

BALIKESİR İLİ,KEPSUT İLÇESİ
TEKKEİŞIKLAR MAHALLESİ
101 ADA 197 PARSEL GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
(852.5 kWp)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

	SAYFA NO
1-AMAÇ VE KAPSAM	3
2-PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1-PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2-DEMOGRAFİK YAPI VE EKONOMİK YAPI	6
2.2.1-DEMOGRAFİK YAPI	6
2.2.2-EKONOMİK YAPI	9
2.3-TEKNİK VE SOSYAL YAPI	11
2.4-JEOLOJİK VE JEOFORMOLOJİK YAPI	11
2.4.1-DEPREM DURUMU	11
2.4.2-JEOLOJİK YAPI	11
2.4.3-MORFOLOJİK YAPI	13
2.5-ARAZİ KULLANIM DURUMU	13
2.6-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	13
2.7-MÜLKİYET DURUMU	13
2.8-YOL ULAŞIM İZNİ	17
3.PLAN	18
3.1-PLANIN GEREKÇESİ	18
3.2-PLAN KARARLARI	19

1.AMAÇ VE KAPSAM

Bu rapor Balıkesir ili,Kepsut ilçesi Tekkeışıklar mahallesi 101 ada 197 parselde Güneş Enerji Santrali amaçlı İmar Planı hazırlanması işini kapsamaktadır.Söz konusu parselde onanmış herhangi bir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

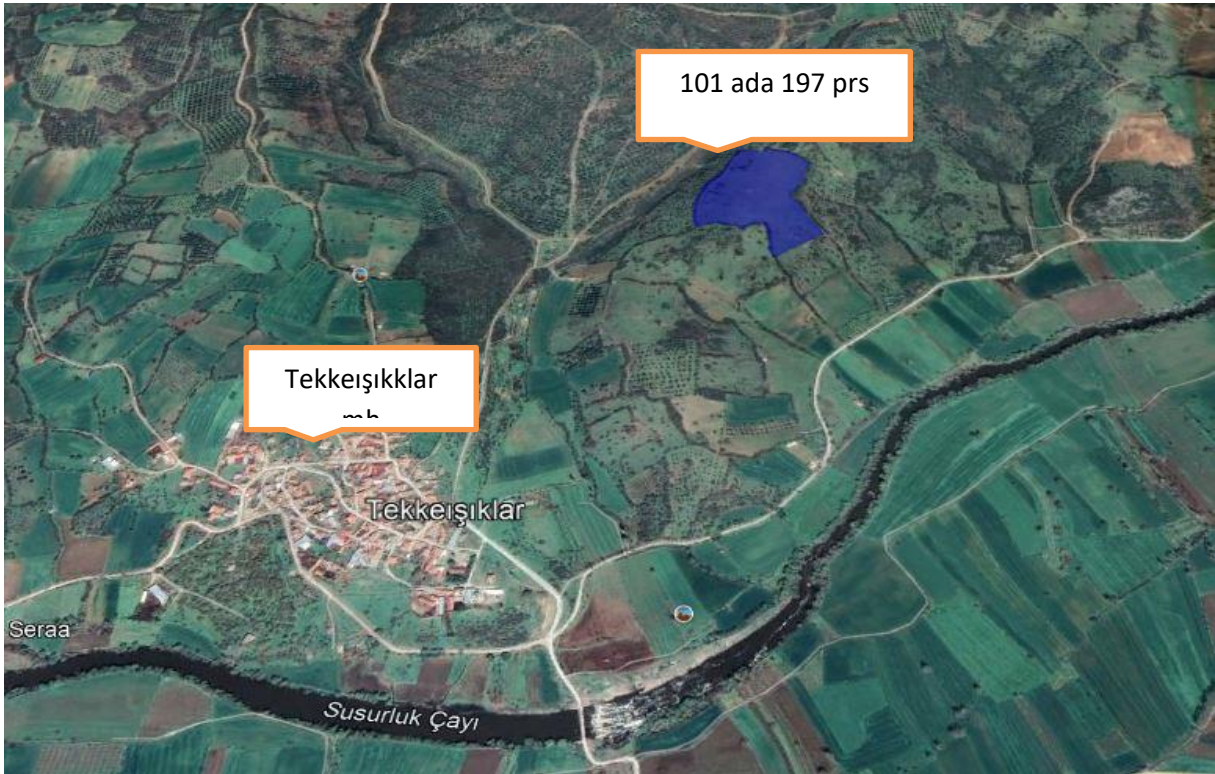
2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1-PLANLAMA ALANININ KONUMU:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan 101 ada 197 parsel Kepsut ilçesi Tekkeışıklar mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.Planlama alanı Tekkeışıklar mahallesinin kuzey doğusunda ve mahalleye yaklaşık 1km mesafededir.

Tekkeışıklar mahallesi Kepsut ilçe merkezinin yaklaşık 3 km kuzey doğusunda bulunmakta olup Susurluk Çayının kuzey kısmındadır.

Planlamaya konu olan 101 ada 197 parsel yaklaşık 3.75ha olup planda bu parselin 2.24ha'lık kısmı planlanmaktadır.



Plan hazırlanan alan

**BALIKESİR-KEPSUT
TEKKEİŞIKLAR MAH. 101 ADA 197 PRS
GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
1/25.000 ÖLÇ. HARİTADA GÖSTERİMİ
PAFTA:İ20-D-2**

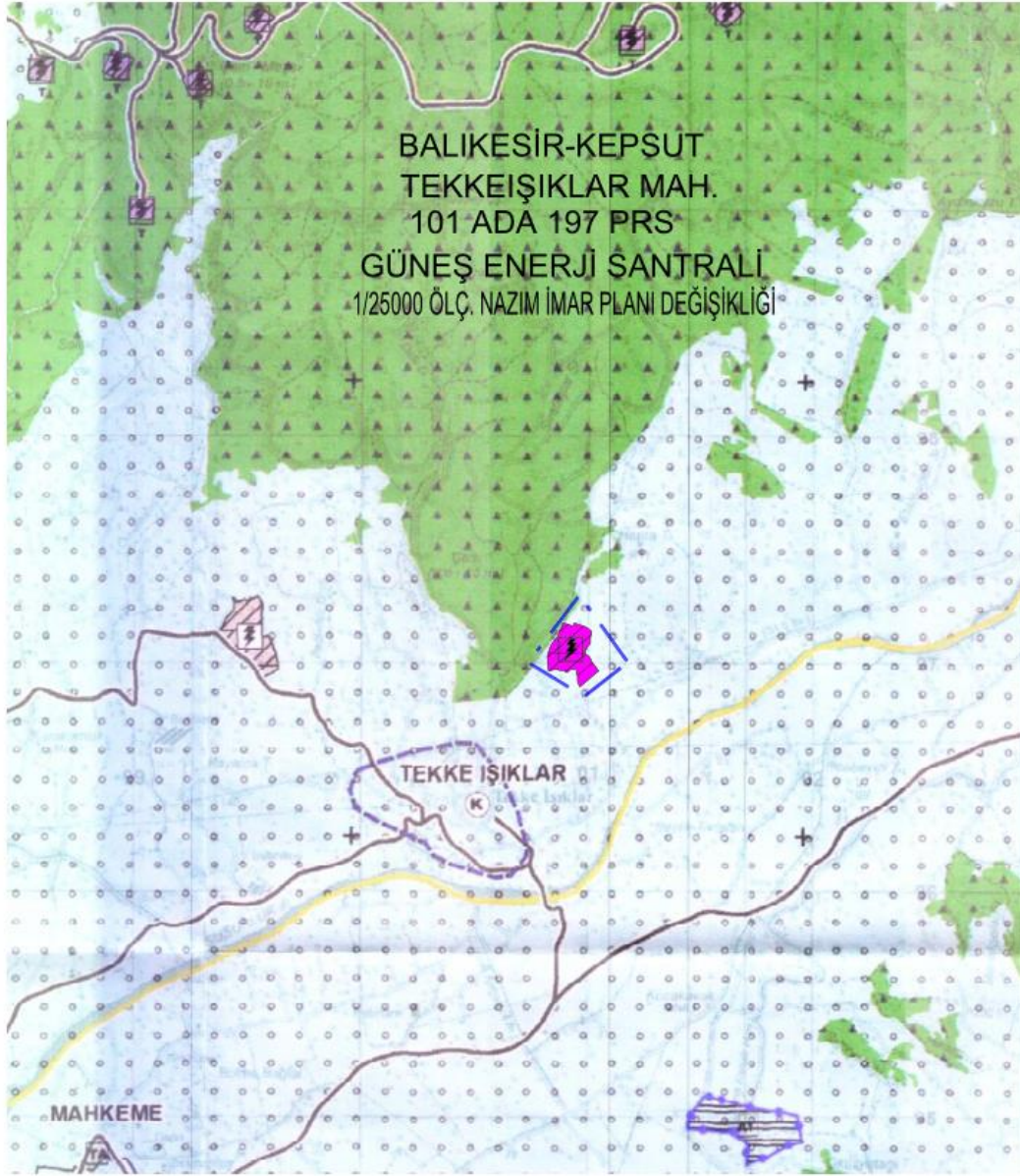
**PROJE
ALANI**

KOORDİNATLAR ED50-6 DERECEDİR

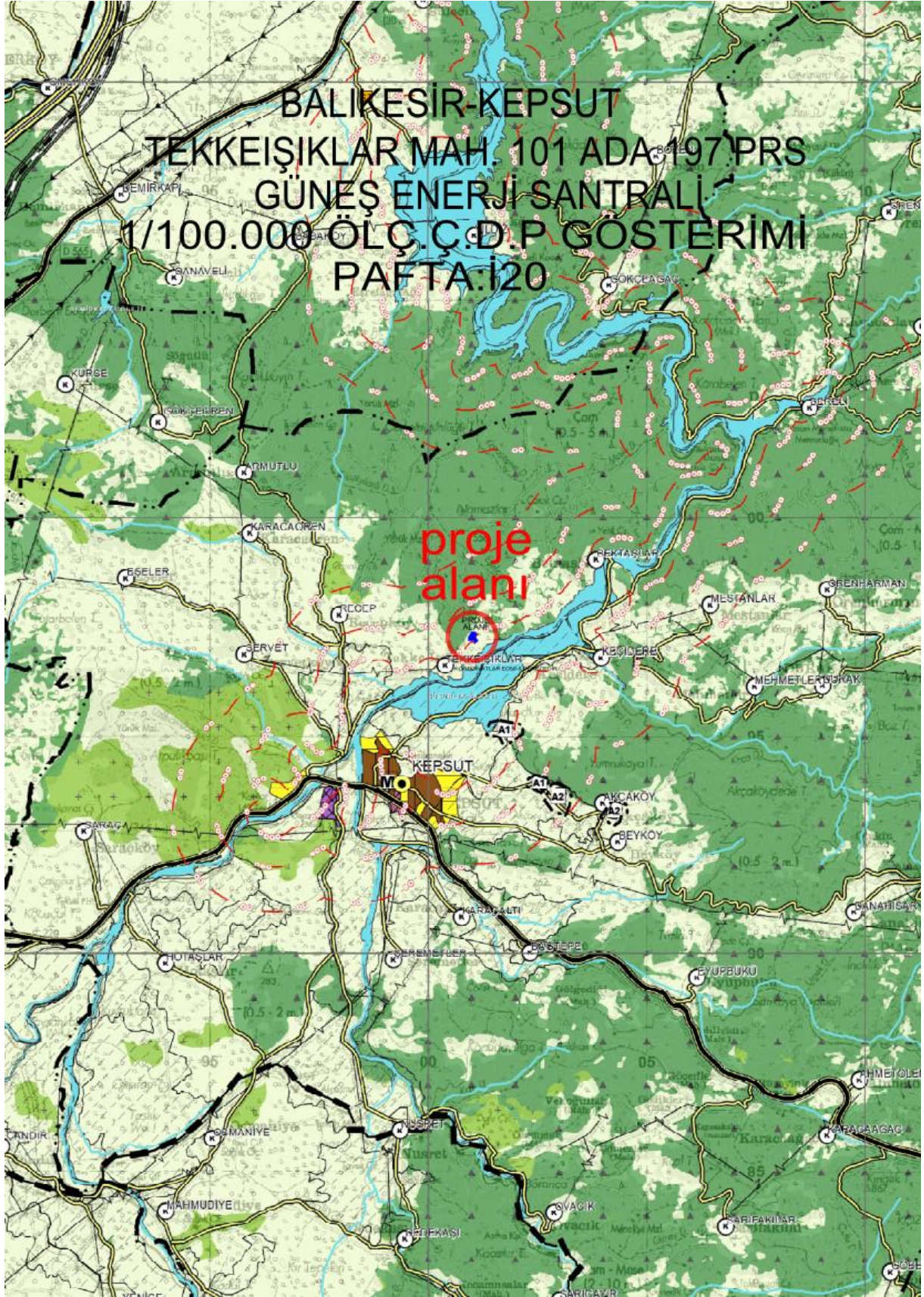
NoktaNo	Notasyona	Beylik Tabanları
1	601065.620	4397119.260
2	601062.620	4397127.500
3	601062.790	4397150.940
4	601059.240	4397164.980
5	601057.600	4397174.770
6	601053.620	4397183.820
7	601052.620	4397181.230
8	601025.480	4397178.290
9	601016.180	4397169.370
10	601013.330	4397169.190
11	601005.550	4397176.130
12	601003.310	4397177.420
13	600984.830	4397177.160
14	600979.670	4397179.170
15	600972.160	4397186.120
16	600965.080	4397174.960
17	600963.190	4397183.290
18	600929.980	4397191.740
19	600929.360	4397241.320
20	600932.830	4397256.490
21	600938.560	4397274.640
22	600944.200	4397288.410
23	600956.500	4397306.930
24	600969.780	4397322.770
25	600978.920	4397337.640
26	600980.110	4397346.650
27	600982.250	4397353.960
28	600991.200	4397367.930
29	600993.440	4397378.310
30	600998.050	4397389.990
31	601033.790	4397377.850
31	601071.800	4397406.380
32	601043.130	4397377.730
32	601095.130	4397252.900
33	601045.480	4397378.980
33	601095.750	4397260.940
34	601047.630	4397382.860
34	601102.520	4397272.280
35	601101.990	4397247.960
35	601047.490	4397386.950
36	601048.180	4397388.620
36	601109.790	4397243.620
37	601104.130	4397279.560
37	601053.260	4397387.300
38	601064.630	4397381.790
38	601114.900	4397293.030
39	601083.220	4397377.600
39	601110.480	4397289.070
40	601121.440	4397226.830
40	601097.570	4397370.580
41	601106.850	4397366.200
41	601115.650	4397238.090
42	601121.390	4397354.620
42	601144.680	4397207.780
43	601123.840	4397350.740
43	601125.250	4397215.790
44	601124.450	4397347.630
45	601123.730	4397340.470
46	601118.270	4397326.200

NoktaNo	Y	X
47	601118.120	4397298.490
48	601156.460	4397176.870
49	601150.290	4397181.340
50	601142.790	4397194.680

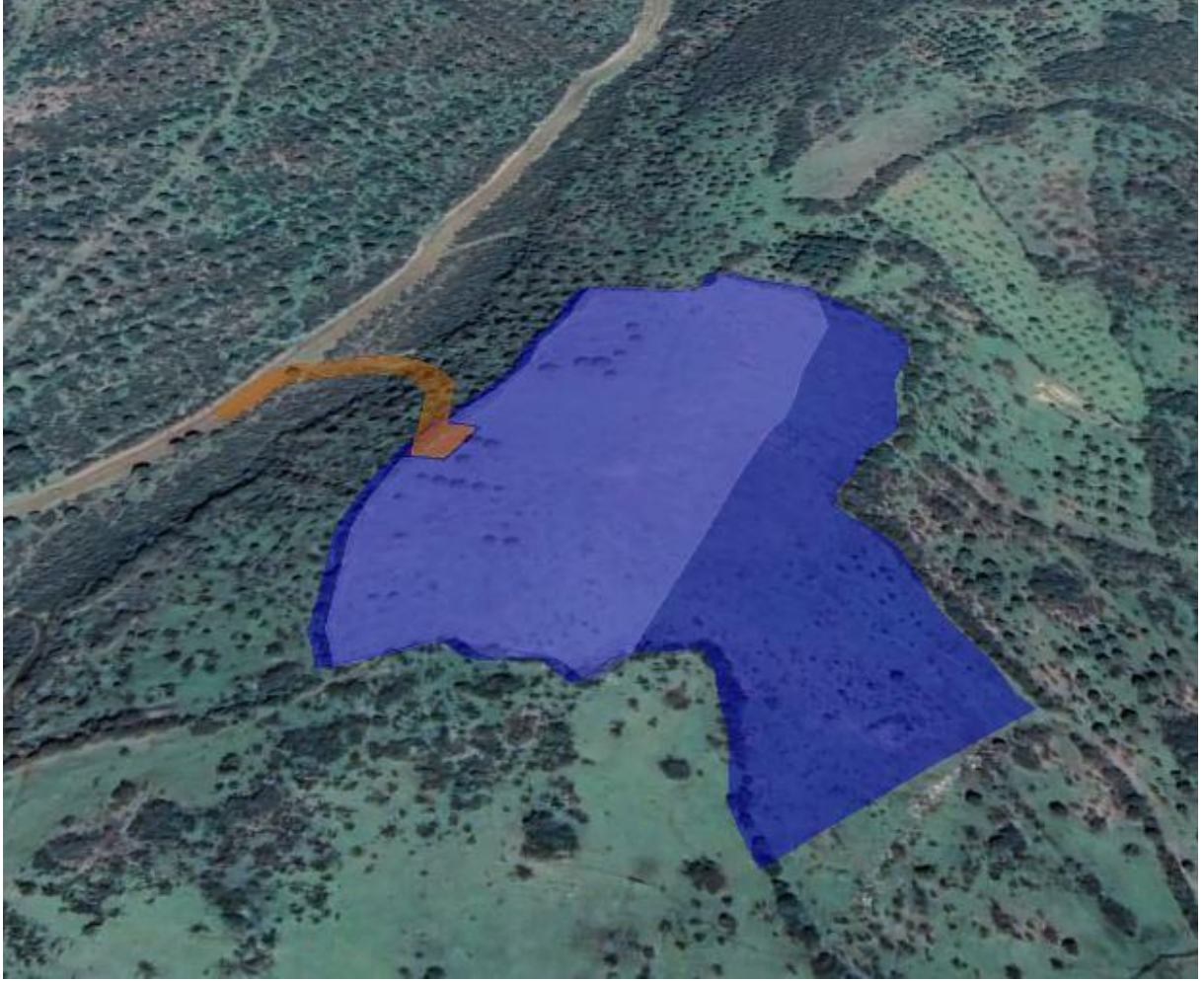
Planlama alanı 1/25.000 ÖLÇ. Haritada gösterimi



PLANLAMA ALANI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANI



**PLANLAMA ALANI BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000
ÖLÇ. ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA GÖSTERİMİ**



Planlama alanı Uydu görüntüsü ve Yol Bağlantısı

2.2-DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1-DEMOGRAFİK YAPI

Balıkesir, geniş bir coğrafi alana yayılmış ve nüfus açısından Türkiye'nin önemli illerinden biri olarak kabul edilir. Şehrin demografik yapısı, hem kırsal hem de kentsel özellikler gösterir, bu da Balıkesir'in çeşitli sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtır.

Balıkesir'in toplam nüfusu, son yıllarda yapılan nüfus sayımlarına göre 1 milyonu aşkın kişiden oluşmaktadır. Nüfusun büyük bir bölümü şehir merkezlerinde yaşasa da, Balıkesir genelinde yaygın bir şekilde dağılmış kırsal nüfus da bulunmaktadır. Kırsal kesimde yaşayanlar genellikle tarım, hayvancılık gibi geleneksel sektörlerde

alışırken, şehir merkezlerinde daha çok sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinde istihdam edilmektedir.

Demografik yapı itibarıyla Balıkesir, genç bir nüfusa sahiptir. Nüfusun büyük bir kısmını gençler ve orta yaş grubu oluştururken, yaşlı nüfus oranı Türkiye ortalamasının altındadır. Bu durum, şehrin dinamik ve gelişmeye açık yapısını destekler niteliktedir. Genç nüfusun yüksek oranı, eēitim ve iř gücü piyasasında belirgin etkilere sahiptir; özellikle eēitim seviyesinin yükselmesi ve genç iř gücünün sektörel çeşitlilik göstermesi ekonomik açıdan avantajlar saēlar.

Balıkesir, g alımı açısından da aktif bir şehirdir. Hem i g hem de yurt dışından g alan şehir, bu sayede demografik yapısını sürekli yeniler. İ g genellikle ekonomik fırsatların peşindeki bireyler veya aileler tarafından gerçekleştirilirken, dış g daha çok ülkeler arası iř gücü hareketliliēi veya mülteci akınları şeklinde görülür. Göçmen nüfus, şehrin sosyo-ekonomik dinamiklerine katkıda bulunsa da, yerel hizmetler üzerinde ek yük oluşturma potansiyeline sahiptir.

Kısacası, Balıkesir'in demografik yapısı, dinamik ve sürekli deēiřen bir karakter sergiler. Bu deēiřim, şehrin ekonomik, sosyal ve kültürel hayatını doērudan etkileyerek, hem fırsatlar hem de zorluklar yaratır. Genç nüfusun yüksek oranı, etnik çeşitlilik ve g hareketliliēi, Balıkesir'i Türkiye'nin en dinamik bölgelerinden biri yapmaktadır.

Balıkesir nüfusu 2023 yılına göre 1.273.519'dir. Bu nüfus, 634.259 erkek ve 639.260 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,80 erkek, %50,20 kadındır.

Yüzölçümü 14.272 km² olan Balıkesir ilinde kilometrekareye 89 insan düşmektedir. Balıkesir nüfus yoēunluēu 89/km²'dir.

2.2.2-EKONOMİK YAPI

Balıkesir’de tarım ve hayvancılık, sanayi, turizm, madencilik, yenilenebilir enerji, lojistik gibi pek çok sektörde ekonomik faaliyet gerçekleştirilmektedir. Balıkesir’in birçok alanda ekonomik faaliyette bulunması, Balıkesir’in coğrafyasının Balıkesir’e altın tepsi içinde sunduğu önemli bir özelliğidir.

Balıkesir ekonomi birçok ilde olduğu gibi tek bir merkezli olmayıp ilin geneline dengeli bir şekilde dağılmıştır. Bu bağlamda, Balıkesir ilinde ekonomik olarak üç alt bölge ortaya çıkmıştır: Merkez yöresi, Körfez yöresi ve Güney Marmara yöresi. Ancak söz konusu yöreler birbiriyle rakip değil, birbirinin tamamlayıcısıdır. Zira, Güney Marmara yöresi ağır sanayi merkezi, Balıkesir ve çevresi tarıma dayalı sanayi merkezi, Körfez bölgesi ise turizm merkezi olarak ön plana çıkmaktadır.

Balıkesir üç büyük metropolün ortasında yer aldığı için metropollerin “manavı” ve “mandırası” olma rolünü üstlenmiş, buna bağlı olarak tarım ve hayvancılık ile tarıma dayalı sanayi alanında uzmanlaşmıştır. Zira, Balıkesir ilinde üretilen ekonomik katma değer içerisinde tarım ve hayvancılık sektörünün payının Türkiye genelinin oldukça üzerinde olduğu, sanayinin payının ise Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir. Dahası sanayinin içeriğine bakıldığında ise, tarıma dayalı gıda sanayi sektörü öne çıkmaktadır. Öyle ki, 2014 yılı Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı verilerine göre, Balıkesir’de 407 adet gıda sektöründe faaliyet gösteren sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Balıkesir’in başta sanayi olmak üzere turizm, madencilik, yenilenebilir enerji, lojistik alanlarında sahip olduğu potansiyelini, tarım ve hayvancılık alanında sahip olduğu rekabet üstünlüğünü dışlamadan aynı anda dengeli bir şekilde katma değere dönüştürmesi, ekonomik açıdan Balıkesir’i Türkiye’nin önde gelen kentlerinden biri yapması muhtemeldir.

Balıkesir ekonomisi içerisinde yenilenebilir enerji sektörünün önemi giderek artmaktadır. İleri teknoloji sektörlerden başta rüzgar enerjisi olmak üzere yenilenebilir enerji sektöründe atılan adımlar ve yenilenebilir enerji sektörünün gelişmeye başlaması, Balıkesir ekonomisinin yüksek katma değer yaratmasının önünü açmaktadır. Zira, Türkiye Rüzgar Enerjisi Birliği 2015 verilerine göre, Türkiye’de 3762,10 MWh olan rüzgar enerjisi kurulu gücünün 818,25 MWh’nı Balıkesir üretmiştir. Balıkesir, bu rakamla Türkiye 1.sidir. Balıkesir’in rüzgar enerjisine

dayalı sanayi ve rüzgar enerjisine dayalı hizmetler sektöründe en önemli merkezlerden biri olması beklenmektedir.

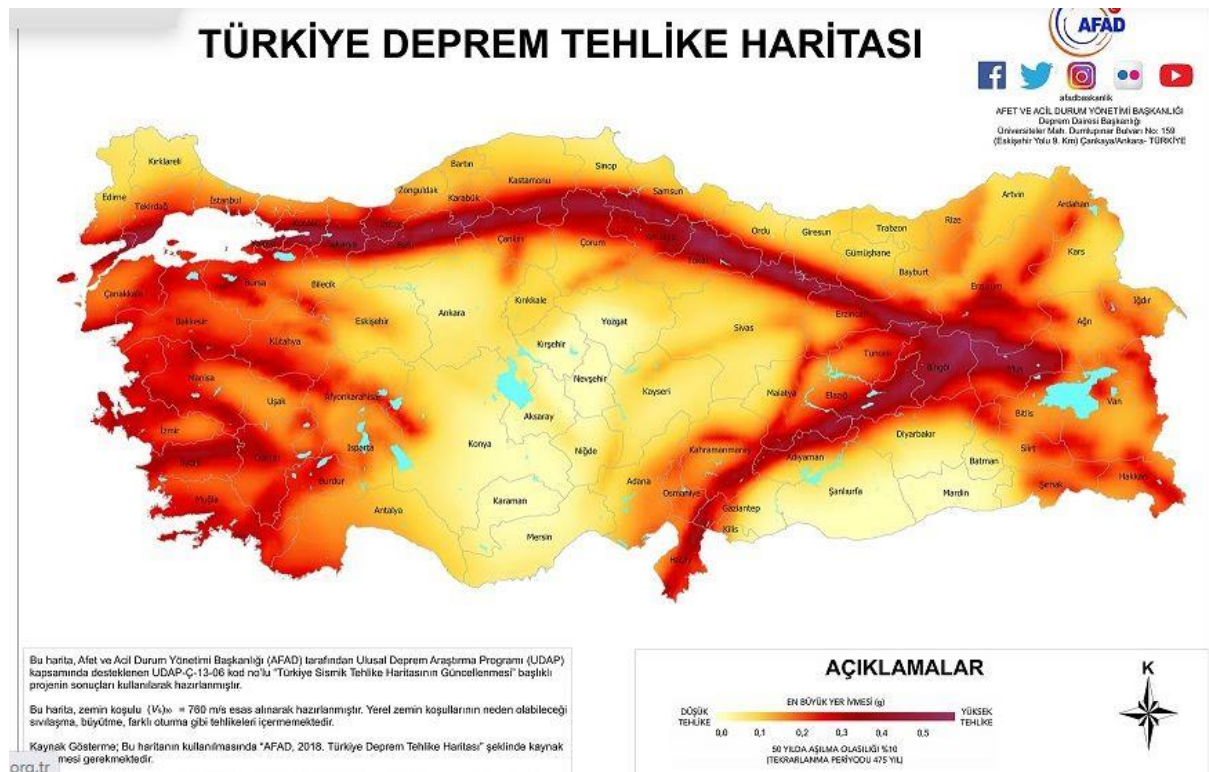
2.3 -TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanında İçme suyu,Yağmur suyu ,Kanalizasyon ,Elektrik şebekesi gibi alt yapı tesisleri bulunmamaktadır.

2.4-JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1-DEPREM DURUMU

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir.Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2-JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı için yapılan ve Balıkesir Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 16.09.2024 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı ÖA-2.1 (önemli alan) olarak belirlenmiştir.

İL	BALIKESİR
İLÇE	KEPSUT
MAHALLE	TEKKEİŞIKLAR
MEVKİİ	AŞAĞIBÜK
PAFTA	1/5000 Ölçekli I20D04C 1/1000 Ölçekli I20D04C1D
ADA	101
PARSEL	197
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, bütü ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

Hamdi KULLE
Jeoloji Mühendisi
13.09/2024

Ahmet Rifat BAŞER
Jeoloji Mühendisi
13.09/2024

Cumhuriyet BOYUER
Jeofizik Mühendisi
13.09/2024

Serdar KARADAYI
Şi. Md.
16.09/2024

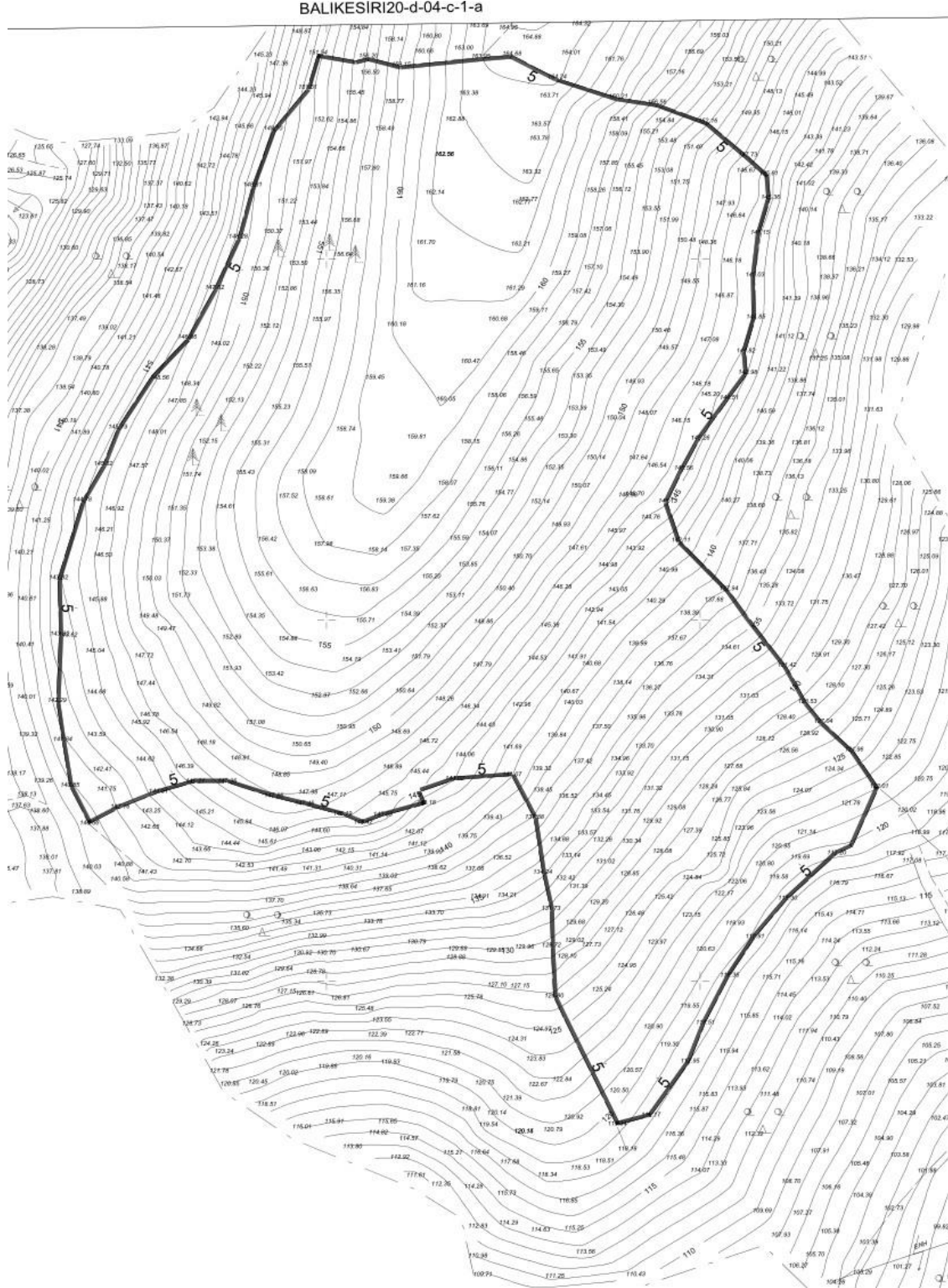
Muhammed YURMAZ
İl. Md. Yrd. V.
16.09/2024

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

16.09.2024 ONAY
Kadir KANDEMİR
Balıkesir
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
İl Müdürü

2.4.3-MORFOLOJİK YAPI

Planlama alanının demiz seviyesinden yüksekliği en yüksek kotta 163 metre en düşük kotta 149 metredir.Planlama alanında eğim %10-35 arasındadır.Eğim güney-güneydoğu yönündedir.



Planlama alanı haritası

2.5-ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanını oluşturan 101 ada 197 parsel kullanılmayan boş alanlardan oluşmaktadır.

Planlama alanında herhangi bir yapılaşma ve tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanında herhangi bir bitki örtüsü bulunmamaktadır. Planlama alanının güney yönünden Susurluk Çayı geçmektedir.

2.6-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı ,Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında " Tarım Alanı" içersinde kalmaktadır.



Çpd haritası

Planlama alanı Balıkesir 1/25.000 ölçekli Nazım Planında “Tarım Alanı” içersinde kalmaktadır.



Balıkesir 1/25.000 ölçekli Nazım Planı

Planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7-MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan 101 ada 197 parsel özel mülkiyet arazisidir.Parsel İz-gi Petrol İnş.Nak.San.Tic Ltd.şti.'ne aittir.

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR
	İlçe:	KEPSUT
	Mahalle/Köy:	TEKKEİŞİKLAR
	Mevki:	AŞAĞIBÜK
	Ada:	101
	Parsel:	197
	Yüz Ölçümü:	37.190,45 m2
Niteligi:	TARLA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	İZ-Gİ PETROL İNŞAAT NAKLİYAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hisseye düşen m²:	37.190,45
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	66084189
	Edinme Nedeni:	Satış
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 25/05/2023 - 4445
	İşlem Bedeli:	150.000,00
		Siciline Uygundur
		Mutabakat Tarihi : 25/05/2023 Ramazan ÇANLI Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

2.8-GES ULAŞIM YOLU İZİNLERİ:

GES yapılmak istenen 197 parselin kadastral bir yola cephesi bulunmamaktadır.GES alanına ulaşımı sağlamak amacıyla Kepsut Belediyesi Ağaçlandırma Sahasından ve Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğünden 366 numaralı Kodlu yoldan ulaşım izni alınmıştır.



T.C.
KEPSUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-22585093-000-15911
Konu : Muvafakat verilmesi hk.

BALIKESİR ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 16.05.2024 tarihli ve E-89423281-255.03-11837846 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile Kepsut İlçesi Tekkeışıklar Mahallesi 101 Ada 197 Parsel üzerine İZ-Gİ Petrol Nakliyat Taah. San. ve Tic. Ltd adanma GES 680 Kw gününe Güneş Enerji Santrali izni talep edilen taşınmaz, Belediyemiz kullanımında bulunan Özel Ağaçlandırma Sahasının (101 Ada 198 Parsel) 215,06 m² lik alanın ulaşım yolu olarak kullanılmasında sakınca olup olmadığının bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu parsel 215,06 m² lik alanın ulaşım yolu olarak kullanılmasında Belediyemizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Feyzullah UYGUR
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6fc193fc-d6e8-4673-879e-632947593c4e

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Cumhuriyet Meydanı No 2 Kepsut Balıkesir
Telefon No: (266)576 10 08 Faks No: (266)576 13 28
e-Posta: imar@kepsut.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.kepsut.bel.tr>
Kep Adresi: kepsutbld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Emine NISAN
Tekniker
Telefon No: -





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜ Ü
Balıkesir Orman Bölge Müdürlü ü



Sayı : E-35529254-255.01.05-14435522

17.01.2025

Konu : Orman Yoluna İlişkin Görüş

İZ-Gİ PETROL İNŞAAT NAKLİYAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Mihraplı Cad. No:18 Nilüfer / BURSA

İlgi : 11.12.2024 tarihli yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda bahse konu; Balıkesir ili, Kepsut ilçesi, Tekkeışıklar Mahallesi, 101 ada 197 parselin batı kısmından geçen yol, Kepsut Orman İşletme Şefliği sınırları içinde kalan 366 kodlu Meşeli -Tekkeışıklar mevcut orman yoludur. Söz konusu yol kamunun kullanımına açık olup ormancılık çalışmalarında aktif olarak kullanılmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Nejdet GÜDÜL
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3375C850-BAB1-45FC-8B02-32CA110063A2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Kadastro ve Mülkiyet Übe Müdürlü ü Gümü çe me Mah.Faruk Kula Cad.187/6

Altıeylül / BALIKESİR

Telefon No:+90266 249 7755 Belge Geçer No:0266 243 95 79

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Elvan KÖKSAL

Veri Hazırlama Ve Kontrol

İletmeni



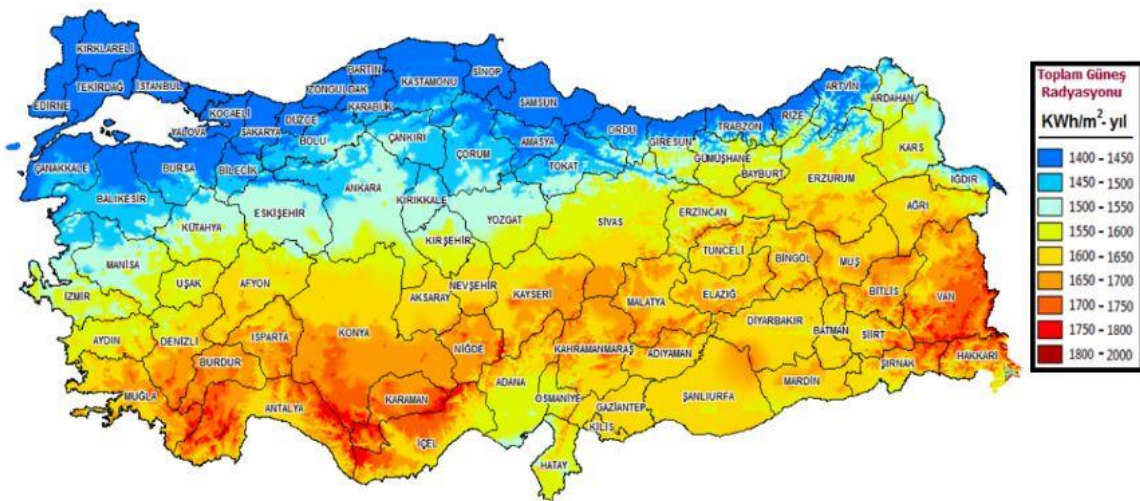
3.PLAN

3.1-PLAN GEREKÇESİ

Güneş enerjisi günümüzün en büyük sorunlarından biri olan enerji ihtiyacının giderilmesinde kullanılabilecek çevreci çözümlerden bir tanesidir. Oldukça zor ve nadir olarak üretilen fosil kaynakları yerine sürdürülebilir ve istikrarlı bir çözüm olan güneş enerjisi pek çok açıdan yarar sağlamaktadır. Kolay kurulum, az maliyet ve ek prosedürlerin olmadığı güneş enerjisi, ülkelerin enerji üretmesinde büyük bir önem taşımaktadır. Bu nedenle son günlerde güneş enerjisinin önemi oldukça artmıştır.

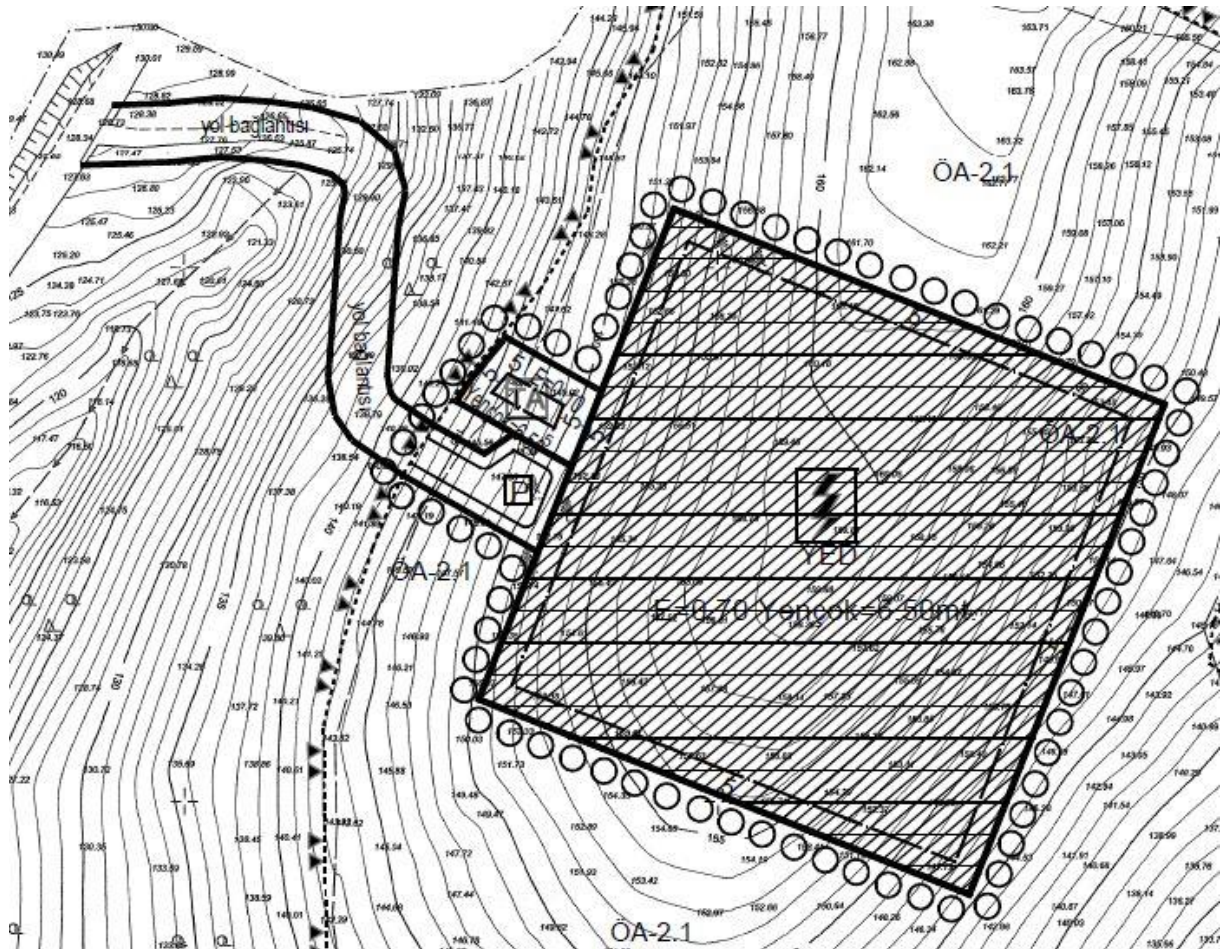
Güneş enerjisinin önemi diğer ülkeler için olduğu gibi Türkiye içinde oldukça önemlidir. Yılın dört mevsimi güneş alan bölgelere sahip olan Türkiye, güneş enerjisinin kullanımı için ideal ülkelerden biridir. Bu nedenle Türkiye’de gerekli sistemler ve paneller kurulduğunda hem çevre dostu hem de ucuz maliyetlerle elektrik ve ısı enerjisi elde edilebilir. Böylelikle hem çevreye duyarlı elektrik üretilir hem de ülkenin enerji için harcadığı masraflar daha aza indirgenir.

Ülkemiz, coğrafi konumu nedeniyle önemli bir güneş enerjisi potansiyeline sahiptir. Bakanlığımızca hazırlanan, Türkiye Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlasına (GEPA) göre, **ortalama yıllık toplam güneşlenme süresi 2.741 saat olup ortalama yıllık toplam ışıınım değeri 1.527,46 kWh/m² olarak hesaplanmıştır.**



3.2-PLAN KARARLARI

Balıkesir ili,Kepsut ilçesi Tekkeışıklar Mahallesi 101 ada 197 parselin bulunduğu alanda Güneş Enerji Santrali Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Uygulama imar planı

Planlama alanını oluşturan 101ada 197 Parselin herhangi bir kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.Parsele ulaşmak için Yılanlı Devlet Ormanından geçiş yolu izni alınmıştır.

Alan Kullanımları:

GES ALANI	1.00 HA
YOL-OTOPARK AL.	0.04 HA
TEKNİK ALTYAPI AL.	0.03HA

TOPLAM 1.07ha

GES ALANI:

Güneş Enerji Santral alanı büyüklüğü 1.07ha'dır.Santral alanını yapılaşma koşulları $E=0.70$ olup bina Yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}=6.50\text{mt}$ 'dir.Teknik Altyapı Alanında yapılaşma koşulu $E=0.10$ bina yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}=6.50\text{ mt}$ 'dir.

Güneş Enerji Santralinin Gücü 852.5 kWp olacaktır.

GES alanında yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5mt. Olacaktır.