

T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



Karar Tarihi	:	11.08.2026
Karar Numarası	:	570
Konu	:	İmar Planı
Komisyonu	:	İmar ve Bayındırlık Komisyonu
Rapor Tarih ve No	:	04.08.2026 / 129

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 2026 yılı Ağustos ayı Olağan 1. birleşimi 1. oturumu 11.08.2026 Salı günü saat 14.00'te yaptığı toplantısında alınan 2026 – 570 sayılı karardır.

KONU:

İlimiz Altıeylül ilçesi Ataköy Mahallesi 125 ada 69 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.07.2026 tarihli ve 484 sayılı kararı ile incelenerek rapora bağlanmak için komisyonumuza havale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.07.2026 tarihli ve 390415 sayılı yazısında;

Altıeylül Belediye Başkanlığının 06.03.2026 tarihli ve 112820 sayılı yazısı ile: Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Ataköy Mahallesi 125 ada 69 no.lu parselde ilişkin hazırlanan "Güneş Enerji Santrali" amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince değerlendirilmesi ve karara bağlanması talep edilmektedir.

İlgi yazının 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi gerekmektedir.

Olurlarınıza arz ederim; denilmektedir.

Teklif üzerine komisyonumuzca yapılan inceleme ve müzakere neticesinde;

İlimiz Altıeylül ilçesi Ataköy Mahallesi 125 ada 69 parselde ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali, E:1,00 İdari ve Sosyal Tesislerde Yençok:9,50 metre yapılaşma koşulu)" fonksiyonlu Altıeylül Belediye Meclisi'nin 03.01.2024 tarihli ve 1 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna, komisyonumuzca mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

KARAR:

Konu Mecliste müzakere edilerek; İlimiz Altıeylül ilçesi Ataköy Mahallesi 125 ada 69 parselde ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile ilgili "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali, E:1,00 İdari ve Sosyal Tesislerde Yençok:9,50 metre yapılaşma koşulu)" fonksiyonlu Altıeylül Belediye Meclisi'nin 03.01.2024 tarihli ve 1 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna dair İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne ilişkin yapılan oylama sonucunda mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Ahmet AKIN
Meclis Başkanı

Alan ERTÜRK
Divan Katibi

Canset SEVİM
Divan Katibi

İş bu karar 14/08/2026
tarihinde kesinleşmiştir.

Ahmet AKIN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Karar Tarihi : 11 Ağustos 2025
Teslim Alındığı Tarih : 17 Ağustos 2025
Kayıt No : 570

T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İdare ve Denetim Müdürlüğü

**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, ATAKÖY MAHALLESİ,
125 ADA, 69 NOLU PARSEL
İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KASIM 2023

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ataköy Mahallesi, 125 Ada, 69 Nolu Parsel İçin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)
ODA VİZESİ	

İÇİNDEKİLER

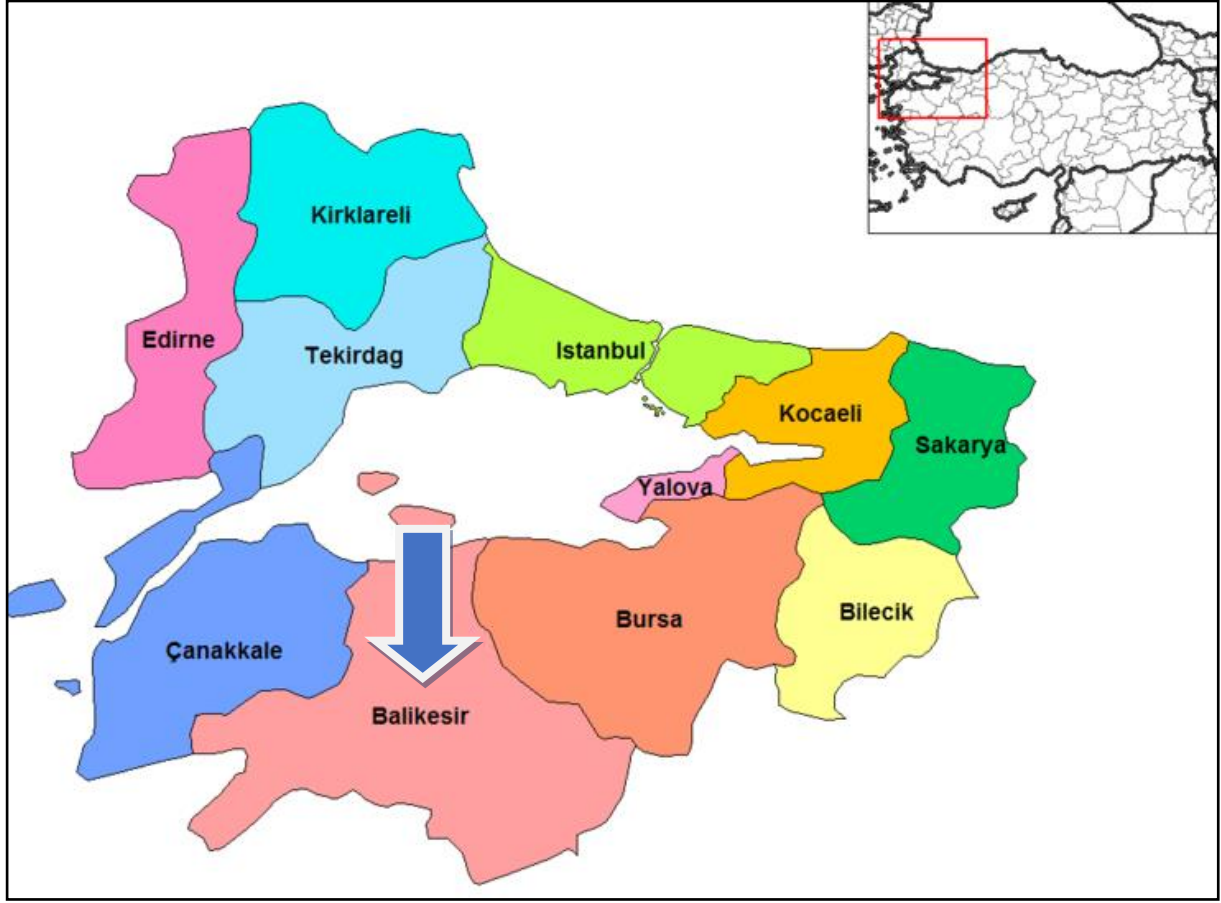
1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU.....	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM.....	8
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ.....	9
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	9
3.3. JEOLJİK DURUMU	10
4. MEVCUT İMAR DURUMU	14
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI.....	15
4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI	15
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	16
6. PLANIN GEREKÇESİ	26
7. PLANLAMA KARARLARI	26
8. PLAN NOTLARI.....	28

HARİTALAR-ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu.....	4
Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.....	5
Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....	6
Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu.....	7
Şekil 7. Planlama Alanı – Harita (Plan) Örneği.....	8
Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın	9
Şekil 9. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu	9
Şekil 10. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası	14
Şekil 11. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri....	14
Şekil 12. Planlama Alanı – 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 12. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	30

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



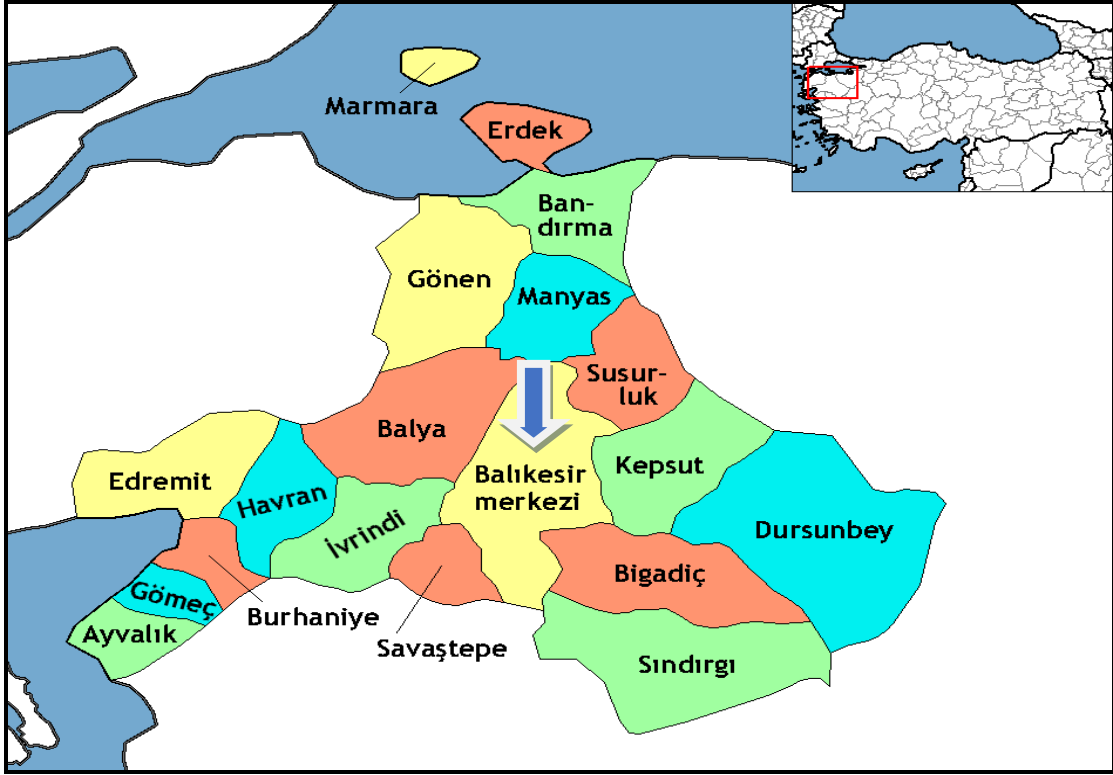
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin 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 bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. Ege Denizi'ndeki kıyıların uzunluğu 115,5 km (Ayvalık:54 km, Gömeç:17,5 km, Burhaniye:12 km, Edremit:32 km); Marmara denizindeki kıyı uzunluğu ise 175,25 km (Gönen:8 km, Erdek:3475 km, Marmara:72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

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; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



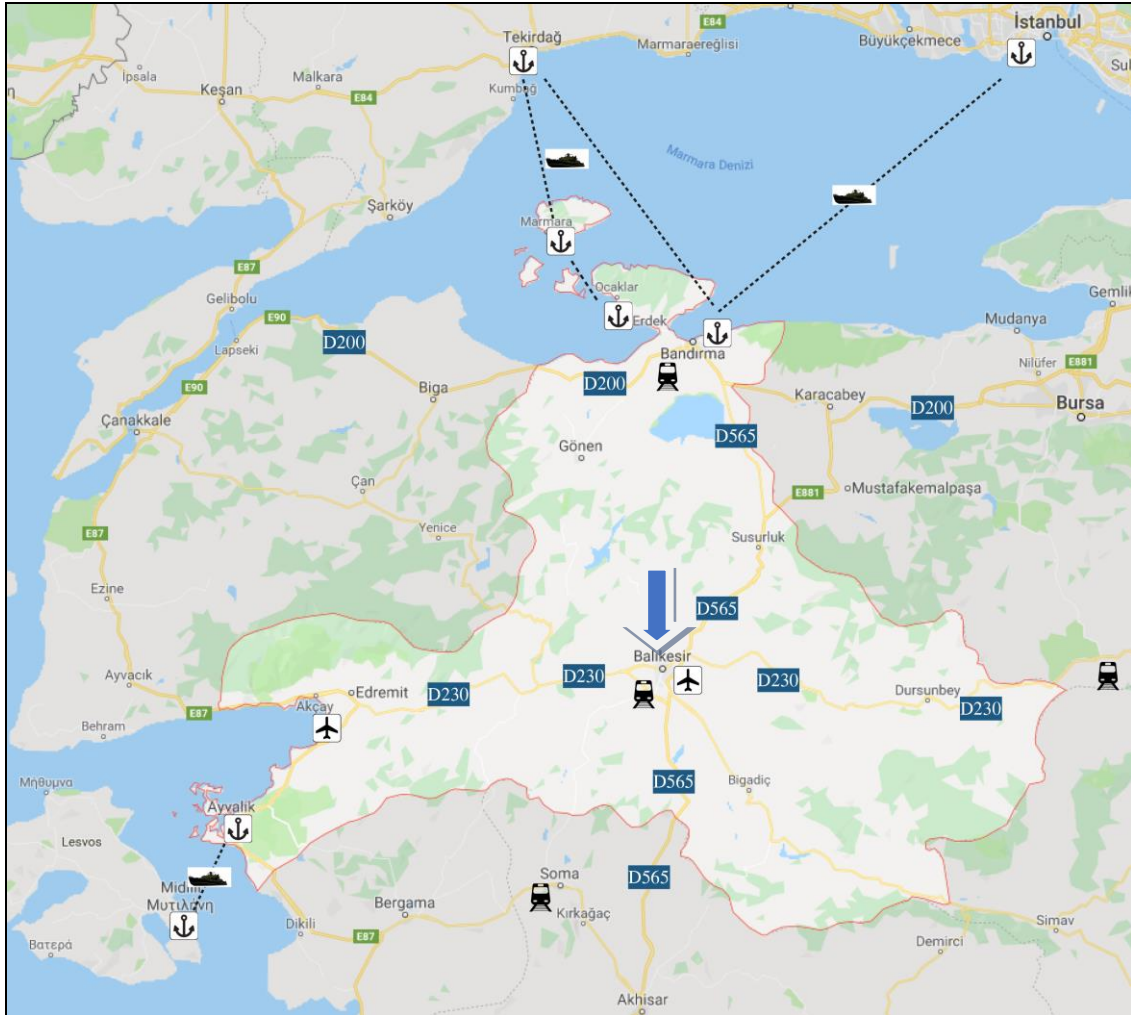
Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

