

**BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ,
290 ADA, 1 NOLU PARSEL İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OCAK 2023

Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi,
290 Ada, 1 Nolu Parseller 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	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU	7
2.2. KADASTRAL DURUM	8
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	8
3.1. YAPI ANALİZİ	8
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	9
3.3. JEOLJİK DURUMU	10
4. MEVCUT İMAR DURUMU	10
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	11
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	11
6. PLANLANIN GEREKÇESİ	12
7. PLANLAMA KARARLARI	13
8. PLAN NOTLARI	13

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	5
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	6
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Tapu	8
7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın	9
8. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu	9
9. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası	10
10. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	14
12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	15

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

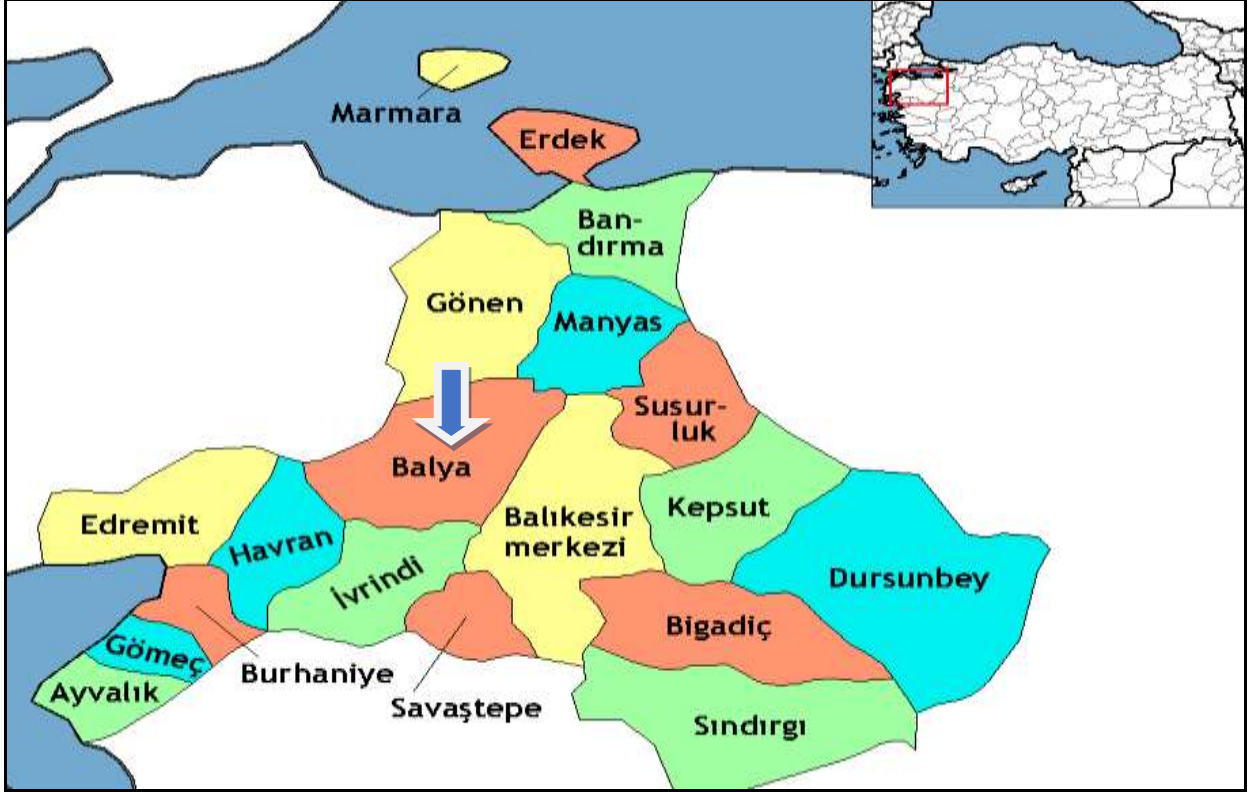
Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası 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.

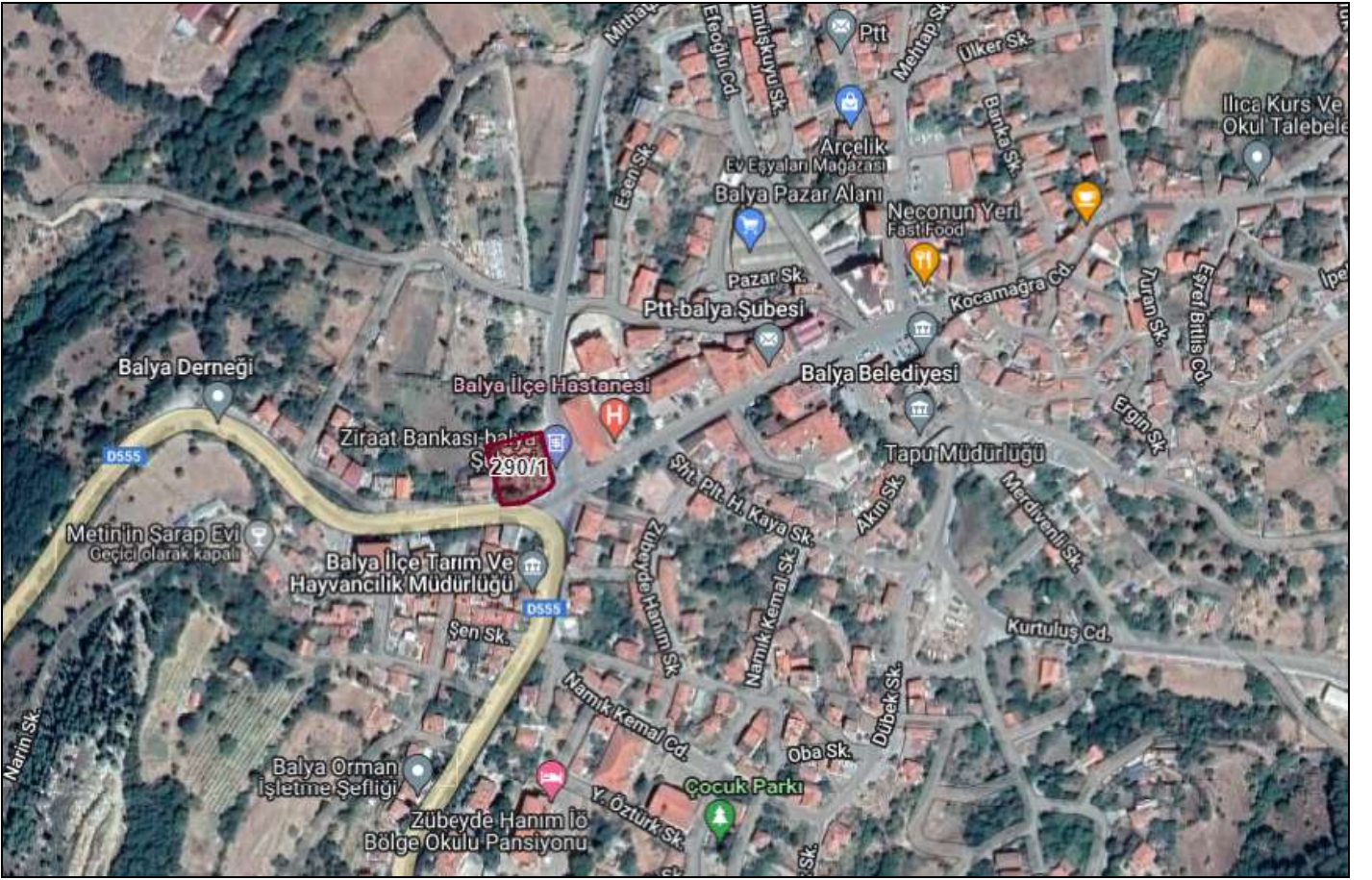
Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

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

İlçe Balıkesir'in kuzey batısında yer almaktadır. Balıkesir-Çanakkale yolu ilçenin ulaşımını sağlamaktadır. İlçe toprakları Kocavaşar Çayı ve kollarının açtığı vadiler ile bunların iki yanında yükselen dik yamaçlardan oluşmaktadır. Balıkesir il merkezine 52 km mesafede olan ilçenin doğusunda Balıkesir, batısında Çanakkale ilinin Yenice ilçesi, kuzeyinde Manyas ve Gönen ilçeleri, güneyinde de İvrindi ve Havran ilçeleri yer almaktadır.



