

BALIKESİR İLİ KEPSUT İLÇESİ TEKKEİŞIKLAR MAHALLESİ
115 ADA 11 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

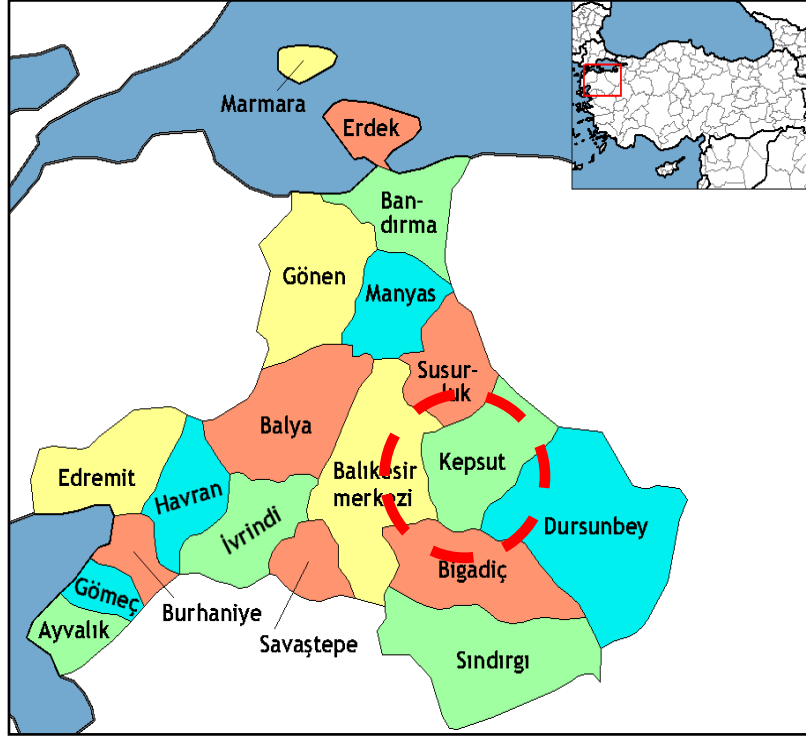


2024

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Kepsut, Güney Marmara Bölgesi içerisinde Balıkesir iline bağlı bir ilçedir. Şehrin doğusu Dursunbey ilçesi, kuzeyinde Susurluk, Batısında Karesi ve Altıeylül, güneyinde Bigadiç ilçesi ile çevrilidir.



HARİTA 1: BALIKESİR İLÇELERİ

1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI



HARİTA 2: ALAN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

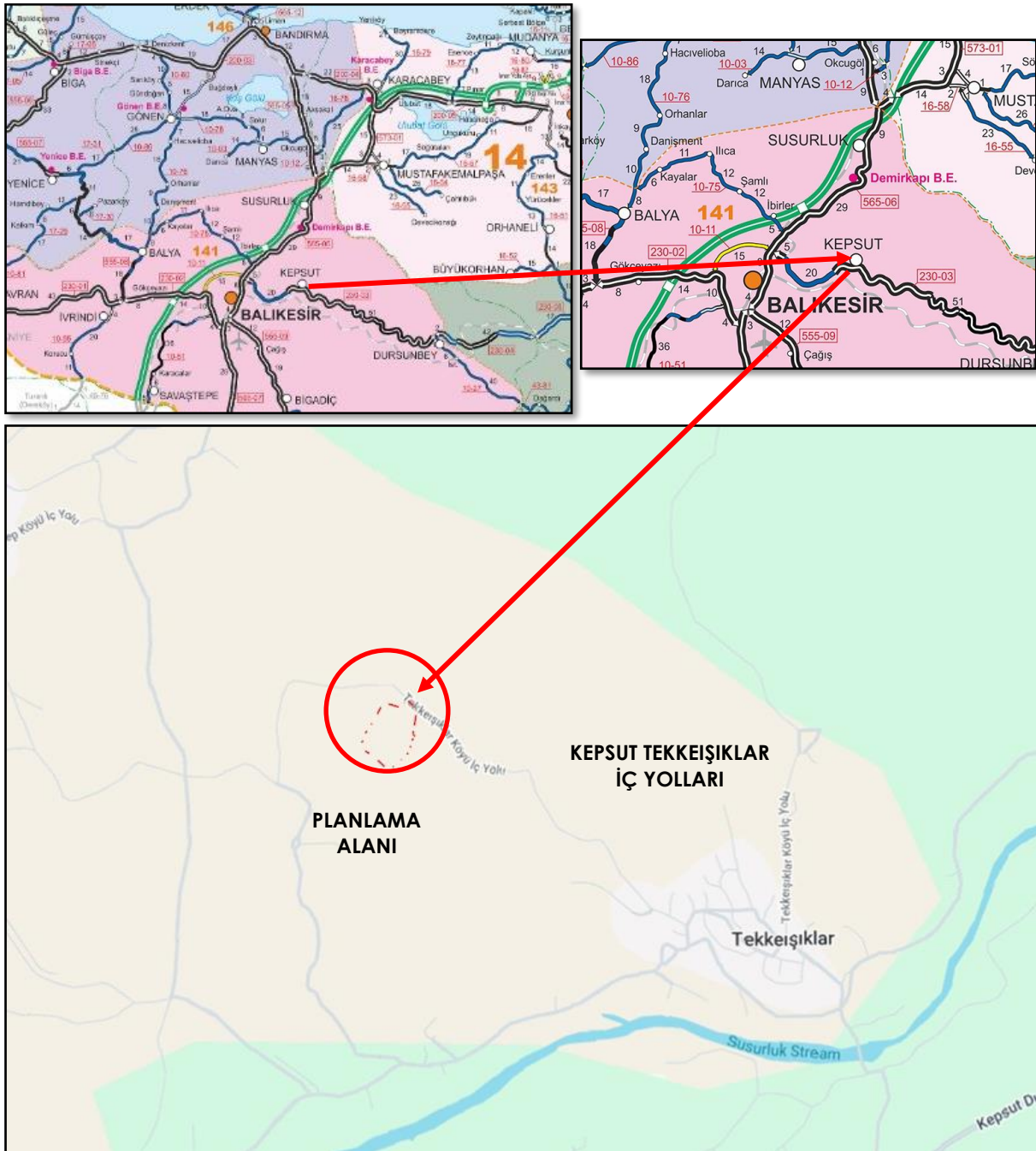
Planlama Alanı; Balıkesir ili, Kepsut ilçesi, Tekkeşıklar Mahallesi 115 ada 11 nolu parselleri kapsamaktadır.

Planlama alanı 1/25000 ölçekli I20D2 paftasında koordinat sisteminde X=4397266-4397039

Y=599501-599306 arasında kalan alandan oluşmaktadır.

2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde kalmaktadır. 115 ada 11 nolu parselin kuzeyinde Tekkeşıklar köy yolu geçmektedir. Planlama alanına Tekkeşıklar mahallesi yaklaşık 1.5 km uzaklıktadır. Alanın güneyinde yaklaşık 3.5 km uzaklıkta Balıkesir-Kütahya yolu geçmektedir. Bu yol Kepsut ilçesi için önemli bir ulaşım bağlantısı sağlanmaktadır.



HARİTA 3: ULAŞIM BAĞLANTISI DURUMU

3. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Kepsut ilçesi Tekkeışıklar Mahallesi 115 ada 11 parselin mülkiyeti Özel Sevgi Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi adına kayıtlı ve 23866 m² yüz ölçümlüdür.

KADASTRAL BİLGİLERE İLİŞKİN DAĞILIM TABLO

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR-KEPSUT	115	11	TARLA	23866 m ²

11 NOLU PARSELİN KADASTRAL HARİTASI

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli : Balıkesir İlçesi : Kepsut Köyü/Mah. : Tekkeışıklar (M)	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m2	dm2
			115	11			2	3866	00

Kesilen Harcın	
Tarih	19.08.2024
No	61197

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	ABDULLAH ALTINTAŞ	ALPTUĞ ÇETİN	MEHMET GÖZDEN
Tarih	19.08.2024	19.08.2024	19.08.2024
İmza/Mühür			

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TAPU KAYIT BİLGİSİ

TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/11	AT Yüzölçüm(m2):	23866.00	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Taşınmaz Kimlik No:	66108477	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
İl/İlçe:	BALIKESİR/KEPSUT	Arsa Pay/Payda:		Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA		
Kurum Adı:	Kepsut						
Mahalle/Köy Adı:	TEKKEİŞIKLAR Mah.						
Mevkii:	-						
Cilt/Sayfa No:	9/861						
Kayıt Durum:	Aktif						

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695580573	(SN:8407053) ÖZEL SEVGİ SAĞLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	23866.00	23866.00	Satış 06-10-2022 7335	-

4. MEVCUT DURUM TESPİTİ

4.1. YAPI ANALİZİ

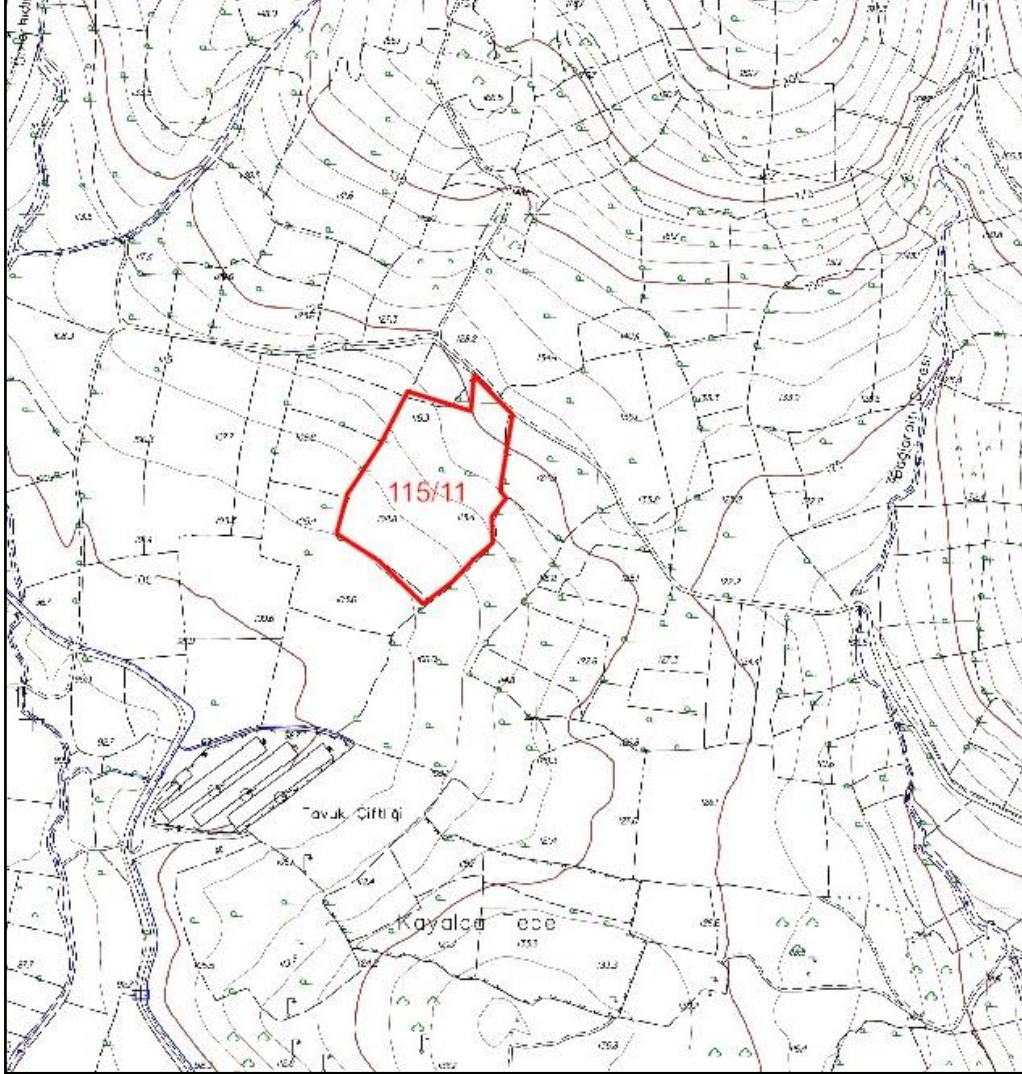
Planlama alanında; 115 ada 11 nolu parsellerin Alan Uydu Görüntüsü ve yerinde yapılan incelemede herhangi bir yapının bulunmadığı gözlenmektedir.



HARİTA 4: ALANA İLİŞKİN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

5. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 20.07.2016 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli I20D04D hâlihazır harita bulunmaktadır.



HARİTA 5: 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

6. MEVCUT İMAR DURUMU

6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 13.08.2018 sayılı bakanlık oluru ile onaylanmıştır. Planlama alanı I20 pafta sınırları içerisinde **“Tarım Alanı”** lejantında yer almaktadır. Çevre düzeni planında Tarım Alanı gösteriminde olan taşınmazın bulunduğu alan Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün 11337871 sayılı görüşü ile **“Kuru Marjinal Tarım Arazisi”** olarak sınıf tespiti yapılmış ve tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür.



HARİTA 5: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre Düzeni Planı'nın 8.37. numaralı Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları başlıklı "Yenilebilir Enerji Üretim Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınması koşuluyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan imar planlarının ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Sayısal ortamda bilgi için bakanlığa gönderilir. Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur." hükmüne istinaden bu planda değişiklik yapılmamıştır.

6.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde 115 ada 11 nolu parsel "**Tarım Alanı**" olarak planlandığı gözlenmektedir. Alanın çevresi incelendiğinde Tarım Alanlarının ve Orman Alanının planlandığı gözlenmektedir. Alanın genel ulaşım durumuna bakıldığında kuzeyinden 3. Derecede yolun geçtiği gözlenmektedir.

Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 31.07.2023 tarih, ULUDAĞ-GES-2384 başvuru numaralı yazısına istinaden Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine uygun olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu Format 3 normunda hazırlanmıştır. Bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayırtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik/Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak tarafımızca bir dizi çalışma yapılmıştır.

2. Sondaj çalışması için BMC marka Kamyon üzerine monteli d500 Crelus marka Sondaj Makinesi ile inceleme alanına gidilerek 01.02.2024-05.02.2024 ve 09.05.2024-10.05.2024 tarihlerinde 15,00m. derinlikte 7 adet sondaj kuyusu çalışması, 14.05.2024 tarihinde 3 adet araştırma çukuru çalışması, 14.05.2024 tarihinde 7 adet sismik kırılma çalışması, 14.05.2024 tarihinde 3 adet mikrotremör çalışması, 14.05.2024 tarihinde 3 noktada 30'şer metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı Bitkisel Toprak altında Neojen Volkanitleri Birimi'ne ait Orta Plastisiteli Kil birimine dahil edilmiştir. Parçalı Kırıklı Andezit birimi, Zayıf (R2) Dayanımlı, Çok Ayrışmış (W4) Kayaç Kalitesinde Çok Kötü (0-25) sınıflarına dahil edilmiştir. Kırıklı Çatlaklı Andezit birimi, Dayanımlı (R4), Az Ayrışmış (W2), Kayaç Kalitesinde Çok Kötü (0-25), Kötü (25-50), Orta (50-75) 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.

4. İnceleme alanında yapılan 7 adet Sismik Kırılma ve 3 adet Mikrotremör çalışması yapılmış sonuçları değerlendirilmiştir. Kırılma etüdünde hesaplanan hızlar: Vs30 hızı= 795-855 m/sn., Mikrotremör Çalışmaları sonucunda To=0,207-0,247 sn. Zemin Büyütmesi Zb=1,204-1,265

Nokta No	Özdirenç (ohm/m)	Derinlik (m)	Litoloji	Formasyon
DES-1	54,4	8	BT + Parçalı Kırıklı Andezit	Neojen Volkanitleri
	71,9		Kırıklı Çatlaklı Andezit	Neojen Volkanitleri
DES-2	58	6	BT + Parçalı Kırıklı Andezit	Neojen Volkanitleri
	76,7		Kırıklı Çatlaklı Andezit	Neojen Volkanitleri

5. İnceleme alanında yapılan DES Çalışmalarında Elde Edilen Değerler;

İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyuları yeraltı suyu statik seviyesine rastlanılmamıştır. Yapılan Düşey Elektrik Sondajlarında da desteklenmiştir.

6. İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyuları yeraltı suyu statik seviyesi rastlanılmamış olup, inceleme alanı Bitkisel toprak altında ana birimini Kil, Parçalı Kırıklı Andezit ve Kırıklı Çatlaklı Andezit kayaçlarından oluştuğundan şişme ve oturma potansiyeli beklenmemekte ve $V_{s30} > 600$ m/sn yüksek olmasından dolayı sivilaşma riski bulunmamaktadır.

7. İnceleme alanında görülen birimlerin SPT-N' e göre Kıvam ilişkisi "sert" tir. İnce taneli zeminlerin kıvamlılık indisine göre: "yarı katı (çok sert)" tir. Plastisite indisine (Leonards 1962) göre "Düşük Plastik" tir. Plastisite indisine (Burmister 1951) göre "Orta Plastisiteli" dir.

8. İnceleme alanı ile ilgili daha önceden hazırlanmış çalışma ve plan bulunmamakla birlikte, Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 17.10.2023 tarih ve E-89712747-952.01.04.04-718478 sayılı yazısında 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi doğal afetlerden dolayı alınmış Afete maruz kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir.

9. İnceleme alanı için, DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 12.09.2023 tarihli ve E-32828584-622.02-3806721 sayılı yazısı bulunmaktadır, Bu yazıda belirtilen hususlara mutlaka uyularak, projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirleri alınmalıdır.

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 oluşturulmalıdır. Taşkın ve sellenmeye yönelik güncel görüş alınmadan planlamaya ve yapılaşmaya gidilmemelidir. Eğime bağlı olarak yüzeysel suların toplanarak oluşturmuş olduğu doğal

kanallar mevcut olmakla birlikte bu kanal ve yarıkların suyun etkisi ile oluşturmuş olduğu erozyon neticesinde inceleme alanında bazı yerlerde yüzeysel anomalilikler mevcuttur. Bu nedenle bu gibi sorunlardan etkilenmemesi için gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

10. İnceleme alanı için Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 09.10.2023 tarihli ve E-92416932-220.99-7600204 sayılı yazısında “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında yer almakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmamaktadır” denmektedir. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 06.10.2023 tarihli E-59672249-304.02-4276290 sayılı yazısında “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 tespit edilmiştir.” denmektedir. Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 12.09.2023 tarihli E-47289846-304.02-4183224 sayılı yazısında “Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” kapsamında sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir. Planlama ve yapılaşmaya gidilmeden önce sit alanları ve koruma bölgelerine ilişkin güncel görüşlerin alınmalıdır.

11. Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları, Çizgisellik: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 5.0 km Batıdan geçmektedir. Balıkesir Fayı: İnceleme alanının yaklaşık 7.50 km Güneyinden geçmektedir. İvrindi-Kepsut ilçeleri arasında D-B genel doğrultusunda güneye içbükey uzanır. Toplam 65 km uzunluğunda sağ yönlü doğrultu atımlı bir aktif faydır. Balıkesir kent merkezi yakın kuzeyinde güneye içbükey yaptığı büküm ile karakteristiktir. Susurluk Fayı: İnceleme alanına yaklaşık 10.7 km Kuzeyden geçmektedir. Havran-Balya Fay Zonu: İnceleme alanının yaklaşık 15.60 km Güneybatısından geçmektedir. Balıkesir ilinin Havran ve Balya ilçe merkezleri arasında uzanır. K65°D genel doğrultuludur. 90 km. uzunluğundadır. Havran yakın güneyindeki en batı bölümü uzunlukları 5-10 km. arasında değişen üç fay parçasından oluşur. Şamlı Fayı: İnceleme alanına yaklaşık 30.60 km Güneybatıdan geçmektedir. Başta

Balıkesir Fayı olmak üzere yukarıdaki faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.

12. İnceleme alanının 5°-15° arasında kalmakta olup, yamaç yönelimi Güneye bakmaktadır. Alanda çıplak gözle yapılan inceleme sonunda eski menşeyli herhangi bir heyelan rastlanmamış olup mevcut ve eğime bağlı olarak oluşması muhtemel olan şevlerle parsel bazlı zemin etütlerde şev stabilitesi analizleri yapılarak her türlü mühendislik tedbirleri alınmalıdır. Eğime bağlı olarak yüzeysel suların toplanarak oluşturmuş olduğu doğal kanallar mevcut olmakla birlikte bu kanal ve yarıkların suyun etkisi ile oluşturmuş olduğu erozyon neticesinde inceleme alanında bazı yerlerde yüzeysel anomalilikler mevcuttur. Bu nedenle bu gibi sorunlardan etkilenmemesi için gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

13. İnceleme alanında risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

14. 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 5°-15° arasında kalmaktadır, Bitkisel toprak altında ana birim Parçalı Kırıklı Andezit ve Kırıklı Çatlaklı Andezit kayalarından oluştuğundan dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

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.

-Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri yapılarak, 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 gerekmektedir.

-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 inşaa 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.

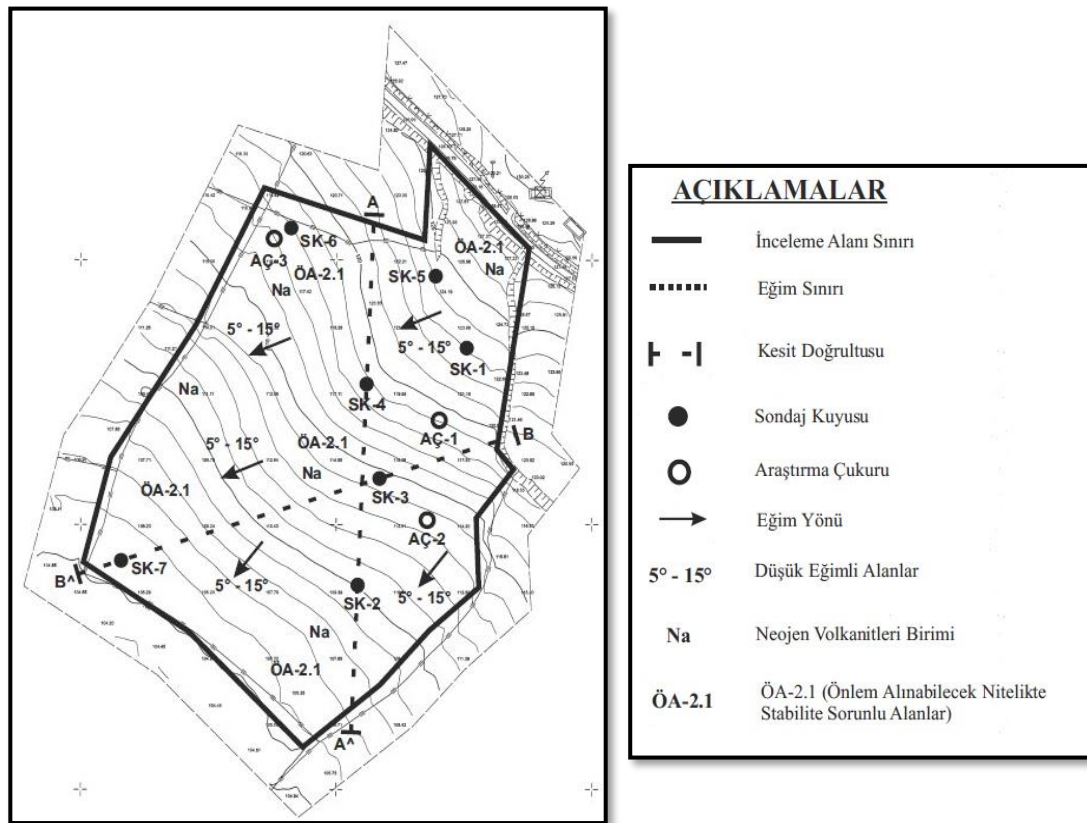
15. İnceleme Alanı, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ne göre Yerel Zemin Sınıfları Yönetmeliğinin hükümlerine uyulmalıdır. Bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zemin incelendiğinde ZB Yerel Zemin Sınıfına girdiği tespit edilmiştir.

16. 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 Haritasına göre Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak projelendirme ve yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve deprem yönetmeliklerine uyulmalıdır. Zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler araştırılarak irdelenmelidir.

17. İnceleme alanında yapılacak yapılarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

18. Bu çalışma, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik etütler kapsamında yapılmıştır. Bu rapor, imar planına esas olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

19. Yapılan çalışmalar sonucu tespit edilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini yansıtmaktadır. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmalarda projeye esas teşkil ederek zemin parametrelerini belirlemeye yönelik parsel bazında zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.20. Mekansal planlar yapım yönetmeliği Madde 21, Fıkra 6'da “Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz” denilmektedir.



8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri;

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 24.10.2023 tarih ve 178392 sayılı yazısında “bakanlık oluru ile 1/100000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine Daire Başkanlıklarımız ve Baski Genel Müdürlüğümüz ilgi (c-ç-d-e-f-g-ğ) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere 14.12.2020 tarih ve 7221 sayılı kanunda güncellenen 3194 sayılı imar kanunu mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.” Parsele ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin yapılması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretim amaçlı Kullanımına ilişkin 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

Bakanlığının Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun (EPDK) uygun görüşünün alınması, gerektiği ifade edilmiştir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 25.09.2023 tarih ve 172430 sayılı yazısında “Söz konusu alanda yapılan inceleme sonucu Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve diğer Kurumların görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas gerçekleştirilmesi hususunda; denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve istimlak Dairesi Başkanlığının 09.10.2023 tarih ve 175112 sayılı yazısında “Plana ilişkin daire başkanlığımızca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 28.09.2023 tarih ve 173055 sayılı yazısında “plan yapılmasında daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığının 09.10.2023 tarih ve 96574 sayılı yazısında “planın hazırlanmasında genel müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 03.10.2023 tarih ve 174170 sayılı yazısında “plan yapılmasında daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığının 16.10.2023 tarih ve 176705 sayılı yazısında 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesinin ‘ğ’ bendinde; (Ek: 12/7/20136495/73 md.) ; “... Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz” denilmektedir. Bu nedenle, yapılacak tesis için inşaat ruhsatı verilecekse kamuya ait yollardan cephe alıp almadığı ilgili birimce değerlendirilmelidir. Tesisten yollara yapılacak Geçiş bağlantıları için, 2918 Sayılı Trafik Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin uygulanarak, gerekli izinlerinin İlgili Belediye Başkanlığı'ndan alınması

gerekmektedir. Ayrıca plan yapılmasında daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı 28.09.2023 tarih ve 173035 sayılı yazısında "2863 sayılı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescil Hakkındaki Yönetmelik kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma altında kalmadığı tespit edilmiştir." denmektedir.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 4276290 sayılı yazısında "tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. İmar planı yapılmasında 2863 sayılı yasaya bağlı mevzuat açısından kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Ulaştırma Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 1417337 sayılı yazısında "Genel müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır." denmektedir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru hatları ile petrol taşıma A.Ş. Etüt ve proje daire başkanlığının 31.10.2023 tarih ve 37181 sayılı yazısında "bahse konu alanda boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı talebi kuruluşumuzca uygun görülmektedir." denmektedir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 12.10.2023 tarih ve 1326132 sayılı yazısında "yapılan incelemede söz konusu parsellerin mevcut veya planlanan karayolu güzergahımız dışında olduğu anlaşılmıştır." Denmektedir.

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 2086294 sayılı yazısında "teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Kepsut Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.11.2023 tarih ve 13436 sayılı yazısında "belediyemizce bir sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma İşletme Müdürlüğü'nün yazısında *"şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır."* denmektedir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve tahsisler şube müdürlüğü'nün 3806721 sayılı yazısında *"kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır."* denmektedir.
- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Müdürlüğü'nün 12.10.2023 tarih ve 2814109 sayılı yazısında *"söz konusu planlama alanı içerisinde milli savunma bakanlığı sorumluluğunda askeri alan ANT akaryakıt boru hattı mania planı askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (jandarma genel komutanlığı ve sahil güvenlik komutanlığı hariç) tespit edilmiştir."* denmektedir.
- Balıkesir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve 5197027/10 sayılı yazısında *"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 sakınca görülmemektedir."* denmektedir.
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 650727 ve 674433 sayılı yazılarında *"bahse konu alanda şu aşamada teşekkülümüze ait herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır."* denmektedir.
- Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.10.2023 tarih ve 226709352 sayılı yazısında; *"Yapılması planlanan Güneş Enerji Santrali "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" doğrultusunda 3. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler kapsamında değerlendirilmektedir. Yapılması planlanan Güneş Enerji Santrali ve müştemilatının 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 sağlamalıdır Planlama alanı içerisinde İçme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanmalıdır. 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 uyulmalıdır. Belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmamaktadır. Denmektedir.

- Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 4291128 ve 4183224 sayılı yazılarında "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 bulunmamaktadır. Ancak konuyla ilgili olarak 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerekmektedir." Denmektedir.

- Balıkesir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 00088953696 ve 0008977959 sayılı yazılarında" İl müdürlüğümüz görev alanına girmediğinden herhangi bir görüş belirtilememiştir." Denmektedir.

- Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 9763216 sayılı yazısında "kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.101.2023 tarihli ve 7730011 sayılı ve 09.10.2023 tarihli 7600204 yazılarında; "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 bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu parselin, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015

tarikh ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği hususunda" denmektedir.

- Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 11337871 sayılı yazısında "5403 sayılı Kanun kapsamında uygun görülmüştür." Denmektedir.
- Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 06.11.2023 tarihli 741412 sayılı yazısında "Yapılan incelemede; söz konusu alanda, 7269 sayılı Afetler Yasası'nda belirtilen heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ vb. afetler nedeniyle alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı'nın olmadığı tespit edilmiş olup imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

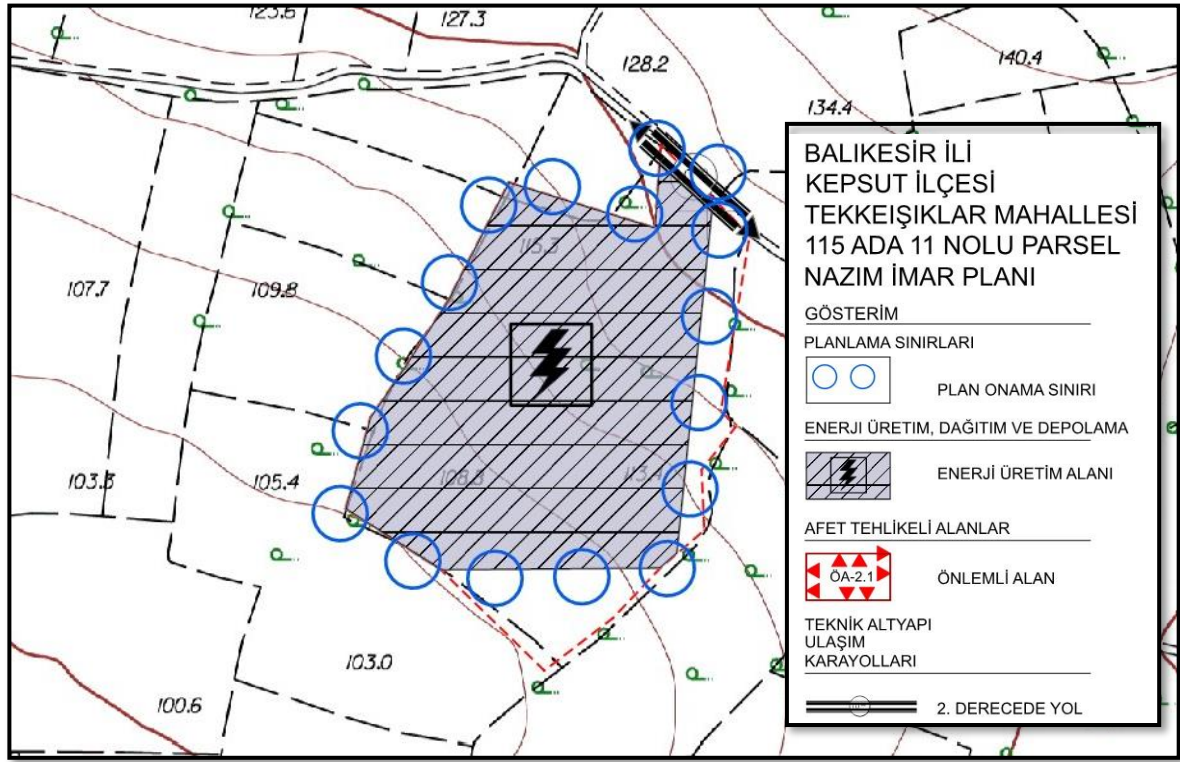
9. PLAN TEKLİFİ VE GEREKÇESİ

Balıkesir İli Kepsut İlçesi Tekkeışıklar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 115 ada 11 nolu parsel üzerinde güneş enerji santrali kurulması için Elektrik Dağıtım Şirketi tarafından 26.01.2023 tarihli ve 727 sayılı Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu tevdi edilmiş olup bu kapsamda alanda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmalarına başlanılmıştır.

9.1. PLANLAMA KARARLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılırken üst ölçekli plan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri ve Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün 11337871 sayılı görüşü ile doğrultusunda imar planı dosyası hazırlanmıştır.

ENERJİ ÜRETİM ALANI	19473 m ²
YOL ALANI	140 m ²
TOPLAM	19613 m ²



HARİTA 8: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında Enerji Üretim Alanının cephe almasını sağlayacak şekilde kadastral sınırlar dikkate alınarak alanın kuzeyinden doğu-batı akslı “**10 metre genişliğinde 2. Derecede yol**” planlanmıştır.

Planlama alanında parselin cephe almasını sağlayacak alanın kuzeyinde 10 metre genişliğinde 2. Derecede yolun planlanması sonrasında alanda 19473 m² alan “**Enerji Üretim Alanı**” olarak planlanmıştır. Nazım imar planında yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri gösterilmediğinden alt ölçekli uygulama imar planı raporunda detaylı olarak anlatılacaktır.

Planlama alanında plan raporunda yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

9.PLAN NOTLARI

1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale planlama bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
2. 25.8.1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren “Sığınak Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
3. 22.02.2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

4. 12.06.2021 tarihli ve 31509 sayılı “Çevre Denetimi Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.

5. Alanın yüksek riskli deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik Hükümlerine” uyulacaktır. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine” uyulacaktır.

6. Alan ile ilgili olarak hazırlanan; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07.08.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.

7. 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu” kapsamında herhangi bir Taşınır-Taşınmaz Kültür Varlığına (mezar, seramik, mimari blok, sütun vb.) Rastlanılması durumunda aynı kanunun 4.maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine haber verilecektir.

8. Planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSI’ den izin alınacak ve muhtemel taşkınlara karşı tüm önlemler taşınmaz sahibi tarafından alınacaktır.

9. 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

10. 29050 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanan “Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

11. 13783 sayılı Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

12. Bu plan kapsamında, Plan Açıklama Raporunda ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikler geçerli sayılacaktır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 PDP3PZZS	MD Tarihi: 01.08.2024 Proje Kayıt No: 34-2024-456 Üye: FARUK KARABULUT (5731)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kazıtlığının bulunmediği kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	