

**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, PAMUKÇU MAHALLESİ,
279 ADA/ 2 PARSEL, 284 ADA/4-5-6-7-8-9-10-12-14 PARSELLER İLE
285 ADA/1-2 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EKİM 2024

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi,
279 Ada/ 2 Parsel, 284 Ada/4-5-6-7-8-9-10-12-14 Parseller ile
285 Ada/1-2 Parseller İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER

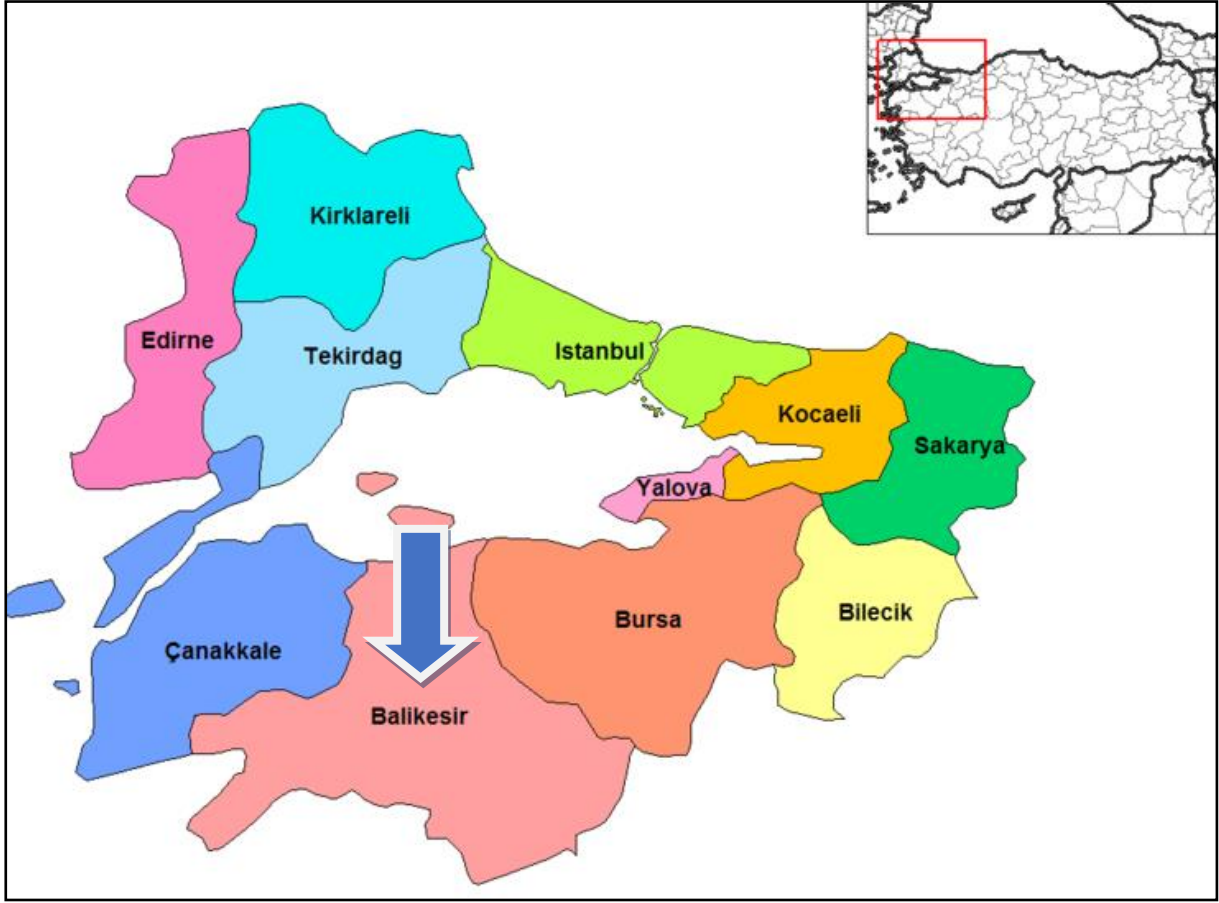
1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU.....	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM.....	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	6
3.1. YAPI ANALİZİ.....	6
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	7
3.3. JEOLJİK DURUMU	8
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI.....	9
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	9
6. PLANIN GEREKÇESİ	13
7. PLANLAMA KARARLARI	13
8. PLAN NOTLARI.....	14

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 – Uydu Görüntüsü Yakın	7
Şekil 7. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Hâlihazır Durumu	7
Şekil 8. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Şekil 9. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
Şekil 10. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 11. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	16

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

Balıkesir İli, Anadolu Yarımadası'nın kuzeybatısında ve önemli bir bölümü Marmara coğrafi bölgesinin, Güney Marmara bölümünün, Karesi yöresinde; diğer küçük bir bölümü ise, Ege coğrafi bölgesindeki Asıl Ege bölümünün Kuzey Ege kesiminde yer alır.

Balıkesir, Türkiye'nin 39°40' kuzey enlemler-26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur. Balıkesir hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. Ege Denizi'ne olan kıyıların uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54 km, Burhaniye ilçesinde 12 km, Edremit ilçesinde 32 km ve Gömeç ilçesinde 17,5 km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'nde olan kıyı uzunluğu ise Bandırma ilçesinde 60 km, Erdek ilçesinde 34,5 km, Gönen ilçesinde 8 km ve Marmara ilçesinde 72,5 km olmak üzere toplam 175 km'dir (Toplam:290,5km).