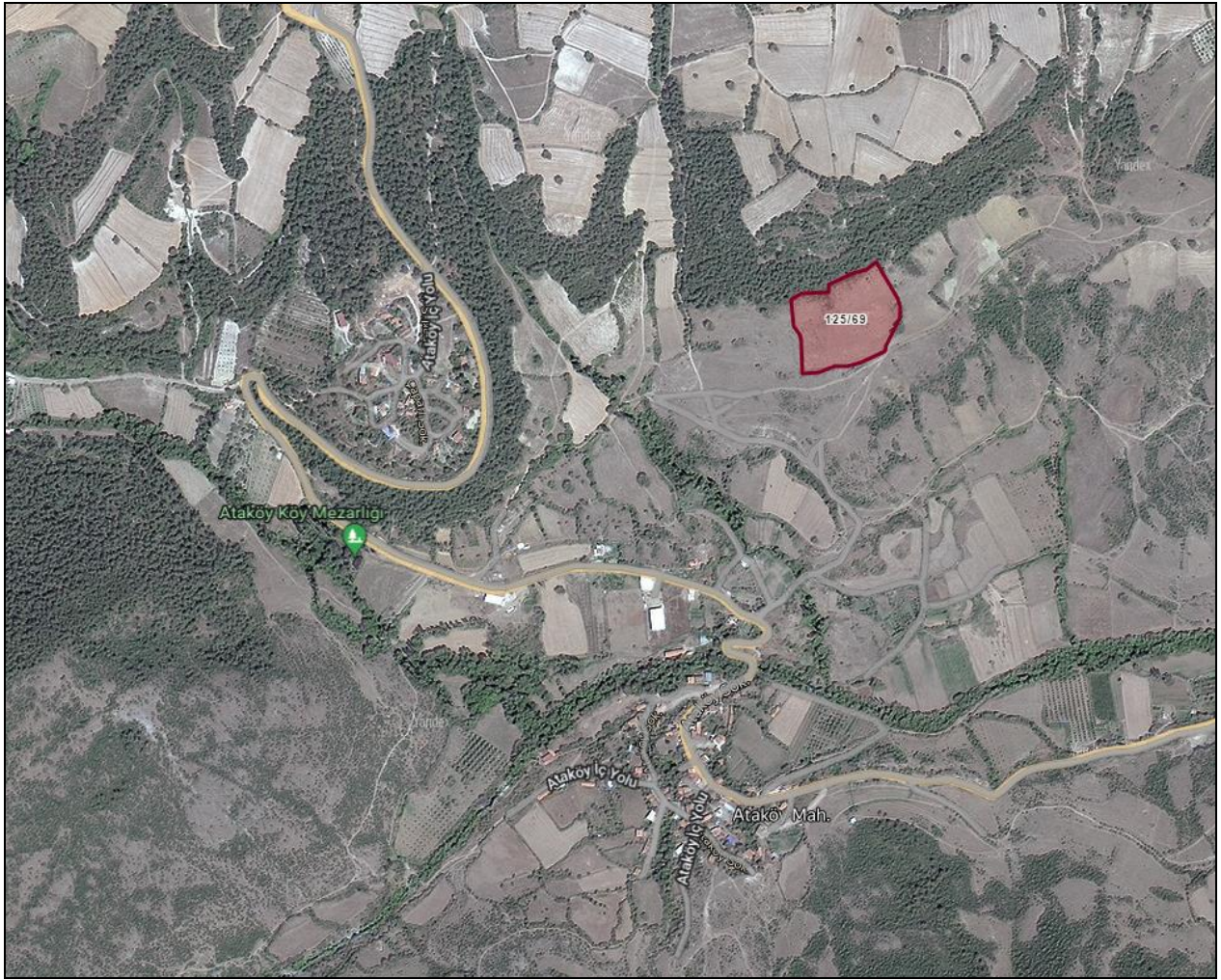
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altieylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Ataköy Köy yolunun kuzeyinde konumlanmıştır. Planlama alanı Altieylül İlçesi, Ataköy Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 31 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Ataköy Mahallesi, Ada 125, Parsel 69'da kayıtlı taşınmaz Tan Petrol Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR ALTIEYLÜL	ATAKÖY	125	69	TAN PETROL TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TARLA	17.466,97 m ²



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR		
	İlçe:	ALTIEYLÜL		
	Mahalle/Köy:	ATAKÖY		
	Mevki:	ÇAMINALTI		
	Ada:	125	Parsel:	69
	Yüz Ölçümü:	17.466,97 m2	Cilt/Sayfa No:	3 - 209
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	TAN PETROL TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	17.466,97

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	25876420	Satış	750.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.	
	01/02/2023 - 3600	Veriliş Tarihi: 01/02/2023 Arif ERİK Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu

2.2. KADASTRAL DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ataköy Mahallesi, Ada 125, Parsel 69'da kayıtlı taşınmaz 17.466,97 m² büyüklüğündedir.

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ (EK-2)										
İli	: Balıkesir	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde					
İlçesi	: Altıeylül	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m2	dm2
Mah / Köy	: Ataköy	209	J19-B-07-C	125	69	-	-	1	7466	97

4 365 500

4 365 000

572 500

573 000

Fen Kayıt No	25
Harç e-tahsilatı	
Tarihi	06.02.2023
Sayı/Tahsilat No	68

Kadastro Paftasına Uygun

Düzenleyen		Kontrol Eden		Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen/Tekniker	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Mühürü/Lisanslı Müh.	
Adı Ve Soyadı	Esra ÇELİK	Leyla KARAKAYA	İzmettin SAHİN	
Tarih	06.02.2023	06.02.2023	06.02.2023	
İmza/Mühür				

Şekil 7. Planlama Alanı - Harita (Plan) Örneği

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

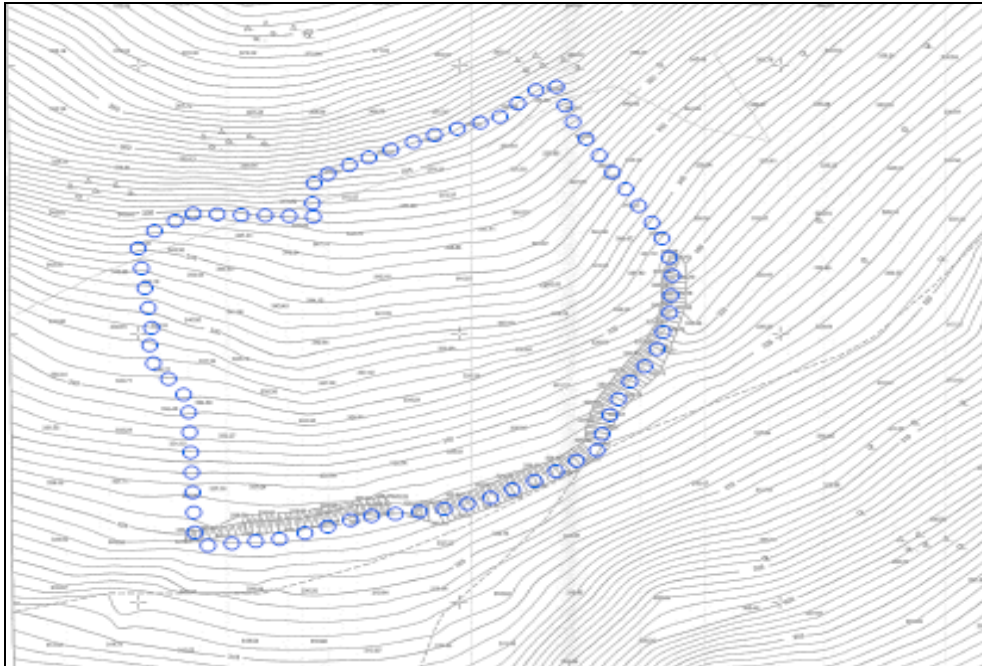
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ataköy Mahallesi, Ada 125, Parsel 69'da kayıtlı taşınmaz tapuda "Tarla" olarak nitelendirilmektedir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Tarlalar ve Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli J19-B-07-C-2-C pafta no Hâlihazır Harita 23.03.2023 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu.

3.3. JEOLJİK DURUMU

Taşınmazımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- Sondaj çalışması için BMC marka Kamyon üzerine monteli d500 Crelius marka Sondaj Makinesi ile inceleme alanına gidilerek 18-21.09.2023 tarihlerinde 15,00m. derinlikte 4 adet sondaj kuyusu çalışması, 21.09.2023 tarihinde 2 adet gözlem noktası çalışması, 04.09.2023 tarihinde 4 adet sismik kırılma çalışması, 04.09.2023 tarihinde 2 noktada 30'şer metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması, 04.09.2023 tarihinde 2 adet mikrotremör çalışması yapıldığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanı Bitkisel Toprak altında Miyosen yaşlı Karasal Kırıntılara ait Altere Kumtaşı birimi, R1 sınıfı dayanımlı, W5 derecede ayrılmış, Kayaç Kalitesinde Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edildiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan 4 adet 30 metre derinliğe kadar Sismik Kırılma ve 2 adet Mikrotremör çalışması yapılmış sonuçları belirtilmiştir:

Kırılma etüdünde hesaplanan hızlar : $V_{s30} = 1020 - 1127$ m/sn

Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) : 0,19-0,21 sn

Zemin büyütmesi (Z_b) : 1,21
- İnceleme alanında 2 adet $AB/2=30$ metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları belirtilmiştir; Des-1 ve Des-2 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 1,04-1,09 m derinliğinde 33,4-40,2 ohm.m özdirençli Bitkisel toprak + Altere Kumtaşı bulunmakta olup, bu birimin altında inceleme derinliğine kadar 114-111 ohm.m özdirençli Kumtaşı birimi izlemekte ve yer altı su seviyesine rastlanılmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyularında ve araştırma çukurlarında yeraltı suyu statik seviyesine rastlanılmadığı, yapılan Düşey Elektrik Sondajlarında da desteklendiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı Bitkisel toprak altında ana birimini Altere Kumtaşı kayacından oluştuğundan dolayı şişme ve sıvılaşma riski bulunmamakla birlikte birimin parçalı kırıklı olmasından dolayı ani oturma ihtimali göz önünde bulundurularak gerekli tüm tedbirler alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri, rezonans, oturma 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 gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanının içinden geçen taşkın yaratabilecek herhangi bir dere mevcut olmayıp, inceleme alanı için, DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 27.02.2023 tarihli E-32828584-622.02.3196023 sayılı yazısında belirtilen edilen hususlar mutlaka uyularak, projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirler alınarak çevre, yüzey ve temel drenaj sistemleri oluşturulması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görünmekte olup, 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 oluşturulması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı için doğal sit alanında veya koruma alanında kalmadığı kurum görüşlerinde belirtilmiş olup, planlama ve yapılaşmaya gidilmeden önce sit alanları ve koruma bölgelerine ilişkin güncel görüşlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı yamaç yönelimi Batıya doğru olup, inceleme alanını oluşturan birim ve eğimden dolayı sahada çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeyli bir heyelana rastlanmamış olup heyelan riski bulunmamakla birlikte yüzeysel suların yeraltına nüfus etmesi sonucu üst kısımların stabilizesinin bozularak lokal akmalara sebebiyet vermemesi için gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerektiği, inceleme alanı ve civarında yapılar için risk yaratacak kaya kütlesi bulunmadığı belirtilmiştir.
- Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları,
 Gelenbe Fay Zonu 14 km
 Düvertepe Fay Zonu 20 km
 Simav Fay Zonu 25 km
 Başta Gelenbe Fay Zonu olmak üzere bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
- 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 uyulması gerektiği bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zemin incelendiğinde ZB Yerel Zemin Sınıfına girdiği belirtilmiştir.

- İnceleme alanının 5⁰-15⁰ eğimli (düşük eğimli alanlar) arasında kalmakta olup, yamaç yönelimi Batı'ya baktığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanı, yapılan ayrıntılı etütler sonrasında Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2009 tarih ve 3422 sayılı genelgesi doğrultusunda, mevzi imar planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Sınıflaması yapılmıştır. Bu sınıflandırmada, İnceleme alanı yerleşime uygunluk olarak;

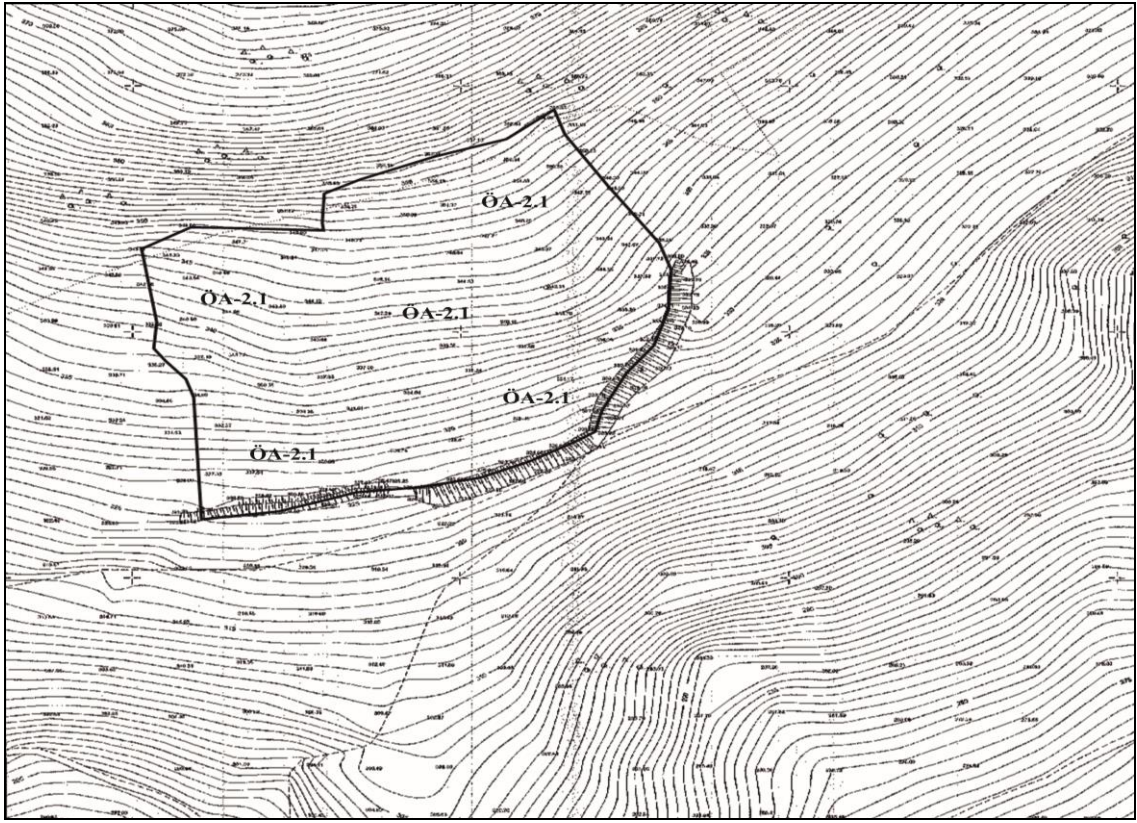
II- ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

İnceleme alanı 5°-15° (düşük eğimli alanlar) arasında kalmakta, Bitkisel toprak altında ana birim Parçalı Kumtaşı kayaçlarından oluştuğundan dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak belirtilmiş olup, bu alanlarda;

- Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik katsayısı düşük çıkabilecek şevlerin varlığı durumunda, güvenlik katsayısını 1.2'nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır. Ancak bölgesel çalışmalardan sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri sonuçlarına dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir.
- Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapıp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir.
- Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır,
- Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir,
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atıksu ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Kırıklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde alınmalıdır,

- Parsel bazında zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır,
 - Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir,
 - Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
 - Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanında mevcut ve temel kazısı esnasında oluşabilecek şevlerde düşmelerin ve kaymaların önüne geçmek amacıyla istinat duvarının yapılarak gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerektiği belirtilmiştir.
- 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 deprensellik mutlaka önemsenmeli ve deprem yönetmeliklerine uyulması, Zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler araştırılarak irdelenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Esaslarına uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Bu çalışma, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik etütler kapsamında yapılmış olup bu rapor, imar planına esas olup zemin etüt raporu yerine kullanılamayacağı belirtilmiştir.
- Yapılan çalışmalar sonucu tespit edilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini yansıtmakta olup, inceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmalarda projeye esas teşkil ederek zemin parametrelerini belirlemeye yönelik parsel bazında zemin etütlerinin yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanan yukarıdaki Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **ÖA-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları aynen plan üzerine aktarılmıştır.

