

**BALIKESİR İLİ, SAVAŞTEPE İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ,
ADA 152, PARSELLER 61-66-67-68-69-70-286-287 VE 288 İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KASIM 2022

Balıkesir İli, Savaştepe İlçesi, Hürriyet Mahallesi,
Ada 152, Parseller 61-66-67-68-69-70-286-287 ve 288 İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı

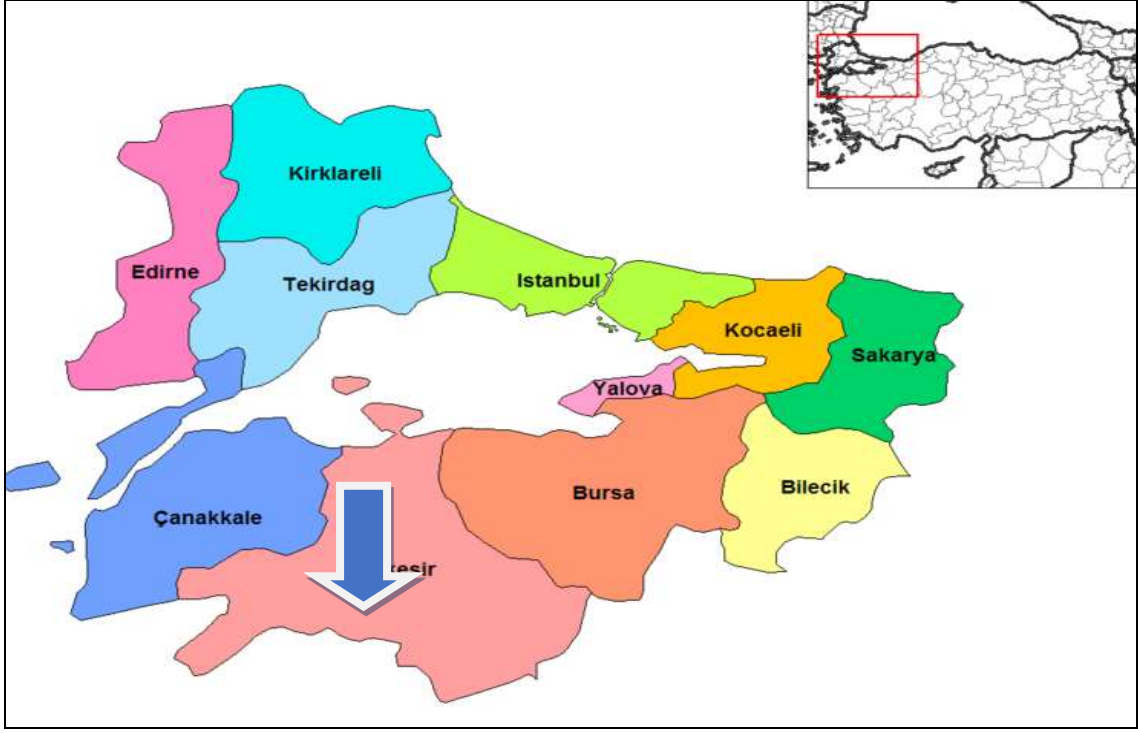
ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. PLANLAMA ALANININ 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	9
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ	9
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	9
3.3. JEOLJİK DURUMU	10
4. MEVCUT İMAR DURUMU	11
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	11
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	11
6. PLANIN GEREKÇESİ	19
7. PLANLAMA KARARLARI	19
8. PLAN NOTLARI	21

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki 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 - Tapu Kayıtları	8
7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	9
8. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu	10
9. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası	10
10. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	22
12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	23

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' 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. 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.



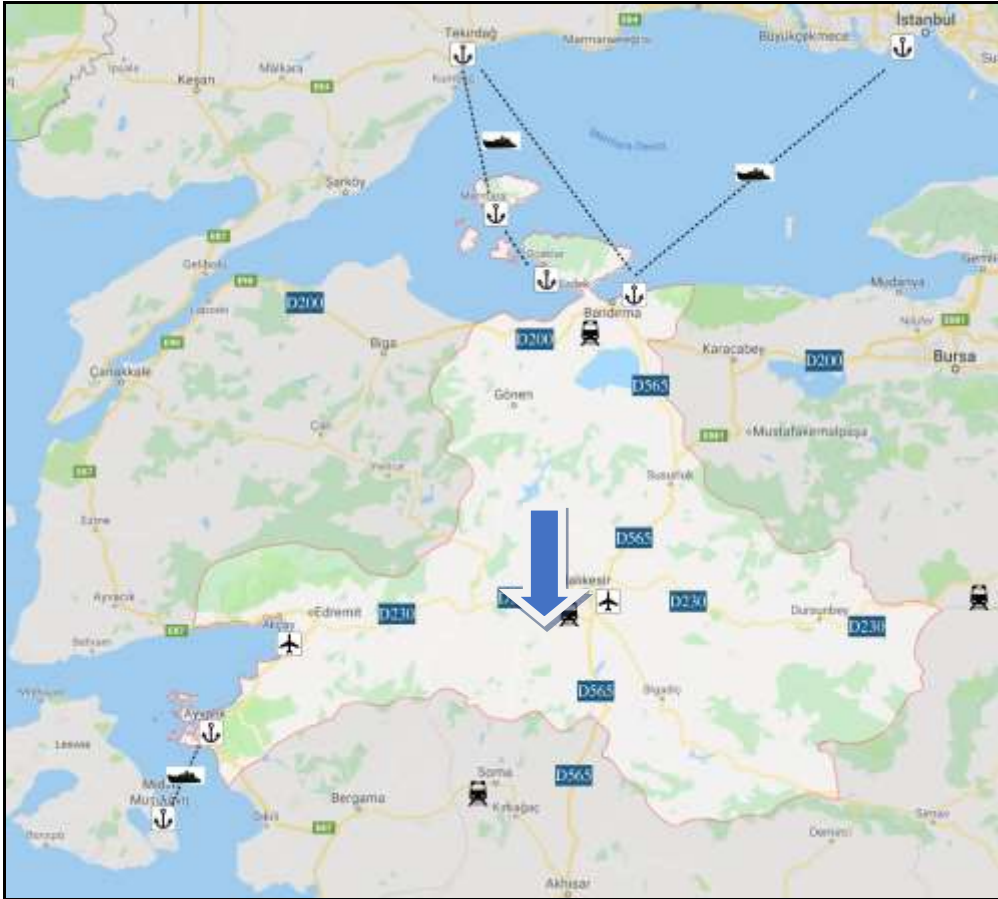
Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

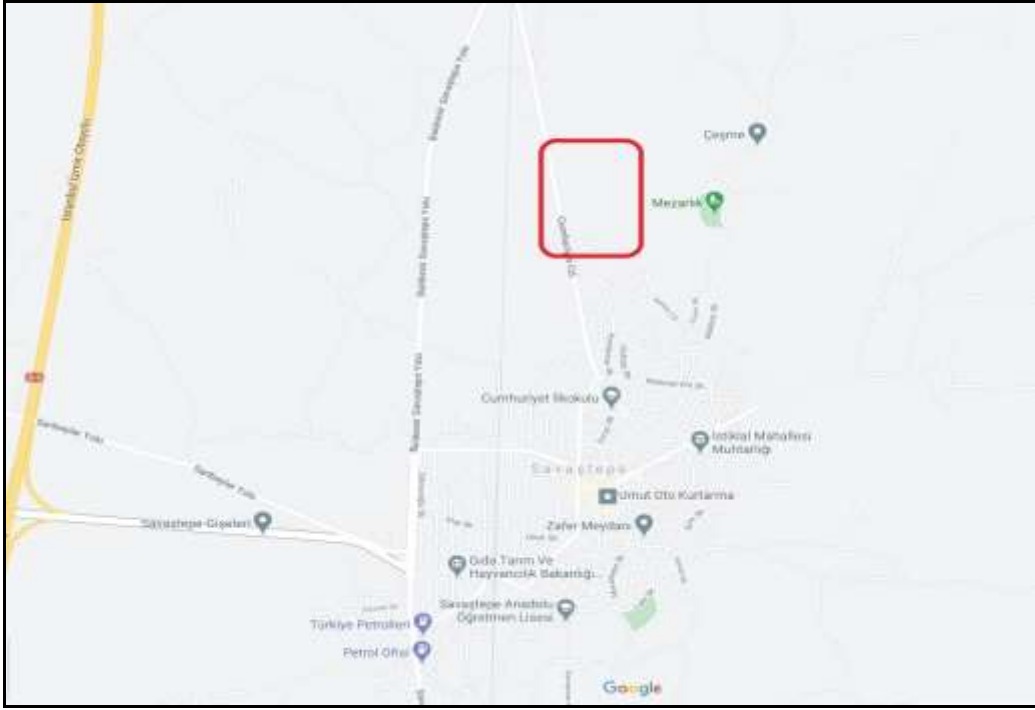
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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. 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; taşınmazlar Balıkesir-Savaştepe-Soma Karayolunun doğusunda bulunan Cumhuriyet Caddesine cephe olarak konumlanmış, planlama alanı Savaştepe İlçesi, Hürriyet Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 50 km'dir.



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

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Savaştepe İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Ada 152, Parseller 66-67-68-69-70-286-287 ve 288'de kayıtlı taşınmazlar tapuda Özel Mülkiyet ve Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	61	ERHAN BİLİR	TARLA	4.057,00 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	66	MUSA ATAK NEZİHA ATAR	TARLA	19.379,00 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	67	EROL KAFA	TARLA	2.219,00 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	68	MALİYE HAZİNESİ	BOZ HALİ	3.986,00 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	69	HANİFE GÜNGÖR MEHMET GÜNGÖR	TARLA	11.235,00 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	70	UYSAL ALACA YUSUF ALACA İDRİS ALACA	İÇİNDE BIÇKI ATOLYESİ VE KARGİR EVİ OLAN TARLA	27.768,00 m ²

BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	286	İBRAHİM ŞEKER AHMET ŞEKER MUSTAFA ŞEKER MEHMET EMİN ŞEKER GÜLDEREN TURU	ARSA	718,60 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	287	ERGÜL AKDENİZ AYŞE ERSEL AKBULUT ERGİL ÖNDER	ARSA	338,00 m ²
BALIKESİR SAVAŞTEPE	HÜRRİYET	152	288	İBRAHİM ŞEKER AHMET ŞEKER MUSTAFA ŞEKER MEHMET EMİN ŞEKER GÜLDEREN TURU	ARSA	4,11 m ²

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 13390			
Zemin No	: 301022	Yatışık	: 19.379,00 m ²			
B / İçe	: BALIKESİR SAVAŞTEPE	Alan Top. Nitelik	: TABLA			
Kurum Adı	: Sarıçam TM					
Mahalle / Köy Adı	: HÜRRİYET Mah.					
Merkez	: AYAZPINAR					
ÇB / Sayfa No	: 8 / 704					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İHTİFAK						
Sıra No	Mahall	Edinim No	Alan Pay/Payda	Meterajı	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
104101	MUSA AYAR - HANCIYIĞI	1/2		9480,00	Yen. Kalanına - 16/03/2017 - 0	--
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mahall	Edinim No	Alan Pay/Payda	Meterajı	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
104101	MUSA AYAR - HANCIYIĞI	1/2		9480,00	Yen. Kalanına - 16/03/2017 - 0	--
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 13390			
Zemin No	: 301022	Yatışık	: 2.219,00 m ²			
B / İçe	: BALIKESİR SAVAŞTEPE	Alan Top. Nitelik	: TABLA			
Kurum Adı	: Sarıçam TM					
Mahalle / Köy Adı	: HÜRRİYET Mah.					
Merkez	: AYAZPINAR					
ÇB / Sayfa No	: 8 / 704					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mahall	Edinim No	Alan Pay/Payda	Meterajı	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
104101	MUSA AYAR - HANCIYIĞI	1/2		9480,00	Yen. Kalanına - 16/03/2017 - 0	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 13390			
Zemin No	: 301022	Yatışık	: 3.380,00 m ²			
B / İçe	: BALIKESİR SAVAŞTEPE	Alan Top. Nitelik	: 002/TA01			
Kurum Adı	: Sarıçam TM					
Mahalle / Köy Adı	: HÜRRİYET Mah.					
Merkez	: AYAZPINAR					
ÇB / Sayfa No	: 8 / 704					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mahall	Edinim No	Alan Pay/Payda	Meterajı	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
104101	MUSA AYAR - HANCIYIĞI	1/2		9480,00	Yen. Kalanına - 16/03/2017 - 0	--
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 13390			
Zemin No	: 301022	Yatışık	: 11.210,00 m ²			
B / İçe	: BALIKESİR SAVAŞTEPE	Alan Top. Nitelik	: TABLA			
Kurum Adı	: Sarıçam TM					
Mahalle / Köy Adı	: HÜRRİYET Mah.					
Merkez	: AYAZPINAR					
ÇB / Sayfa No	: 8 / 704					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mahall	Edinim No	Alan Pay/Payda	Meterajı	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
104101	MUSA AYAR - HANCIYIĞI	1/2		9480,00	Yen. Kalanına - 16/03/2017 - 0	--
104102	MUSA AYAR - HANCIYIĞI	1/2		9480,00	Yen. Kalanına - 16/03/2017 - 0	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞİE var)			
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Akçe/Pasif	: 15276
Zemin No	: 0908018	Yatıklaşım	: 21.768,00 m2
B / İno	: BALIKESİR/SAYAŞIYIPE	Ara Tap. No/İno	: K/0106/0001 AY/0106 VE SAĞIRIYI OLAN TAFLA
Kararın Adı	: Serbestçe TM		
Muhale / Kily Adı	: HÜRREYYET Mah.		
Merkez	: AYAZPINAR		
CRU / Sayfa No	: 8 / 304		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyetli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Tarika Şekli - Tarih - Yrs.
0106018	YILDIZ AKÇA - MEHMET OĞLU	0449400	1/3M	7.250,00	04/04/1986/0106 - 304	---
0106019	BERK AKÇA - MEHMET OĞLU	0449400	1/3M	7.250,00	04/04/1986/0106 - 304	---
0106020	YILDIZ AKÇA - MEHMET OĞLU	0449400	1/3M	7.250,00	04/04/1986/0106 - 304	---

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞİE var)			
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Akçe/Pasif	: 15281
Zemin No	: 0908018	Yatıklaşım	: 4.053,00 m2
B / İno	: BALIKESİR/SAYAŞIYIPE	Ara Tap. No/İno	: 7/001.A
Kararın Adı	: Serbestçe TM		
Muhale / Kily Adı	: HÜRREYYET Mah.		
Merkez	: AYAZPINAR		
CRU / Sayfa No	: 8 / 319		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyetli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Tarika Şekli - Tarih - Yrs.
0401047	ERDİN İLER - MURAT OĞLU	1555	1/3M	4.053,00	04/11/2016 - 04/12/2016 - 302	---

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞİE var)			
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Akçe/Pasif	: 15286
Zemin No	: 0901423	Yatıklaşım	: 714,00 m2
B / İno	: BALIKESİR/SAYAŞIYIPE	Ara Tap. No/İno	: 085A
Kararın Adı	: Serbestçe TM		
Muhale / Kily Adı	: HÜRREYYET Mah.		
Merkez	: AYAZPINAR		
CRU / Sayfa No	: 11 / 1947		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyetli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Tarika Şekli - Tarih - Yrs.
0107942	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	143,33	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107943	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	143,33	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107944	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	143,33	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107945	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	143,33	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107946	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	143,33	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞİE var)			
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Akçe/Pasif	: 15287
Zemin No	: 1011423B	Yatıklaşım	: 334,00 m2
B / İno	: BALIKESİR/SAYAŞIYIPE	Ara Tap. No/İno	: 085A
Kararın Adı	: Serbestçe TM		
Muhale / Kily Adı	: HÜRREYYET Mah.		
Merkez	: AYAZPINAR		
CRU / Sayfa No	: 19 / 1846		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyetli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Tarika Şekli - Tarih - Yrs.
0107947	EMRE AKYILDIZ - MEHMET OĞLU	2000240	1/3M	112,67	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107948	AYŞE ERGİN AKYILDIZ - MEHMET OĞLU	2000240	1/3M	112,67	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107949	EMRE AKYILDIZ - MEHMET OĞLU	2000240	1/3M	112,67	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞİE var)			
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Akçe/Pasif	: 15288
Zemin No	: 1011423B	Yatıklaşım	: 4.11 m2
B / İno	: BALIKESİR/SAYAŞIYIPE	Ara Tap. No/İno	: 085A
Kararın Adı	: Serbestçe TM		
Muhale / Kily Adı	: HÜRREYYET Mah.		
Merkez	: AYAZPINAR		
CRU / Sayfa No	: 19 / 1849		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyetli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Tarika Şekli - Tarih - Yrs.
0107944	CELAL ERİN YOLCI - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	0,82	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107947	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	0,82	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107948	AYŞE ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	0,82	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
0107949	MEHMET ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	0,82	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---
4304948	MEHMET EMİN ŞEKER - OSMAN NURİ OĞLU	177	1/3	0,82	Hisses Takası (TSM) - 25/05/2018 - 1527-	---

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu Kaydı.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Savaştepe İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Ada 152, Parseller 61-66-67-68-69-70-286-287 ve 288'de kayıtlı taşınmazlar ($4.057+19.379+2.219+3.986+11.235+27.768+718.60+338,00+4.11$) toplam 69.704,71 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

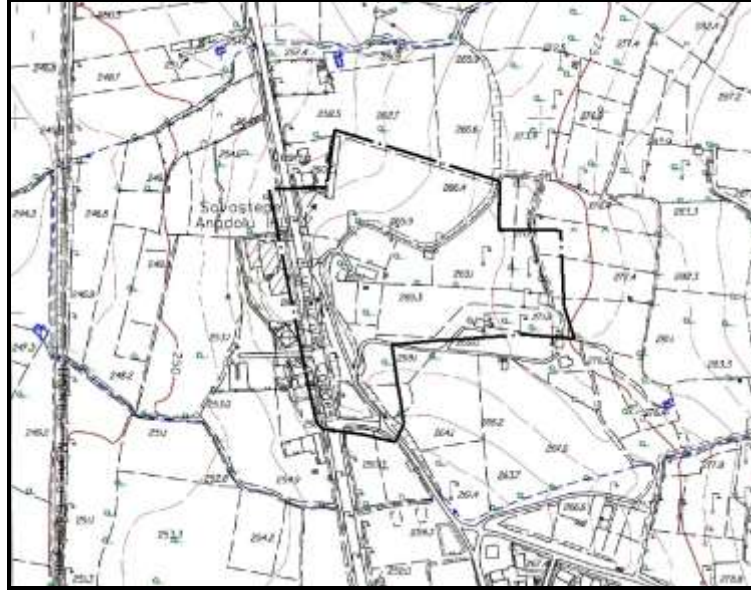
Balıkesir İli, Savaştepe İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Ada 152, Parseller 61-66-67-68-69-70-286-287 ve 288'de kayıtlı taşınmazlar Balıkesir-Savaştepe Karayolu doğusunda konumlanmış, taşınmazlarımızın bazılarının üzerinde bina bulunmamaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

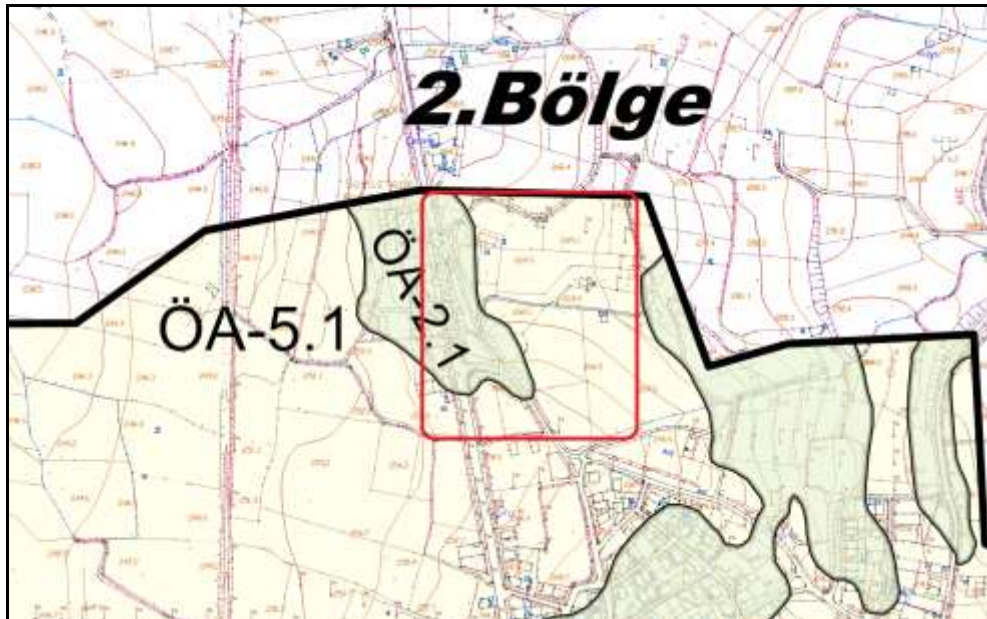
Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli J19-A-14-A pafta nolu halihazır harita 20.07.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 8. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu.

3.3. JEOLojİK DURUMU:

Balıkesir İli Ayvalık, Balya, Burhaniye, Edremit, Gömeç, Havran,İvrindi, Savaştepe İlçeleri Toplam 14240,23 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yapıtırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşi kapsamında Savaştepe ilçesi, 1/5000 ölçekli 8 adet paftada (J19A07D, J19A07C, J19A12A, J19A12B, J19A13B, J19A14A, J19A13C, J19A14D) yer alan 567.6 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 31.10.2017 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımızın **ÖA-5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar** içerisinde yer almaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı Bakanlık Oluru ile 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanımız "Kentsel Gelişme Alanı, Sulama Alanı ve Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 10. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI:

1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde taşınmazlarımız Sağlık Alanı, Gelişme Konut Alanı, Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmiştir.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.08.2020 tarih ve E.31637 sayılı yazısında tüm görüş ve önerilerine uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi kapsamında ilgili diğer kurum kuruluş birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, söz konusu alanın bulunduğu bölgede, varsa mevcut planların dikkate alınması, 3194 sayılı İmar Kanunu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir,

- Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 27.07.2020 tarih ve E.28928 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, bahse konu parseller üzerinde Hastane amaçlı İmar Planı yapılmasında üst ölçekli plan/plan kararlarına, ilgili kurum/kuruluş/birim görüşlerine ve yürürlükteki ilgili mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.07.2020 tarih ve E.15689 sayılı yazısı ile 66 ve 67 nolu parsellerden İçme Suyu Hattının geçtiği proje ile ilgili taahhüdün verilmesi durumunda kurum görüşünüm tekrar değerlendirileceği belirtilmiştir,
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 30.07.2020 tarih ve E.29719 sayılı yazısında söz konusu alan üzerinde mevcut veya planlanan herhangi bir proje bulunmadığı, ilgili Daire Başkanlıklarının ve konu ile alakalı diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir,
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 24.07.2020 tarih ve E.28608 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 29.07.2020 tarih ve E.29380 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir,
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 28.07.2020 tarih ve E.29235 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir,
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 27.07.2020 tarih ve E.28798 sayılı yazısında yapılacak çalışma ile ilgili olarak, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esas olduğu, yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği/yapımı yapılmaması gerektiği, imar planı değişikliği/yapımı teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği/yapımı tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına/Değişikliğine Dair Esaslar Bölümünün; imar planı değişiklikleri/yapımı kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerektiği, söz konusu bölgede Daire Başkanlığınca hâlihazırda ana ulaşım yollarına yönelik herhangi bir projenin bulunmadığı, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu

kanuna bağılı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak imar planlarının hazırlanması gerektiğı belirtilmiştir,

- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın bila tarih ve E.2235485 sayılı yazısında belirtilen alanda Kurum tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.06.2020 tarih ve E.15572 sayılı yazısında Sağlık Kuruluşu 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğı Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında yer almadığı, ÇED Yönetmelik hükümleri uygulanmayacağı, 2863 Sayılı Kanunun Kuruma verdiği yetkiler kapsamında Doğal SİT Alanında kalmadığı, 3621/3830 sayılı Kanunun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, yapılmak istenen tesisin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri İle mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilebileceğı ayrıca 17100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiğı belirtilmiştir,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 18.06.2020 tarih ve E.334064 sayılı yazısında konu Bölge Müdürlüğü'nce incelenmiş buna göre;
 - Belirlenen alanın, kuruma ait herhangi bir gölet ve 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 edildiğı,
 - Belirlenen alanın tamamı; inşaat aşamasındaki sulama maksatlı Tütünlük Göleti sulama sahasında kaldığı, planlama alanının, sulama sahasında kalan bölümünde, ekteki vaziyet planına işlenmiş sulama borusu hattı bulunduğu,
 - Ekte yer alan koordinatlarda, parselin içinden borunun geçtiğı kısımlar İçin kamulaştırma planları yapılmış olup irtifak hakkı tesisi için çalışmalara başlanılacağı, tesislerin her iki tarafından 5 metre yaklaşım mesafesi bırakılmalı, yaklaşım mesafesi içinde sabit tesis yapılmayarak, planlara işlenmesi ve planlama dışında tutulması gerektiğı, tarım dışı kullanım talebinden dolayı

yerleri değişecek mühendislik yapısı, tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında ilave yatırım ihtiyacı ve talepten dolayı atıl hale gelecek "mevcut tesis yatırım maliyeti" bulunmadığı tespit edilmiş, Konunun tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanımına ilişkin 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Toprak Koruma Kurulu) tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiş,

- Söz konusu boru hattının deplase edilmesinin planlanması halinde deplase projesinin talep sahibince hazırlatılarak, Kurumumuz onayına sunulup, Kurum onayı alındıktan sonra da, inşaatının; talep sahibince onaylı projesine göre, yine Kurum kontrollğnde yapılması gerektiği belirtilmiş,
- 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) Başbakanlık Genelgesi, 20 şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 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 Rsubat 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, 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılması, Dere yatak gzerghlerinde, Kurum görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması, ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak gzerghlerinde Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği, zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, çok gzll 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 (2mx2m) boyutunda kutu menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görüldüğü, yapılacak köprü ve sanat yapılarının projelendirilmesinde dere yatak eksenini değiştirilmeden yapılar doğal

akış yönünde inşa edilmesi, yapılacak köprü ve sanat yapılarının inşası esnasında dere yataklarına üst havzadan gelebilecek akışın civardaki arazilerde meydana getirmesi muhtemel oyuntular engellenerek araziler korunması, köprü ve sanat yapılarının boyutlandırılması hususunda gerekli hallerde Bölge Müdürlüğünden görüşü alınması, dere yatak güzergâhlarında DSİ'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması, derelerin olası taşkınları nedeniyle yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2 m yükseklikte olması gerektiği belirtilmiş,

- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerektiği, 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 gerektiği, dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğunda olduğu belirtilmiş,
- Belirlenen alanda yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınması, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş,
- 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 gerektiği, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü 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 gerektiği belirtilmiş,
- Belirlenen alanda çalışan kişilerden ya da yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği

hükümlerine uyulması, 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, arıtılmış olsa dahi atık suların, İdarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda Kuruluş olarak değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması, gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesinin önlenmesi gerektiği belirtilmiş,

- Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin dosya sahibi tarafından alınması, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurum ile irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiş,

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler tespit niteliğinde olduğu, Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçladığı, yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla ilgili planlama yapılmasında kurum mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 1805338 sayılı yazısında arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Etüt Raporu ve ilgili evrakların, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi kapsamında Müdürlükçe değerlendirilmesi neticesinde; Konu, İlimiz Toprak Koruma Kurulunun 25.12.2020 tarih ve 132 nolu oturumunda görüşülerek; İlimiz Savaştepe İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Ayaz Pınar Mevkii, 152 ada, 69 parsel nolu, 1,1235 hektar yüzölçümlü taşınmazın tamamı ile 152 ada, 70 parsel nolu, 2,7768 hektar yüzölçümlü taşınmazın 0,025 hektarlık kısmının, üzerinde Savaştepe Belediye Başkanlığı tarafından "Hastane Alanı" yapımına yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İlave İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İlave İmar Planı yapılması için tarım dışına çıkarılması, parsellerin içinden geçen boru hattının deplase edilmesi için ilgili kurum tarafından deplase projelerinin hazırlanarak Devlet Su İşlerine onaylatılmasının ardından deplase işleminin yapılması şartıyla; talep konusu 152 ada, 69 parsel nolu, 1,1235 hektar yüzölçümlü taşınmazın tamamı ile 152 ada, 70 parsel nolu, 2,7768 hektar yüzölçümlü taşınmazın 0,025 hektarlık kısmının, Savaştepe Belediye Başkanlığı tarafından "Hastahane Alanı" yapımı kapsamında talep edilen amaç doğrultusunda, tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunduğu yönünde karar alınması sebebiyle ilgi (c) sayılı yazı ile Bakanlık görüşünün bildirilmesi istenmiş olup, ilgi (ç) sayılı Bakanlık yazısı ve ilgi (d) sayılı Bakan Oluruna istinaden; İlimiz Savaştepe İlçesi, Hürriyet

Mahallesinde talep konusu 152 Ada 69 parsel nolu 1,1235 ha yüzölçümlü taşınmazın tamamı ile 152 Ada 70 nolu taşınmazın 0,025 ha'lık kısmının Savaştepe Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından "Hastahane Alanı" yapılmak üzere talep edilen amaç doğrultusunda, tarım dışı amaçla kullanılması; 5403 Sayılı Kanununun 13. Maddesi, talep alanının Savaştepe Tütünlük Göleti Sulama Sahasında kalması ve parseller içerisinde sulama borusu geçmesi nedeni ile DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün Savaştepe Belediye Başkanlığına yazdığı ve toprak koruma projesi ekinde bulunan 18.06.2020 tarih ve E.334064 sayılı yazıda belirtilen hususların yerine getirilmesi ayrıca ekteki 23.06.2021 Onay tarihli Toprak Koruma Projesine uyulması ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrası "*Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır.*" hükmü gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması şartıyla uygun görüldüğü belirtilmiştir. Planların onaylanmasından sonra 250,00 m² si kullanılacak olan 152 Ada 70 nolu parselin ifraz edilmek istenmesi halinde Müdürlükten görüş alınması gerektiği, ancak 5403 Sayılı Kanununun 13. Maddesi kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerektiği, süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşün geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra plan yapılmak istenmesi halinde yeniden kurum görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.06.2020 tarih ve E.363019 sayılı yazısında bahse konu parsel Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmadığı, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.06.2020 tarih ve E.723 sayılı yazısında yapılması planlanan "Hastane Alanı" planlamaya esas tüm yapılar dikkate alınarak, bu yapıların birbirlerine, parsel sınırlarına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafeleri, karayoluna ve kavşaklara olan minimum yaklaşma mesafelerinin standartlara uygun olması sağlanmalı, Belediyelerce tanzim ettirilecek olan bu plan ve proje yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını

taşımali ve imar planı ana kararlarını bozmamalı sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamalı, planlama alanı içerisinde içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması gerektiği, Hastane amaçlı planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün bila tarih ve 28385714-045.99/10 sayılı yazısında Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 03/08/2012 tarihli ve 40 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin i bendindeyatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek, bu konuda gerekli tedbirleri almak, sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, hükümleri yer aldığı, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlıkça planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı, mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine yada yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı), Sınai Gaz Depolanması olduğu görülmediği, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlık sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiştir,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2020 tarih ve E. 122950 sayılı yazısında bahse konu parsellerin Mevcut veya Planlanan Karayolu Güzergâhı dışında olduğu belirtilmiştir,
- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 'nün 11.06.2020 tarih ve E.393773 sayılı yazısında bahse konu parsellerin yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakında yer almadığı tespit edilmiş, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 09.06.2020 tarih ve E.322995 sayılı yazısında söz konusu planlama sahasında askerî alan, askerî güvenlik bölgesi, askerî yasak bölge

akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik komutanlığı hariç) tespit edildiği belirtilmiştir,

- MTA Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve E.33577 sayılı yazısında Genel Müdürlüğün herhangi bir hak kaybına uğramaması için, yapılacak proje çalışmalarında belirtilen hususların dikkate alınarak işlem tesis edilmesi, proje koordinatlarında herhangi bir değişiklik yapılması halinde tekrar görüş sorulması ve bahsi geçen sahada ruhsat alınmak suretiyle yapılacak işletme faaliyetlerine engel teşkil etmemesi halinde, Kuruluşun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğünün 19.06.2020 tarih ve E. 1231054 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2020 tarih ve E.1489951 sayılı yazısında mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı, Balıkesir ili Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı hususları tespit edilmiş, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu imar planının hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 181012 sayılı yazısında söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen kuruma ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yrd. Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 18.06.2020 tarih ve 60888 sayılı yazısında belirtilen alan içerisinde Şirkete ait Telekomünikasyon tesisi olmadığı görülmüş, yapılacak çalışmalara engel durum bulunmadığı belirtilmiştir,
- UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 10.06.2020 tarih ve 10438 sayılı yazısında bahse konu parseller üzerinden hat geçmediği ancak; 152 ada, 67, 68, 69 ve 70 no'lu parseller üzerinden Şirkete ait 34.5 Kv luk Enerji Hattının geçtiği tespit edilmiş, yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren

Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği, söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmada adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirkete ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergâhında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREKÇESİ:

Sağlık Alanı, Konut Alanı, Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanı yapımına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlave Nazım İmar Planı Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.06.2021 tarih ve 662 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ancak Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.12.2021 tarih ve E.2490351 sayılı yazısında İnceleme Raporunda belirtilen eksikleri ve aykırılıkları giderebilmek ve İmar Planına aktarabilmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

7. PLANLAMA KARARLARI:

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı'nda taşınmazlarımızın cephe aldığı ana ulaşım aksı olan Balıkesir-Savaştepe Karayolu, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde aynen korunmuştur. Ancak planlanan Hastane Alanına ulaşımı sağlayacak Balıkesir-Savaştepe Karayolu ile bağlantılı 10 m genişliğinde Araç Yolu hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek mevcut genişliği aynen korunarak kuzeye kaydırılmıştır.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak belirlenen alan hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Gelişme Konut Alanı [Seyrek [50 kişi/ha) ve Gelişme Konut Alanı [Düşük [100 kişi/ha) olarak önerilmiştir.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Sağlık Alanı olarak belirlenen alanın bir kısmı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Park ve Yeşil Alan olarak önerilmiştir.

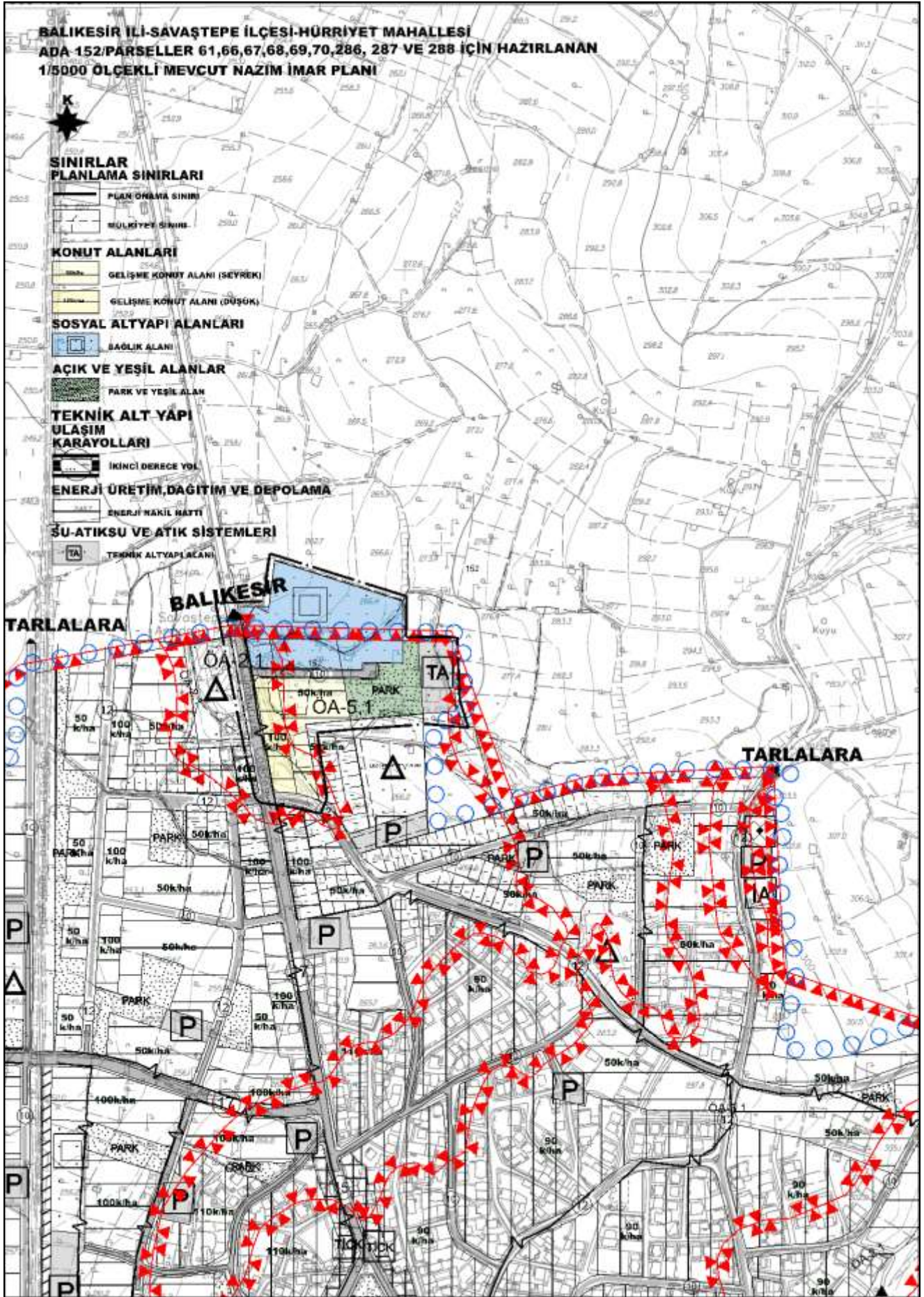
1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında planlama alanımızın doğusunda Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenen alan, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde mevcut büyüklüğüyle aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Gelişme Konut Alanı [Seyrek [50 kişi/ha), Gelişme Konut Alanı [Düşük [100 kişi/ha), Sağlık Alanı ve Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenen alanın yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün incelemiş olduğu İmar Planı dosyasında mevcut planda toplam nüfus 507 kişi iken; Müdürlüğün 20.12.2021 tarih ve E.2490351 sayılı yazısında yapılan düzeltmeler sonrası planlama alanında yaklaşık toplam nüfus 424 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu nedenle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ilave nüfus oluşmamış ve bu doğrultuda planlama alanımız içinde ilave Donatı Alanı ayrılmamıştır.

8. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, SAVAŞTEPE İLÇESİ, HÜRRIYET MAHALLESİ, ADA 152, PARSELLER 61-66-67-68-69-70-286-287 VE 288 KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. SAĞLIK ALANI, GELİŞME KONUT ALANI [SEYREK [50 KİŞİ/HA), GELİŞME KONUT ALANI [DÜŞÜK [100 KİŞİ/HA) VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 31.10.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR PLANI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.

