

**BALIKESİR İLİ GÖNEN İLÇESİ ÇALIOBA MAHALLESİ 0 ADA 261
PARSEL**

**UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



OCAK 2022

ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	2
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	3
2.1. MÜLKİYET DURUMU	3
2.2. KADASTRAL DURUM	4
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	4
3.1. YAPI ANALİZİ	4
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.3. JEOLJİK DURUMU	6
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
4.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	8
6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	8
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	10
6.2. PLANLAMA KARARLARI	10
6.3. PLAN HÜKÜMLERİ	12
6.3.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ	12
6.3.1.1. UYGULAMAYA GEÇMEDEN ÖNCE YAPILMASI GEREKLİ HUSUSLAR;	12
6.3.1.2. GENEL PLAN KOŞULLARI:	12
6.3.1.3. ÖZEL PLAN KOŞULLARI:	12

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	1
HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI	3
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI	3
HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ	4
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	4
HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	7
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
HARİTA 13: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11

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 İLÇELERİ

Planlama alanı; Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.2. 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

İllerine 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 İli'nin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; güneyinden Çalıoba Mahallesi kadastral yolu bulunmaktadır. Alana ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

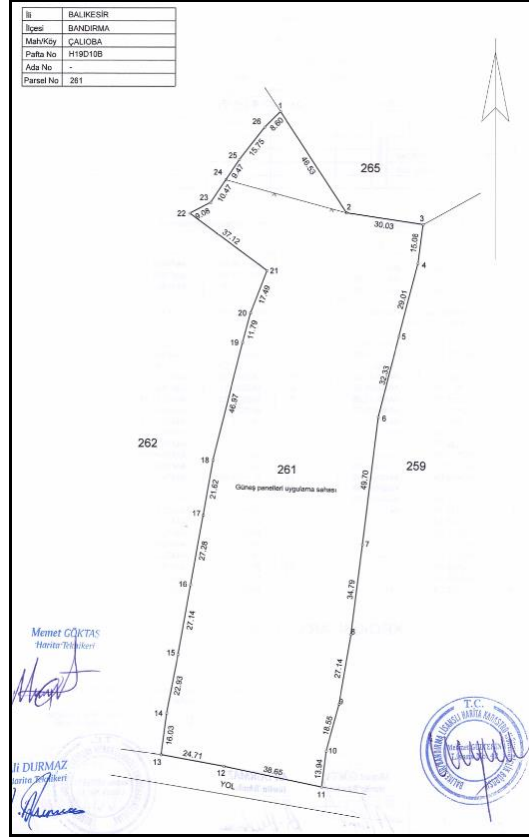
2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Küpeler Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parselin Üst kullanım hakkı 'SÜPERNOVA ENERJİ SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.'ne aittir. Toplamda parsellerin alanı 14.850 m²'dir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR- GÖNEN	0	261	SÜPERNOVA ENERJİ SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	ÇALIOBA	TARLA	14.850,00

2.2. KADASTRAL DURUM

Uygulama İmar planına konu olan alan Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parseli kapsamaktadır.



HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parsel üzerinde yapılaşma yoktur.