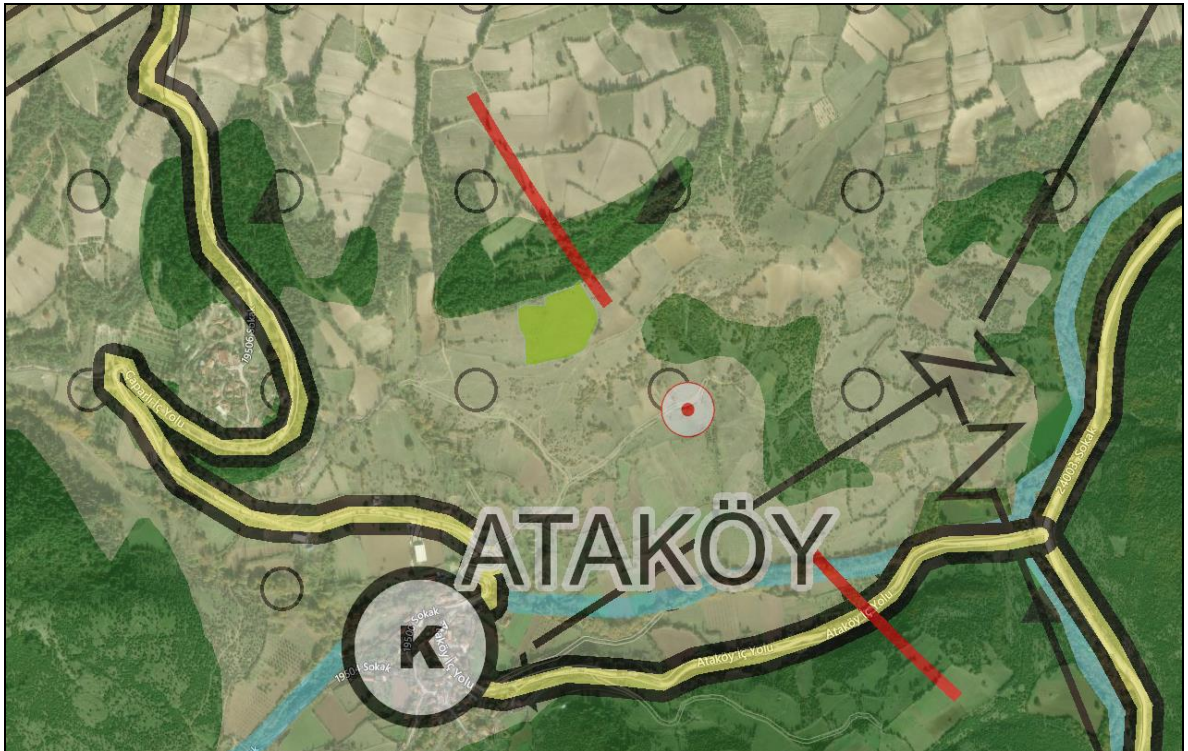


Şekil 10. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

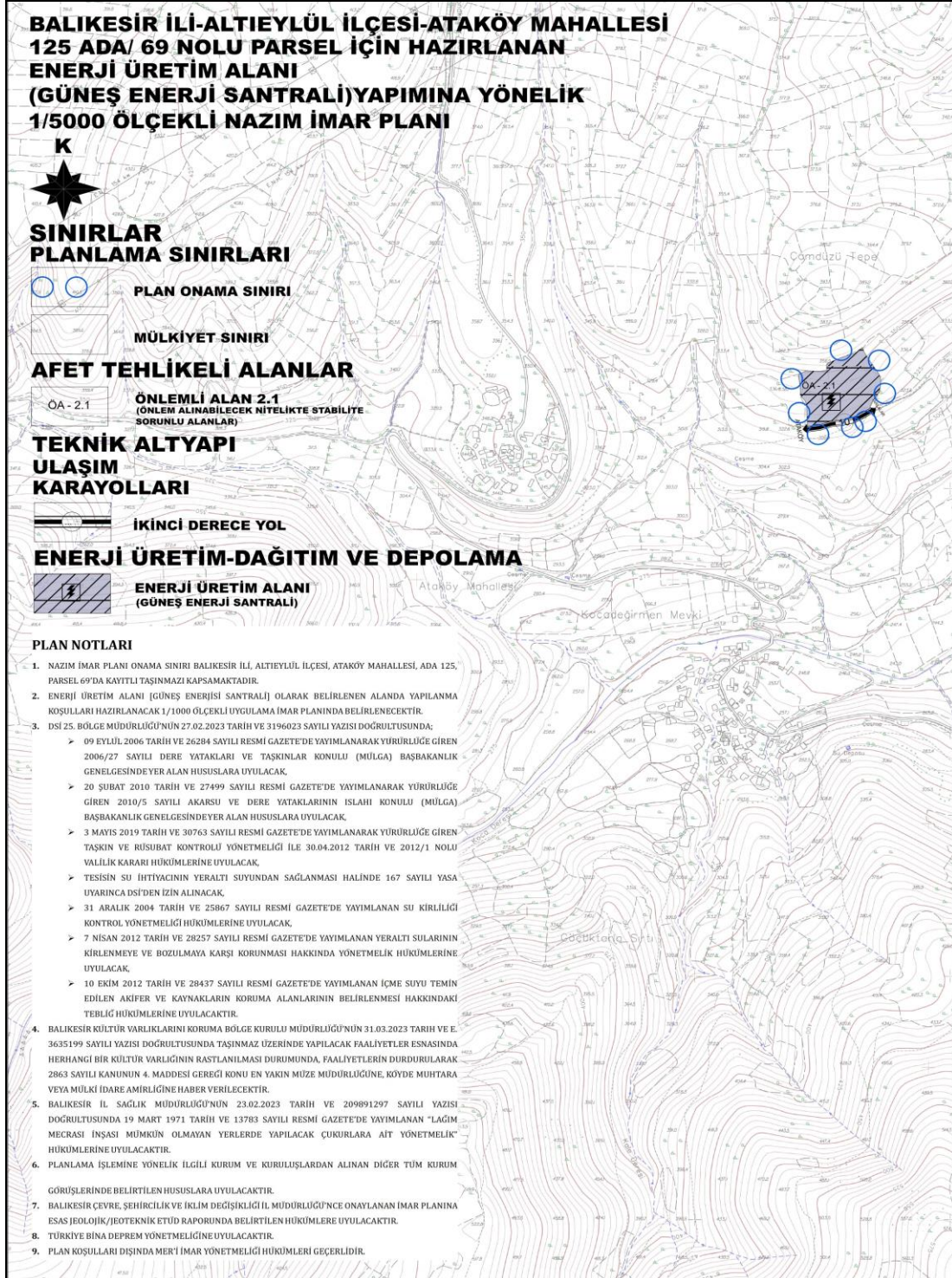
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde Bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazımız Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.09.2023 tarih ve 873 sayılı kararı ile “Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak belirlenmiştir.



Şekil 12. Planlama Alanı – 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanımıza ilişkin onaylı 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı bulunmamaktadır.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Altıeylül İlçesi, Ataköy Mahallesi, Ada 125, Parsel 69'da kayıtlı taşınmaz için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2023 tarih ve 136233 sayılı yazısında plan teklifinin hazırlanması sırasında: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi kapsamında ilgili diğer kurum/kuruluş/birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması; Daire Başkanlıkları ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi yazılarında belirtilen görüş ve önerilere uyulması; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinde "(Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır." belirtildiği üzere alınan plan işlem numarası (teklif numarası) plan değişikliği teklifine ait yazınızda (dilekçe) belirtilmesi; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması; 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, Elektrik Üretimine Yönelik Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanlarının Belirlenmesi, Derecelendirilmesi, Korunması ve Kullanılmasına İlişkin Usul ve Esaslara Dair yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat kapsamında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun (EPDK) uygun görüşünün alınması; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir;
 - Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 24.02.2023 tarih ve 133875 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın herhangi bir yola cephesi olmadığı, söz konusu tesisin yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca olmadığı, yoldan cephe alacak şekilde planlama yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ruhsat aşamasından önce Güneş Enerji Santrali Tesisinden Kadastral ve Mahalle yollarına yapılacak Geçiş bağlantıları, Yol ve Trafik güvenliği açısından 2918 Sayılı Trafik Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin ilgili Belediye tarafından uygulanması gerektiği belirtilmiştir.
 - Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2023 tarih ve 133267 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde yapılan inceleme neticesinde, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> internet sayfasındaki konumuna göre, söz konusu

parsele ait; kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanı ile tescilli taşınmaz kültür ve/veya tabiat varlığına ilişkin Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı/Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Kararı tespit edilemediği belirtilmiştir. Söz konusu Parselde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi Santrali)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talebine ilişkin Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmamakta olup, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, yürürlükteki imar planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında tetkik edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 15.02.2023 tarih ve 132046 sayılı yazısı Daire Başkanlığı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 20.02.2023 tarih ve 132714 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 21.02.2023 tarih ve 132924 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2023 tarih ve 133181 sayılı yazısında, söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında Daire Başkanlığınca planlanan herhangi bir projesi bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıkları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve alakalı diğer kurumlardan görüş alınması ayrıca konu ile ilgili iş ve işlemlerin mer'î mevzuat çerçevesinde oluşturulan görüşlere ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2023 tarih ve 76897 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, parselin tamamının İkizcetepeler Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanının girdiği, söz konusu talebinize istinaden 10.03.2020 tarihli ve 31064 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliği"n; Uzun Mesafeli Koruma Alanı Madde 12-(14) "Gerekli çevresel altyapı önlemlerinin alınması şartıyla güneş enerji santrali, rüzgar enerjisi santrali ve hidroelektrik santrali kurulmasına izin verilebilir" denilmekte olup, 28.02.2023 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmazın üzerine "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi "Güneş Enerji Santrali" amaçlı "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama

İmar Planı" yapılmasında gerekli çevresel altyapı önlemlerinin alınması kaydıyla Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak; Teknik ekiplerce yerinde ve büroda yapılan çalışmalar sonucunda belirtilen parsel içerisinde ve yakınında Genel Müdürlükçe işletilen alt yapı tesisi ve kaynak suyu bulunmadığı, söz konusu değerlendirme sonucunda belirtilen alana ilerleyen zamanlarda yapılması planlanan "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi "Güneş Enerji Santrali" amaçlı "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılması ile ilgili İçme suyu temininde güçlük yaşanabileceği düşünüldüğü, ayrıca belirtilen parseli kapsayan kanalizasyon şebeke hattımız bulunmadığından dolayı yapılacak çalışmaların bu çerçevede yapılması gerektiği belirtilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik Ve Arama Genel Müdürlüğü Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 10.02.2023 tarih ve 290488 sayılı yazısında belirtilen alan ve çevresinde kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda kurum açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.
- Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2023 tarih ve 42431 sayılı yazısında bahse konu parsel Köy yerleşim alanı sınırı dışında, Altıeylül İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planında plansız alanda kaldığı, parsel 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni planı hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir. Plan değişikliği talebi, 1/5000 Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Mekânsal Planlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri ile uygulamadaki diğer mevzuat hükümlerine uyulduğu takdirde Müdürlük tarafından sakıncası bulunmadığı belirtilmiştir.
- Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.02.2023 tarih ve 42432 sayılı yazısında bahse konu parsel Köy yerleşim alanı sınırı dışında, Altıeylül İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planında plansız alanda kaldığı, parsel 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni planı hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir. Plan değişikliği talebi, 1/5000 Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Mekânsal Planlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri ile uygulamadaki diğer mevzuat hükümlerine uyulduğu takdirde Müdürlük tarafından sakıncası bulunmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 09/03/2023 tarih ve E.2703687/8312 sayılı yazısında bahse konu alanda doğalgaz boru hattı bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşça uygun görüldüğü belirtilmiştir.

- Türk Telekom Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 17.02.2023 tarih ve 45144 sayılı yazısında Şirkete ait Telekomünikasyon Tesisi olmadığı görülmüş olup, dolayısıyla yapılacak çalışmalarda engel durum bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.02.2023 tarih ve 5699563 sayılı yazısında Güneş Eneji Santralleri; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki değerlendirmesi Yönetmeliği Uygulanacak Projeler EK-2 Listesi, 41-Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri (çatı ve cephe sistemleri hariç), maddesi kapsamında yer aldığı ancak, kurulacak alanın 17.466,97 m2 olması ve kurulu gücün 1 MWm altında olması kaydıyla kapasite itibarıyla anılan faaliyet için ÇED Yönetmelik hükümleri uygulanmayacağı belirtilmiştir. Planlanan yatırım ile ilgili olarak, 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.02.2023 tarih ve 5748895 sayılı yazısında Güneş Enerjisi Santralleri; kurulu güçleri ve proje alanı dikkate alınarak 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek-1 Listesi 43. maddesi (Proje alanı 20 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 10 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri) ile EK-2 Listesi 41. maddesi (Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücül MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri (çatı ve cephe sistemleri hariç)) kapsamında yer aldığı, anılan mevkiide yapımı planlanan güneş enerji santrali için, proje alanının 2 hektardan küçük, kurulu gücün ise 1 MWm nin altında olması sebebiyle ÇED Yönetmelik hükümleri uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ancak, projenin inşaat ve işletme aşamasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'î mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsel; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmamakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı belirtilmiştir. Bahse konu parselin, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'î

mevzuat kapsamında değerlendirilmesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 27.02.2023 tarih ve 3196023 sayılı yazısında;
 - Söz konusu parsel, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında ve ilan edilen YAS konuna alanında bulunmadığı belirtilmiştir,
 - Belirlenen parselin tamamı; işletme aşamasındaki sulama ve içme suyu temin maksatlı İkizcetepeler Barajı uzun mesafeli koruma alanında kalmakta olup, bu alanlar için 28 Ekim 2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 1 maddesi kapsamında faaliyetle ilgili değerlendirmenin bahse konu yönetmeliği yürütmekle görevli Su Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yapılması gerektiği, ayrıca BASKİ Genel Müdürlüğü görüşü de alınması gerektiği belirtilmiştir.
 - Söz konusu parselde derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kuramlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında: "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmaması gerektiği, ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği belirtilmiştir,
 - Söz konusu parselde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği belirtilmiştir,

- Söz konusu parselde yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınması, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu parselde zemin etüdü amacıyla sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proseste bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerektiği, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu parselde çalışan kişilerden ya da yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/ veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşça değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği, gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların konulması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kuruma irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğinde olduğu, Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçladığı, yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planlama yapılmasında Kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 11.04.2023 tarih ve 9445045 sayılı yazısında GES amaçlı imar planları yapılmak istenilen parselin 28/10/2017 tarih ve 30224 sayılı "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" kapsamında Balıkesir iline içme-kullanma suyu temin edilen İkizcetepeler Barajı Havzasında kaldığı belirtilmiştir. Mezkûr Yönetmelik'in Yerüstü Suların Kalitesinin Korunmasına İlişkin Esaslar başlıklı 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasında *"Büyükşehir belediyelerine içme-kullanma suyu temin edilen yerüstü suyu kaynakları için koruma planları yürürlüğe girinceye kadar 2560 sayılı Kanun çerçevesinde büyükşehir belediyeleri su ve kanalizasyon idareleri genel müdürlüklerince hazırlanan ve yürürlüğe giren havza koruma yönetmelikleri geçerlidir. ..."* hükmünün yer aldığı, bu minvalde söz konusu taşınmaz üzerine yapılması planlanan 0,996 MWe gücünde Lisansız Elektrik Üretimi (Güneş Enerji Santrali "GES") yapmak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hususundaki değerlendirmenin Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- UEDAŞ Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 28.08.2023 tarih ve 20202 sayılı yazısında söz konusu parsel üzerinde işletmesi Şirkete ait alt ve üst yapının olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselde "Güneş Enerji Santrali" yapılmasında Şirket açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.02.2023 tarih ve 209891297 sayılı yazısında Yapılması planlanan Güneş Enerji Santrali "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" doğrultusunda 2. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler kapsamında değerlendirildiği, yapılması planlanan Güneş Enerji Santrali ve müstemilatının planlamaya esas tüm yapılar dikkate alınarak, bu yapıların birbirlerine, parsel sınırlarına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafelerinin standartlara uygun olması sağlanmalıdır. Bu plan ve proje yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımalı ve imar planı ana kararlarını bozmamalı sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlaması gerektiği, planlama alanı içerisinde İçme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Sosyal tesis atıklarının

bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyor ise mevzuatla belirlenen başkada hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Lâğım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uyulması, Müdürlüğün mevzuatı açısından “Güneş Enerji Santrali (GES)” amaçlı İmar Planlarının yapılmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’ nün 13.02.2023 tarih ve 3479376 sayılı yazısında söz konusu yer ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup. 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı, ancak 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis Kontrol Müdürlüğü’nün 10.02.2023 tarih ve 1693443 sayılı yazısında söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen Kuruma ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir,
- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 31.03.2023 tarih ve E.3635199 sayılı yazısında Müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemelerde; istem konusu alanda 2863 sayılı yasanın 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescili olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında yer almadığı belirtilmiştir. Ancak; görüş talep edilen alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığının izine rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulup, 2863 sayılı yasanın "Haber Verme Zorunluluğu " başlığının 4.Maddesi gereği konunun en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara, diğer yerlerde mülki idare amirine bildirilmesi koşulu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- TC. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji İşleri Genel Müdürlüğü’nün bila tarih ve 174269 sayılı yazısında rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri kurulmak amacıyla yapılan önlisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan görüşlerimiz, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmesi, bununla birlikte, Bakanlığımız bağlı ve ilgili kurum/kuruluşlarından da görüşlerin alınması ve söz konusu proje

sahasındaki tarım arazilerinin, 19/07/2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilan edilen "Büyük Ova Koruma Alan"ları içerisinde kalması durumunda, ilgi Kanunun 14'üncü maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerektiği belirtilmiştir.

- TC. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü Üretim Ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2023 tarih ve 119413 sayılı yazısında söz konusu alanda Teşekküle ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı, olası diğer maden ruhsatları açısından ihtiyaç duyulan bilgi ve belgelerin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünden (MAPEG) temin edilebileceği belirtilmiştir.
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 13 Şubat 2023 tarih ve E. 2091626 sayılı yazısında konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerî alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtilmiştir.
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 07/03/2023 tarih ve E. 4549925/10 sayılı yazısında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 20/09/2021 tarihli ve 2814179 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin h ve k bentlerinde, "..... yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek" ve "Sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, arazi vasfının değiştirilmesine yönelik çalışmaları yürütmek" hükümleri yer aldığı, mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla faaliyet konusu itibarıyla söz konusu tesisin planlandığı alanda, Çevre Düzeni Planı ve diğer alt ölçekli planların yapılmasında; Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından ve Bakanlığımız görev alanı kapsamında mecburi Standart kapsamında bir tesis olmaması nedeniyle sorumluluk alanımızdaki yasal düzenlemelere aykırılık teşkil etmediğinden, İl Müdürlüğünce sakınca görülmediği, bununla birlikte söz konusu arazi üzerine ya da etrafında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Svılaştırılmış Petrol Gazı), Sınai Gaz Depolanması tesislerinin kurulmasının planlanması halinde Bakanlığın sorumluluk alanında Mecburi Standardlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 08.03.2023 tarih ve 7474166 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına

çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Devlet Hava Meydanları Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 16.02.2023 tarih ve 16028 sayılı yazısında söz konusu GES tesisinin, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluş sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin görülmediği belirtilmiştir. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 16.02.2023 tarih ve 50617 sayılı yazısında bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlük görüşleri talep edilmeksizin Belediye Başkanlıklarına veya imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara başvurulması ve bu kurum kuruluşlarla bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2023 tarih ve 48641 sayılı yazısında bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlük görüşleri talep edilmeksizin Belediye Başkanlıklarına veya imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara başvurulması ve bu kurum kuruluşlarla bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.02.2023 tarih ve 8995530 sayılı yazısında bahse konu talep ile ilgili olarak, arazinin yerinde incelenmesi ve Müdürlükte görevli teknik elemanlarca adı geçen parsel ile ilgili olarak düzenlenen 22.02.2023 onay tarihli Etüt Raporunda parselin "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu, parselin konumu ve çevre arazilerin mevcut durumu göz önüne alındığında talep edilen amaçla kullanılması durumunda tarımsal kullanım bütünlüğüne olumsuz bir etkisinin olmayacağı ve TAD Portal sistemimizde yapılan inceleme neticesinde taşınmazın herhangi bir sulama ve toplulaştırma projesi kapsamında olmadığı belirlenmiştir. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 26.04.2018 tarih ve E.1290401 sayılı yazısı ekindeki Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 9. maddesinin 10. fıkrası "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir." hükmü gereğince görüş tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması şartıyla söz konusu alanın Güneş Enerji Santrali amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşün geçerliliğini yitirecek olup, belirtilen sürenin

bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden Müdürlük görüşünün alınması gerektiği, ayrıca 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREK ES 

Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planında “Tarım Alanı” olarak belirlenmiş olup, bu planın 8.37 “Yenilenebilir Enerji  retim Alanları” maddesi doğrultusunda ta ınmazımız üzerinde 0.996 MWe gücünde elektrik üretimi yapmak amaçıyla Güneş Enerji Santrali ile ilgili “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı  retim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)” olarak tesis oluşturabilmek amaçıyla 1/1000  l ekli Uygulama imar Planı hazırlanmıştır.

7. PLANLAMA KARARLARI

Enerji  retim sistemlerinde yaşanan teknolojik gelişmelerin sonucunda enerji sistemlerinin kurulum maliyeti d   r lm   ve bunun yanında ülkemizde yapılan yasal düzenlemeler ile enerji üretim sistemlerinin kurulumu kolayla mı , bu da yatırımcıların yatırım taleplerinde artışa sebep olmuş ve r zg r ile güneş s resinin uzun ve kaliteli olduğu yörede bu yönde talepler ortaya çıkmıştır.

Enerjinin maliyetinin düşük olması ve ülke öz kaynakları ile karşılanarak dışa bağımlılık azaltıldığı oranda ülkemiz dış piyasa ile rekabet edebilir ve iç piyasaya düşük maliyetli ürünler sunulabilir. Böylelikle  lke kendi kendine yetebilen ve ihracat yapabilen ülke durumuna gelebilir. Bu durum göz önünde bulundurularak son yıllarda ülkemizde öz kaynaklarımızı kullanarak kendi enerjimizi üretmeye yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bu amaçla yasal düzenlemeler yapılmış, geçmişten gelen hidro santraller ve termik santrallerin dışında, çevreye en az zararlı r zg r ve güneş enerjilerine dayalı elektrik santrallerine ağırlık verilmiştir. Bu tesislerin kurulması ve işletilmesi devlet tekelinden çıkarılarak özel sektörün bu alanlarda yatırım yapmasına olanak sağlanmış ve bölgelerin potansiyellerine göre teşvikler hazırlanmıştır.

1/1000  l ekli “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı  retim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)” amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanan ta ınmazımızda bu doğrultuda ülkemize temiz enerji sağlamaya yönelik bir çalışma olarak planlanmıştır.

Bu doğrultuda 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı hazırlanan ta ınmazımız Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Ataköy Mahallesi, Ada 125, Parsel 69’da kayıtlı olup, taşınmazlar üzerinde “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı  retim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)” oluşturabilmek üzere planlama çalışması ba lamı  ve bu amaçla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş alınarak plan üzerine aktarılmıştır.

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda planlama alanımızın güneyinden geçen kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak ve tamamı taşınmaz içinden terk yapılacak şekilde planlanmıştır.

“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. Yapılanma Koşulları;

- İdari ve Sosyal Bina, Bekçi Evi vb. yapılar için E (emsal):0.10 YENÇOK: 9.50 m (2 KAT) olacaktır.
- Güneş Enerji Panelleri yapı sınıfına dahil olup ruhsata bağlanacak fakat emsal hesabına dahil edilmeyecek tesisin inşaat ruhsat aşamasında toplam inşaat alanına dahil edilecektir.

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı içinde yapı yaklaşma mesafesi yollara ve komşu parsellere en az 5 m olarak önerilmiştir. Ancak Güneş Enerji Santrali panelleri hazırlanacak mimari vaziyet planı doğrultusunda yerleştirilecek olup, bu panellerin düzenlenmesinde yapı yaklaşma mesafesi yollara ve komşu parsellere 0 (Sıfır) m’ye kadar olacaktır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ilave nüfus oluşmamış ve bu doğrultuda planlama alanımız içinde ilave Donatı Alanı ayrılmamıştır.

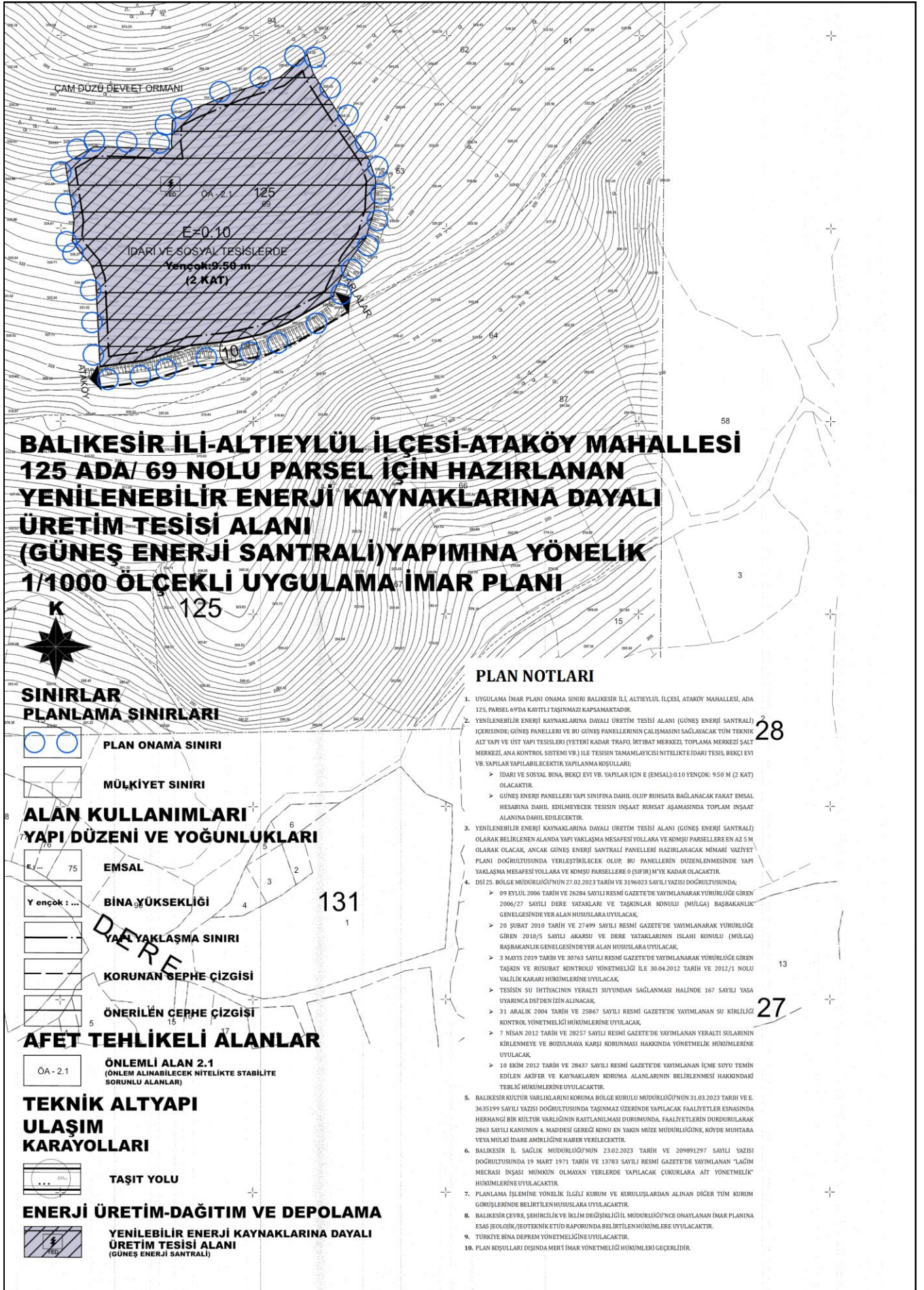
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

ALAN KULLANIMI	PLAN SONRASI
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)	16.958,31 m ²
Yol Alanı	508,66 m ²
TOPLAM ALAN	17.466,97 m²

8. PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, ATAKÖY MAHALLESİ, ADA 125, PARSEL 69'DA KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) İÇERİSİNDE; GÜNEŞ PANELLERİ VE BU GÜNEŞ PANELLERİNİN ÇALIŞMASINI SAĞLAYACAK TÜM TEKNİK ALT YAPI VE ÜST YAPI TESİSLERİ (YETERİ KADAR TRAFİ, İRTİBAT MERKEZİ, TOPLAMA MERKEZİ ŞALT MERKEZİ, ANA KONTROL SİSTEMİ VB.) İLE TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİKTE İDARI TESİS, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR YAPILABİLECEKTİR. YAPILANMA KOŞULLARI;
 - İDARI VE SOSYAL BİNA, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR İÇİN E (EMSAL):0.10 YENÇOK: 9.50 M (2 KAT) OLACAKTIR.
 - GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ YAPI SINIFINA DAHİL OLUP RUHSATA BAĞLANACAK FAKAT EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEMEYEN TESİSİN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLECEKTİR.
3. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE EN AZ 5 M OLARAK OLACAK, ANCAK GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ PANELLERİ HAZIRLANACAK MİMARİ VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA YERLEŞTİRİLECEK OLUP, BU PANELLERİN DÜZENLENMESİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE 0 (SIFIR) M'YE KADAR OLACAKTIR.
4. DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.02.2023 TARİH VE 3196023 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
 - 09 EYLÜL 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
 - 20 ŞUBAT 2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2010/5 SAYILI AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI KONULU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
 - 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NOLU VALİLİK KARARI HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAK,
 - 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25867 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.03.2023 TARİH VE E. 3635199 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ KONU EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.

6. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.02.2023 TARİH VE 209891297 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. BALIKESİR ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK/JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
9. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
10. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 13. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı