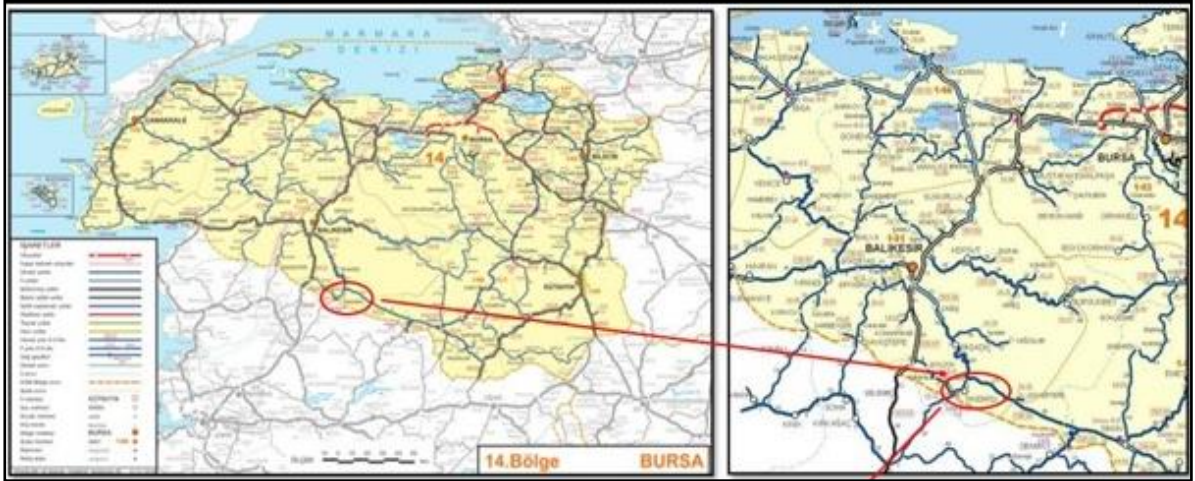
Planlama alanı; Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Kocasınan Mahallesi 120 ada 16 ve 19 nolu parselleri kapsamaktadır. Alan ITRF Koordinat Sisteminde, X= 4353922-4353685 Y= 603195-603308 koordinatları arasındadır.



HARİTA- 3:UYDU GÖRÜNTÜSÜ

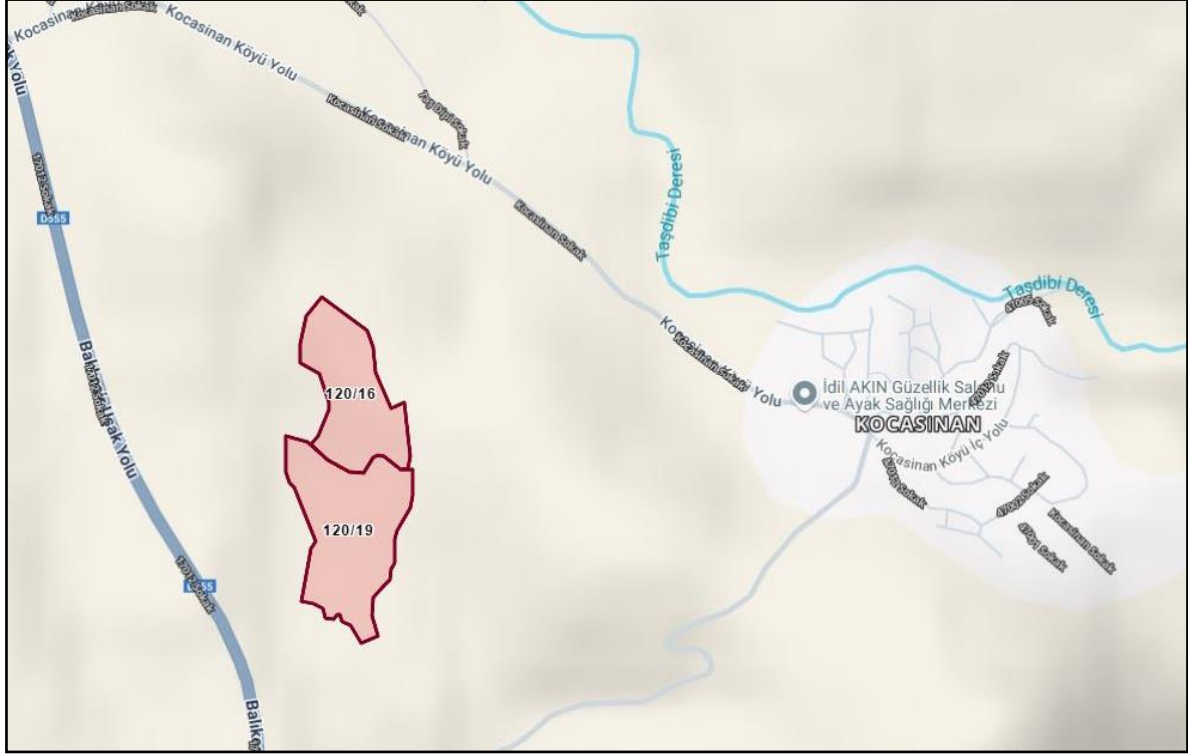
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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.



