

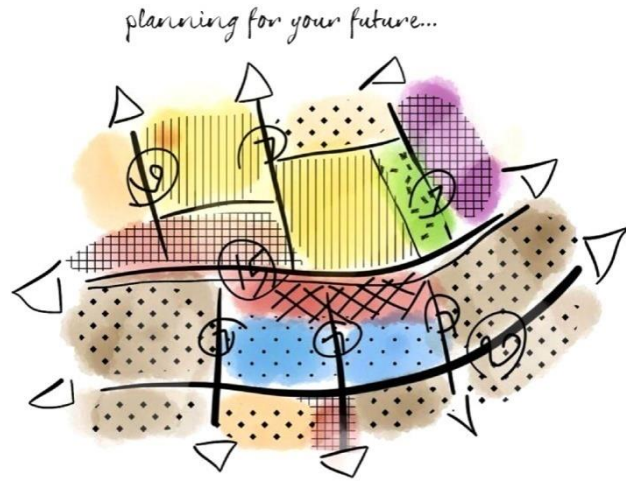


BİGA (ÇANAKKALE) RÜZGÂR ENERJİ SANTRALİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

ELMALI KÖYÜ 109 ADA 158 PARSEL

H18C11A4B - H18C11A4A

1/1000



2017

pland
PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAARHİT
DİJİTAL BASKI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

www.pland.com.tr info@pland.com.tr
Tel: 0266 714 50 10 Fax: 0266 714 50 60

1. Yerleşmenin Genel Konumu

Biga, Marmara Bölgesinde yer alan Çanakkale iline bağlı bir ilçedir ve Biga, doğudan Balıkesir ili Gönen ilçesi, batıdan Çanakkale ili Lâpseki ilçesi, kuzeyden Marmara Denizi, güneyden Çanakkale ili Çan ve Yenice ilçeleri ile sınırlıdır. Genel olarak düzlüklerle kaplı bir topografyaya sahip olup, alanın %30'u hafif engebeliklerle kaplıdır. Denizden ortalama yüksekliği yaklaşık 50–60 metredir.



Uydu Görüntüsü

Planlama alanı Biga ilçesinin 10 km güneyinde yer alan Elmalı Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Elmalı Köyünün yaklaşık 1 km doğusunda yer alan 158 parsel toplam 15224 m² tapu alanına sahiptir.

2. İklim Durumu

Biga ilçesinin iklimi Çanakkale ili genelinde olduğu gibi, genel karakterleriyle Akdeniz ve Karadeniz geçiş iklimi özelliğindedir. Denizden uzaklaştıkça ve yüksek kesimlerde iklimde bazı farklılaşmalar görülür. Bu farklılaşma yükseklerde yağışların daha çok, buna karşılık iç kesimlerde karlı ve donlu günlerin daha fazla olması ve sıcaklık farklarının artması şeklindedir. Kuzey rüzgâr ve soğuklarının Balkanlar üzerinden sarkması bunun önünde doğal bir engelin bulunmaması, yılın büyük bölümünün rüzgârlı geçmesine yol açar. Egemen rüzgar yönü kuzeydir. Sırasıyla en çok Poyraz, Yıldız, Lodos, Kible eser. Yıllık ortalama rüzgâr hızı 4,9 m/sn dir.

3. Jeolojik Durumu

Alan ile ilgili olarak hazırlanan 19.06.2017 tarihinde Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan "Çanakkale ili, Biga İlçesi, Elmalı Köyü, Uzun Burun Mevkii, 109 Ada 158 Parsel İmar planına Esas Jeolojik –Jeoteknik etüt Raporu" aşağıda özetlenmiştir.

"XII.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.) :

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda :

Çalışma alanında kaya düşmesi, heyelan gibi doğal afet olayları gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanı litolojik olarak çok kırıklı, çatlaklı, çok ayrılmış şistli metamorfik kaya birimi bulunmakta ve inceleme alanı sınırlarında şevli ve yüksek eğimli topoğrafya bulunmaktadır. Bu durum gözönüne alındığında inceleme alanı ve çevresinde yapılacak kazı vb. İşlemlerde kütle hareketi problemleri beklenmekte olup, bu stabilite problemlerinin önlenilebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı " Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.-2.1." simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda :

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir, yapı yükleri jeolojik sorunların giderildiği seviyelere taşıtılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak incelenmeli alınacak mühendislik önlemler belirlenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir. Şev yükseliği ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Sonuç ve Öneriler

2. Mevcut alan Çevre Düzenleri Planları Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1 / 100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı alanı sınırlarında kalmaktadır ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

3. İnceleme alanının geneli % 0-12 arası eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Ancak inceleme alanı sınırları içerisinde ve çevresinde şevli ve yüksek eğimli alanlar bulunmaktadır.

4. İnceleme alanında 3 adet toplamda 30 metre derinliğinde temel araştırma sondajı açılmıştır. 0,00-0,25 m arası Bitkisel Toprak, 0,25 - 2,00 m. arası (CL) simgeli Düşük Plastisiteli Kil 2,00 - 10,00 m. arası R1 (çok zayıf kayaç) dayanım sınıfı W4 (çok bozunmuş) derecesinde bozmuş Şistli Metamorfik Kayaç birimlerinden oluşmaktadır. İnceleme alanı Mehmetalan Formasyonu sınırları içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanında yapılan sondaj ve laboratuvar verileri değerlendirilmiştir. İnceleme alanında zeminin geneline baktığımızda kohezyonlu zeminlerin orta-katı kıvamda olduğu görülmektedir.

5. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda Likit limit (LL) = değerleri SK/1-2-3 için 27-35 aralığında olduğu için şişme yüzdesi 0-5 şişme derecesi ise "orta-düşük " dür. Sk/1-2-3. Nolu sondaj

kuyularından alınan numuneler üzerinde yapılan hesaplamalar sonucunda oturma mikları ; 3,84 cm. – 3,89 cm. – 4,13 cm. olarak belirlenmiştir. Ulaşılan bu değerler izin verilen sınırlar içinde kalmaktadır.

6 Bölgede gerçekleştirilen jeofizik çalışmalarda;

Sismik hızlar profil-1 için 0 – 3 metre aralığındaki katman 657 m/sn hızı sahip olup, oldukça gevşek yüzeye yakın havalandırılmış katman (bitkisel örtü) ve hemen altında nispeten daha yüksek hızlı bir ortamı işaret etmektedir. Bu katma 3 metreden sonra 1291 m/sn hızı sahip daha sıkı bir tabaka olarak gözlenmiştir.

Sismik hızlar profil-2 için 0 – 3,5 metre aralığındaki katman 706 m/sn hızı sahip olup, oldukça gevşek yüzeye yakın havalandırılmış katman (bitkisel örtü) ve hemen altında nispeten daha yüksek hızlı bir ortamı işaret etmektedir. Bu katma 3,5 metreden sonra 1234 m/sn hızı sahip daha sıkı bir tabaka olarak gözlenmiştir.

Profil-1 için $V_{s30} = 551$ m/sn olarak bulunmuştur. İlk 0 – 3,7 m arasında 556 m/sn hızı sahip tabaka, bu tabakanın hemen altında 3,7 – 10 m arasında 416 m/sn hızı sahip tabaka, 10 – 18,1 m arasında 491 m/sn hızı sahip tabaka, 18,1 m'den sonra ise 756 m/sn hızı sahip tabaka şeklinde model yorumlanmıştır.

Profil-2 için $V_{s30} = 549$ m/sn olarak bulunmuştur. İlk 0 – 3,5 m arasında 530 m/sn hızı sahip tabaka, bu tabakanın hemen altında 3,5 – 9,4 m arasında 410 m/sn hızı sahip tabaka, 9,4 – 21,1 m arasında 566 m/sn hızı sahip tabaka, 21,1 m'den sonra ise 684 m/sn hızı sahip tabaka şeklinde model yorumlanmıştır.

7. İnceleme alanında yapılan çalışmada; 2 adet 20 dakikalık mikrotremor ölçümleri sonucunda 0,47 sn ve 0,50 sn hakim titreşim periyodu değerlerine ulaşılmıştır. Yapılan Sismik ölçümler (V_p ve V_s) ve Mikrotremor ölçümleri sonucunda Zemin sınıfı C – Z3 olarak saptanmıştır.

To değerine bağlı yapı spektrum karakteristik periyotları ($Z1 - Z2 - Z3 - Z4$)

Zemin Büyütmesi; Deprem dalgalarının, zeminin özellikleri gereği % cinsinden büyütme değeridir. Başka bir deyişle yerel zeminin deprem dalga spektrumuna etkisidir.

Zemin Büyütmesi oranı kayma dalgası hızı ile hesaplanır. (Midorikawa-1987)

$A = 68 * V_s^{-0,6}$ Zemin mühendislik özellikleri iyileştikçe bu değer düşer.

İnceleme sahasında; "Midorikawa 1987" ye göre hesaplanan zemin büyütmesi (granite oranla) sırası ile; 2,0 (Serim-1) olarak hesaplanmıştır. (Özçep, F., 2005, "Zemin Jeofizik Analiz", Microsoft® Excel Programı)

$$1 \text{ nolu Serim Serim İçin} = Z_b = 68 * V_s^{-0,6} = 68 * 427^{-0,6} = 1,8 \text{ dir.}$$

Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) Zemin Hakim Titreşim Periyodu, yapının kendisinin periyoduna eşit veya çok yakın olmamalıdır. Yakın olması halinde rezonans olayı oluşur ve deprem anında yapılar tehlikeye girer. Sismik kırılma yöntemiyle bu parametre sağlıklı olarak bulunur. Aşağıdaki formül ile hesaplanır.

$$T_0 = \frac{4h_1}{V_{s1}} + \frac{4(50 - h_1)}{V_{s2}}$$

2 tabaka durumu

$$T_0 = \frac{4h_1}{V_{s1}} + \frac{4h_2}{V_{s2}} + \frac{4(50 - (h_1 + h_2))}{V_{s3}}$$

3 tabaka durumu

$$1 \text{ nollu Serim Serim İçin} \Rightarrow T_0 = 0,55 \text{ sn}$$

Zemin Büyütmesi; Deprem dalgalarının, zeminin özellikleri gereği % cinsinden büyütme değeridir. Başka bir deyişle yerel zeminin deprem dalga spektrumuna etkisidir.

Zemin Büyütmesi oranı kayma dalgası hızı ile hesaplanır. (Midorikawa-1987)

$A = 68 * V_s^{-0,6}$ Zemin mühendislik özellikleri iyileştikçe bu değer düşer.

İnceleme sahasında; "Midorikawa 1987" ye göre hesaplanan zemin büyütmesi (granite oranla) sırası ile; 2,0 (Serim-1) olarak hesaplanmıştır. (Özçep, F., 2005, "Zemin Jeofizik Analiz", Microsoft® Excel Programı)

1 nolu Serim Serim İçin= $Z_b=68V1-0,6 \Rightarrow 68*556-0,6= 1,53$ dir.

8. İnceleme alanlarında yapılan çalışmalarda yeraltı suyunu rastlanılmamıştır. İnceleme alanı içerisinde ve yakınlarında akar dere yoktur, fakat inceleme alanı yakınlarında kuru dereler mevcuttur.

9. Çalışma alanında kaya düşmesi, heyelan gibi doğal afet olayları gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanı litolojik olarak kırıklı çatlaklı çok ayrılmış şistli metamorfik kayaç birimi bulunmakta ve inceleme alanı sınırlarında şevli ve yüksek eğimli topoğrafya bulunmaktadır. Bu durum göz önüne alındığında inceleme alanı ve çevresinde yapılacak kazı vb. işlemlerde kütle hareketi problemleri beklenmektedir.

10. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda :

Çalışma alanında kaya düşmesi, heyelan gibi doğal afet olayları gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanı litolojik olarak çok kırıklı, çatlaklı, çok ayrılmış şistli metamorfik kaya birimi bulunmakta ve inceleme alanı sınırlarında şevli ve yüksek eğimli topoğrafya bulunmaktadır. Bu durum gözönüne alındığında inceleme alanı ve çevresinde yapılacak kazı vb. işlemlerde kütle hareketi problemleri beklenmekte olup, bu stabilite problemlerinin önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.-2.1." simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda :

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir, yapı yükleri jeolojik sorunların giderildiği seviyelere taşıtılmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak incelenmeli alınacak mühendislik önlemler belirlenmelidir.

- Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir. Şev yükseliği ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde güvenli şev yüküklüğü ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.

- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

11. Türkiye deprem bölgeleri haritasına göre, inceleme alanı 1. Derece deprem kuşağı'nda yer almaktadır. İnceleme alanında yapılaşma sırasında deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik ve afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

12. Söz konusu bu rapor Çanakkale ili, Biga ilçesi, Elmalı köyü 1 / 1000 ölçekli H18C11A4A-H18C11A4A paftaları 109 ada 158 parsel nolu parsel sınırları içerisinde belirtilen toplam 11 967,61 m2 alanın imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz." denmektedir.

4. Kurumsal Eşikler

Planlama alanında yapılması istenilen planlamaya ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda özetlenmiştir.

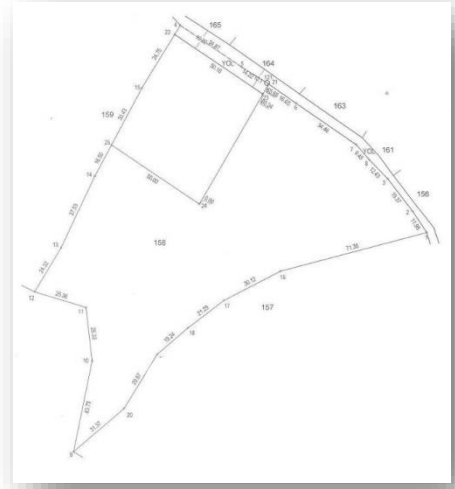
- Çanakkale Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 06.09.2016 tarih ve 1015 sayılı yazısında mer'i mevzuata uyulması koşuluyla belirtilen alanın Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı olarak değerlendirilmesinde sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 22.09.2016 tarih 7118 sayılı yazısında herhangi bir doğal sit kaydına rastlanmadığı, üst ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tarım Alanı kullanımında kaldığı, 8.37. Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları başlığı altındaki hükümlere doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği, ÇED yönetmeliği listelerindeki eşik değerinden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirildiği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alalar kapsamında değerlendirme yapıldığı ve bahse konu imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2016 tarih ve 665177 sayılı yazısında belirtilen teknik rapor incelendiğinde; alanın akarsu yatağı, DSİ sulama projesi ve taşkın bölgesinde içerisinde yer almadığı ve yeraltı suyu problemi bulunmadığı belirtilmektedir.
- Çanakkale İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 14.11.2016 tarih 12710 sayılı yazısında müracaata konu taşınmazın 3.163,76 m²'lik kısmının istenilen amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmektedir.
- Çanakkale İl Jandarma Komutanlığı 26.09.2017 tarih 388846 sayılı yazısında söz konusu planlamanın yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığını belirtmiştir.
- Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih 3438 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmektedir.
- Balıkesir İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14.10.2016 tarih 1991 sayılı yazısında planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı belirtilmektedir.
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.11.2016 tarih 2753 sayılı yazısında kurullarca onaylı kültür varlığı açısından herhangi bir sit alanı ve tescil kaydının bulunmadığı ve kültür varlığına rastlanmadığı belirtilmiştir.
- Biga Orman İşletme Müdürlüğü 15.11.2016 tarih 2536144 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın orman sayılmayan yerde kaldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 22.09.2016 tarih 338913 sayılı yazısında parsel sınırları dâhilinde geçen mevcut ve planlanan enerji iletim hattının bulunmadığı belirtilmektedir.

- UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliğinin 11.09.2016 tarih 36929 sayılı yazısında taşınmaz üzerinde şirketin sorumluluğunda olan herhangi bir tesis tespit edilemediğinden dolayı bahse konu planlamanın yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

- Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetler Müdürlüğü'nün 28.07.2017 tarih 9962 sayılı yazısında müdürlüğün yol ağına cephesi bulunmadığı, fakat RES yapılacak bölgeye malzeme vb. taşınırken kurumun sorumluluğundaki yolların kullanılacak olmasından dolayı, kurum ile proje sahibi firma arasında söz konusu yazının tarih sayısı ile numaralandırılarak gerekli tüm önlemlerin alınması ve trafik güvenliğinin sağlanması da dâhil olmak üzere protokol ve taahhüt imzalanması gerektiği bildirilmektedir. Ayrıca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan görüş alınması kaydı ile söz konusu planlamanın yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

5. Kadastro Durumu

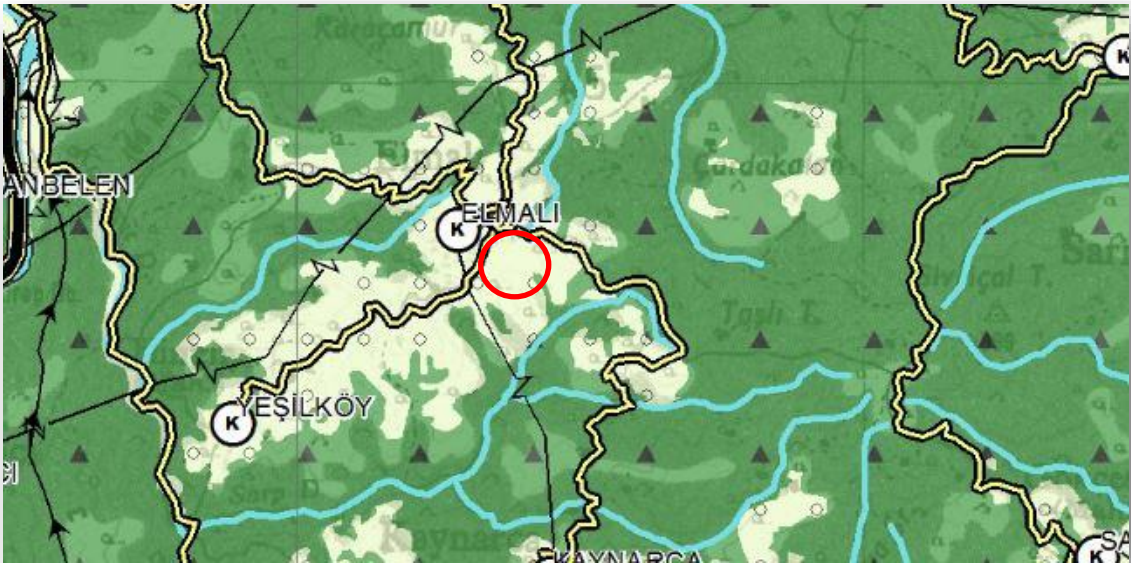
Alanda daha önceden yapılmış imar planı bulunmamakla birlikte "2 katlı prefabrik tavukhane 2 adet betonarme ofis ve işyeri 2 adet depo ve tarlası" niteliğinde olduğu belirlenmiştir. Planlama alanı H18C11A4B - H18C11A4A paftaları X=4463320-4463470 Y=477150-477320 koordinatları arasında kalan Elmalı Köyü Uzun Burun Mevkii içerisinde toplam 15224,95 m² alana sahip 109 ada 158 nolu taşınmazın bir kısmından oluşmaktadır.



Kadastro Durumu – Planlama Alanı

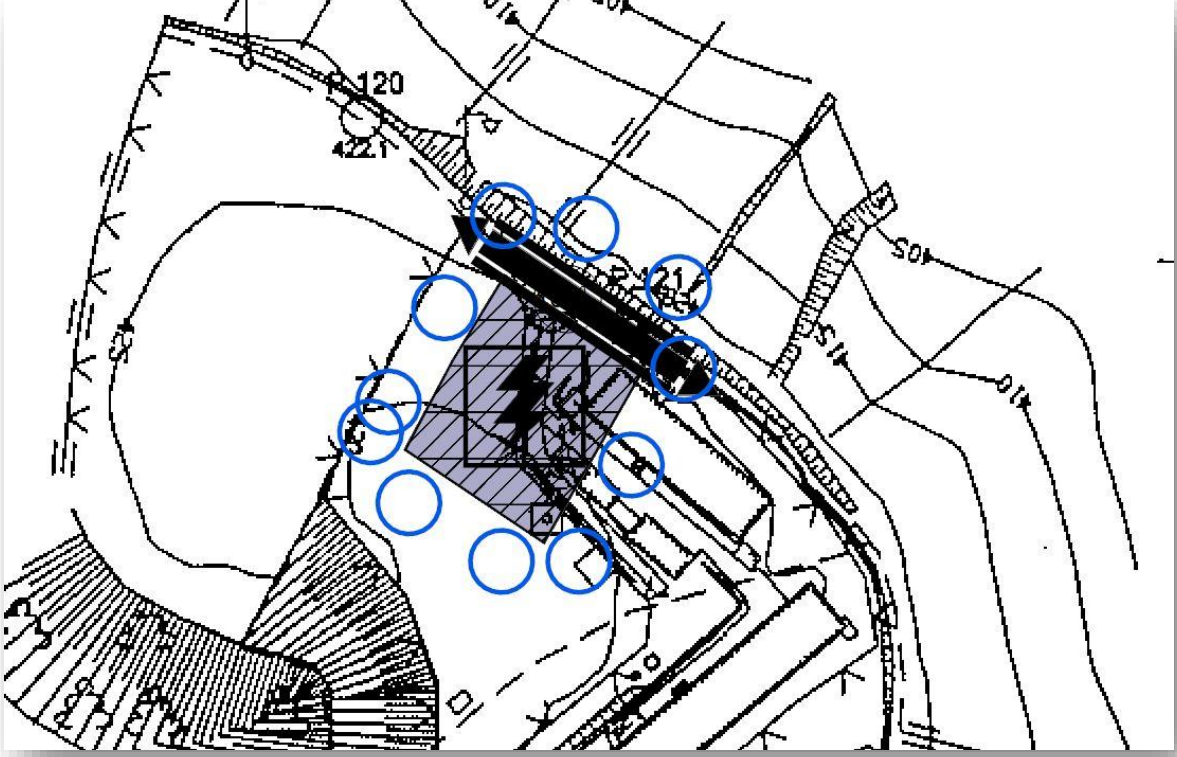
6. Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanının içerisinde bulunduğu 1/100000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Çevre Düzeni Planı incelendiğinde alan "Tarım Alanı" lejantı altında planlandığı görülmektedir.



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ile birlikte değerlendirilmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı hazırlanmıştır. Alan için hazırlanan Nazım İmar Planı incelendiğinde "**Enerji Üretim Alanı**" olarak planlandığı gözlenmektedir. Ulaşım aksları incelendiğinde; alanın kuzeyinde mevcut bulunan kadastral yollar (fiilen açık ve alana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır) dikkate alınarak 10 m 'lik 2. Derece Yol planlandığı görülmektedir.



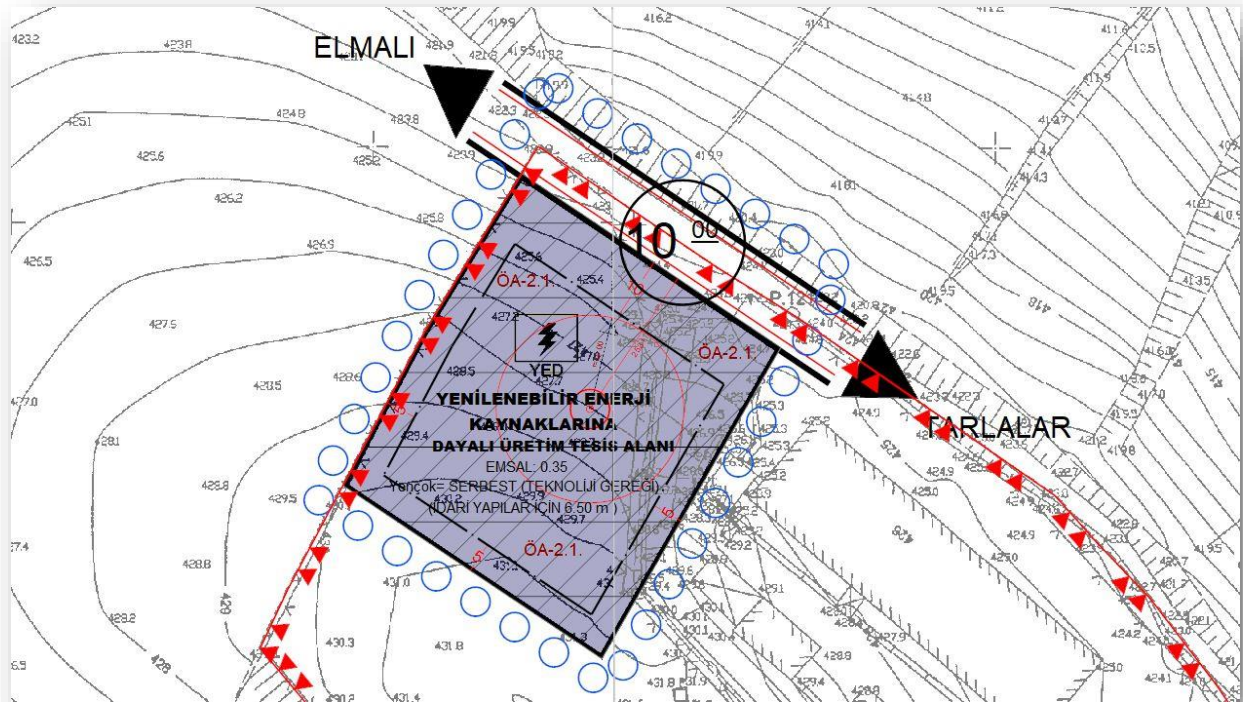
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7. Planlama

Alternatif enerji kaynaklarını kullanılmasını yaygınlaştırmaya yönelik yatırımlar kamu yararı açısından önem arz etmekte olup Türkiye genelinde son beş yılda artan bir hızla gelişmiştir. Bu nedenle planlama alanının bulunduğu bölgede rüzgâr enerjisine dayalı projelerin yapılması ve var olan yenilenebilir enerji kaynakları potansiyellerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Planlama alanı; bulunduğu konum ve iklim özellikleri açısından rüzgâr enerjisine dayalı enerji üretimine yönelik yatırım yapılabilecek alan olarak değerlendirilebileceğinden Rüzgar Enerji Santrali amaçlı İmar Planı hazırlanması talep edilmiştir.

Alanın genel ulaşım sorunu bulunmamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım imar planında teklif edilen ulaşım bağlantısı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında da planlanmıştır. Planlama alanında parselin kuzeyinde bulunan kadastral yol dikkate alınarak 10 m genişliğinde **Taşıt Yolu** planlanmıştır.

Çanakkale İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 14.11.2016 tarih 12710 sayılı yazısında müracaata konu taşınmazın 3.163,76 m²'lik kısmının istenilen amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmektedir. Söz konusu kurum görüşüne uygun nitelikte toplam 15224,95 m² alana sahip 158 nolu parselin 2912 m² kısmı "**Yenilenebilir Enerji Üretim Alanı**" olarak, 251 m²'lik kısmı ise "**Taşıt Yolu**" olarak planlanmıştır. Alanda bulunan **Türbin Alanı** ve **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı** dâhilinde ayrı ayrı imar uygulaması yapılmasına gerek olmayıp tek parça değerlendirilmesinde bir sakınca gözlenmemiştir. Alanda ki yapılaşma koşullarına bakıldığında $Y_{en\check{c}ok} = \text{Serbest}$ (Teknoloji Gereği Serbest - İdari Yapılar İçin 6.50 m) Emsal=0.35 olarak belirlenmiştir. Alanda parselin kuzeyinden 10 m diğer bütün cephelerinden 5 m lik yapı yaklaşma mesafesi tayin edilmiştir.



1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Teklifi

Alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda hazırlanmış, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda nihai haline ulaştırılmıştır.

8. Plan Notları

Genel hükümler:

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan "Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni planı hükümlerine uyulacaktır.
2. Sosyal ve teknik alt yapı alanları (yol, otopark, yeşil alan, sağlık vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3. Türbin Alanı Tesisinin çevresinde, başka bir Türbin alanı yapılması durumunda, yeni tesise ilişkin imar planı hazırlanması aşamasında, mevcut tesise olan yaklaşma mesafesi konusunda Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun görüşü alınacaktır.
4. Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapılıp onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
5. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
6. 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
7. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanun hükümlerine uyulacaktır.
8. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince, çevredeki tarımsal faaliyetlere zarar verilmesini önleyici tedbirler alınacaktır.
10. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3386 ve 5226 sayılı yasalarla değişik 4. Maddesi uyarınca alanda bir kalıntı ya da buluntu ile karşılaşılması halinde çalışmalar durdurularak en yakın mülki amirlik ile irtibata geçilecektir.
11. 7126 sayılı Sivil Savunma Kanununun Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
12. Alanın 1. Derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
13. 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
14. 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
15. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2016 tarih 665177 sayılı yazısı gereğince su ihtiyacının yeraltından sağlanması halinde 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacaktır. Ayrıca 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Özel hükümler:

1. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı olarak planlı alanlar içinde salt merkezi, salt kontrol binası tesisleri, türbin kanadı, direkler, trafo, idari bina, bekçi kulübesi vb tesis işleyişi ve yönetimi için gerekli yapı/bina yapılabilir.
2. Planlama alanı içinde yer alan yenilenebilir Enerji Üretim Alanı ve Türbin alanlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; tribünü yapısı için $Y_{en\check{c}ok} = \text{serbest}$ (teknoloji gereği) bırakılmış olup, alanda yapılacak diğer yapılar için Emsal=0,35, İdari Yapılar İçin $Y_{en\check{c}ok} = 6.50$ m olarak belirlenmiştir.
3. Yapı yaklaşma mesafeleri alanın yola bakan cephesinden 10 m diğer cephelerden 5 m olacaktır.

4. 19.06.2017 tarihinde Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan "Çanakkale ili, Biga İlçesi, Elmalı Köyü, Uzun Burun Mevkii, 109 Ada 158 Parsel İmar planına Esas Jeolojik –Jeoteknik etüt Raporu" hükümlerine uyulacaktır.
5. Plan raporu ve notlarında belirtilmeyen tüm hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerli sayılacaktır.

Harun ALGÜL
Şehir Plancısı