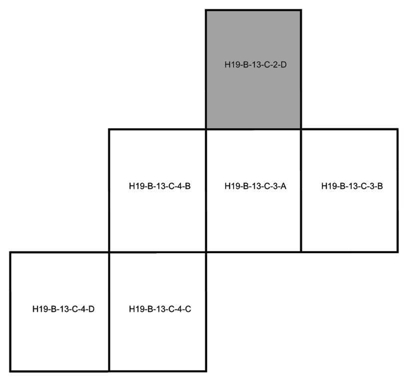


**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ, EDİNCİK MAHALLESİ
AYYILDIZ RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

Dosya No : **100632003**
Plan No : **UİP –101128610**
Ölçek : **1/1.000**

Balıkesir İli, Bandırma ilçesi, Edincik mahallesi, 185 ada, 2199,2198, 2200 ve 2201 no.lu parsellerde Ayyıldız RES projesine ek ilave türbin ve ulaşım yollarına ilişkin hazırlanan -6- paftalık 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 11. Maddesinin (h) bendi uyarınca onaylandı.

/ /

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

BANDIRMAH19-b-13-c-2-d

İL:BALIKESİR

BALIKESİR İLİ BANDIRMA İLÇESİ EDİNCİK MAHALLESİ
AYYILDIZ RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

10.00 TAŞIT YOLU

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E = EMSAL (KAT ALANI KAT SAYISI)
Yençok = YAPI YÜKSEKLİĞİ

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI (RES)

JEOLOJİK YAPI

YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN-2.1
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

KUZEY

ÖLÇEK : 1/1000

AGORA

AGORA ŞEHİR PLANLAMA MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
SAHİL MAH. FAKİ HÜSEYİN SAĞNIÇ CAD. SAHİL İŞ MERKEZİ KAT:3 NO:5 TATVAN/BİTLİS
TEL: 0553 297 8265 E-MAİL:agorasehirplanlama@gmail.com

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:

1. BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

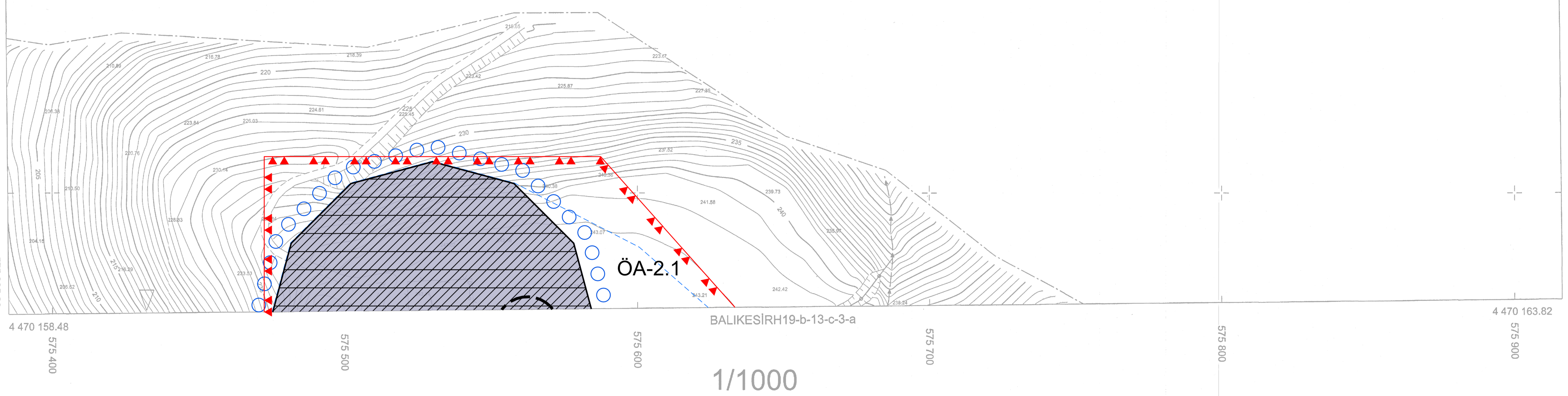
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE
- 09/09/2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA,
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2. PLANLAMA ALANINDA KAMUYA AİT OLMASI GEREKEN ALANLAR (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 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.
5. PROJE KAPSAMINDA İNŞA EDİLECEK YAPILAR İÇİN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA GÖRE 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN 5. MADDESİ GEREĞİNCE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI (GSM) ALINACAKTIR.
6. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAŞMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUMLARIN TESİSLERİNE AİT UYGULAMALARDA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE TÜM MALİYETİN İLGİLİSİNCE KARŞILANMASI KAYDIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.
8. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
9. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
10.PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
11.İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
12.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
13.PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI ZORUNLUDUR. KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILAMAZ.
14. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI, ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
15. İŞ MAKİNALARI VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.
16. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
17. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİN KURULU GÜCÜ DEĞİŞTİRİLDİĞİ TAKDİRDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİKLER, ÇED YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MER'İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.
18.DOĞAL HAYATIN VE YABAN HAYATININ ZARAR GÖRMEMESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İLE BÖLGEYE ULAŞILABİLİRLİĞİN VE ERİŞİLEBİLİRLİĞİN ENGELLENMEMESİ İÇİN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
19. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ UYARINCA: ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
20. SÖZ KONUSU YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ELEKTRİK ÜRETİM TESİS ALANININ İMAR PLANINA, PLAN NOTLARINA VE MEVZUATA UYGUN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNDEN İLGİLİ İDARELER SORUMLUDUR.
21. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

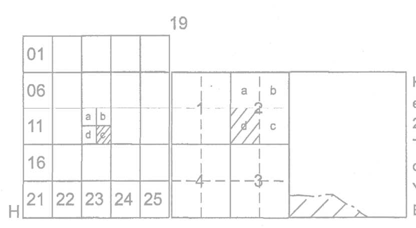
ÖZEL HÜKÜMLER:

1. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI"NDA (RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI; YENÇOK=140 M. OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
2. AKENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ'NE VERİLEN 09.11.2006 TARİHLİ VE EÜ/973-2/739 NUMARALI ÜRETİM LİSANSINA İLİŞKİN; 20.01.2017 TARİHLİ VE 3531 SAYILI DAİRE BAŞKANLIĞI OLURU İLE TADİLATI YAPILAN ÜRETİM LİSANSINDA BELİRTİLEN KOORDİNATLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
4. TÜRBİN ALANLARINA GELEN SERVİS YOLLARI TÜRBİN ALANLARINDA OTOPARK VEYA DÖNÜŞ KURBU İLE SONLANDIRILABİLİR VE BU ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEKSİZİN RUHSAT ALINABİLİR VE UYGULAMAYA AŞAMASINA GEÇİLEBİLİR.
5. AYYILDIZ RÜZGÂR ENERJİ SANTRALİ KAPASİTE ARTIŞI PROJESİ İLE İLGİLİ OLARAK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME YAPILMIŞ VE PROJE TANITIM DOSYASINDA ÇEVRESEL ETKİLERE KARŞI ALINMASI ÖNGÖRÜLEN ÖNLEMLER YETERLİ GÖRÜLMÜŞTÜR. AYRICA ÇED RAPORU HAZIRLANMASINA GEREK BULUNMADIĞI TESPİT EDİLMİŞ OLUP, SÖZ KONUSU PROJEYE ÇED YÖNETMELİĞİNİN 17. MADDESİ GEREĞİNCE; BALIKESİR ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 21.12.2015 TARİHLİ VE 10383 KARAR NO.LU ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR KARARI VERİLMİŞTİR.
6. 27.08.2019 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS

MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.



1/1000



Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

Proje Yöneticisi

Serdar ERAYMAN

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü

Aşkın Simge MARMARALI
Harita Mühendisi

ONAY

Balıkesir İli Bandırma İlçesi Edincik Mahallesine ait Fotogrametrik yöntemle üretilen 7 adet 1/1000 ölçekli Sayısal Halihazır Harita İmar kanununun 7/A maddesine göre incelendi ve onandı
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Murat GÜNGÖRMÜŞ
Harita Şube Müdür V.

Dr. Mustafa KÜÇÜKKAPTAN
Genel Sekreter

24.07.2023