




**BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ,
HONDULAR MAHALLESİ, 144 ADA 2 PARSEL
5,1012 MW_p KURULU GÜCÜNDE
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**



**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2026



PLANIN İSMİ	Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Hondular Mahallesi 144 Ada 2 Nolu Parsel İçin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı						
MÜELLİF BİLGİLERİ							
KAŞE İMZA							
ODA VİZESİ	<table border="1"><tr><td>TMMOB Şehir Plancıları Odası</td><td>KAYDEDİLMİŞTİR</td></tr><tr><td> PVZZEVN7</td><td>MD Tarihi: 08.12.2025 Proje Kayıt No: 34-2025-761 Üye: FARUK KARABULUT (5731)</td></tr><tr><td colspan="2"><small>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.</small></td></tr></table>	TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR	 PVZZEVN7	MD Tarihi: 08.12.2025 Proje Kayıt No: 34-2025-761 Üye: FARUK KARABULUT (5731)	<small>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.</small>	
TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR						
 PVZZEVN7	MD Tarihi: 08.12.2025 Proje Kayıt No: 34-2025-761 Üye: FARUK KARABULUT (5731)						
<small>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.</small>							

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	5
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI.....	5
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU	7
2.2. KADASTRAL DURUM.....	8
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ.....	9
3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	10
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	10
3.4. JEOLJİK DURUMU	10
3.4.1 SONUÇ VE ÖNERİLER.....	11
4. MEVCUT İMAR DURUMU	15
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
4.2.1/5.000 MEVCUT ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	16
5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	16
5.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	16

HARİTALAR

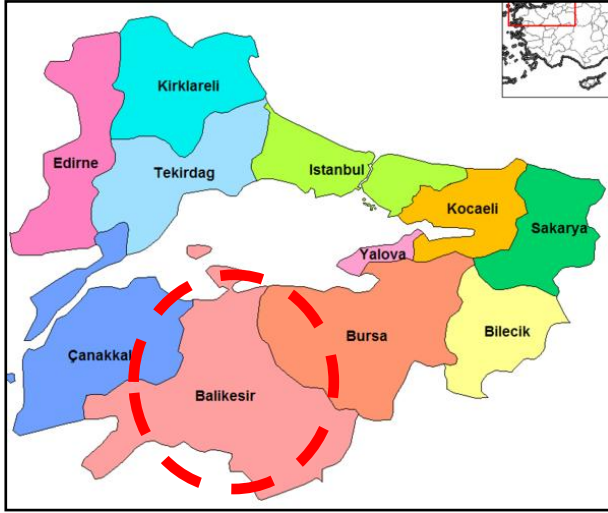
HARİTA- 1:MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	5
HARİTA- 2:BALIKESİR İLÇELERİ	5
HARİTA- 3:UYDU GÖRÜNTÜSÜ	6
HARİTA- 4:PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	7
HARİTA- 5:APLİKASYON KROKİLERİ	9
HARİTA- 6:UYDU GÖRÜNTÜSÜ	10
HARİTA- 7:1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU	10
HARİTA- 8:YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	14
HARİTA- 9:1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE	16
HARİTA- 10:132 ADA 23 PARSEL ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	17
HARİTA- 11:144 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	18

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

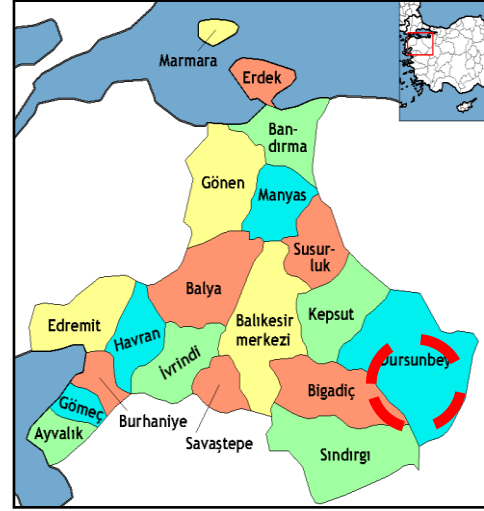
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İlinin 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 bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.



HARİTA- 1:MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA- 2: BALIKESİR İLÇELERİ

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. 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. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştpe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

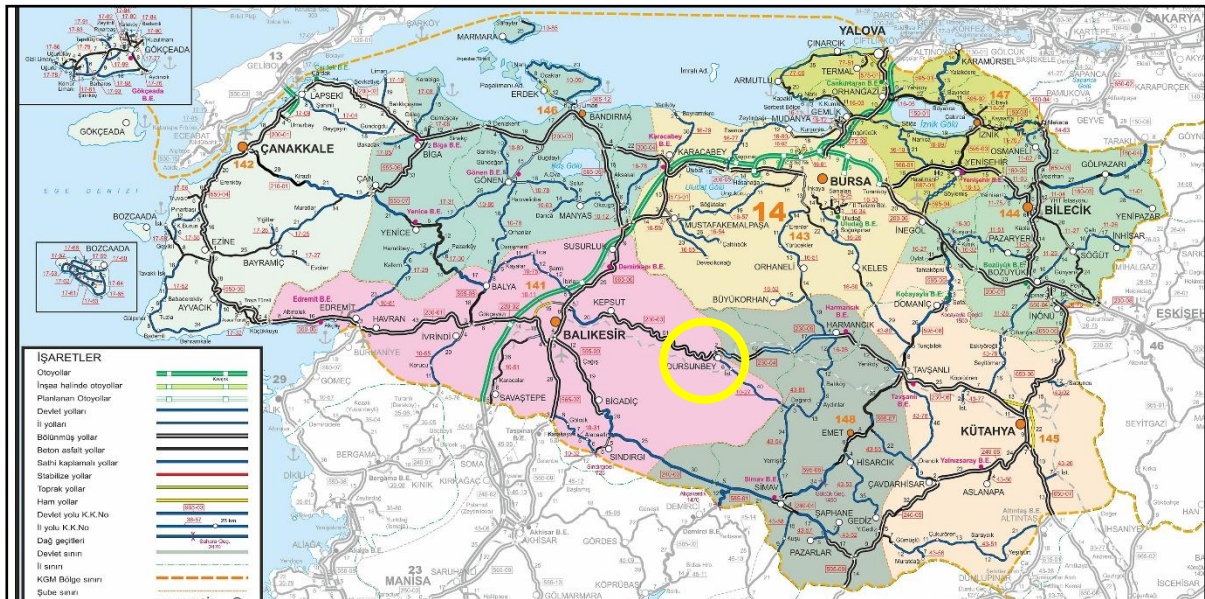
Planlama alanı; Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Hondular Mahallesi 144 ada 2 nolu parseli kapsamaktadır. Alan ITRF Koordinat Sisteminde, X= 4381581-4381324 Y= 390314-390685 koordinatları arasındadır.

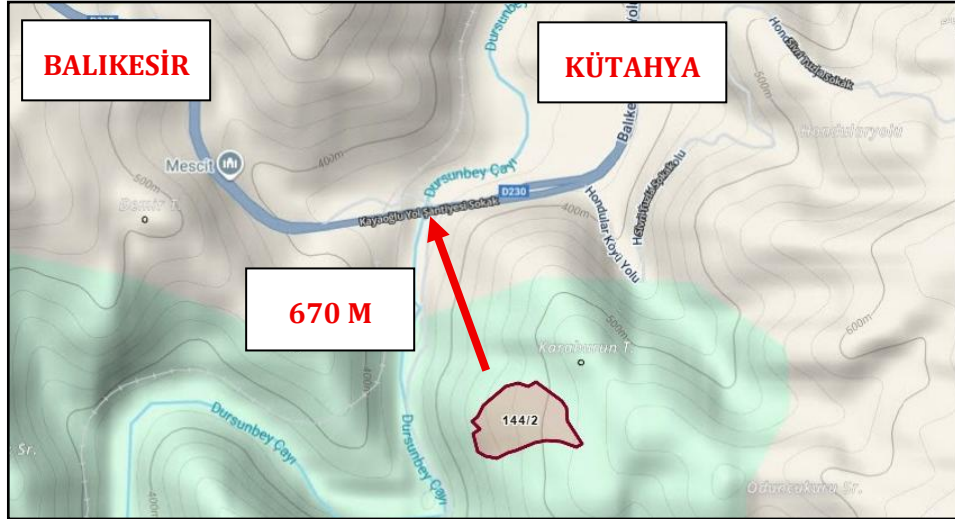
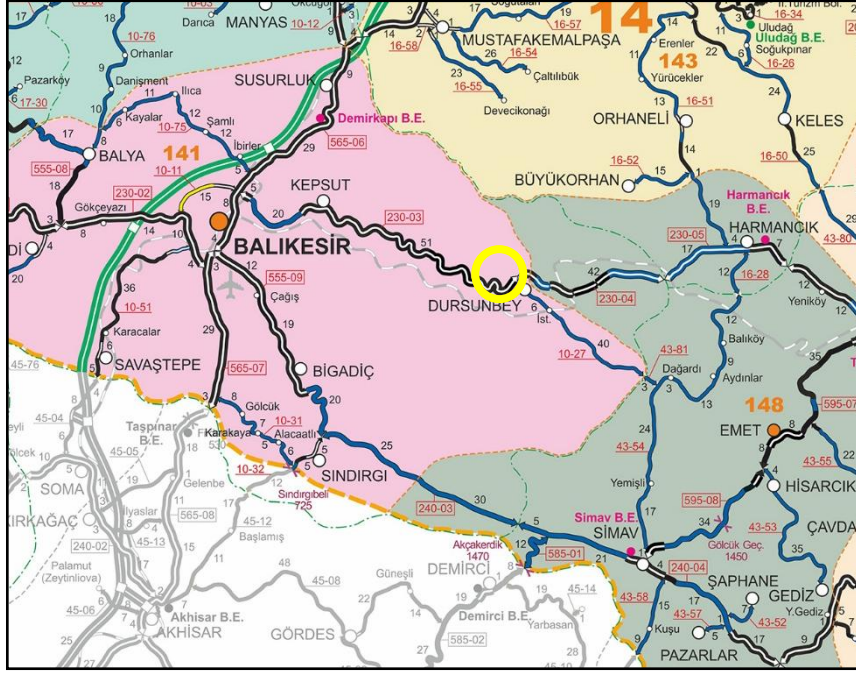


HARİTA- 3:UYDU GÖRÜNTÜSÜ

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. 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 393km, Ankara'ya 546km, İzmir'e 181km, Bursa'ya 155km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır. Planlama alanı karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanda yer alan parsellerin cephe alması ile ilgili herhangi bir problemi yoktur.





HARİTA- 4: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli Dursunbey ilçesi Hondular Mahallesi dâhilinde I21D20D3B-I21D20C4A pafta 144 ada 2 nolu parselin mülkiyeti Akdem Tekstil Sanayi Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR/ DURSUNBEY	144	2	Akdem Tekstil Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	HONDULAR	TARLA	56792,32 m ²

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	144/2
Taşınmaz Kimlik No:	75785982	AT Yüzölçüm(m2):	56792.32
İl/İlçe:	BALIKESİR/DURSUNBEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dursunbey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HONDULAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/596	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
722404450	(SN:7804486) AKDEM TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	56792.32	56792.32	Satış 05-01-2023 143	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 32. İcra Dairesi nin 25/12/2025 tarih 2025/44725 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1859.90 TL bedel ile Alacaklı : İca İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü Ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	722404450		Dursunbey - 25-12-2025 10:24 - 13831	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2026 tarih 2025/51852 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1708.66 TL bedel ile Alacaklı : İca İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü Ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	722404450		Dursunbey - 02-03-2026 16:25 - 2166	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wTYVZIIcse kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TAPU KAYIDI

2.2. KADASTRAL DURUM

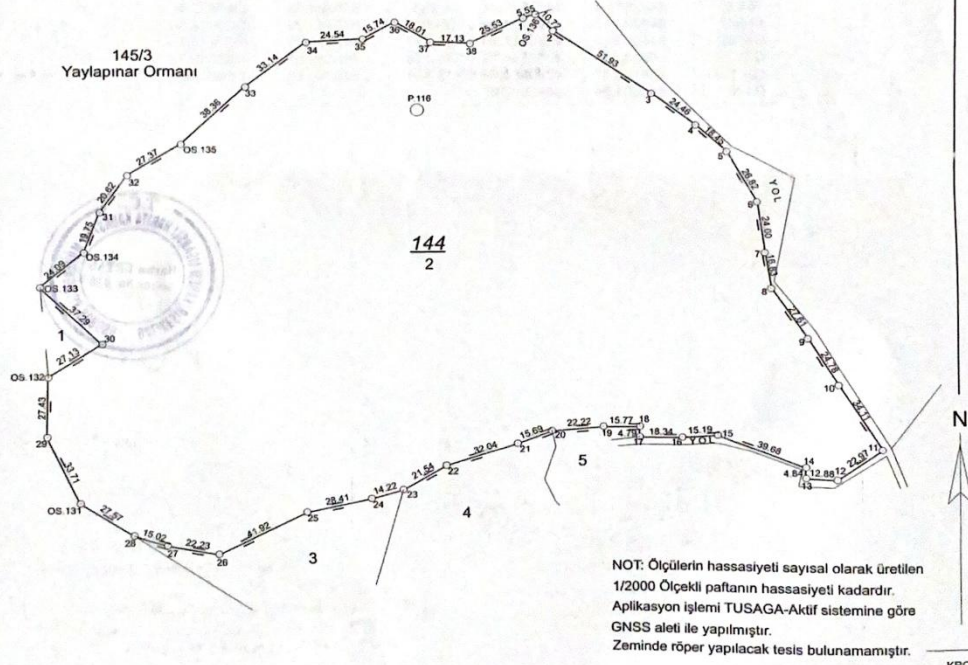
Hondular Mahallesinde I21D20D3B-I21D20C4A paftasında 144 ada 2 nolu parseli kapsamaktadır.

(EK-5)

İli	BALIKESİR			BALIKESİR Kadastro Müdürlüğü 1014/316 Lisanslı Büro APLİKASYON KROKİSİ			
İlçesi	DURSUNBEY						
Mah/ Köy	HONDULAR						
Pafta No	I21-D-20-C-4						
Ada No	144						
Parsel No	2			Fen Kayıt Defteri		Ücret Alınır/ Döner sermaye e- tahsilatı	
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarihi	No	Tarihi	No
56792.32	56792.32	0.00	207.69	29/09/2025	9	29/09/2025	305

Koordinatlar (ITRF-3°)

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
144/1	390525.90	4381571.72	144/2	390538.67	4381565.80	144/3	390581.48	4381536.40	144/4	390600.88	4381521.50
144/5	390614.47	4381509.03	144/6	390627.25	4381485.46	144/7	390629.96	4381461.61	144/8	390632.28	4381444.94
144/9	390647.38	4381421.82	144/10	390660.16	4381400.59	144/11	390677.63	4381371.29	144/12	390659.22	4381357.56
144/13	390646.35	4381358.18	144/14	390646.33	4381363.02	144/15	390609.50	4381377.80	144/16	390594.35	4381376.86
144/17	390576.01	4381377.07	144/18	390576.09	4381381.86	144/19	390560.32	4381381.84	144/20	390538.18	4381379.91
144/21	390523.60	4381374.10	144/22	390493.16	4381364.11	144/23	390474.72	4381352.97	144/24	390461.06	4381349.01
144/25	390433.31	4381342.91	144/26	390395.83	4381324.14	144/27	390374.01	4381328.40	144/28	390359.71	4381333.01
144/29	390322.67	4381378.76	144/30	390345.53	4381421.18	144/31	390343.97	4381482.34	144/32	390355.61	4381489.56
144/33	390406.41	4381540.52	144/34	390432.48	4381560.98	144/35	390456.99	4381562.34	144/36	390470.67	4381570.12
144/37	390486.08	4381560.79	144/38	390503.19	4381560.06	OS 131	390336.61	4381348.07	OS 132	390322.92	4381406.19
OS 133	390319.35	4381447.73	OS 134	390337.35	4381463.73	OS 135	390378.83	4381513.85	OS 136	390531.17	4381573.45
P.116	390480.39	4381529.26									



Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik Olunur
Ormanı	Malik: Akdem Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Teknisyen / Tekniker	Teknisyen / Tekniker	Kontrol Memuru	Kadastro Müdürü
Adı Soyadı	Vekaleten: KATİDE ÇAKMAK	Hatice ÇİM		Müh. (Lisanslı Büro)	Lisanslı Müh.
Tarih	08/10/2025	08/10/2025		Abdurrahman ÇETİN	Harita ERTAŞ
İmza	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>		<i>[Signature]</i>	08/10/2025

HARİTA- 5:APLİKASYON KROKİLERİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yerinde yapılan incelemelerde ve uydu görüntüsü incelendiğinde söz konusu 144 ada 2 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı gözlenmektedir.

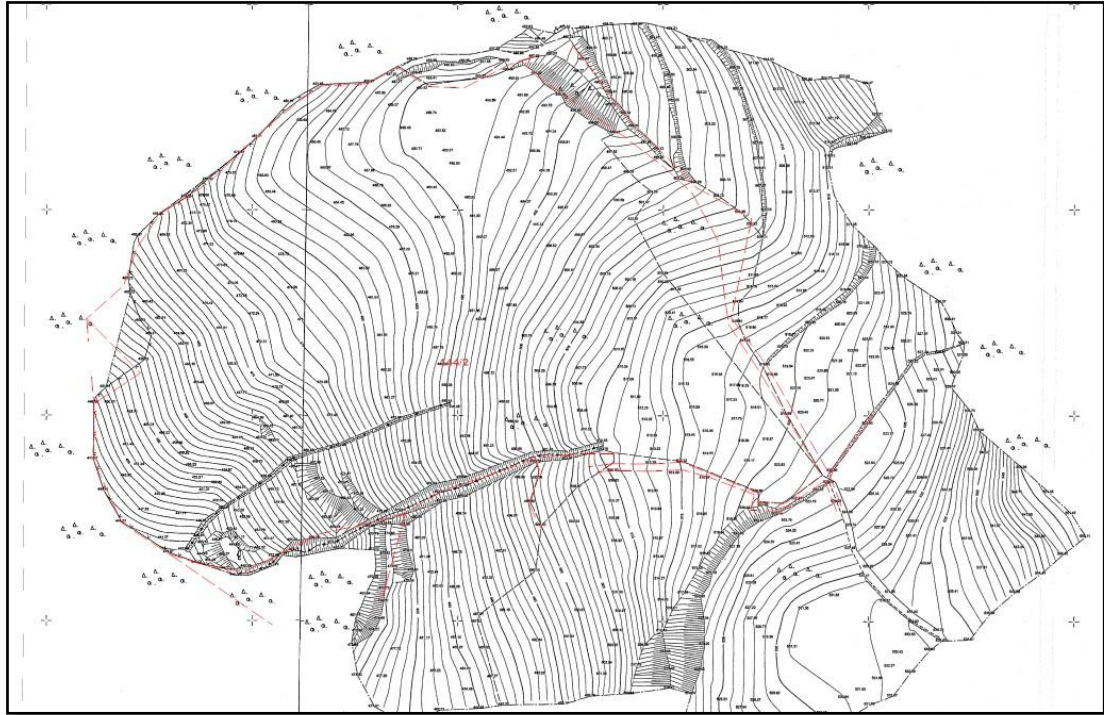


HARİTA- 6:UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 23.05.2023 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli I21D20D3B-I21D20C4A nolu halihazır haritaları bulunmaktadır.



HARİTA- 7:1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR

3.4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Alan ile ilgili olarak Balıkesir Zemin Araştırma ve Sondaj Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan, Balıkesir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından

27.11.2025 tarihinde onaylanan, “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu” hükümleri özetlenmiştir;

3.4.1 SONUÇ VE ÖNERİLER

1- Bu raporun amacı; Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Hondular Mah., 2 adet 1/1000 ölçekli I21-D-20- C-4-A, I21-D-20-D-3-B nolu hâlihazır paftalarda ve 2 adet 1/5000 ölçekli I21-D-20-C, I21-D-20-D nolu hâlihazır paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 5.68 Ha’lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

2- İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 7 adet Sondaj, 3 adet Araştırma Çukuru, 3 adet DES, 7 profil boyunca MASW Kırılma, 4 noktada Mikrotremor ölçümü ölçümleri yapılmıştır. Proje inceleme alanı çalışmaları kapsamında SPT deneyi yapılmamıştır. İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerin kaya mekaniği özelliklerini belirlemeye yönelik 14 adet birim hacim ağırlık deneyi, 14 adet tek eksenli basınç deneyi ve 3 adet üç eksenli basınç deneyi yapılmıştır

3-Söz konusu inceleme alanında, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 24.11.2023 tarih, E-11977187-115.99-185060 sayılı yazısında 1/100000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümünde “Tarım Alanı, Orman Alanı ve Üçüncü Derece Yol” fonksiyonundan etkilendiği belirtilmiştir. Ayrıca inceleme alanında 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yoktur. İnceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır. İnceleme alanında daha önceden yapılmış İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmamaktadır.

4-İnceleme alanı ile ilgili daha önceden hazırlanmış çalışma ve plan bulunmamakla birlikte, Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 20.09.2023 tarih ve E-89712747-622.02-689185 sayılı yazısında 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi doğal afetlerden dolayı alınmış Afete maruz kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir.

5-İnceleme alanını içeren tüm paftaların topoğrafik eğimleri incelenmiş ve alanın “Yer bilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabına göre, İnceleme alanı 5°-15° (Düşük eğimli alanlar), 15°-30° (Orta eğimli alanlar) arasında kalmaktadır. Yamaç yönelimi batıya bakmaktadır.

6-İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre 1 formasyondan oluşmaktadır. formasyon oluşturmaktadır. Bunlar;

✓ Kretase yaşlı OVACIK OFİYOLİTLİ MELANJİ (Mzo)

İnceleme alanında açılan 7 adet sondaj kuyusu çalışmasına göre alanın jeolojisi Ovacık Ofiyolitli Melanjı oluşturmaktadır. Gözlenen birimler Ovacık Ofiyolitli Melanjı’na ait Parçalı Kırıklı Radyolarit, Parçalı Kırıklı Serpantinit, Kırıklı Çatlaklı Serpantinit ve Serpantinist birimi yer almaktadır.

7-İnceleme alanında Ovacık Ofiyotlitli Melanjı'na ait Parçalı Kırıklı Radyolarit birimi, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W3 derece (Orta Ayırışmış) ayırışmış, Kayaç Kalitesinde Çok Kötü kaliteli (0- 25) sınıflarına dahil edilmiştir. Parçalı Kırıklı Serpantinit birimi, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W3 derece (Orta Ayırışmış) ayırışmış, Kayaç Kalitesinde Çok Kötü kaliteli (0-25) sınıflarına dahil edilmiştir. Yapılan deneylerden elde edilen sonuçlara göre, Kayaçların tek eksenli dayanıma göre sınıflandırılması (Deere ve Miller, 1966), Kayaç Dayanımı Çok Düşük Dayanım sınıfına dahil edilmiştir.

8-Arazide yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde Ovacık Ofiyolit Melanjı formasyonunda VS30 hızı 778-888 m/sn olup zemin sınıfı ZB' dır. Zemin Hakim Titreşim Periyodu (To) 0,223-0,246 arasında kalmakta olup ölçüm tanımı A' dır. Zemin büyütme ise 1,152-1,245 arasında olup ölçü tanımı A' dır. Deprem tehlike analizine göre inceleme alanı Yüksek Tehlike'de kalmaktadır

9-Ovacık Ofiyolit Melanjı formasyona ait birimlerde şişme potansiyeli beklenmemektedir.

10-İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır. İnceleme alanında açılan sondaj ve araştırma çukuru sonucunda yeraltı suyu statik seviyesi gözlemlenmemiştir. Yapılan düşey elektrik sondajlarında da bu seviyeler desteklenmiştir.

11-İnceleme alanında akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dereler bulunmamaktadır.

12-İnceleme alanı Fay/segmenti/fay zonu etkisi altında kalmamaktadır. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan **‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’** baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Bina Deprem Yönetmelik”** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

13-Genel litolojiye bağlı olarak sivilaşma beklenmemektedir.

14-MTA Heyelan Envanter Haritasında inceleme alanında heyelan bulunmamaktadır.

15-İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi mutlaka ***güncel DSİ görüşü alınmalı ve güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.***

16-İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, çığ, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

17-Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 1 kategoride değerlendirilmiştir. Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanında jeolojisini

Ovacık Ofiyotlitli Melanjı Formasyonu oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10'dan büyük olduğu alanlardır.

İnceleme alanında zemin birim gözlenmemiştir.

İnceleme alanında Ovacık Ofiyotlitli Melanjı'na ait Parçalı Kırıklı Radyolarit birimi, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W3 derece (Orta Ayrışmış) ayrışmış, Kayaç Kalitesinde Çok Kötü kaliteli (0-25) sınıflarına dahil edilmiştir. Parçalı Kırıklı Serpantinit birimi, R3 sınıfı (Orta Dayanımlı) dayanımlı, W3 derece (Orta Ayrışmış) ayrışmış, Kayaç Kalitesinde Çok Kötü kaliteli (0-25) sınıflarına dahil edilmiştir. Yapılan deneylerden elde edilen sonuçlara göre, Kayaçların tek eksenli dayanıma göre sınıflandırılması (Deere ve Miller, 1966), Kayaç Dayanımı Çok Düşük Dayanım sınıfına dahil edilmiştir.

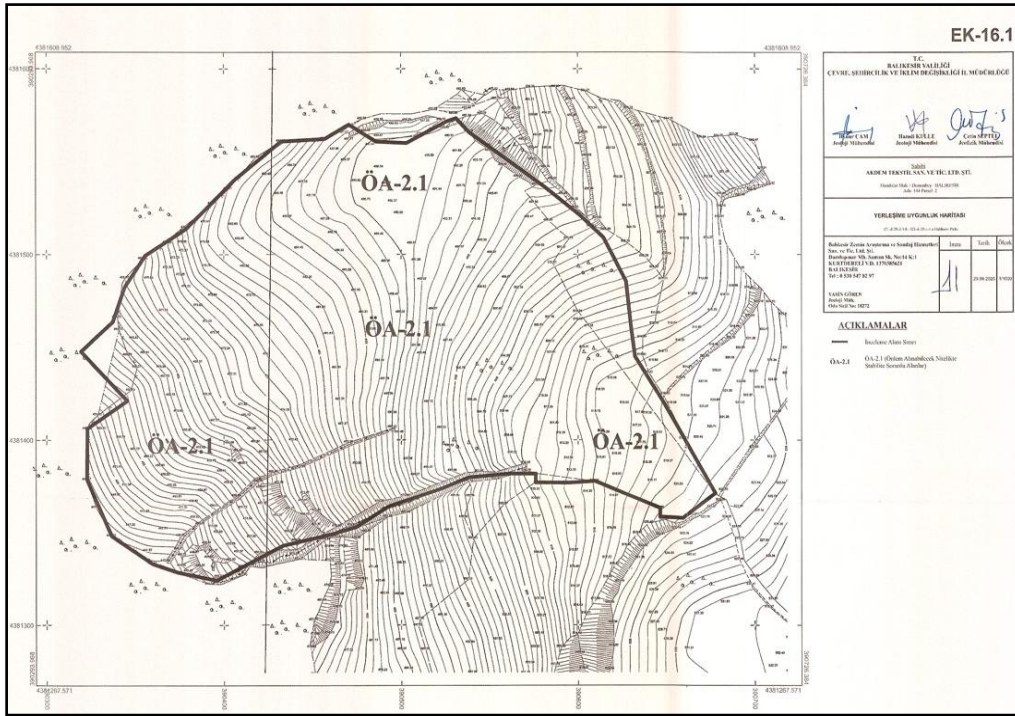
Mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda 5-15 ve 15-30 derece arasında kalan eğimli bölgeler bulunmakta olup, ana birim Parçalı Kırıklı Radyolarit ve Parçalı Kırıklı Serpantinit kayaçlarından oluştuğundan, üst kısımlarında ayrışmış birimin hareket etme ihtimali nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;











- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

18-Balıkesir İli, Dursunbey ilçesi, Hondular Mah., sınırında kalan ve 2 adet 1/5000 ölçekli I21-d-20-c ve I21-d-20-d nolu hâlihazır haritalar ile 2 adet 1/1000 ölçekli I21-d-20-c-4-a ve I21-d-20-d-3-b nolu hâlihazır haritalarda sınırı belirtilen yaklaşık 5,68 ha’lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Etüt çalışması olup İmar Planına Esas etüt raporu zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



HARİTA- 8:YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

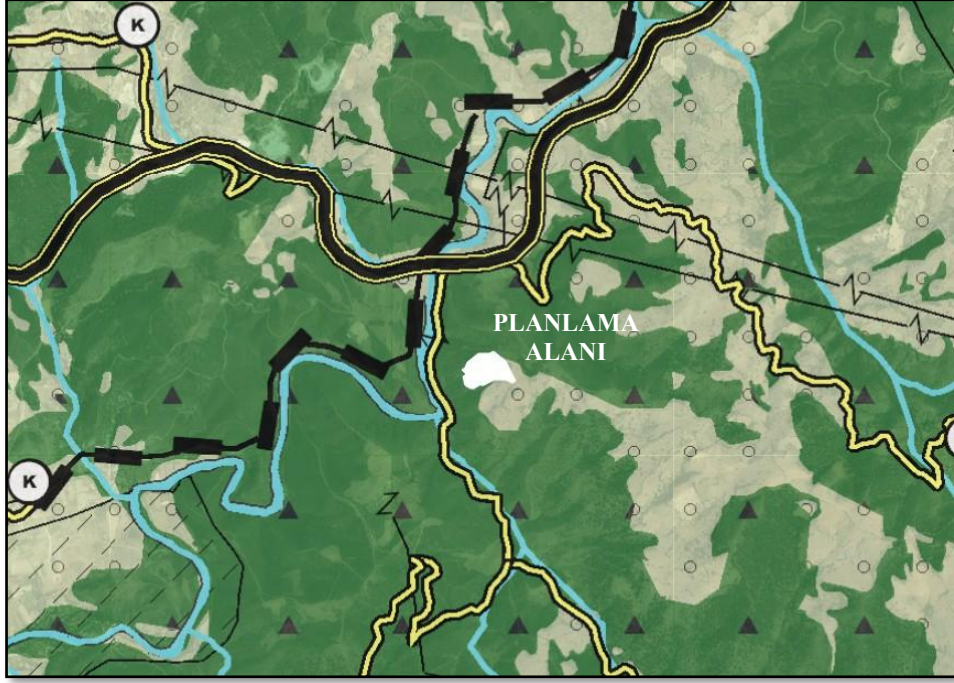
İL	Balıkesir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ					
İLÇE	Dursunbey	Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.					
MAHALLE	Hondular						
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	5 68 Ha				İLKNUR ÇAM	ÇETİN SEPTEL	HAMDİ KULLE
PAFTA	2 Adet 1/5000 2 Adet 1/1000				Jeoloji Mühendisi	Jeofizik Mühendisi	Jeoloji Mühendisi
ADA	-				e-imzalıdır 	e-imzalıdır 	e-imzalıdır 
PARSEL	-						
YERBİS BARKOD NO	23001210098737						
RAPOR İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KOMİSYONU							
							
HAMDİ KULLE Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 		İLKNUR ÇAM Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 		ÇETİN SEPTEL Jeofizik Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 			
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.							
SERDAR KARADAYI Şube Müdürü e-imzalıdır 		Muhammed VURMAZ İl Müdür Yardımcısı e-imzalıdır 					
ONAY 27.11.2025							
Kadir KANDEMİR İl Müdürü e-imzalıdır 							

144 ADA 2 PARSEL JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY

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 ve Orman Alanı**" olarak planlıdır.



**HARİTA- 9:1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Ayrıca Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 13.01.2026 tarihli 14598355 sayılı görüşü doğrultusunda 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

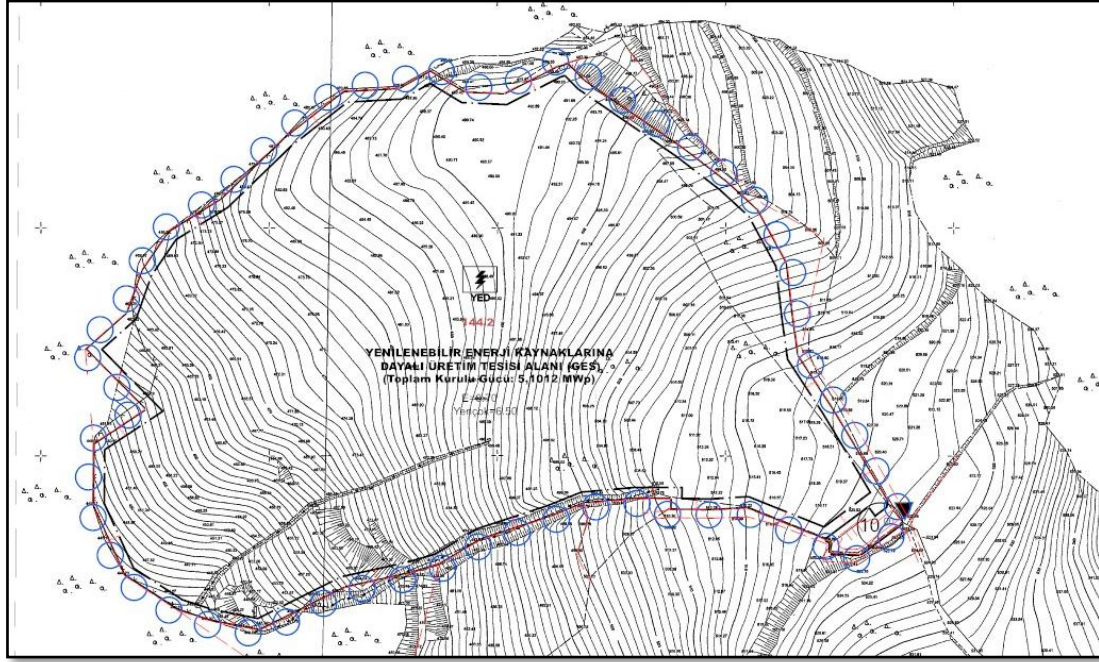
Alternatif enerji kaynaklarını kullanılmasını yaygınlaştırmaya yönelik yatırımlar kamu yararı açısından önem arz etmekte olup Türkiye genelinde son beş yılda artan bir hızla gelişmiştir. Bu nedenle planlama alanının bulunduğu bölgede güneş enerjisine dayalı projelerin yapılması ve var olan yenilenebilir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

yapılabilecek alan olarak değerlendirilebileceğinden 144 ada 2 nolu parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali amaçlı “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanına” ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talep edilmiştir.

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Topoğrafik yapısı, konumu jeolojik açıdan yapılan çalışmalar ve ilgili kurumlara ait alınan görüşler incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında gereken tedbirlerin alınması kaydıyla herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında genel ulaşım sorunu bulunmamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım imar planında teklif edilen ulaşım bağlantısı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında da planlanmıştır. Planlama alanında 144 ada 2 nolu parselin doğusunda bulunan ve Hondular Mahallesine giden kadastral yola bağlantı sağlanacak nitelikte 10 m genişliğinde taşıt yolu ve otopark alanı ile alan bağlantısı sağlanmıştır.

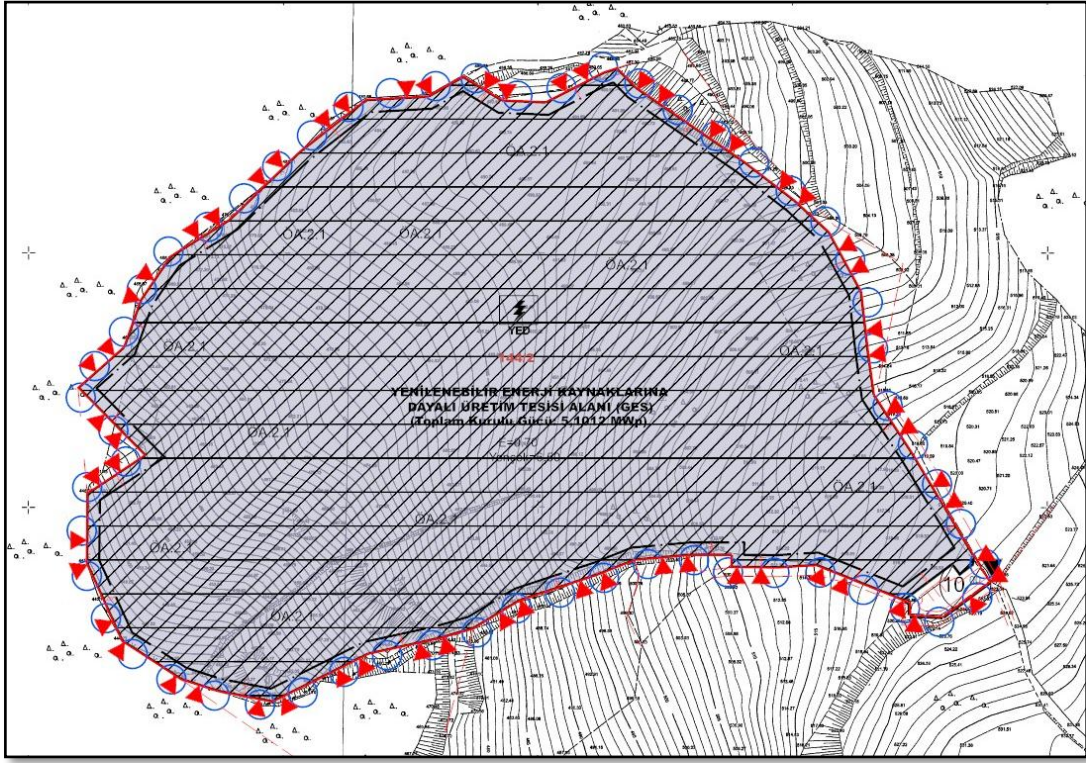


HARİTA- 10:144 ADA 2 PARSEL ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanında istenilen talepler ve kurum görüşleri doğrultusunda Mekânsal Alanlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1 listesinde yer alan Uygulama İmar Planı gösterim tekniklerine uygun nitelikte; kurulu gücü 5,1012 MWp olan 144 ada 2 nolu parsel üzerinde 14806,82 m² alan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES)” olarak planlanmıştır.

	ALAN ADI	ADET	DURUM (M2)
144 ADA 2 PARSEL	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı Kurulu Gücü:5,1012 MWp	1	56416,25 m ²
	Yol Alanı		376,06 m ²

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)” içerisinde; güneş panelleri ve bu güneş panellerinin çalışmasını sağlayacak tüm teknik alt yapı ve üst yapı tesisleri (Yeteri kadar Trafo, İrtibat Merkezi, Toplama Merkezi, Şalt Merkezi, Ana Kontrol Sistemi vb.) ile tesisin tamamlayıcısı nitelikte İdari Tesis, Bekçi Evi vb. yapılar yapılabilecektir. Alandaki yapılaşma koşullarına Emsal: 0,70 Yençok: 6,50 m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri alanların tüm cephelerinden 5 m olarak plana işlenmiştir.



HARİTA- 11:144 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda hazırlanmış, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda nihai haline ulaştırılmıştır.

**Balıkesir ili, Dursunbey ilçesi,
Hondular Mahallesi, 144 ada 2 parsel
Güneş Enerjisi Santrali (5,1012 MWp)
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -18- sayfadır.-