



BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

BİGADİÇ İLÇESİ BADEMLİ MAHALLESİ 114 ADA

115-116 PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2020

ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

İÇİNDEKİLER

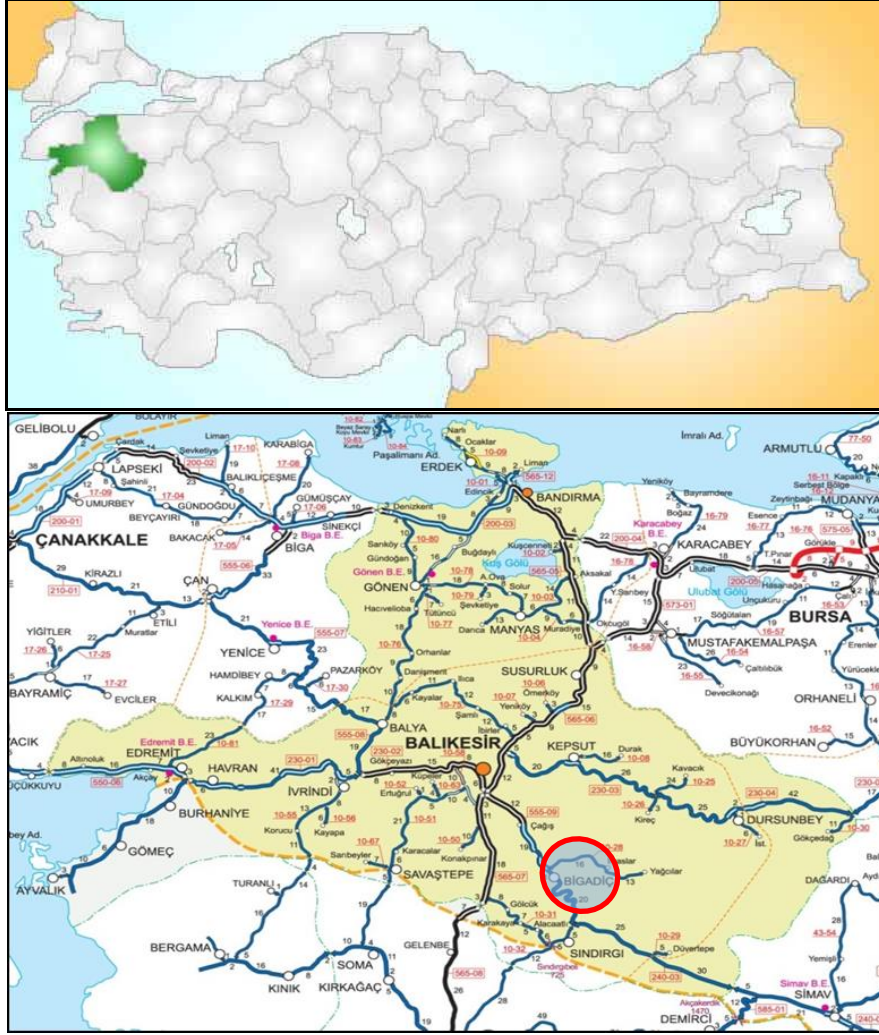
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	3
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	4
2.1. MÜLKİYET DURUMU	4
2.2. KADASTRAL DURUM	4
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	5
3.1. YAPI ANALİZİ	5
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3. JEOLJİK DURUMU	6
4. MEVCUT İMAR DURUMU	9
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	12
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	12
6.2. PLANLAMA KARARLARI	12
6.3.PLAN HÜKÜMLERİ	14
6.3.1.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ	14

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	1
HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI	3
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI	3
HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ	4
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	5
HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	9
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
HARİTA 12: MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



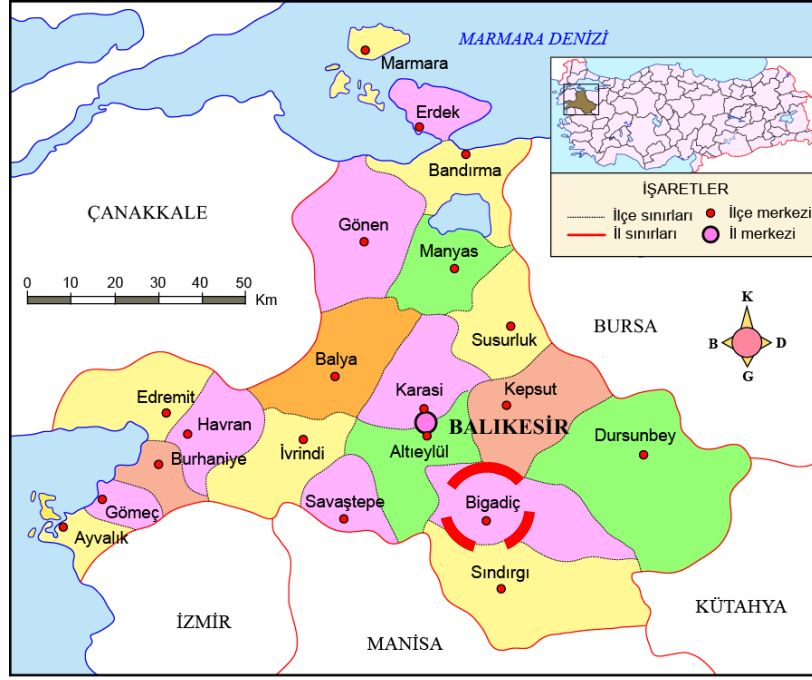
HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

Yüzölçümü 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 bandının 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 arttırır. 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.



R.SAYGILI 2015

HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

Planlama alanı; Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Bademli mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

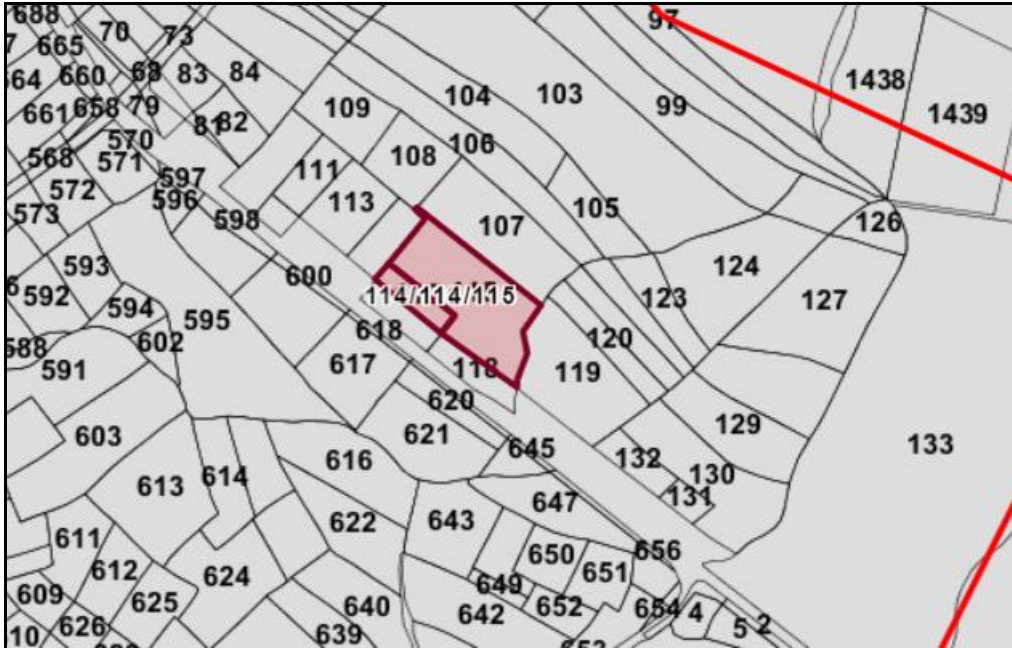
Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul 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; Parseller Balıkesir-Uşak D-555 Karayolundan cephe almaktadır. Alana ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

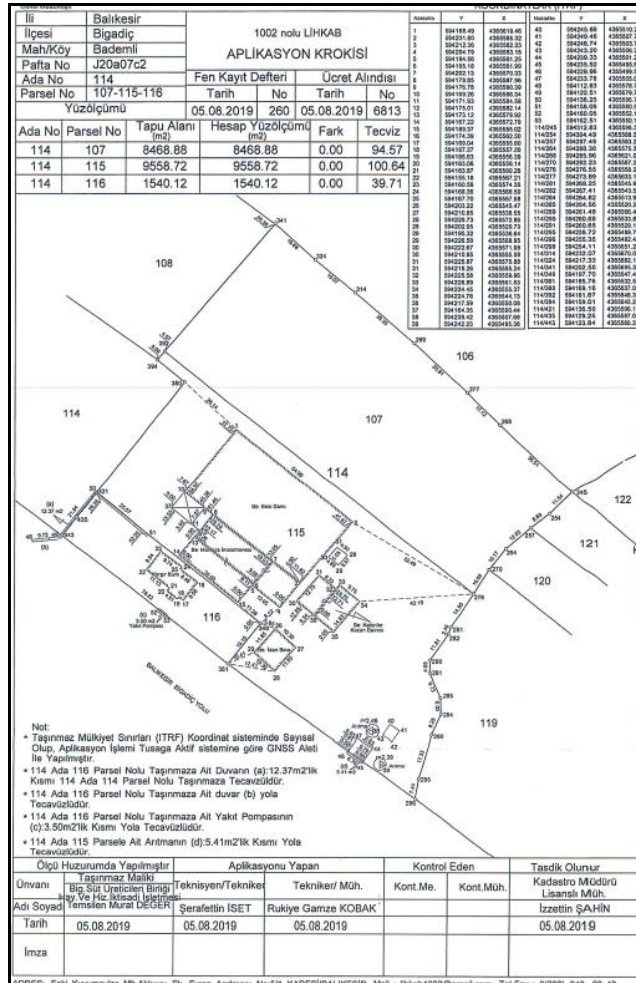
2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Bademli Mahallesi, 114 Ada, 115-116 no.lu parsellerin mülkiyeti “Bigadiç Süt Üreticileri Birliği Hayvancılık ve Hizmet İktisadi İşletmesi” ‘ne aittir. Toplamda parsellerin alanı 11.098,84 m²’dir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR- BIGADIÇ	114	115	Bigadiç Süt Üreticileri Birliği Hayvancılık ve Hizmet İktisadi İşletmesi	BADEMLİ	TARLA	9.558,72
BALIKESİR- BIGADIÇ	114	116	Bigadiç Süt Üreticileri Birliği Hayvancılık ve Hizmet İktisadi İşletmesi	BADEMLİ	TARLA	1.540,12

2.2. KADASTRAL DURUM

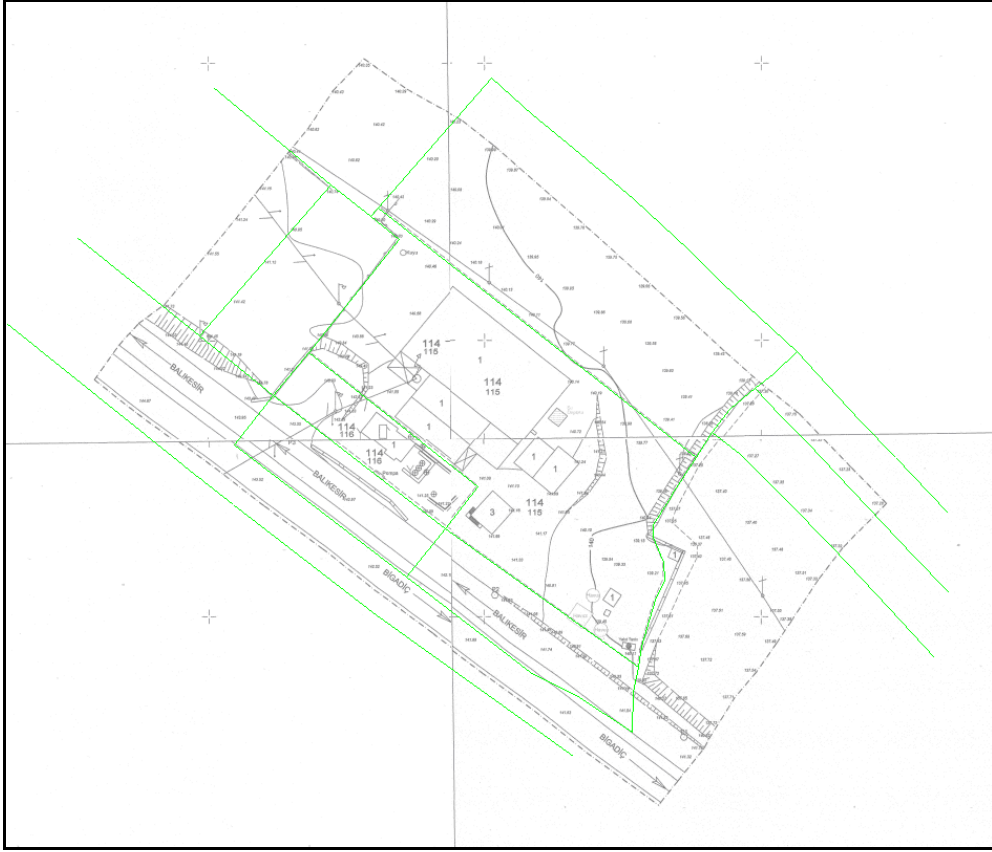
Nazım imar planına konu olan alan Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Bademli Mahallesi, 114 Ada, 115-116 no.lu parselleri kapsamaktadır.



HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 4 adet J20-a-07-c-2-a, J20-a-07-c-2-b, J20-a-07-c-2-c, J20-a-07-c-2-d pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF_96 koordinat sisteminde 06.11.2019 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. JEOLJİK DURUMU

14.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Balıkesir ili, Bigadiç İlçesi, Bademli Mahallesi, Çaylak Mevkii sınırları içerisinde **SÜT ÜRETİCİLERİ BİRLİĞİ HAYVANCILIK VE HİZMETLERİ İKTİSADİ İŞLETMESİ'** ne ait olan tapuda Kargir Akaryakıt Satış Bürosu Müştemilatı ve Tarla, Betonarme Besidamı, Mandıra İmalathanesi, İdari Bina, Kalorifer Kazan Dairesi ve Tarla vasfında ki J20A07C2 pafta, 114 ada, 115-116 parsellerdeki toplam 11.128,84 m² alan için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda söz konusu alan yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak değerlendirilmiş ve rapor eki paftalarda "ÖA-5.1"** rumuzuyla gösterilmiştir. Söz konusu jeolojik etüt raporunun diğer sonuç ve önerileri şunlardır;

- Balıkesir ili, Bigadiç ilçesi, Bademli Mahallesi sınırları içerisinde **SÜT ÜRETİCİLERİ BİRLİĞİ HAYVANCILIK VE HİZMETLERİ İKTİSADİ İŞLETMESİ'**ne ait J20A07C2 pafta, 114 ada, 115-116 parsellerdeki toplam 11.128,84m² alanın 19.08.2019 tarih, 73981347-115.01.04-E.2187 sayılı Bigadiç Belediyesi Ön İzin Belgesine istinaden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas olmak üzere hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine uygun olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Format 3 düzeyinde hazırlanan bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayrıtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik/Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak tarafımızca bir dizi çalışma yapılmıştır. İnceleme alanında etüt çalışması tarihinde herhangi bir yapılaşma gözlenmemiştir.
- İnceleme alanı Bitkisel Toprak altında Kuvaterner yaşlı Alüvyon Formasyonuna ait Killi Kum birimi bunun altında Kuvaterner yaşlı Alüvyon Formasyonuna ait Killi Çakıl ve Az Kum birimi ayrıt edilmiştir.
- Sondaj çalışması için BMC marka Kamyon üzerine monteli d500 Crelius marka Sondaj Makinesi ile inceleme alanına gidilerek 16-19.09.2019 tarihinde 15,00m. derinlikte 4 adet sondaj kuyusu çalışması, 15.09.2019 tarihinde 4 adet sismik kırılma çalışması, 15.09.2019 tarihinde 3 noktada 30'şer metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması ve 02.11.2020 tarihinde 3,50m. derinliğinde 4 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= 636-661 m/sn**
- Zemin Hakim Titreşim Periyodu : **0,29-0,30 sn**
- Zemin büyütmesi : **1,4 – 1,5**
- İnceleme alanında 3 adet AB/2=30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

DES-1 için;

Görünür Özdirenç Değerleri (ohm/m)	Kalınlık (m)	Değerlendirme
13,1 ohm/m	0,00-12,1	Bitkisel Toprak + Killi Kum (Kuvaterner)
26,6 ohm/m	12,1 metre altından araştırma derinliğine kadar	Killi Çakıl ve Az Kum (Kuvaterner)

DES-2 için;

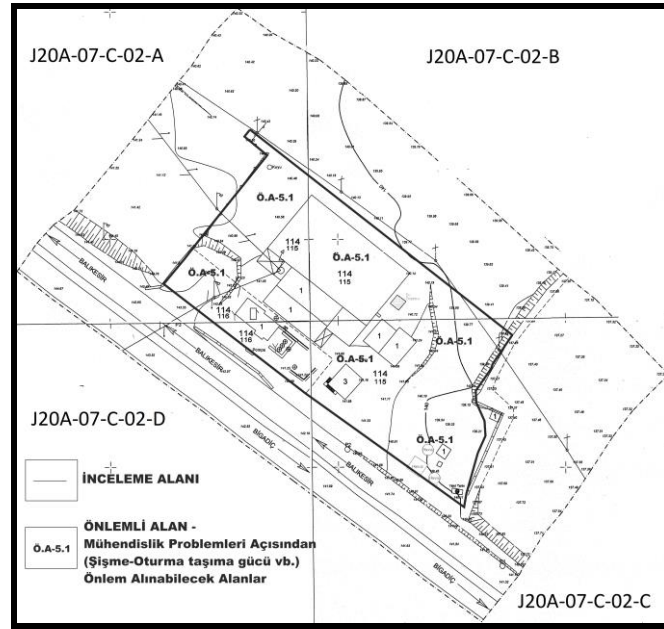
Görünür Özdirenç Değerleri (ohm/m)	Kalınlık (m)	Değerlendirme
12,3 ohm/m	0,00-12,7m.	Bitkisel Toprak + Killi Kum
27,7 ohm/m	12,7 metre altından araştırma derinliğine kadar	Killi Çakıl ve Az Kum (Kuvaterner)

DES-3 için;

Görünür Özdirenç Değerleri (ohm/m)	Kalınlık (m)	Değerlendirme
12,6 ohm/m	0,00-12,1m.	Bitkisel Toprak + Killi Kum (Kuvaterner)
28,4 ohm/m	12,1 metre altından araştırma derinliğine kadar	Killi Çakıl ve Az Kum (Kuvaterner)

- İnceleme alanında açılan temel sondajı ve araştırma çukuru sonucunda yeraltı suyu statik seviyesi SK/1' de 3,00m.'de, SK/2' de 3,50m.'de, SK/3' de 3,50m.'de, ve SK/4' de 3,00m.'de gözlemlenmiştir. Araştırma çukurlarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Yapılan düşey elektrik sondajlarında da bu seviyeler desteklenmiştir. Yapılan sıvılaşma analizleri sonucunda inceleme alanında sıvılaşma potansiyeli olmadığı kanısındayız.
- Son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görünmekte olup, 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. Ayrıca inceleme alanının içinden geçen taşkın yaratabilecek herhangi bir dere mevcut olmamakla birlikte Güneydoğu tarafından Simav Çayı geçmektedir.
- İnceleme alanı için, DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 24.08.2017 tarihli 32828584-045-99-E.388205 sayılı yazısı bulunmaktadır; Bu yazıda tespit edilen hususlar, projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirler alınarak çevre, yüzey ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları;
- - Gelenbe Fay Zonu (**10km**)
- - Havran-Balya Fay Zonu (**35km**)

- - Düvertepe Fay Zonu (10km)
- - Simav Fayı (15km)
- - Balıkesir fayı (25km) Şamlı Fayı
- - Soma – Kırkağaç Fay Zonu (32km)
- - Susurluk Fayı (35km)
- - Şamlı Fayı (50km)
- - Bergama Fayı (55km)
- - Zeybek Çizgiselliği (55km)
- - Pazarköy Fayı (65km)
- - Yenice-Gönen Fayı (75km)
- Başta **Gelenbe fay zonu** olmak üzere bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.
- İnceleme alanını içeren paftaların topoğrafik eğimleri incelenmiş ve “Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı”na göre; İnceleme alanının 0°-5° eğimli (yumuşak eğimli alanlar) arasında kalmaktadır. Eğim haritası ekte verilmiştir.
- İnceleme alanı farklı yönlerde yumuşak eğimlidir. İnceleme alanını oluşturan birim ve yumuşak eğimden dolayı sahada çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeyli bir heyelana rastlanmamış olup heyelan riski bulunmamakla birlikte yüzeysel suların yeraltına nufus etmesi sonucu üst kısımların stabilizesinin bozularak lokal akmalara sebebiyet vermemesi doğrultusunda gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir. İnceleme alanı ve civarında yapılar için risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır.
- İnceleme alanı, yapılan ayrıntılı etütler sonrasında Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 03.04.2009 tarih ve 3422 sayılı genelgesi doğrultusunda, mevzi imar planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Sınıflaması yapılmıştır. Bu sınıflandırmada;
- Likit limit değerlerine göre birimin şişme potansiyelinin **SK/1-2-3 için**; Likit limit (LL) = değerleri **<30** aralığında olduğu için şişme yüzdeleri **<1** şişme derecesi ise ‘**Düşük**’, **SK/4 için**; Likit limit (LL) = değerleri **30-40** aralığında olduğu için şişme yüzdeleri **1-5** şişme derecesi ise ‘**Orta**’tır. Bu bilgiler ışığında inceleme alanının tamamının şişme problemlerinin olabileceği kanısındayız.
- İnceleme alanı, proje kapsamında şişme oturma v.b problemlerinin görüldüğü ve ekli jeoloji haritalarında “Qal” simgesiyle gösterilen Kuvaterner yaşlı birimlerin tamamı **Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar)** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki paftalarda “**ÖA-5.1**” rumuzuyla gösterilmiştir.
- Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri, rezonans, şişme oturma 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.
- İnceleme alanında yapılan Jeofizik Çalışma Neticesinde; 22.01.2018 tarih /11275 sayılı Bakanlar kurulu Kararnamesi doğrultusunda Türkiye Deprem Tehlike Haritası ile Haritaya İlişkin Parametre Değerleri ile 18.03.2018 tarih ve 30364 (Mükerrer) sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ çerçevesinde **ZD** Zemin sınıfında yer almaktadır.
- İnceleme Alanı 21.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe “Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası”na göre Jeolojik birimlerin litolojik ve Jeoteknik özellikleride dikkate alınarak projelendirme ve yapılaşma esnasında Depremsellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır.
- İnceleme Alanında Mevcut Plana Esas Yerbilimsel Etütleri yoktur. İnceleme alanının afete maruz bölgelerde olup olmadığı konusunda T.C. Balıkesir İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü’nden 21.08.2019 tarih ve 89712747-805.02.02.02-E.122005 sayılı görüş alınmış olup, inceleme alanında Afete Maruz Bölge kararının olmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esaslarına uyulmalıdır.
- 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.

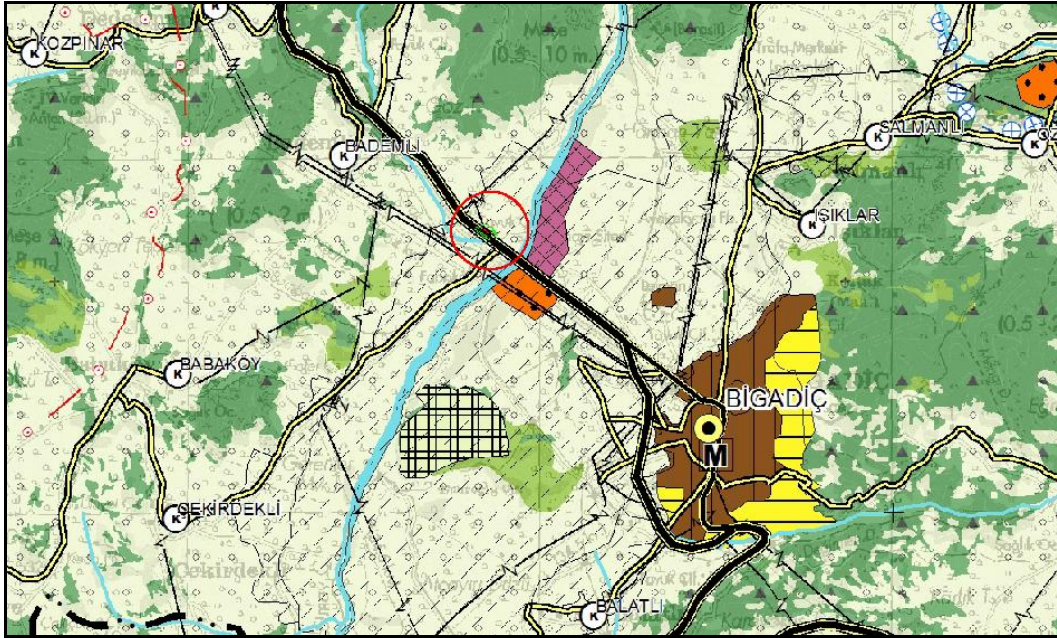


HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

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 J-20 Paftasında **1. Derece Yol, Enerji Nakil Hattı, Tarım Alanı ve Sulama Alanı** fonksiyonlarından etkilenmektedir.



HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

- T.C. Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarihli ve E.2542599 sayılı yazıları;
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.09.2019 tarih ve E.739029 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge müdürlüğü'nün 08.07.2020 tarih ve E.388205 sayılı yazıları;
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 26.08.2019 tarih ve E.29379 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.09.2019 tarih ve E.29985 sayılı yazıları;
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 16.09.2019 tarih ve E.207712 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 23.09.2019 tarih ve E.18587 sayılı yazıları;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.09.2019 tarih ve E.66583 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 05.09.2019 tarih ve E.352321 sayılı yazıları;
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.126271 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı, Yatırım Kalitesi İzleme Müdürlüğü'nün 17.09.2019 tarih ve 36162 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü (TPAO), Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün E.58824 sayılı yazıları;
- Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü. Jeolojik Etüt ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın E.2823885 sayılı yazıları;
- T.C. Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü, Jeolojik Etüt ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın 03.09.2019 tarih ve E:2823885 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2019 tarih ve E.23523 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 03.10.2019 tarih ve E.631 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 25.09.2019 tarih ve E.240 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Baski Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 19.09.2019 tarih ve E. 19970 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 16.09.2019 tarih ve E.317 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 12.09.2019 tarih ve E. 2096 sayılı yazıları;
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 18.10.2019 tarih ve E.614423 sayılı yazılar;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.01.2020 tarih ve E.27142 sayılı yazıları;

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanına ait Eski 1985 no.lu parselin 14.948 m²'lik kısmı üzerinde Balıkesir il idare kurulu tarafından 13.11.2003 tarih ve 2004 sayılı karar ile onaylanmış Akaryakıt Satış İstasyonu [3294 m² E(Emsal) : 0.05, h max: 5.50 m.] - 11.654m² Süt Ürünleri İşleme Tesisi [11.654 m² E(Emsal) : 0.40, h max: 0.40] amaçlı 1/1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı bulunmakta olup; 1985 no.lu parselin imar planına istinaden yapılan İfraz ve Tehvit işlemin sonucu 114 ada, 115-116 no.lu parseller oluşmuştur. Karayollarının bölünmüş yol kapsamı da yolun genişletilmesi sonucu imar planının yaklaşık 3850 m² kısmı 117-118 no.lu parseller olacak şekilde kamulaştırılmıştır.

Yol kamulaştırılması sonucu planda 3294 m² olarak planlanmış olan Akaryakıt Satış İstasyonu alanı 1540 m² düşmüş ve bunun sonucu olarak karayolları mevzuatına göre karayolu kamulaştırma sınırına minimum 25 metre mesafede olması gereken idari bina ve akaryakıt tankları 25 m. yapı yaklaşma sınırı içinde kalmış aynı zamanda karayolu platformu ve kotunun yükselmesi neticesinde Akaryakıt istasyonu yol kotunun çok altında kalarak istasyona giriş ve çıkış yapılamaz hale gelmiştir.

Yukarıda açıklanan olumsuzlukları gidermek, tesislerin yeniden işlerlik kazanabilmesi ve akaryakıt istasyonun ilgili mevzuatındaki gerekli standartları sağlayabilmek için Bigadiç İlçesi, Bademli Mahallesi, 114 Ada 115-116 no.lu parseller üzerinde 1/ 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talep edilmektedir. Yapılacak olan yeni tesislerde yeni iş ve istihdam olanaklarının yaratılarak ülke ve ilçe ekonomisine katkı sağlanması amaç olarak belirlenmiştir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Bademli Mahallesi sınırları içerisinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 20.07.2016 tarihinde ITRF_96 koordinat sisteminde onaylanmış 1 adet 1 / 5000 ölçekli J20-a-07-c Halihazır paftasında yatayda; x=4.365.000 – 4.366.000, dikeyde; y = 594.000 – 594.500 koordinatları arasında bulunan 114 Ada 115-116 no.lu parseller 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, mer'î uygulama imar planları ve yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Nazım İmar Planı ile söz konusu alanın yaklaşık olarak 5005 m²'lik kısmına Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı , 6093 m²'lik kısmına Ticaret Alanı fonksiyonları verilmiştir. Alan fonksiyonları ayrılırken “Karayolu Kenarında Açılacak Ve Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinde belirtilen parsellerin karayoluna olan minimum cephe genişleri gözetilerek planlanmıştır.

Planda Ticaret Alanı olarak gösterilen alanda ; Karayoluna hizmet edecek konaklama tesisleri (Otel) Ofis-büro, showroamlar, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak gösterilen alanda; Akaryakıt ve LPG Satış tesisleri ile beraber, İdari Bina, Oto-market, Lastik tamir / Satış üniteleri yer alabilir. TS 12820 doğrultusunda Akaryakıt Tankları için, TS 11939 doğrultusunda “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) için belirlenen asgari Tank Emniyet Mesafelerine uyulacaktır.

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

Nazım imar planında parselin cephe aldığı Balıkesir – Uşak D-555 karayolu kamulaştırma sınırları 40 metrelik Birinci Derece Yol olarak planlanmıştır. Alanlara giriş ve çıkışlar bu yol üzerinden sağlanacaktır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 22.06.2020 tarihli ve 11139 sayılı yazı eklerinde belirtildiği üzere parseller üzerinden 34.5kV'lık enerji nakil hattı geçmekte olup; Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından 30.09.2020 tarih ve 460/988 sayılı yazısı ile onaylanmış olan vaziyet planı ile söz konusu hat revize edilerek parseller sınırına kaydırılmış ve bu hali ile nazım plana Enerji Nakil Hattı olarak işlenmiştir.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

6.3.PLAN HÜKÜMLERİ

6.3.1.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, BIGADIÇ İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ, 114 ADA, 115-116 NO.LU PARSELLERİNİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR İLİ, BIGADIÇ İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ, 114 ADA, 115-116 NO.LU PARSELLERE AİT NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA; KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TEŞHİR VE TİCARETE YÖNELİK TESİSLER VE YAPILAR (KONAKLAMA TESİSLERİ, SHOWROOMLAR, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER,VB.) YER ALABİLİR. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA; AKARYAKIT VE LPG SATIŞ TESİSLERİ İLE BERABER, İDARİ BİNA, OTO-MARKET, LASTİK TAMİR / SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. TS 12820 DOĞRULTUSUNDA AKARYAKIT TANKLARI İÇİN, TS 11939 DOĞRULTUSUNDA “SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İÇİN BELİRLENEN ASGARI TANK EMNİYET MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
6. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 14.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN BALIKESİR İLİ, BIGADIÇ İLÇESİ, BADEMLİ MAHALLESİ, 114 ADA, 115-116 NO.LU PARSELLERE AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI’NA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU’NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK AÇIDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLAR(ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
7. BALIKESİR İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.01.2020 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLARDA “ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ “ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
9. SİĞİNAKLAR İLE İLGİLİ YÖNETMELİK VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLMESİ VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYACAK BÜTÜN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
11. YAPILACAK TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BASKİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI VE TESİSİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLİLETMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
12. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE “ KARAYOLU KENARINDA AÇILACAK VE YAPILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK “ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
13. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
14. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;
 - “ HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ”,
 - “ SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”,
 - “ SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK ÜSÜLLER TEBLİĞİ”,
 - “ KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL GÜRLÜTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”
 - “ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”
 - “TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” DE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
15. “4857 SAYILI İŞ KANUNU”, “İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ TÜZÜĞÜ” BU KANUN VE TÜZÜĞE İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİKLER VE KONUSUNA VE İLGİLİSİNE GÖRE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
16. BU PLAN NOTLARI DIŞINDA, “3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ”NE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
17. YUKARIDAKİ TÜM MADDE HÜKÜMLERİNİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİNE İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLERİ DENETLEME GÖREVİ “5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU ” UYARINCA İLGİLİ BELEDİYESİNE AİTTİR.