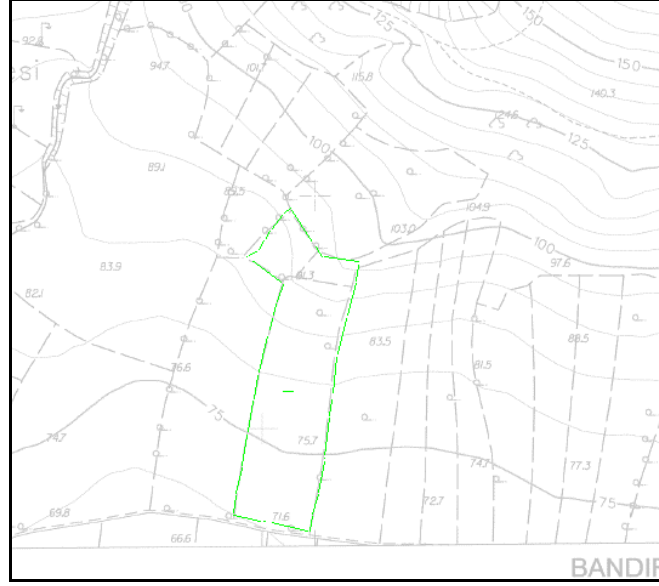


HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

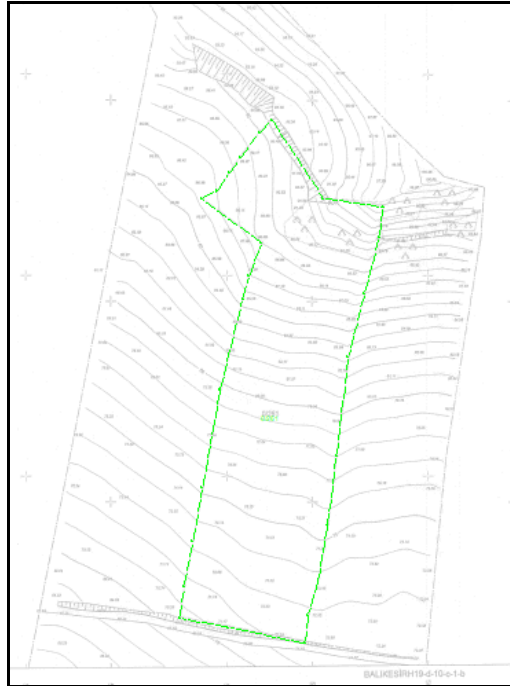
Planlama alanına ilişkin 1 adet H19-d-10-b pafta numaralı 1/ 5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF_96 koordinat sisteminde 20.07.2016 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet H19-d-10-b-4-c pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF_96 koordinat sisteminde 04.11.2019 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. JEOLJİK DURUMU

26.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Balıkesir ili, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, Örenler Mevkii sınırları içerisinde Süpernova Enerji Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.'ne ait olan tapuda tarla vasfında ki H19D10B pafta, 0 ada, 261 no'lu parsel toplam 14.850,00 m² alan için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda söz konusu alan yerleşime uygunluk açısından; **Önlemlen Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiş ve rapor eki paftalarda "ÖA-2.1"** rumuzuyla gösterilmiştir. Söz konusu jeolojik etüt raporunun diğer sonuç ve önerileri şunlardır;

- Balıkesir ili, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, Örenler Mevkii sınırları içerisinde **Fethiye AKKUŞ'a** ait tapunun H19D10B pafta, 0 ada, 261 parsel toplam 14.850,00m² alanı kapsayan, **Süpernova Enerji Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.** tarafından yaptırılan ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 08/11/2019 tarih ve 11977187-115.01.99-E.21985 sayılı belgesine istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas olmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda uygun olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu format 3 düzeyinde hazırlanmıştır. Hazırlanan bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayrırtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik-Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak bir dizi çalışma yapılmıştır. İnceleme alanında etüt çalışması tarihinde herhangi bir yapılaşma gözlenmemiştir.
- İnceleme alanı Neojen yaşlı Bayramiç Formasyonu Birimlerine ait üst kısımlar bitkisel toprak altında Altere Tüfit birimi mevcuttur. Altere Tüfit birimi grimsi kahverengimsi, sıkı, zeminleşmiş yer yer taşlaşmış, R1 sınıfı dayanımlı, W5 derecede ayrırmış, Kayaç Kalitesinde Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edilmiştir.
- Sondaj çalışması için Bmc marka Kamyon üzerine monteli d500 Crelius marka Sondaj Makinesi ile inceleme alanına gidilerek 24-26.10.2019 tarihlerinde sondaj makinasının gidebildiği uygun yerlerde 15,00m. derinlikde toplam 4 adet sondaj kuyusu çalışması, 25.12.2019 tarihinde 4 adet sismik kırılma çalışması, 25.12.2019 tarihinde 3 noktada 30'şer metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması ve 17.11.2019 tarihinde 2,00-2,50m. derinliğinde 3 adet çukur açılmıştır. Çukurlarda geçilen birimler sondajlardan alınan karotlarla karşılaştırılarak incelenmiştir.
- İnceleme alanında yapılan **4 adet Sismik Kırılma çalışması yapılmış** ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Sismik etüdde hesaplanan hızlar : **Vs30= 585-687 m/sn**

Zemin Hakim Titreşim Periyodu : **0,29-0,34 sn**

Zemin büyütmesi : **1,4 -1,5**

Amplifikasyon Bölgesi : **To₁=0,19 sn ve To₂=0,51 sn.**

- İnceleme alanında 3 adet AB/2=30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.
Des-1, Des-2 ve Des-3 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 0,9-1,24 m derinliğinde 25,6-32,6 ohm.m özdirençli Bitkisel Toprak bulunmaktadır. Bu birimin altında araştırma derinliğine kadar 60,5-70,8 ohm.m özdirençli Altere Tüfit birimi bulunmaktadır. Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyularında, araştırma çukurlarında ve rezistivite çalışmaları sonucunda yeraltı suyu statik seviyesine rastlanılmamıştır.
- İnceleme alanı tepe üzerinde olduğundan tepeden aşağıya doğru Güneybatı 0⁰-5⁰ derece eğimlidir. İnceleme alanını oluşturan birim ve eğimden dolayı sahada çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeyli her hangi bir heyelana rastlanmamış olmakla birlikte yüzeyel suların etkisiyle zemin stabilizesinin bozulması sonucu lokal akmalara sebebiyet vermemesi doğrultusunda her türlü mühendislik tedbirlerin alınmalıdır.
- İnceleme alanı ve civarında yapılar için risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanı yüzeyinde bulunan köksüz kayaların ileride can ve mal emniyeti yönünden sorun yaratmaması için ortamdaki uzaklaştırılması gerektiğinden gerekli tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü 07.10.2019 tarihli 32828584-754-638421 sayılı yazısında;

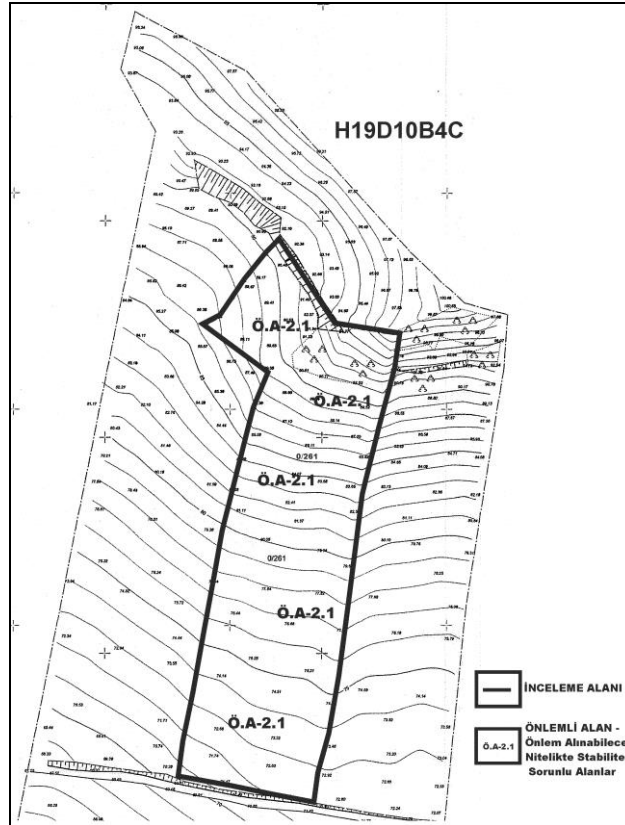
"Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde yada su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**"

Dünyanın birçok bölgesinde aşırı yöresel yağışlardan veya toplu kar erimelerinden sonra yaşanan akarsu taşkınları sel olayının en yaygın örneğidir. Sel, yaşandığı bölgenin iklim koşullarına, Jeoteknik ve topoğrafik niteliklerine bağlı olarak gelişen bir doğal oluşumdur.

İnceleme alanının yakın çevresinde 360 m. uzaklıkta Kalemli Deresi bulunmaktadır, taşkın sahalari konusunda ilgili önlem ve diğer uygulamalar DSİ görüşü alınmalıdır.

Ancak; Son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmekte ayrıca 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. İnceleme alanı Sit Alanı ve koruma bölgesi içinde değildir.

- İnceleme alanını içeren paftalarının topoğrafik eğimleri incelenmiş ve “Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı”na göre; inceleme alanının 5^o-15^o eğimli (düşük eğimli alanlar) arasında kalmaktadır. Eğim haritası ekte verilmiştir.
- İnceleme alanının tamamı “Ö.A-2.1” simgesiyle gösterilen eğimi 5^o-15^o arasında bulunan Alanlar Neojen yaşlı Altère Tüfit birimi **Önemli Alan-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.
- Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları; Gündoğan fayı (**MTA Yerbilimleri Harita Görüntüleyicisinde parselin Güney kesiminden geçmektedir**), Sarıköy fayı (**5km**), Yenice-Gönen fayı (**9km**), Manyas fayı (**9km**), Akçapınar fayı (**11 km**), Edincik fayı (**15 km**), Sinekçi fayı (**15 km**). **Başta Gündoğan fayı olmak üzere bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.**
- 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 **ZC Yerel Zemin Sınıfına** girdiği tespit edilmiştir.
- 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 Haritası”na 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.
- Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri, rezonans, oturma-şişme 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.
- İnceleme alanında mevcut ve temel kazısı esnasında oluşabilecek şevlerde düşmelerin ve kaymaların önüne geçmek amacıyla istinat duvarının yapılarak gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.
- 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.
- 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.

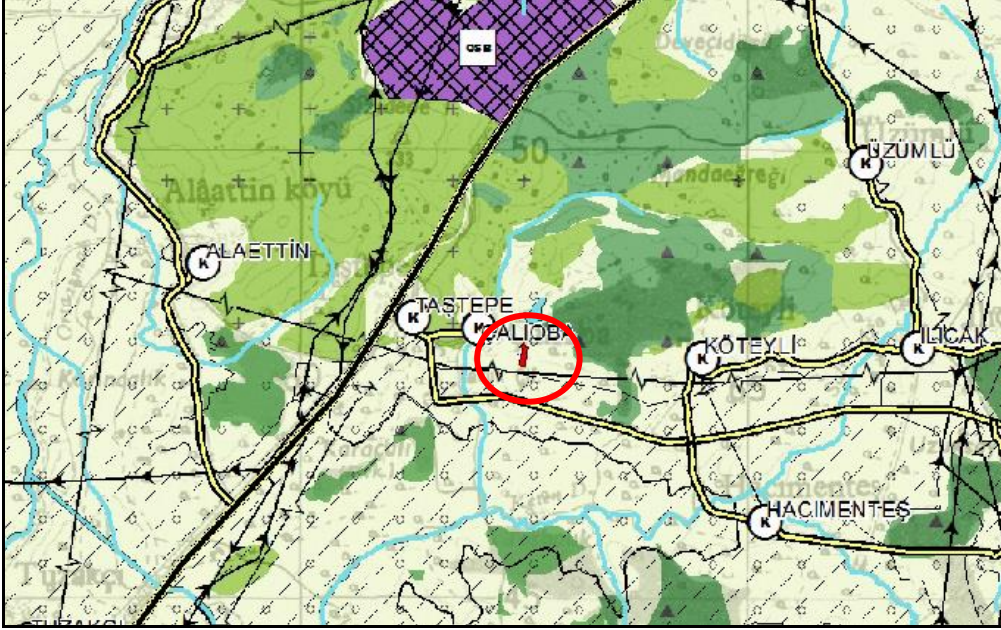


HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.05.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-19 Paftasında **Tarım Alanı** fonksiyonlarından etkilenmektedir.



HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.11.2019 tarih ve E.747890 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.11.2019 tarih ve E.907088 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 11.10.2019 tarih ve E. 3126886 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.12.2019 tarih ve E.182464 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.11.2019 tarih ve E.62 sayılı yazınız;
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.05.2021 tarih ve E.910566 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2019 tarih ve E.21985 sayılı yazıları;

- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Baski Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 30.10.2019 tarih ve E.24024 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2019 tarih ve E.19204 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2019 tarih ve E.19210 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2019 tarih ve E.19257 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 18.10.2019 tarih ve E.262 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Gönen Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.10.2019 tarih ve E.6812 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 06.12.2019 tarih ve E.23499 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.12.2019 tarih ve E.463399 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün E.72767 sayılı yazıları;
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.191686 sayılı yazıları;
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 13.12.2019 tarih ve E.509989 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Yatırım Kalitesi İzleme Müdürlüğü'nün 045.99 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Enerji Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın E.22131205 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü, Jeolojik Etüt ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın 20.11.2019 tarih ve E.2899075 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü (TPAO), Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.79773 sayılı yazıları;
- Etimaden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün E.52925 sayılı yazıları;
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş (BOTAŞ), Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2019 tarih ve E.41058 sayılı yazıları;
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 20.11.2019 tarih ve 35687 sayılı yazıları;
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. , Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü'nün 04.10.2019 tarih ve 123696 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve 638421 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.713980 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.713980 sayılı yazıları;
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 04.10.2019 tarih ve E.2029589 sayılı yazıları;
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 16.10.2019 tarih ve E.280211 sayılı yazıları;
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.10.2019 tarih ve E.811288 sayılı yazıları;

- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.11.2019 tarih ve E. 670875 sayılı yazıları;

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanına ait Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parseli kapsayacak şekilde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına (Güneş Enerjisi Santrali) yönelik olarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmektedir. Bu proje ile Balıkesir ilinde kurulacak endüstriyel GES projelerine öncülük edecek gerek ilimizin gerekse Türkiye'nin Sürdürülebilir Enerji politikasını destekleyecektir. Proje sayesinde bölgede gözle görülür bir çevresel ve sosyal kalkınma hedeflenmektedir. Bu tipte tesislerin ülke genelinde yaygınlaşması ile temiz ve çevreci elektrik üretilecek Sürdürülebilir Enerji hareketi desteklenecektir.

Tesisin bu kapsamda sağlayacağı faydalar şunlardır:

- Güneş enerjisinden elektrik üreterek, herhangi bir milli kaynak kullanmadan ülke ekonomisine fayda sağlanması,
- Atık yaratmayan, çevre kirletmeyen temiz bir teknoloji kullanarak elektrik üretimi
- Tarıma uygun olmayan arazilerin enerji üretimi için değerlendirilmesidir.

Yapılacak olan yeni tesislerde yeni istihdam olanaklarının yaratılması, bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlanması, doğal ve yerli kaynakların insan ve çevre sağlığına zarar vermeden verimli şekilde kullanılması ve elektrik enerjisi üretiminde ülkenin dışı olan bağımlılığın azaltılması hedeflenmektedir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi sınırları içerisinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.11.2019 tarihinde ITRF_96 koordinat sisteminde onaylanmış 1 adet 1 / 1000 ölçekli H19-d-10-b-4-c Halihazır paftasında yatayda; x=4.449.216,81–4.449.500 , dikeyde ; y = 562.400 – 562.600 koordinatları arasında bulunan 0 Ada 216 no.lu parseller üzerinde 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına başlanmıştır.

Uygulama İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, üst ölçekli ÇDP planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan Uygulama İmar Planı ile söz konusu parselin yaklaşık olarak 14.592,23 m²'lik kısmına **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali)** fonksiyonu verilmiştir.

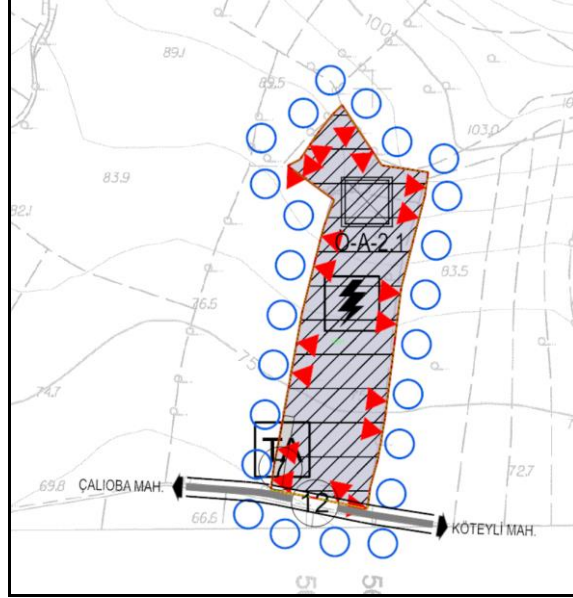
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı'nda; Güneş Enerjisi Santrali Tesisi ile bu tesisin tamamlayıcısı niteliğinde bu tesisin ihtiyacına yönelik olarak idari, teknik ve sosyal tesisler (İdari Bina, Arıtma Tesisi, Yemekhane, Şalt Binası, Trafo vb....) yapılabilecektir. Bu alanda yapılanma koşulları; E (Emsal) : 0.10 , Y ençok: 7.50 mt. ve 2 kat olacaktır. Güneş panelleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Yapı yaklaşma sınırları giriş ve çıkışların yapılacağı 12 metrelik imar yollarına 15 metre komşu parsellere 5 metre olacaktır. Güneş panelleri mülkiyet sınırına 3 metreye kadar yaklaşabilir. Uygulamada plan kararları ile kadastral mülkiyetler arasındaki 3 metreye kadar olan kaymalarda kadastral mülkiyetler esas alınabilir.

Uygulama imar planının da mevcuttaki Kadastral yollar planlama alanına hizmet edecek şekilde toplayıcı ve dağıtıcı nitelikte 12 metrelik taşıt yolu olarak planlanmıştır. Alana giriş ve çıkışlar bu yol üzerinden sağlanacaktır.

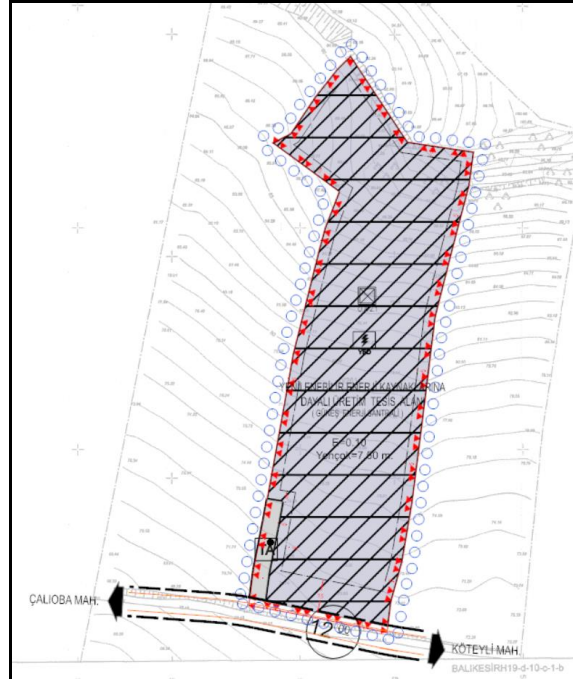
Düzenleme sonucu planlama alanı içerisinde 257 m² 'lik kısım yola terk olunmuştur.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Alan Kullanımı	Alan (m ²)	Oran (%)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali)	14.592,23	98.26
Yol (Kamuya Terk)	257,77	1.74
TOPLAM	14.850,00	100,00



HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



HARİTA 13: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Uygulama İmar Planı, 0 Ada, 261 no.lu parselin üst kullanım hakkına sahip olan 'SÜPERNOVA ENERJİ SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.' nin isteği üzerine hazırlanmıştır.

Saygılarımla.

6.3.PLAN HÜKÜMLERİ

6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

6.3.1.1.UYGULAMAYA GEÇMEDEN ÖNCE YAPILMASI GEREKLİ HUSUSLAR;

1.1.PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

6.3.1.2. GENEL PLAN KOŞULLARI:

2.1.BU PLANDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU
 - 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU
 - 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN
 - 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU
 - 4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU İLE
 - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
 - SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
 - YERALTI SULARININ KİRLENME VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
 - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
 - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
 - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
 - İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
 - DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİ
 - TESKİ İÇME SUYU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ
- KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KONUDA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.3. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

2.4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.5. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNE AİT SİSTEM BAĞLANTI ANTLAŞMASINA İLİŞKİN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN ONAYI ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2.6. ENERJİ NAKİL HATTININ YER ALTINDAN GEÇMESİ HALİNDE DERE YATAĞI, MENFEZ İLE BENZERİ SU YOLLARI VE SU YAPILARININ BULUNDUĞU YERLERE ZARAR VERMEDEN YAPININ TABAN KOTUNUN EN AZ 2 M. ALTINDAN GEÇİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

2.7. ENERJİ NAKİL HATTININ YER ALTINDAN GEÇİRİLMESİ HALİNDE TEDAŞ TARAFINDAN HAZIRLANAN YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK YOL KENARINDA TEKNİĞİNE UYGUN ŞEKİLDE İNŞA EDİLMİŞ KABLO KANALLARI İÇİNDEN GEÇİRİLECEK VE ENERJİ NAKİL HATLARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.8. KADASTRAL BİR YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.10. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HIÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

2.11. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

2.12. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN,FEN,SAĞLIK,GÜVENLİ YAPILAŞMA,ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE T.S.E. TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.13. PLAN ONAMA SINIRI DAHİLİNDEKİ GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNİN BAĞLANTI YOLLARININ MEVCUT KADASTRAL VE İMAR YOLLARINA UYUMLARI SAĞLANACAK, İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA MEVCUT YOLLARA BÜZ,MENFEZ VE YAPILMIŞ DİĞER ALTYAPI TESİSLERİNE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLER ALINACAKTIR.

2.14. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ İHTİVA EDEN İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6.3.1.3. ÖZEL PLAN KOŞULLARI:

3.1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ İLE TESİSİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İDARİ, TEKNİK VE SOSYAL TESİSLER (İDARİ BİNA, ARITMA TESİSİ, ELEKTRİK KONTROL ODASI, ŞALT BİNASI,TRAFO BİNASI,VB...) YAPILABİLİR. **BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI; E (EMSAL) : 0.10 , Y ENÇOK: 7.50 MT. OLACAKTIR. BU EMSAL, GÜNEŞ PANELLERİNİN TEMEL VE KAİDESİ İÇİN KULLANILACAK OLUP BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. GÜNEŞ PANELLERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI; E (EMSAL) : 0.10 , YENÇOK: 7.50 MT. OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI GİRİŞ VE ÇIKIŞLARIN YAPILACAĞI 12 METRELİK İMAR YOLLARINA 15 METRE, KOMŞU PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR. GÜNEŞ PANELLERİ MÜLKİYET SINIRINA 3 METREYE KADAR YAKLAŞABİLİR. UYGULAMADA PLAN KARARLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYETLER ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN KAYMALARDA KADASTRAL MÜLKİYETLER ESAS ALINABİLİR.**

- 3.2. ENERJİ NAKİL HATLARINDA, 1 METRE PARALELİNDE MESKEN VE İNSAN İKAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.
- 3.3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 26.03.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN ALANI BALIKESİR İLİ, GÖNEN İLÇESİ, ÇALIOBA MAHALLESİ, 0 ADA, 261 NO.LU PARSELLERE AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPISMA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 3.4. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE (EKAT) BELİRTİLEN YATAY VE DÜŞEY YAKLAŞIM MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORIDORU BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
- 3.5. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TEİAŞ TARAFINDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ DURUMUNDA BAKANLIĞIMIZCA ONAYLI İMAR PLANINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TEİAŞ PROJESİ VE GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 3.6. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ SAHASI İÇERİSİNDE YÜZEYE YAKIN KESİMLERDE KURBAĞA, KERTENKELE, YILAN VEYA DİĞER MEMELİ FORMLARIN İŞ MAKİNELERİNDEN ETKİLENMESİNİN ÖNÜNE GEÇEBİLMEK İÇİN, KENDİLİKLERİNDEN KAÇMALARINA MÜSADE EDİLMELİDİR. ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SİRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLARIN SAHADAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. GÜRÜLTÜ SEVİYELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ İÇİN İNŞAAT FAALİYETLERİNİN KÜMÜLATİF GÜRÜLTÜ SEVİYELERİ, GÜRÜLTÜ EŞİK DEĞERLERİ İLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLMELİDİR. TESİSİN HAFRİYATI, HAFRİYAT ARTIĞI MALZEMENİN TAŞINMASI, BOŞALTIMI VE YÜKLENMESİ, SİRASINDA VE SONRASINDA 07.03.2008 TARİH VE 26809 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYGUN DAVRANILMALIDIR. NOKTURNAL FAUNA TÜRLERİ RAHATSIZ ETMEYECEK DÜZEYE İNDİRMEK İÇİN SAAT 22.00-06.00 ARASINDA ÇALIŞMAYA ARA VERİLMELİDİR. İŞ MAKİNELERİ VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILMALI VE UYGUN OLMASI DURUMUNDA SUSTURUCULAR KULLANILMALIDIR.
- 3.7. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNE AİT SİSTEM BAĞLANTI ANTLAŞMASINA İLİŞKİN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN ONAYI ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 3.8. MEVCUT DERE YATAKLARININ KADASTRAL PLANDAKİ MEVCUT ŞERİT GENİŞLİKLERİNE KESİNLİKLE MÜDAHALE EDİLMEMESİ VE SUYUN SERBEST AKIŞINA ENGEL OLACAK UYGULAMALAR YAPILMAMASI GEREKMEKTEDİR. PLANLAMA ALANINDA AÇILMASI PLANLANAN YOLLARIN DEREYİ KESTİĞİ NOKTADA EN AZ 2.00X2.00 METRE MENFEZ YAPILMALIDIR.
- 3.9. ENERJİ İLETİM HATTI TESİSİ SİRASINDA KONULACAK ELEKTRİK DİREĞİNİN DERE YATAĞINA RASGELMESİ DURUMUNDA, ELEKTRİK DİREĞİ DERE ÜST ŞEV ÇİZGİSİNDE İTİBAREN EN AZ 10.00 M MESAFE BIRAKILARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR. DERE YATAKLARINI ÜSTTEN GEÇECEK ENERJİ İLETİM HATTI'NIN YÜKSEKLİĞİ, İLERİDE İSLAH YAPMASI MUHTEMEL İŞ MAKİNALARININ "BOOM" YÜKSEKLİĞİNİ KARŞILAYACAK SEVİYEDE OLACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATTI'NIN YERALTINDAN GEÇİRİLMESİ HALİNDE, DERE YATAĞI, MENFEZ VE BENZERİ SUYOLLARININ VE SU YAPILARININ BULUNDUĞU YERLER KORUNACAKTIR.
- 3.10. ENERJİ İLETİM HATTI'NIN DERE YATAKLARINI GEÇTİĞİ KESİMLERDE İLERİDE YAPILACAK ÇALIŞMALARDAN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN DERE YATAĞI TABANINDAN İTİBAREN TOPRAK YÜZEYİNDE EN AZ 3.00 M AŞAĞIDAN VE KORUYUCU ZARF İÇERİSİNDE GEÇİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 3.11. ENERJİ NAKİL HATTI'NIN DERE YATAĞINI GEÇMEKTE OLDUĞU BÖLGELERDE GEREKLİ İŞARETLEME VE UYARI LEVHALARI YETERLİ SAYIDA VE ANLAŞILABİLİR BİÇİMDE KONULACAK VE UYARI LEVHALARININ KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.
- 3.12. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİNİN ÇEVRESİNDE, BAŞKA BİR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ YAPILMASI DURUMUNDA, YENİ TESİSE İLİŞKİN İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, MEVCUT TESİSE OLAN YAKLAŞMA MESAFESİ KONUSUNDA ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU'NUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 3.13. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN (DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 06.03.2020 TARİH VE E.713980 SAYILI YAZISI VE EKİ TEDBİRLERE RIYET EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 3.14. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07. 10.2019 TARİH VE 638421 SAYILI; BASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.10.2019 TARİH VE E.24024 SAYILI; MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.12.2019 TARİH VE E.463399 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

**Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 261 parselle
ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

...../...../.....

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 15 sayfadır.