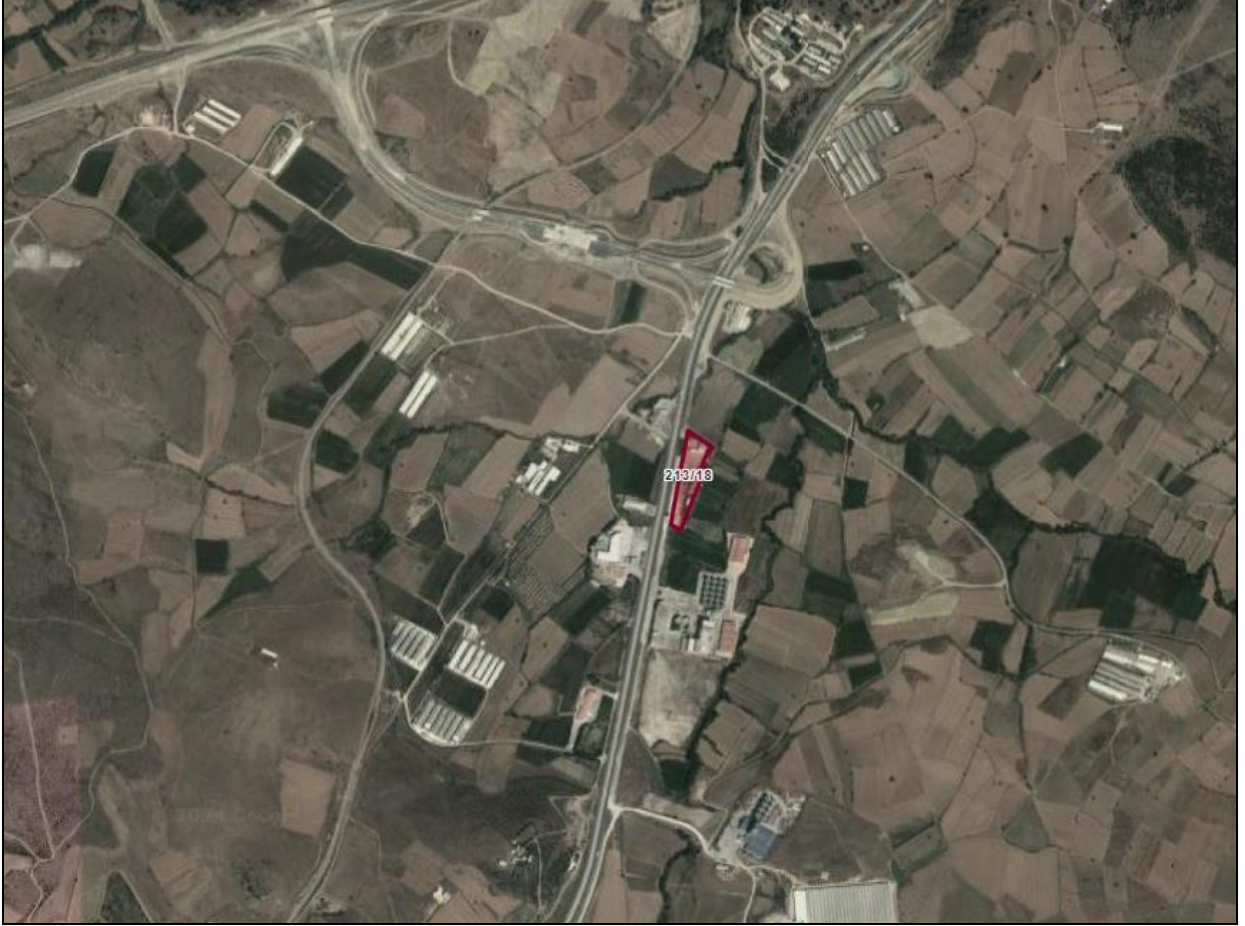


**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, YENİKÖY MAHALLESİ,
ADA 213, PARSEL 18 İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MAYIS 2024

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Ada 213, Parsel 18 İçin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)
Dilara SARAL Şehir ve Bölge Plancısı	Hüseyin HANER Şehir ve Bölge Plancısı
ODA VİZESİ	

İÇİNDEKİLER

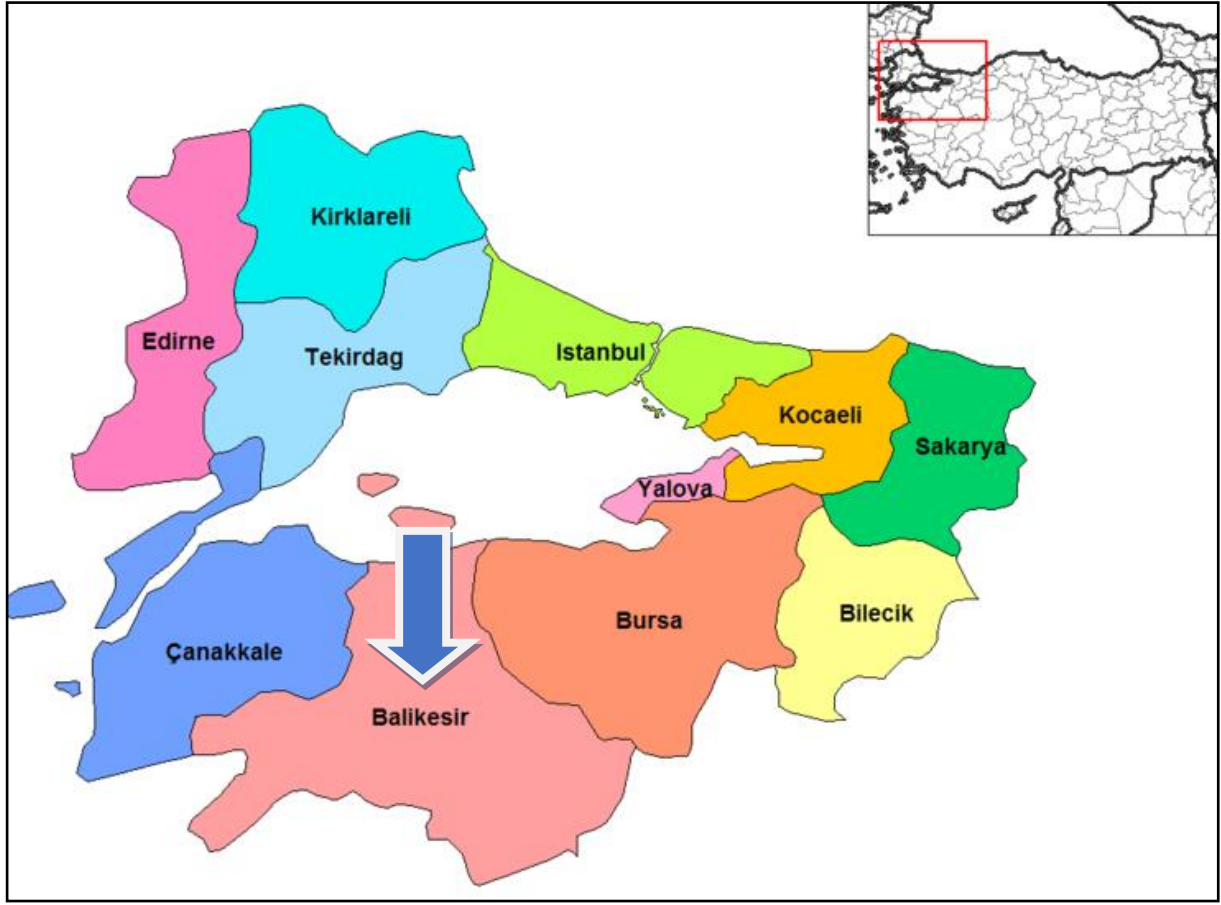
1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU.....	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM.....	8
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ.....	9
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	9
4. MEVCUT İMAR DURUMU	10
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI.....	10
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	10
6. PLANIN GEREKÇESİ	19
7. PLANLAMA KARARLARI	19
8. PLAN NOTLARI.....	20

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 – Aplikasyon Krokisi.....	8
Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın	9
Şekil 9. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Hâlihazır Durumu	9
Şekil 10. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri....	10
Şekil 11. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	21

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



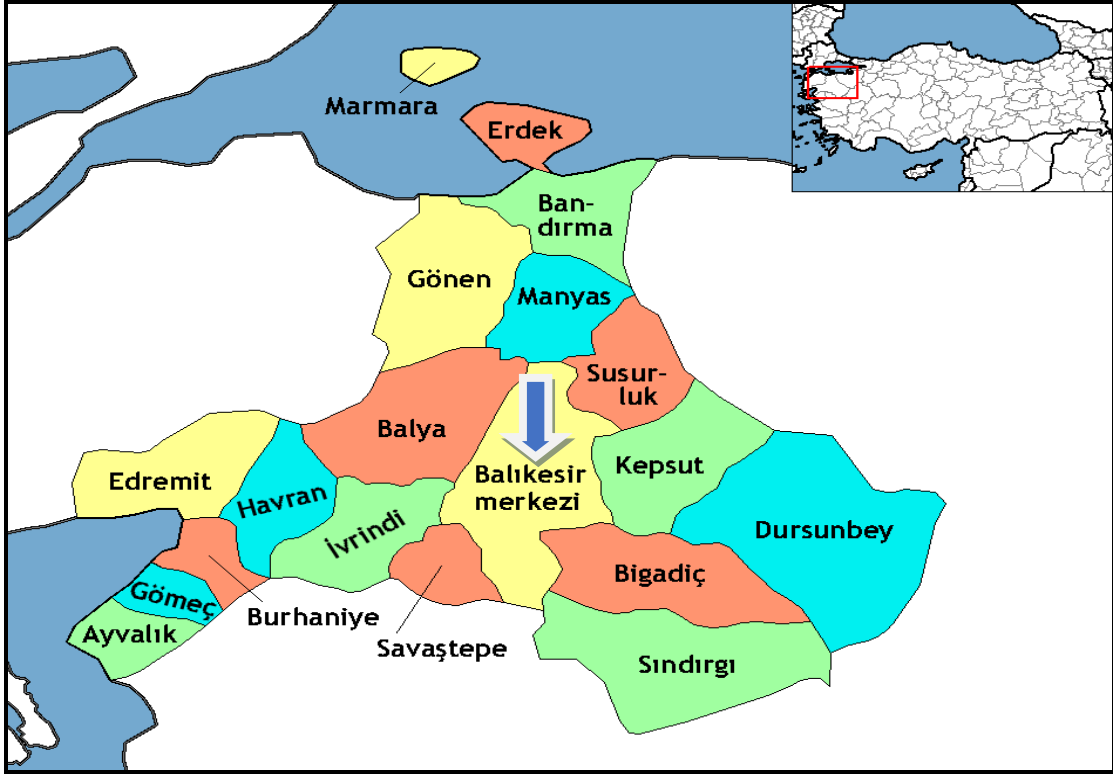
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

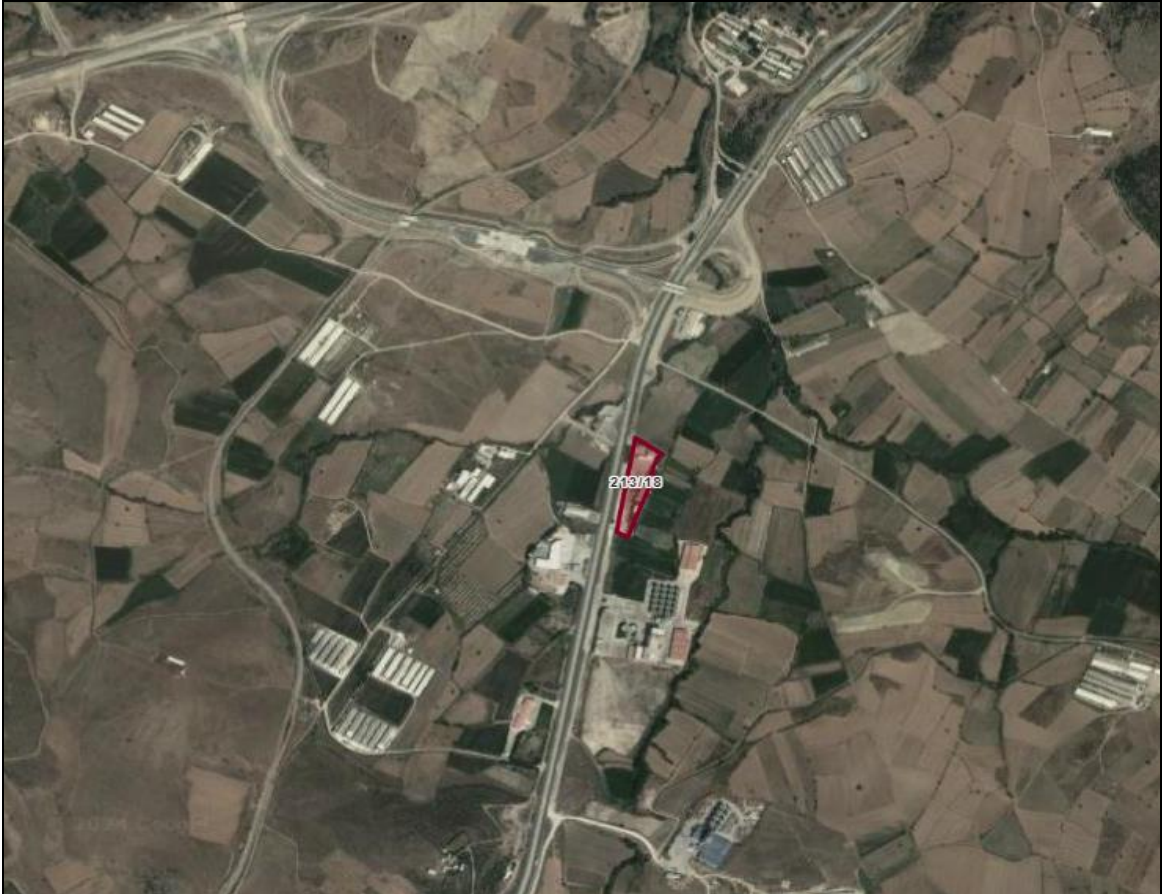
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.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



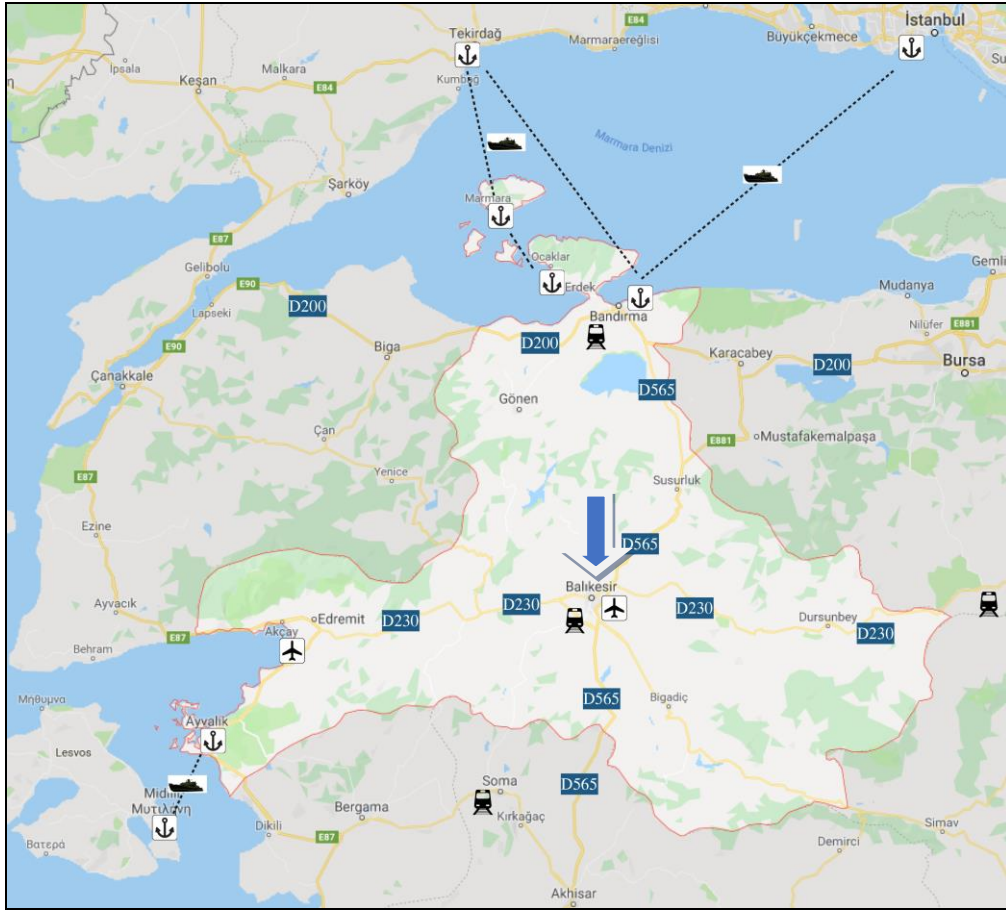
Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu



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 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; Yeniköy Mahallesinin güneyinde, Bursa-Balıkesir Yolunun doğusunda konumlanmıştır. Planlama alanı Karesi İlçesi, Yeniköy Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 17 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 hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Ada 213, Parsel 18’de kayıtlı taşınmaz tapuda Balıkesir Değirmen Akaryakıt Restoran Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR KARESİ	YENİKÖY	213	18	BALIKESİR DEĞİRMEN AKARYAKIT RESTORAN TİCARET A.Ş.	ÜZERİNDE BİR BODRUM BİR KATLI BETONARME RESTAURANT, İKİ KATLI İDARİ BİNA, KANOPI OTO YIKAMA BULUNAN AKARYAKIT İSTASYONU VE ARSASI	12.229,66 m ²



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR
	İlçe:	KARESİ
	Mahalle/Köy:	YENİKÖY M
	Mevki:	
	Ada:	213
	Parsel:	18
	Yüz Ölçümü:	12.229,66 m2
	Cilt/Sayfa No:	39/3828
	Niteliği:	Üzerinde Bir Bodrum Bir Katlı Betonarme Restaurant, İki Katlı İdari Bina, Kanopi Oto Yıkama Bulunan Akaryakıt İstasyonu Ve Arçası

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:8364567) BALIKESİR DEĞİRMEN AKARYAKIT RESTORAN TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 12.229,66	12.229,66

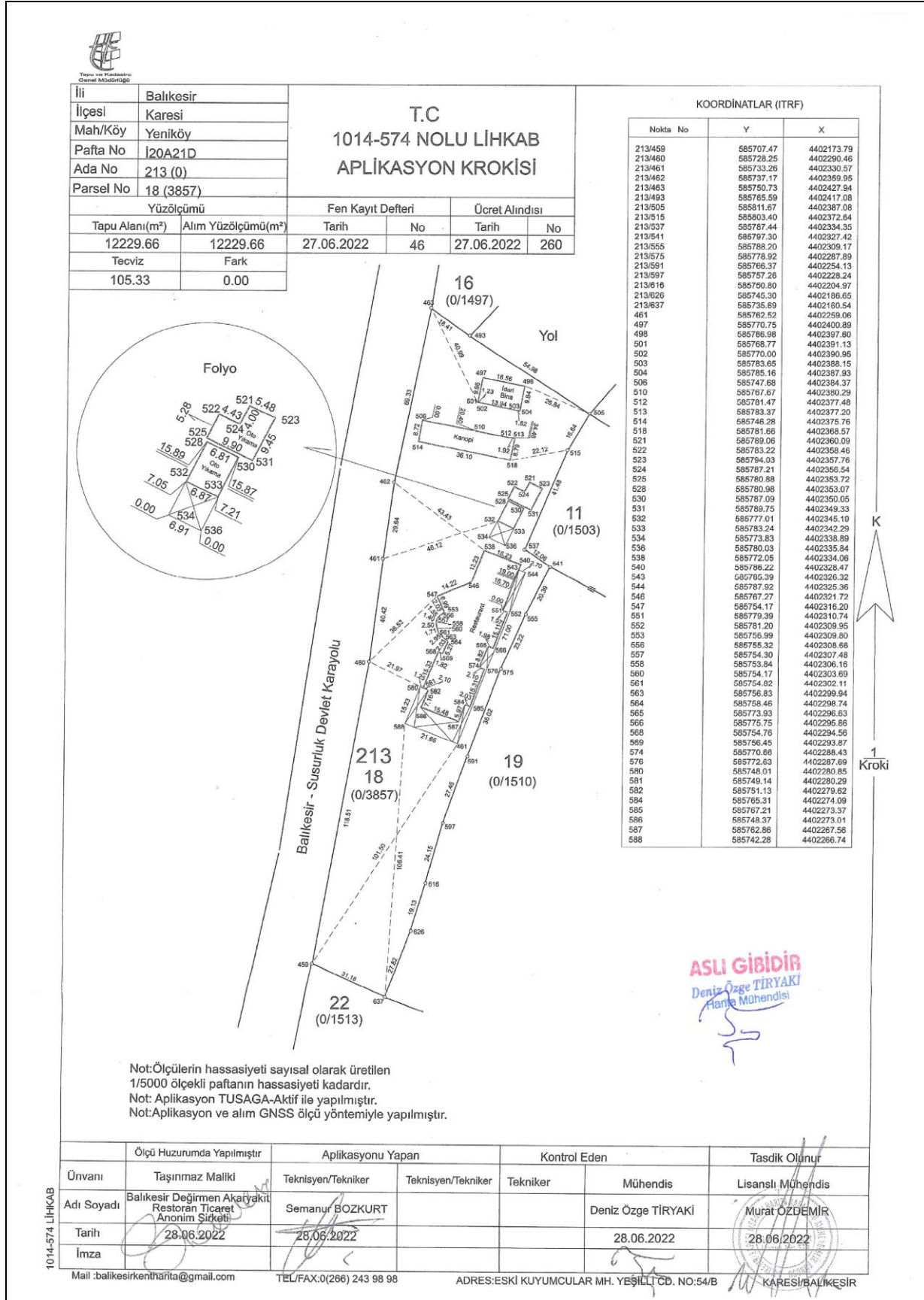
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	122514300 - AnaTaşınmaz	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Baskın ve Ölçüm Mevzuatı Değişikliği İşlemleri	
	Konum Bilgisi:	22.07.2022 - 18712	Siciline Uygundur
			Veriliş Tarihi: 14.10.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web-Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GXLE5K70mt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu

2.2. KADASTRAL DURUM

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Ada 213, Parsel 18'de kayıtlı taşınmaz 12.229,66 m² büyüklüğündedir.



Şekil 7. Planlama Alanı - Aplikasyon Krokisi

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

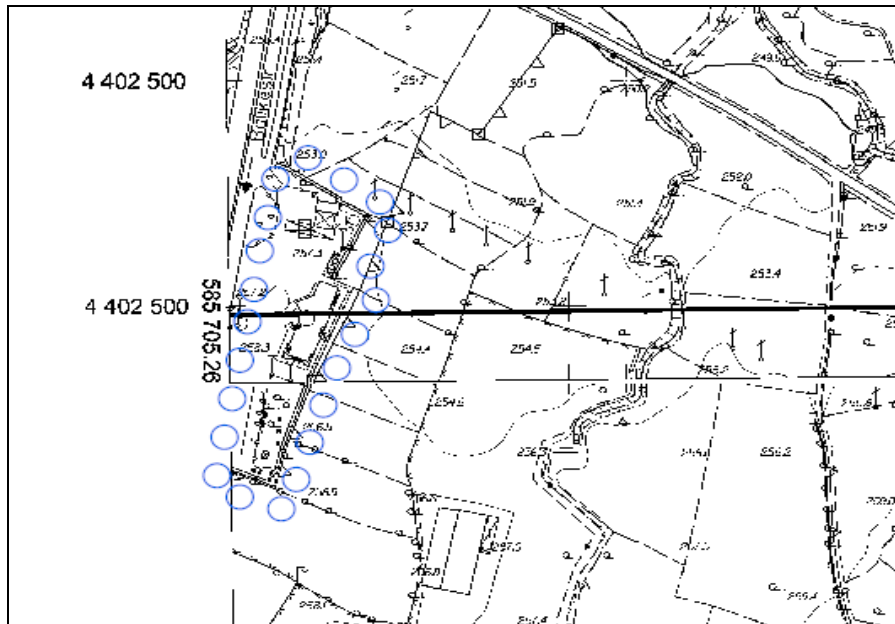
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Ada 213, Parsel 18’de kayıtlı taşınmaz tapuda “Üzerinde Bir Bodrum Bir Katlı Betonarme Restaurant, İki Katlı İdari Bina, Kanopi Oto Yıkama Bulunan Akaryakıt İstasyonu ve Arsası” olarak nitelendirilmektedir. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmakta olup, çevresinde ise Tarlalar ve Ticari Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

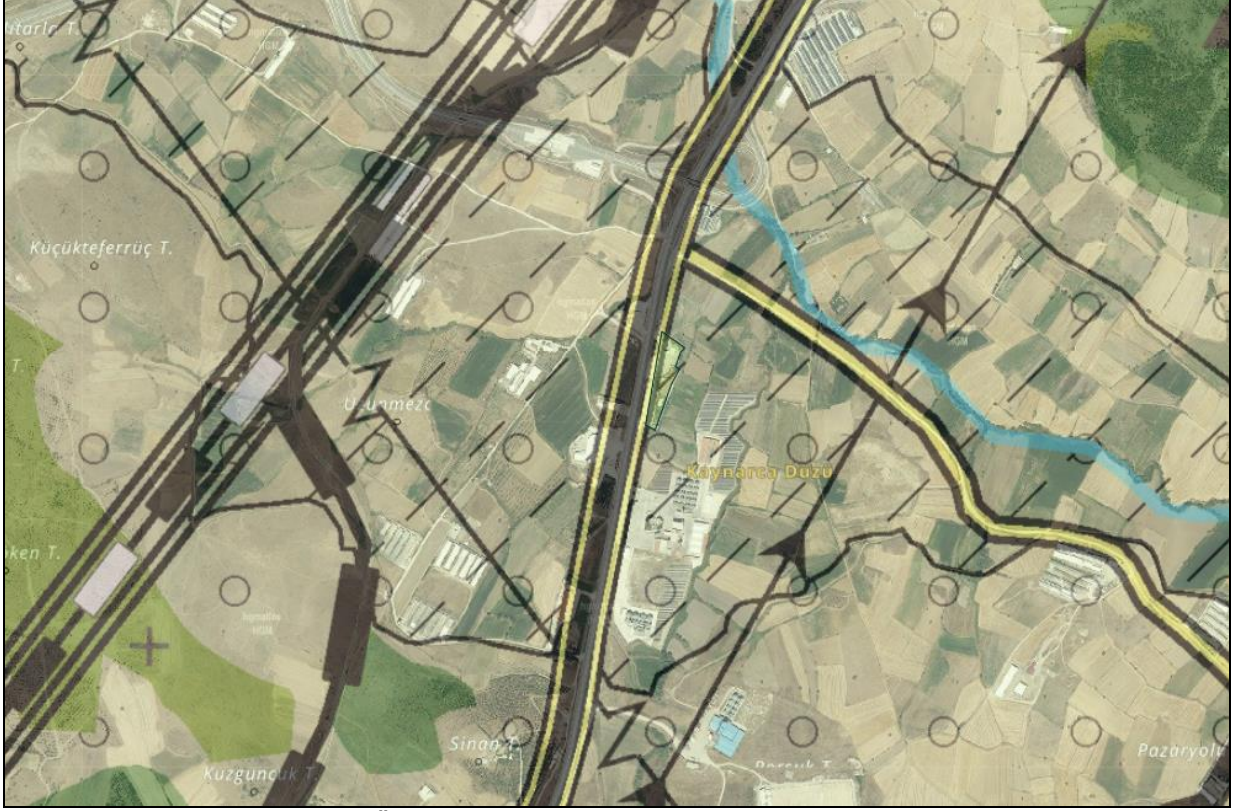
Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli I20-A-21-D ve I20-D-01-A pafta no Hâlihazır Haritalar 20.07.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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 "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 10. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanımıza ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2024 tarih ve 213007 sayılı yazısında plan teklifinin hazırlanması sırasında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi kapsamında ilgili diğer kurum/kuruluş/birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, Daire Başkanlıkları/Genel Müdürlük yazılarında belirtilen görüş ve önerilerin dikkate alınması, Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü, Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması, 3194

sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve yürürlükteki ilgili diğer yönetmelik/mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir;

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 22.03.2024 tarih ve 210920 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 gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 18.03.2024 tarih ve 209990 sayılı yazısı ile ilgili yazı ve ekleri Daire Başkanlığı tarafından incelenmiş olup, İmar Planı hazırlanmasında Daire Başkanlığı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 21.03.2024 tarih ve 210714 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 29.03.2024 tarih ve 212306 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde yapılan inceleme neticesinde, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> internet sayfasındaki konumuna göre söz konusu parselin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı belirtilmiştir. Karesi ilçesi Yeniköy Mahallesi 213 ada 18 parselde kayıtlı Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu Alanı olarak planlı taşınmazın fonksiyonunun korunarak yoğunluğunun arttırılmasına yönelik İmar Planı hazırlanmasına ilişkin Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 19.03.2024 tarih ve 210241 sayılı yazısı ile söz konusu parsel üzerinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir,
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 18.03.2024 tarih ve 209985 sayılı yazısında planın hazırlanmasında Daire Başkanlığının herhangi bir olumsuz görüşü bulunmadığı belirtilmiştir,
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 21.03.2024 tarih ve 210843 sayılı yazısında söz konusu parselin Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluğunda bulunan D 565-06 KKN'lu Balıkesir-Bursa arası bölünmüş Devlet

Karayoluna cepheli olduğundan, imar planı hazırlanmasına esas ve yolla ilintili şartlar için konu ile ilgili Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması ve İmar Planlarının 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu planlama bölgesinde Daire Başkanlığınca hali hazırda ana ulaşım yollarına yönelik herhangi bir proje bulunmamakta olup, parselde yapılmak istenilen yoğunluk artışı ile ilgili olarak Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün İmar Planları ve yol geçişi ile ilgili uygun/olumlu görüş vermesi durumunda; yeni yapılacak İmar Planlarına uygun inşaatlara başlanmadan önce Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri gereğince Daire Başkanlığından söz konusu tesisler için Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması veya mevcut belgelerin yenilenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bahse konu parseldeki planlama çalışması ile parsellere tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, yol ve trafik güvenliği açısından 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması kaydıyla, 05.06.2015 tasdik tarihli 1/100 000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan-Plan Hükümlerinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

- BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 21.03.2024 tarih ve 113841 sayılı yazısı ile söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği, 20.03.2024 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin sınır güzergahından tarımsal sulama hattının geçtiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü, Su Tesisleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Sulama Şube Müdürlüğü bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmaza "Akaryakıt ve Servis Alanı" amaçlı "1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasında Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih ve 105249 sayılı yazısı ile söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği, 27.12.2023 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmaz için "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" plan yoğunluk artışı tadilatı yapılmasında Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 23.01.2024 tarih ve E.2870880/3290 sayılı yazısında bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattı bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşça uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarih ve 8483273 sayılı yazısında 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. İlgili başvuru talebinin 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında değerlendirilebilmesi için, yapılan faaliyet ile ilgili olarak proje özeti, faaliyet türü vb. bilgilere ihtiyaç duyulmuş olup, belirtilen bilgi ve belgeler Müdürlüğe sunulduktan sonra gerekli değerlendirme yapılacağı belirtilmiştir. Bahse konu parselin; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün ise, Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih ve 4185443 sayılı yazısında;
 - Belirlenen parsel, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS konuna alanında bulunmadığı belirtilmiştir.
 - Söz konusu parselin sınırından işletme aşamasındaki İbirler Göleti sulamasına ait ekteki vaziyet planına işlenmiş sulama yedek kanalı bulunduğu, anılan tesisin parsel tarafına doğru 3 metre yaklaşım mesafesi bırakılması, yaklaşım mesafesi içinde sabit tesis yapılmayarak, planlara işlenmesi ve planlama dışında tutulması gerektiği belirtilmiştir.

- 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 kapatılmaması gerektiği belirtilmiştir. Ulaşım yolu yapını ve bakını çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen parselde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen parselde yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen parselde 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, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü 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 belirtilmiştir.

- Söz konusu parselde 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 veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşça değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği, gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların konulması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kuruma irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu parsel 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 parselde planlama yapılmasında Kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü' nün 26.12.2023 tarih ve 4582256 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, ancak 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 27.12.2023 tarih ve 232712519 sayılı yazısında yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu; "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" hükümlerinde gayrisihhî müessese olarak yer aldığı, anılan yönetmelik, 23. Madde son paragrafında *"İkinci sınıf gayrisihhî müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depoları, bunlara ait dağıtım merkezleri, perakende satış yerleri, akaryakıt ile sivilaştırılmış petrol gazı, sivilaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet*

edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir” denmektedir. Dolayısıyla; planlanan akaryakıt ve servis istasyonu için yapılacak tüm imar planları ile projelerinde ve uygulanmasında, mevcut parselin içerisinde yapılacak olan tüm yapılar dikkate alınarak, bu yapıların birbirlerine, parsel sınırlarına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafeleri, sağlık koruma bandı, karayolu ve kavşaklara olan minimum yaklaşma mesafelerinin standartlara uygun olmasını sağlayacak şekilde yeterli büyüklükte olması gerektiği, Belediyece tanzim ettirilecek olan bu plan ve projeler ayrıca imar planı ana kararlarını bozmaması, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlaması gerektiği belirtilmiştir. Planlamada LPG istasyonu yer alıyor ise “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar için İkmal istasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik hükümleri” de dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Planlama alanı içerisinde projenin inşaat süresince ve işletmeye başladıktan sonra 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, içme ve kullanma suyu tesisatı ile kanalizasyon sistemi birbirini etkilemeyecek şekilde olması, içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak suyun “İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte” belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Evsel katı atıklar uygun biçimde toplanıp depolanması, nakli ve bertarafı kolay sağlanması gerektiği, Müdürlük mevzuatı açısından “Akaryakıt ve Lpg İstasyonları ile Bunlara Bütünleşik Teşhir ve Ticarete Yönelik Tesisler”e ait tüm imar planlarının yapılmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 09.01.2024 tarih ve 5408026 /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 Müdürlüğünün 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 aldığı, mer’i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, faaliyet konusu itibarıyla söz konusu tesisin planlandığı alanda, Çevre Düzeni Planı ve diğer alt ölçekli planların yapılmasında; Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı

bulunmadığından, TS 11939 ve TS 12820 nolu standartlarda yer alan yasal düzenlemelere uygun planlanarak kurulması ve Standartlara uygunluk halinin sürekliliğinin sağlanması halinde İl Müdürlüğüne bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte söz konusu tesis için, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve 5307 sayılı LPG Piyasası Kanununa dayanılarak uygulamaya konulmuş Lisans Yönetmelikleri kapsamındaki mesafe tahdidi uygulamaları için ilgili kurumlardan bilgi alınması gerektiği belirtilmiştir.

- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.10.2010 tarih ve 12862086 sayılı yazısında Bakanlığımız Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemi (TAD Portal) üzerinden yapılan incelemede 213 ada 18 nolu parselin eski 3857 nolu parselden geldiği, 3857 nolu parselin ise 1504 ve 3611 nolu parsellerden oluştuğu anlaşılmış olup yapılan arşiv taramasında; 12.10.2010 tarih ve B.12.4.İLM.0.10.00.01-3009-11225 sayılı yazıyla 3611 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde "Akaryakıt, LPG İkmal Satış İstasyonu" amaçlı onaylanmış imar planı bulunduğu belirtilerek, parselin bitişiğindeki 1504 parsel nolu taşınmaza aynı amaçla İlave Mevzi İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı yönünde görüş verildiği belirtilmiştir. Tarım arazilerinin tarım dışı amacıyla kullanımına yönelik Kurum mevzuatları bakımından değerlendirme yapılarak görüş verilmekte olup ilgili taşınmaza 12.10.2010 tarih ve 11225 sayılı yazıyla "Akaryakıt, LPG İkmal Satış İstasyonu" için olumlu görüş verilmiş olup; verilen görüş doğrultusunda plan yoğunluk artışı tadilatına yönelik Kurum mevzuatları kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 21.02.2024 tarih ve 4795943 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, Karesi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 213 ada, 18 parselde kayıtlı özel mülkiyetteki taşınmaz üzerinde yoğunluk artışı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı 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.
- MTA Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarih ve 384460 sayılı yazısında belirtilen taşınmaz ve çevresinde kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı

kalmak üzere söz konusu alanda kurum açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve 10784325 sayılı yazısında bahse konu taşınmazın; 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, İmar Planı hazırlanmasında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Karesi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.12.2023 tarih ve 6658/9259 sayılı yazısında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanununa ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanacak plan teklifinde kurum açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Türk Telekom Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2023 tarih ve 337408 sayılı yazısında yapılan saha çalışmaları neticesinde ekte belirtilen alan içerisinde Şirkete ait Telekomünikasyon Tesisi olmadığı fakat ilgili taşınmazın önünden Şirkete ait Yeraltı Tefics Tesisinin bulunduğu yapılacak çalışmalarda bu hatın zarar verilmemesi gerektiği belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.01.2024 tarih ve 12668429 sayılı yazısında Bölge Müdürlüğünce yapılan inceleme sonucunda: söz konusu taşınmazın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı, alanda 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alan bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı bu kapsamda, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, alanda gerçekleştirilecek faaliyetlerin ÇED kapsamında kalması halinde İdareye yapılacak başvuruya esas kurum görüşünün saklı kalması ve mer'i mevzuatımız uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla 213 ada 18 no'lu parsel ile ilgili Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 26.12.2023 tarih ve 3080600 sayılı yazısında konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerî alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREKÇESİ

Söz konusu planlama alanının 08.12.2010 tarihinde Balıkesir Valiliğince onaylı 1/1000 ölçekli Tadilat+İlave Mevzii İmar Planı bulunmakta olup, bu plana göre Emsal:0.25, **YENÇOK**:9.50 m olarak belirlenmiştir. Onaylı imar planında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.35. maddesinde "Karayolu Kenarında ve Diğer Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Tesisler" başlığının 8.35.3 maddesindeki "T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki güzergâhlarda akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi, vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik tesisler yer alabilir. bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları: MAK.S. Emsal= 0.40 Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü= 5.000 m² olacaktır." Hükmü doğrultusunda alt ölçekli planda yoğunluk alanı amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanacaktır. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yoğunluk artışı oluşturabilmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması esnasında söz konusu planlama alanını kapsayan üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmaması sebebiyle üst ölçekli plan hazırlanması zaruriyeti ortaya çıkması sebebiyle bu 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

7. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın cephe aldığı Balıkesir-Bursa Karayolu mevcut genişliği ile korunmuş ve bu karayolu taşınmazın ana ulaşım aksı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu planlama alanının 08.12.2010 tarihinde Balıkesir Valiliğince onaylı 1/1000 ölçekli Tadilat+İlave Mevzii İmar Planı bulunmakta olup, bu plana göre Emsal:0.25, **YENÇOK**:9.50 m olarak belirlenmiştir. Onaylı imar planında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.35. maddesinde "Karayolu Kenarında ve Diğer Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Tesisler" başlığının 8.35.3 maddesindeki "T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki güzergâhlarda akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi, vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik tesisler yer alabilir. bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları: MAK.S. Emsal= 0.40 Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü= 5.000 m² olacaktır." Hükmü doğrultusunda alt ölçekli planda yoğunluk alanı amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanacaktır. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yoğunluk artışı oluşturabilmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması esnasında söz konusu planlama alanını kapsayan üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmaması sebebiyle üst

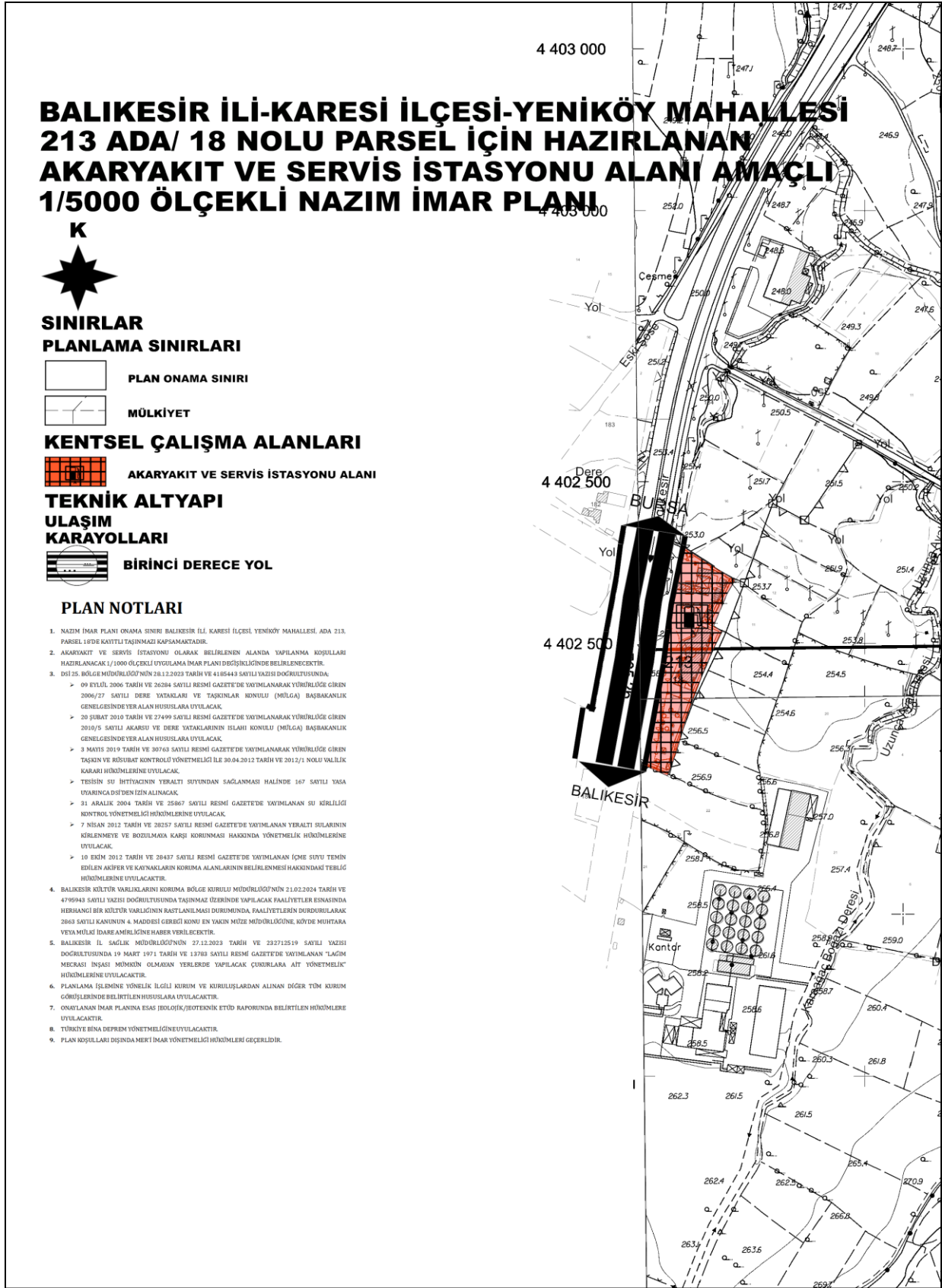
ölçekli plan hazırlanması zaruriyeti ortaya çıkması sebebiyle bu 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak önerilen alanda yapılanma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

8. PLAN NOTLARI

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, YENİKÖY MAHALLESİ, ADA 213, PARSEL 18'DE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.12.2023 TARİH VE 4185443 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.
4. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.02.2024 TARİH VE 4795943 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.
5. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.12.2023 TARİH VE 232712519 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7. ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK/JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
8. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
9. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



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