HARİTA- 4:PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

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 393 km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır. Planlama alanı karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının batısından Balıkesir-Uşak Karayolu geçmektedir.



ULAŞIM BAĞLANTILARI

2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli Sındırgı ilçesi Kocasinan Mahallesi dâhilinde J20A19C pafta 120 ada 16-19 nolu parsellerin mülkiyeti Packon Basım Ambalaj ve Matbaacılık Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MAHALLE	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR / SINDIRGI	120	16	Kocasinan	Packon Basım Ambalaj ve Matbaacılık Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	TARLA	26685.88 m ²
		19			TARLA	36531.77 m ²

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	120/16
Taşınmaz Kimlik No:	64143577	AT Yüzölçüm(m2):	26685.88
İl/İlçe:	BALIKESİR/SINDIRGI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sındırgı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCASINAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/354	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 29/11/2017 tarihinde vefat eden RAZ YILDIRIM(T.C.:13177743700) Veraset ve İntikal İlişği Kesilmiştir.) Tarih: 28/11/2022 Sayı: 138264(Şablon: Diğer)	(SN:8267607) SINDIRGI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sındırgı - 30-11-2022 08:56 - 14168	
Beyan	Diğer (Konusu: 03/03/1983 tarihinde vefat eden Halim CİNGÖZ(T.C.:11212809206) Veraset ve İntikal İlişği Kesilmiştir.) Tarih: 28/11/2022 Sayı: 138263(Şablon: Diğer)	(SN:8267607) SINDIRGI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sındırgı - 29-11-2022 17:30 - 14165	
Beyan	YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Sındırgı - 22-02-2007 00:00 - 193	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
711719849	(SN:7927492) PACKON BASIM AMBALAJ VE MATBAACILIK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26685.88	26685.88	Satış 29-11-2022 14163	-

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	120/16
Taşınmaz Kimlik No:	64143577	AT Yüzölçüm(m2):	26685.88
İl/İlçe:	BALIKESİR/SINDIRGI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sındırgı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCASINAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/354	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 29/11/2017 tarihinde vefat eden RAZ YILDIRIM(T.C.:13177743700) Veraset ve İntikal İlişği Kesilmiştir.) Tarih: 28/11/2022 Sayı: 138264(Şablon: Diğer)	(SN:8267607) SINDIRGI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sındırgı - 30-11-2022 08:56 - 14168	
Beyan	Diğer (Konusu: 03/03/1983 tarihinde vefat eden Halim CİNGÖZ(T.C.:11212809206) Veraset ve İntikal İlişği Kesilmiştir.) Tarih: 28/11/2022 Sayı: 138263(Şablon: Diğer)	(SN:8267607) SINDIRGI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sındırgı - 29-11-2022 17:30 - 14165	
Beyan	YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALAN(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Sındırgı - 22-02-2007 00:00 - 193	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
711719849	(SN:7927492) PACKON BASIM AMBALAJ VE MATBAACILIK SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26685.88	26685.88	Satış 29-11-2022 14163	-

TAPU KAYITLARI

2.2. KADASTRAL DURUM

Kocasinan Mahallesi'nde J20A19C paftasında 120 ada 16 ve 19 nolu parselleri kapsamaktadır.

İli : Balıkesir		BALIKESİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ				ED 50 KOŞE KOORDİNATLARI	
İlçesi : Sındırgı		1002 - 879 NOLU LİHKAB				Nokta No	
Mah/Köy : Kocasinan		APLİKASYON KROKİSİ				Y	
Pafta No : J.20.A.19.C						X	
Ada No : 120							
Parsel No : 16 -19							
Yüzölçümü		Fen Kayıt Defteri		Öçet Alınan Döner sermaye m. faaliyet			
Tapu Alanı	Yeni Hesap	İç Sınır	Dış Sınır	Tarih	No	Tarih	No
26.685,88	26627,98	25491,69	27775,87	17.05.2023	3	17.05.2023	16
Tapu Alanı	Yeni Hesap	İç Sınır	Dış Sınır	Tarih	No	Tarih	No
36.531,77	36507,74	35162,61	37865,85	17.05.2023	3	17.05.2023	16

Not: Zeminde röper yapılacak tesis bulunmamıştır.
 Not: Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak 1/50000'dir.
 Not: APLİKASYON TUSAGA-AKTIF ile yapılmıştır.
 Not: APLİKASYON ve alım GNSS ölçü yöntemiyle yapılmıştır.

Aplikasyon Belgesini Aldım.

Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ünvanı	Taşınmaz Malik	Teknisyen/Tekniker	Kontrol Mühendisi
Adı Soyadı	Pafta No: J.20.A.19.C / Kocasinan Mahallesi / Sındırgı İlçesi / Balıkesir	Aziz Güven	Nurgül Karakolbak
Tarih			
İmza			

HARİTA- 5: APLİKASYON KROKİLERİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Alanda yerinde yapılan incelemelerde ve uydu görüntüsü incelendiğinde söz konusu 120 ada 16 ve 19 nolu parsellerin içerisinde ise herhangi bir yapı bulunmadığı gözlenmektedir.

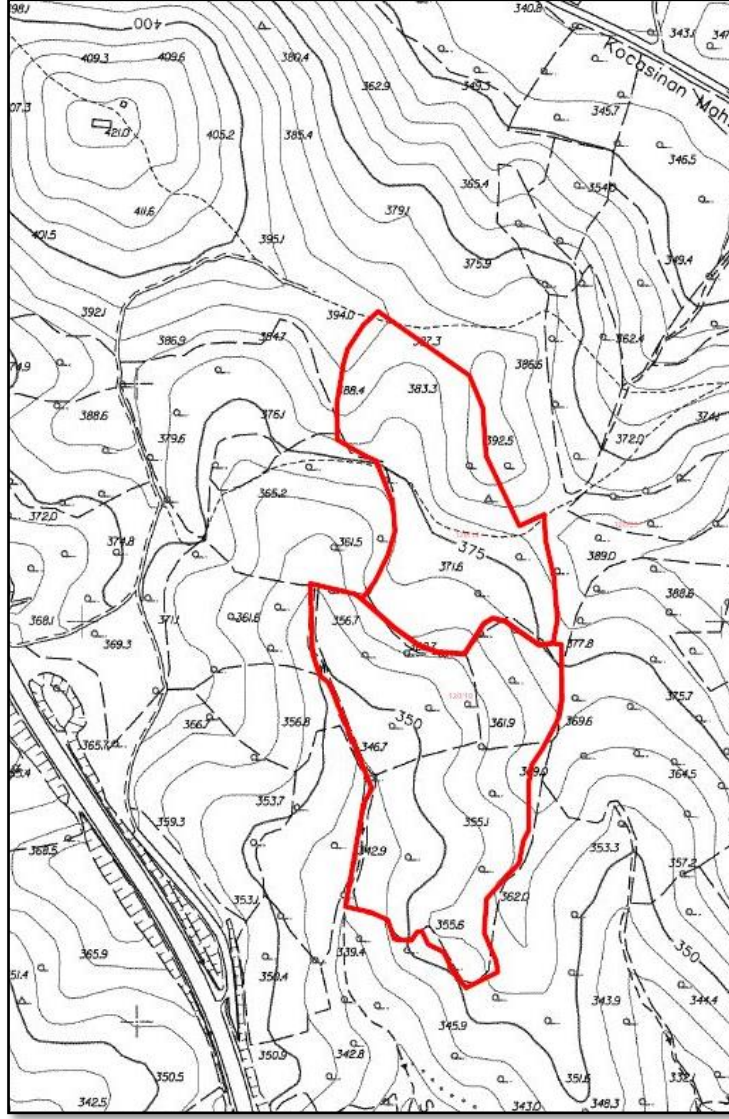


HARİTA- 6:UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 21.06.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli J20A19C paftasında yer almaktadır.



HARİTA- 7: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

3.4. JEOLJİK DURUMU

Alan ile ilgili olarak Özkan Mühendislik tarafından hazırlanan, Balıkesir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Balıkesir İl Müdürlüğü tarafından 10.10.2024 tarihinde onaylanan, "İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" hükümleri özetlenmiştir;

3.4.1 SONUÇ VE ÖNERİLER

1. 1/5000 ölçekli J20A19C ve 1/1000 ölçekli J20A19C3B-J20A19C2C halihazır paftalarında yer alan Balıkesir ili, Sındırgı ilçesi, Kocasinan mahallesi, Göktepe mevki sınırları içerisinde **Packon Basım Ambalaj ve Matbaacılık Sanayi Ticaret A.Ş.'ne** ait olan tapunun 120 ada, 16-19 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazın toplam 63.217,65 m²'lik alan için 19.12.2023 tarih, E-11977187-115.99-191088 sayılı Belgesine istinaden

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Lisanssız Güneş Enerjisi Santrali) 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. Bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayırtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik/Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak tarafımızca bir dizi çalışma yapılmıştır.

2. İnceleme alanı Bitkisel toprak altında ana birimini Altere Andezit ve Andezit 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.

3. İnceleme alanının için DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 05.11.2023 tarihli ve E-32828584-622.02-3989481 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.

4. Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 17.10.2023 tarih ve E-89712747-952.01.04.04-718346 sayılı yazısında 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi doğal afetlerden dolayı alınmış Afete maruz kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir. İnceleme alanı için Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 09.11.2023 tarihli ve E-51384593-220.03-7881518 sayılı yazısında “2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında yer almakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmamaktadır” denmektedir. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 03.10.2023 tarihli E-59672249-165.02.04-4263745 sayılı yazısında “2863 Sayılı Yasanın 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescili olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir.” denmektedir. Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 27.09.2023 tarihli E-47289846-304.02-4233531 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.

5. Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları, Düvertepe Fay Zonu 2,00 km, Çizgisellik 3,00 km, Çizgisellik 4,50 km, Çizgisellik 5,50 km'dir. Başta Düvertepe fay zonu olmak üzere bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.

6. İnceleme alanın eğimli alanlar arasında kalmakta olup, yamaç yönelimi Doğu, Batı ve Güneye 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.

7. İnceleme alanında risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanın içinde küçük bir bölümünde bulunan köksüz kayaların olmasından dolayı doğal ve/veya yapay etkiler sonucunda harekete geçebileceği ihtimaliyle bu köksüz kayaların ortamdan uzaklaştırılıp, 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.

8. Jeolojik tehlikelerin sürekli tekrarlanacağı ve kentlerinde gelişip, büyümesini sürdüreceği dikkate alınarak, Balıkesir ve çevresindeki yerleşim alanları, jeomorfolojik ve tektonik özellikleri de göz önünde bulundurularak projelendirilmelidir. Yörede, zemin özellikleri ele alınarak kil, marn ve tuf gibi heyelan riski fazla olan alanlardan olabildiğince uzak durulmalıdır. İnceleme alanında temel seviyesinde Bornova Flişi Formasyonu'na ait birim gözlenmiş olup bitkisel toprak sıyrıldıktan sonra bu birime ve inşa edilecek yapıya uygun temel tipleri seçilmelidir. İnceleme alanı yamaç yönelimi güneye ve doğuya bakmaktadır. İnceleme alanını oluşturan birim ve eğimden dolayı sahada yapılan gözlemler neticesinde eski menşeyli bir heyelana rastlanmamış olup heyelan riski bulunmamakla birlikte yüzeysel suların yeraltına nüfus etmesi sonucu üst kısımların stabilizesinin bozularak lokal akmalara sebebiyet vermemesi için gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir. Ayrıca, mevcut ve olması muhtemel olan şevlere tekniğine uygun istinat duvarları yapılarak gerekli tedbirler alınmalıdır.

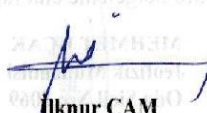


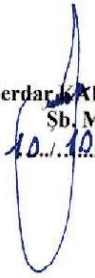
İL	BALIKESİR
İLÇE	SINDIRGI
MAHALLE	KOCASINAN
MEVKİİ	GÖKTEPE
PAFTA	1/5000 Ölçekli J20A19C 1/1000 Ölçekli J20A19C2C-J20A19C3B
ADA	120
PARSEL	16-19
PLAN / RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas

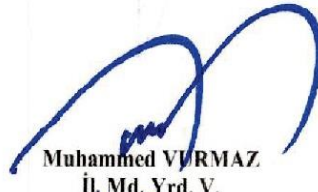
Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif Özkan Mühendislik-Ekrem Özkan firmasında olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Hamdi KÜLLE
Jeoloji Mühendisi
10.../10.../2024


Cetin SEPTel
Jeofizik Mühendisi
10.../10.../2024


İlknur ÇAM
Jeoloji Mühendisi
10.../10.../2024


Serdar KARADAYI
Şb. Md.
10.../10.../2024


Muhammed VURMAZ
İl. Md. Yrd. V.
10.../10.../2024

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


Kadir KANDEMİR
Balıkesir
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

JEOLOJİK 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**" 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

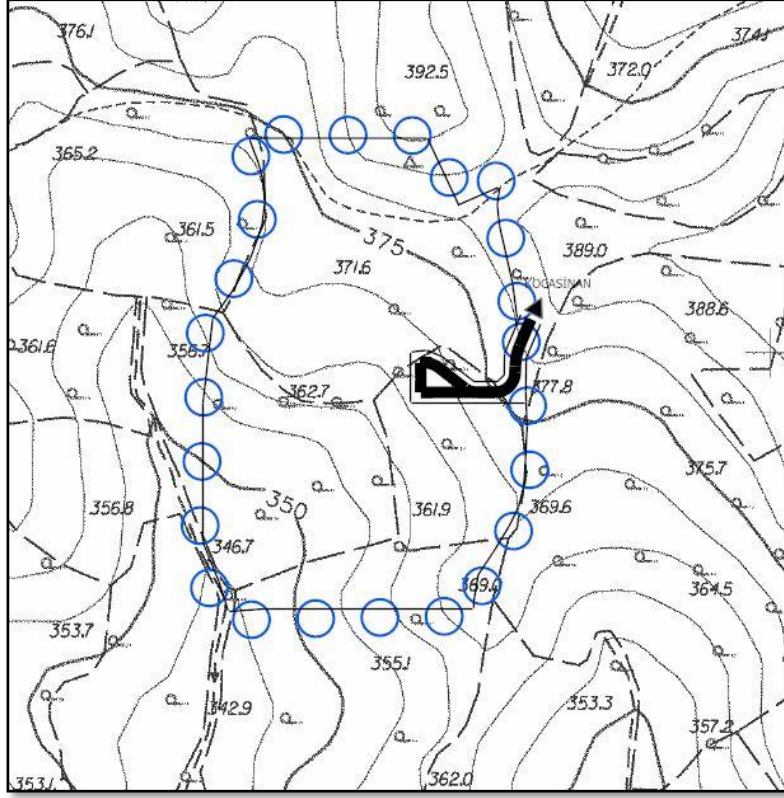
Alternatif enerji kaynaklarını kullanılmasını yaygınlaştırmaya yönelik yatırımlar kamu yararı açısından önem arz etmekte olup Türkiye genelinde son beş yılda artan bir hızla gelişmiştir. Bu nedenle planlama alanının bulunduğu bölgede güneş enerjisine dayalı projelerin yapılması ve var olan yenilenebilir enerji kaynakları potansiyellerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanı; bulunduğu konum ve iklim özellikleri açısından güneş enerjisine dayalı enerji üretimine yönelik yatırım yapılabilecek alan olarak değerlendirilebileceğinden Balıkesir ili Sındırgı ilçesi Kocasınan Mahallesi 120 ada 16 ve 19 nolu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali amaçlı **“Enerji Üretim Tesis Alanına”** ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması talep edilmiştir.

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Topoğrafik yapısı, konumu jeolojik açıdan yapılan çalışmalar ve ilgili kurumlara ait alınan görüşler incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında gereken tedbirlerin alınması kaydıyla herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

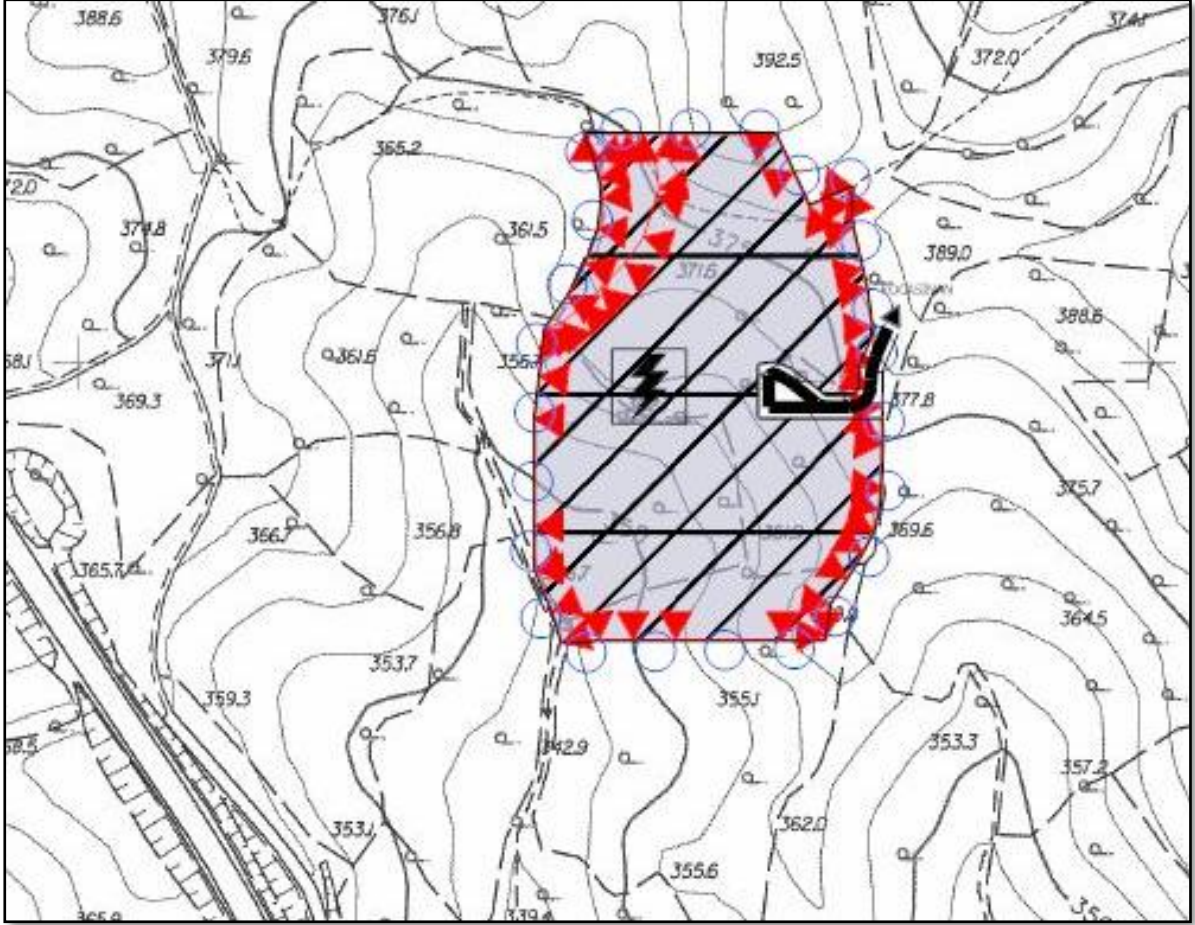
Planlama alanında öncelikli olarak Güneş Enerji Santrali alanının ulaşım bağlantısının sağlanması amacıyla muvafakatname alınan 120 ada 29 nolu parsel üzerinden ilgili belediyesinden geçit hakkı alınmıştır. Bu doğrultuda parsellin yol sorunu çözümlenerek alan içinde 10 m genişliğinde 2. Derece yolu ve otopark alanı planlanmıştır.



ÖNERİ PLAN ULAŞIM BAĞLANTISI

Planlama alanında istenilen talepler ve kurum görüşleri doğrultusunda Mekânsal Alanlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1 listesinde yer alan Nazım İmar Planı gösterim tekniklerine uygun nitelikte; 120 ada 16 ve 19 nolu parsel üzerinde toplamda 32018,67 m² alan **“Enerji Üretim Alanı (GES)”** olarak planlanmıştır.

	ALAN ADI	ADET	DURUM (M2)
120 Ada 16 ve 19 Nolu Parseller	Enerji Üretim Alanı	1	32097,23 m ²
	Yol Alanı		992,83 m ²



1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Alanda yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda hazırlanmış, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda nihai haline ulaştırılmıştır.

Müellifince hazırlanan Balıkesir ili, Sındırgı ilçesi, Kocasinan Mahallesi 120 ada 16 ve 19 parselleri kapsayan, PACKON 1 (1020.1 kWp) ve PACKON 2 (999.18 kWp) güneş enerji santrallerine ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

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