Dilara Saral

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

BALIKESİR İLİ, BİGADİÇ İLÇESİ, IŞIKLAR MAHALLESİ,
251 ADA, 383 PARSEL İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2026

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

0534 254 48 00 | 0266 373 61 36 | 0266 374 20 88 | dilarasaralplanlama@gmail.com | dilara.saral@hs01.kep.tr

Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, 251 Ada, 383 Parsel İçin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	KAŞE/İMZA
Dilara SARAL Şehir ve Bölge Plancısı	

İÇİNDEKİLER

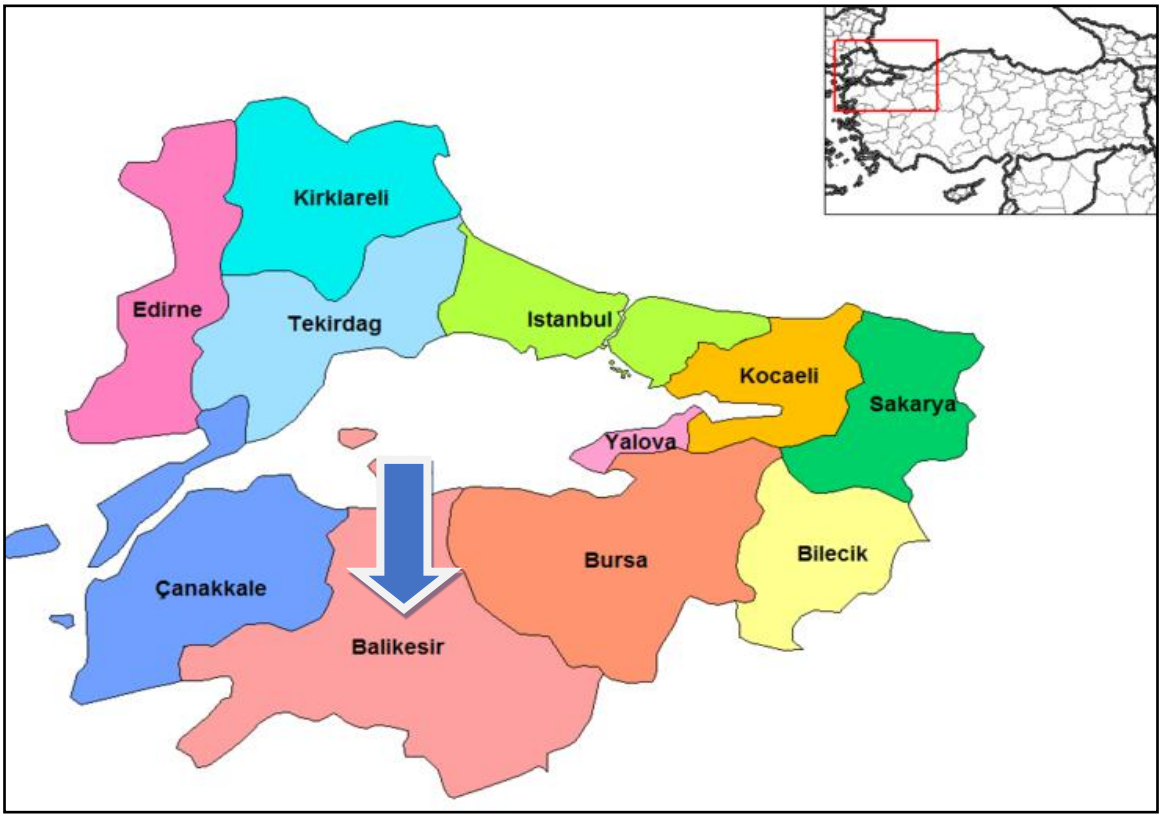
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ 3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU 3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 5
2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER 6
2.1. MÜLKİYET ANALİZİ 6
2.2. KADASTRAL DURUM ANALİZİ 8
2.3. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZİ 9
2.4. SOSYAL VE EKONOMİK ÇEVRE ANALİZİ 9
2.5. HALİHAZIR HARİTA DURUMU 11
2.6. JEOLOJİK DURUMU 11
2.7. DEPREMSELLİK DURUMU 17
3. PLAN HİYERARŞİSİ 18
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 18
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI 18
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI 19
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI 20
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ 21
5. PLANIN GEREKÇESİ 30
6. PLANLAMA KARARLARI 30
7. PLAN NOTLARI 32

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 – Balıkesir İli ve İlçelerinin Nüfusu 10
Şekil 10. Planlama Alanı – Bigadiç İlçesi Nüfus Grafiği 10
Şekil 11. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu. 11
Şekil 12. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası 17
Şekil 13. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası 17
Şekil 14. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri 18
Şekil 15. Planlama Alanı – 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı 19
Şekil 16. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı 20
Şekil 17. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 34

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

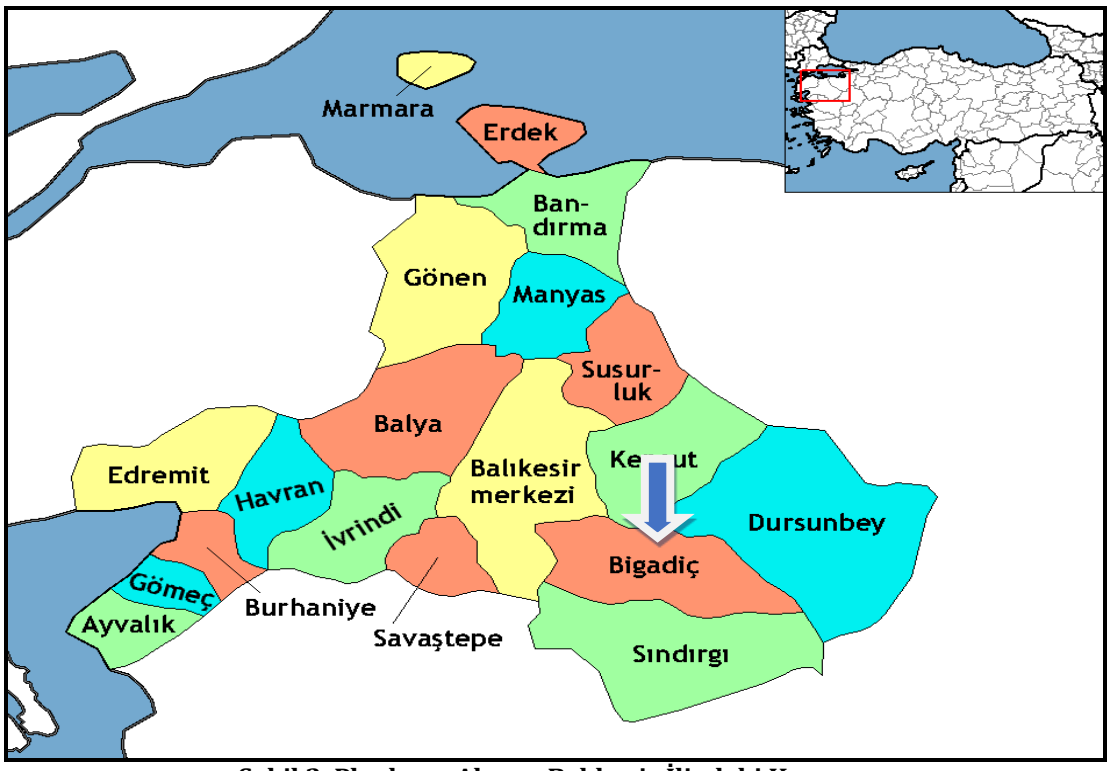
Yüz ölçümü 14.299 km^2 olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç 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; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

Bigadiç, Marmara Bölgesi, Güneydoğu Marmara alt bölgesi içinde Balıkesir İli'ne bağlıdır. Şehir eski Balıkesir-İzmir yolu üzerinde Balıkesir'e 38 km. mesafeye kurulmuştur. Denizden yüksekliği 180 m. yüzölçümü 1007 km^2'dir.



Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü

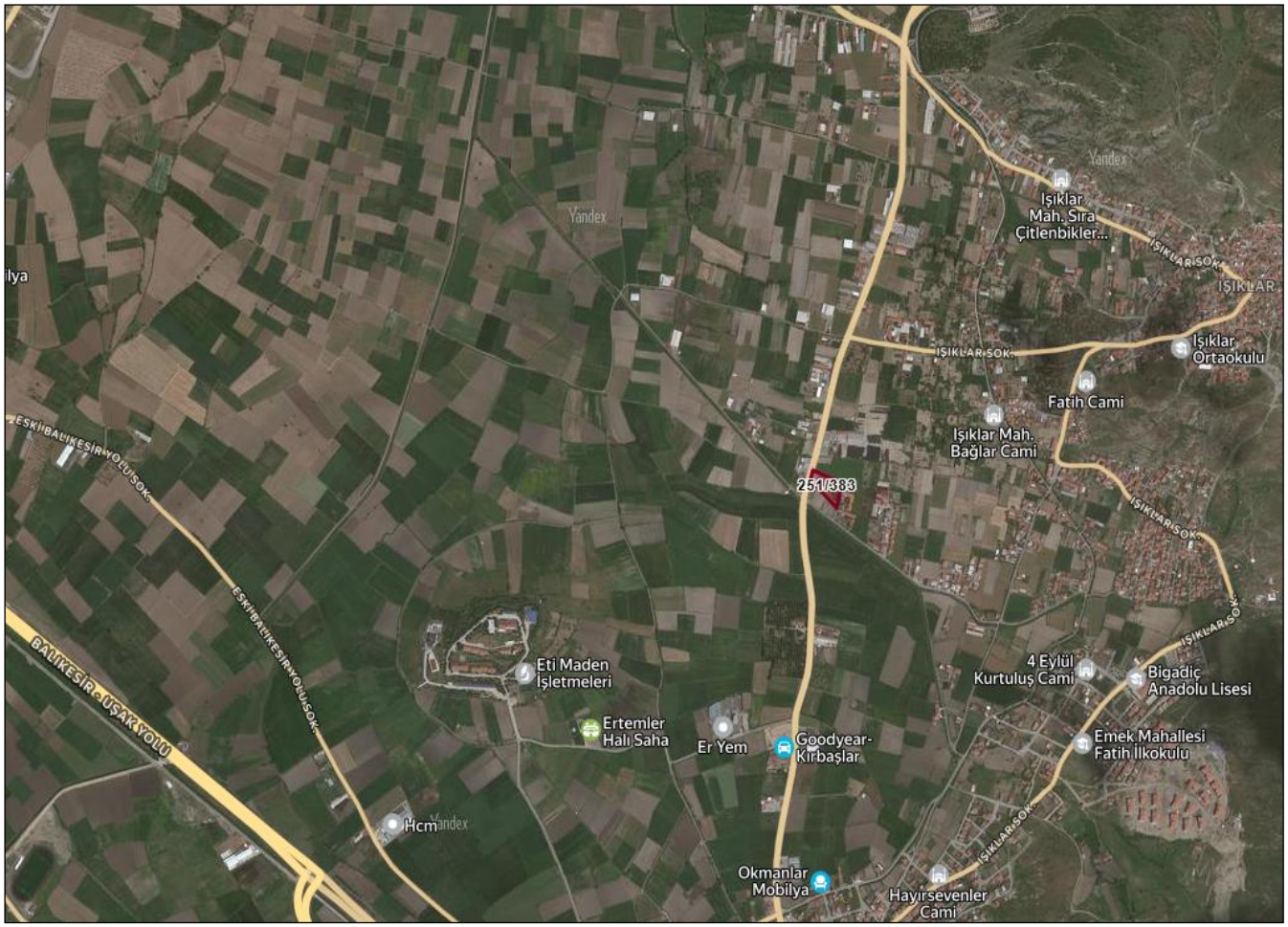
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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 ulaşılabildiği 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; Bigadiç ilçesinin kuzeyinde, Işıklar Mahallesinin batısında 42036 Sokak üzerinde konumlanmıştır. Planlama alanı Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 39 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, Ada 251, Parsel 383'de kayıtlı taşınmaz tapuda Ertemler Un-İrmik-Gıda Sanayii ve Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m^2)
BALIKESİR BİGADİÇ	IŞIKLAR	251	383	ERTEMLER UN-İRMİK-GIDA SANAYİİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	ARSA	4.446,79 m^2

Kaydı Oluşturan: MEVLÜT ÜNAL (Bigadiç Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	108082706
İl/İlçe:	BALIKESİR/BİGADİÇ
Kurum Adı:	Bigadiç
Mahalle/Köy Adı:	IŞIKLAR Mah.
Mevkii:	Bekçikaya
Cilt/Sayfa No:	48/4710
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	251/383
AT Yüzölçüm(m2):	4446.79
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
507645773	(SN:8229957) ERTEMLER UN-İRMİK-GIDA SANAYİİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:3720050174	-	1/1	4446.79	4446.79	Satış 12-11-2019 6384	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

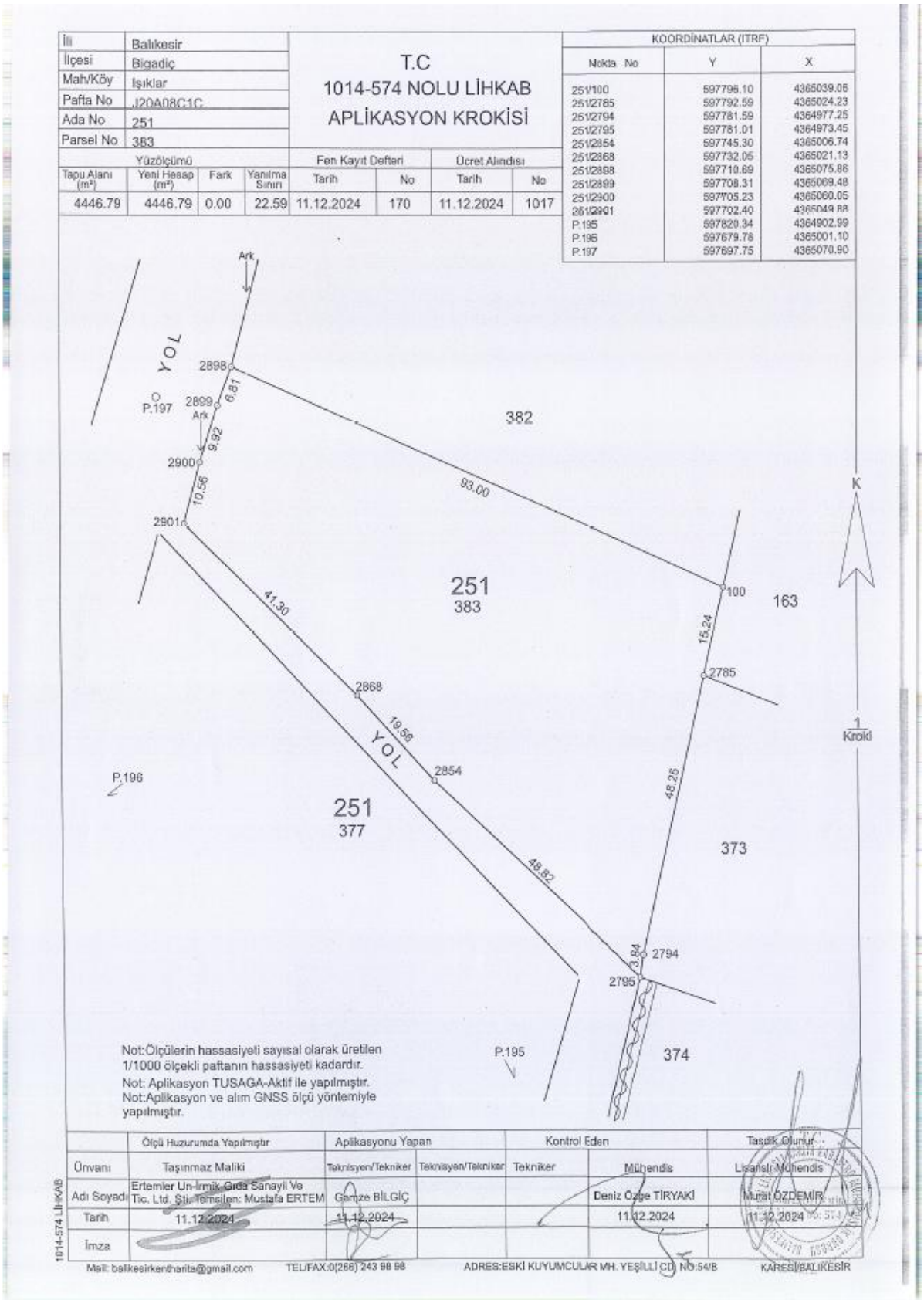
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **cWZJY3U4j7u** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu

2.2. KADASTRAL DURUM ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, Ada 251, Parsel 383'de kayıtlı taşınmaz tapuda 4.446,79 m^2 büyüklüğündedir.



Şekil 7. Planlama Alanı- Aplikasyon Krokisi

2.3. ARAZİ KULLANIM VE YAPI ANALİZİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, Ada 251, Parsel 383'de kayıtlı taşınmaz tapuda "Arsa" olarak nitelendirilmektedir. Taşınmazın bir kısmı üzerinde yapı bulunmakta olup, çevresinde ise Tarım Alanları, Konut Alanları bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın

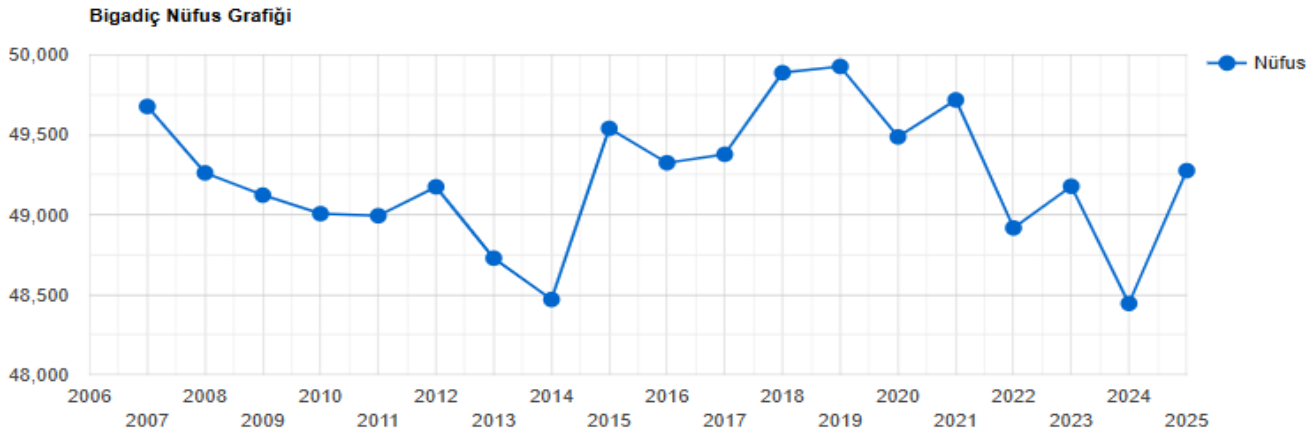
2.4. SOSYAL VE EKONOMİK ÇEVRE ANALİZİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Balıkesir'in 2025 yılında nüfusu 1.284.517'dir. İçişleri Bakanlığı İller İdaresi Genel Müdürlüğü verilerine göre Balıkesir İlinin 20 ilçesi ve 1134 mahallesi bulunmaktadır.

2025 yılı sonunda Balıkesir ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2024	Nüfus 2025	Fark	Değişim %	Mah.Say.	Alanı km²[57]	Yoğunluk
Altıeylül	185.351	188.858	3.507	1,89	94	956	198
Ayvalık	75.126	75.815	689	0,92	34	305	249
Balya	12.695	12.296	-399	*-3,14*	46	797	15
Bandırma	167.363	169.476	2.113	1,26	55	755	224
Bigadiç	48.445	49.275	830	1,71	80	1108	44
Burhaniye	67.039	68.370	1.331	1,99	39	420	163
Dursunbey	32.778	32.168	-610	-1,86	109	1719	19
Edremit	173.689	176.251	2.562	1,48	47	682	258
Erdek	32.021	32.080	59	0,18	28	307	104
Gömeç	18.269	19.020	751	**4,11**	13	171	111
Gönen	75.486	75.730	244	0,32	101	1162	65
Havran	28.107	28.152	45	0,16	34	565	50
İvrindi	31.386	31.295	-91	-0,29	70	818	38
Karesi	190.427	**189.444**	-983	-0,52	70	695	**273**
Kepsut	21.886	21.386	-500	-2,28	69	889	24
Manyas	17.890	17.650	-240	-1,34	50	634	28
Marmara	11.708	11.827	119	1,02	14	134	88
Savaştepe	16.547	16.266	-281	-1,70	50	427	38
Sındırgı	32.133	31.482	-651	-2,03	75	1387	23
Susurluk	37.750	37.676	-74	-0,20	54	652	58
BALIKESİR	**1.276.096**	**1.284.517**	**8.421**	**0,66**	**1132**	**14583**	**88**

Şekil 9. Planlama Alanı – Balıkesir İli ve İlçelerinin Nüfusu

Planlama alanının bulunduğu Bigadiç İlçesi'nin 2025 yılı nüfusu; 49.275 kişidir.

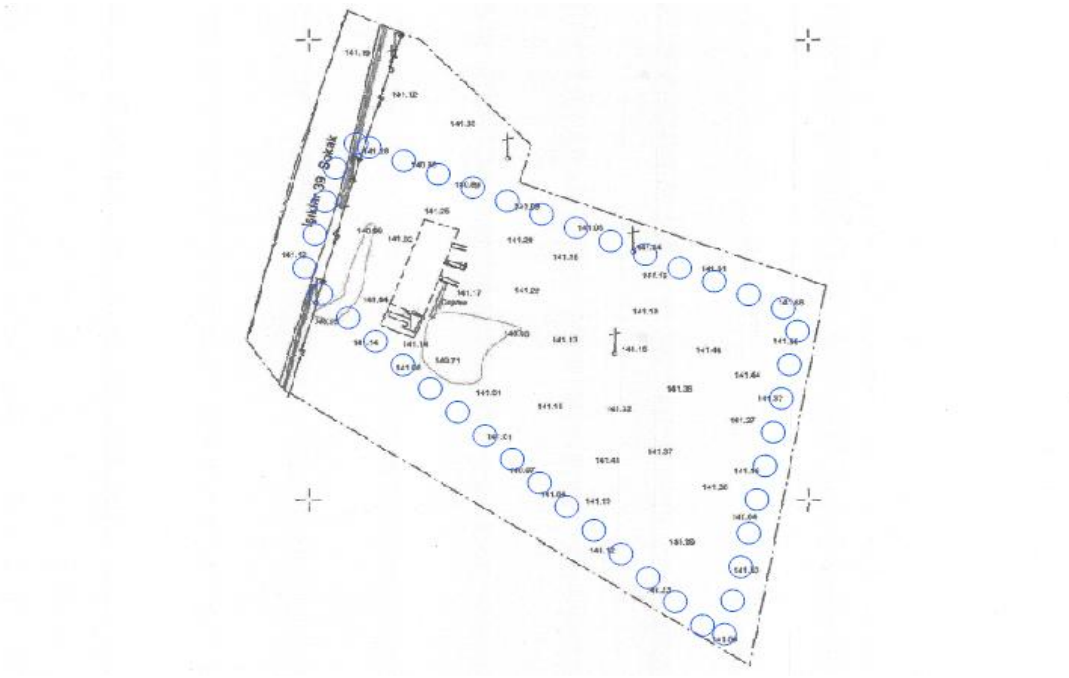


Şekil 10. Planlama Alanı – Bigadiç İlçesi Nüfus Grafiği

Zengin Bor kaynakları ve Termal turizm potansiyelinin yanı sıra tarım ve hayvancılık da Bigadiç ilçesi için önemli ekonomik faaliyetlerdir. Pamuk, tütün, buğday, mısır, susam, nohut, bakliyat, domates, şeker pancarı, ay çiçeği, poyraz fasulyesi, ceviz, kiraz, elma, kestane, kızılcık, incir, armut, nar, dut, badem ve her türlü sebzenin yetiştiği yerdir Bigadiç. Et, süt ve yumurta istihsaline dayalı hayvancılık çok gelişmiştir. Yumurta tavukçuluğu ve etlik tavukçuluğun yapıldığı yüzlerce tavukhanesi ile yüksek bir et, süt, yumurta üretimi bölgesidir. Selenyum ve Kükürt bulunan kaplıcalarıyla da öne çıkan ilçe, tarih boyunca çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmıştır. Hisarköy termal kaplıcaları tarihi çok eskiye dayanmakla bölgede arkeolojik araştırmalar yapılmadığından tarih yok olmakla karşı karşıya gelmiştir. Yağcıbedir Halıları Bigadiç'in örf, adet ve geçmişi yansıtan bir sanat eseridir.

2.5. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli J20-A-08-C-1-C nolu halihazır haritalar 18.06.2025 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



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

2.6. JEOLOJİK DURUMU

Taşınmazımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 03.11.2025 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 2 adet Sondaj, 1 adet Araştırma Çukuru, 2 adet DES, 3 profil boyunca MASW Kırılma, 3 noktada Mikrotremor ölçümü ölçümleri yapıldığı, sondaj kuyularının açılması sırasında geçilen zemin tabakalarının izafi sıkılıkları ve mukavemet parametrelerini belirlemek amacıyla ALÜVYON birimlerinde toplamda 24 adet Standart Penetrasyon Deneyi (SPT) yapılmıştır Sondajlar sırasında zeminde her 1.5 m'de bir örselenmiş numuneler (SPT) alındığı belirtilmiştir. Ayrıca inceleme alanında açılan sondaj kuyularından farklı derinliklerden 6 adet örselenmemiş numuneler (UD) alınmış olup sondajlar sırasında geçilen zemin tabakalarının alt ve üst derinlikleri, numune alınan seviyeler ve diğer tüm gözlemler ile değerlendirmeler Sondaj Arazi Loglarına işlendiği belirtilmiştir. İnceleme alanında gözlenen zeminlerin index ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 23 adet Atterberg Limitleri, 27 adet elek analizi, 2 adet su muhtevası deneyleri ile 27 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmış olup inceleme alanında açılan sondaj kuyularından alınan numuneler üzerinde 7 adet Birim Hacim Ağırlık deneyi, 5 adet direkt kesme deneyi yapıldığı belirtilmiştir.

- İnceleme alanı, 26.07.2019 tarihinde onaylanan Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı- Sulama Alanı- 3. Derece Yol" olarak belirlendiği, inceleme alanında yapı bulunmadığı, inceleme alanında daha önceden yapılmış İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu bulunmadığı belirtilmiştir.
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.12.2024 tarih ve E-89712747-754-1189918 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afet Maruz Bölge kararı bulunmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanının eğim durumu eğim haritasında gösterilmiş olup Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün yayınlamış olduğu Yer Bilimsel Verilerin Entegrasyon El Kitabı (sayfa 86) göre eğim değerlendirildiğinde kategori olarak inceleme alanının eğiminin (0°-5°) Yumuşak Eğimli Alan sınıfına girdiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre 1 formasyondan oluşmakta olup bunlar;

  ✓ Kuvaterner yaşlı ALÜVYON (Qal) İnceleme alanında açılan SK-1 no.lu sondaj kuyusunda lokal olarak 0.50 m kalınlığında dolgu geçilmiştir. Bu birimin taşıyıcı özelliği bulunmadığından bu birimlere jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır. İnceleme alanında 2 adet sondaj kuyusu ve 1 adet araştırma çukuru açılmıştır. Açılan sondaj kuyularından SK-1 no.lu sondaj kuyusunda Dolgu altında Koyu kahve yer yer kahve renkli Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait kum-kil-silt-çakıl oranı değişken yer yer kil bantları içeren heterojen özellikte Orta Derecelenmiş Killi Kum birimi yer almaktadır. Açılan sondaj kuyularından SK-2 no.lu sondaj kuyusunda bitkisel toprak altında Koyu kahve yer yer kahve renkli Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait kumkil- silt-çakıl oranı değişken heterojen özellikte Orta Derecelenmiş Killi Kum birimi altında kahve renkli yer yer iri bloklu heterojen özellikte az kumlu- siltli Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait Kötü Derecelenmiş Siltli Çakıl birimi yer almaktadır.
- İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar neticesinde alanın jeolojisini oluşturan birimlerin zemin ve kaya seviyeleri ile bu seviyelerin jeoteknik özellikleri belirlenmiştir. Elde edilen bu verilere göre inceleme alanının jeolojisini oluşturan Alüvyona ait Orta Derecelenmiş Killi Kum ve Kötü Derecelenmiş Siltli Çakıl birimleri zemin, olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında açılan sondajlarda ve araştırma çukurlarında kaya nitelikli birime rastlanılmadığı belirtilmiştir.

  • Orta Derecelenmiş Killi Kum; ince-iri taneli zeminler olup zemin grubu SC olarak belirlenmiş olup "Yarı Sert-Sert" kıvamlılıkta, "Orta sıkışabilir", "Orta-Yüksek plastisiteli, "Orta" Kuru dayanımlı özelliğindedir.

  • Kötü Derecelenmiş Siltli Çakıl; nun plastik (NP) zemin özelliğindedir.

- Arazide yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde Alüvyon birimlerde VS30 hızı 288 m/sn olup zemin sınıfı ZD'dır. Zemin Hakim Titreşim Periyodu (To) (0.69-0.60-0.58) 0.40-0.65 sn aralığında olup tehlike düzeyi C (Yüksek) olarak bulunmuştur. Zemin büyütme ise (2.28-2.13-2.15) 0.00-2.50 aralığında olup tehlike düzeyi A (Düşük) olarak bulunmuştur. Deprem tehlike analizine göre inceleme alanı Yüksek Tehlikede kaldığı belirtilmiştir.
- Alüvyona ait birimlerin şişme derecesi, "Yüksek-Orta" olarak belirlenmiş olup Alüvyona ait birimlerde oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar üzerindedir.
- İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında derinliği 1,5-1,5 metre aralığında değişen yeraltı suyu gözlendiği belirtilmiştir. İnceleme alanında açılan sondaj kuyuları ve araştırma çukurlarından yeraltı suyuna SK-1' de 1,50 metrede, SK-2'de 1,50 metrede ve AÇ-1' de 1,50 metrede rastlanılmıştır. İnceleme alanı ve çevresinde sulu tarım yapılmakta olup projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm tedbirler alınarak gerekli drenaj sistemleri oluşturulmalı ve sistemlerin devamlı çalışması sürekli kontrol edilmelidir. İnceleme alanında mevsimsel yağışlardan dolayı yeraltı su seviyesinde ani yükselmeler oluşabileceğinden dolayı gerekli tüm mühendislik tedbirleri alınmalıdır. Devlet Su İşleri 25. Bölge Müdürlüğünün 23.12.2024 tarih ve E.32828584-622.02-5372869 sayılı kurum görüş yazısında belirtilen kriterlere harfiyen uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanının 2.70 km. kuzeybatısından Simav Çayı ve inceleme alanının batı sınırı yakınından sulama kanalı geçmekte olup Devlet Su İşleri 25. Bölge Müdürlüğünün 23.12.2024 tarih ve E.32828584-622.02-5372869 sayılı kurum görüş yazısında belirtilen kriterlere harfiyen uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan incelemelere göre, inceleme alanının içinden aktif fay geçmediğinden dolayı paleosismik çalışma yapılmadığı, bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde rezonans, sıvılaşma 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 gerektiği belirtilmiştir.
- MTA Heyelan Envanter Haritasında inceleme alanında aktif heyelan bulunmadığı, inceleme alanının eğim durumu eğim haritasında gösterilmiştir. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün yayınlamış olduğu Yer Bilimsel Verilerin Entegrasyon El Kitabı (sayfa

86) göre Eğim değerlendirildiğinde kategori olarak inceleme alanının eğiminin (0°-5°) Yumuşak Eğimli Alan sınıfına girdiği belirtilmiştir. İnceleme alanında alınan numuneler üzerinde laboratuvarda yapılan Kesme Kutusu deneylerinde kohezyon 2.22kPa ile 5.19kpa içsel sürtünme açısı açısı ise 21.15° ile 27.56° arasında değişmektedir. Alanda çıplak gözle yapılan inceleme sonunda eski menşeiyli herhangi bir heyelan rastlanmamış olup mevcut ve eğime bağlı olarak oluşması muhtemel olan şevlerle parsel bazlı zemin etütlerde şev stabilitesi analizleri yapılarak her türlü mühendislik tedbirleri alınması gerektiği belirtilmiştir.

- İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi mutlaka güncel DSİ görüşü alınması ve güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, çığ, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmediği belirtilmiştir.
- Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 1 kategoride değerlendirilmiştir.

  <u>Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar</u>

  İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner Yaşlı Alüvyona ait Orta Derecelenmiş Killi Kum, Kötü Derecelenmiş Siltli Çakıl birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Alüvyona ait Orta Derecelenmiş Killi Kum birimleri kıvamlılık indisine göre, Yarı Sert - Sert, sıkışabilirlik yönünden orta sıkışabilir, orta kuru dayanımlı, Orta - Yüksek Plastisiteli, şişme özelliğine göre Orta - Yüksek'dir. YAS seviyesi 1.50 m'dir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve bu alanlarda;

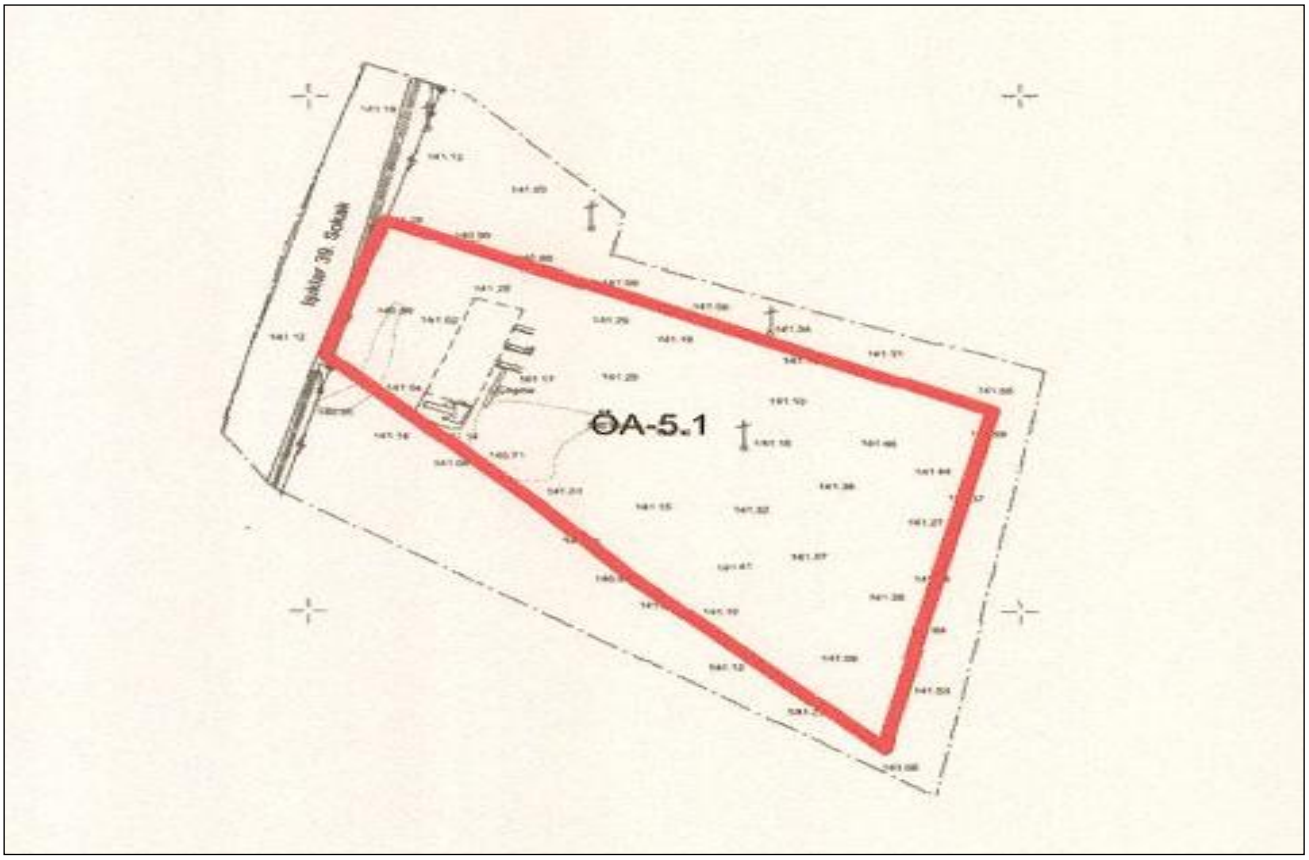
  - Alüvyona ait birimlerde şişme problemi olup, şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
  - Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı, zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili kurumun kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri alüvyona ait birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmelerin yapılaşmalara olumsuzu etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.
- Özellikle yeraltı su seviyesinin yüksek olmasından dolayı, yüksek sıvılaşma. oturma, şişme, zemin büyütmesi ve zemin hâkim periyodu riskine sahip alanlarda; düşük yoğunluklu, düşük katlı ve hafif yapıların tercih edilmesi önerilmektedir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- İnceleme alanında olası depremin gerek yapı gerekse zemin üzerinde yaratacağı olumsuz etkiler projelendirme çalışmasında göz önüne alınmalı; Yapılacak yapıların performansını olası deprem sonrasında da devam ettirmesini sağlayacak, yatay ve düşey deplasmanlar ile deprem kuvvetlerinin sönümlenmesine yönelik tasarım önlemleri geliştirilmelidir.

- Zemindeki taşıma gücü, oturma ve şişme problemleri göz önüne alındığında, yüzey sulan, atık sular ve yeraltı sularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri mutlaka uygulanmalıdır.
- Temel altı bozuşma zamana bağlı oturma, rutubet etkisi ve temel su yalıtım zorunluluğu dikkate alınarak gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi, sıvılaşma analizi yapılmalı, yer altı su seviyesinin betonarmeye olan etkisi araştırılmalı, uygun izolasyon, drenaj ve uygun çimento cinsi belirlenmelidir. Yer altı su seviyesindeki olası değişikliklere karşı yapının monolitik olarak davranmasını sağlayacak temel sistemi seçilmeli veya üst yapı yükleri daha derinlere taşıtılması tercih edilmeli vb. önlem alınmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

- Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mah., sınırında kalan ve 1 adet 1/5000 ölçekli J20A08C, nolu hâlihazır haritalar ile 1 adet 1/1000 ölçekli J20A08C1C nolu hâlihazır haritalarda sınırı belirtilen yaklaşık 4445.74m^2'lik yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup mikrobölgeleme etüt raporu zemin etüt raporu yerine kullanılamayacağı, yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmesi gerektiği belirtilmiştir.

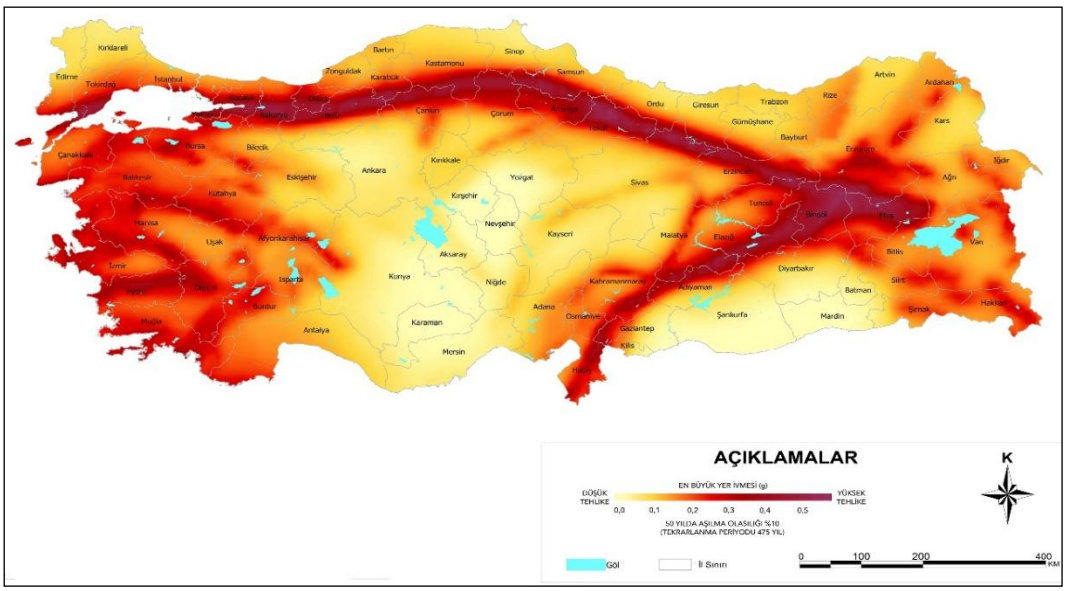
Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 03.11.2025 tarihinde onaylanan yukarıdaki Jeolojik/Jeotenik Etüt Raporu doğrultusunda **Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları 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, Bigadiç İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 13. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası

3. PLAN HİYERARŞİSİ

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

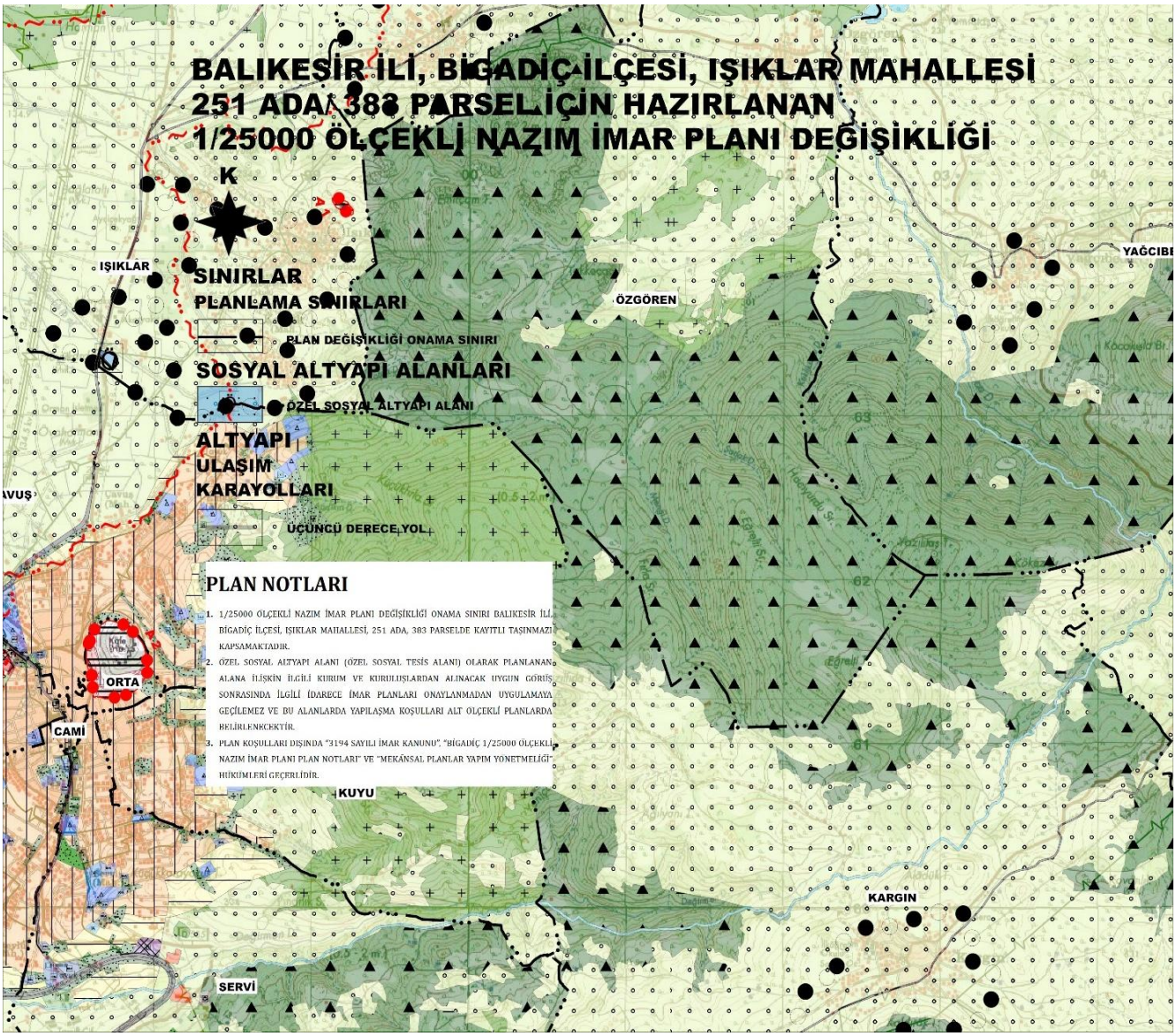
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde Bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı Tarım Alanı, Sulama Alanı, 3. Derece Yol olarak belirlenmiştir.



Şekil 14. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

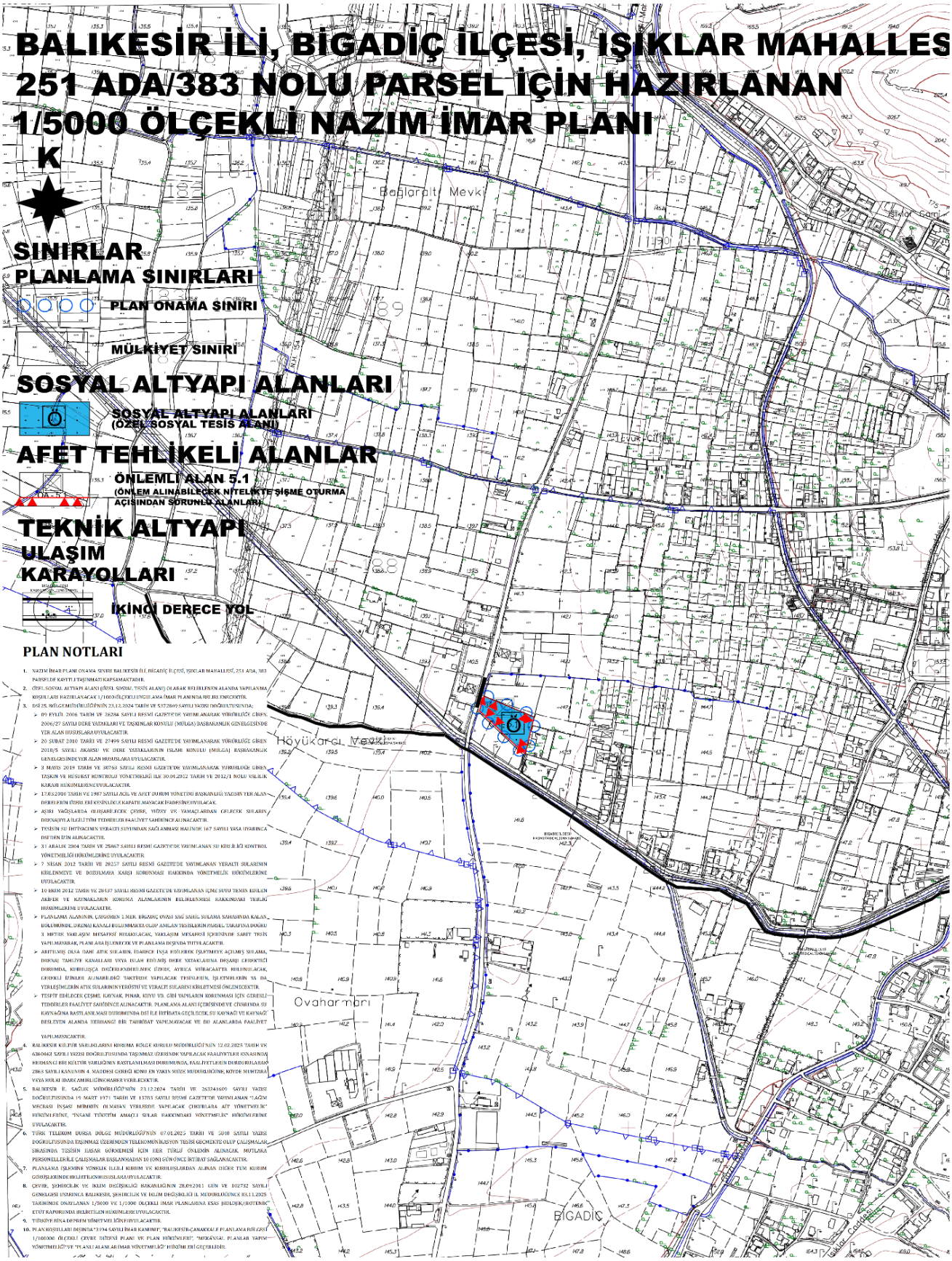
1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmazımız Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2026 tarih ve 233 sayılı kararı ile "Özel Sosyal Altyapı Alanı (Özel Sosyal Tesis Alanı)" olarak belirlenmiştir.



Şekil 15. Planlama Alanı – 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmazımız Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2026 tarih ve 233 sayılı kararı ile "Özel Sosyal Altyapı Alanı (Özel Sosyal Tesis Alanı)" olarak belirlenmiştir.



Şekil 16. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

3.4. 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 Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, Ada 251, Parsel 383'de kayıtlı taşınmaz için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.12.2024 tarih ve 1189918 sayılı yazısında söz konusu alanda 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlük arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı, yeni bir afete sebebiyet vermeyecek şekilde çalışmaların yapılması durumunda İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 24.02.2025 tarih ve 277101 sayılı yazısında plan teklifinin hazırlanması sırasında; Daire Başkanlıkları/ Genel Müdürlük yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınması, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden görüş alınması, DSİ 25. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması, varsa alt ölçekli planların dikkate alınması, 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 Hükümlerinin ilgili plan hükümlerine uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar Planları Yönergesi ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir;
    - BASKİ Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 144132 sayılı yazısı ile söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup. 10.01.2025 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) envanterinde yapılan incelemelerde; Mülkiyeti DSİ 25. Bölge Müdürlüğünde, İşletmesi BASKİ Genel Müdürlüğüne ait Çaygören 1. Merhale Bigadiç Ovası Sağ Sahil Sulama Sahasında kaldığı tespit edilmiş olup, herhangi bir alt ve üst yapının bulunmadığı belirtilmiştir. Söz konusu taşınmaza İmar Planı yapılması ile ilgili olarak DSİ 25. Genel Müdürlüğünün de olumlu görüşünün alınması kaydıyla Genel Müdürlükçe Kurum görüşünün olumlu kabul edilebileceği belirtilmiştir.
    - Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 270931 sayılı yazısında söz konusu parselin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı belirtilmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Kültür

Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kurum görüşlerinin alınması şartıyla Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 269357 sayılı yazısında söz konusu parsel üzerinde imar planına esas Daire Başkanlığının herhangi bir olumsuz görüşü bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 265917 sayılı yazısında yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak imar planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığınca belirtilmiştir,
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 267430 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 267073 sayılı yazısı söz konusu parsel üzerinde "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 266277 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.
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 266365 sayılı yazısı söz konusu taşınmaz üzerine İmar Planı hazırlanmasında Daire Başkanlığı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 265898 sayılı yazısında söz konusu parselin bulunduğu alanda Daire Başkanlığı tarafından yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.

- BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 30.12.2024 tarih ve 142761 sayılı yazısı ile söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 24.12.2024 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) envanterinde yapılan incelemelerde; Mülkiyeti DSİ 25. Bölge Müdürlüğünde, İşletmesi BASKİ Genel Müdürlüğüne ait Çaygören 1. Merhale Bigadiç Ovası Sağ Sahil Sulama Sahasında kaldığı tespit edilmiş olup, herhangi bir alt ve üst yapının bulunmadığı belirtilmiştir. Söz konusu taşınmaza İmar Planı yapılması ile ilgili olarak DSİ 25. Genel Müdürlüğünün de olumlu görüşünün alınması kaydıyla Genel Müdürlükçe Kurum görüşünün olumlu kabul edilebileceği belirtilmiştir.

- Bigadiç Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.01.2025 tarih ve 14139 sayılı yazısında 3194, 5216 sayılı Kanunlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılması, akabinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre imar uygulamasının tamamlanması ve yapım süreci öncesi ruhsat talebinde bulunulması kaydı ile Özel Sosyal Tesis Alanı amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Bigadiç Belediyesi tarafından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.3040544 sayılı yazısında bahse konu alanda doğalgaz boru hattı bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşça uygun görüldüğü belirtilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 11340412 sayılı yazısında yapılması planlanan faaliyetlerin tam olarak anlaşılamaması sebebiyle Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılamadığı, planlanan iş/işlemlerin faaliyet konusu, kapasite, kapladığı alan, vaziyet planı v.b. bilgilerin ayrıntılı bir şekilde iletilmesi sonrasında gerekli değerlendirmelerin sağlanacağı 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 vermiş olduğu yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığa

06.08.2015 tarihi ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından teslim alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 11441994 sayılı yazısında söz konusu proje; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-I Listesi 40.maddesi "250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." ile Ek-II Listesi 29.maddesi "50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb.", 30.maddesi "Konut projeleri (300 konut ve üzeri)", 31.maddesi "Kapladığı alan 50.000 m2 ve üzeri olan daimi kamp ve karavan alanları", 32.maddesi "Temalı parklar, (10.000 m2 ve üzeri alanda; bilim, kültür, doğa veya spor gibi herhangi bir temayı esas alarak müşterilere izleme, eğlenme ve bilgilenme hizmetleri sunan alanlar)" hükümleri yer aldığı, ayrıca Yönetmeliğin 29., 30, 31., 32., 40. Maddelerinde belirtilen projelerin planlanması ve sınır değerleri aşması halinde ÇED Yönetmeliğinin 16. Maddesi gereği Proje Tanıtım Dosyası (PTD) hazırlanarak e-çed sistemi (http://eced.csb.gov.tr) üzerinden başvuru yapılması, "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanılmaması 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 vermiş olduğu yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığa 06.08.2015 tarihi ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından teslim alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2024 tarih ve 5372869 sayılı yazısında;
    - Söz konusu parsel, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir.
    - Söz konusu parselin tamamı, işletme aşamasındaki Çaygören 1.Mer. Bigadiç Ovası Sağ Sahil sulama sahasında kaldığı belirtilmiştir. Planlama alanının, sulama sahasında kalan bölümünde, ekteki vaziyet planına işlenmiş Drenaj Kanalı bulunmakta olup anılan tesislerin parsel tarafına doğru 3 metre yaklaşım mesafesi bırakılması, yaklaşım mesafesi içerisinde sabit tesis yapılmayarak, planlara işlenmesi ve planlama dışında tutulması

gerektiği belirtilmiştir. Tarım dışı kullanım talebinden dolayı yerleri değişecek mühendislik yapısı, tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında ilave yatırım ihtiyacı ve talepten dolayı atıl hale gelecek "mevcut tesis yatırım maliyeti" bulunmadığı belirtilmiştir. Konunun tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanımına ilişkin 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Toprak Koruma Kurulu) tarafından değerlendirilmesi 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 Rüsubat 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 gerekmektedir. 17.02010 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 yapım ve bakım 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.
- Söz konusu parselde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu parselde yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu 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, 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 ve ıslah edilmiş veya doğal 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.
- Söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanılması durumunda Kurumla 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 Özel Sosyal Tesis Alanı yapılmasına yönelik planlaması yapılmasında Kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü' nün bila tarih ve 6123684 sayılı yazısında söz konusu yer ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı 'Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak konuyla ilgili olarak 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.12.2024 tarih ve 263241609 sayılı yazısında yetkili idarelerce tanzim ettirilecek olan bu plan ve projeler yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve

genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşıması ve imar planı ana kararlarını bozmaması ayrıca sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlaması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu "Özel Sosyal Tesis Alanı" 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 gerektiği belirtilmiştir. İnşaat aşamasında ve sonraki faaliyetinde sosyal tesis sıvı atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi kurulması, mümkün değil ve/veya yapılamıyor 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 gerektiği belirtilmiştir. Sanayi atıkları ayrı olarak değerlendirilmesi, sosyal tesis atıklarıyla asla karıştırılmaması gerektiği, içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanmalı, içme suyu sistemi ile kanalizasyon sistemi birbirini etkilemeyecek şekilde planlanması ve inşa edilmesi gerektiğini belirtilmiş olup Müdürlük mevzuatı açısından "Özel Sosyal Tesis Alanı"na ait plan ve projelerin yapılmasında belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 20/12/2024 tarih ve 6425569/10 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, söz konusu alana ilişkin, Bakanlığımızca planlanan Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğünce sakınca görülmediği belirtilmiştir. Bununla birlikte mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine ya da yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı), Sınai Gaz Depolanması olduğu görülmediği, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlığımız sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve 17942989 sayılı yazısında "Arsa" vasıflı söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan incelemede Bigadiç Belediye Başkanlığı'nın ilgi (b)'de kayıtlı yazıları ekinde yer alan belgelerde taşınmazın, Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.11.2018 tarihinde onayladığı Işıklar Mahallesi Kırsal Yerleşik Alanı içinde kaldığı anlaşılmış

olup Bigadiç Tapu Müdürlüğü'nün ilgi (c)'de kayıtlı yazılarında taşınmazın 12.11.2019 tarihinde ifrazen taksim işlemi sonucu "Arsa" vasfı kazandığı belirtilmiştir. Yukarıda bahsedilen hususlar çerçevesinde; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 6. maddesinde yer alan *"19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (04.07.2019) önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir."* hükmü gereği izinli alanlardan kabul edildiğinden, İlimiz Bigadiç İlçesi Işıklar Mahallesi 251 ada 383 parsel nolu, "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde "Özel Sosyal Tesis Alanı" amaçlı 1 /5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması uygun bulunduğu belirtilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 08.01.2025 tarih ve 1716601 sayılı yazısında yapılan incelemede söz konusu alanın, mevcut ve planlanan il ve devlet yolu güzergâhları dışında kaldığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.02.2025 tarih ve 6360463 sayılı yazısında Müdürlük uzmanlarınca yerine gidilerek gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapılmış olup belirtilen alanda 2863 sayılı yasanın 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı ve ya tescilli parsel yakınında yer almadığı belirtilmiştir. Ancak görüş talep edilen alanla yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığının izine rastlanılması 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.12.2024 tarih ve 4291058 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.
- MTA Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 24.12.2024 tarih ve 480701 sayılı yazısında belirtilen alan ve çevresinde Kurumca halen yürütülmekte olan ve programa alınmış bir projenin bulunmadığı, 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'nün bila tarih ve 14219637 sayılı yazısında 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkur taşınmaz üzerinde Özel Sosyal Tesis Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 2851314 sayılı yazısında söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekküle ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 17373648 sayılı yazısında imar planlarına esas kurum görüşü Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesinin 420. maddesinde Genel Müdürlüğe verilen görev ve yetkiler çerçevesinde; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9/a, 9/e ve 9/f maddeleri ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, Ülkemizin taraf olduğu ve Genel Müdürlük uhdesindeki biyolojik çeşitliliği ve tabiatı korumaya yönelik uluslararası sözleşmeler (Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi, Bern Sözleşmesi, Avrupa Peyzaj Sözleşmesi vb.) hükümleri doğrultusunda oluşturulmakta olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, imara konu faaliyetin Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliğine tabi olması durumunda imar planlarına ilişkin görüşün yukarıda belirtilen Genel Müdürlük görev, yetki ve sorumlukları kapsamında çevresel etki değerlendirme (ÇED) sürecinde oluşturulan Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü görüşleri dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Böylelikle ÇED sürecinde ortaya konan tedbir ve taahhütlerin hazırlanacak olan imar planlarına entegrasyonu sağlanmakta ve ÇED görüşü ile imar planına esas görüşü arasındaki olası çelişkilerin önüne geçilmekte olduğunu, bu minvalde; planlama alanı değerlendirildiğinde, alanda, Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğü görev alanları ve mevzuat kapsamında ilan edilmiş herhangi bir korunan alan bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, faaliyetin ÇED Yönetmeliği kapsamında kalması halinde Kurum mevzuatı, Ülkemizin taraf olduğu Avrupa Yaban Hayatı ve Yaşam Ortamlarının Korunması (BERN) Sözleşmesi, BM Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi, Nesli Tehlike Altındaki Türlerin Uluslararası Ticareti (CITES) Sözleşmesi ve 2872 Sayılı Çevre Kanununun 9. Maddesi gereğince nesli tehlike altındaki bitki ve hayvan türlerinin yaşam ortamlarının korunmasını sağlamak için yasal ve idari gerekli tüm uygun tedbirleri alma yükümlülüğü çerçevesinde, kurum görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Türk Telekom Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2025 tarih ve 5840 sayılı yazısında yapılan saha çalışması neticesinde ifade edilen araziden Şirkete ait telekomünikasyon tesisi geçtiği

belirtilmiş, bununla birlikte yapılacak çalışmalar sırasında tesisin hasar görmemesi için her türlü önlemin alınması gerekmekte olup, bunu teminen mutlaka personeller ile çalışmalar başlanmadan 10 (on) gün önce irtibat sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

- UEDAŞ Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 08/01/2025 tarih ve 594 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde söz konusu parsel üzerinde işletmesi Şirkete ait alt ve üst yapının olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parsele "Özel Sosyal Tesis Alanı" yapılmasında Şirket açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir.

5. PLANIN GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, Ada 251, Parsel 383'de kayıtlı taşınmaz üzerinde Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan hükümlerinde "7.34. bu plan ile belirlenen kararların yanı sıra ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha ve otogar alanlarına ilişkin alt ölçekli planlar, ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için "ÇED olumlu" veya "ÇED gerekli değildir" kararının bulunması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin olması kaydıyla bu planda değişikliğe gerek olmaksızın kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." hükmü doğrultusunda Özel Sosyal Tesis Alanı belirleyebilmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

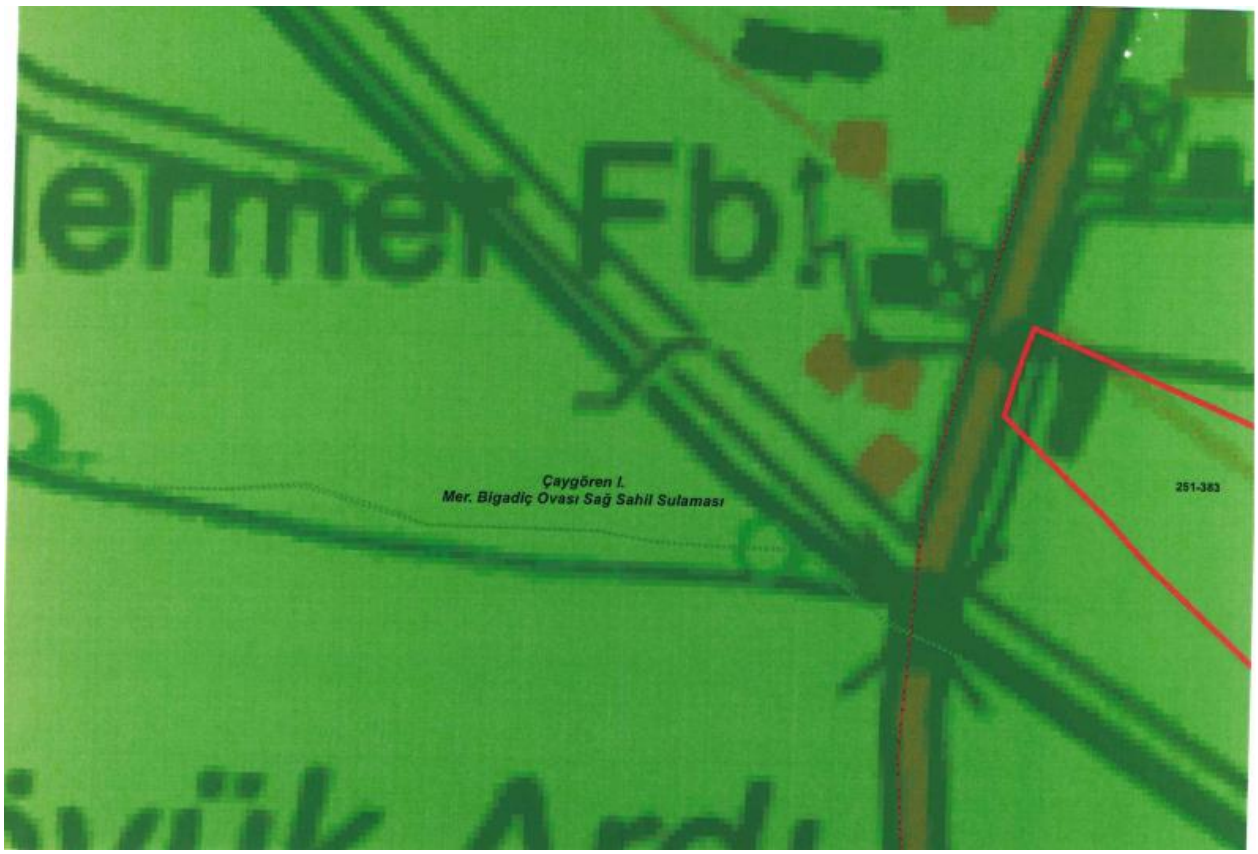
6. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanımızın batısından geçen kadastral yol mevcut genişliğiyle aynen korunarak Araç Yolu olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan hükümlerinde "7.34. bu plan ile belirlenen kararların yanı sıra ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha ve otogar alanlarına ilişkin alt ölçekli planlar, ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için "ÇED olumlu" veya "ÇED gerekli değildir" kararının bulunması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin olması kaydıyla bu planda değişikliğe gerek olmaksızın kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu

tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.” hükmü doğrultusunda E(Emsal): 1.20, $Y_{\textbf{ençok}}$: 15.50 m inşaat yoğunluklu Özel Sosyal Tesis Alanı belirlenmiştir. Bu alanda sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilecektir. Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve komşu parsellere en az 5 m olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Sosyal Tesis Alanı belirlenen alanın tamamı, işletme aşamasındaki Çaygören 1.Mer. Bigadiç Ovası Sağ Sahil sulama sahasında kaldığından; planlama alanının, sulama sahasında kalan bölümünde, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü’nün 23.12.2024 tarih ve 5372869 sayılı yazısı ekindeki vaziyet planına işlenmiş Drenaj Kanalı bulunmakta olup, anılan tesislerin parsel tarafına doğru 3 metre yaklaşım mesafesi bırakılması, yaklaşım mesafesi içerisinde sabit tesis yapılmayarak, planlara işlenmesi ve planlama dışında tutulması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alanda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü’nün 23.12.2024 tarih ve 5372869 sayılı yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak en az 5 m yaklaşım mesafesi bırakılmıştır.



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 DAĞILIMI			
PLAN ADI	Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi, Ada 251, Parsel 383 İçin Hazırlanan Özel Sosyal Tesis Alanı		
ÖLÇEĞİ	1/1000		
İLİ	BALIKESİR		
İLÇESİ	BİGADİÇ		
PLANLAMA ALANI	4.446,79 m^2		
Alan Adı	**Adet**	**Oran**	**Durum (m^2)**
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1	%100,00	4.446,79 m^2

7. PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, BİGADİÇ İLÇESİ, IŞIKLAR MAHALLESİ, 251 ADA, 383 PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.

2. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E(EMSAL):1.20, YENÇOK:15.50 M İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLACAKTIR. BU ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE EN AZ 5 M OLACAKTIR.

3. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NITELIĞINI VE DÜZEYINI ARTIRMAK AMACI ILE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETIŞTIRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLI BAKIMEVI, REHABILITASYON MERKEZI, TOPLUM MERKEZI, ŞEFKAT EVLERI GIBI FONKSIYONLAR YER ALABILECEKTIR.

4. DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.12.2024 TARİH VE 5372869 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 UYULACAKTIR.
- 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 UYULACAKTIR.
- 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 UYULACAKTIR.
- 17.03.2010 TARİH VE 1987 SAYILI ACİL VE AFET DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI YAZISIN YER ALAN DERELERİN ÜZERLERİ KESİNLİKLE KAPATILMAYACAK İFADESİNE UYULACAK.
- AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE, YÜZEY VE YAMAÇLARDAN GELECEK SULARIN DRENAJIYLA İLGİLİ TÜM TEDBİRLER FAALİYET SAHİBİNCE ALINACAKTIR.
- TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAKTIR.
- 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25867 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 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.
- PLANLAMA ALANININ, ÇAYGÖREN 1.MER. BİGADİÇ OVASI SAĞ SAHİL SULAMA SAHASINDA KALAN BÖLÜMÜNDE, DRENAJ KANALI BULUNMAKTA OLUP ANILAN TESİSLERİN PARSEL TARAFINA DOĞRU 3 METRE YAKLAŞIM MESAFESİ BIRAKILACAK, YAKLAŞIM MESAFESİ İÇERİSİNDE SABİT TESİS YAPILMAYARAK, PLANLARA İŞLENECEK VE PLANLAMA DIŞINDA TUTULACAKTIR.
- ARITILMIŞ OLSA DAHİ ATIK SULARIN. İDARECE İNŞA EDİLEREK İŞLETMEYE AÇILMIŞ SULAMA, DRENAJ TAHLİYE KANALLARI VEYA ISLAH EDİLMİŞ DERE YATAKLARINA DEŞARJI GEREKTİĞİ DURUMDA, KURULUŞÇA DEĞERLENDİRİLMEK ÜZERE, AYRICA MÜRACAATTA BULUNULACAK, GEREKLİ İZİNLER ALINABİLDİĞİ TAKTİRDE YAPILACAK TESİSLERİN, İŞLETMELERİN YA DA YERLEŞİMLERİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLETMESİ ÖNLENECEKTİR.
- 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.

5. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.02.2025 TARİH VE 6360463 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.

6. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.12.2024 TARİH VE 263241609 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.

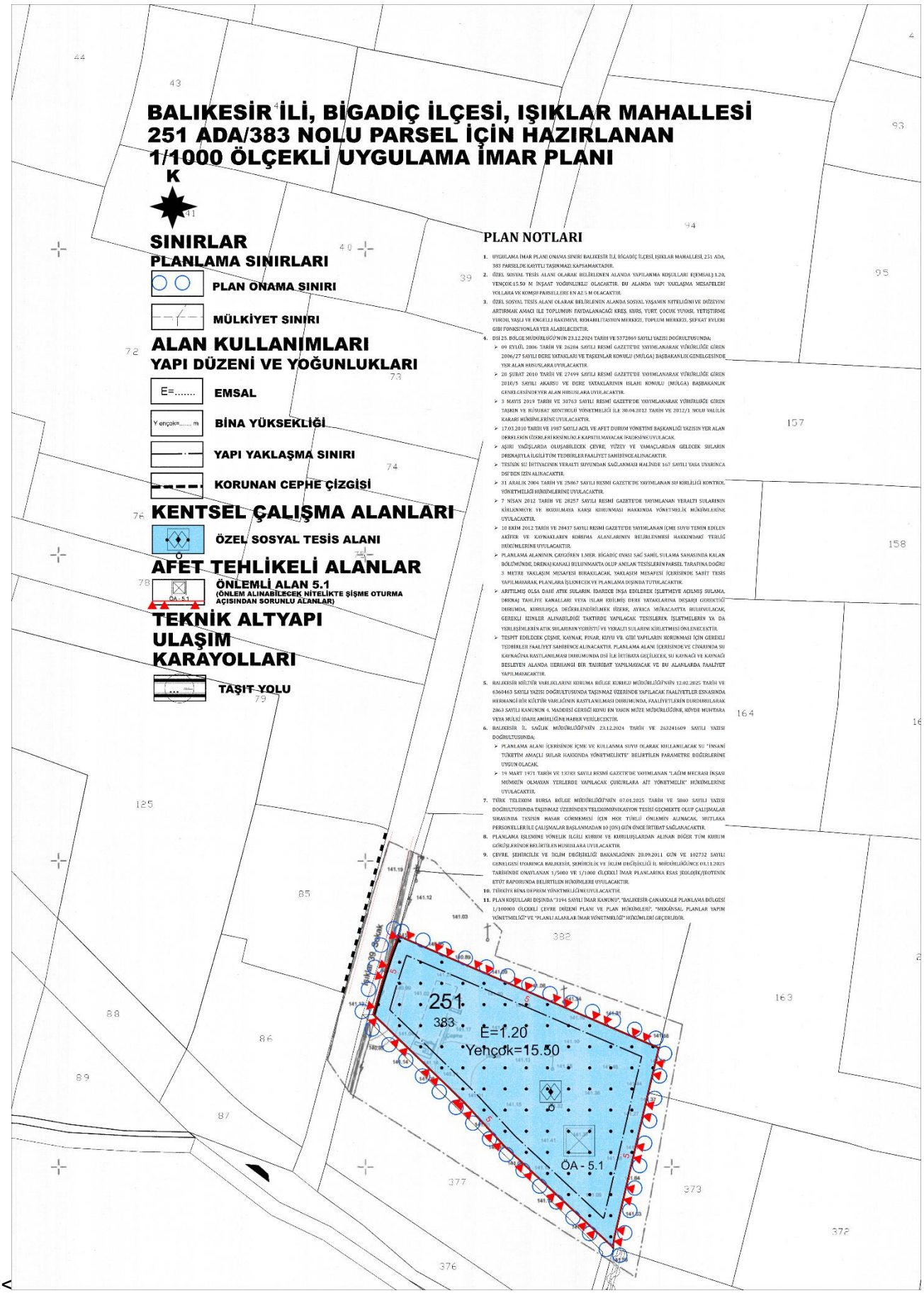
7. TÜRK TELEKOM BURSA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.01.2025 TARİH VE 5840 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA TAŞINMAZ ÜZERİNDEN TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ GEÇMEKTE OLUP ÇALIŞMALAR SIRASINDA TESİSİN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN HER TÜRLÜ ÖNLEMİN ALINACAK, MUTLAKA PERSONELLER İLE ÇALIŞMALAR BAŞLANMADAN 10 (ON) GÜN ÖNCE İRTİBAT SAĞLANACAKTIR.

8. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

9. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA BALIKESİR, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 03.11.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS JEOLOJİK/JEOTENİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

10. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

11. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 17. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı