

**BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ,
RES PROJESİ KAPSAMINDA T1, T2 VE T3 TÜRBİN ALANLARI VE
ULAŞIM YOLLARI İÇİN HAZIRLANAN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HAZİRAN 2024

Balıkesir İli, Balya İlçesi,
RES Projesi Kapsamında T1, T2 ve T3 Türbin Alanları ve
Ulaşım Yolları İçin Hazırlanan
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

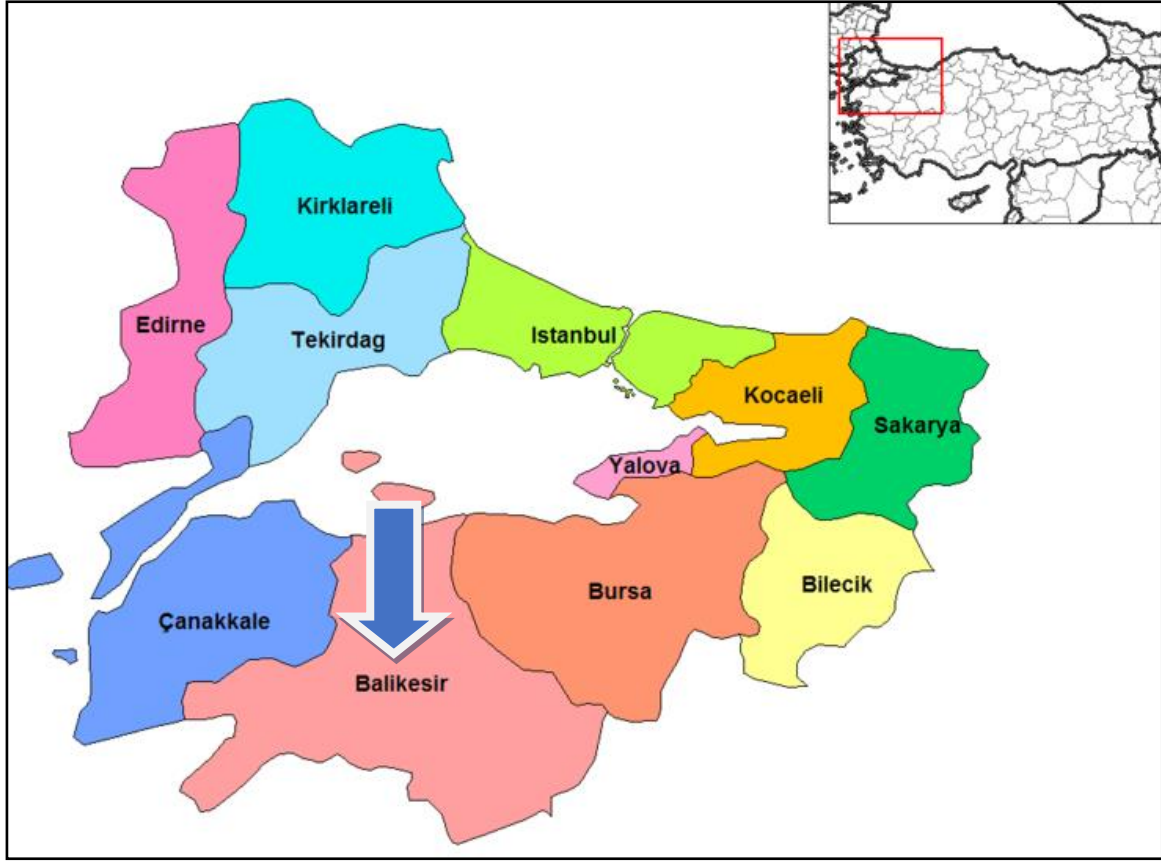
ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
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	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
4. MEVCUT İMAR DURUMU	7
4.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
5. PLANIN GEREKÇESİ	8
6. PLANLAMA KARARLARI	9
7. PLAN NOTLARI	9

<u>HARİTALAR-ŞEKİLLER</u>	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	4
3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü	4
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	5
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın	7
7. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	7
8. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.	8
9. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

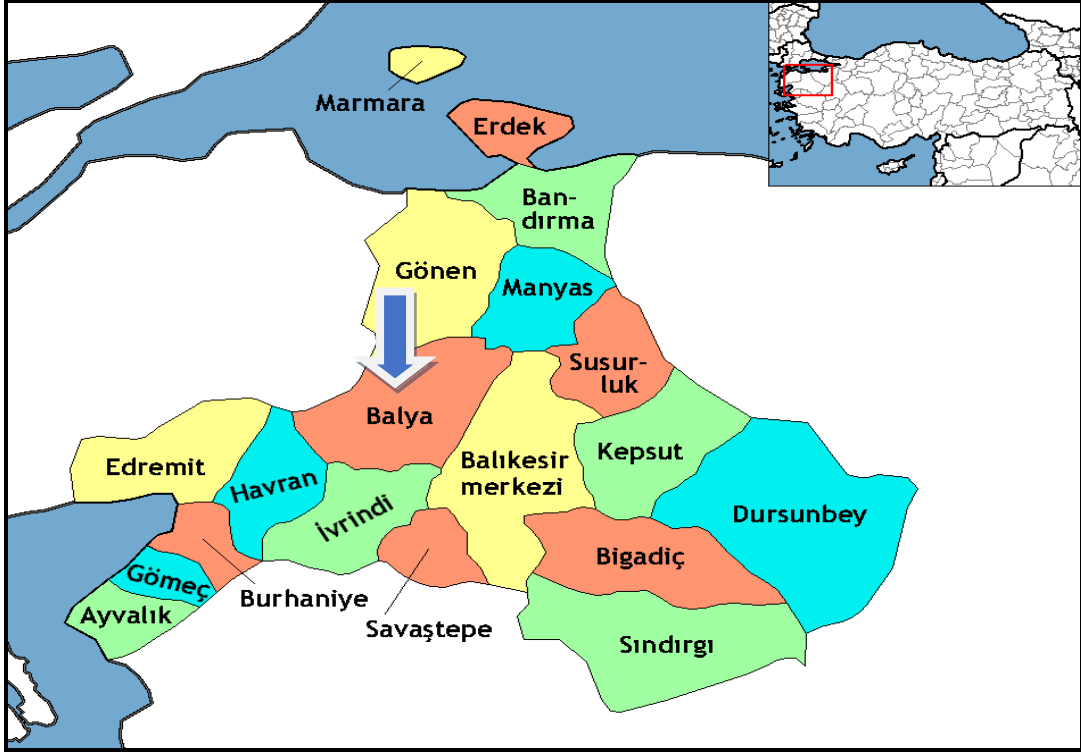
Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası 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 bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

Balya, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, Balıkesir ili sınırları içerisinde yer almaktadır. Kuzeyinde Manyas ve Gönen ilçelerinin yer aldığı Balya'nın, Doğusunda Balıkesir merkez ilçe, Güneyinde İvrindi, Batısında da Yenice (Çanakkale) ve Havran ilçeleri bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

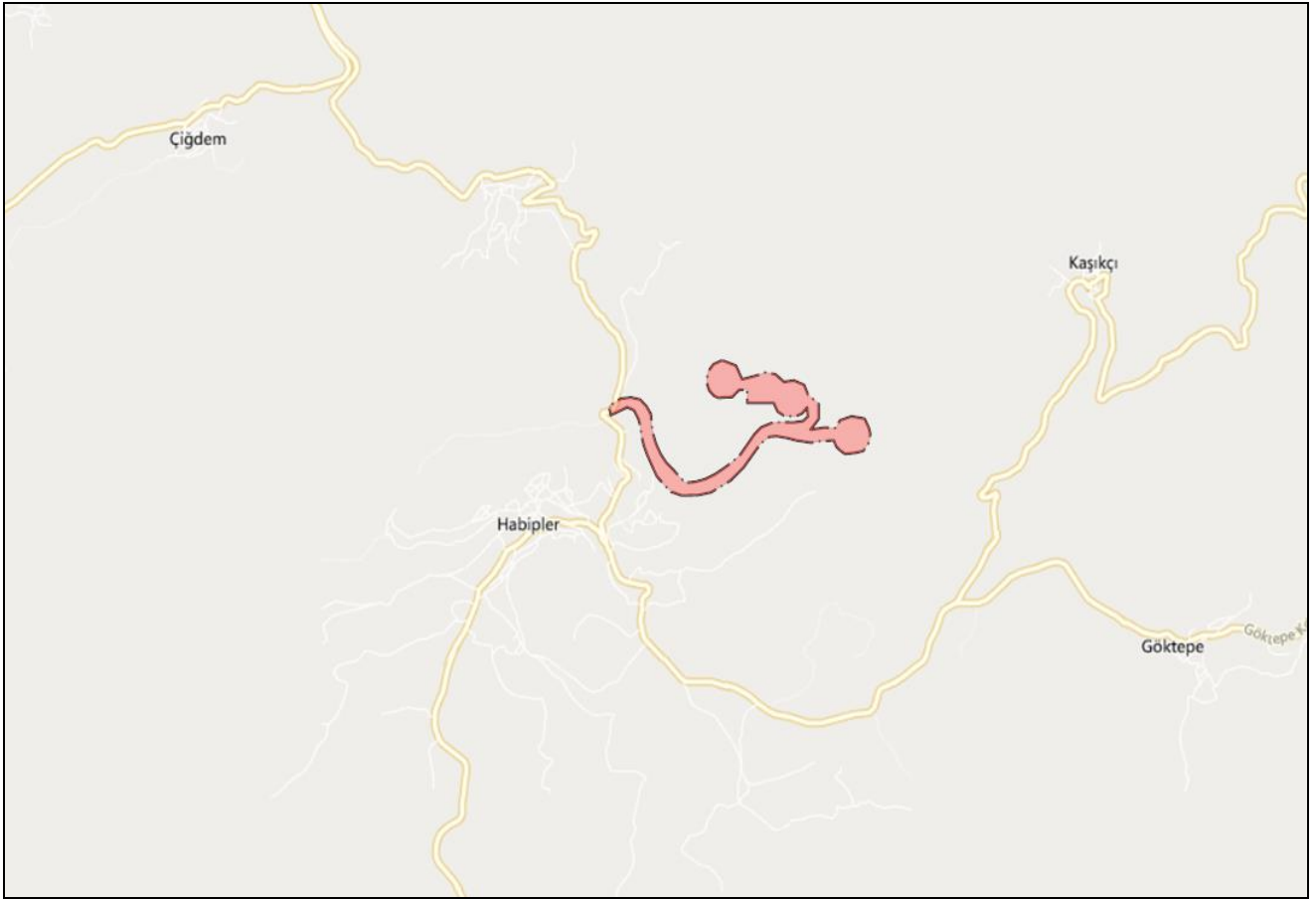
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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 Altıeylül 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; Balya ilçe merkezinin güneybatısında ve Habipler Mahallesi'nin kuzeydoğusunda konumlanmıştır.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

İmar planının yapılacağı alan kısmen orman alanında, kısmen ise özel mülkiyet konumundadır. T1 nolu direk yerinin ve yol güzergahının büyük bölümünün orman vasıflı 168 ada 900 parselde olduğu, T2 ve T3 nolu direk yerlerinin ve bir kısım yol güzergahının da 168 ada, 379, 380, 384, 385, 386, 394, 395, 396, 397, 399, 401, 402, 403 ve 406 nolu tarla vasıflı Özel Mülkiyete konu parseller üzerinde yer almaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Balya İlçesi, RES Projesi kapsamında T1, T2 ve T3 Türbin Alanları ve Ulaşım Yolları için planlama alanımız yaklaşık 218.825,92 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan planlama alanı üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Tarım ve Orman Alanları bulunmaktadır.

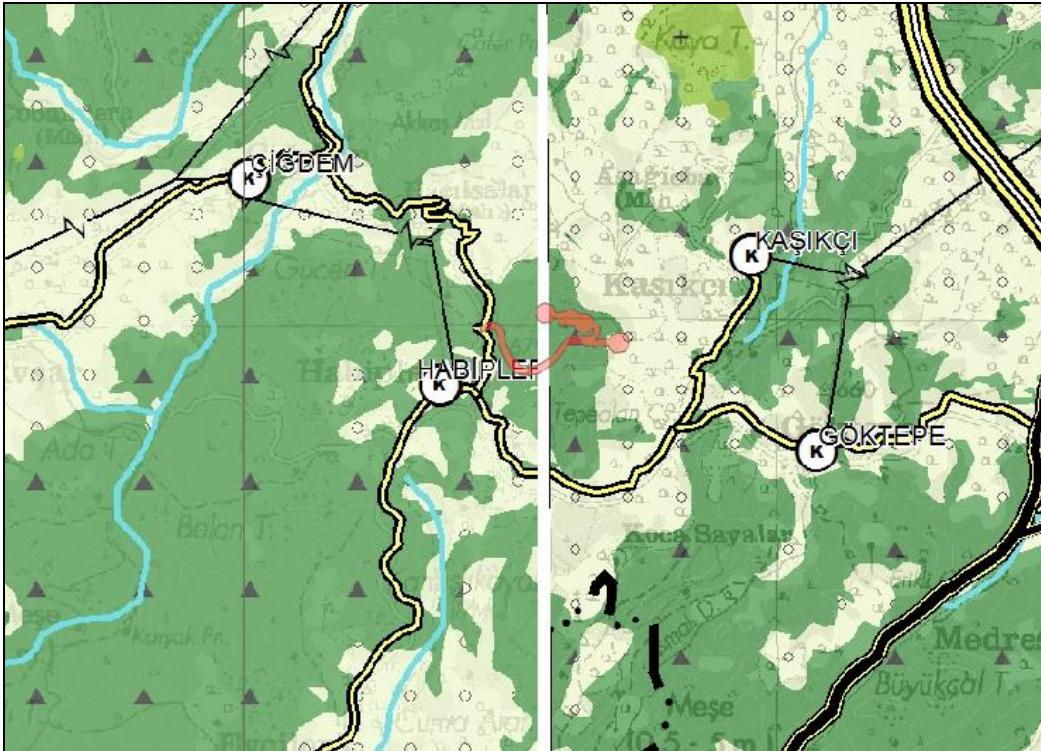


Şekil 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

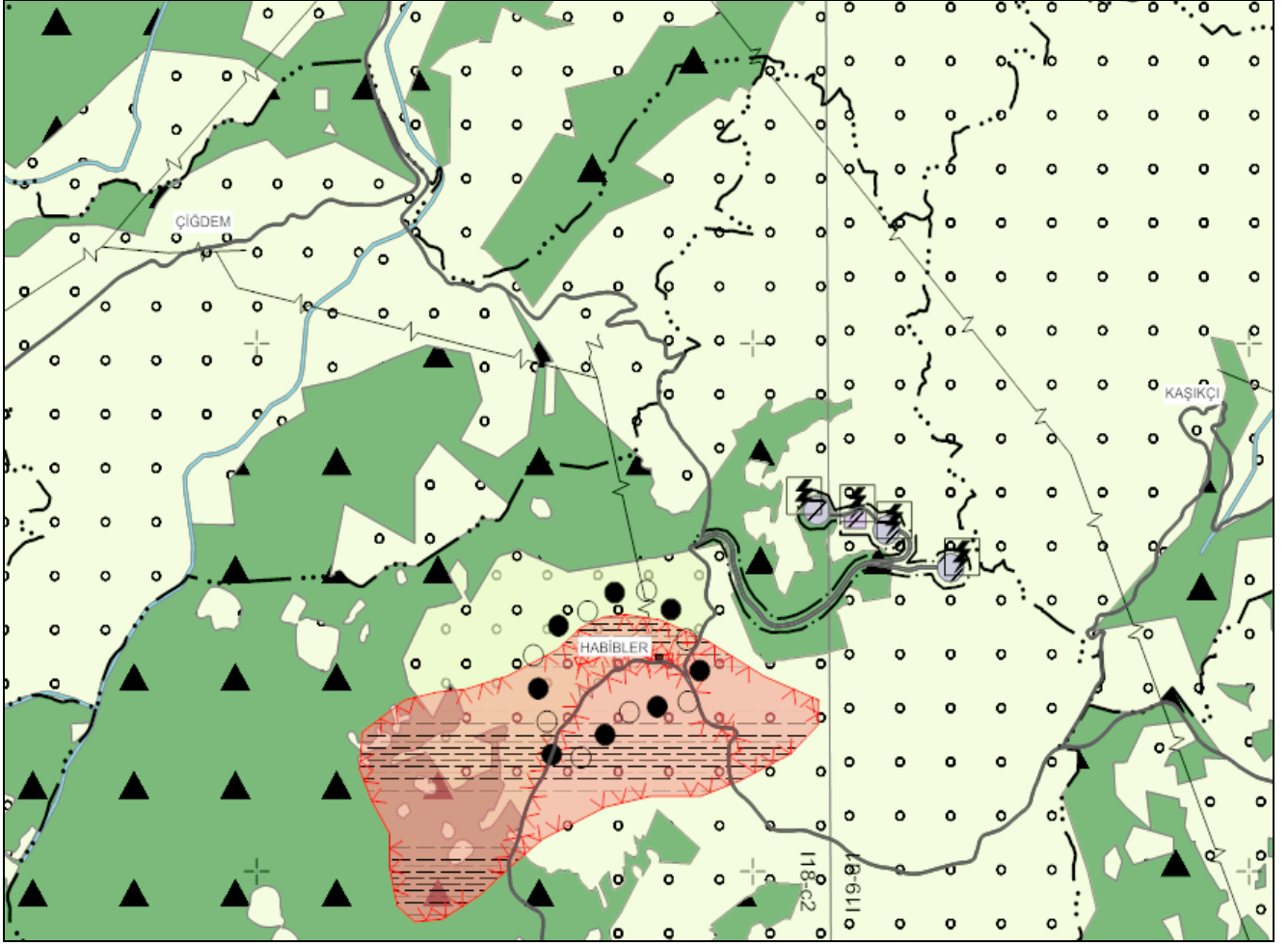
Planlama alanımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız "Tarım Alanı ve Orman Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 7. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmazlarımız bu plana göre Enerji Depolama Alanı, Enerji Üretim Alanı ve İkinci Derece Yol olarak belirlenmiştir.



Şekil 8. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.

5. PLANIN GEREKÇESİ:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 12.07.2018 tarih ve 1209965 sayılı yazısında Balya RES Projesi kapsamında T1,T2 ve T3 türbin alanları ve ulaşım yollarına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun 26.07.2018 tarihli ve ÖN/7975-24/03996 numaralı Ön Lisansı 6446 sayılı Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu Kurul Kararı ile iptal edildiği kesinleşmiş olduğundan Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı Kanunun 9. maddesi hükmü uyarınca kabul edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları iptal edildiği belirtilmiş olup, bu yazı doğrultusunda söz konusu alanı kapsayan 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Enerji Depolama Alanı, Enerji Üretim Alanı ve İkinci Derece Yol olarak belirlenen alanlarda Plan Değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI:

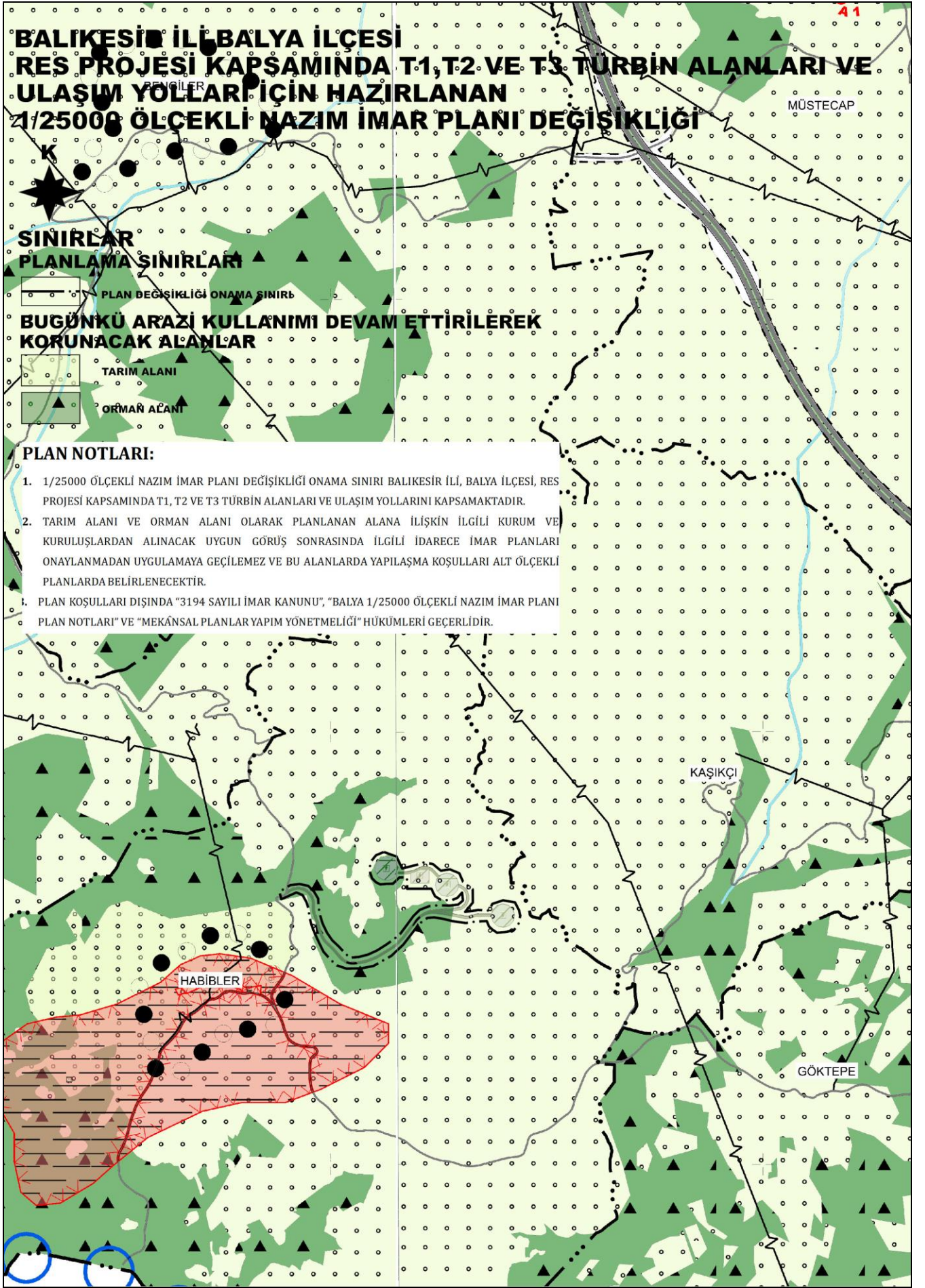
Planlama alanı Balıkesir İli, Balya İlçesi, RES Projesi kapsamında T1, T2 ve T3 Türbin Alanları ve Ulaşım Yollarını kapsamaktadır.

1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Enerji Depolama Alanı, Enerji Üretim Alanı ve İkinci Derece Yol olarak belirlenen alanlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 12/01/2019 tarih ve 1209965 sayılı yazısına istinaden, hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak belirlenen alana ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak uygun görüş sonrasında ilgili idarece imar planları onaylanmadan uygulamaya geçilemez, bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7. PLAN NOTLARI:

1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, RES PROJESİ KAPSAMINDA T1, T2 VE T3 TÜRBİN ALANLARI VE ULAŞIM YOLLARINI KAPSAMAKTADIR.
2. TARIM ALANI VE ORMAN ALANI OLARAK PLANLANAN ALANA İLİŞKİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINACAK UYGUN GÖRÜŞ SONRASINDA İLGİLİ İDARECE İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ VE BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
3. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "BALYA 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI" VE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.