

**BALIKESİR İLİ GÖNEN İLÇESİ ÇALIOBA MAHALLESİ 0 ADA 261  
PARSEL**

**NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**OCAK 2022**

**ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	2
<b>2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM</b> .....	<b>3</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU .....	3
2.2. KADASTRAL DURUM .....	4
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b> .....	<b>4</b>
3.1. YAPI ANALİZİ.....	4
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	5
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	5
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	5
3.3. JEOLJİK DURUMU .....	6
<b>4. MEVCUT İMAR DURUMU</b> .....	<b>8</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	8
4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	8
4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	8
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	8
<b>5. KURUM GÖRÜŞLERİ</b> .....	<b>8</b>
<b>6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI</b> .....	<b>10</b>
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ .....	10
6.2. PLANLAMA KARARLARI .....	10
6.3. PLAN HÜKÜMLERİ .....	12
6.3.1.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ .....	12

### HARİTA LİSTESİ

<b>HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ</b> .....	<b>1</b>
<b>HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ</b> .....	<b>2</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ</b> .....	<b>2</b>
<b>HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI</b> .....	<b>3</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI</b> .....	<b>3</b>
<b>HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ</b> .....	<b>4</b>
<b>HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ</b> .....	<b>4</b>
<b>HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b> .....	<b>5</b>
<b>HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b> .....	<b>5</b>
<b>HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI</b> .....	<b>7</b>
<b>HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</b> .....	<b>8</b>
<b>HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</b> .....	<b>11</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



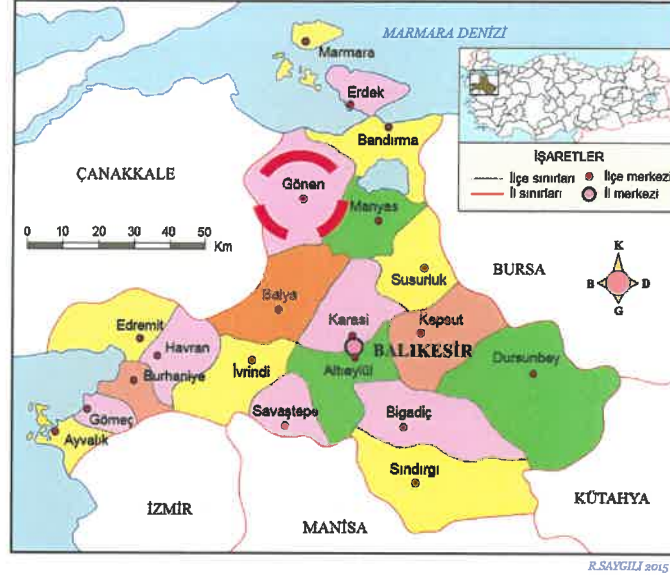
HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> 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.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının %31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin %45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, %8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. 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.



**HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ**

Planlama alanı; Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



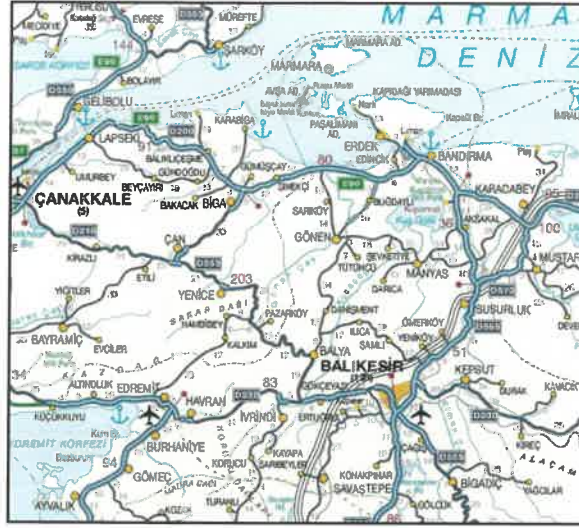
**HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ**

## **1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir

İllerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır.

Balıkesir İli'nin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



**HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI**

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; güneyinden Çalıoba Mahallesi kadastral yolu bulunmaktadır. Alana ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır.



**HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI**

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

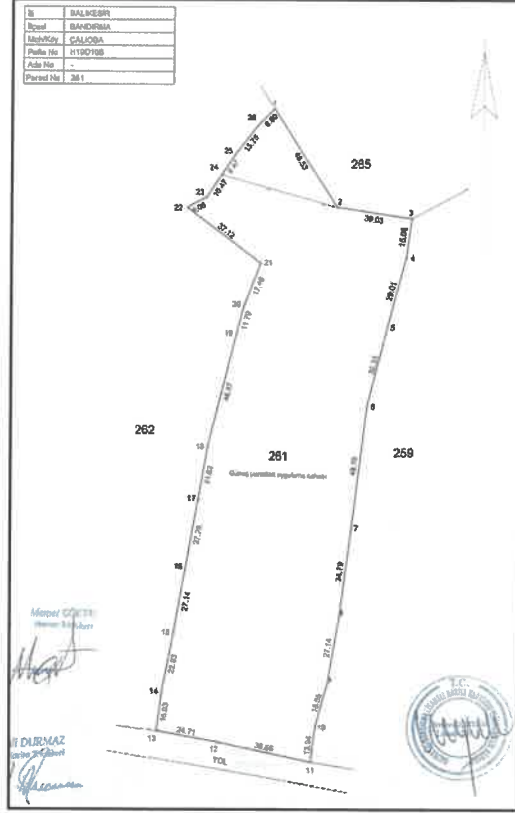
### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parsel "Fethiye Akkuş" adına kayıtlı olup; parselin üst kullanım hakkı 'SÜPERNOVA ENERJİ SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.'ne aittir. Toplamda parsellin alanı 14.850 m<sup>2</sup>'dir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
BALIKESİR- GÖNEN	0	261	FETHİYE AKKUŞ	ÇALIOBA	TARLA	14.850,00

## 2.2. KADASTRAL DURUM

Nazım İmar planına konu olan alan Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parseli kapsamaktadır.



HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ

## 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

### 3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parsel üzerinde yapılaşma yoktur.



HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ



### 3.3. JEOLJİK DURUMU

26.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Balıkesir ili, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, Örenler Mevkii sınırları içerisinde Süpernova Enerji Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.'ne ait olan tapuda tarla vasfında ki H19D10B pafta, 0 ada, 261 no'lu parsel toplam 14.850,00 m<sup>2</sup> alan için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda söz konusu alan yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alan-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiş ve rapor eki paftalarda "ÖA-2.1" rumuzuyla gösterilmiştir.** Söz konusu jeolojik etüt raporunun diğer sonuç ve önerileri şunlardır;

- Balıkesir ili, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, Örenler Mevkii sınırları içerisinde **Fethiye AKKUŞ'a** ait tapunun H19D10B pafta, 0 ada, 261 parsel toplam 14.850,00m<sup>2</sup> alanı kapsayan, **Süpernova Enerji Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.** tarafından yaptırılan ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 08/11/2019 tarih ve 11977187-115.01.99-E.21985 sayılı belgesine istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas olmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda uygun olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu format 3 düzeyinde hazırlanmıştır. Hazırlanan bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayrıtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik-Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak bir dizi çalışma yapılmıştır. İnceleme alanında etüt çalışması tarihinde herhangi bir yapılaşma gözlenmemiştir.
- İnceleme alanı Neojen yaşlı Bayramiç Formasyonu Birimlerine ait üst kısımlar bitkisel toprak altında Altere Tüfit birimi mevcuttur. Altere Tüfit birimi grimsi kahverengimsi, sıkı, zeminleşmiş yer yer taşlaşmış, R1 sınıfı dayanımlı, W5 derecede ayrılmış, Kayaç Kalitesinde Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edilmiştir.
- Sondaj çalışması için Bmc marka Kamyon üzerine monteli d500 Crelius marka Sondaj Makinesi ile inceleme alanına gidilerek 24-26.10.2019 tarihlerinde sondaj makinasının gidebildiği uygun yerlerde 15,00m. derinlikde toplam 4 adet sondaj kuyusu çalışması, 25.12.2019 tarihinde 4 adet sismik kırılma çalışması, 25.12.2019 tarihinde 3 noktada 30'şer metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması ve 17.11.2019 tarihinde 2,00-2,50m. derinliğinde 3 adet çukur açılmıştır. Çukurlarda geçilen birimler sondajlardan alınan karotlarla karşılaştırılarak incelenmiştir.
- İnceleme alanında yapılan **4 adet Sismik Kırılma çalışması yapılmış** ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Sismik etüdde hesaplanan hızlar : **Vs30= 585-687 m/sn**

Zemin Hakim Titreşim Periyodu : **0,29-0,34 sn**

Zemin büyütmesi : **1,4 -1,5**

Amplifikasyon Bölgesi : **To<sub>1</sub>=0,19 sn ve To<sub>2</sub>=0,51 sn.**

- İnceleme alanında 3 adet AB/2=30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.  
Des-1, Des-2 ve Des-3 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 0,9-1,24 m derinliğinde 25,6-32,6 ohm.m özdirençli Bitkisel Toprak bulunmaktadır. Bu birimin altında araştırma derinliğine kadar 60,5-70,8 ohm.m özdirençli Altere Tüfit birimi bulunmaktadır. Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyularında, araştırma çukurlarında ve rezistivite çalışmaları sonucunda yeraltı suyu statik seviyesine rastlanılmamıştır.
- İnceleme alanı tepe üzerinde olduğundan tepeden aşağıya doğru Güneybatı 0°-5° derece eğimlidir. İnceleme alanını oluşturan birim ve eğimden dolayı sahada çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeyli her hangi bir heyelana rastlanmamış olmakla birlikte yüzeyel suların etkisiyle zemin stabilizesinin bozulması sonucu lokal akmalara sebebiyet vermemesi doğrultusunda her türlü mühendislik tedbirlerin alınmalıdır.
- İnceleme alanı ve civarında yapılar için risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanı yüzeyinde bulunan köksüz kayaların ileride can ve mal emniyeti yönünden sorun yaratmaması için ortamdan uzaklaştırılması gerektiğinden gerekli tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü 07.10.2019 tarihli 32828584-754-638421 sayılı yazısında;

"Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde yada su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**"

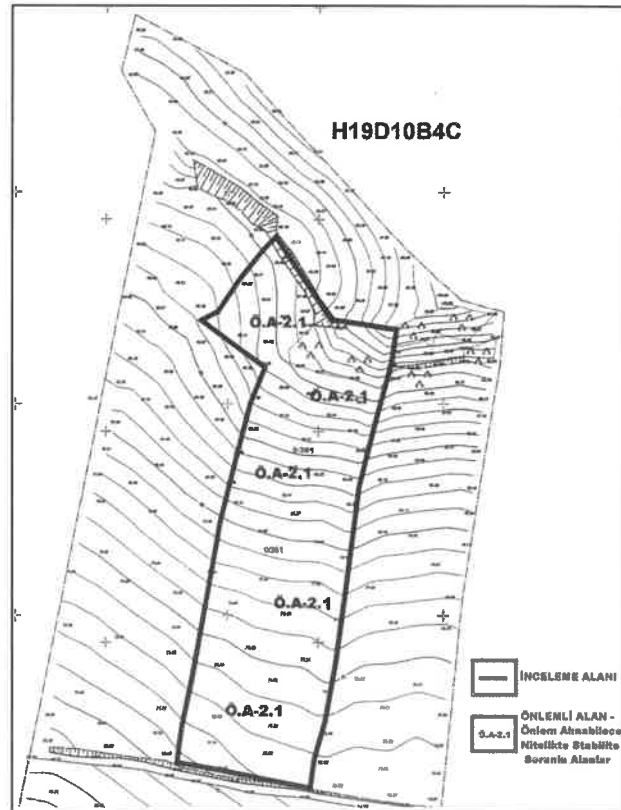
Dünyanın birçok bölgesinde aşırı yöresel yağışlardan veya toplu kar erimelerinden sonra yaşanan akarsu taşkınları sel olayının en yaygın örneğidir. Sel, yaşandığı bölgenin iklim koşullarına, Jeoteknik ve topoğrafik niteliklerine bağlı olarak gelişen bir doğal oluşumdur.

İnceleme alanının yakın çevresinde 360 m. uzaklıkta Kalemli Deresi bulunmaktadır, taşkın sahaları konusunda ilgili önlem ve diğer uygulamalar DSİ görüşü alınmalıdır.



Ancak; Son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmekte ayrıca 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. İnceleme alanı Sit Alanı ve koruma bölgesi içinde değildir.

- İnceleme alanını içeren paftalarının topoğrafik eğimleri incelenmiş ve “Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı”na göre; İnceleme alanının 5°-15° eğimli (düşük eğimli alanlar) arasında kalmaktadır. Eğim haritası ekte verilmiştir.
- İnceleme alanının tamamı “Ö.A-2.1” simgesiyle gösterilen eğimi 5°-15° arasında bulunan Alanlar Neojen yaşlı Altere Tüfit birimi **Önemli Alan-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.
- Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları; Gündoğan fayı (**MTA Yerbilimleri Harita Görüntüleyicisinde parselin Güney kesiminden geçmektedir**), Sarıköy fayı (**5km**), Yenice-Gönen fayı (**9km**), Manyas fayı (**9km**), Akçapınar fayı (**11 km**), Edincik fayı (**15 km**), Sinekçi fayı (**15 km**). **Başta Gündoğan fayı olmak üzere bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.**
- 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 **ZC** Yerel Zemin Sınıfına girdiği tespit edilmiştir.
- 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 depremsellik mutlaka önemsenmeli ve deprem yönetmeliklerine uyulmalıdır. Zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler araştırılarak irdelenmelidir.
- Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri, 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 alanında mevcut ve temel kazısı esnasında oluşabilecek şevlerde düşmelerin ve kaymaların önüne geçmek amacıyla istinat duvarının yapılarak gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.
- 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.
- 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.

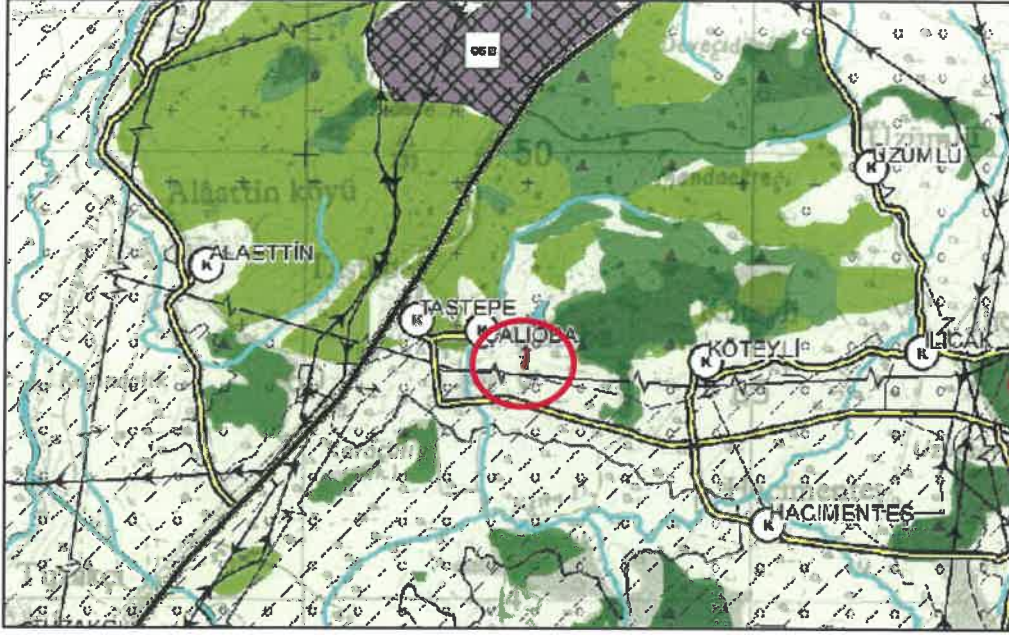


HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

#### **4. MEVCUT İMAR DURUMU**

##### **4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.05.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-19 Paftasında **Tarım Alanı** fonksiyonlarından etkilenmektedir.



**HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

##### **4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

##### **4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

##### **4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

#### **5. KURUM GÖRÜŞLERİ**

- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.11.2019 tarih ve E.747890 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.11.2019 tarih ve E.907088 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 11.10.2019 tarih ve E. 3126886 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.12.2019 tarih ve E.182464 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.11.2019 tarih ve E.62 sayılı yazınız;
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.05.2021 tarih ve E.910566 sayılı yazıları;

- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2019 tarih ve E.21985 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Baskı Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 30.10.2019 tarih ve E.24024 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2019 tarih ve E.19204 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2019 tarih ve E.19210 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2019 tarih ve E.19257 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 18.10.2019 tarih ve E.262 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Gönen Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.10.2019 tarih ve E.6812 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 06.12.2019 tarih ve E.23499 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.12.2019 tarih ve E.463399 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün E.72767 sayılı yazıları;
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.191686 sayılı yazıları;
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 13.12.2019 tarih ve E.509989 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Yatırım Kalitesi İzleme Müdürlüğü'nün 045.99 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Enerji Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın E.22131205 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü, Jeolojik Etüt ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın 20.11.2019 tarih ve E.2899075 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü (TPAO), Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.79773 sayılı yazıları;
- Etimaden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün E.52925 sayılı yazıları;
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş (BOTAŞ), Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2019 tarih ve E.41058 sayılı yazıları;
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 20.11.2019 tarih ve 35687 sayılı yazıları;
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. , Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü'nün 04.10.2019 tarih ve 123696 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve 638421 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.713980 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.713980 sayılı yazıları;
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 04.10.2019 tarih ve E.2029589 sayılı yazıları;
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 16.10.2019 tarih ve E.280211 sayılı yazıları;

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.10.2019 tarih ve E.811288 sayılı yazıları;
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.11.2019 tarih ve E. 670875 sayılı yazıları;

## **6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI**

### **6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ**

Planlama alanına ait Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi, 0 Ada, 261 no.lu parseli kapsayacak şekilde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına (Güneş Enerjisi Santrali) yönelik olarak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talep edilmektedir. Bu proje ile Balıkesir ilinde kurulacak endüstriyel GES projelerine öncülük edecek gerek ilimizin gerekse Türkiye'nin Sürdürülebilir Enerji politikasını destekleyecektir. Proje sayesinde bölgede gözle görülür bir çevresel ve sosyal kalkınma hedeflenmektedir. Bu tipte tesislerin ülke genelinde yaygınlaşması ile temiz ve çevreci elektrik üretilecek Sürdürülebilir Enerji hareketi desteklenecektir.

Tesisin bu kapsamda sağlayacağı faydalar şunlardır:

- Güneş enerjisinden elektrik üreterek, herhangi bir milli kaynak kullanmadan ülke ekonomisine fayda sağlanması,
- Atık yaratmayan, çevre kirletmeyen temiz bir teknoloji kullanarak elektrik üretimi
- Tarıma uygun olmayan arazilerin enerji üretimi için değerlendirilmesidir.

Yapılacak olan yeni tesislerde yeni istihdam olanaklarının yaratılması, bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlanması, doğal ve yerli kaynakların insan ve çevre sağlığına zarar vermeden verimli şekilde kullanılması ve elektrik enerjisi üretiminde ülkenin dışa olan bağımlılığın azaltılması hedeflenmektedir.

### **6.2. PLANLAMA KARARLARI**

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Çalıoba Mahallesi sınırları içerisinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 20.07.2016 tarihinde ITRF\_96 koordinat sisteminde onaylanmış 1 adet 1 / 5000 ölçekli H19-d-10-b Halihazır paftasında yatayda;  $x = 4.449.212,44 - 4.449.500$ , dikeyde ;  $y = 562.000 - 563.000$  koordinatları arasında bulunan 0 Ada, 261 no.lu parsel üzerinde 1/ 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasına başlanmıştır.

Nazım İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, üst ölçekli ÇDP planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Nazım imar planı ile söz konusu parselin yaklaşık olarak 14.592,23 m<sup>2</sup>'lik kısmına **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali)** fonksiyonu verilmiştir.

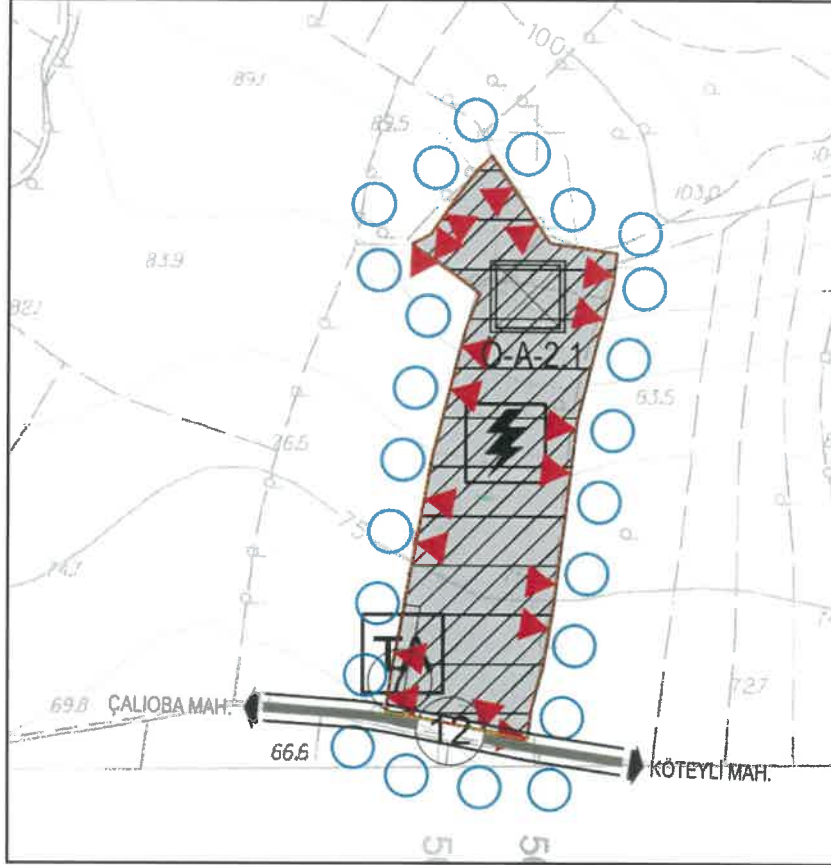
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı'nda; Güneş Enerjisi Santrali Tesisi ile bu tesisin tamamlayıcısı niteliğinde bu tesisin ihtiyacına yönelik olarak idari, teknik ve sosyal tesisler ( İdari Bina, Arıtma Tesisi, Yemekhane, Şalt Binası, Trafo vb....) yapılabilecektir. Nazım imar planının da mevcuttaki Kadastral yol planlama alanına hizmet edecek şekilde toplayıcı ve dağıtıcı nitelikte 12 metrelik taşıt yolu olarak planlanmıştır. Alana giriş ve çıkışlar bu yol üzerinden sağlanacaktır.

Düzenleme sonucu planlama alanı içerisinde 257 m<sup>2</sup> 'lik kısım yola terk olunmuştur.

Alanda yapılanma koşulları ile ilgili detaylar alt ölçekli 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Alan Kullanımı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (Güneş Enerji Santrali)	14.592,23	98.26
Yol ( Kamuya Terk)	257,77	1.74
<b>TOPLAM</b>	<b>14.850,00</b>	<b>100,00</b>



HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Nazım İmar Planı, 0 Ada, 261 no.lu parselin üst kullanım hakkına sahip olan 'SÜPERNOVA ENERJİ SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.' nin isteği üzerine hazırlanmıştır.

Saygılarımla.

### 6.3.PLAN HÜKÜMLERİ

#### 6.3.1.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

- 1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2-UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.