

BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ  
ADA 10138/PARSEL 69 İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
K



GÖSTERİM:

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

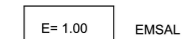
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI



BİNA YÜKSEKLİĞİ



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



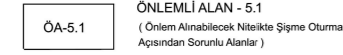
EMSAL

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



BETON SANTRALİ ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



ÖNLEMLİ ALAN - 5.1  
(Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma  
Açısından Sorunlu Alanlar)

TEKNİK ALTYAPI

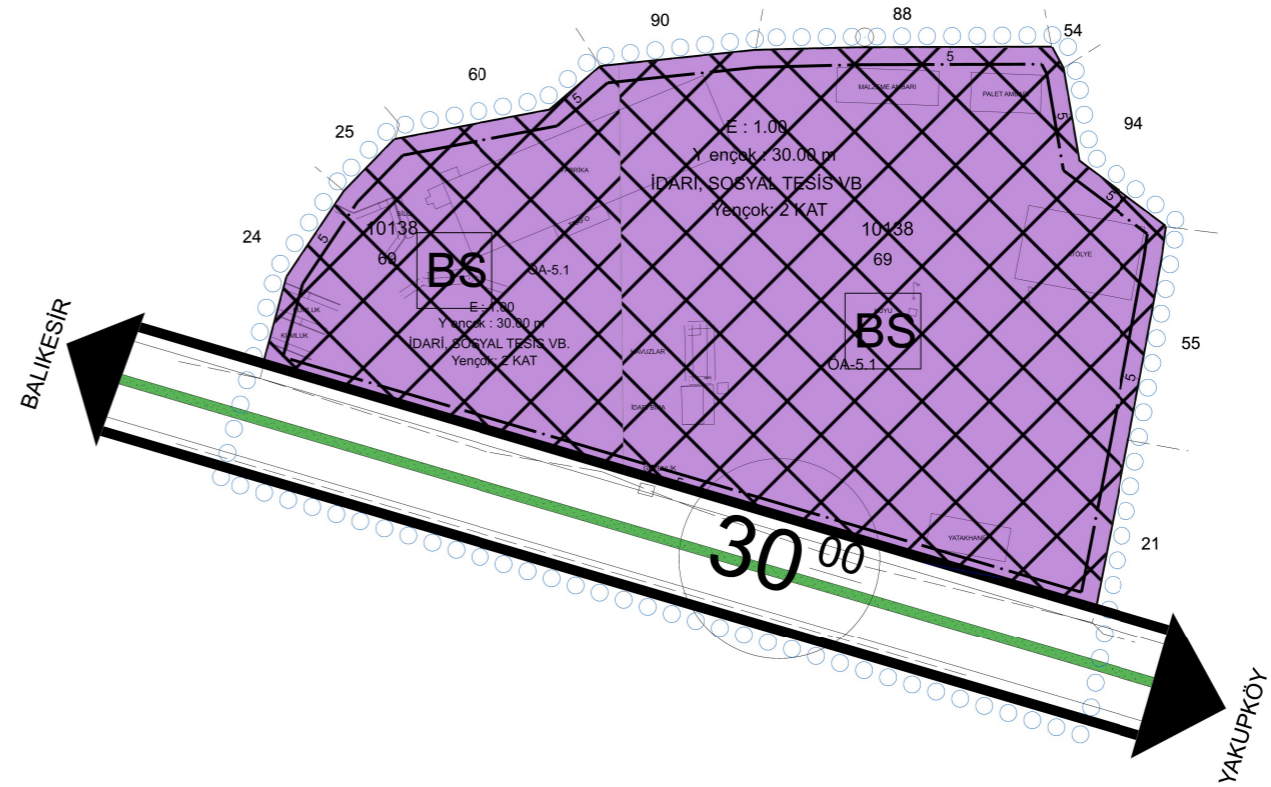
ULAŞIM  
KARAYOLLARI



BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI:

1. UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ, ADA 10138, PARSEL 69'DA KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. BETON SANTRALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E (EMSAL):1.00 YENÇOK:30.00 M İNŞAAT YOĞUNLUĞU OLACAKTIR. BETON SANTRALİ ALANI İÇİNDE BETON ÜRETİMİNE YÖNELİK TEKNOLOJİK YAPI VE TESİSLER İLE TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN İDARİ BİNA, SOSYAL BİNA, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR YAPILABİLECEK OLUR, BU TESİSLERDE YAPILANMA KOŞULLARI AYNI YOĞUNLUK İÇİNDE KALMAK ÜZERE YENÇOK: 2 KAT OLACAKTIR.
3. BETON SANTRALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE 5 M MESAFEDE OLACAKTIR.
4. BETON SANTRALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA 3 ADETE KADAR BETON SANTRALİ YAPILABİLECEKTİR.
5. DİŞİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BİLA TARİH VE E.1772712 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) BAŞKANLIK 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 İSLAHİ KONUSU (MÜLGA) BAŞKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK.
  - 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞKIN VE RİHSUBAT 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 DİŞİ'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 KİRLİLENMEYE 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.
  - DERELERİN OLASI TAŞKINLARI NEDENİYLE, YAPILACAK OLAN YAPILARIN SU BASMAN KOTLARININ, DERELERİN SEY ÜST KOTLARINDAN EN AZ 2.00 METRE YÜKSEKLİKTE OLACAKTIR.
  - 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 DİŞİ İLE İRTİBATA GEÇİLECEK, SU KAYNAĞI VE KAYNAĞI BESLEYEN ALANDA HERHANGİ BİR TAHRİHAT YAPILMAYACAK VE BU ALANLARDA FAALİYET YAPILMAYACAKTIR.
6. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.04.2021 TARİH VE E.1360326 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA "AŞINMAZ ÜZERİNDE YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ KONU EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTAR VEHYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
7. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.10.2021 TARİH VE 1179 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
  - PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İÇME VE KULLANMA SUYU OLARAK KULLANILACAK SU "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK"İ BELİRLENEN PARAMETRE DEĞERLERİNE UYGUN OLACAK.
  - 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAGİM MECRASI İNŞAŞI MÜHÜRÜN ÖLMİYEN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 29.03.2021 TARİH VE 6458 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA VADY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİ 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ 44. MADDESİNİN H VE I FIKRALARINDA BELİRTİLMİŞ OLAN BU YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI İÇİN HAZIRLANAN TOPRAK KORUMA PROJESİ SARTLARINA UYULACAKTIR.
10. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÖM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
11. BALIKESİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 01.10.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK/JEOTEKNİK ETİF RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
12. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
13. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MERT İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.





**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ,  
ADA 10138, PARSEL 69 İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**TEMMUZ 2025**

Hüsni 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



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

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi,  
Ada 10138, Parsel 69 için Hazırlanan  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

## **İÇİNDEKİLER**

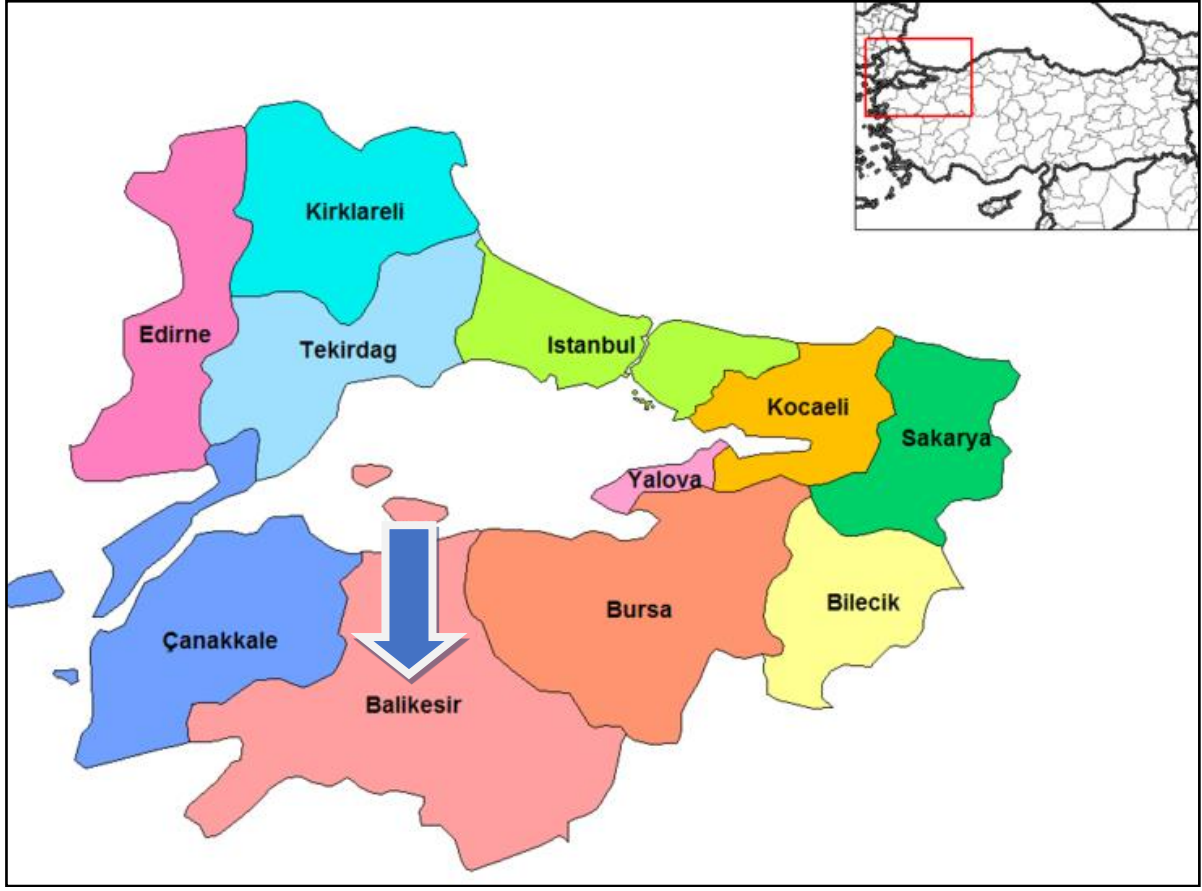
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ .....	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU .....	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	5
2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	6
2.2. KADASTRAL DURUM ANALİZİ.....	8
2.3. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZİ.....	9
2.4. SOSYAL VE EKONOMİK ÇEVRE ANALİZİ.....	9
2.5. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	11
2.6. JEOLJİK DURUMU.....	11
2.7. DEPREMSELLİK DURUMU.....	14
3. PLAN HİYERARŞİSİ.....	15
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI .....	15
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI.....	16
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	16
5. PLANIN GEREKÇESİ .....	27
6. PLANLAMA KARARLARI .....	27
7. PLAN NOTLARI.....	28

## **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.....	8
Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın .....	9
Şekil 9. Planlama Alanı – Balıkesir İli ve İlçelerinin Nüfusu .....	10
Şekil 10. Planlama Alanı – Altıeylül İlçesi Nüfus Grafiği.....	10
Şekil 11. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu.....	11
Şekil 12. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası .....	14
Şekil 13. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.....	14
Şekil 14. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri....	15
Şekil 15. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.....	16
Şekil 16. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	30

# 1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



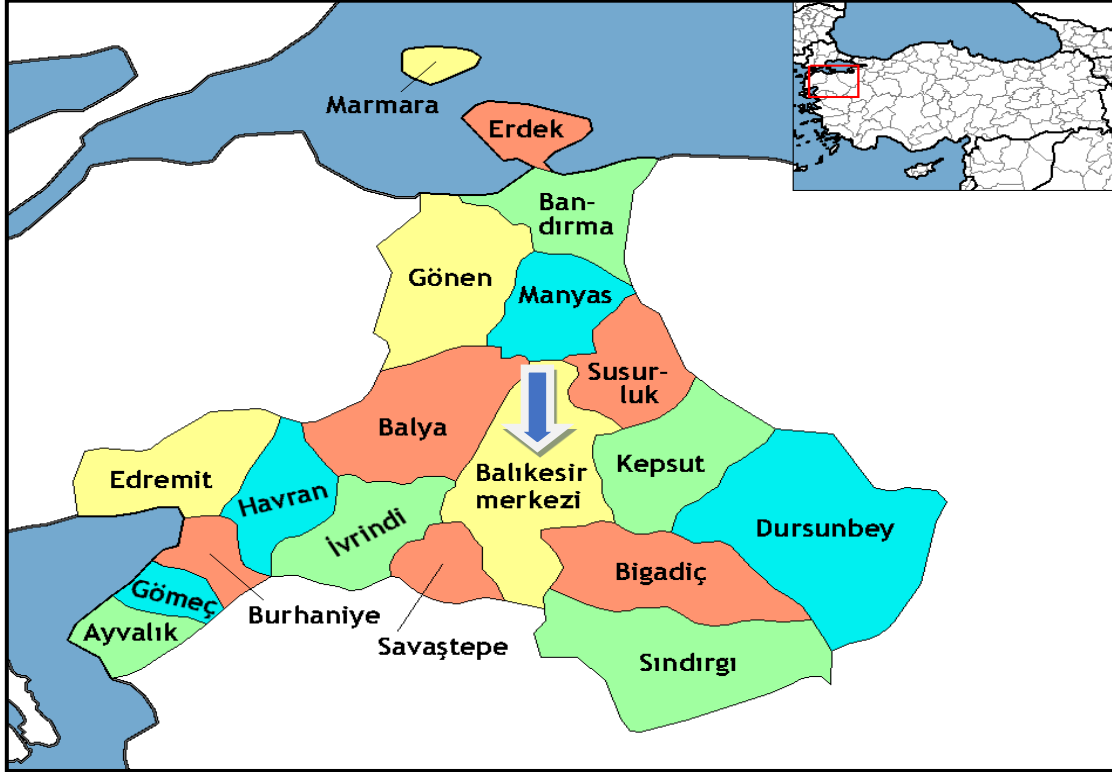
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

Yüz ölçümü 14.299 km<sup>2</sup> 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 yündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yündeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

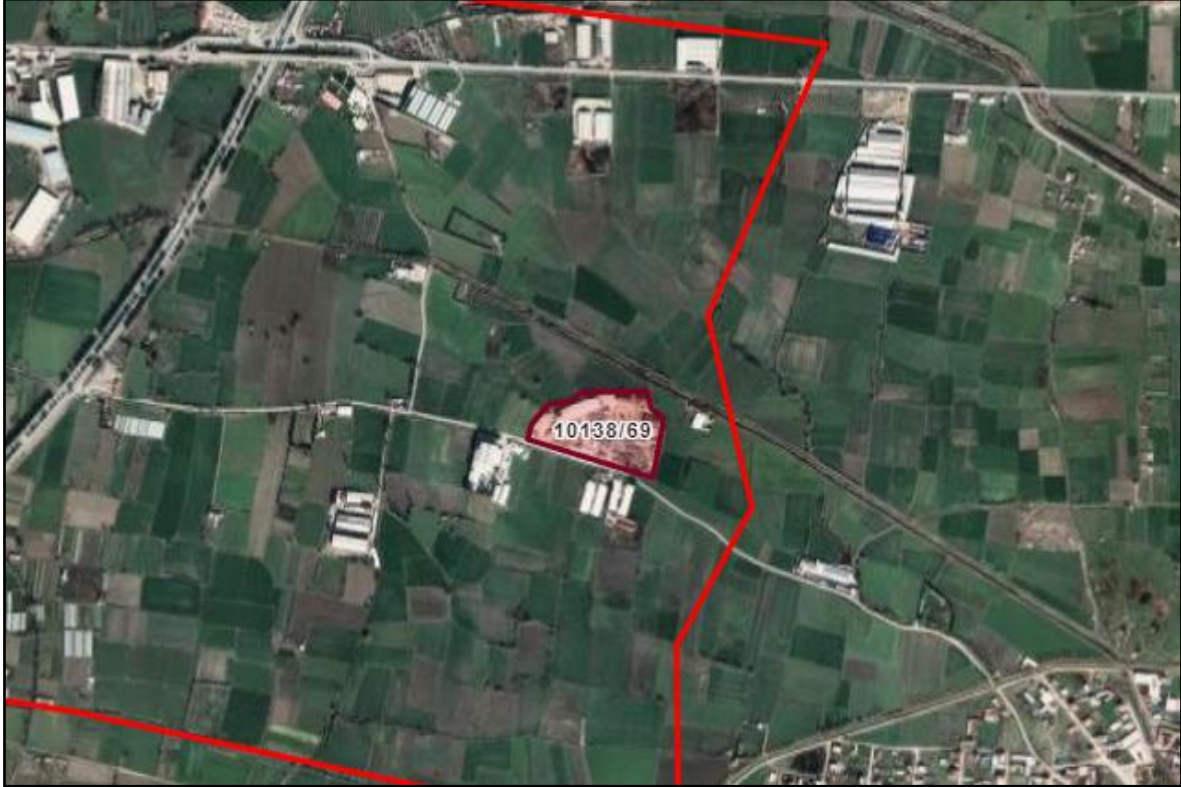
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. 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.



