

**ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMIÇ İLÇESİ,
GÖKÇEİÇİ KÖYÜ, 108 ADA 42 PARSELLERDE
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI
(SERTAŞ GES - 29,19969 MWm / 14,61 MWe) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(2026)**

İçindekiler

1. Planlama Alanının Tanımı ve Konumu	3
1.1. Planlama Alanına Ulaşım	3
2. Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu.....	4
2.1. Sonuçlar Ve Öneriler.....	4
3. Mülkiyet Durumu	8
4. Kurum Görüşleri ve İzinler	8
4.1. Kurum Görüşleri	8
4.2. ÇED Kararı.....	8
4.3. Teknik Değerlendirme Raporu (Çağrı Mektubu Eki).....	9
5. Üst Ölçekli Planlar Ve Mevcut İmar Durumu.....	13
5.1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı	13
5.2. Alt Ölçekli İmar Planları	13
6. Plan Kararları	14

Görsel Listesi

Görsel 1: Planlama Alanının Ulaşım Bağlantısını Gösterir Uydu Görüntüsü	3
Görsel 2: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü.....	3
Görsel 3: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	7
Görsel 4: ÇED Olumlu Belgesi	8
Görsel 5: Teknik Değerlendirme Raporu (Sayfa 1/4).....	9
Görsel 6: Teknik Değerlendirme Raporu (Sayfa 2/4).....	10
Görsel 7: Teknik Değerlendirme Raporu (Sayfa 3/4).....	11
Görsel 8: Teknik Değerlendirme Raporu (Sayfa 4/4).....	12
Görsel 9: Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Planlama Alanının Çevre Düzeni Planındaki Yeri).....	13
Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	14

Tablo Listesi

Tablo 1: Alan Dağılım Tablosu	14
-------------------------------------	----

1. Planlama Alanının Tanımı ve Konumu

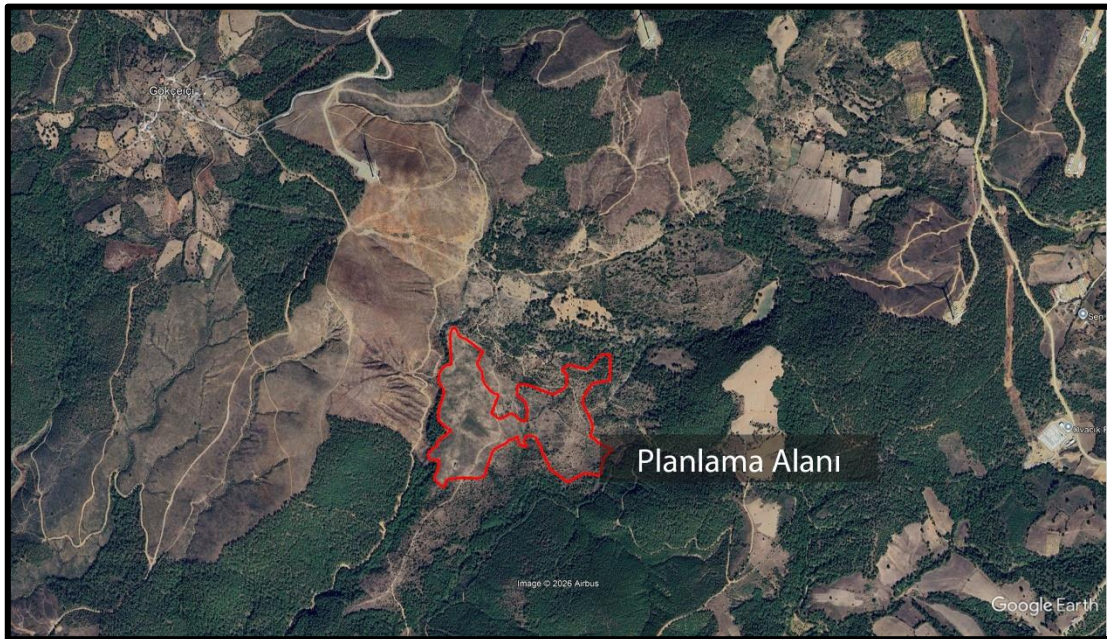
Planlama alanı, Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Gökçeici köyü sınırları içerisinde; 108 ada, 42 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Çalışma alanı, yaklaşık 27,1 ha büyüklüğünde tapu alanına sahiptir.

1.1. Planlama Alanına Ulaşım

Çanakkale il merkezinin güneydoğu yönünde konumlanan planlama alanı, il merkezine karayolu ile yaklaşık 38,1 km mesafede bulunmaktadır. Bayramiç ilçe merkezinin kuzeybatı doğrultusunda yer alan planlama alanının ilçe merkezine uzaklığı karayolu ile yaklaşık 22,8 km'dir. Planlama alanı, Gökçeici Köyü'ne yaklaşık 1,61 km mesafede konumlanmaktadır. Alana ulaşım, Çanakkale il merkezi üzerinden karayolu bağlantısı ile sağlanmaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ulaşım Bağlantısını Gösterir Uydu Görüntüsü



Görsel 2: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

2. Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama sahasını kapsayan alan için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10.09.2025 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve önerileri kısmında yer alan bilgiler aşağıdaki gibidir.

Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

2.1. Sonuçlar Ve Öneriler

Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar






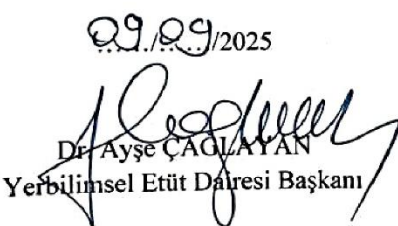
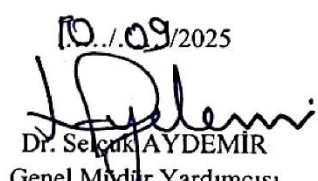

1. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 6 adet Sondaj, 6 profil boyunca MASW Kırılma, 6 noktada Mikrotremor ölçümü ölçümleri yapılmıştır. Proje inceleme alanı çalışmaları kapsamında SPT deneyi yapılmamıştır. İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerin kaya mekaniği özelliklerini belirlemeye yönelik 5 adet tek eksenli basınç deneyi ve 11 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır.
2. Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Gökçeici Mahallesi sınırları içerisindeki yaklaşık 26.86 Ha'lık inceleme alanı, "Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli (İ17) Çevre Düzeni Planı"nda "Tarım Alanı" olarak geçmektedir. Ayrıca daha önceden inceleme alanı sınırında yapılmış olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Çalışma alanı içerisinde daha önceden yapılmış olan jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır.
3. İnceleme alanında Çanakkale Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 22.07.2025 tarih ve 1421507 sayılı ekteki yazısına istinaden Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanı çoğunlukta eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, eğim haritası % 0-10, % 10-20, % 20-30 ve % 30-40 aralığında belirlenmiştir. En düşük kot = 331 m, en yüksek kot = 401 m olarak belirlenmiştir.
5. İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre 1 formasyondan oluşmaktadır. Bunlar; Paleojen yaşlı OLİGOSEN MİYÖSEN GRANİTOYİDLERİ (Tg).
6. İnceleme alanının jeolojisini, Miyosen Yaşlı Oligosen-Miyosen Granitoyidleri (Tg)'ne ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının ölçeksiz jeoloji haritası Şekil 7.4'te, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Jeoloji-Lokasyon Haritaları EK-5'te verilmiştir.
7. İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar neticesinde alanın jeolojisini oluşturan birimlerin zemin ve kaya seviyeleri ile bu seviyelerin jeoteknik özellikleri belirlenmiştir. Elde edilen bu verilere göre (TCR, RQD, SCR, ayrışma dereceleri, nokta yük ve tek eksenli basınç dayanımı sınıflamaları vb.) tanımlamalar yapılmış; Vs30 (m/sn) sonuçlarına göre zemin sınıfı ZB'dir.
8. Araziye yapılan jeofizik çalışmalar neticesinde, MASW-Kırılma çalışmalarına göre inceleme alanı Vs30 hızı 917-1230 m/sn aralığında olup, zemin sınıfı ZB'dir. Zemin Hakim Titreşim Periyot Değeri To: 0.24-0.29 arasında kalmakta olup, ölçüt tanımı "A"dır. Zemin Büyütme Değeri Ao: 0.85-1.62 arasında kalmakta olup, "Düşük Tehlike Düzeyi"ndedir. Deprem Tehlike Analizine göre inceleme alanı Orta Tehlikede kalmaktadır.
9. İnceleme alanında oturma ve şişme problemi 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.

11. İnceleme alanında akar/kuru dere bulunmamaktadır. Ancak yoğun mevsimsel yağışlar nedeniyle oluşabilecek taşkın ve sellenme riskine yönelik mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
12. İnceleme alanında fay bulunmamaktadır. 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. İnceleme alanında yeraltı suyuna rastlanılmamış olması ve kaya nitelikte olmasından dolayı sıvılaşma riski beklenmemektedir.
14. İnceleme alanında yapılan gözlemler sonucu ve MTA heyelan envanter haritasına göre aktif heyelan, akma, kaya düşmesi gibi doğal afet tehlikeleri görülmektedir. Ancak inceleme alanının jeolojisi, eğimi ve mevsimsel koşullar dikkate alındığında, derin ve kontrolsüz kazılarda oluşabilecek stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.
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 (jeoloji: Miyosen Yaşlı Oligosen-Miyosen Granitoidleri (Tg); eğim genel olarak %10'dan büyük; %0-10 aralığı da bu kategoride değerlendirilmiştir; ayrışma/RQD/dayanım sınıflamaları verilmiştir; yeraltı suyuna rastlanılmamıştır; mevcutta stabil gözlenmiş olmakla birlikte kütle hareketleri olasılığı nedeniyle ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir).

Bu alanlarda:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yükler de 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 taşıtılması 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.
- (Tg) birimlerde şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı; gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- (Tg) birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı irdelenmeli; analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
 - Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
 - Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
 - Yüzeysel 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 irdelenmeli; gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
 - İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları neticesinde herhangi bir karstik boşluk gözlenmemiştir.
 - 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 (elektrik, 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. Bu rapor, belirtilen halihazır haritalarda sınırları belirtilen 26.86 Ha'lık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

İL	: ÇANAKKALE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. H. İsmet BOYRACI Jeolojik Teknik Mühendisi Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	
İLÇE	: BAYRAMIÇ		
MAHALLE	: GÖKÇEİÇİ KÖYÜ		
PAFTA	: 4 adet 1/1000 ölçekli 117-A-07-A-3-D, 117-A-07-A-4-C, 117-A-07-D-1-B, 117-A-07-D-2-A nolu hâlihazır paftalarda ve 2 adet 1/5000 ölçekli 117-A-07-A, 117-A-07-D nolu hâlihazır paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 26.86 Ha'lık alan		
Yerbis No	: 20250301060393		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi			 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi			 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
 Ali TOSUN Jeoloji Mühendisi			
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendi ile 28.09.2011 Tarih ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Onaylanmıştır.			
 09.09/2025 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dalresi Başkanı			 10.09/2025 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
ONAY			
 10.09/2025 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

Görsel 3: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

3. Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu alan Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Gökçeici Mahallesi sınırları 108 ada 42 parsel üzerinde konumlanmakta olup Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali) kurulacaktır.

Söz konusu parsel 270.996,00 m² büyüklüğünde ve tarla niteliğindedir. Proje alanı toplam büyüklüğü ise 263.035,77 m² dir. Belirtilen parselin tam mülkiyeti Sertaş Turizm Yatırım ve İşletmecilik Anonim Şirketi'ne aittir.

4. Kurum Görüşleri ve İzinler

4.1. Kurum Görüşleri

Planlamaya konu alan Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Gökçeici Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 108 ada 42 parseli kapsayan alanda Sertaş Turizm Yatırım ve İşletmecilik Anonim Şirketi tarafından Sertaş GES Güneş Enerji Santrali (29,19969 MWm / 14,61 MWe) amaçlı hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları kapsamında alınan kurum görüşleri, ilgili tesis izinleri plan açıklama raporu eki olan CD'de yer almaktadır.

4.2. ÇED Kararı

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü, Çanakkale İl Müdürlüğü tarafından 11/02/2026 tarihli ve E-202685 sayılı 'ÇED Olumlu Belgesi' bulunmaktadır. ÇED Olumlu Kararınının 14,610 MWe / 29,19969 MWm kurulu gücü için geçerli olduğu yine aynı karar ile belirtilmiştir.