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:34,75 km, Marmara: 72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

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.



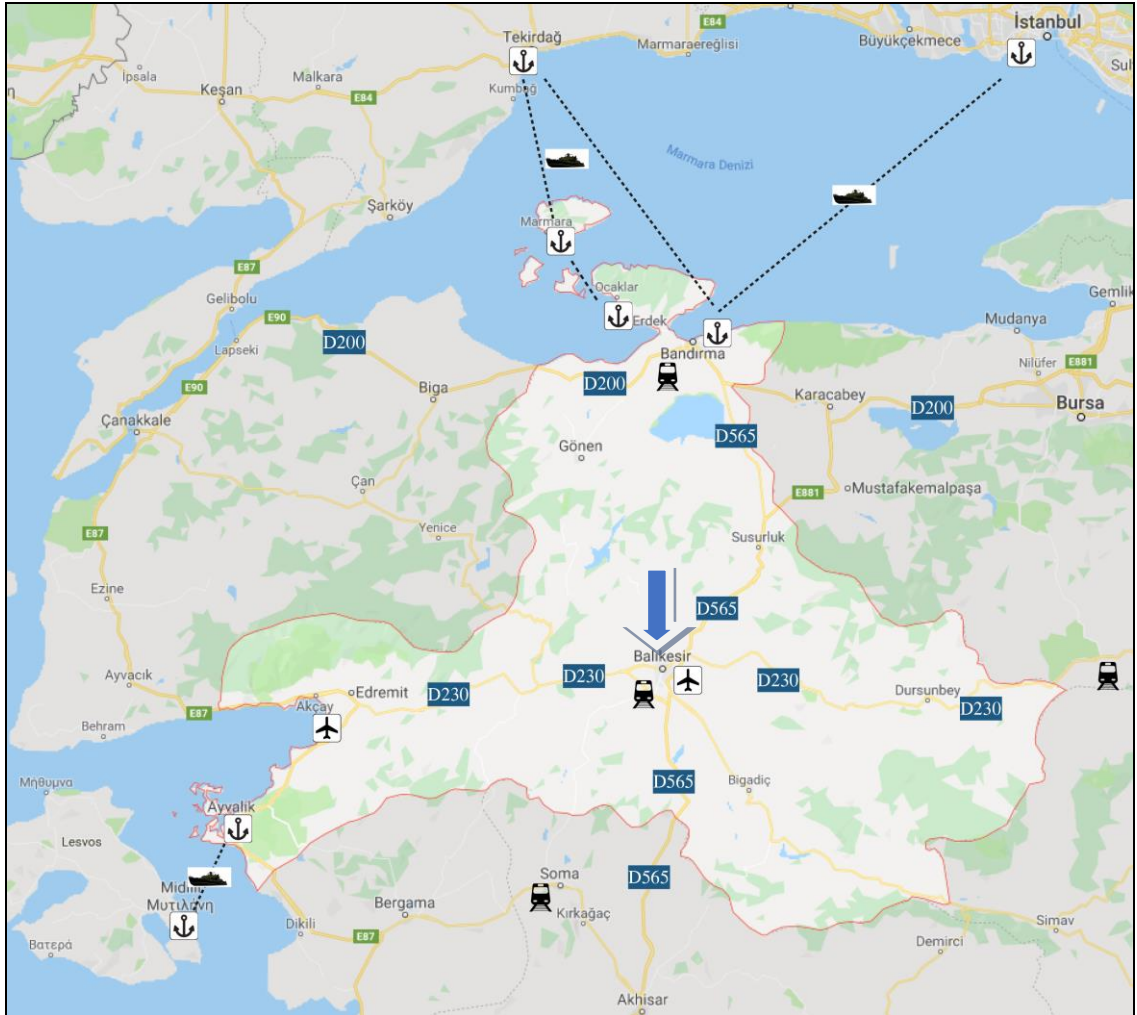
Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

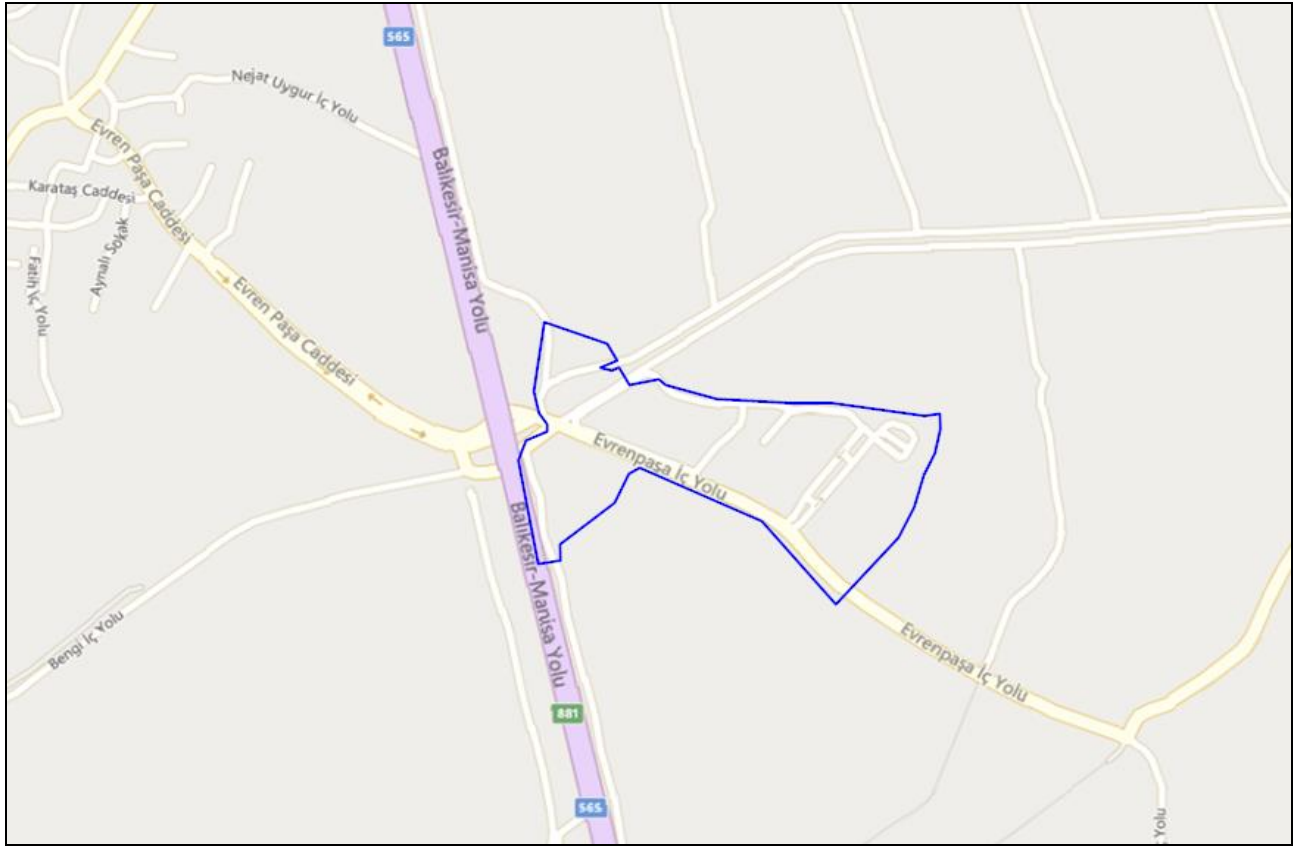
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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 Altieylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Balıkesir kent merkezinin güneyinde, Pamukçu Mahallesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanı Altieylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi'nde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 15,7 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan planlama alanımızda Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 279 Ada/ 2 Parsel, 284 Ada/4-5-6-7-8-9-10-12-14 Parseller ile 285 Ada/1- 2 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar tapuda Özel ve Kamu Mülkiyetine konu taşınmazları kapsamaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 279 Ada/ 2 Parsel, 284 Ada/4-5-6-7-8-9-10-12-14 Parseller ile 285 Ada/1- 2 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar yaklaşık 9,6 ha büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

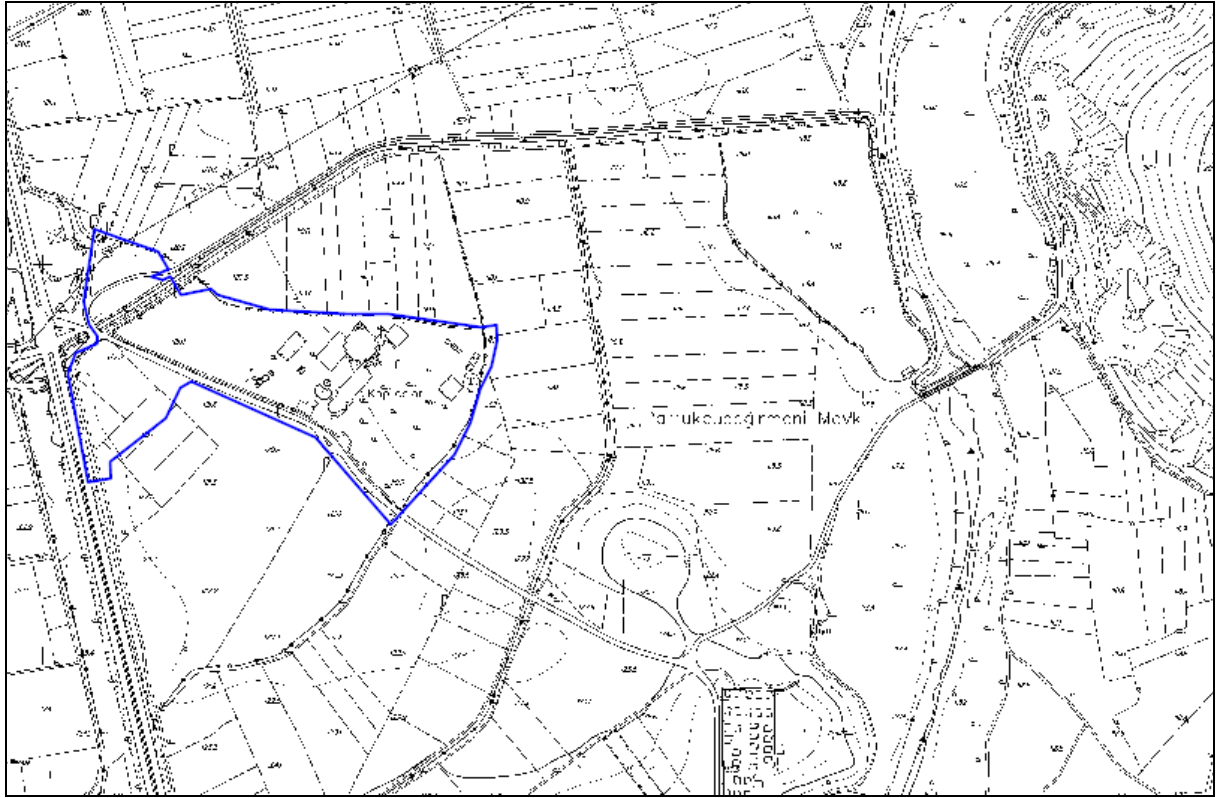
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 279 Ada/ 2 Parsel, 284 Ada/4-5-6-7-8-9-10-12-14 Parseller ile 285 Ada/1- 2 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar Balıkesir-Manisa Yolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bir kısmı üzerinde yapı bulunmakta olup, çevresinde ise Konut Alanları ve Tarlalar bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

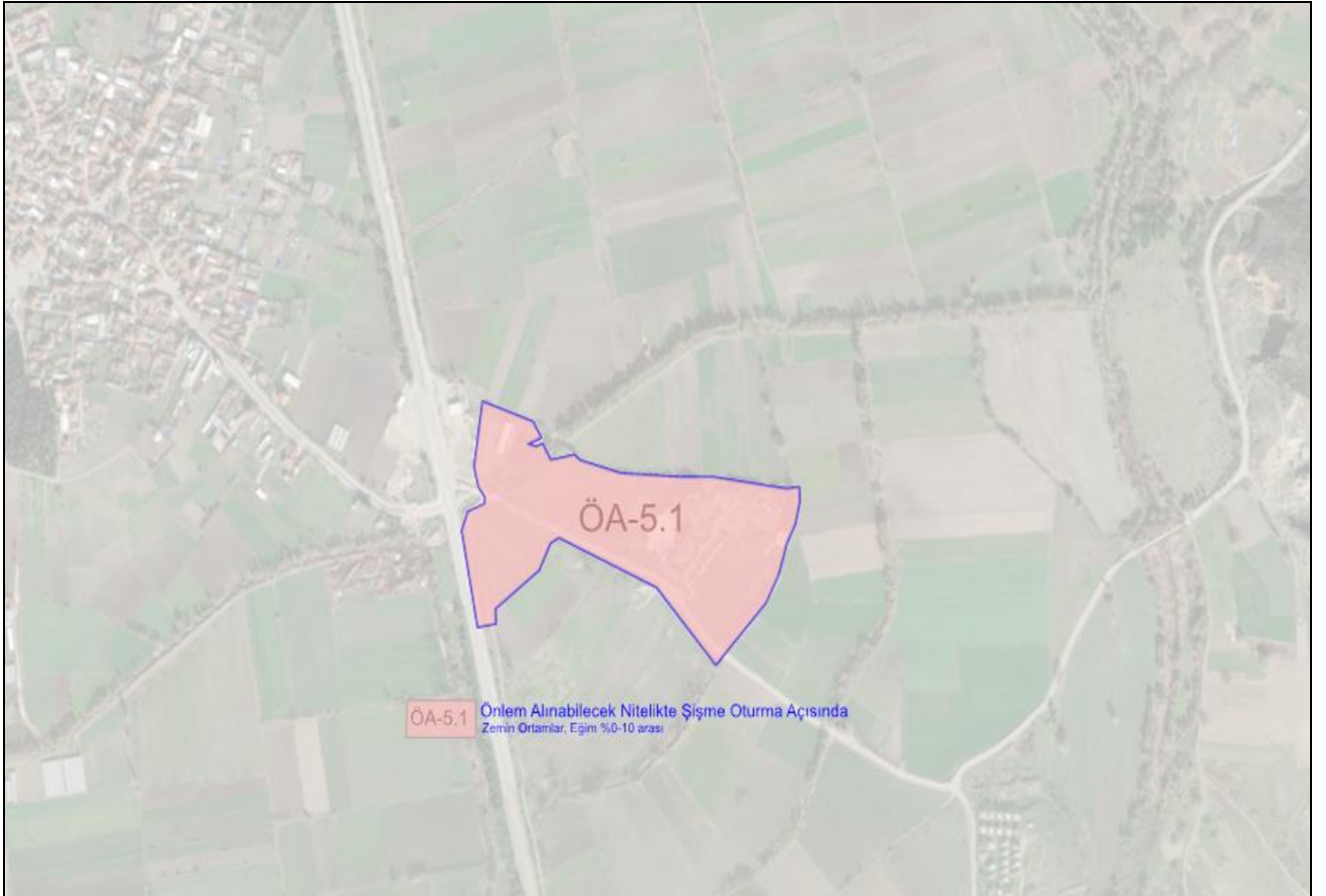
Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli I19C24D pafta no Hâlihazır Harita 20.07.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 7. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Hâlihazır Durumu.

3.3. JEOLJİK DURUMU

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Karesi ilçesi ve Altıeylül ilçeleri toplam 9053,75 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 17.02.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımız **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer almaktadır.

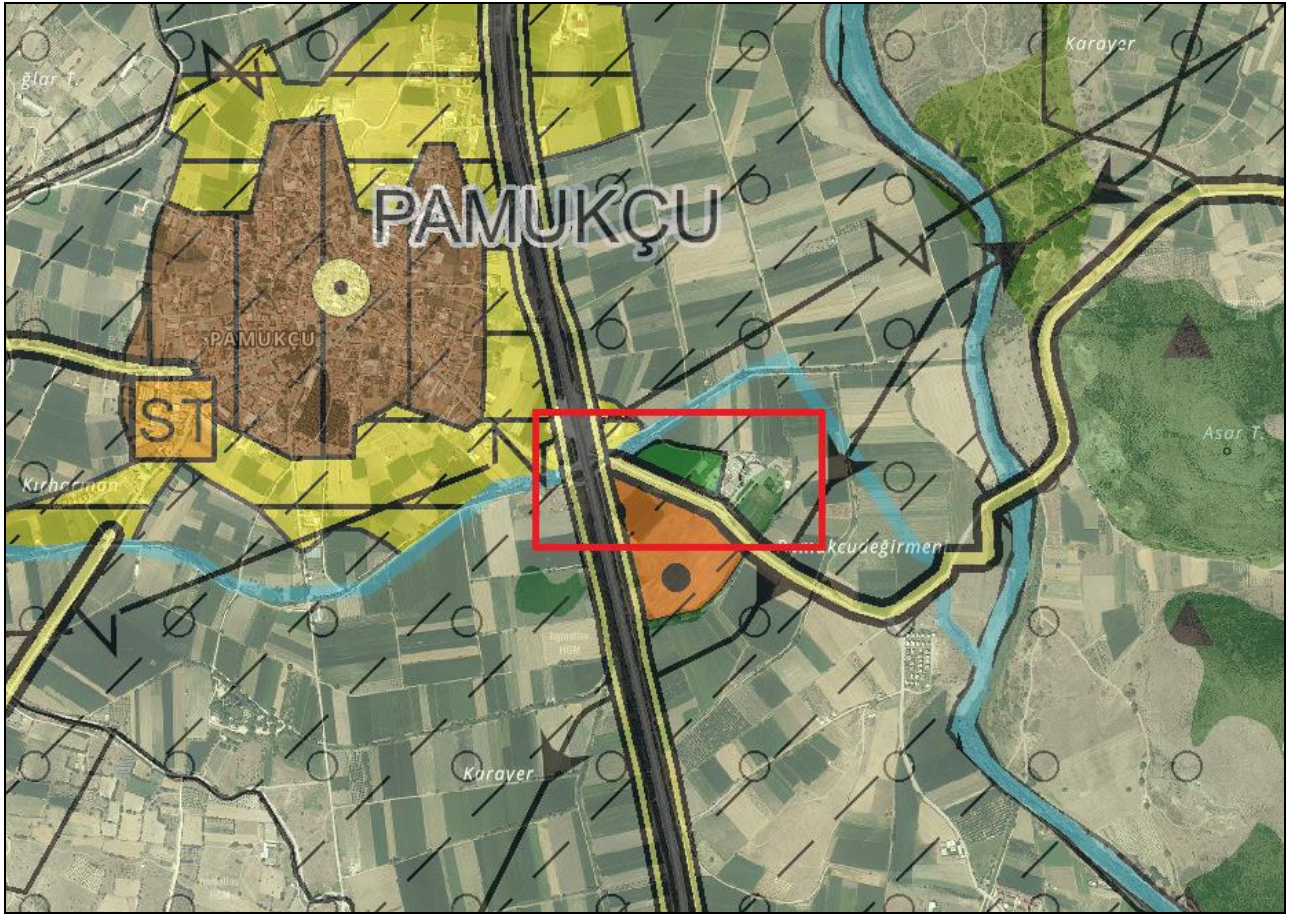


Şekil 8. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde Bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı Kentsel Gelişme Alanı, Turizm Bölgesi, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı ile Tarım Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazımız bu plana göre “Turizm Alanı, Ticaret Alanı (T2), Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı” olarak belirlenmiştir.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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

- BASKİ Genel Müdürlüğü’nün bila tarih ve 132366 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği, 03.10.2024 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) envanterinde yapılan incelemelerde, parselin Altıeylül Pamukçu Ovası Sulama sahasında kaldığı, parselin çevresindeki istenilen alanın tali yol güzergahında Ø1200’lük cazibeli içme suyu hattının bulunduğu belirtilmiştir. Söz konusu kazı çalışmalarınızın Genel Müdürlük Altıeylül İlçe Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilerek koordineli ve kontrollü bir şekilde yapılması gerekmekte olup, Ø1200’lük Çelik cazibeli içme suyu hattının deplasesi mümkün olmadığı, bu sebeple Ø1200’lük Çelik cazibeli içme suyu hattının 5 metre

sağı ve 5 metre solundan çekme mesafeli inşaatın yapılması ve olası bir arıza durumunda müdahale edilmesi için yeterli alan bırakılması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında, mevcut içme suyu hatlarının korunması, çalışmalar esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için Genel Müdürlük Altıeylül İlçe Şefliğimiz bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi gerekmekte olup, tali yol güzergahındaki içme suyu hatlarının üzerine herhangi bir yapı inşa edilmemesi, içme suyu hatları boyunca kontrolsüz kazı çalışmaları yapılmaması, üzerinde aşırı hareketli yüklerin oluşmaması, içme suyu hattının 5 metre sağı ve 5 metre solundan çekme mesafesi bırakılması, aksi halde oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, 285 ada 2 nolu parsel ve çevresine Rekreasyon, Park, Yol ve Ticaret (T1)(T2) fonksiyonlarına ilişkin teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin ve teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılması konusunda Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve E. 244326 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 görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve E. 245464 sayılı yazısında İlimiz, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi 285 ada 2 nolu parsel ve çevresinde "İleriye dönük muhtemel yatırımlara yönelik tesislerin yapılabilmesinin" sağlanması amacıyla; Rekreasyon, Park, Yol ve Ticaret (T1)(T2) fonksiyonlarına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılmasına esas Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Estetiği Dairesi Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 249466 sayılı yazısı ile söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 246352 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde yapılan inceleme neticesinde, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> internet sayfasındaki konumuna göre Altıeylül İlçesi Pamukçu Mahallesi, 285 Ada 2 parselin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, 2863 sayılı Kanun kapsamında gerekli tetkikin yapılabilmesine dair Çevre, Şehircilik İl Müdürlüğü ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum görüşlerinin alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Altıeylül İlçesi Pamukçu Mahallesi, 285 Ada 2 parselin

'Rekreasyon, Park, Yol ve Ticaret (T1)(T2) fonksiyonları' planlanmasına ilişkin Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 244365 sayılı yazısında Balıkesir İli Altieylül İlçesi Pamukçu Mahallesi 285 ada 2 nolu parsel ve çevresinde "İleriye dönük muhtemel yatırımlara yönelik tesislerin yapılabilmesinin" sağlanması amacıyla; Rekreasyon, Park, Yol ve Ticaret (T1)(T2) fonksiyonlarına ilişkin teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin ve teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 244914 sayılı yazısında söz konusu parselde bulunan yer için ileriye dönük yatırımlar bulunmadığından İmar Planı Değişikliği için Daire Başkanlığınca görüş ve önerinin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve E. 245700 sayılı yazısında söz konusu alanların, Balıkesir-Manisa Karayolu (D 565) üzerinde bulunması sebebiyle, imar planlarının hazırlanmasına esas ve yolla ilintili şartlar için konu ile ilgili Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak imar planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığınca belirtilmiştir.
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 243977 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz üzerinde "İleriye dönük muhtemel yatırımlara yönelik tesislerin yapılabilmesinin" sağlanması amacıyla; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Daire Başkanlığınca incelenmiş olup; ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, söz konusu imar plan değişikliği yapılmasında Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve E. 245884 sayılı yazısında bahse konu talebe istinaden ilgi yazı ve ekleri incelenmiş olup, bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılmasına esas Daire Başkanlığının herhangi bir olumsuz görüşü bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 01.11.2024 tarih ve E. 10821991 sayılı yazısında 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 Listesi "29-50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb.", "31-Kapladığı alan 50.000 m2 ve üzeri olan daimi kamp ve karavan alanları", "32-Temalı parklar (10.000 m2 ve üzeri alanda; bilim, kültür, doğa veya spor gibi herhangi bir temayı esas alarak izleme, eğlenme ve bilgilenme hizmetleri sunan alanlar)" hükmünün yer aldığı belirtilmiştir. Planlanan projenin kapasitesi yönetmelik eşik değerinin altında olması durumunda kapasite itibarıyla ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirildiği ancak 50 oda ve üzerinde/ 50.000 m2 ve üzerinde/ 10.000 m2 ve üzerinde olması durumunda ÇED Yönetmeliğinin 16. Maddesi gereği Bakanlıkça yetkilendirilmiş kurum ve kuruluşlarca hazırlanacak Proje Tanıtım Dosyası (PTD) ile Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) e-çed sistemi üzerinden başvuru yapılması gerektiği, ayrıca belirtilen bu projeler haricinde proje değişikliği ya da ÇED Yönetmeliğine tabi projelerin planlanması durumunda Müdürlüğe tekrar başvurularak görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. Talebe konu alan; 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 Kanununun Kuruma verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmadığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı belirtilmiştir. Söz konusu parselin, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin başta olmak üzere ilgili yönetmelikleri ile mer'î mevzuat kapsamında değerlendirilmesi, yapılmak istenen Rekreasyon, Park, Yol ve Ticaret fonksiyonlarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olması gerektiği, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Gelişme Alanı olarak planlanan kısımda Ticaret Alanı planlamasının yapılabileceği, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı, Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak planlanan kısımların alt ölçekli planlarda Ticaret Alanı olarak planlanamayacağı belirtilmiştir.
- Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.11.2024 tarih ve 77932 sayılı yazısında Balıkesir ili, Altıeylül İlçesi Pamukçu Mahallesi 285 ada 2 nolu parsel ve çevresinde ekte belirtilen teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelenmiştir. Bölgede yapılan sonuçlanmış bir imar uygulaması bulunmamaktadır. Mülkiyeti belediyemize ait 285 ada 1 parsel Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret (T2) Alanında kaldığı, teklif edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 285 ada 2 parselin de Ticaret (T1) Alanı lejantında düzenlenmesi tarafımızca uygun görülmüştür. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000

ölçekli uygulama imar planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri ile uygulamadaki diğer mevzuat hükümlerine uyulduğu takdirde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREKÇESİ

BALPAŞ Balıkesir Pamukçu Termal Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü bila tarih ve 891 sayılı yazısında Müdürlüklerine ait olan İlimiz Altıeylül İlçesi Pamukçu Mahallesi 285 ada 2 nolu parselin Mer-i İmar Planlarına göre Turizm Alanı, Park Alanı ve Ticaret Alanı (T2) fonksiyonlu alanlarda kaldığını, ileriye dönük muhtemel yatırımlar için parselin ve çevresinde bu amaca yönelik tesislerin yapılabilmesinin sağlanması için İmar Planı Değişikliğini talep etmiş olup, söz konusu planlama alanında BALPAŞ Balıkesir Pamukçu Termal Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün yazısı dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

7. PLANLAMA KARARLARI

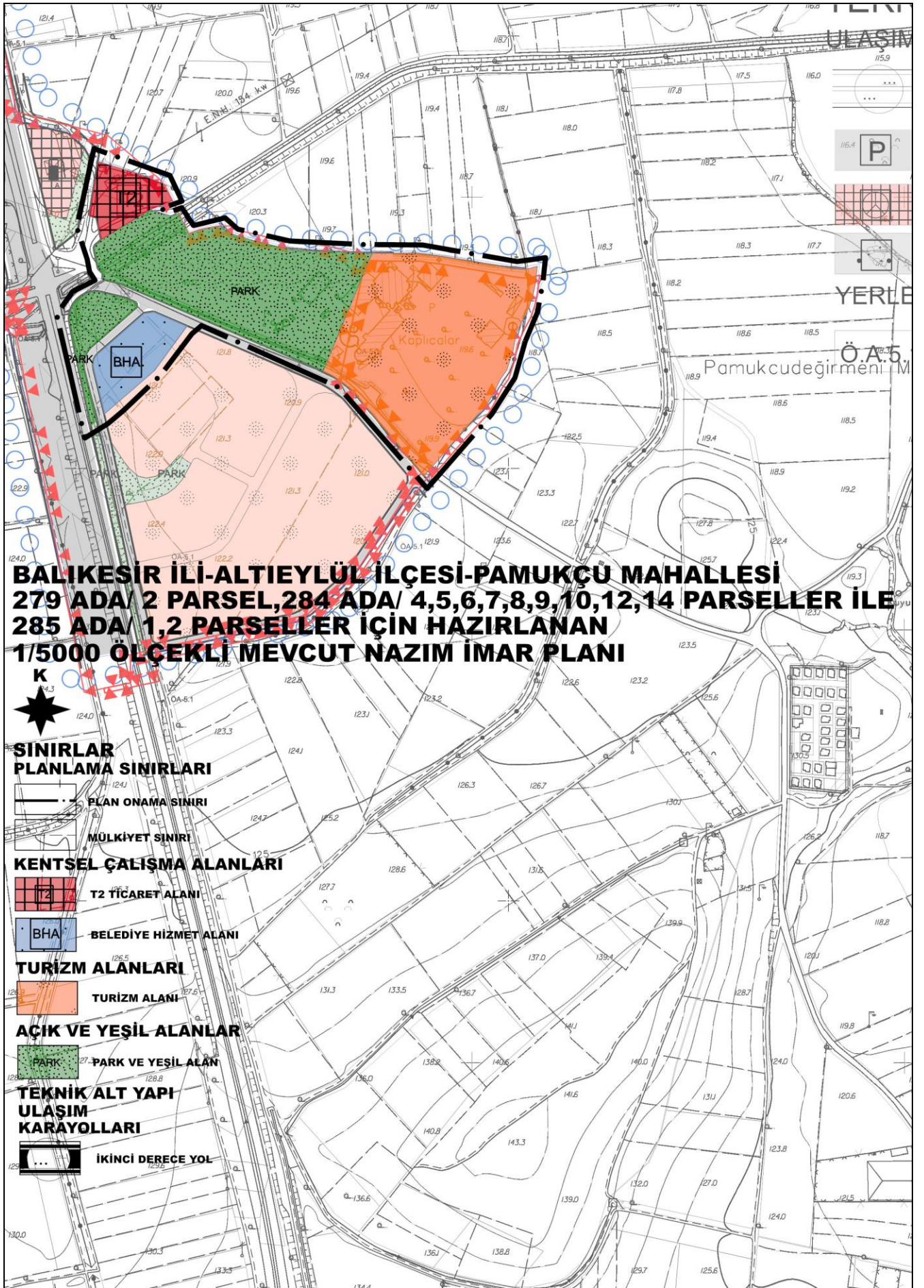
1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında planlama alanımızdan geçen 14 m genişliğindeki Araç Yolu, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde mevcut genişlikleriyle aynen korunmuştur. Ancak bu 14 m genişliğindeki Araç Yoluna bağlanan 10 m genişliğindeki Araç Yolu, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek güneye kaydırılmıştır.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Turizm Alanı olarak belirlenen alan hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Ticaret Alanı (T1) olarak önerilmiştir. Ayrıca 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Park Alanı fonksiyonunda kalan alanın bir kısmı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Ticaret Alanı (T1) olarak önerilmiştir. Buna karşın tadil edilen Park Alana eş değer Alan hazırlanacak 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; planlama alanımızın kuzeybatısında Ticaret Alanı (T2) olarak belirlenen alanın bir kısmı ile güneybatısında Belediye Hizmet Alanı ve Yol alanı olarak belirlenen alanların tadil edilerek Park Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak belirlenmesiyle, önerilmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Park Alanları şematik olarak gösterilmiştir.

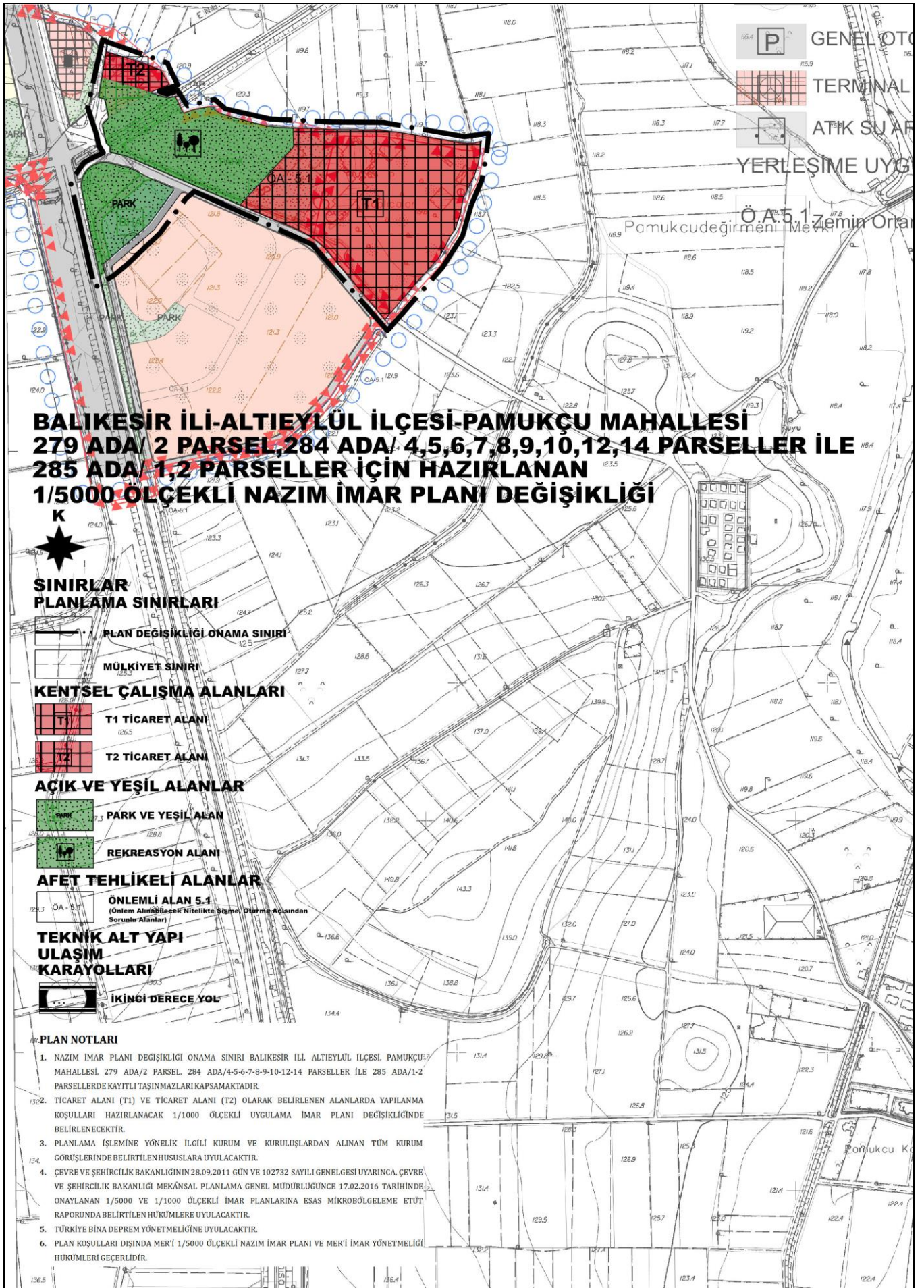
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Ticaret Alanı (T1) ve Ticaret Alanı (T2) olarak belirlenen alanlarda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

8. PLAN NOTLARI

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, PAMUKÇU MAHALLESİ, 279 ADA/2 PARSEL, 284 ADA/4-5-6-7-8-9-10-12-14 PARSELLER İLE 285 ADA/1-2 PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. TİCARET ALANI (T1) VE TİCARET ALANI (T2) OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 17.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 10. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



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