

**BALIKESİR İLİ, SUSURLUK İLÇESİ, ÖMERKÖY MAHALLESİ,
161 ADA, 128 NOLU PARSEL İÇİN HAZIRLANAN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HAZİRAN 2023

Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Ömerköy Mahallesi,
161 Ada, 128 Nolu Parsel İçin Hazırlanan
1/25000 ölçekli Nazım Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

HÜSEYİN HANER
Şehir ve Bölge Plancısı

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	8
7. PLAN NOTLARI	9

HARİTALAR-ŞEKİLLER	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' Dođu 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. Ege Denizi'ndeki kıyıların uzunluğu 115,5 km (Ayvalık:54 km, Gömeç:17,5 km, Burhaniye:12 km, Edremit:32 km); Marmara denizindeki kıyı uzunluğu ise 175,25 km (Gönen:8 km, Erdek:3475 km, Marmara:72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

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

Susurluk, Bursa-Balıkesir-İzmir yolu üzerinde yer almakta olup, ilçenin kuzeybatısında Manyas, batısında Balıkesir merkez ilçelerinden Karesi, güneyinde Kepsut ve doğusunda ise Bursa'nın Mustafakemalpaşa ilçeleri bulunmaktadır.



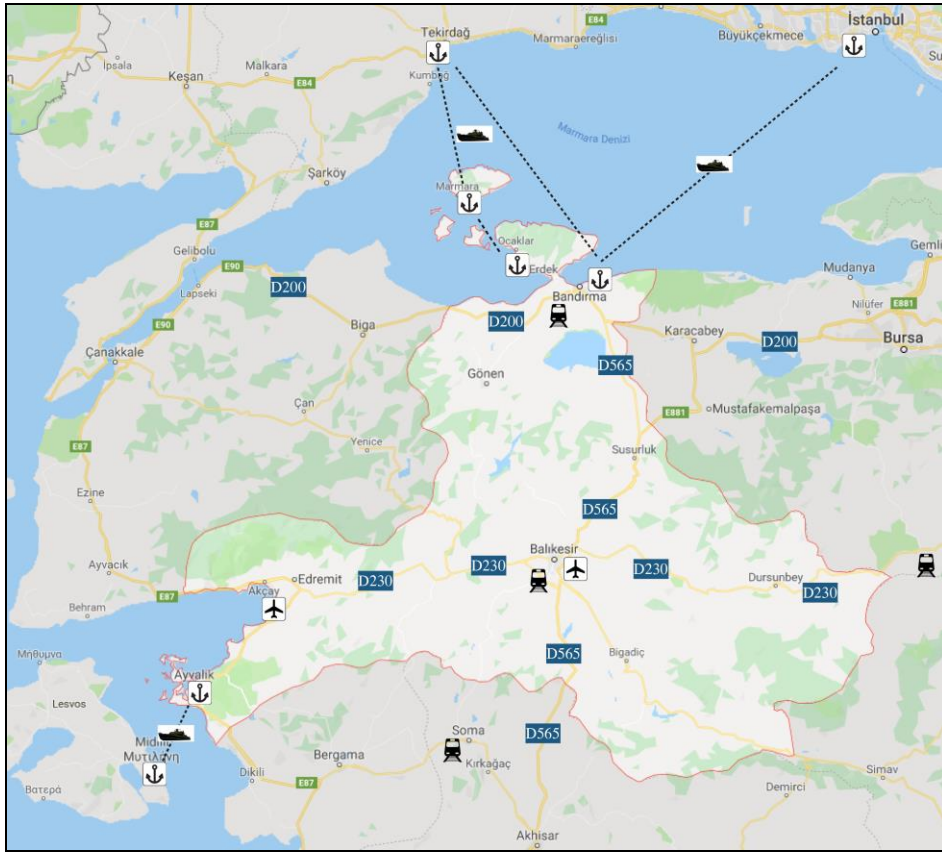
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

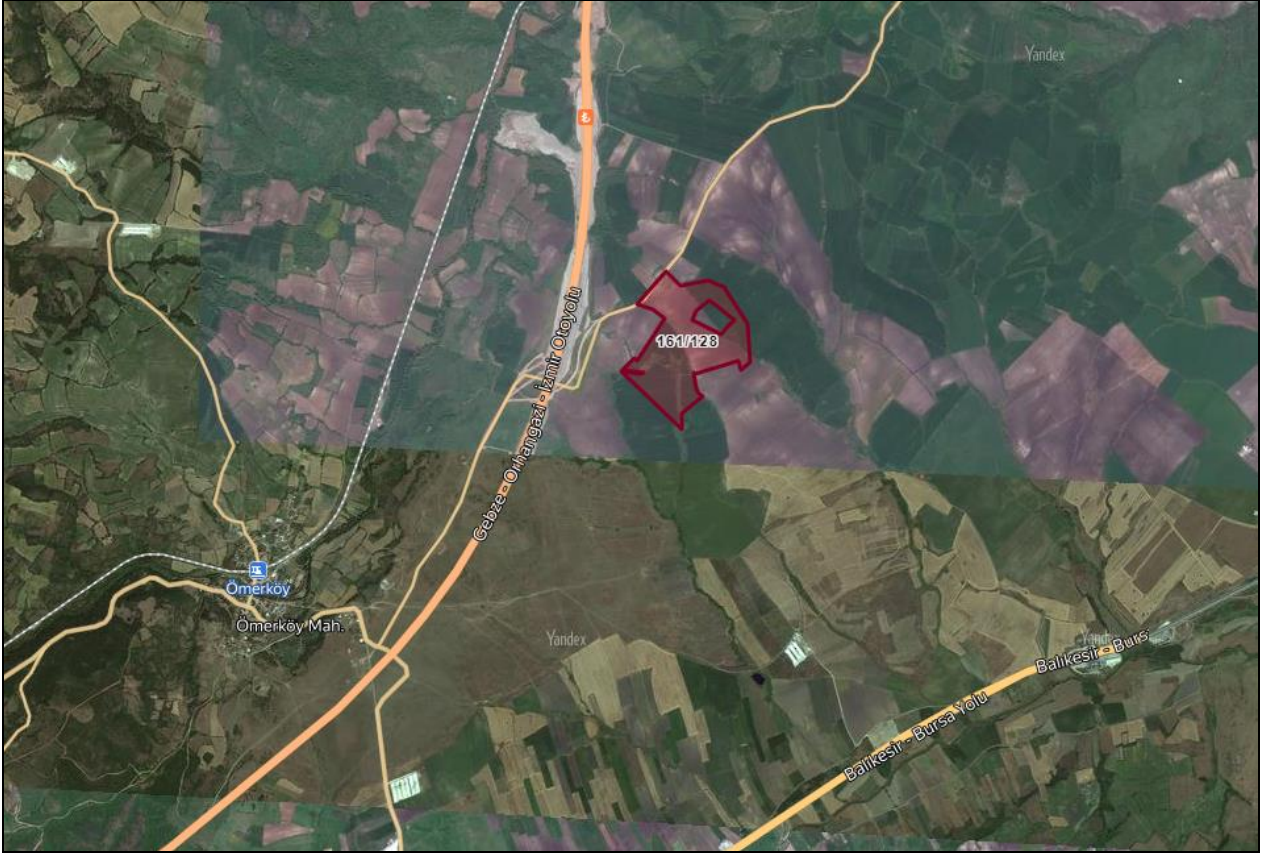
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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 Altieylül 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; Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolunun doğusunda konumlanmıştır. Planlama alanı Susurluk İlçesi, Ömerköy Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 36 km'dir.



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

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Ömerköy Mahallesi, ada 161, parsel 128'de kayıtlı taşınmaz tapuda İşbir Sentetik Dokuma Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Ömerköy Mahallesi, ada 161, parsel 128'de kayıtlı taşınmaz 304.897,74 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazımız, Ömerköy Mahallesinin kuzeydoğusunda konumlanmıştır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise tarlalar bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

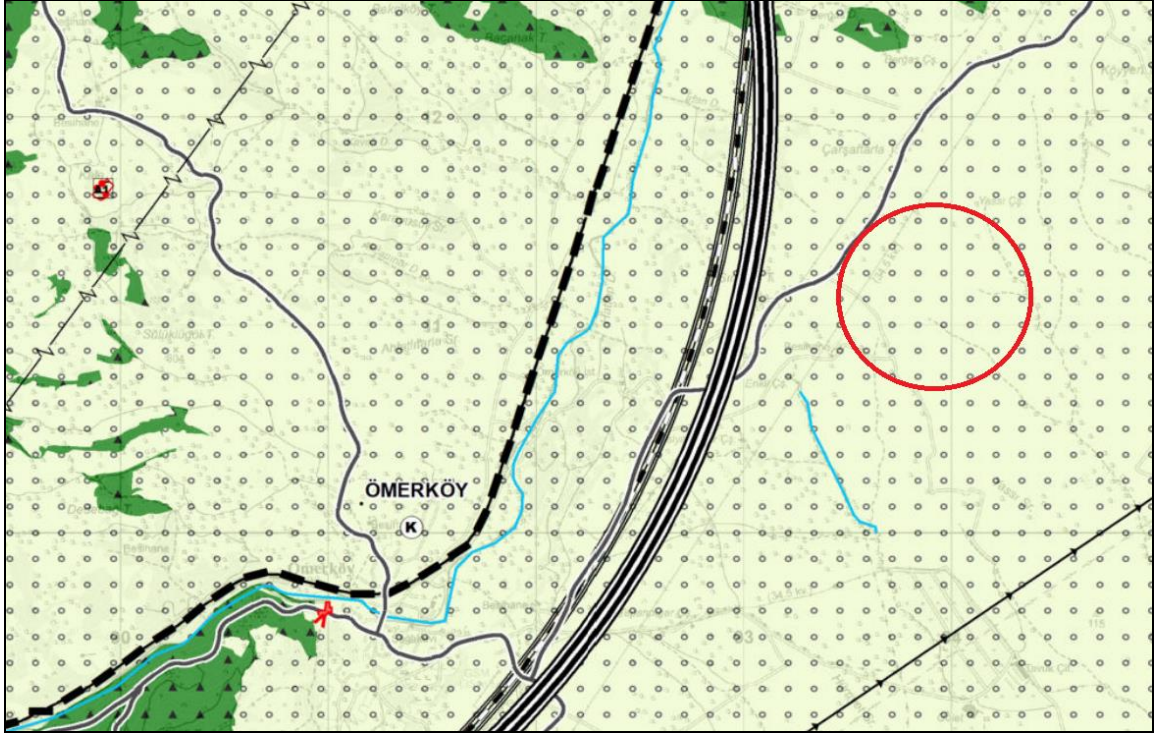
Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.



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 Tarım Alanı olarak belirlenmiştir.



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

5. PLANIN GEREKÇESİ:

Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu planın 8.37 "Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları" maddesi doğrultusunda taşınmazımız üzerinde 7 Mwe gücünde Güneş Enerji Santrali ile ilgili "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak tesis oluşturabilme amacıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI:

Planlama alanı Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Ömerköy Mahallesi, ada 161, parsel 128'de kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.

1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Tarım Alanı olarak belirlenen alan, hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" 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, SUSURLUK İLÇESİ, ÖMERKÖY MAHALLESİ, 161 ADA, 128 NOLU PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. ENERJİ ÜRETİM ALANI [GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ] 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”, “SUSURLUK 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI” VE “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BALIKESİR İLİ-SUSURLUK İLÇESİ-ÖMERKÖY MAHALLESİ ADA 161, PARSEL 128 İÇİN HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PAZARLIDERE



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA



ENERJİ ÜRETİM ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)

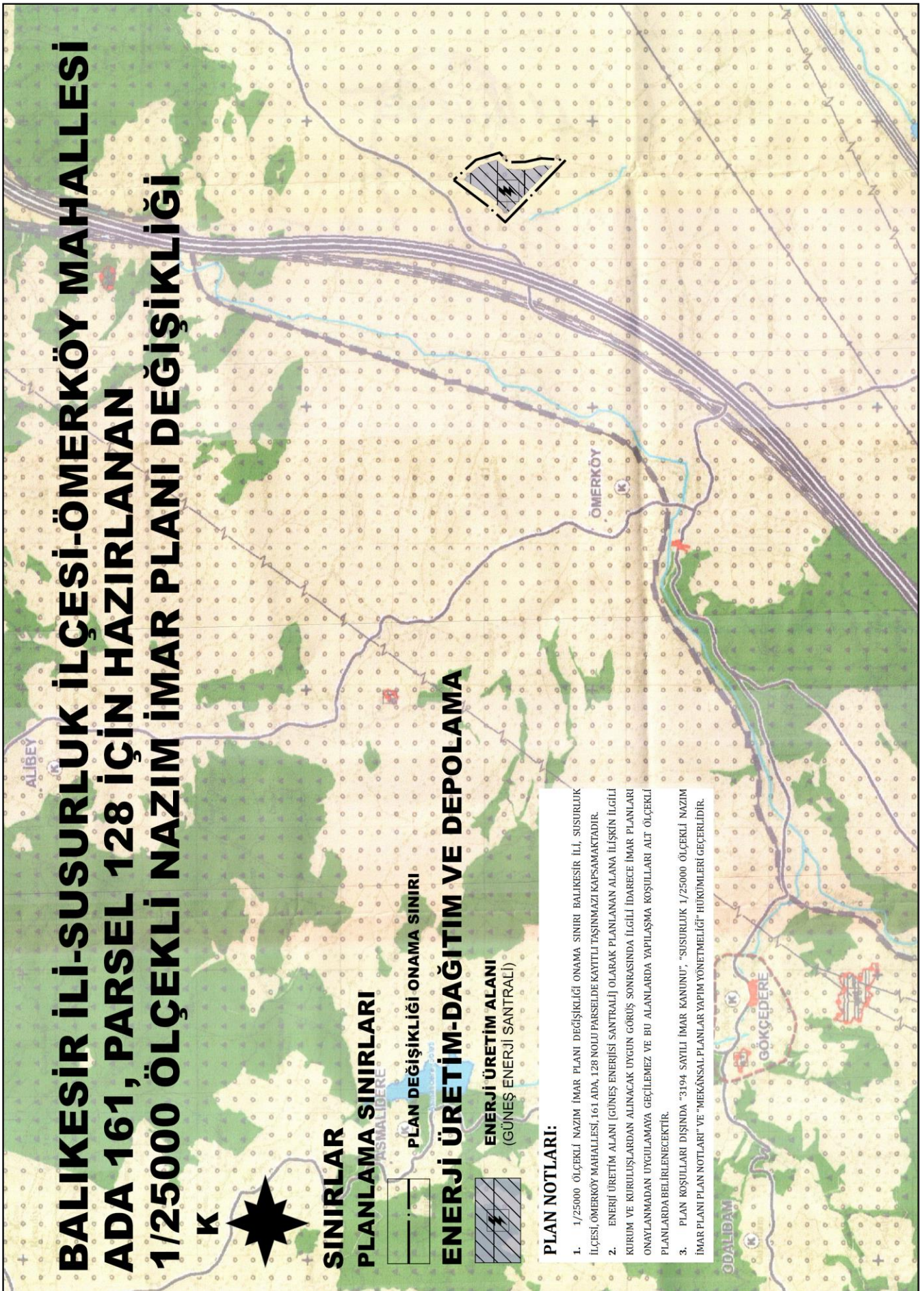
PLAN NOTLARI:

- 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, SUSURLUK İLÇESİ, ÖMERKÖY MAHALLESİ, 161 ADA, 128 NOLU PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
- ENERJİ ÜRETİM ALANI [GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ] OLARAK PLANLANAN ALANA İLİŞKİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINACAK UYGUN GÖRÜŞ SONRASINDA İLGİLİ İDARECE İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ VE BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI AIT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "SUSURLUK 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI" VE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ODALIBAM

GÖKÇEDERE

ÖMERKÖY



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