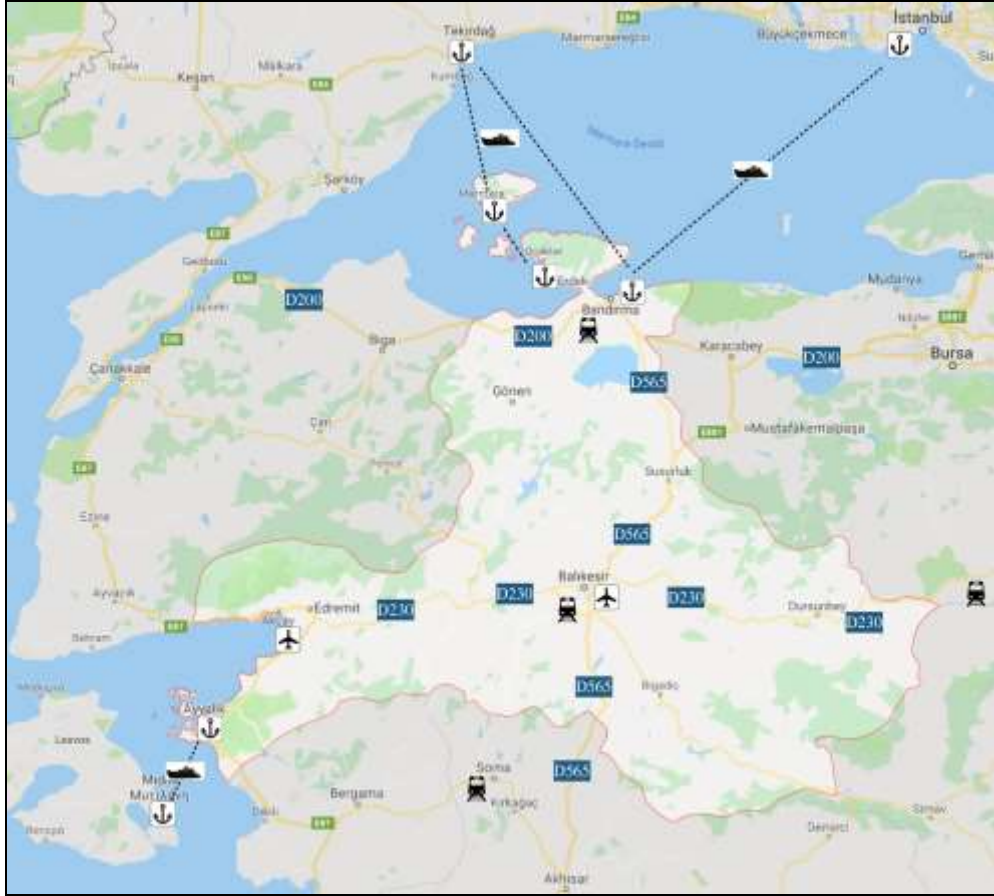
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



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; Balıkesir-Çanakkale karayolunun üzerinde konumlanmıştır. Planlama alanı Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 54 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, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi, 290 ada, 1 nolu parselde kayıtlı taşınmaz tapuda SETAŞ GIDA TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET AŞ adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR BALYA	ENVERPAŞA	290	1	SETAŞ GIDA TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET AŞ	ARSA	1.133,95 m ²

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-11-2022-11:38



Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	290/1
Taşınmaz Kimlik No:	63064007	AT Yüzölçüm(m2):	1133.95
İl/ilçe:	BALIKESİR/BALYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Balya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ENVERPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1029	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İVRİNDİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 15/06/2022 tarih 2022/147 ESAS sayılı ilgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince serh (İrtifak hakkına yönelik). (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre serh (İRTİFAK).)	(SN:7833262) BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:1620053234	Balya - 16-06-2022 15:06 - 2336	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliđi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
176642639	{SN:1850} TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	-	1/1	1133.95	1133.95	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 04-10-2006-682	Satış 21-12-2017-3541
408169837	{SN:8107530} SRF GAYRİMENKUL İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6110634835	-	1/1	1133.95	1133.95	Satış 21-12-2017-3541	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-11-2021-3720
620445036	{SN:8305495} ŞETAŞ GIDA TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8100735316	-	1/1	1133.95	1133.95	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-11-2021-3720	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşığıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JCIZoqb8Hs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu.

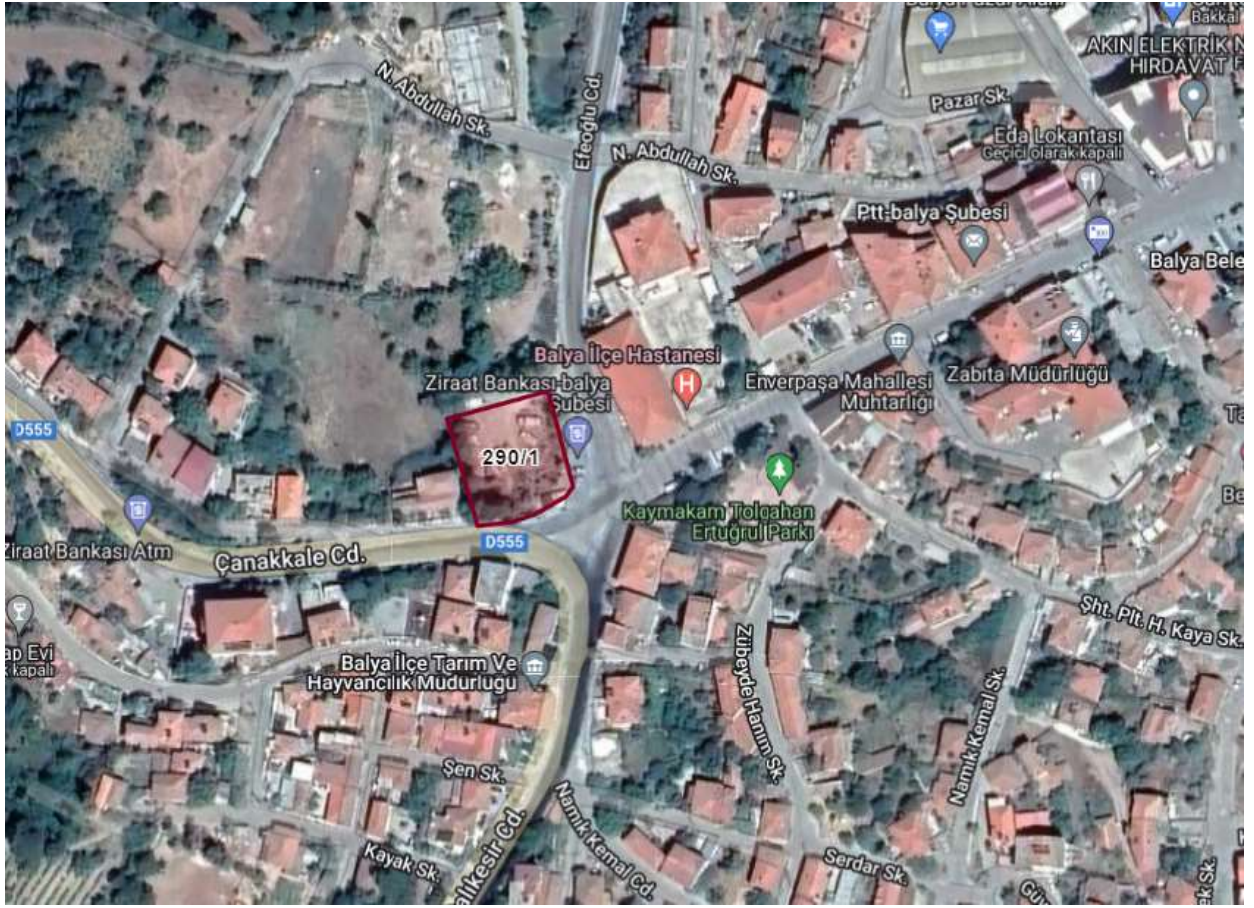
2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi, 290 ada, 1 nolu parselde kayıtlı taşınmaz toplam 1.133,95 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

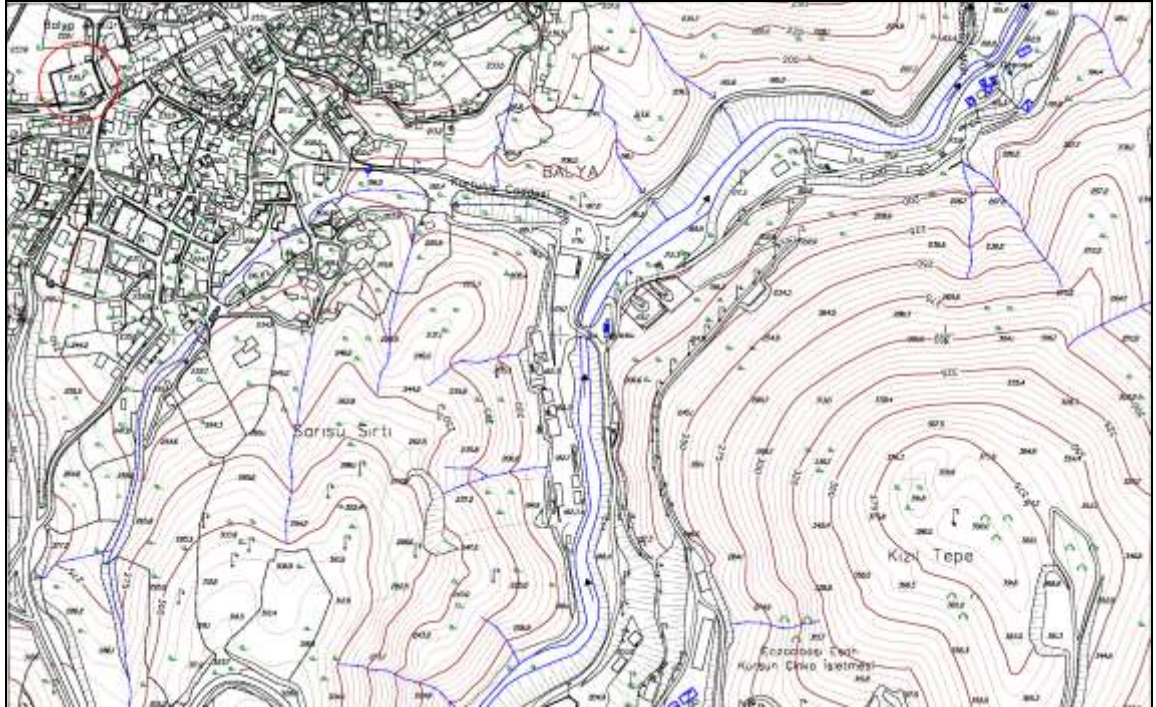
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi, 290 ada, 1 nolu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazların çevresinde Konut, Eğitim ve Ticari Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

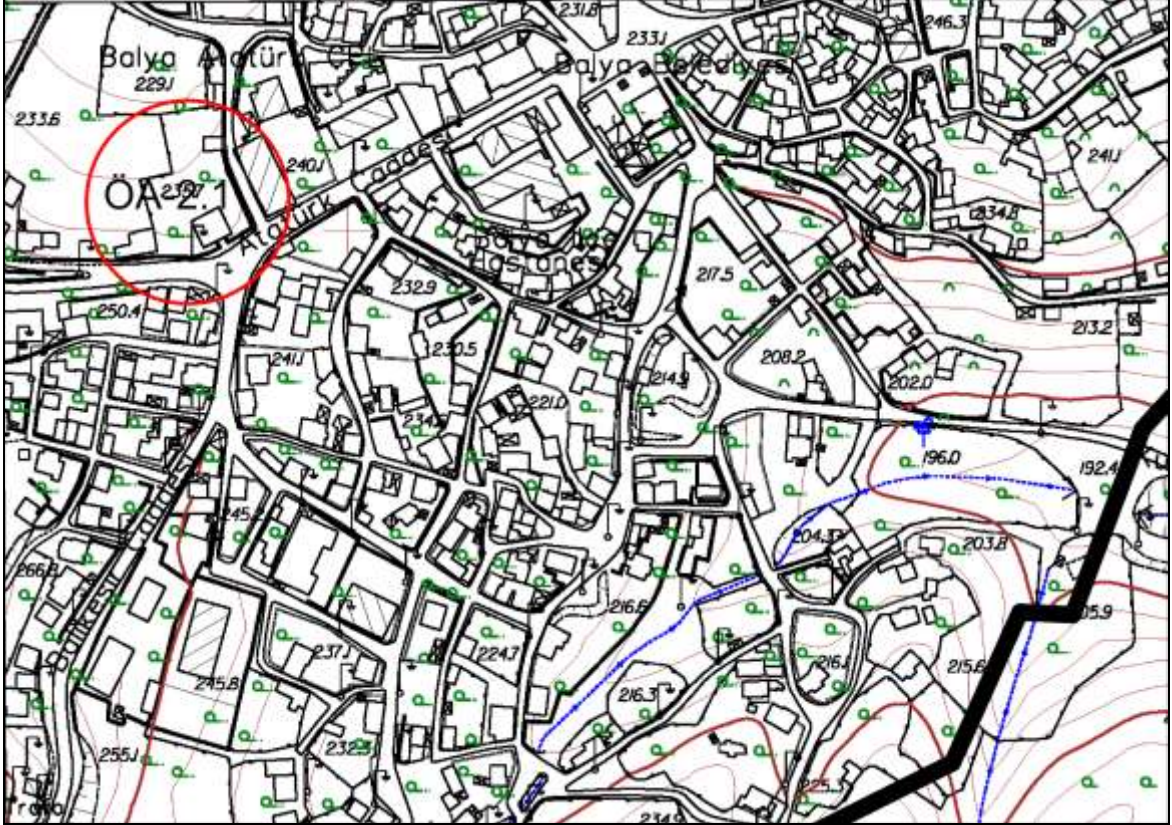
Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli I19-D-02-B, pafta nolu halihazır harita 02.02.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



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

3.3. JEOLJİK DURUM:

Balıkesi İli, Balya Mahallesi İçerisinde yer alan, toplam 220.56 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 05.12.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımız **Uygun Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite 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:

Planlama alanımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" olarak belirlenmiştir.



Şekil 10. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmaz bu plana göre Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

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

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.12.2022 tarih ve 117174 sayılı yazısında İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.12.2022 tarih ve 118326 sayılı yazısında söz konusu projeye esas olarak Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'î mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2022 tarih ve 118451 sayılı yazısında - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapımına esas Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 12.12.2022 tarih ve 68702 sayılı yazısında söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaat yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Balya Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 16.12.2022 tarih ve 120190 sayılı yazısında söz konusu alanın Balıkesir-Çanakkale Karayolu üzerinde bulunması sebebi ile Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı 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 İmar Planlarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREKÇESİ:

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 28.11.2022 tarih ve 115883 sayılı yazısında 1/5000 ölçekli Mevcut İmar planında Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenen 290 ada/1 nolu parselin Balya Kavşak projesine göre tamamı kamulaştırılacağından; Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2021 tarih ve 556 sayılı kararı ile 2017- 2022 yıllarını kapsayan 5 yıllık Ek İmar ve İstimlak Programına alındığı ve Valilik Makamının 10.06.2021 tarihli oluru ile onaylandığı, İvrindi Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 14/11/2022 tarih ve 2022/147 Esas sayılı depo kararı ile davalı Şetaş Gıda Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında ikame edilen kamulaştırma davası devam ettiği belirtilmiş olup, söz konusu yazısında taşınmazı Balya Kavşak Projesi kapsamında Resmi Kurum Alanı (Tapu ve Kadastro Müd.) Lejantından Belediye Hizmet Alanı olarak değiştirilmesi talep edildiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

7. PLANLAMA KARARLARI:

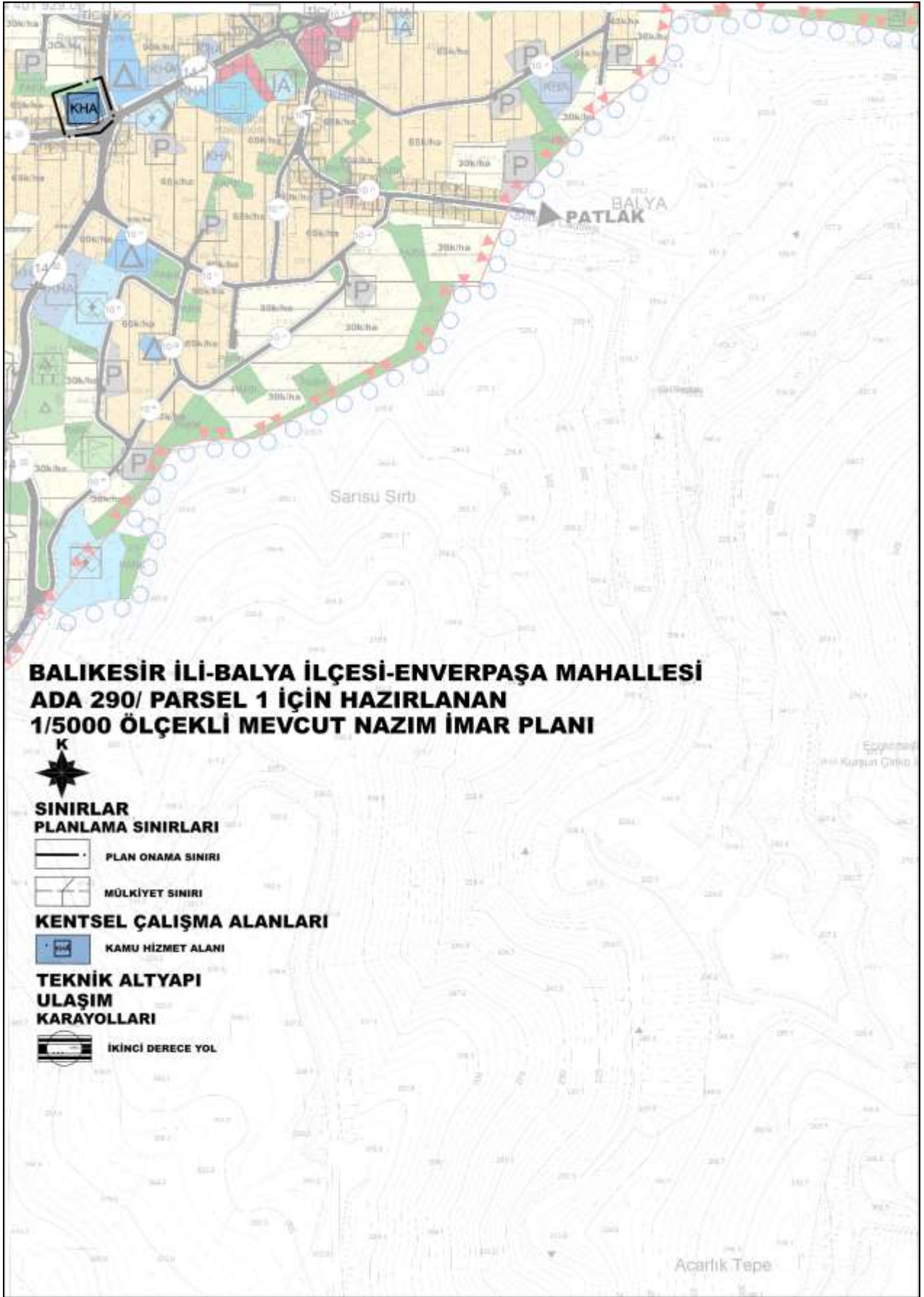
1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında taşınmazın cephe aldığı 14.50 m genişliğindeki Balıkesir-Çanakkale Karayolu, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde aynen korunmuştur.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenen taşınmaz hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Belediye Hizmet Alanı olarak önerilmiştir.

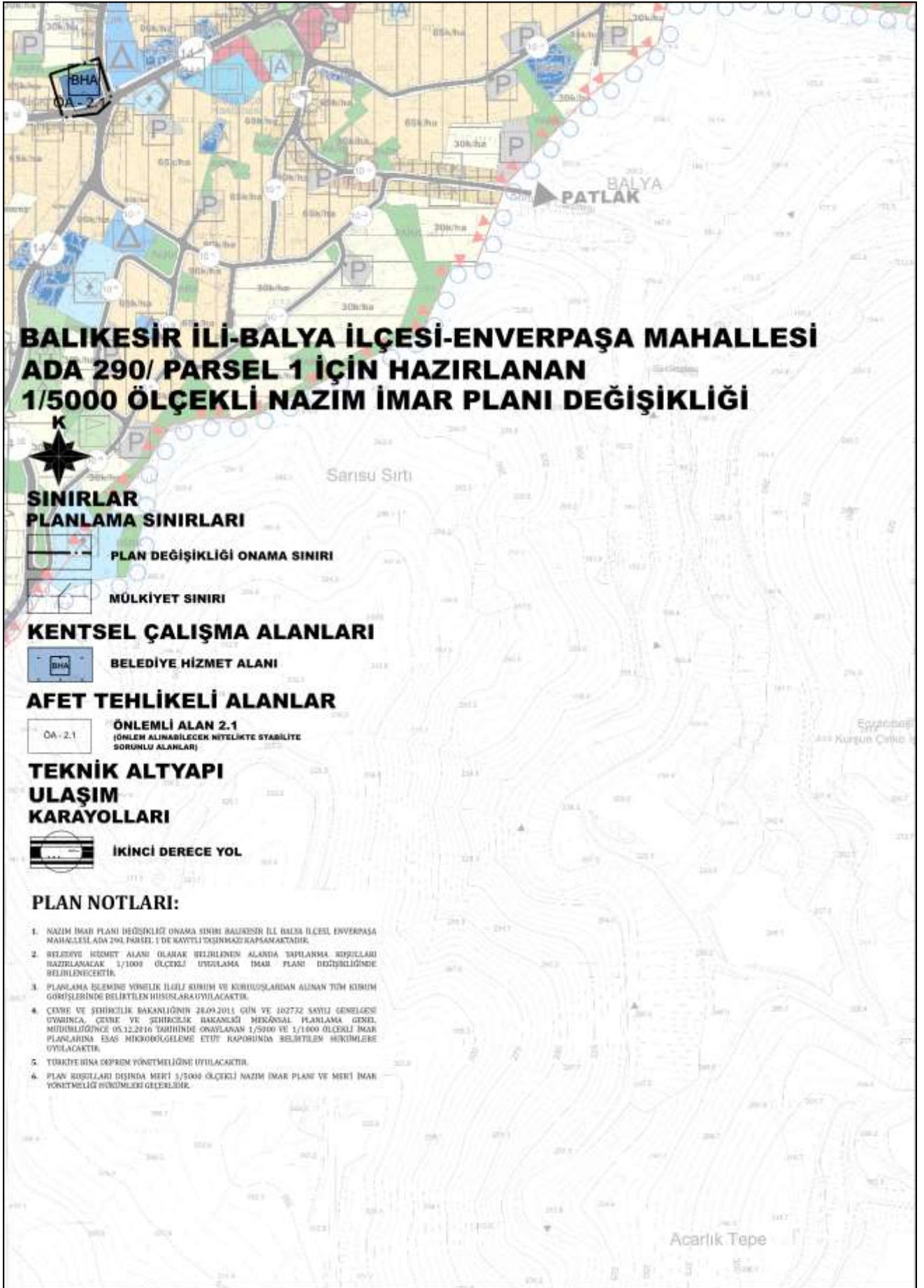
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen taşınmazın yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

8. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ, ADA 290, PARSEL 1'DE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 05.12.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



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



Şekil 12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği