



Dilara Saral

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, AYŞEBACI MAHALLESİ,
137 ADA /10 VE 40 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TEMMUZ 2025

Hüsnü Elçin Yıldırım Caddesi, Kaya Evleri, A Blok, Kat: 1, Daire: 3, Edremit/BALIKESİR



0534 254 48 00



0266 373 61 36



0266 374 20 88



dilasaralplanlama@gmail.com
dilara.saral@hs01.kep.tr

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesi,
137 Ada /10 ve 40 Parseller İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

İÇİNDEKİLER

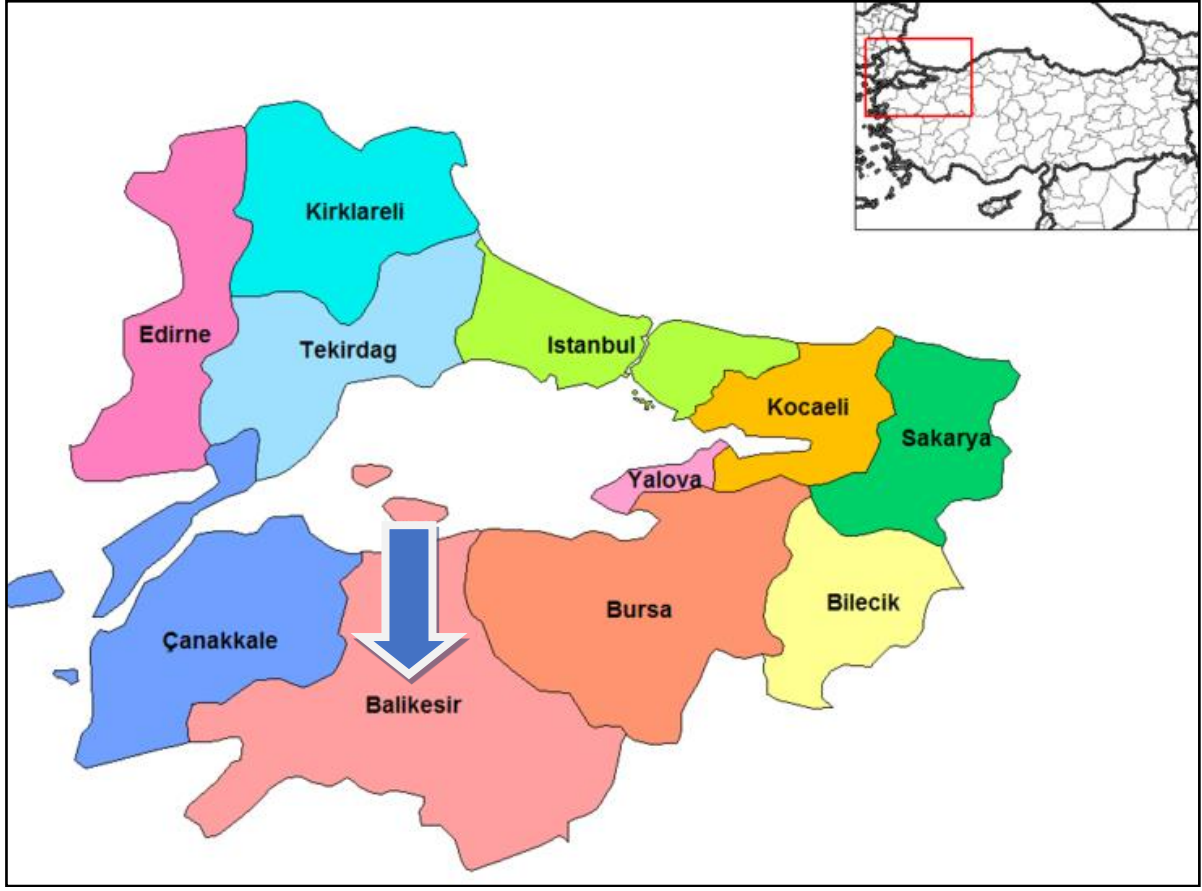
| | |
|---|----|
| 1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ | 3 |
| 1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU | 3 |
| 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ..... | 5 |
| 2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER..... | 6 |
| 2.1. MÜLKİYET DURUMU..... | 6 |
| 2.2. KADASTRAL DURUM ANALİZİ..... | 8 |
| 2.3. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZİ..... | 10 |
| 2.4. SOSYAL VE EKONOMİK ÇEVRE ANALİZİ..... | 10 |
| 2.5. HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 11 |
| 2.6. JEOLJİK DURUMU..... | 11 |
| 2.7. DEPREMSELLİK DURUMU..... | 12 |
| 3. PLAN HİYERARŞİSİ..... | 12 |
| 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 12 |
| 3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI | 13 |
| 3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI..... | 13 |
| 4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ..... | 14 |
| 5. PLANIN GEREKÇESİ | 23 |
| 6. PLANLAMA KARARLARI | 23 |
| 7. PLAN NOTLARI..... | 24 |

HARİTALAR-ŞEKİLLER

| | |
|--|----|
| Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu | 3 |
| Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu | 4 |
| Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü..... | 4 |
| Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu | 5 |
| Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası..... | 6 |
| Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu..... | 7 |
| Şekil 7. Planlama Alanı – Harita Plan Örneği..... | 9 |
| Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın | 10 |
| Şekil 9. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu | 11 |
| Şekil 10. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası | 11 |
| Şekil 11. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası..... | 12 |
| Şekil 12. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.... | 12 |
| Şekil 13. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı..... | 13 |
| Şekil 14. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı | 26 |

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



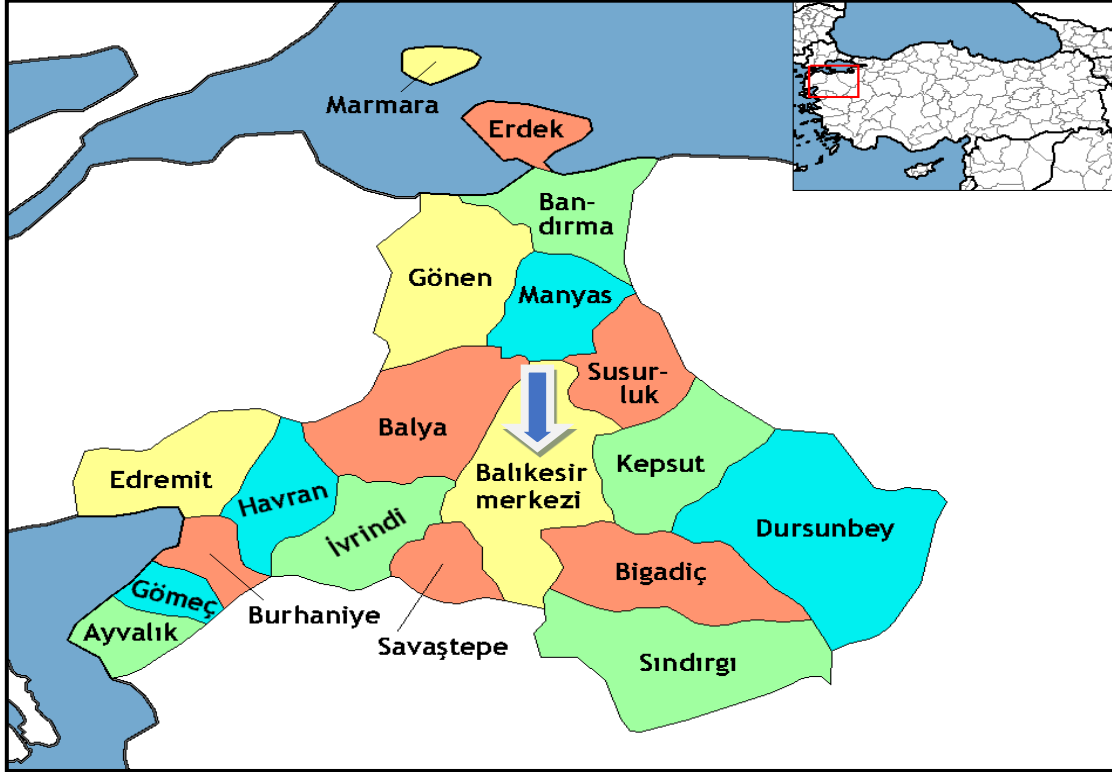
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

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.



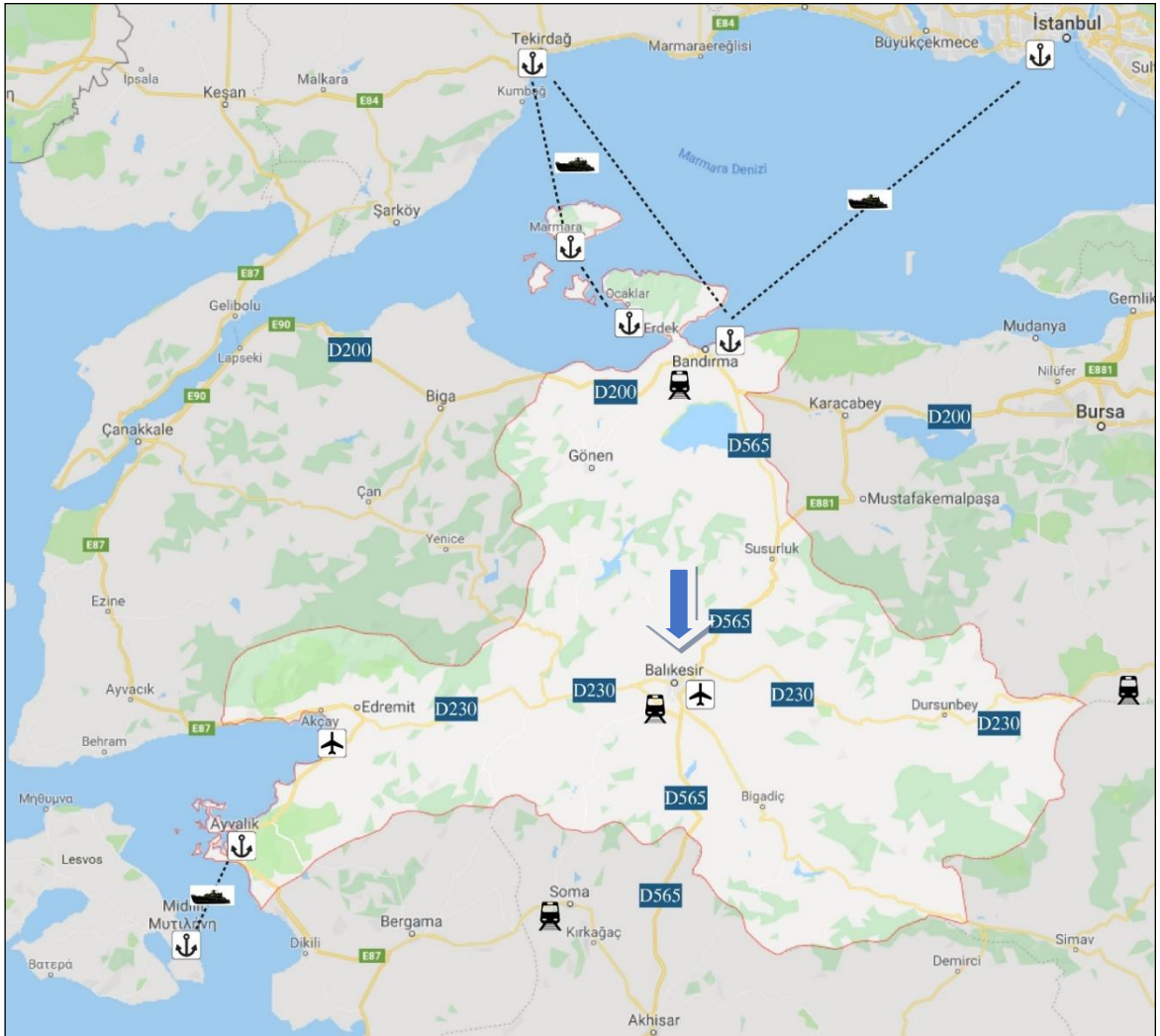
Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

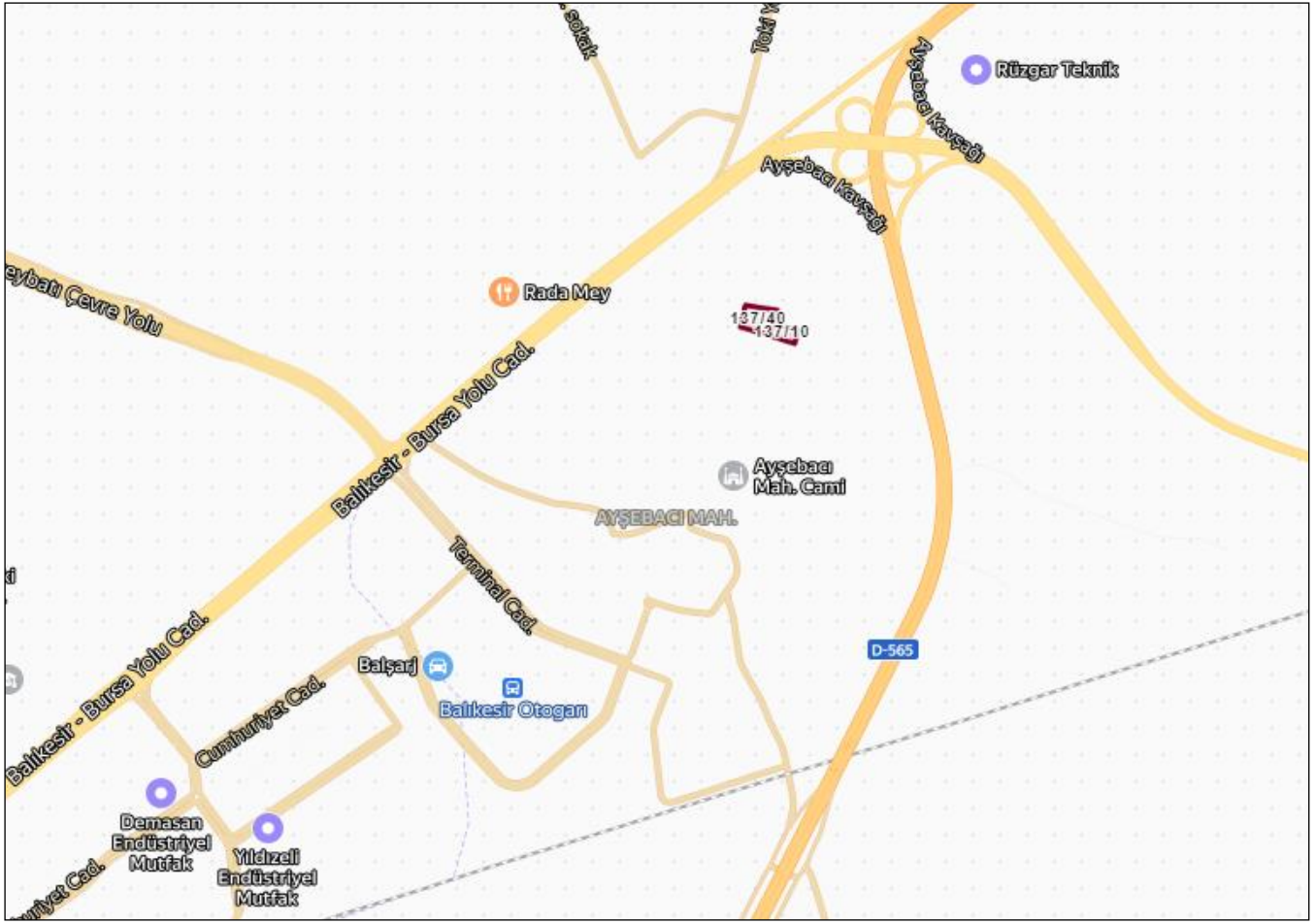
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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. Ayrıca Altıeylül 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-Bursa yolunun doğusunda konumlanmıştır. Planlama alanı Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 7 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesi, Ada 137, Parseller 10 ve 40'da kayıtlı taşınmazlar Hicri Ercili Deniz Nakliyat Kimyevi Maddeler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlıdır.

| İL-İLÇE | MAHALLE/KÖY | ADA NO | PARSEL NO | MALİK | ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ | YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²) |
|------------------------|-------------|--------|-----------|--|-------------------------|------------------------------|
| BALIKESİR ALTİEYLÜL | AYŞEBACI | 137 | 10 | HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SAN. VE TİC. LTD ŞTİ | TARLA | 1.618,17 m ² |
| BALIKESİR ALTİEYLÜL | AYŞEBACI | 137 | 40 | HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SAN. VE TİC. LTD ŞTİ | TARLA | 3.566,12 m ² |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: Murat ÖZDEMİR

Tarih: 04/03/2025 18:00

| | | | |
|--------------------|---------------------|-----------------------|---------|
| Taşınmaz Tipi: | Ana Taşınmaz | Ada / Parsel: | 137/10 |
| Taşınmaz ID: | 82115615 | Yüzölçüm (m²): | 1618.17 |
| İl / İlçe | BALIKESİR/ALTIEYLÜL | Ana Taşınmaz Nitelik: | Tarla |
| Kurum Adı: | Altıeylül TM | | |
| Mahalle / Köy Adı: | AYŞEBACI M | | |
| Mevkii: | Kocakum | | |
| Cilt / Sayfa | 10/958 | | |
| Kayıt Durum: | Aktif | | |

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

| Tip | Ş.B.İ. Metin | Malik/Lehtar | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-------|--|--|---|--------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 0462103373000001 MERSİS NUMARASI İLE KAYITLI HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 26.10.2023 TARİHİNDE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ TESCİLİ YAPILMIŞ OLUŞ YENİ ÜNVANI HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - | (SN:7864461) BANDIRMA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Altıeylül TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 35976 Tarih: 01/11/2023 | |

Mülkiyet

| SistemNo | Malik | Tip / İştirakNo | Pay / Payda | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-----------|---|------------------|-------------|--|--------------|
| 781643106 | (SN:8483324) HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4621033730 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1 | Altıeylül TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 36597 Tarih: 07/11/2023 | |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: Murat ÖZDEMİR

Tarih: 04/03/2025 18:00

| | | | |
|--------------------|---------------------|-----------------------|---------|
| Taşınmaz Tipi: | Ana Taşınmaz | Ada / Parsel: | 137/40 |
| Taşınmaz ID: | 82115605 | Yüzölçüm (m²): | 3566.12 |
| İl / İlçe | BALIKESİR/ALTIEYLÜL | Ana Taşınmaz Nitelik: | Tarla |
| Kurum Adı: | Altıeylül TM | | |
| Mahalle / Köy Adı: | AYŞEBACI M | | |
| Mevkii: | Kocakum | | |
| Cilt / Sayfa | 10/947 | | |
| Kayıt Durum: | Aktif | | |

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

| Tip | Ş.B.İ. Metin | Malik/Lehtar | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-------|--|--|---|--------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 0462103373000001 MERSİS NUMARASI İLE KAYITLI HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 26.10.2023 TARİHİNDE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ TESCİLİ YAPILMIŞ OLUŞ YENİ ÜNVANI HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLMUŞTUR.) Tarih: - Sayı: - | (SN:7864461) BANDIRMA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Altıeylül TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 35976 Tarih: 01/11/2023 | |

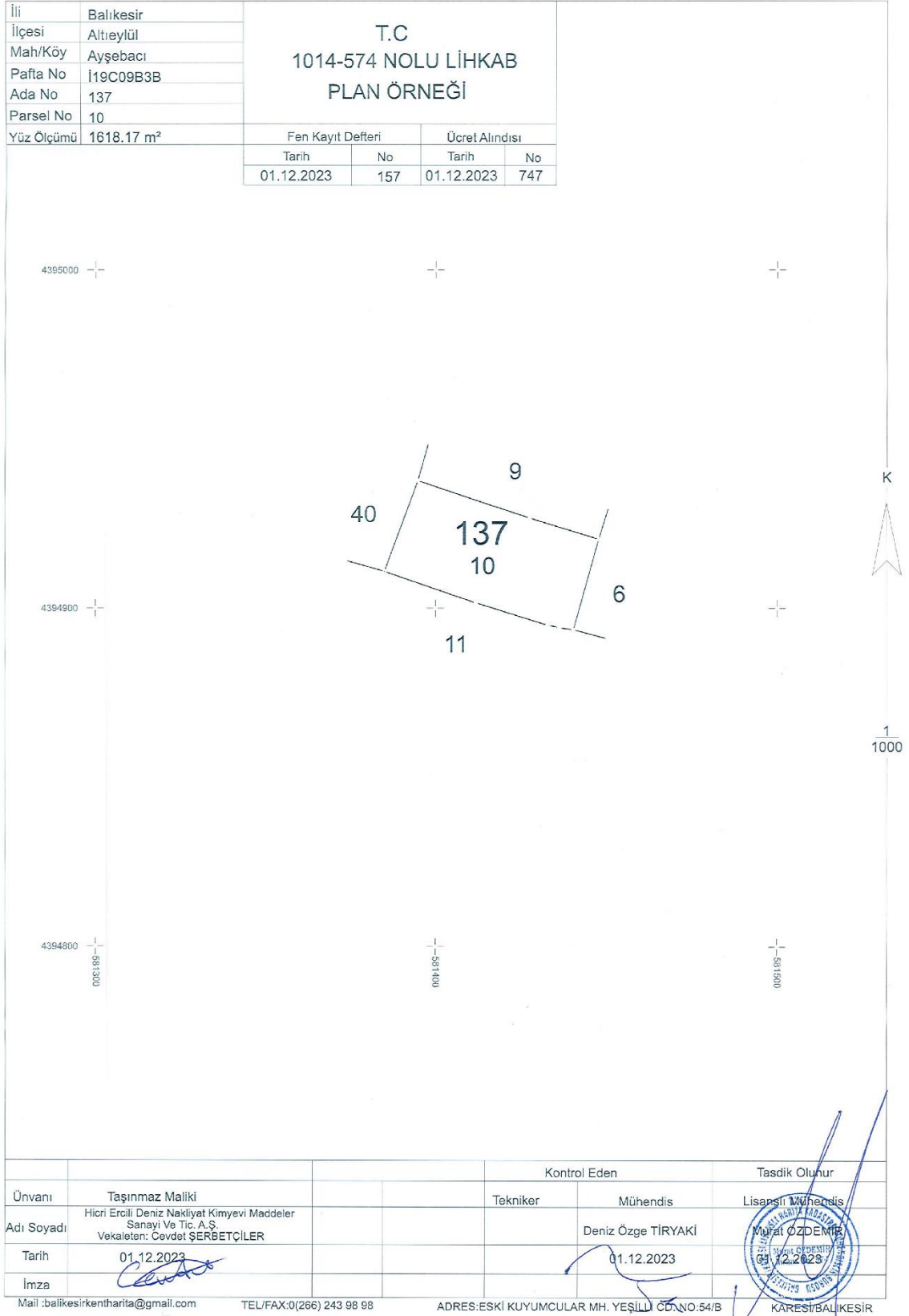
Mülkiyet

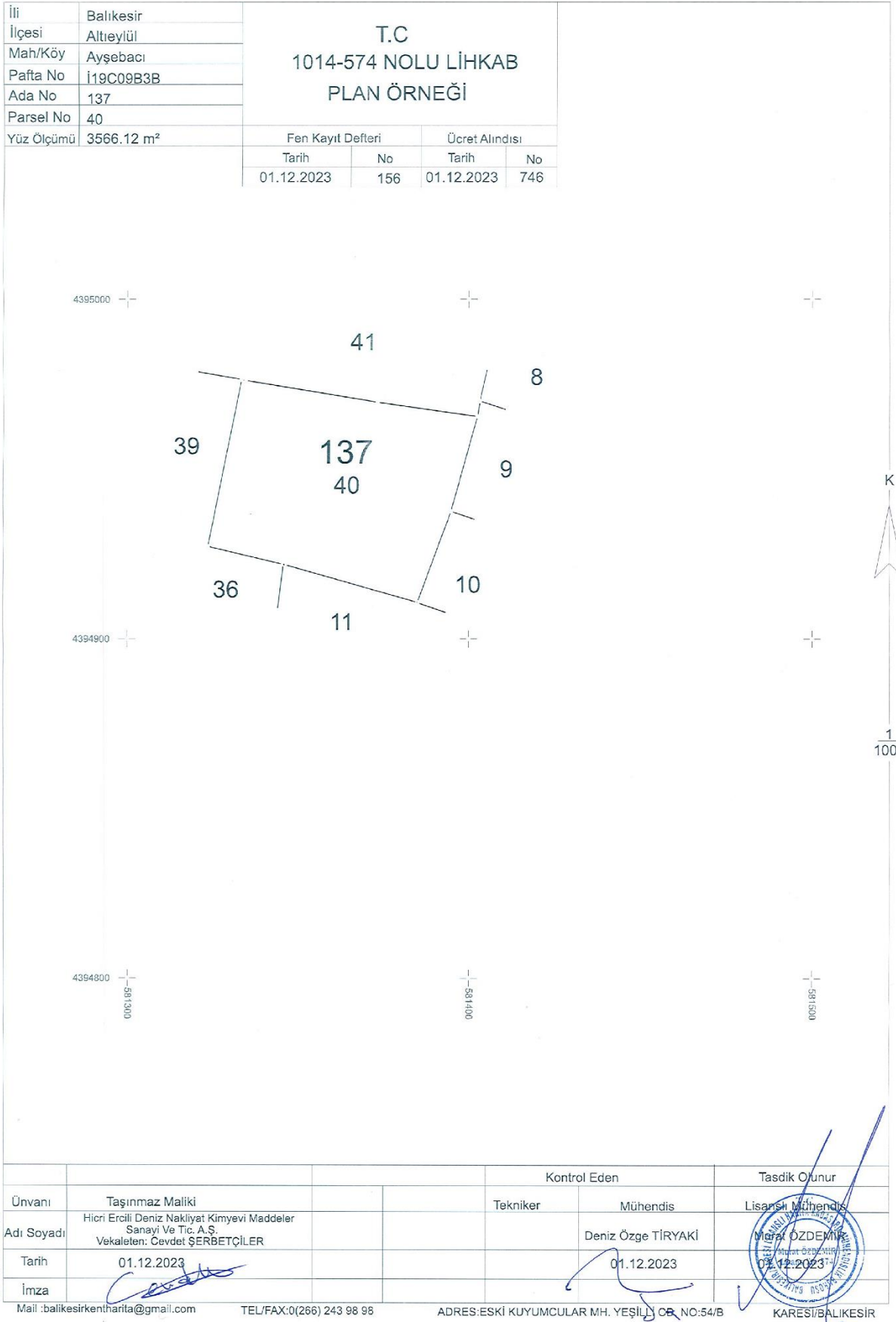
| SistemNo | Malik | Tip / İştirakNo | Pay / Payda | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-----------|---|------------------|-------------|--|--------------|
| 781643110 | (SN:8483324) HİCRİ ERCİLİ DENİZ NAKLİYAT KİMYEVİ MADDELER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4621033730 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1 | Altıeylül TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 36597 Tarih: 07/11/2023 | |

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu

2.2. KADASTRAL DURUM ANALİZİ

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesi, Ada 137, Parseller 10 ve 40'da kayıtlı taşınmazlar tapuda toplam 5.184,29 m² büyüklüğündedir.





Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği

2.3. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZİ

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesi, Ada 137, Parseller 10 ve 40'da kayıtlı taşınmazlar tapuda "Tarla" olarak nitelendirilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Eğitim Alanları bulunmaktadır.



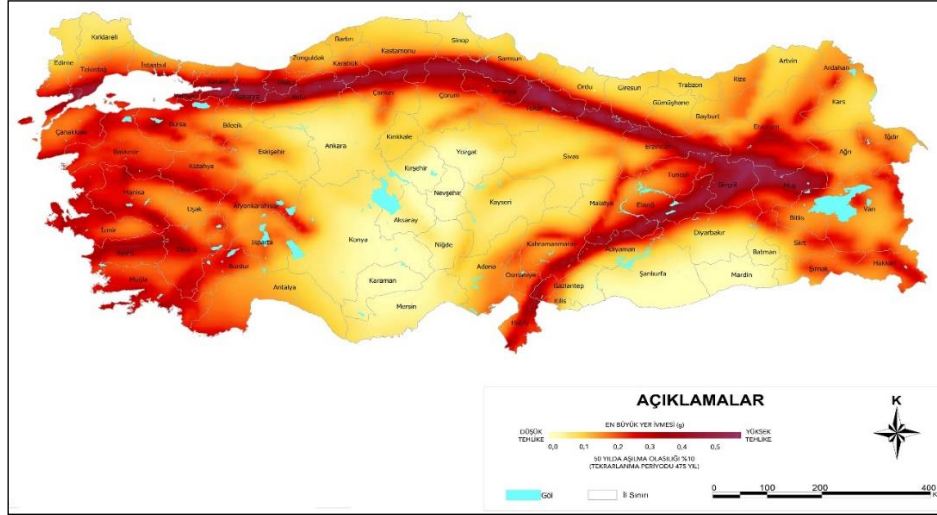
Şekil 8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın

2.4. SOSYAL VE EKONOMİK ÇEVRE ANALİZİ

Planlama alanımıza ilişkin onaylı İmar Planı bulunmamakta olup, planlama alanı sonrasında söz konusu alanda Özel Eğitim Alanına yönelik hizmet yer alacaktır. Dünya genelinde özel okulların genel eğitim içindeki oranı %10'u geçerken ülkemizde toplam eğitimdeki payı öğrenci sayısı bakımından %3 civarındadır. Gerek işyeri gerek istihdam gerekse hizmet üretme açısından sektörün ekonomide önemli bir yere sahip olduğu söylenebilir. Eğitim sektörü hem kamusal hem de özel alanlarda toplumsal kalkınmanın temel taşlarından biridir.

2.7. DEPREMSELLİK DURUMU

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

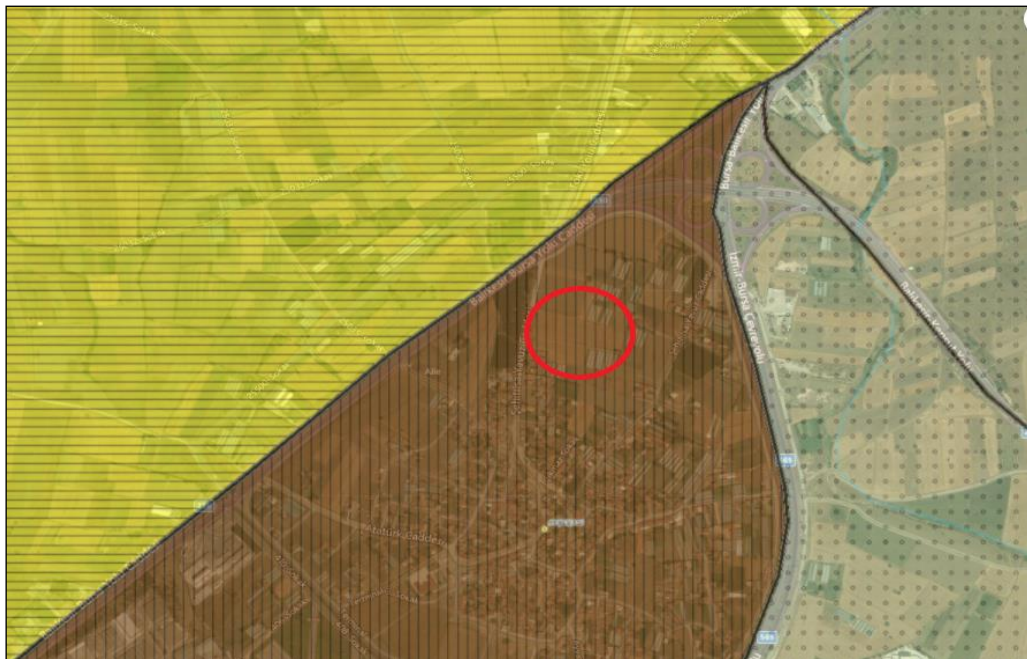


Şekil 11. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası

3. PLAN HİYERARŞİSİ

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" olarak belirlenmiştir.



Şekil 12. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarih ve 782194 sayılı yazısında yapılan incelemede; söz konusu alanda, 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ gibi afetlerden dolayı alınmış Müdürlük arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı belirtilmiştir. Söz konusu alanda İmar Planı yapımında Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Altıeylül Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.01.2024 tarih ve 61921 sayılı yazısında Ayşebacı Mahallesi 137 Ada 40 ve 10 parsel Altıeylül İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı sınırı dışında kaldığı, 137 Ada 41 parsel için Özel Eğitim Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave Uygulama İmar Planı Altıeylül Belediyesinin 01.02.2023 tarih 25 sayılı meclis kararı ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesinin 28.04.2023 tarih 360 kararı ile kabul edildiği belirtilmiştir. Söz konusu parsel için ilave hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri ile uygulamadaki diğer mevzuat hükümlerine uyulduğu takdirde talebin Müdürlükçe değerlendirilmeye alınacağı belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2024 tarih ve E.197337 sayılı yazısında plan teklifinin hazırlanması sırasında Başkanlık Oluru, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıkları ve BASKİ Genel Müdürlüğü ilgi yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir;
 - BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih ve 105221 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği belirtilmiş olup, 27.12.2023 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; söz konusu parseller üzerinde Özel Eğitim Alanı" amaçlı "1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı" yapılmasında Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
 - Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2024 tarih ve E. 195116 sayılı yazısında söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda Daire Başkanlığınca planlanan

herhangi bir projenin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2023 tarih ve E. 193354 sayılı yazısında söz konusu parseller üzerinde "Özel Eğitim Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapımına ilişkin evraklar Daire Başkanlığımızca incelenmiş olup; Belediye hizmetlerinde kullanılan alanların (mezarlık, kırsal mahalle yolu vb.) muhafaza edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, söz konusu imar planı yapılmasında Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 29.12.2023 tarih ve E. 193559 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 03.01.2024 tarih ve E. 194303 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 27.12.2023 tarih ve E. 193185 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda; söz konusu alanda 2863 sayılı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescil Hakkındaki Yönetmelik kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakınında yer almadığı belirtilmiştir. Ancak alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanununun 4. maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde bulunan muhtara veya diğer yerlerdeki mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir. 2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanlarına ve taşınır/taşınmaz kültür varlıklarına dair yetki Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nde ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nde olup, sit alanları ve taşınır/taşınmaz tescilli kültür varlığı olup olmadığı hakkında nihai bilgi ilgili kurumlardan alınması gerektiği belirtilmiştir. Yazıya konu iş ve işlemlerin; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2024 tarih ve E. 194871 sayılı yazısında yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve 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.
- BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 11.12.2023 tarih ve 103486 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği belirtilmiş olup, 11.12.2023 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin cephe aldığı cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge İşletmeler Dairesi Başkanlığı bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu parselde "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılması konusunda Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 19.11.2024 tarih ve E.3019495/42241 sayılı yazısında bahse konu alanda doğalgaz boru hattı bulunmadığı, söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşça uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.07.2022 tarih ve 8202508 sayılı yazısında söz konusu faaliyet; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Uygulanacak Projeler EK-1 ve EK-2 Listesi, kapsamı dışında olması nedeniyle anılan faaliyet için ÇED Yönetmelik hükümleri uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bahse konu alanın 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında yer aldığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı, 3621/3830 sayılı Kanunun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, yapılmak istenen tesisin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilebileceği ayrıca 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına

istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması ve onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporu olmadan imar planı hazırlanmaması gerektiği belirtilmiştir.

- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2023 tarih ve 4162735 sayılı yazısında söz konusu parseller, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde, 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 yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat 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 gerektiği belirtilmiştir. 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 kapatılmamalıdır. Söz konusu parsellerde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde zemin etüdüne yönelik 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 belirtilmiştir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Korunması Hakkındaki Yönetmelik Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, bu çerçevede 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 sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşça değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği, gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumla irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçladığı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu taşınmazlarda, Eğitim Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik planlama yapılmasında Kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve 6124391 sayılı yazısında söz konusu yer, ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak konu ile ilgili olarak 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve 13282877 sayılı yazısında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Geçici Madde 6-(Ek: 10/7/2019-7181 /21 md.) "*19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.*" hükmü gereği, görüş talep edilen 137 ada 10 ve 40 parsel nolu taşınmazlar bu maddenin yürürlük tarihinden önce belirlenen onaylı köy yerleşik alanında kalıyorlar ise; "Eğitim Alanı, (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Ortaöğretim Tesisleri ile beraber bu tesislerin ihtiyacına yönelik İdari Bina, Lojman Tuvalet, Kafeterya, Bekçi Evi, Güvenlik vb. Tesisler) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına yönelik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 06.02.2025 tarih ve 126139083 sayılı yazısında Müfettiş incelemesi yapılmış olup, söz konusu taşınmazların üzerine Özel Okul amaçlı Eğitim Alanı (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Orta Öğretim Tesisleri ile beraber bu tesislerin ihtiyaçlarına yönelik idari bina, lojman, tuvalet, kafeterya, bekçi evi, güvenlik vb. tesisler) inşaa edilmesinde sakıncası bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.12.2023 tarih ve 231010338 sayılı yazısında yapılması planlanan "Eğitim Alanı (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Orta Öğretim Tesisleri ile Beraber bu tesislerin ihtiyacına yönelik İdari Bina, Lojman, Tuvalet, Kafeterya, Bekçi Evi, Güvenlik vb. Tesisler)" amaçlı bu imar planları bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımaları ve yaşam yerlerine olan yaklaşma mesafelerine uygun olmalıdır. Planlama alanı içerisinde projenin inşaat süresince ve işletmeye başlandıktan sonra bakım onarım gibi işlemler için tesis edilecek alt yapı ve üst yapı tesislerinin içme ve kullanma suyu tesisatı ile kanalizasyon sistemi birbirini etkilemeyecek şekilde yapılmalı, içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı sular Hakkında Yönetmelik"te belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Sosyal tesislerin atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyorsa 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Lağım Mecraası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik" hükümlerine uygun fosseptikler inşa edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Müdürlük mevzuatı açısından yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartı ile "Eğitim Alanı (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Orta Öğretim Tesisleri ile Beraber bu tesislerin ihtiyacına yönelik İdari Bina, Lojman, Tuvalet, Kafeterya, Bekçi Evi, Güvenlik vb. Tesisler)" projesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve 6505423/10 sayılı yazısında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 20/09/2021 tarihli ve 2814179 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin h ve k bentlerinde, ".....yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek" ve "Sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, arazi vasfının değiştirilmesine yönelik çalışmaları yürütmek" hükümleri yer almaktadır. Mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından İl Müdürlüğünce sakınca görülmediği belirtilmiştir. Bununla birlikte mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine ya da yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı), Sınai Gaz Depolanması tesislerinin kurulmasının planlanması

halinde Bakanlığımız sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 19.12.2023 tarih ve 4555321 sayılı yazısında belirtilen alan üzerinde Müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemelerde; istem konusu alanın yüzeyinde 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamış olup, 2863 sayılı Kanunu'nun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı belirtilmiştir. Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesi, 137 ada, 40 ve 10 parselde yer alan özel mülkiyetteki taşınmaz üzerine Eğitim alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasında, 2863 sayılı yasa ve bu yasaya bağlı mevzuat açısından Kurumca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak 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.
- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2025 tarih ve 2025127351 sayılı yazısında Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Ayşebacı Mahallesi 137 ada 10, 40 ve 41 numaralı parsellerin İlgi (a)'da kayıtlı Genel Müdürlüğün uygun görüşü ile ER:3486983 sayılı Eğitim Alanı projesi (bilgi amaçlı saha) olarak kaydedildiği tespit edilmiş olup, İlgi (a) görüş yazınının geçerliliğini koruduğu belirtilmiştir.
 - Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26.12.2023 tarih ve 2023603922 sayılı yazısında Genel Müdürlüğü sistem kayıtlarında 08.12.2023 tarihinde yapılan sorgulamada, talep edilen proje alanı ile ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü uhdesinde bulunan ER:3062727 sayılı IV. grup işletme ruhsat sahasının girişimli olduğu tespit edilmiş olup, yapılan değerlendirmeler neticesinde, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki 1,54 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verildiği belirtilmiştir. Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi sınırlarında 1,54 hektar alan sistem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3486983 sayılı Eğitim Alanı projesi (bilgi amaçlı saha) olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Eğitim Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceği belirtilmiştir. Ayrıca proje alanı, ER:3447228 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular ruhsat sahası ile çakıştığından ilgili Valiliğin görüşünün alınması uygun olacağı belirtilmiştir. Genel Müdürlük görüşü istenmiş olan

yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğe bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Balıkesir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 11.09.2024 tarih ve 111693 sayılı yazısında söz konusu yerde 3213 sayılı Maden Kanunu gereğince verilen herhangi bir I(a) Grubu Maden (Kum-çakıl) ocağı bulunmadığı, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu gereğince verilen 1 adet Jeotermal Arama Ruhsatı bulunduğu bu nedenle söz konusu proje değerlendirilirken 5686 sayılı Kanun'da belirtilen yasaklara uyulması ve ruhsat sahiplerinin anılan Kanun'da yazılı hakların korunması şartıyla çalışma yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 27.02.2024 tarih ve 27046 sayılı yazısında söz konusu imar planı çalışmasının, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşun sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği belirtilmiştir. Konu ile ilgili olarak hukuki yaptırımlara maruz kalınmaması için, yürürlükteki mevzuat (2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi) doğrultusunda, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü (SHGM) tarafından yayımlanan İmar Planı yapmaya yetkili kuruluşlarca uyulması zorunlu olan, Mania Planı/ICAO Annex 14 Mania Sınırlama Yüzey Kriterlerinin ve 28.02.2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesinin kesinlikle ihlal edilmemesi gerektiği ayrıca, Balıkesir Merkez Havalimanının sivil/asker ortak kullanılan bir havalimanı olmasından dolayı askeri birimlerin de görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.12.2024 tarih ve 4291265 sayılı yazısında söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) ancak, söz konusu planlama alanındaki mania planı hakkında görüşlerin Devlet Hava Meydanları İşletmesi Müdürlüğünden alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2023 tarih ve 375166 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz ve çevresinde kurumca halen yürütülmekte olan ve programa alınmış bir projenin bulunmadığı belirtilmiştir. Belirtilen alan çevresinde Kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurum çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 14651980 sayılı yazısında 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, söz konusu taşınmazlar üzerine EĞİTİM ALANI (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Orta Öğretim Tesisleri ile beraber bu tesislerin ihtiyacına yönelik idari bina, lojman, tuvalet, kafeterya, bekçievi, güvenlik vb. tesisler) inşa etmek üzere, 137 ada 41 parselde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilave amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2023 tarih ve 12285737 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde; 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, Bakanlığımız 2014/1 sayılı Genelgesinin 5. Maddesinde yer alan "Başvuruların Değerlendirmeye Alınmayacağı Sahalar" kapsamı dışında kaldığı ve Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesini kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Bu bağlamda; başvuruda bahsi geçen mevki ve koordinatlarda, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulması, kaydıyla taşınmazın üzerinde "Eğitim Alanı" (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Orta Öğretim Tesisleri ile bu tesislerin ihtiyacına yönelik idari bina, Lojman, Tuvalet, Kafeterya, Bekçi evi Güvenlik vb Tesisler) yapılması amacı ile Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yapılmasında Şube Müdürlüğüne sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 2976519 sayılı yazısında söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekküle ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 20.12.2023 tarih ve 29918 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde söz konusu parseller üzerinde işletmesi Şirkete ait alt ve üst yapının olmadığı, söz konusu parselde "Eğitim Alanı" yapılmasında Şirket açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

5. PLANIN GEREKÇESİ

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan olarak belirlenmiş olup, bu planın 7.34. maddesinde *“BU PLAN İLE BELİRLENEN KARARLARIN YANI SIRA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM VB. SOSYAL DONATI ALANLARI, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR, KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA VE OTOGAR ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN “ÇED OLUMLU” VEYA “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARININ BULUNMASI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İSE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN OLMASI KAYDIYLA BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TEŞİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.”* hükmü doğrultusunda taşınmazlar üzerinde Özel Eğitim Alanı yapımına yönelik 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Ayşebacı Mahallesi, 137 ada/41 nolu parsel Altıeylül Belediye Başkanlığı'nın 01.02.2023 tarih ve 28 sayılı meclis kararı ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 28.04.2023 tarih ve 360 sayılı meclis kararı ile Özel Eğitim Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı onaylanmış olup, bu parselin batısında cephe aldığı 7 m genişliğinde Yaya Yolu bulunmaktadır. Söz konusu bu parselde ilave Ayşebacı Mahallesi, 137 ada/10 ve 40 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, bu Yaya Yolu 137 ada/10-40-41 nolu parsellerin tevhit işlemi sonrası ana ulaşım aksı olacaktır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları; E(Emsal): 1.80, YENÇOK: 16.50 m inşaat yoğunluklu önerilmiştir. Özel Eğitim Alanı olarak belirlenen alanda 137 ada/10 ve 40 parseller, 137 ada/41 parselle tevhit edilmeden ruhsat düzenlenmeyecektir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Alanı olarak belirlenen alan içinde Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Ortaöğretim Tesisleri ile Beraber Bu Tesislerin İhtiyacına Yönelik İdari Bina, Tuvalet, Kafeterya, Spor Tesisleri, Bekçievi, Güvenlik vb. Tesisler de İnşa Edilebilecek yapılar yapılabilecektir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafeleri komşu parsellere en az 5 m olarak önerilmiştir. Ancak söz konusu 137 ada/10

ve 40 parseller, 137 ada/41 parselde tevhit edildiğinde bu alanda yapı yaklaşma mesafesi hazırlanacak mimari avan projesi doğrultusunda Altieylül Belediyesi tarafından belirlenecektir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında ilave nüfus oluşmamış ve bu doğrultuda planlama alanımız içinde ilave Donatı Alanı ayrılmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

| ALAN KULLANIMI | PLAN SONRASI | |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------|
| | ALAN | ORAN |
| Özel Eğitim Alanı | 5.184,29 m ² | % 100,00 |
| Planlama Alanı | 5.184,29 m² | % 100,00 |

7. PLAN NOTLARI

- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, AYŞEBACI MAHALLESİ, 137 ADA /10 VE 40 PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E(EMSAL): 1.80, YENÇOK: 16.50 M İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALAN İÇİNDE OKUL ÖNCESİ EĞİTİM, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ İLE BERABER BU TESİSLERİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ BİNA, TUVALET, KAFETERYA, SPOR TESİSLERİ, BEKÇİEVİ, GÜVENLİK VB. TESİSLER DE İNŞA EDİLEBİLECEK YAPILAR YAPILABİLECEKTİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA 137 ADA/10 VE 40 PARSELLER, 137 ADA/41 PARSELLE TEVHİT EDİLMEDEN RUHSAT DÜZENLENMEYECEKTİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ KOMŞU PARSELLERE EN AZ 5 M OLACAKTIR. ANCAK SÖZ KONUSU 137 ADA/10 VE 40 PARSELLER, 137 ADA/41 PARSELLE TEVHİT EDİLDİĞİNDE BU ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİ DOĞRULTUSUNDA ALTIEYLÜL BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.
- DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.12.2023 TARİH VE 4162735 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
 - 09 EYLÜL 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONUSU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
 - 20 ŞUBAT 2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2010/5 SAYILI AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI KONUSU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
 - 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NOLU VALİLİK KARARI HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAK,
 - 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25867 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ

- KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
- 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - TESPİT EDİLECEK ÇEŞME, KAYNAK, PINAR, KUYU VB. GİBİ YAPILARIN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER FAALİYET SAHİBİNCE ALINACAKTIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE VE CİVARINDA SU KAYNAĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA DSİ İLE İRTİBATA GEÇİLECEK, SU KAYNAĞI VE KAYNAĞI BESLEYEN ALANDA HERHANGİ BİR TAHRİBAT YAPILMAYACAK VE BU ALANLARDA FAALİYET YAPILMAYACAKTIR.
7. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.12.2023 TARİH VE 4555321 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ KONU EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
8. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.12.2023 TARİH VE 231010338 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İÇME VE KULLANMA SUYU OLARAK KULLANILACAK SU "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE" BELİRTİLEN PARAMETRE DEĞERLERİNE UYGUN OLACAK,
 - 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 17.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
11. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
12. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