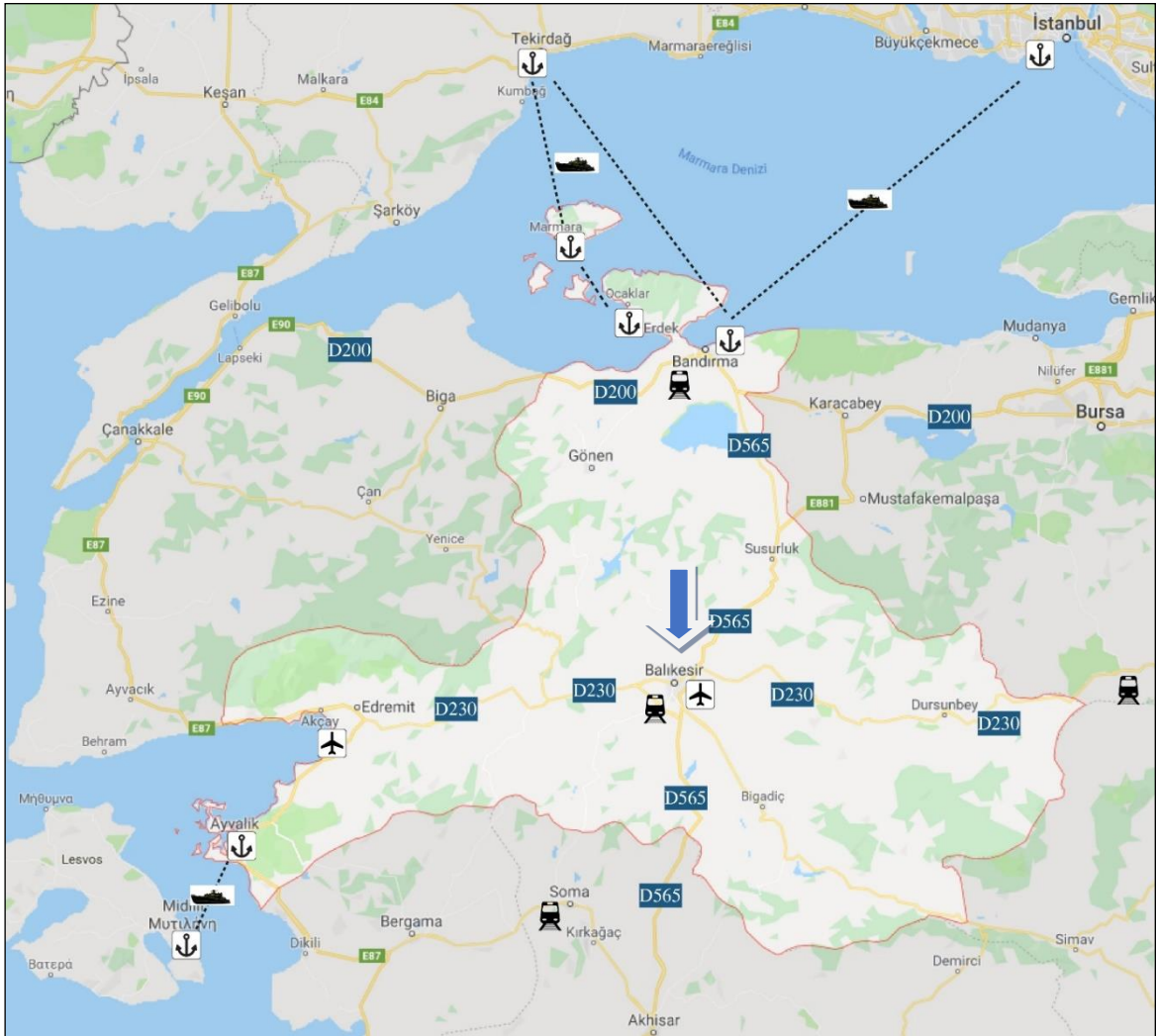
Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

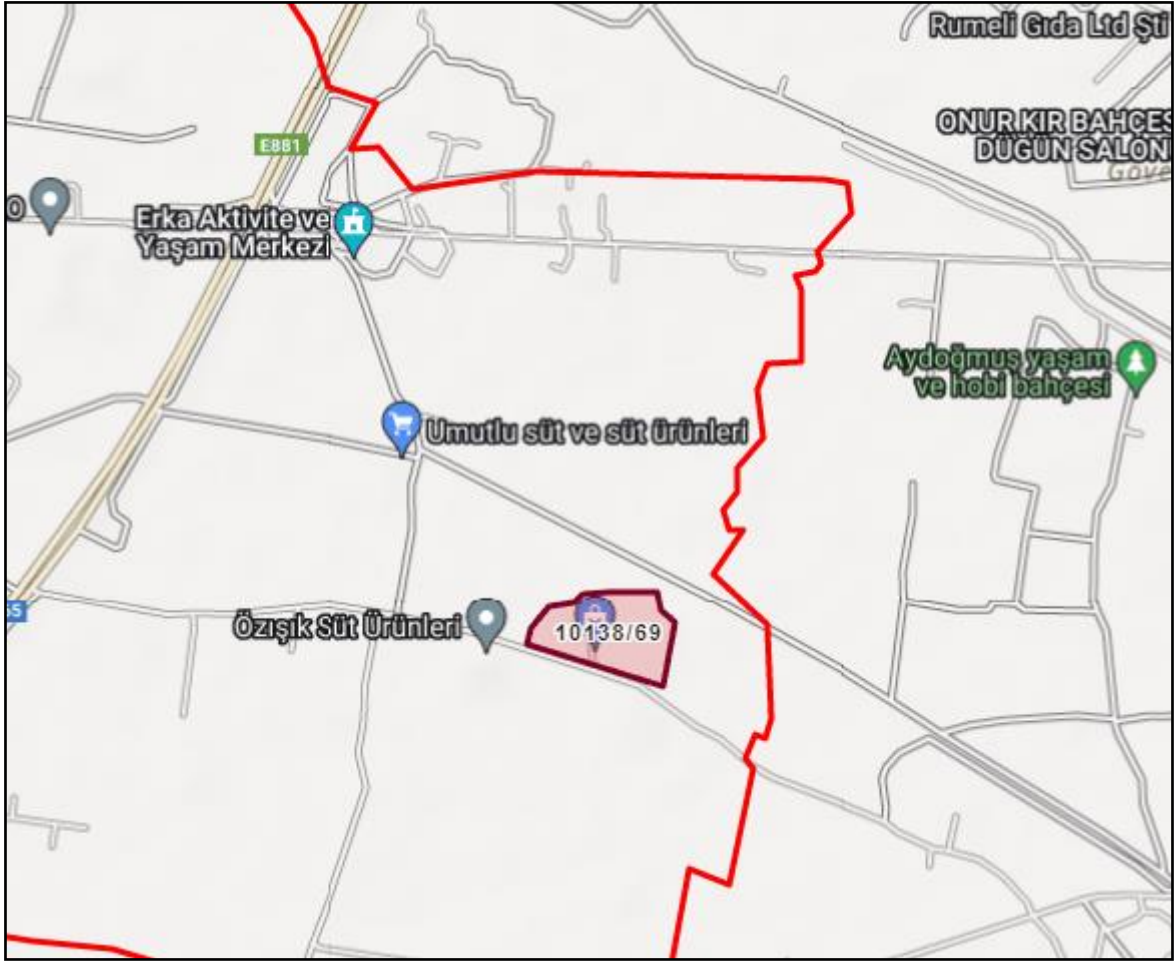
## 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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 kent merkezinin doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 840 m'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

## 2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, Ada 10138, Parsel 69'da kayıtlı taşınmaz BAŞ-TAŞ İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
BALIKESİR ALTIEYLÜL	GÜMÜŞÇEŞME	10138	69	BAŞ-TAŞ İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	TARLA	31.667,01 m <sup>2</sup>

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10138/69
Taşınmaz Kimlik No:	101002685	AT Yüzölçüm(m2):	31667.01
İl/ilçe:	BALIKESİR/ALTIEYLÜL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altieylül	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜMÜŞÇEŞME Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	85/8394	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır.) (Şablon: Diğer)	(SN:8227276) BALIKESİR İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Altieylül - 29-06-2020 14:11 - 9303	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 2

439369193	(SN:6125897) BAŞ-TAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	31667.01	31667.01	Yevmiye	
						3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1 Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 30-07-2018 12556	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2rNX29h-hr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu**



### 2.3. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazımız, Gümüşçeşme Mahallesi'nin doğusunda olup, taşınmazımızın üzerinde beton santrali bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın

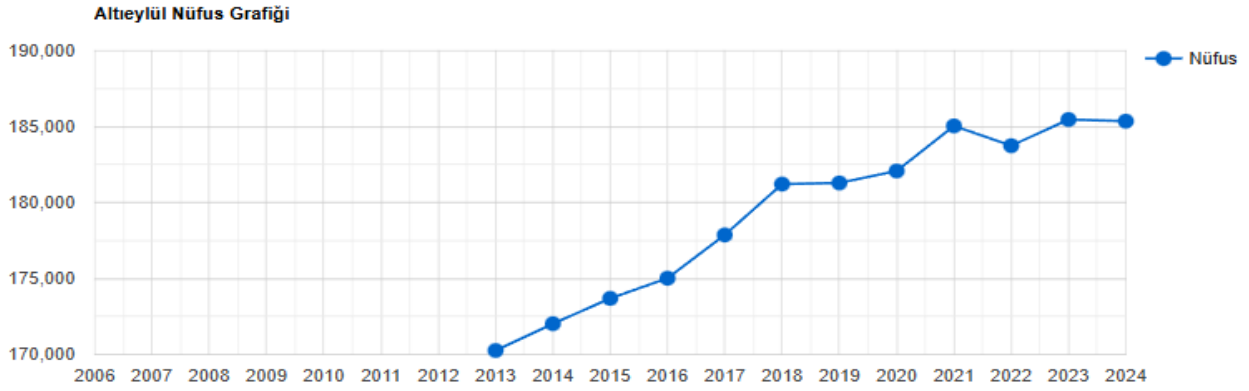
### 2.4. SOSYAL VE EKONOMİK ÇEVRE ANALİZİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Balıkesir'in 2024 yılında nüfusu 1.276.096'dır. İçişleri Bakanlığı İller İdaresi Genel Müdürlüğü verilerine göre Balıkesir ilinin 20 ilçesi ve 1134 mahallesi bulunmaktadır.

2024 yılı sonunda Balıkesir İli ve İlçelerinin yerleşim yeri ve nüfusa ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2023	Nüfus 2024	Fark	Değişim %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup> [57]	Yoğunluk
<b>Altıeylül</b>	185.458	185.351	-107	-0,06	94	956	194
Ayvalık	74.643	75.126	483	0,65	34	305	246
Balya	13.000	12.695	-305	-2,35	46	797	16
Bandırma	166.836	167.363	527	0,32	55	755	222
Bigadiç	49.177	48.445	-732	-1,49	80	1108	44
Burhaniye	65.790	67.039	1.249	1,90	39	420	160
Dursunbey	33.621	32.778	-843	-2,51	110	1719	19
Edremit	171.700	173.689	1.989	1,16	47	682	255
Erdek	32.268	32.021	-247	-0,77	28	307	104
Gömeç	17.556	18.269	713	<b>4,06</b>	13	171	107
Gönen	75.572	75.486	-86	-0,11	101	1162	65
Havran	28.287	28.107	-180	-0,64	34	565	50
İvrindi	31.626	31.386	-240	-0,76	70	818	38
<b>Karesi</b>	188.846	<b>190.427</b>	1.581	0,84	70	695	<b>274</b>
Kepsut	21.804	21.886	82	0,38	69	889	25
Manyas	18.190	17.890	-300	-1,65	50	634	28
Marmara	11.454	11.708	254	2,22	14	134	87
Savaştepe	16.787	16.547	-240	-1,43	50	427	39
Sındırgı	32.879	32.133	-746	-2,27	75	1387	23
Susurluk	38.025	37.750	-275	-0,72	54	652	58
<b>Balıkesir</b>	<b>1.273.519</b>	<b>1.276.096</b>	<b>2.577</b>	<b>0,20</b>	<b>1.133</b>	<b>14.583</b>	<b>88</b>

Şekil 9. Planlama Alanı - Balıkesir İli ve İlçelerinin Nüfusu

Planlama alanının bulunduğu Altıeylül İlçesi'nin 2024 yılı nüfusu; 185.351 kişidir. Altıeylül İlçesi son yıllarda nüfus artışı yaşanan bir bölge olup son 7 yıl içerisindeki nüfus değişimi incelendiğinde ilçe nüfusunda 7.484 kişilik nüfus artış yaşandığı görülmektedir.

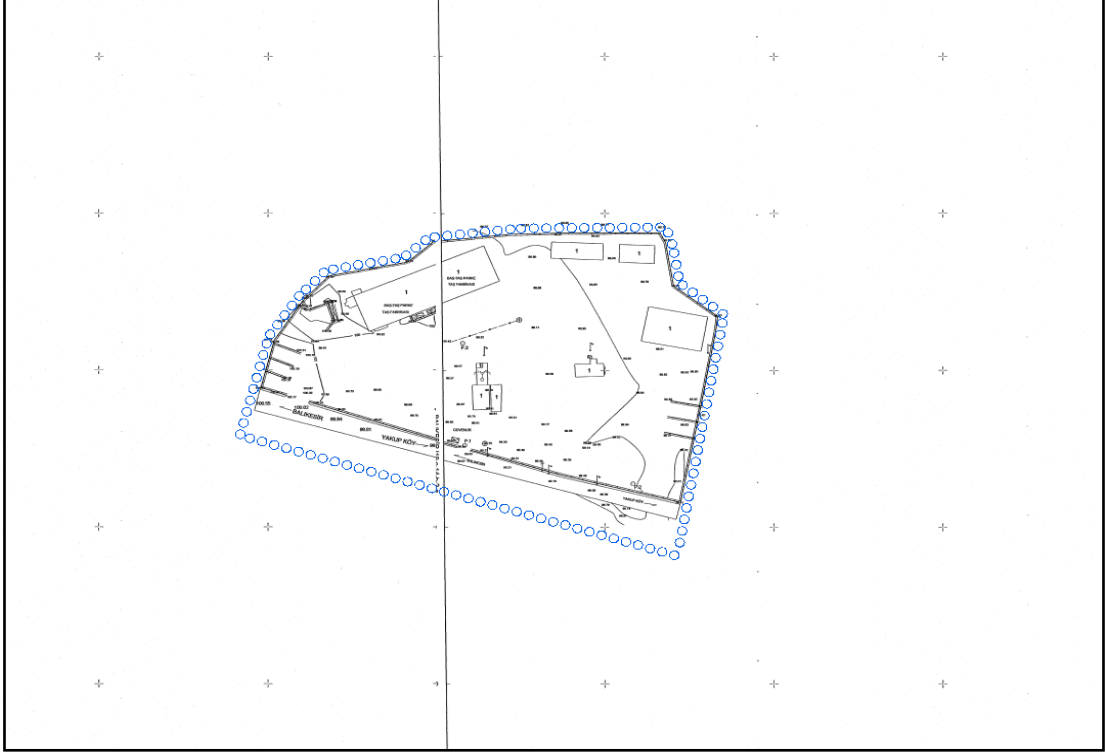


Şekil 10. Planlama Alanı - Altıeylül İlçesi Nüfus Grafiği

Altıeylül İlçesi adını 6 Eylül 1922 yılında düşmana karşı verilen mücadelede kazanılan zaferden ve Balıkesir İlinin kurtuluşu olan 6 Eylül gününden almıştır. Ulaşım imkânı, tüketim bölgelerine yakınlığı, hammadde potansiyeli, iklim gibi özellikleriyle gelişmeye oldukça açık bir ilçedir. Tarıma dayalı sanayi ve Organize Sanayi Bölgesi ekonominin ana eksenini oluşturmaktadır. Genel ekonomisi; un, yem, salça, konserve, sıvıyağ gibi tarıma dayanan sanayinin yanı sıra ağırlıklı olarak römorktan traktör kabinine kadar çeşitli tarım aletleri, çimento, trafo ve jeneratör üretimi yoğunlaşmıştır. Verimli topraklara sahip geniş tarım arazisi orman varlığı, meraları ile tarım yönünden önemli bir potansiyele sahiptir. Pamukçu Kaplıcaları ve Kirazlı köyündeki kaplıcaları ile termal turizm de önemli bir yer tutmaktadır.

## 2.5. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I19C-14-B-2A ve I19C-14B-2B pafta nolu hâlihazır haritalar 09.03.2021 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu.

## 2.6. JEOLJİK DURUMU

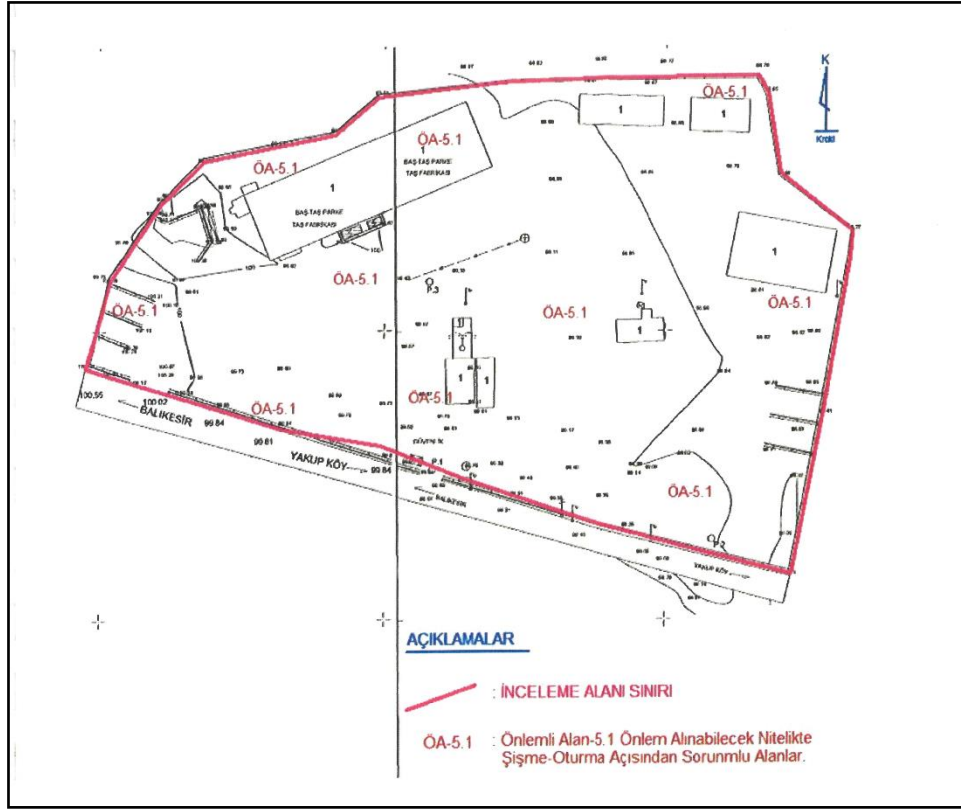
Taşınmazımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 01.10.2021 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- Balıkesir Altıeylül Belediye Başkanlığı 08/07/2021 tarih ve 8448 sayılı belgesine istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 28/09/2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda format 3'e göre hazırlanmış, inceleme alanında etüt çalışması tarihinde Parke imalat fabrikasına ait binalar ( 5 adet depo, 2 adet idari bina, bekçi kulübesi ve yemek hane) yapılaşma gözlemlendiği belirtilmiştir,
- İnceleme alanında 6 adet 20,00 metre derinliğinde sondaj kuyusu,4 adet araştırma çukuru açılmış ve 2 adet Mikrotremör 6 adet sismik kırılma, 3 adet Rezistivite çalışması yapıldığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanınının 4,33 Km Kuzeyinden Balıkesir Fay Zonu, 10,4 km Havran-Baiya Fay Zonu geçmekte olup projelendirme ve yapım aşamasında dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- İnceleme alanında yapılan 30 metre derinliğe kadar 6 adet Sismik Kırılma ve 2 adet Mikrotremör çalışması yapılmış ve sonuçlarında Kırılma etüdünde hesaplanan hızlar ( $V_{s30}$ ): 256-271 m/sn, Zemin Hakim Titreşim Periyodu ( $T_0$ ): 0.73-0.74 sn, Zemin büyütmesi ( $A_k$ ): 2,23-2,46 , Amplifikasyon Bölgesi : $T_{01}=0,49$  sn ve  $T_{02}=1,11$  sn olarak belirtilmiştir.
- İnceleme alanında 3 adet 30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirildiği belirtilmiştir.
- Des-1,Des-2 ve Des-3 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 0.9-1.3 m derinliğinde 36-46.5 ohm.m özdirençli Bitkisel toprak bulunduğu bu birimin altında 8.7- 9.45 m derinliğe kadar 13.5-15 ohm m. özdirençli çakıllı kumlu düşük plastisiteli kil birimi bulunduğu, bu birimi inceleme derinliğine kadar 15-19 ohm.m özdirençli Çakıllı killi kum birimi izler Yer altı su seviyesine 3-4 metre civarlarında rastlanıldığı belirtilmiştir.
- Morfolojik Jeolojik ve Jeoteknik çalışmalar sonucunda inceleme Yapılaşmaya uygun olmayan saha olmadığı, inceleme alanda İnceleme alanı bitkisel toprak altında Grimsi bejimsi renkli Kuaterner yaşlı Alüvyon seriye ait Çakıllı kumlu Düşük Plastiteli Kil birimi gözleendiği, bu Birimin altında ise Alüvyon seriye ait Kahverengimsi grimsi renkli Çakıllı Killi Kumlar mevcut olduğu, İnceleme alanında Yer Altı suyuna (YAS) S.K.1 de 3,80 metrede, S.K.2 de 3,50 metrede, S.K.3 de 3,00 metrede, S.K.4 de 3,50 metrede, S.K.5 de 3,00 metrede, S.K.6 de 4,00 metrede derinliğinde, inceleme alanında açılan araştırma çukurlarında ise A.Ç.1 de 3,00 metrede, A.Ç.2 de 3,60 metrede, A.Ç.3 de 3,30 metrede, A.Ç.4 de 3,30 metrede, A.Ç.5 ise 3,80 metre derinliğinde olduğu, laboratuvar ve Jeofizik verilerinde yapılan sıvılaşma analizleri sonucunda sıvılaşma potansiyelinin oluşmayacağı, inceleme alanının eğimi  $0^{\circ}$ - $5^{\circ}$  arasında değişmekte olup kategori olarak Yumuşak Eğimli Alanlar sınıfına girdiği tespit edilmiş, bu alanlarda çıplak gözle yapılan inceleme sonunda eski menşeyli herhangi bir heyelan rastlanmadığı, mevcut ve oluşması muhtemel şevlere istinat duvarı yapılmalıdır, inceleme alanında Çakıllı kumlu Düşük Plastiteli Kil biriminde laboratuvara verilerinde yapılan değerlendirme neticesinde şişme derecesinin Likit Limit bakımından Orta- Düşük olduğu, İnce tane durumuna göre Orta, SPT darbe sayısına göre çok yüksek olduğu tespit edilmiş, bu nedenle parselde projelendirme ve yapım aşamasında her türlü mühendislik tedbirleri alınması gerektiği, İnceleme alanın birimlerden laboratuvara verilerinde yapılan değerlendirme neticesinde şişme derecesinin Düşük-Orta ve yüksek derecede olması nedeniyle inceleme alanının tamamı **Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1).Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma açısından sorunlu Alanlar sınıfına** dahil edilmiştir.
  - Parsel bazındaki zemin etütlerinde rezonans, oturma, şişme ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

- Bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için açılacak temel çukurlarında arazi eğilimlerine bağlı olarak, temel altı düzeyinde farklı litolojik özelliklere sahip birimler ile karşılaşılması durumunda yerinde önlemler alınmalı, temellerin oturtulacağı düzeylerin jeolojik, litolojik ve jeoteknik olarak homojen olması sağlanmalıdır.
- Bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için derin kazılar planlanması durumunda, uzman mühendis görüşü ışığında uygun kazı yöntemleri uygulanmalı ve/veya olası daha derin kazı şevleri için gerekmesi durumunda önlemler projelendirilmelidir. (şev yatırılması, kademelendirme vb.)
- İnceleme alanı herhangi sit alanı ve koruma bölgesi içinde değildir. İnceleme alanının İnceleme alanının kuzeyinden geçen dere ile ilgili olarak DSI'den taşkın sahası hususunda görüş alınması alınan görüş harfiyen uyulması ve kurumun önerdiği tedbirler mutlaka alınmalıdır. Ayrıca son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmektedir. Bu nedenle projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm tedbirler alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır. Drenaj sisteminin devamlı çalışması sürekli kontrol edilmelidir.
- İnceleme alanı 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY)” ne göre Yerel Zemin Sınıfları yönetmeliğinin hükümlerine uyulması gerektiği ve bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zeminin incelendiğinde **ZD Yerel Zemin Sınıfına** girdiği belirtilmiştir.
- Rapor tadilat İmar Planı Amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüd raporu olup, zemin etüd raporu yerine kullanılmayacağı, inşaat aşamasında parsel için detaylı zemin etüdü mutlaka yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih 30364 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında deprensellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalı, zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler irdelenmelidir.

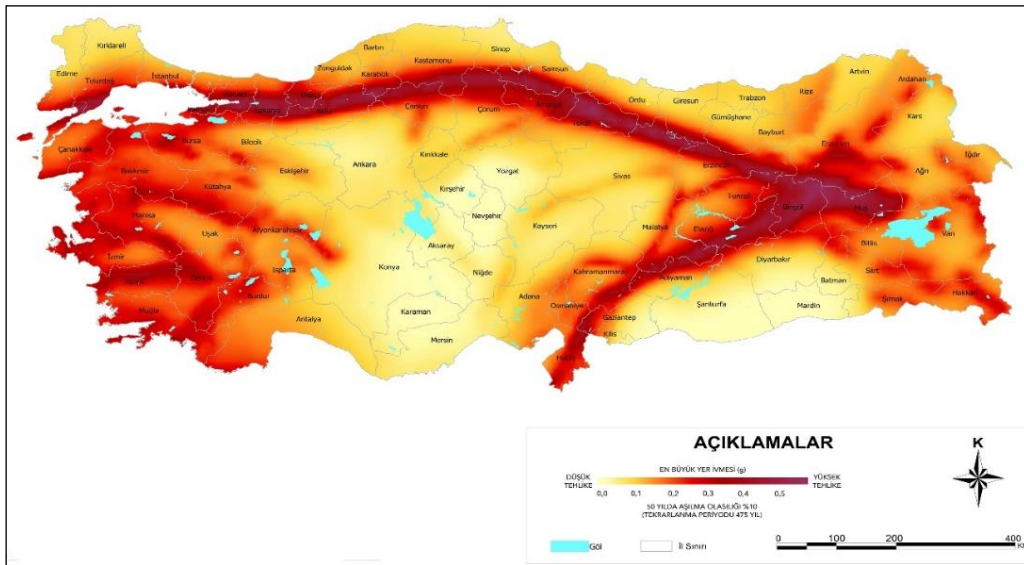
Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanan yukarıdaki Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1).Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma açısından sorunlu Alanlar sınıfına** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları aynen plan üzerine aktarılmıştır.



Şekil 12. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası

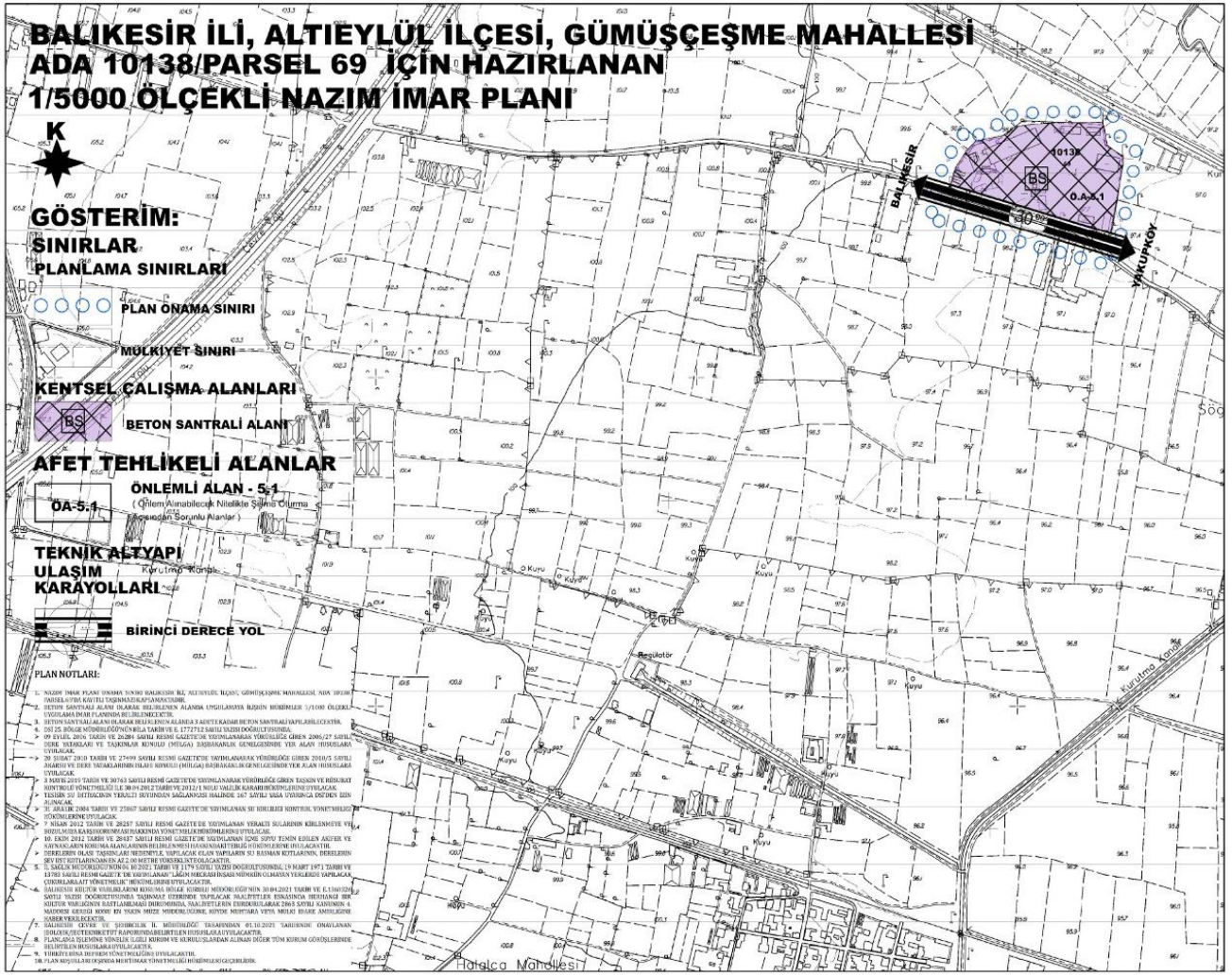
## 2.7. DEPREMSELLİK DURUMU

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 13. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası





Şekil 15. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

### 3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanımıza ilişkin onaylı 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı bulunmamaktadır.

## 4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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

- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 26.10.2021 tarih ve 84163 sayılı yazısında söz konusu parselde planlanacak yapılaşmanın en üst noktasının (çatı, baca vb. dahil) deniz seviyesinden yüksekliğinin 138,45 metreyi aşmaması ve yapılaşmanın dış yüzeyinde ve çatısında elektromanyetik yansıtıcı özelliği olan metal içerikli (iletken) malzeme kullanılmaması gerektiği, planlanacak yapılaşmanın, ICAO Annex 14 Mania Sınırlama Yüzeyleri kriterlerine uygun olarak tesis edilmesi kaydıyla Balıkesir Merkez Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma, standart aletli kalkış ve geliş usullerine olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmiş, ICAO Annex 14 Mania Sınırlama Yüzeyleri açısından değerlendirilmek üzere, yürürlükteki mevzuat (4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Karamamesi-31. Bölüm Madde 441/d.4) doğrultusunda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşlerinin de alınması gerektiği belirtilmiştir,

- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 21.11.2021 tarih ve 20004 sayılı yazısında söz konusu alanın Balıkesir Merkez Havalimanı Mania Planı iç yatay yüzeyinde yer aldığı tespit edilmiş olup, konuya ilişkin imar düzenleme ve uygulamalarında bir örneği Ek'te yer alan yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde işlem yapılması gerektiği belirtilmiş, ilgi yazı aşağıda verilmiştir,
  - Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 14.05.2020 tarih ve E.4447 sayılı yazısında Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurumların sorumluluğunda olduğu, Havaalanı İşletmeleri İlgî (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerektiği, bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğe iletildiği, görüş talep edilen alanın Genel Müdürlükçe yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda Genelge hükümlerine uyulması, Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgî (d) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması, İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgî (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması, hususlarına uyulması, Görüş talep

edilen alanın Genel Müdürlükçe yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına, İlgili (c) Talimat hükümlerine, uyulması şartıyla Genel Müdürlükçe uygun mütalaa edileceği, Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlükçe ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte buna rağmen Genel Müdürlük görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir tespit edildiğinde değerlendirme yapılabileceği, söz konusu hususlara ilişkin bildirilmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerce tüm belediye başkanlıklarına Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kuruluşlara bakanlıklarca bünyelerinde bulunan genel müdürlük birimlerine gönderiminin sağlanması gerektiği belirtilmiştir,

- Altıeylül Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve E. 14738 sayılı yazısında söz konusu yer seçimine yönelik yer seçim komisyonu tarafından incelemeler yapılmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri ile uygulamadaki diğer mevzuat hükümlerine uyulduğu takdirde müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 3297128 sayılı yazısında İmar Planı" ile ilgili olarak, Bakanlığımız tarafından tarım dışı kullanım izni verildiği, verilen bu izin kapsamında yürütülecek tüm faaliyetlerde toprak koruma projesine uyulmak kaydıyla Kurumca yapılacak işlem bulunmadığı, 5403 Sayılı Kanununun 14. maddesi kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü'nün 29.03.2021 tarih ve E.2369844/10865 sayılı yazısında söz konusu alanda doğalgaz boru hattı bulunmadığı, imar planı çalışması talebinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarih ve E.1022073 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, Balıkesir ili Karasal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan ve izlenen fauna/flora türlerine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Ancak, söz konusu projenin Çevresel Etki Değerlendirilmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında yer alıp almadığının anlaşılamadığı, yapılması planlanan faaliyetin ÇED Yönetmeliğine dahil olup olmadığı ve kapasitesine yönelik detaylı bilgi ve belgelerin Müdürlüğe iletilmesi neticesinde faaliyete yönelik kurum görüşünün oluşturulacağı belirtilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.04.2021 tarih ve E.880253 sayılı yazısında söz konusu proje, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek-II Listesi 18. Maddesinde (Hazır beton tesisleri, çimento veya diğer bağlayıcı maddeler kullanılarak şekillendirilmiş malzeme üreten tesisler, ön gerilimli beton elemanı, gaz beton, betopan ve benzeri üretim yapan tesisler, (Üretim kapasitesi 100 m<sup>3</sup>/saat ve üzeri) yer almakta olup, beyan edilen kapasite (90 m<sup>3</sup>/h) eşik değerinin altında olması sebebiyle kapsam dışı olarak değerlendirildiği belirtilmiştir. Ancak söz konusu proje, 10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği EK-2 Listesi 2.13 (Üretim kapasitesi 10 m<sup>3</sup>/saat veya üzerinde olan, çimento kullanarak beton, harç veya yol malzemesi üreten tesisler; malzemelerin sadece kuru oldukları zaman karıştırıldıkları yerler dahil) maddesinde yer alması sebebiyle Geçici Faaliyet Belgesi alınması için Müdürlüğe müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.02.2022 tarih ve E. 60857 sayılı yazısında bahse konu aşınmaz üzerinde beton santrali yer seçimine yönelik yer seçim komisyonu 02.09.2021 tarihli ve E.3048 sayılı ilgi (b) Başkanlık Oluru ile çalışmalara başlamıştır. İlgi (c) yazı ile kurumlara yapılan davet üzere, 01.10.2021 tarihinde toplantı ve yer tespiti yapılmış, yapılan toplantı ve yer tespiti sonrasında kurumların beton santrali yer tespitine yönelik görüşleri dikkate alınarak, beton santrali amaçlı imar planı hazırlanmasına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşlerinin alınması gerektiği, bahse konu taşınmaz üzerinde Beton Santrali Alanı fonksiyonuna yönelik Çevre Düzeni Planı 7.45 maddesi "Yer Seçimi Yapılan Bu Alanların İmar Planları, Bu Planda Değişiklik Yapılmaksızın İlgili İdaresince Onaylanır." gereği, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak başlanılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir,
  - BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 11.10.2021 tarih ve E.25842 sayılı yazısında "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş, 22.09.2021 tarihinde Genel Müdürlüğünce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin Büyük Ovalar Koruma Alanlarında kaldığı ve parselin cephe aldığı yol güzergâhından 063' lük İçme suyu hattının geçtiği tespit edilmiş, Eysel nitelikli atık sularınızın BASKİ ve/veya BASKİ denetimli özel vidanjörler aracılığı ile bertaraf edilmesinde bir sakınca bulunmadığı, söz konusu üretim değişikliği ve benzeri değişmelerde ve inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın

korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKI Genel Müdürlüğü Altıeylül Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 01.10.2021 tarih ve E. 40606 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.10.2021 tarih ve E. 41678 sayılı yazısında Daire Başkanlıkları ile BASKI, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve alakalı diğer kurumlardan görüş alınarak konu ile ilgili iş ve işlemlerin, mevzuat çerçevesinde oluşturulan görüşler ile Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 7.45 nolu Plan hükümlerine ve yürürlükteki ilgili yasal mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 19.10.2021 tarih ve E. 43389 sayılı yazısında Beton santrali yer seçimi Daire Başkanlığı tarafından uygun bulunmuş, ilgili parsel 1/25.000 ölçekli toprak haritasında I sınıf arazi olarak tanımlanmış olup Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde yer aldığı, adı geçen parsel üzerine yapılacak olan tesis; Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.09.2018 tarih ve 1041 sayılı meclis kararındaki şartları sağlaması gerektiği, 5403 sayılı yasaya göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir,
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2021 tarih ve E. 52701 sayılı yazısında Daire Başkanlığı personellerinden İnşaat Mühendisi Onur Özbalmumcu, İnşaat Teknikeri Fahri Özdoğan katılım sağlamış olup, inceleme ve değerlendirmeler neticesinde Daire Başkanlığınca konu ile ilgili herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2011 tarih ve E.60031 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2022 tarih ve E. 67968 sayılı yazısında ilgili ilçe belediyesinin ve ilgili kurumların görüşlerinin alınması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, Daire Başkanlıklarının yazılarında belirtilen görüş ve önerilere uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir,

- BASKI Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 25.02.2022 tarih ve E.39063 sayılı yazısında Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına

girmediği tespit edilmiş olup, 25.02.2022 tarihinde Genel M¼d¼rl¼ğ¼m¼zce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin cephe aldığı yol güzergahından içme suyu hattının geçtiği tespit edilmiş, söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKI Genel M¼d¼rl¼ę¼ Altieyl¼l şube şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- o Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2022 tarih ve E. 66310 sayılı yazısında 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 uyulması halinde planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır belirtilmiştir,
- o Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 28.02.2022 tarih ve E.65117 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- o Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 28.02.2022 tarih ve E. 65217 sayılı yazısında Söz konusu projeye esas olarak Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'i mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- o Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 28.02.2022 tarih ve E. 65186 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- o Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2022 tarih ve E. 65548 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir,
- DSİ 25. Bölge M¼d¼rl¼ę¼'n¼n bila tarih ve E. 1772712 sayılı yazısında söz konusu proje dosyasında Bölge M¼d¼rl¼ę¼nce yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edildiği belirtilmiştir;

- Belirlenen alanın, 31.667,01 m<sup>2</sup> yüzölçümünde olduğu tespit edilip planlama alanında genişleme ya da kapasite artışı söz konusu olduğunda tekrar kurum görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanın, 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 tespit edilmiştir.
- 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 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, 17.02.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmaması, dere yatak güzergâhlarında, Kurum görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği, 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 güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği, zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, çok gözlü 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 (2m x2m) 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 DSI'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması, ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak

olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2.00 metre yükseklikte olması gerekmektedir,

- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin 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 ve dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğunda olduğu hususları yer almaktadır.
- Belirlenen alanda yeraltı suyu problemi bulunmamakta ve su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınarak, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümlerine ve "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması" hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- 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 belirtilmiştir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiği hususları yer almaktadır.
- 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 Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerektiği, 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, idarece inşa edilerek

işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiğinde kuruma müracaatta bulunulması gerektiği ve gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmeli hususları yer almaktadır.

- Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanılması durumunda kuruma müracaatta bulunulması, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması ve bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik 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 alanda planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 04.10.2021 tarih ve 1179 sayılı yazısında Söz konusu beton santrali İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, Ek:2 Gayri Sıhhi Müesseseler B- İkinci Sınıf 3.10'uncu sırada "Hazır Beton Tesisleri" adıyla mütalaa edilmektedir. Yapılması planlanan "Hazır Beton Santrali" işletmesi 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, bu plan ve proje yeni yapılacak veya ıslah edilecek bina, sosyal tesis vb. leri sıhhi şartları taşıması, Planlama alanı içerisinde İçme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanması, Sosyal tesis atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyor ise mevzuatla belirlenen başkada hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Lâğım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik" hükümlerine uyulması, Eysel katı atıkların fert, toplum ve çevre sağlığına zarar vermeden bertarafı sağlanması gerektiği, Müdürlük mevzuatı açısından istenen "Beton Santrali" işletmesine yönelik imar planlarının yapılmasında ve uygulanmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kadastro Müdürlüğü'nün bila tarih ve 2655008 sayılı yazısında Komisyon heyeti ile birlikte toplantı salonunda yapılan bilgilendirmeden sonra parselin mahallinde gerekli incelemeler yapılmış, söz konusu parselin 21/09/2017 tarih ve 1186 fen kayıt numarası ile Balıkesir 1002 nolu Lisanslı Harita ve Kadastro Bürosunca Aplikasyonu yapıldığı görülmüş olup bu sebeple

kurum açısından parsel üzerinde beton santrali kurulmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarih ve E.1238620 sayılı yazısında söz konusu parselin ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olduğu ve 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih ve 2970724-10 sayılı yazısında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 20/09/2021 tarihli ve 2814179 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin h ve k bentlerinde sırasıyla "... yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek" ve "sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek" hükümleri yer aldığı, bahse konu taşınmaz ile ilgili olarak Balıkesir İl Toprak Koruma Kurulunca 10.05.2018 tarihli ve 101 sayılı karar ile verilen uygun görüşe istinaden Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 09.11.2018 tarih ve 617 sayılı Bakan Olur'u ile Kamu Yararı Kararı verilmesi uygun bulunmuş, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlık olarak planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığı, İl Müdürlüğünüzce sakınca bulunmadığı, mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine ya da 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.
- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.04.2021 tarih ve E.1360326 sayılı yazısında Müdürlük uzmanlarınca yerine gidilerek gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapıldığı, bahse konu olan alanda 2863 sayılı yasanın 7. maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir SİT alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak, söz konusu alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığının izine rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulup, 2863 sayılı yasanın "Haber Verme Zorunluluğu" başlığının 4. Maddesi gereği konunun en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara, diğer yerlerde mülki idare amirine bildirilmesi koşulu ile imar planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Türk Telekom Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yrd. Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 12.04.2021 tarih ve 62069 sayılı yazısında Şirkete ait Telekomünikasyon Tesisi olmadığı, yapılacak çalışmalarda engel durum bulunmadığı belirtilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 29.03.2021 tarih ve 6458 sayılı yazısında söz konusu parsel üzerinden ve kuzey-doğu cephesinden 3. Şahıslara ait Özel Müşteriler hattı, güney cephesindeki yol kenarından Şirkete ait 34.5 kV'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiş, yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin h ve i fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği, 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.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2021 tarih ve E.619291 sayılı yazısında ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 02.06.2021 tarih ve E.1270868 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı tespit edildiğinden, söz konusu taşınmazda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 30.03.2021 tarih ve E.108074 sayılı yazısında söz konusu alan ve çevresinde Kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda yapılacak çalışmalarda engel durum bulunmadığı belirtilmiştir.
- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.10.2021 tarih ve 651305 sayılı yazısında söz konusu planlama sahasında askerî alan, askerî güvenlik bölgesi, askerî yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiş, söz konusu parselin 9'uncu Jet Üs Komutanlığı mania planı içerisinde kaldığı, hazırlanacak imar planlarında havaalanı mania kriterlerine uyulmasının, plan notlarına işlenmesinin ve Balıkesir Merkez Havalimanı Müdürlüğünden de görüş alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

## 5. PLANIN GEREKÇESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 7.45. maddesinde "Planlama alanında yer alacak Beton Santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde birden fazla beton santralının bir araya getirileceği alanların yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde yada bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması ile bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, ilgili Valilik ve/veya Büyükşehir/İl Belediyesi Koordinatörlüğünde kurulacak olan, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenebilir. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Bu Alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır" hükmü doğrultusunda Beton Santrali Alanı belirleyebilmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 6. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmazımızın cephe aldığı 30 m genişliğindeki Araç Yolu mevcut genişliği ile korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Beton Santrali Alanı olarak önerilen taşınmazımızda yapılanma koşulları; Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 7.45. maddesinde "Planlama alanında yer alacak Beton Santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde birden fazla beton santralının bir araya getirileceği alanların yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması ile bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, ilgili Valilik ve/veya Büyükşehir/İl Belediyesi Koordinatörlüğünde kurulacak olan, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenebilir. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Bu Alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır" hükmü doğrultusunda Beton Santrali Alanı olarak belirlenen alanda E(Emsal):1.00, **YENÇOK:** 30.00 m inşaat yoğunluklu olarak belirlenmiştir. Beton Santrali Alanı içinde beton üretimine yönelik teknolojik yapı ve tesisler ile tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan idari

bina, sosyal bina, bekçi evi vb. Yapılar yapılabilecek olup, bu tesislerde yapılanma koşulları aynı yoğunluk içinde kalmak üzere YENÇOK: 2 kat olacaktır. Ayrıca Beton Santrali Alanı olarak belirlenen alanda 3 adete kadar beton santrali yapılabilecektir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Beton Santrali Alanı olarak önerilen taşınmazımızda yapı yaklaşma mesafesi yollara ve komşu parsellere 5 m olarak önerilmiştir.

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

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

ALAN KULLANIMI	PLAN SONRASI
Beton Santrali Alanı	30.703,59 m <sup>2</sup>
Yol Alanı	963,42 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>31.667,01 m<sup>2</sup></b>

## 7. PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ, ADA 10138, PARSEL 69'DA KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. BETON SANTRALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E (EMSAL):1.00 YENÇOK:30,00 M İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLACAKTIR. BETON SANTRALİ ALANI İÇİNDE BETON ÜRETİMİNE YÖNELİK TEKNOLOJİK YAPI VE TESİSLER İLE TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN İDARİ BİNA, SOSYAL BİNA, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR YAPILABİLECEK OLUP, BU TESİSLERDE YAPILANMA KOŞULLARI AYNI YOĞUNLUK İÇİNDE KALMAK ÜZERE YENÇOK: 2 KAT OLACAKTIR.
3. BETON SANTRALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE 5 M MESAFEDE OLACAKTIR.
4. BETON SANTRALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA 3 ADETE KADAR BETON SANTRALİ YAPILABİLECEKTİR.
5. DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BİLA TARİH VE E. 1772712 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
  - 09 EYLÜL 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU (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 KONULU (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 KİRLLENMEYE 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.
  - DERELERİN OLASI TAŞKINLARI NEDENİYLE, YAPILACAK OLAN YAPILARIN SU BASMAN KOTLARININ, DERELERİN ŞEV ÜST KOTLARINDAN EN AZ 2.00 METRE YÜKSEKLİKTE OLACAKTIR.
  - 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.
6. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.04.2021 TARİH VE E.1360326 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.
7. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.10.2021 TARİH VE 1179 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.
8. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 29.03.2021 TARİH VE 6458 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA YATAY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİ 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ 44. MADDESİNİN H VE İ FIKRALARINDA BELİRTİLMİŞ OLUP BU YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI İÇİN HAZIRLANAN TOPRAK KORUMA PROJESİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
10. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
11. BALIKESİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 01.10.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
12. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
13. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ  
ADA 10138/PARSEL 69 İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**



**GÖSTERİM:**

**SINIRLAR  
PLANLAMA SINIRLARI**



**ALAN KULLANIMLARI  
YAPİ DÜZENİ VE YÖNLÜKLÜKLERİ**



**YAPİ YAKLAŞMA SINIRI**



**EMSAL**

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**



**BETON SANTRALİ ALANI**

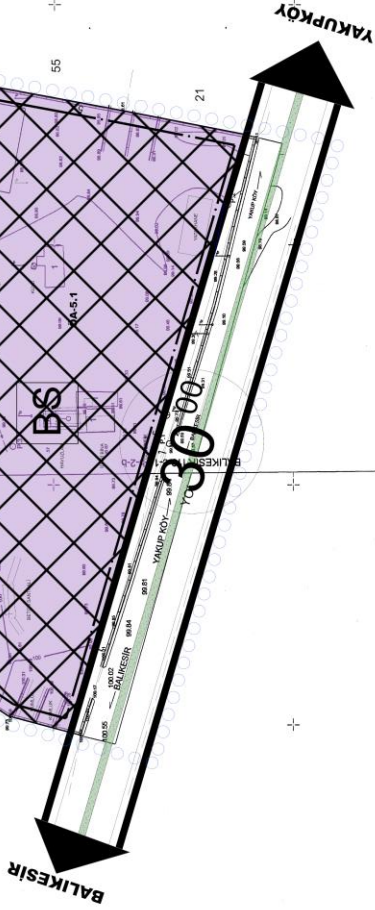
**AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

**ONLİMLİ ALAN - 5.1**

**TEKNİK ALTYAPI  
ULUŞIM  
KARAYOLLARI**



**BÖLÜNÜŞ TAŞIT YOLU**



**PLAN NOTLARI:**

1. İMAR PLANI ALANININ SAĞ VE SOL YANLARINDA İZLENİMLİ VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
2. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
3. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
4. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
5. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
6. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
7. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
8. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
9. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
10. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
11. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
12. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
13. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
14. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...
15. İZLENİMLİ ALANIN ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME VE ÇEVRESEL ÇEVREDEKİ MÜHÜRLEME...

Şekil 16. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı