

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
2. İmar planı onama sınırı dahilindeki Kalfaköy Rüzgar Enerji Santrali tesis alanında tüm tahsis ve / veya kamulaştırma işlemleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
3. Türbin alanları ile bağlantı yollarından oluşan KalfaköyRüzgar Enerji Santrali tesisinin çevresinde, başka bir rüzgar enerji santrali yapılması durumunda, yeni tesise ilişkin imar planı hazırlanması aşamasında, mevcut tesise olan yaklaşma mesafesi konusunda enerji piyasası düzenleme kurulu'nun görüşü alınacaktır.
4. Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapılıp onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
5. Planlama alanı içerisinde Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
6. 167 sayılı yeraltı suları kanunu hükümlerine uyulacaktır.
7. Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Su Kirliliği Ve Kontrolü Yönetmeliğine uyulması zorunludur.
8. 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın Mülki Amirliğe veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi zorunludur.
9. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince, çevredeki tarımsal faaliyetlere zarar verilmesini önleyici tedbirler alınacaktır.
10. Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve tse tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
11. Planlama alanı içerisinde yapılacak tesislerde “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
12. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
13. “Sığınak Yönetmeliği” ve “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.
14. Plan ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda ilgili kanun,mevzuat ve yönetmelik hükümleri geçerlidir

ÖZEL HÜKÜMLER **ARAZİ KULLANIM KARARLARI**

1. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisine ilişkin yapılanma koşulları:

- 1.1.** Türbin Yüksekliği: tesisin gerektirdiği teknolojik yükseklik kabul edilecektir.
- 1.2.** Şalt merkezi ve şalt kontrol binası alanı içerisinde yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve komşu parsellere 5 metre olacaktır.
- 1.3.** Şalt kontrol binası ve şalt merkezi alanı için yapılaşma koşulu E: 0.50'dir.
- 1.4.** Şalt kontrol binası için Yençok teknolojinin gerektirdiği yüksekliktir. Şalt merkezi için Yençok tesisin teknik özelliğine göre Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca onaylanacak Avan Projeye göre belirlenecektir.
- 1.5.** Planlama alanı kapsamındaki şalt merkezi ve şalt kontrol binası içerisinde şalt merkezi ve şalt kontrol binası tesisleri ile beraber idari bina, bekleme kulübesi vb. tesis işleyişi için gerekli yapı/bina yapılabilir.

ÖNLEMLİ ALANLAR

- 2.** Rüzgar enerji santrali projesi için hazırlanan ve 08.12.2014 tarihinde Balıkesir Valiliği(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu onaylanmıştır.Sonrasında türbin koordinatları sabit kalmak üzere imar planı sınırında yapılan revizyon sonucu,Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Yerbilimsel Etüt Daire Başkanlığı'nın bilgisi ve talimatı gereği, 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli paftalar ve koordinat tabloları revize edilerek Balıkesir Çevre ve Şehircilik il Müdürlüğü tarafından 11.09.2019 tarihinde imzalanmış,23.01.2020 tarih 3410 sayılı yazısı ile ise yeniden düzenlenmiş etüt paftalarının ilgili kurumlara dağıtımı yapılmıştır. Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Projeye esas zemin etüt raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilemez.

Raporda planlama alanı Önlemlili Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) ve Uygun Alanlar-1 (UA-1) olarak sınıflandırılmıştır:

- ✓ *Önlemlili Alanlar-2.1 (ÖA-2.1); çalışma alanında eğim genel olarak (15-30⁰,30-45⁰ ve 45⁰) arasındadır.Bu sebeple inceleme alanı ve bağlantı yollarının tamamı da dahil önlemlili alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlarda topoğrafik eğimin genel olarak (10-40⁰) arasında değişmesi alanın her ne kadar stabil gözükse de alanın genel eğiminin değişim göstermesi nedeniyle bu kategoride değerlendirilmiştir.*
- ✓ *Uygun Alanlar-1 (UA-1); eğimi 0-5⁰- 5-15⁰ den küçük olan alanlar "Uygun Alanlar 1 (UA-1) Zemin Ortamlar"olarakdeğerlendirilmiştir.Bu tür alanlarda yerleşim durumunda herhangi bir mühendislik problemi ya da zemin sorunu yaşanması beklenmemektedir.*

DİĞER HÜKÜMLER

- 3.** Türbin ayaklarının çevresi çıplak bırakılmalıdır. İnşaat ve hafriyat aşamalarından, nakliyat aşamalarına kadar projenin her aşamasında proje dâhilinde çalışacak olan personele sahanın doğal önemi hakkında brifingler verilerek bilgilendirme ve bilinçlendirme çalışmaları yapılacaktır.
- 4.** Çalışma yapılacak toprak içerisinde, yüzeye yakın kesimlerde kurbağa, kertenkele, yılan veya diğer memeli formların iş makinelerinden etkilenmesinin önüne geçebilmek için, kendiliklerinden kaçmalarına müsaade edilecektir.
- 5.** Araçların bakımı ve onarımı sırasında ortaya çıkabilecek atıklar sahadan uzaklaştırılmalıdır.
- 6.** Gürültü seviyelerinin değerlendirilmesi için inşaat faaliyetlerinin kümülatif gürültü seviyeleri, gürültü eşik değerleri ile birlikte değerlendirilecektir.

7. Tesisin hafriyatı, hafriyat artığı malzemenin taşınması, boşaltımı ve yüklenmesi, sırasında ve sonrasında 07.03.2008 tarih ve 26809 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi Yönetmeliği” hükümlerine uygun davranılacaktır.
8. İş makineleri ve ekipmanların bakımları zamanında yapılmalı ve uygun olması durumunda susturucular kullanılacaktır.
9. Planlama alanında ağaç rölöveleri hazırlanacaktır. Zorunlu olarak ağaç kesilmesi durumunda kesilen her ağaç için, en az iki adet ağaç dikilmesi şarttır. Dikilecek ağaçlar bölgede yetkili orman işletme müdürlüğünce belirlenecek alanlara dikilecek veya bedellendirilerek oluşacak fon aktif yeşil alan düzenlemelerinde kullanılacaktır.
10. Türbin alanı ve yollar, ağaçları koruyacak şekilde düzenlenecektir.
11. Enerji nakil hatlarında 10 metre paralelinde mesken ve insan ikametine mahsus yapılaşma olmayacaktır.
12. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanında tesisin kurulu gücü değiştirildiği takdirde 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkartılan yönetmelik ve yönetmelik değişiklikleri ve Mer’i Mevzuat çerçevesinde diğer izinler alınacaktır.
13. EPDK lisans kurulunca 03.11.2016 tarihinde onaylanan ön/6573-13/03591 nolu kararında belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması zorunludur.
15. Plan kapsamında bulunan hazinenin özel mülkiyetindeki veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda proje ve fiili uygulama yapılmadan önce bakanlıktan izin alınması zorunludur.
16. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır.
17. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 11977187-622.02-E.619/5940 sayı ve 26.03.2019 tarihli yazısında; Daire Başkanlıkları/Genel Müdürlüklerinin ilgili yazılarında belirtilen görüş ve önerilerin dikkate alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (e) bendi kapsamında ilgili diğer kurum/kuruluş/birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
18. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama Raylı Sistemler Daire Başkanlığının 19.03.2019 tarih ve 199 sayılı yazısında belirtilen; tüm mahalle yollarına (köy yollarına) RES türbin boyunun 1.5 katından daha az mesafede yaklaşılması hususuna uyulacaktır. Res türbininin nakli için mahalle yollarının kullanılması halinde bu yolların alt ve üst yapısına kalıcı hasar verilmemesi ve mahalle yollarının ulaşım güvenliği standartlarını korumak adına; ilgili mahalle yollarına verilecek taşıma hasarlarının ilgili firma tarafından giderileceği hususunda, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı'ndan izin alınacaktır.

19. Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 41665019-754-E.29239 sayılı yazısında belirtilen; yapılacak her türlü çalışmada hattın zarar görmemesi ya da doğacak mali ve hukuki durumlarda haklarının saklı kalması koşullarına uyulacaktır.
20. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve Milli Parklar Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
21. T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, TEDAŞ Uludağ Bölge Müdürlüğü'nün 53457394-752.99 sayı ve 30.05.2019 tarihli yazısına göre; proje sahasının bulunduğu alanda yer alan Müdürlüğe ait UEDAŞ kullanımındaki 34.5 kV'luk enerji nakil hattınayatay düşey emniyet mesafelerinin belirlenmesinde Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44.Maddesine uyulacaktır. Mülkiyeti Müdürlüğe ait UEDAŞ kullanımında olan mevcut tesislerin korunacak ve enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması sağlanacaktır.
22. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 22802673-754-E.878010 sayılı yazısında belirtilen; bahse konu projeye ilişkin hazırlanan ve 10.02.2014 tarih ve 31989 sayılı yazıları ile Genel Müdürlük tarafından uygun bulunan Peyzaj Onarım Planı Raporu, Ornitolojik ve Ekolojik Değerlendirme Raporları içerisinde belirtilen tüm tedbir/taahhütler ile birlikte 10.02.2014 tarih ve 31989 sayılı yazılarında belirtilen hususlara ve taahhütnamede yer alan hükümlere riayet edilmesi, ekolojik dengenin korunmasına özen gösterilmesi, ilgili kurumlardan gerekli izinlerin alınması ve tüm bu hususların hazırlanan imar planlarının plan hükümlerine işlenmesi şartlarına uyulacaktır.
23. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca (Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü) hazırlanan ve ilgili firma tarafından imzalanan taahhütname gereği;
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan tüm yönetmeliklere uyulması zorunludur.
 - Kalfaköy RES projesi ile ilgili Prof.Dr. Ali Erdoğan ve ekibi tarafından ocak 2013 tarihinde hazırlanan "Ekosistem Değerlendirme Raporu"nda belirtilen tüm öneri ve tedbirler yerine getirilecektir.
 - Mevsimsel olarak kuş göçlerinin ve memeli türlerinin konusunda uzman 2(iki) bilim insanınca inşaat faaliyeti başladığı andan itibaren 2 (iki) yıl izlettirilip, sonuçlarının 6(altı) aylık dönemlerle Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne ve ilgili bölge müdürlüklerine rapor edilecektir.
 - İzleme raporunun Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından 10.02.2014 tarih ve 31883 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanması zorunludur.
 - 2 yıl süreyle faaliyet alanında yapılacak izleme sonucunda ortaya çıkacak sonuçlara göre türbinlerin işletilmesine yönelik, yılın belli zamanlarında durdurulması dahil işletmecilik esnasında gerekli her türlü önlemlerin alınması zorunludur.
 - Doğa koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne gelecekte istenecek ilave tedbirlerin alınması,
 - Faaliyetin herhangi bir şekilde başka bir kişi ya da şirkete devredilmesinin planlanması halinde, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesine müteakiben verilen taahhütnamelerde yer alan hususların devralan tarafından da yerine getirileceğine dair doğa koruma ve milli parklar genel müdürlüğüne taahhütname verilmesinin ardından devir işlemlerinin yapılması zorunludur.
 - Sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine uyulması ve bu yönetmelik gereği sulak alanlara ve sulak alanları besleyen tüm sulara veya sisteme bağlantılı kuru derelere hiçbir surette arıtılmamış evsel ve endüstriyel atıksu verilemez.
 - Proje kapsamında oluşacak evsel nitelikli katı atıkları " Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri gereği uygun şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.

- j. Proje kapsamında oluşacak sıvı atıkları su kirliliği yönetmeliği ve ilgili tebliğler çerçevesinde bertaraf edilmesi zorunludur.
- k. Kullanılacak iş makinelerinden kaynaklanacak makine yağı vb. Atıkların alıcı ortamlara verilmeyecek olup “Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği” hükümleri çerçevesinde bertaraf edilmesi zorunludur.
- l. Kullanılacak iş makinelerinden kaynaklanacak gürültü seviyesinin azaltılması için “4857 sayılı İş Kanunu”, ”Gürültü Yönetmeliği” ve “Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinde” belirtilen önlemler alınacaktır.
- m. Proje sahasındaki inşaat ve işletme aşaması sırasında meydana gelen tozlara ilişkin “Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği” ve Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
- n. Proje kapsamında gerçekleştirilecek faaliyetler sonucu oluşacak pasa, inşaat ve yıkıntı atıkları için “Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği” hükümleri çerçevesinde gerekli tedbirleri alarak alanda herhangi bir atık bulundurulmayacaktır.
- o. Proje kapsamında açılacak yolların genişliği(şevler ve kaldırımlar hariç) 6 metreyi geçemez. (İmar yolları 10 metredir. Bunun 6 metresi yol izi 2’şer metresi kaldırımdır.)
- p. Üretim faaliyetleri sonucunda sahada üretim çalışmalarının durdurularak sahanın terk edilmesinin planlanması halinde sahanın rehabilite edilmesi zorunludur.
- q. Kalfaköy RES projesi için hazırlanan peyzaj onarım planında öngörülen, onarım gerektirecek alanlar, planda belirlenen stratejiler doğrultusunda iyileştirilecek veya eski haline getirilecek ve gerekli önlem ve tedbirlerin ileri bakım süresi sonuna kadar ilgili firma tarafından alınması zorunludur.
- r. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün 10.02.2014 tarih ve 31989 sayılı yazısında belirtilen tüm tedbirlerin alınması zorunludur. Bunlar:
 - i. Proje kapsamında radar sisteminin kurulması;
 - ii. Her yıl, göç dönemleri olan 10 Ağustos-15 Kasım tarihleri arasında güneş doğumundan 1 (bir) saat sonra, gün batımından 1 (bir) saat önceki süreyi kapsayacak şekilde türbinlerin kapatılması.
 - iii. Alanda kuş göçlerini gözlemleyecek bir personel (kuş gözlemcisi, orman mühendisi veya biyoloji bölümü mezunu olmalıdır) istihdam edilmesi ve gerekli görüldüğü takdirde göç esnasında türbinlerin kapatılmasıdır.

24. Rüzgar Enerji Santral Alanı içerisinde yer alan mevcut yolların düzenlenmesi ve yeni yolların açılması sonucu oluşacak şevler ve yarmalar, planlamaya konu alan içerisinde, kamulaştırılmasının yapılabilmesi ve orman izinlerinin alınabilmesi için plan sınırları içerisinde gösterilmiştir.

25. Bandırma Orman İşletme Müdürlüğünden, 06.03.2018 tarihli 31 olur nolu alınan ilave orman ön izni 2 yıl süre için geçerlidir.

26. Türbin kanat çapı 103 m’dir.

27. Türbin alanlarına ilişkin uygulama EÜ/4584-1/02629 sayılı ve 05/09/2013 tarihli EPDK üretim lisansında belirtilen koordinatlara göre tesis edilecektir. Tesis yeri 1/25 000 ‘lik Bandırma H-19-D3,Bandırma H19-C4 paftasında yer almaktadır.

UTM 6. EDM50 ÜNİTE KOORDİNATLARI

UTM 3 ITRF ÜNİTE KOORDİNATLARI

TÜRBİN NO	DOĞU	KUZEY	TÜRBİN NO	DOĞU	KUZEY
T1	563896	4439550	T1	563879,401	4441139,386
T2	560938	4438111	T2	560920,255	4439699,808
T3	561242	4438023	T3	561224,374	4439611,775
T4	561578	4438015	T4	561560,505	4439603,774
T5	562143	4438169	T5	562125,725	4439757,837
T6	563525	4439408	T6	563508,257	4440997,328