



**ALTIEYLÜL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, DALLIMANDIRA MAHALLESİ, 115 ADA
290 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, I19D15D1B pafta, Dallımandıra Mahallesi, 115 ada 290 parsel ile ilgili olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu alanda yenilenebilir enerji kaynakları içinde güneş enerjisi üretim sistemleri, kaynağı itibarıyla hem bol ve bedava hem de sürekli ve yenilenebilir bir enerji kaynağı olduğu için çevre dostu olarak nitelendirildiğinden dolayı 115 ada 290 parselde Güneş Enerji Santrali yapılması amaçlanmıştır.

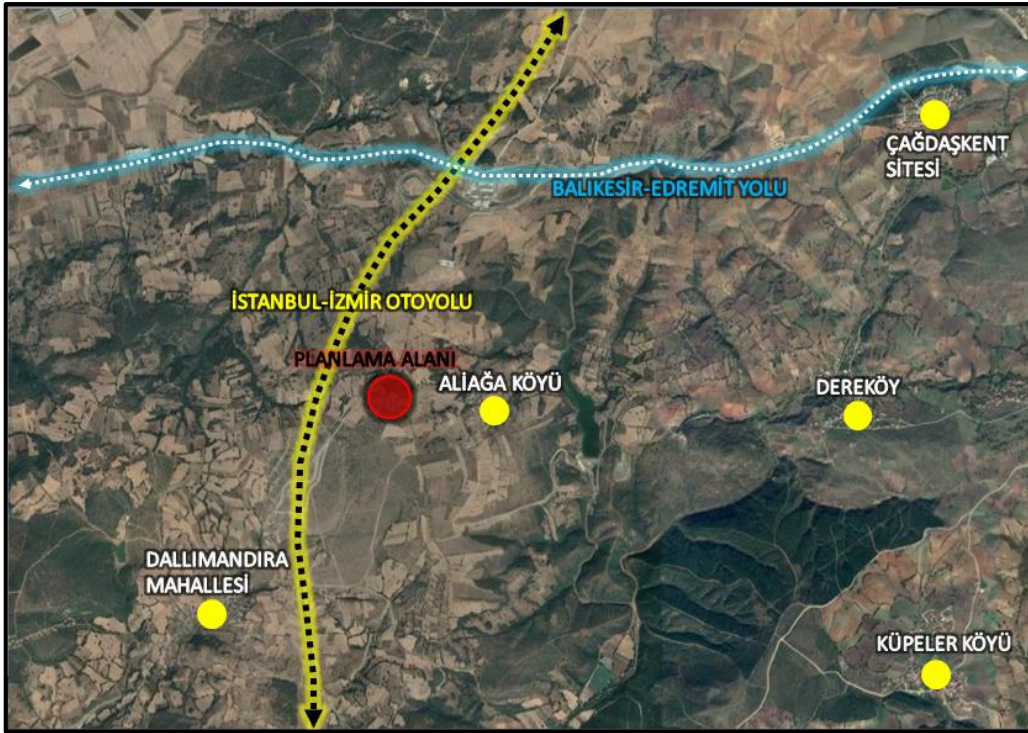
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan Altıeylül İlçesi, Dallımandıra Mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanı mevcut durumda tarla niteliğindedir. Planlama alanında daha önce hiç imar planı yapılmamış olup güneş enerji santrali ile söz konusu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılarak alan imara açılmış olacaktır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Dallımandıra Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, Balıkesir-Edremit Yolu'na yaklaşık 1.7 km mesafede, İstanbul-İzmir Otoyolu'na yaklaşık 620 m mesafede, Çağdaşkent Sitesi'ne yaklaşık 4.8 km mesafede, Dereköy'e yaklaşık 3.6 km mesafede, Küpeler Köyü'ne yaklaşık 4.1 km mesafede, Aliaga Köyü'ne yaklaşık 570 m mesafede ve Dallımandıra Mahallesi'ne ise yaklaşık 2.2 km mesafede konumlanmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



Söz konusu planlama alanı henüz yapılaşmanın olmadığı bir alandır. Planlama alanının yakın çevresinde tarla ve köyler dışında herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2020 TÜİK verilerine göre Altıeylül İlçe nüfusu 182.073 kişidir. Bu nüfusun %50.85'ini erkek nüfusu, %49.15'ini kadın nüfusu oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Dallımandıra Mahalle nüfusu 491 kişi olarak belirlenmiştir.

Altıeylül İlçesi, 97200 hektar alana sahiptir. 94 adet mahallesi bulunan Altıeylül, Balıkesir'de sosyal hayatın ve ekonominin de merkezi sayılabilecek niteliktedir.

TARIM

İlimizde tarımsal faaliyetler topraktan gıda sanayiine kadar çok geniş sınırları kapsamaktadır. İl'in sahil kesimi zeytincilik, bağcılık ve balıkçılıkla uğraşmakta, iç kısımlarda ise her türlü toprak mahsulü, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyet görmektedir.

İlimizin başlıca geçim kaynağının tarım ve tarıma dayalı sanayi olduğu gözlenir. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı yaklaşık %49, sanayi ve hizmetlerin payı % 51 civarındadır.

Tarımsal üretim bakımından Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutar. İlimizde başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir.

İlin coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği dikkati çekmektedir. Başta un, yem, zeytin, zeytinyağı, salça konservesi, nebati yağ, şeker gibi tarımsal hammaddelere dayalı üretimin, Balıkesir ekonomisinde yeri büyüktür. Son yıllarda tavukçuluk ve yumurta başta olmak üzere süt ve süt mamulleri sektörleri önemli yer tutmaktadır. Balıkesir'in denize kıyısı olan 8 ilçesi mevcut olup; Ayvalık, Gömeç, Edremit, Burhaniye, Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen ilçeleridir. Bu ilçelerde balıkçılığın yanısıra Balya, Bandırma, Bigadiç, İvrindi, Manyas Kuş Gölü, Savaştepe, Sındırgı Çaygören Baraj Gölü, Susurluk Barajı Göl ve göletlerinde tarla balıkçılığı ile balıklandırma çalışması yapılmaktadır.

HAYVANCILIK

İlimizde hayvancılık başlıca geçim kaynakları arasında yer almaktadır. Küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık, tavukçuluk, balıkçılık, arıcılık başlıca uğraş alanlarıdır. Buna bağlı olarak et, süt, süt ürünleri, yumurta üretebilmek, işleyebilmek için kesimhane, mandıra ve kümesler gibi iş kolları oluşmuştur.

SANAYİ

Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır.

Balıkesir sanayi yapısı bakımından Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik yapısını taşımakta; İstanbul, İzmir, Bursa gibi büyük sanayi şehirlerine kara, deniz ve demiryolu ile bağlantıları bulunmaktadır.

Körfez Bölgesi'ndeki Ayvalık, Burhaniye, Edremit, Havran ilçeleri geleneksel olarak tarımsal yapıları nedeniyle, zeytinyağı ve sabun sanayiinin merkezidir. İldeki modern fabrikalar ise, Balıkesir Merkez ve Bandırma'dadır.

Borik asit, Boraks, Sodyum Perborat, Sülfirik Asit, transformator, kağıt, çimento, mermer, metal ürünleri, tarım alet ve makinaları, elektrikli cihazlar, suni dokuma, yapay gübre üreten fabrikalar bunların arasındadır. Merkez ilçelerde, tarım makinaları, çimento, sentetik çuval, trafo, jeneratör, un, Ayvalık ve Edremit'te; zeytin, zeytinyağı ve sabun, Bandırma'da beyaz et, ve gübre, Manyas ve Gönen'de; süt ve süt ürünleri, Dursunbey'de orman ürünleri, Bigadiç ve Sındırgı'da maden sektörleri yoğunlaşmıştır.

MADENCİLİK

Çeşitli ve karmaşık bir jeolojik yapıya sahip olan ilimiz, yeraltı kaynakları yönünden de oldukça zengindir. Bunların başında bor tuzları gelmektedir. Birçok sanayii ürününün yapımında kullanıldığı için çok önemli bir maden sayılan bor tuzları, ilimiz sınırları içinde çıkarılmaktadır. Sadece Türkiye çapında değil, dünyanın en zengin rezervlerinden biri de ilimizdedir. Başlıca yatakları Sultançayırı, Bigadiç ve Taşköy dolaylarında olan bor tuzları; 19.yy'dan beri işletilmekte olup yurt dışına ihraç edilmektedir.

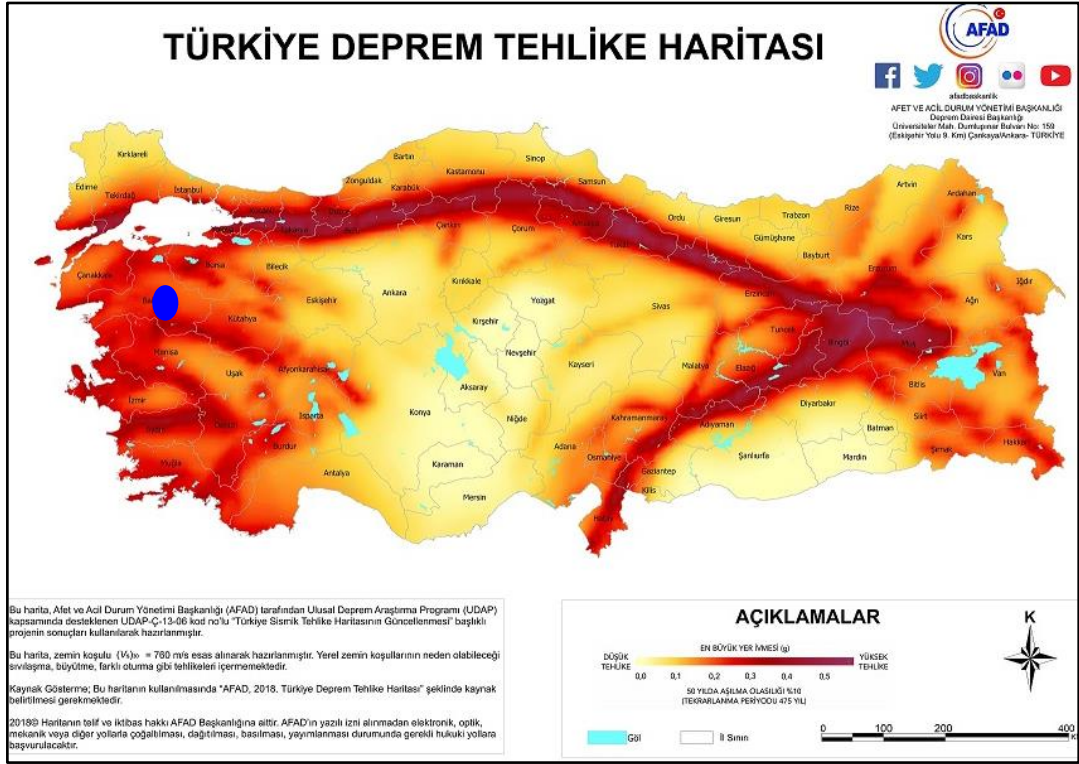
Bölgenin İstanbul'dan sonra en büyük ve en modern tesislere sahip olan Bandırma Limanından başta maden olmak üzere her türlü maddenin ihracat ve ithalatı yapılmaktadır. İhraç edilen maddelerin başında Boraks gelmektedir. Bunun dışında mermer, çimento, bitkisel yağlar, salça, meyve ve sebze, sentetik ihracı yapılmaktadır.

İlimiz yer altı zenginlikleri bakımından önemli bir yer tutmaktadır. Bordan sonra kömür ve demir başta olmak üzere krom, mermer, bakır, kurşun, dolomit, antimon, kaolen gibi maden yatakları rezerv bakımından zengindir. Maden ve jeotermal kaynakları ilin en önemli doğal zenginlikleridir.

Altıeylül İlçesi, Çayırhisar ve Plevne Mahalleleri nüfusu ilçede yer alan diğer mahalle nüfuslarından fazla ve nüfus yoğunluğu olarak mahalleler arasında yer almaktadır. Planlama alanı çevresindeki birçok ticaret-konut ve ticaret merkezi yer alan bölgenin Balıkesir ekonomisine katkı sağladığı kaçınılmazdır. Planlama alanı yakın çevresinde, çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

2.3.2. Jeolojik Yapı

Söz konusu planlama alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

Raporun sonuç ve öneriler kısmında yer alan bazı maddeler aşağıdaki gibidir:

SONUÇ ve ÖNERİLER:

- 1) Bu çalışma Altıeylül Belediyesi tarafından yapılacak olan Güneş Enerji Santrali Projesi Kapsamında mülkiyeti Altıeylül Belediyesi' ne ait Balıkesir İli, Altıeylül ilçesi, Dallımandıra Mahallesi, Kocakarı Mevkii tarla vasfında i19D15D pafta, 115 Ada, 290 parselin bulunduğu 1/5000 ölçekli İ19-d-15-d halihazır paftası ve 1/1000 ölçekli İ19-d-15-d-1-b halihazır paftalarındaki toplam 19.077,65 m² lik yüzölçümlü alan için Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 21/04/2021 tarih ve 17930 sayılı belgesi ve 30/01/2020 tarih 1851 sayılı T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı yazısı ve eki Güneş

Enerjisine Dayalı Üretim Tesisine ilişkin Teknik Değerlendirme raporuna istinaden 1/5000 ölçekli Nazım imar Planına esas ve 1/1000 ölçekli imar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu, Çevre, Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28/09/2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda format 3'e göre hazırlanmıştır. İnceleme alanında etüt çalışması tarihinde herhangi bir yapılaşma gözlenmemiştir.

- 2) İnceleme alanında 6 adet sondaj kuyusu 3 adet araştırma çukuru açılmış ve 2 adet Mikrotremör 4 adet sismik kırılma, 2 adet Rezistivite çalışması yapılmıştır.
- 3) İnceleme alanının 1,44 Km Kuzeyinden Balıkesir Fayı, 10,0 km Kuzeydoğusundan ise Hayran — Balya Fay zone geçmektedir. Bu verilere projelendirme aşamasında dikkat edilmelidir.

4) SİSMİK ÇALIŞMA:

İnceleme alanında yapılan **4 adet Sismik Kırılma ve 2 adet Mikrotremör çalışması yapılmış**, 30 metre derinlik hakkında bilgi aldığımız Sismik ve Mikrotremör çalışma sonuçları değerlendirilmiştir.

Kırılma etüdünde hesaplanan hızlar: Vs30= 656 - 679 m/sn
Zemin Hakim Titreşim Periyodu(T_0) : 0,27-0,28 sn
Zemin büyümesi(A_k) : 3,24-3,46

Amplifikasyon Bölgesi

: $T_{01}=0,18-0,19$ sn ve $T_{02}=0,41-0,42$ sn.

- 5) İnceleme alanında 2 adet 30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir. Des-1 ve Des-2 nolu ölçürri noktasında yüzeyden itibaren 0.97-1.0 m derinliğinde 23,9-25,0 ohm.m özdirençli Bitkisel Toprak, bu birimin altında 3.40-3.75 m derinliğine kadar 8,70-9,24 ohm.m özdirençli Altere Andezit birimi izler. Bu birimin altında araştırma derinliğine kadar 24,3-25,7 ohm.m özdirençli Andezit(Parçalı Kırıklı) birimi izler.

- 6) Morfolojik Jeolojik ve Jeoteknik çalışmalar sonucunda inceleme Yapılaşmaya uygun olmayan saha yoktur.

İnceleme alanda Tersiyer yaşlı Hallaçlar Volkanitine ait Kahve renkli, R2 sınıfı dayanımlı, W4-W5 derecede ayrılmış Altere Andezit mevcuttur. Bu birimin altında ise Hallaçlar Volkanitine ait gri renkte, R3 sınıfı dayanımlı, W3 derecede ayrılmış özellikte Andezit (Parçalı Kırıklı) gözlenmiştir.

İnceleme alanında açılan Sondaj kuyularında ise Yer Altı suyuna rastlanmamıştır. Bu ölçümler rezistivitede yapılan ölçümleri ile desteklemiştir. Laboratuvar, Jeoloji ve Jeofizik verilerinde yapılan çalışmalar sonucunda sivilaşma potansiyelinin oluşmayacağı kanaatindeyiz.

İnceleme alanının Kuzeybatı kesiminde topografik eğim 5°-15° arasında **Düşük Eğimli Alanlar** olup kalan diğer kesimlerinde eğim 0°-5° arasında değişmekte olup **Yumuşak Eğimli Alanlar**, sınıfına girdiği tespit edilmiştir. Eğim genel itibarı ile Kuzey yönüne doğru yönelimlidir.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **UA-2 (Kaya Ortamlar)** ve **ÖA-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)** olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

UA-2 (Kaya Ortamlar); inceleme alanında eğimin 0°-5° (Yumuşak Eğimli Alanlar) olduğu kısımları **UA-2 (Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca; eğimin 5°-15° **Düşük Eğimli Alanlar** olduğu kısımları **ÖA-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

-Çıplak gözle yapılan inceleme sonunda eski menşeyli herhangi bir heyelana rastlanmamıştır. inceleme alanı ve yakın çevresinde köksüz kaya gözlenmemiştir. Kaya düşmesi tehlikesi bulunmamaktadır. inceleme alanında eğimden dolayı mevcut ve inşaat esnasında oluşabilecek şevlerle ilgili parsel bazlı zemin etütlerinde şey stabilité analizleri yapılarak projelendirme ve yapım esnasında her türlü mühendislik tedbirleri alınmalıdır.

-Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde sıvılaşma analizi, rezonans, oturma, şişme 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.

- İnceleme alanı ile ilgili Balıkesir Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğünün **01/02/2021** tarih ve **17385** sayılı yazısında belirtildiği gibi Afet yönünden yapılaşmayı kısıtlayan sakıncalı alan ve afete maruz bölge kararının olmadığı belirtilmiştir. Dolayısı ile yapılaşmayı kısıtlayan bir hüküm bulunmamaktadır.

-İnceleme alanında planlama ve yapılaşmaya gidilmeden önce sit alanları ve koruma bölgeleri hakkında ilgili kurumlarından görüş alınmalıdır.

-İnceleme alanında akan dere ve kuru dere bulunmamaktadır. Son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmektedir. Bu nedenle projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm tedbirler alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Drenaj sisteminin devamlı çalışması sürekli kontrol edilmelidir.

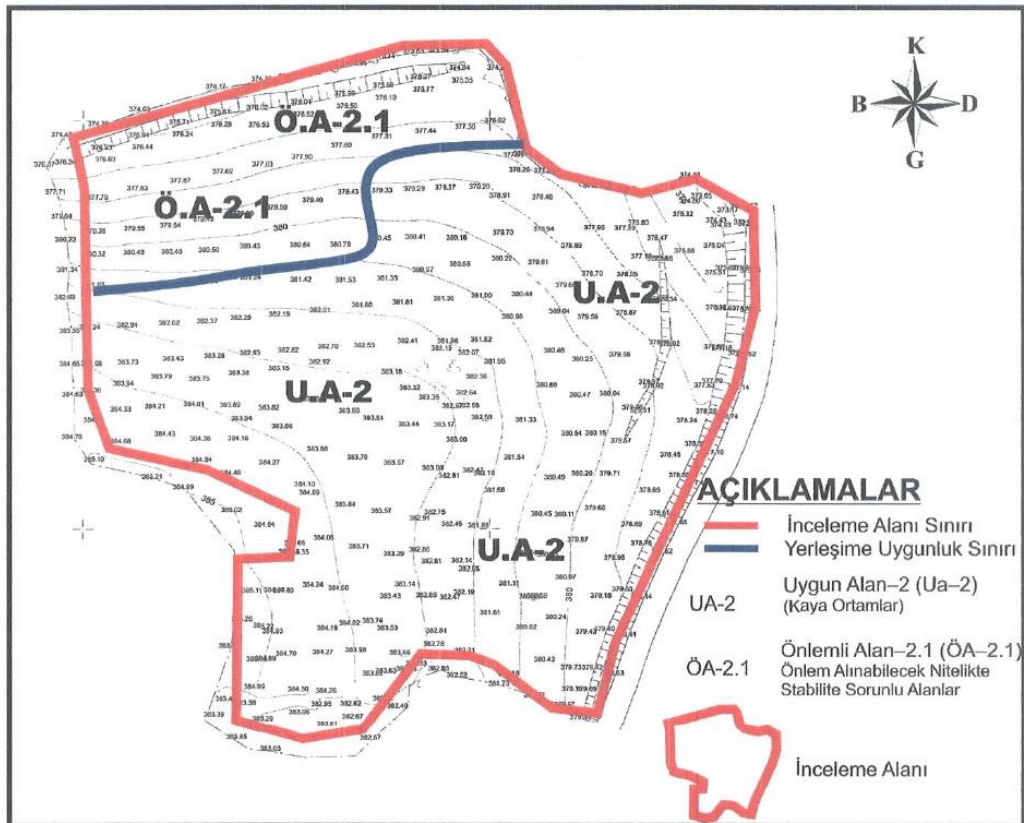
-İnceleme alanında birimlerin kaya nitelikli olmasından dolayı herhangi bir şişme probleminin olmayacağı kanaatindeyiz.

- 7) -Bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için açılacak temel çukurlarında arazi eğilimlerine bağlı olarak, temel altı düzeyinde farklı litolojik özelliklere sahip birimler ile karşılaşılması durumunda yerinde önlemler alınmalı, temelin oturtulacağı düzeylerin jeolojik, litolojik ve jeoteknik olarak homojen olması sağlanmalıdır.

-Altere kısım sıyrılarak yapılaşmanın altereye göre daha sağlam olan birime yapılması önerilmektedir.

- 8) 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 (TBDY)" ne göre Yere! Zemin Sınıfları yönetmenliğinin hükümlerine uyulmalıdır. Bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zeminin incelendiğinde **ZC Yerel zemin sınıfına** girdiği tespit edilir.
- 9) İnceleme alanı 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih 30364 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası' göre Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve İnceleme Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır. Zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler irdelenmelidir.
- 10) Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüd çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel pazında zemin etüdü istenmelidir.

Şekil 2. Yerleşime Uygunluk Haritası



2.4. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 39° doğu enlemi, 27° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde tarla ve yol alanı yer almaktadır.

Merkez ilçelerde (Karesi ve Altıeylül) karasal iklim (yarı kurak) egemen olup kışları serin, yazları sıcak, deniz etkisine yakın bir iklime sahiptir. Hâkim rüzgâr yönü Kuzey, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur. Yıllık toplam yağış ortalaması ise 540-740 mm arasındadır.

Altıeylül ilçe arazilerinin % 32 si Orman, % 49'u Tarım Arazisi, % 12'si Mera, %7'si tarım dışı arazidir.

2.4.1.1. Eğim Durumu

Planlama alanı hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu taşınmazlarda eğim %5-7 aralığındadır. Planlama alanında eğim güneye doğru gidildikçe artmaktadır.

2.4.1.2. Yönelim Durumu

Planlama alanındaki yönelim durumu güneyden kuzeye doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazın olduğu alan “Yapılaşmamış Alan” olarak nitelendirilmektedir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına giren 115 ada 290 parsel 19077.65 m² büyüklüğünde ve söz konusu alan Belediye mülkiyetindedir

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yoktur.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 115 ada, 290 parseller, Balıkesir'in Altıeylül İlçesi'nde ve konum itibarıyla Dallımandıra Mahallesi'nin kuzeydoğusunda yer almaktadır.

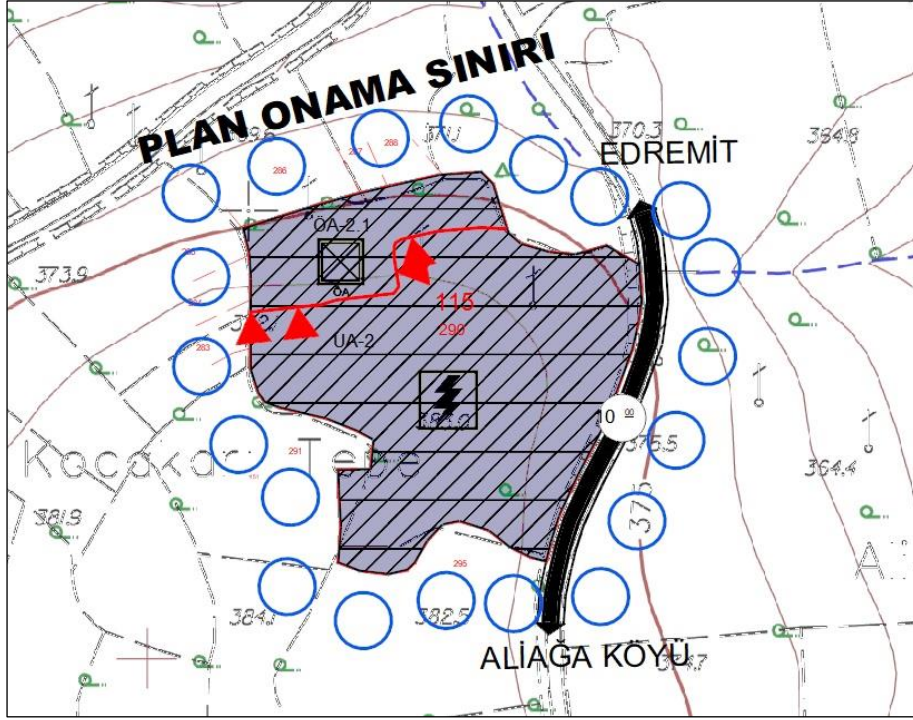
Günümüzde toplumların rekabet gücünü artırması, ekonomilerini büyümesi, yaşam kalitesini yükseltmesi, teknolojik gelişmişlik düzeyleri ile doğrudan ilişkilidir. Teknolojik gelişmenin sağlanması ve bunun sürdürülebilirliğinde ise yeterli, sürekli ve temiz enerjinin temini büyük önem taşımaktadır. Toplumların gelişmişlik düzeyine paralel olarak son 50 yılda enerji tüketimi üssel bir artış göstermiştir.

Ancak konvansiyonel enerji kaynaklarının orta ve uzun vadede tükenecek olmasıyla ilgili yapılan projeksiyonlar ve konvansiyonel üretim sistemlerinin neden olduğu çevresel bozulmaya ilişkin sonuçlar, enerji arzında yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelmeyi hızlandırmıştır. Yenilenebilir enerji kaynakları içinde güneş enerjisi üretim sistemleri, kaynağı itibarıyla hem bol ve bedava hem de sürekli ve yenilenebilir bir enerji kaynağı olduğu için çevre dostu olarak nitelendirilmektedir. Ülkemiz de dâhil olmak üzere, uluslararası kuruluşlar ve çeşitli ülkeler, enerji politikalarında güneş enerjisinin tamamen temiz bir enerji kaynağı olduğundan hareketle bu teknolojilere yüksek teşvik uygulamaları yapmaktadır. Ülkemizde enerjide dışa bağımlılığın azaltılması, dış ticaret açığının kapatılması, yerel kaynaklara ağırlık verilmesi gibi enerji ve ekonomi politikalarında yenilenebilir enerji ve özellikle güneş enerjisi ön plana çıkmaktadır. Gelişmiş ülkelerde de yenilenebilir enerji ve özellikle güneş enerjisi potansiyelinin etkin olarak değerlendirilmesine yönelik politikalar ortaya konulmaktadır. Ancak bu politikalar ele alınırken yenilenebilir enerji geliştirme süreçlerinde çevresel etkilerin minimize edilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultu da;

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Dallımandıra Mahallesi, 115 ada, 290 parselde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) olarak planlanması talep edilmektedir. Planlama bölgesi ve çevresine hizmet edecek Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) oluşturmak amacıyla nazım imar planı hazırlanmak istenmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Şekil 3: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



3.2.1. PLAN KARARLARI

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Dallımandıra Mahallesi 115 ada 290 parsel, tapunun I19D15D1B paftası, söz konusu kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılarak, söz konusu parselde “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı” fonksiyonu yer alacak şekilde planda gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

3.2.2. HESAPLAR

Tablo 1. Hesap Tablosu

FONKSİYON	ÖNERİ PLAN
ENERJİ ÜRETİM ALANI	19077,4
TOPLAM ALAN	19077,4

3.2.3.PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN BÜTÜN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. BALIKESİR VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 05.03.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, DALLIMANDIRA MAHALLESİ, 115 ADA, 290 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. APLİKASYONDAKİ KADASTRAL SINRILAR ESASTIR, BU SINIRLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
5. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. AYRI AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1.1.ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın, 03.02.2021 tarih ve 215805 sayılı kurum görüşü yazısında; "...Söz konusu 19077.5 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine GES (990 Kw Güneş Enerjisine Dayalı Lisanssız Elektrik Üretim Tesis)" projesi ile ilgili olarak 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği Ek 2 listesi 45- (Değişik•RG-26/5/2017-30077) Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWe ve üzerinde olan güneş enerji santralleri hükmü yer almaktadır, söz konusu proje kapasitesinden dolayı listelerde yer almadığından ÇED yönetmelik hükümleri uygulanmayacaktır..." ifadeleri belirtilmiştir.

4.1.2.DEVLET SU İŞLERİ 25.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Devlet Su İşleri Genel, 15.02.2021 tarih ve 935524 sayılı kurum görüşüne göre; Aşağıda belirtilen maddelerce kurum görüşü belirtilmiştir.

1. Belirlenen alanın, 19077,65 m² yüzölçümünde olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında genişleme ya da kapasite artışı söz konusu olduğunda tekrar Kurumumuz görüşü alınmalıdır.
2. Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ya barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**

Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, 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 yayımlanarak yürürlüğe giren 2006/27 sayılı **Dere Yatakları ve Taşkınlar** konulu (Mülga) Bakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2010/5 sayılı **Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı** konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği** ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve **2012/1 nolu Valilik kararı** hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı **Acil ve Afet Durum Yönetimi Bakanlığı yazışmasında;** "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır

Dere yatak güzergâhlarında, Kurumumuz görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, çok gözlü menfez şeklinde yapılan geçiş yapıları taşkınlar esnasında sürüklenen rusubat ile bitki kök ve dalları nedeniyle tıkanabildiğinden dolayı derenin Q500 taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2m x 2m) boyutunda kutu menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülmektedir.

Yapılacak köprü ve sanat yapılarının projelendirilmesinde dere yatak eksenini değiştirilmeden yapılar doğal akis yönünde inşa edilmelidir. Yapılacak köprü ve sanat yapılarının inşası esnasında dere yataklarına üst havzadan gelebilecek akışın civardaki arazilerde meydana getirmesi muhtemel oyuntular engellenerek araziler korunmalıdır.

Köprü ve sanat yapılarının boyutlandırılması hususunda gerekli hallerde Bölge Müdürlüğümüzün görüşü alınmalıdır. Dere yatak güzergâhlarında DSİ'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

Ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2,00 metre yükseklikte olması gerekmektedir.

3. Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. **Yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması,** faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerekmektedir.

Dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğundadır.

4. Belirlenen alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan **Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği** hükümlerine ve **Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik** hükümlerine uyulmalıdır.
5. Belirlenen alanda **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 gerekmektedir. 167 sayılı **Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun**, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan **Su Kirliliği Kontrollü Yönetmeliği**, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan **Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik** ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan **İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ** hükümlerine uyulması gerekmektedir.

6. Belirlenen alanda çalışan kişilerden yâda yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine uyulmalıdır. 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 sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, idaremizce inşa edilerek işletmeye ayrılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya Islah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir.

Gerekli izinler alınabildiği takdirde **yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlletmesi önlenmelidir.**

7. Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi belirtilmiştir.

4.1.3.BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Balıkesir Büyükşehir Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, 21.04.2021 tarih ve 17930 sayılı kurum görüşüne göre; “...İlgili kurumların görüşlerinin alınması, 1/100000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir...” ifadeleri belirtilmiştir.

4.1.4. İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.02.2021 tarih ve 17385 sayılı kurum görüşüne göre; “...Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda İmar Planı yapımında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” ifadeleri belirtilmiştir.

4.1.5. AKSA DOĞALGAZ

AKSA Doğalgaz, 04.02.2021 tarih ve 10651 sayılı kurum görüşüne göre; *“...Balıkesir İli Altıeylül İlçesi, Dallımandıra Mahallesi 115 ada 290 no’lu parselde şirketimize ait herhangi bir doğal gaz alt yapı veya üst yapı tesisi bulunmamaktadır...”* ifadeleri belirtilmiştir.

4.1.6. BALIKESİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, KADASTRO VE MÜLKİYET ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, 12.02.2021 tarih ve 346724 sayılı kurum görüşüne göre; *“...Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Dallımandıra Mahallesi 115 ada 290 parsel numaralı taşınmazın; 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı anlaşılmış olup, lisanssız elektrik üretimi yapmak amacıyla 990 kW gücünde Güneş Enerji Tesisi yapılması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz mevzuat’ açısından sakınca bulunmamaktadır...”* görüşü belirtilmiştir.

4.1.7. BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ BOTAŞ

BOTAŞ’ın 12.02.2021 tarih ve E.2348529/5011 sayılı kurum görüşüne göre; *“...Alanda doğalgaz boru hattı= bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir...”* görüşü belirtilmiştir.

4.1.8. KARAYOLLARI 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları 14. Bölge müdürlüğü’nün 28.01.2021 tarih ve 344478 sayılı kurum görüşüne göre; *“...Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan Karayolu güzergahlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır...”* görüşü belirtilmiştir.

4.1.9. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TEİDAŞ

TEİDAŞ’ın 551722 sayılı kurum görüşüne göre; *“...Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir...”* görüşü belirtilmiştir.

4.1.10. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM UEDAŞ

UEDAŞ’ın 01.02.2021 tarih ve 2212 sayılı kurum görüşüne göre; *“...Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi Dallımandıra mahallesi 115 ada 290 no’lu parsel üzerinde şirketimize ait alt ve üst yapılarımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parsel üzerinde “İmar Planı” yapılmasında sakınca bulunmamaktadır...”* görüşü belirtilmektedir.

4.1.11. İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.01. 2021 tarih ve 1079096 sayılı kurum görüşüne göre; *"...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..."* görüşü belirtilmiştir.

4.1.12. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.02. 2021 tarih ve 20222630 sayılı kurum görüşüne göre; *"...Bakanlığımız ilgilendiren herhangi bir fonksiyonun yer almadığı değerlendirilmektedir. Bahse konu İmar Plan çalışmalarının yapılmasında Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır..."* görüşü belirtilmiştir.

4.1.13. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 09.02. 2021 tarih ve 045.99-161 sayılı kurum görüşüne göre; *" ...Müdürlüğümüz mevzuatı açısından yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlanma yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır..."* görüşü belirtilmiştir.

4.1.14. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 1593691 sayılı kurum görüşüne göre; *" ...İlimiz Altıeylül ilçesi, Dalhmandıra Mahallesi,Kocakan Mevkii, 115 ada, 290 parsel numarasında kayıtlı, 1,9077 hektar (19.077,65 m²) yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmaz üzrinde Belediye Bakanlığınız tarafından "1.100 kWe Güneş Enerji Santrali" amaçlı İmar Planı yapılması uygun görülmüştür. Ancak 5403 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaç için kullanılmak istenilmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca yapılacak olan "1.100 kWe Güneş Enerji Santrali" İmar Planının talep edilen amaç dışında kullanılmayacağını, amaç dışında kullanımı tespit edilmesi durumunda iznin iptal edileceğinin, iki yıl içinde onaylanmayan planların geçersiz kabul edileceğinin ve bu durumda tekrar Kurum görüşünün alınması gerektiğinin bilinmesi hususunda gereğinin yapılmasını rica ederim..."* görüşü belirtilmiştir

4.1.15. İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ

İlçe Müftülüğü 'nün 01.03.2021 tarih ve 1091771 sayılı kurum görüşüne göre; *"..Müftülüğümüzce yerinde yapılan inceleme sonucunda, gönderilen planın uygulanmasında olumsuz bir durum gözlenmemiştir..."* görüşü belirtilmiştir.

4.1.16. İNŞAAT VE EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İlçe Müftülüğü 'nün 03.02.2021 tarih ve 20063256 sayılı kurum görüşüne göre; *“...İlgi yazi ye eklerinden yapılacak olan imar planı calismasinda, Bakanligimizi ilgilendiren herhangi bir fonksiyonun yer almadigi degerlendirilmektedir. Bahse konu imar plan çalışmalarının yapılmasında Bakanlığımızca sakınca bulunmamaktadır...”* görüşü belirtilmiştir.

SAYGILARIMLA ARZ EDERİM.