Görsel 4: ÇED Olumlu Belgesi

4.3. Teknik Değerlendirme Raporu (Çağrı Mektubu Eki)

Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu eki olarak yer alan teknik değerlendirme raporunda belirtilen koordinatlar dikkate alınarak plan hazırlanmış olup, raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	ULUDAĞ-GES-2674	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	SERTAŞ TURİZM YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş. EVRENSEKİ MAH. 29 SK. ROYAL DRAGON HOTEL NO:4 MANAVGATI/ANTALYA	
TESİS ADI	SERTAŞ GES	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	29.11.2024	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Çanakkale
	İLÇESİ	Bayramiç
	KÖY/MAHALLE	Gökçeçi
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Optimum açıda sabitlenmiş fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / 5-1-(h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	14610 / 29199,69	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	18 MART TM	
1/25000 ölçekli pafta adı	117A1	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 27 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	221834,36	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	462421,747	4421678,343
K2	462423,877	4421673,003
K3	462424,461	4421666,083
K4	462431,013	4421656,601
K5	462439,723	4421649,596
K6	462451,179	4421645,498
K7	462459,146	4421643,567
K8	462536,762	4421584,611
K9	462519,413	4421566,678
K10	462521,309	4421555,523
K11	462511,919	4421543,5
K12	462509,062	4421535,082
K13	462510,703	4421525,228
K14	462527,036	4421503,117
K15	462531,272	4421490,967
K16	462532,154	4421464,002
K17	462536,172	4421452,031
K18	462552,845	4421427,942
K19	462565,69	4421414,98
K20	462578,577	4421402,968
K21	462588,833	4421399,535
K22	462601,975	4421396,754
K23	462598,133	4421384,910
K24	462592,180	4421375,918
K25	462586,493	4421363,984
K26	462593,861	4421353,546
K27	462581,787	4421342,221
K28	462571,26	4421325,16
K29	462567,241	4421313,796
K30	462582,823	4421303,47
K31	462602,752	4421289,061
K32	462609,031	4421289,3
K33	462617,029	4421291,205
K34	462628,463	4421297,641
K35	462648,918	4421311,815

Sayfa 1 / 4

ULUDAĞ
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yeni Karaman Mh. 6. Yıncı Sk. No:4
Osmangazi / BURSA
Osmangazi V.D.: 888 027 9037

Görsel 5: Teknik Değerlendirme Raporu (Sayfa 1/4)

K36	462655,774	4421312,409
K37	462660,213	4421305,894
K38	462679,279	4421298,336
K39	462689,213	4421288,727
K40	462696,107	4421279,696
K41	462697,194	4421276,922
K42	462704,931	4421277,2
K43	462722,62	4421280,812
K44	462722,82	4421302,443
K45	462723,584	4421307,193
K46	462727,093	4421321,499
K47	462724,268	4421330,525
K48	462723,705	4421349,213
K49	462716,731	4421360,625
K50	462710,129	4421370,48
K51	462700,971	4421378,746
K52	462881,883	4421393,666
K53	462682,026	4421421,606
K54	462881,589	4421436,995
K55	462706,072	4421440,955
K56	462718,444	4421439,839
K57	462748,785	4421432,086
K58	462769,191	4421424,165
K59	462787,847	4421415,494
K60	462801,091	4421409,646
K61	462813,705	4421404,876
K62	462827,016	4421400,818
K63	462838,266	4421398,424
K64	462845,242	4421395,339
K65	462848,741	4421389,314
K66	462863,498	4421409,098
K67	462884,723	4421421,348
K68	462890,786	4421426,323
K69	462894,919	4421431,945
K70	462899,212	4421440,083
K71	462899,6	4421447,458
K72	462897,948	4421460,454
K73	462897,498	4421470,853
K74	462899,07	4421474,637
K75	462907,467	4421474,165
K76	462900,395	4421483,403
K77	462888,266	4421494,555
K78	462883,056	4421499,487
K79	462878,37	4421502,749
K80	462880,81	4421507,199
K81	462890,29	4421516,592
K82	462897,096	4421521,342
K83	462903,194	4421524,476
K84	462908,113	4421525,823
K85	462915,346	4421525,979
K86	462920,232	4421525,069
K87	462928,594	4421522,541
K88	462943,358	4421517,569
K89	462958,62	4421514,032
K90	462978,303	4421510,229
K91	462980,499	4421509,791
K92	463000,175	4421513,716
K93	463045,156	4421570,654
K94	463088,392	4421572,159
K95	463087,485	4421457,029
K96	463056,511	4421451,972
K97	463039,679	4421448,911
K98	463026,029	4421445,64
K99	463015,828	4421443,23
K100	463008,821	4421442,51
K101	462988,637	4421411,657
K102	462986,221	4421406,787
K103	462983,111	4421402,244
K104	462975,914	4421391,207
K105	462970,858	4421379,065

K106	462969,358	4421369,365
K107	462968,888	4421357,243
K108	462971,036	4421347,829
K109	462977,515	4421335,30
K110	462985,913	4421320,579
K111	462992,517	4421307,557
K112	463000,639	4421289,963
K113	463009,43	4421266,059
K114	463011,69	4421250,738
K115	463008,344	4421233,261
K116	463007,015	4421225,074
K117	463003,361	4421216,041
K118	462999,561	4421208,117
K119	463009,791	4421204,862
K120	483018,401	4421200,463
K121	463027,938	4421190,845
K122	463037,355	4421180,307
K123	463042,617	4421174,154
K124	463068,609	4421163,975
K125	463099,301	4421151,981
K126	463085,531	4421139,35
K127	463072,728	4421127,749
K128	463063,175	4421115,097
K129	463063,529	4421095,028
K130	463050,448	4421077,985
K131	463049,183	4421056,84
K132	463046,156	4421047,692
K133	463041,939	4421037,476
K134	463037,203	4421034,766
K135	463031,223	4421034,288
K136	463021,365	4421037,472
K137	463011,927	4421039,984
K138	463000,608	4421041,81
K139	462989,164	4421044,641
K140	462982,06	4421042,931
K141	462976,172	4421045,585
K142	462900,775	4421005,034
K143	462853,842	4421041,176
K144	462815,38	4421071,609
K145	462818,006	4421080,269
K146	462816,91	4421090,485
K147	462809,301	4421097,416
K148	462804,004	4421109,758
K149	462800,219	4421122,127
K150	462791,028	4421130,883
K151	462787,286	4421138,391
K152	462786,028	4421162,872
K153	462781,591	4421170,517
K154	462774,347	4421175,301
K155	462768,165	4421178,541
K156	462774,357	4421188,811
K157	462763,827	4421202,4
K158	462757,441	4421208,391
K159	462752,449	4421210,907
K160	462748,435	4421211,89
K161	462743,73	4421212,485
K162	462733,155	4421212,602
K163	462719,346	4421211,481
K164	462714,778	4421210,409
K165	462718,532	4421203,751
K166	462712,395	4421198,909
K167	462708,901	4421192,589
K168	462709,195	4421186,071
K169	462714,256	4421181,437
K170	462723,381	4421163,717
K171	462716,299	4421165,082
K172	462707,308	4421167,543
K173	462699,133	4421170,232
K174	462689,353	4421174,349
K175	462685,156	4421177,707

Sayfa 3 / 4

ULUDAĞ
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yeni Karaman Mh. 6. Yolu, Sk. No:4
Osmangazi / BURSA
Osmangazi V.D. : KBB 027 9037

Görsel 7: Teknik Değerlendirme Raporu (Sayfa 3/4)

K176	462684,949	4421202,88
K177	462682,662	4421212,059
K178	462674,296	4421205,193
K179	462665,874	4421199,794
K180	462654,899	4421196,001
K181	462639,514	4421193,527
K182	462639,052	4421186,784
K183	462633,993	4421180,488
K184	462583,112	4421154,973
K185	462573,553	4421149,099
K186	462566,191	4421134,957
K187	462558,946	4421107,423
K188	462545,689	4421075,667
K189	462541,834	4421060,39
K190	462540,918	4421054,977
K191	462537,066	4421042,697
K192	462532,725	4421033,461
K193	462528,648	4421029,834
K194	462512,728	4421023,108
K195	462503,366	4421022,512
K196	462484,198	4421023,615
K197	462453,884	4421025,835
K198	462434,741	4421025,592
K199	462420,856	4421024,183
K200	462420,856	4421525,252
K201	462416,582	4421525,252
K202	462416,582	4421652,995

Düzenleme Tarihi
4.09.2025
4067

UYGULANAN
TEKNİK DEĞERLENDİRME
BAŞKANI

Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı Y.
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

ULUDAĞ
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yeni Karaman Mh. 6. Cadde Sk. No:4
Osmangazi / BURSA
Osmangazi V.D.: 888 027 9037

5. Üst Ölçekli Planlar Ve Mevcut İmar Durumu

5.1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının bulunduğu bölge, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.07.2019 tarihinde onaylanan Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı I-17 Paftasında konumlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, hakim fonksiyon olarak "Tarım Alanı" olarak belirtilen alana isabet etmektedir.

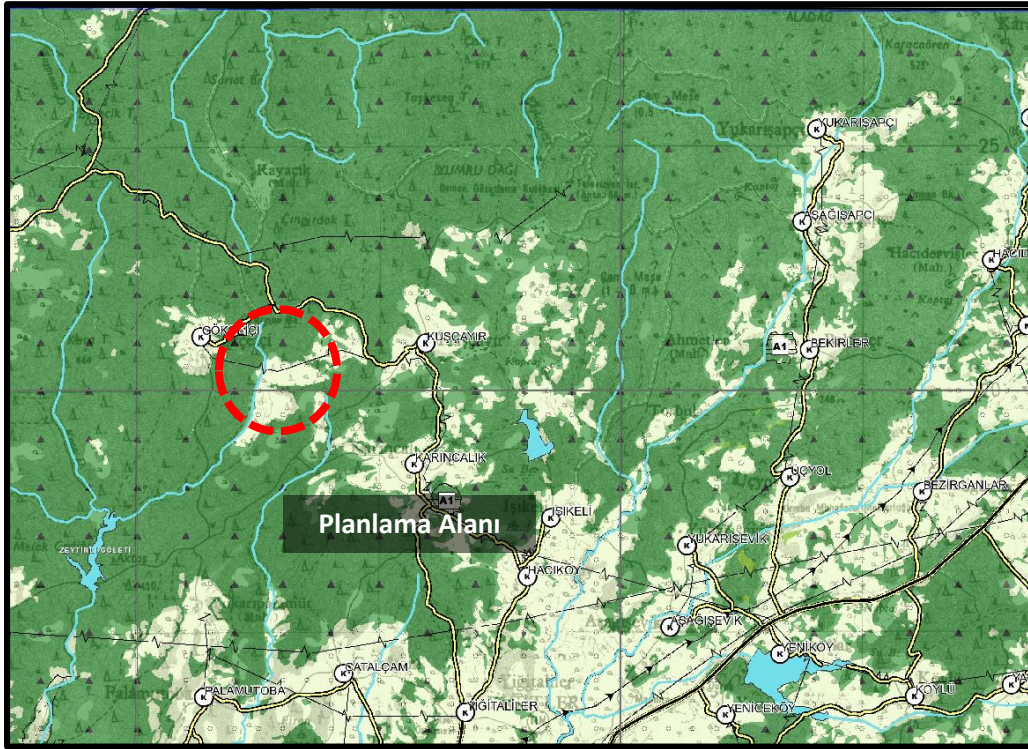
Alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu ÇDP-Plan Hükümlerinin "8.37. Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları" başlığı altında;

"8.37.1.Yenilenebilir enerji üretim alanlarında, aşağıda düzenlenen yer seçimi kriterlerine uyulması ve bakanlığın görüşünün alınması koşuluyla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca verilecek lisans kapsamında, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir:

Bu alanların yer seçiminde aşağıda belirtilen kriterlere uyulacaktır.

- *Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanımı kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 sayılı kanun hükümleri kapsamında "tarım dışı amaçla kullanım izni" nin alınması zorunludur."*

Maddesi vurgulanmıştır. Bu kapsamda ilgili kurum görüşü plan eklerinde sunulmaktadır.



Görsel 9: Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Planlama Alanının Çevre Düzeni Planındaki Yeri)

5.2. Alt Ölçekli İmar Planları

Söz konusu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

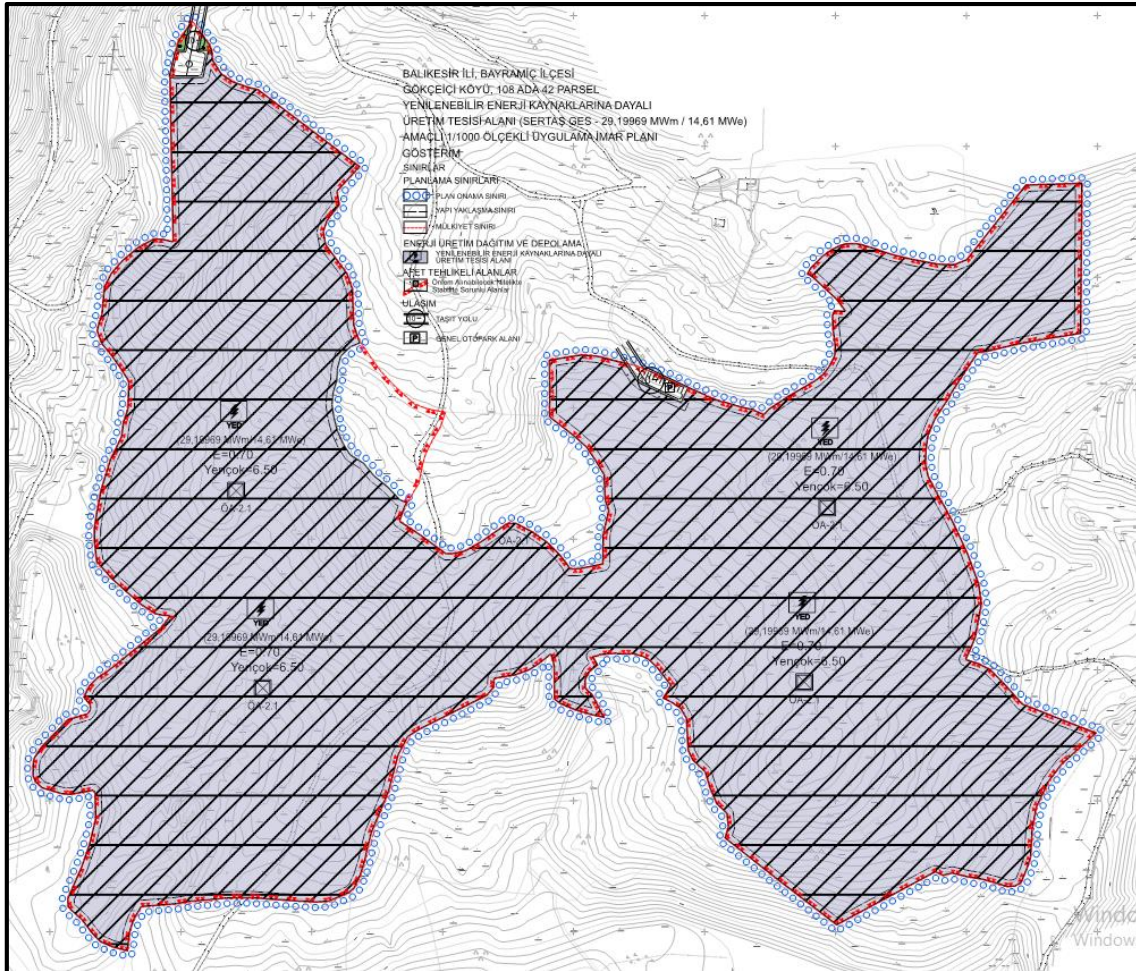
6. Plan Kararları

Planlama sahasında alınmış olan kurum görüşlerine uygun olarak **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı** (Güneş Enerji Santrali) ve **Enerji Depolama Alanı** amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Plan onama sınırı içerisinde YED Alanı ve Depolama Alanı için $E=0.70$, $Yençok= 6.50$ metre olup tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Alan Dağılımı		
Plan Adı	Sertaş GES	
Ölçeği	1/1000	
İli	Çanakkale	
İlçesi	Bayramiç	
Planlama Alanı	263.035,77	
Alan Adı	Oran (%)	Durum (m ²)
YED Alanı	% 99,48	261.665,68
Park	% 0,07	173,13
Taşıt Yolu ve Genel Otopark Alanı	% 0,45	1.196,98
Toplam	% 100	263.035,77

Tablo 1: Alan Dağılım Tablosu



Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı