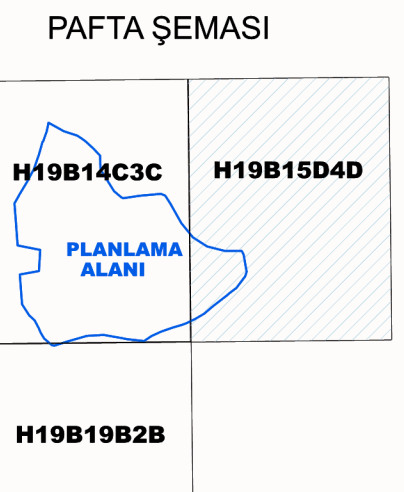


**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ,
AYYILDIZ MAHALLESİ, PAŞABAYIRI MEVKİİ,
2061 ADA, 4 PARSELE AİT (1.ETAP)
1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN MÜELLİFİ VE İMAR PLANI YAPIM EKİBİ		
ADI - SOYADI	ÜNVANI	İMZA
HAYRİ BÖREKÇİ	Şehir Plancısı (A Grubu)	
NURALI YILMAZ	Mimar	
HAKAN DEMİRİLİK	Peyzaj Mimarı	



**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ, PAŞABAYIRI MEVKİİ,
AYYILDIZ MAHALLESİ, 2061 ADA 4 NOLU PARSEL
(1. ETAP) 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANI**

Plan İşlem No: KÜP-101039116
Kurum Arşiv No: 2023/18912023
Ölçek: 1/1000

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Paşabayırı Mevkii, Ayyıldız Mahallesi, 2061 Ada 4 Nolu Parsel (1. Etap) 2- parselin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 01.12.2023 tarihli ve 8098190 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

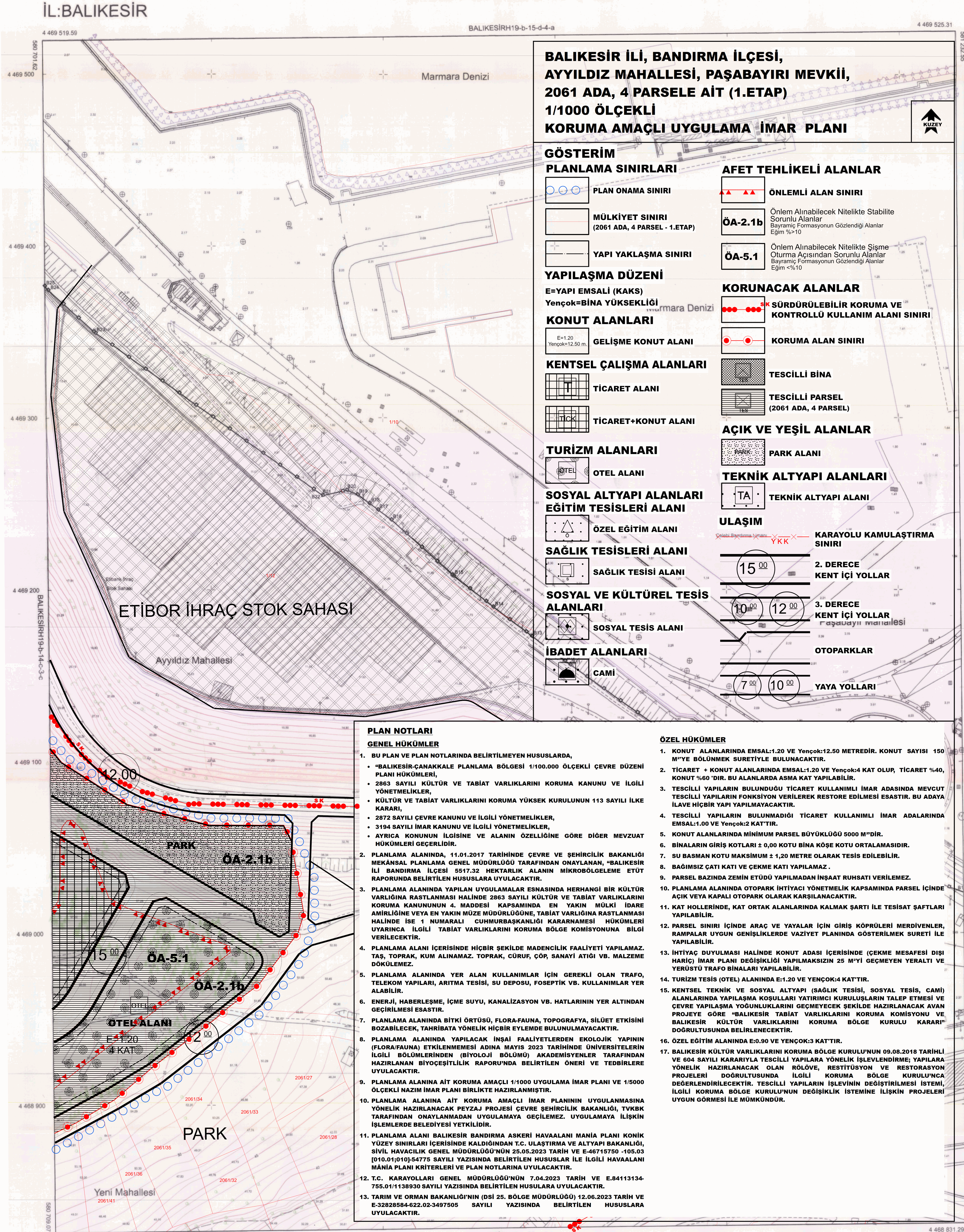
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

Umut Yaşar KELEK
Şehir Plancısı

Niğfer CABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

BANDIRMAH19-b-15-d-4-d



**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ,
AYYILDIZ MAHALLESİ, PAŞABAYIRI MEVKİİ,
2061 ADA, 4 PARSELE AİT (1.ETAP)
1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

GÖSTERİM

	PLAN ONAMA SINIRI		AFET TEHLİKELİ ALANLAR
	MÜLKİYET SINIRI (2061 ADA, 4 PARSEL - 1.ETAP)		ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI		ÖA-2.1b Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Bayramic Formasyonun Gözlemlendi Alanlar Eğim %>10
	YAPILAŞMA DÜZENİ		ÖA-5.1 Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Bayramic Formasyonun Gözlemlendi Alanlar Eğim %>10
	E=YAPI EMSALİ (KAKS) Yençok=BİNA YÜKSEKLİĞİ		KORUNACAK ALANLAR
	KONUT ALANLARI		SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI SINIRI
	GELİŞME KONUT ALANI		KORUMA ALAN SINIRI
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		TESCİLLİ BİNA
	TİCARET ALANI		TESCİLLİ PARSEL (2061 ADA, 4 PARSEL)
	TİCARET+KONUT ALANI		AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
	OTEL ALANI		PARK ALANI
	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		ULAŞIM
	ÖZEL EĞİTİM ALANI		KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
	SAĞLIK TESİSİ ALANI		3. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI		OTOPARKLAR
	SOSYAL TESİS ALANI		YAYA YOLLARI
	İBADET ALANLARI		
	CAMİ		

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA,
 - "BALIKESİR-CANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
 - KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 113 SAYILI İLKE KARARI,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
 - AYRICA KONUNUN İLGİSİNE VE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA, 11.01.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN, "BALIKESİR İLİ BANDIRMA İLÇESİ 5517,32 HEKTARLIK ALANIN MİKROBÖLEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLECEKTİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE MADENCİLİK FAALİYETİ YAPILAMAZ. TAŞ, TOPRAK, KUM ALINAMAZ. TOPRAK, ÇÜRÜK, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VB. MALZEME DOKÜLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN KULLANIMLAR İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, FOSFATİK VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- ENERJİ, HABERLEŞME, İÇME SUYU, KANALİZASYON VB. HATLARININ YER ALTINDAN GEÇİRİLMESİ ESASTIR.
- PLANLAMA ALANINDA BİTKİ ÖRTÜSÜ, FLORA-FAUNA, TOPOGRAFYA, SİLÜET ETKİSİNİ BOZABİLECEK, TAHRİBATA YÖNELİK HİÇBİR EYLEMDE BULUNULMAYACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İNŞAİ FAALİYETLERDEN EKOLOJİK YAPININ (FLORA/FAUNA) ETKİLENMEMESİ ADINA MAYIS 2023 TARİHİNDE ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNDEN (BİYOLOJİ BÖLÜMÜ) AKADEMİSYENLER TARAFINDAN HAZIRLANAN BİYOEĞİTİMLİK RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNERİ VE TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINA AİT KORUMA AMAÇLI 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BİRLİKTE HAZIRLANMIŞTIR.
- PLANLAMA ALANINA AİT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ UYGULANMASINA YÖNELİK HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, TVKBK TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. UYGULAMAYA İLİŞKİN İŞLEMLERDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- PLANLAMA ALANI BALIKESİR BANDIRMA ASKERİ HAVAALANI MANİA PLANI KONİK YÜZEY SINIRLARI İÇERİSİNDE KALDIĞINDAN T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.05.2023 TARİH VE E-46715750 -105.03 (010.010)954775 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE İLGİLİ HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİ VE PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.
- T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 7.04.2023 TARİH VE E.84113134-755.01/1138930 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN (DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 12.06.2023 TARİH VE E-32828584-622.02-3497505 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- KONUT ALANLARINDA EMSAL:1.20 VE Yençok:12.50 METREDİR. KONUT SAYISI 150 M²'YE BÖLÜNMEK SURETİYLE BULUNACAKTIR.
- TİCARET + KONUT ALANLARINDA EMSAL:1.20 VE Yençok:4 KAT OLUP, TİCARET %40, KONUT %60'DIR. BU ALANLARDA ASMA KAT YAPILABİLİR.
- TESCİLLİ YAPILARIN BULUNDUĞU TİCARET KULLANIMLI İMAR ADASINDA MEVCUT TESCİLLİ YAPILARIN FONKSİYON VERİLEREK RESTORE EDİLMESİ ESASTIR. BU ADAYA İLAVE HİÇBİR YAPI YAPILMAYACAKTIR.
- TESCİLLİ YAPILARIN BULUNMADIĞI TİCARET KULLANIMLI İMAR ADALARINDA EMSAL:1.00 VE Yençok:2 KATTIR.
- KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²DİR.
- BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI ± 0,00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR.
- SU BASMAN KOTU MAKSİMUM ± 1,20 METRE OLARAK TESIS EDİLEBİLİR.
- BAGIMSIZ ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
- PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA OTOPARK İHTİYACI YÖNETMELİK KAPSAMINDA PARSEL İÇİNDE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK OLARAK KARŞILANACAKTIR.
- KAT HOLLERİNDE, KAT ORTAK ALANLARINDA KALKMAK ŞARTI İLE TESİSAT SAFTLARI YAPILABİLİR.
- PARSEL SINIRI İÇİNDE ARAÇ VE YAYALAR İÇİN GİRİŞ KÖPRÜLERİ MERDİVENLER, RAMPALAR UYGUN GENİŞLİKLERDE VAZİYET PLANINDA ÖSTERİLMEK SURETİ İLE YAPILABİLİR.
- İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE KONUT ADASI İÇERİSİNDE (ÇEKME MESAFESİ DIŞI HARİC) İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 25 M²'YE GEÇMEYEN YERALTI VE YERÜSTÜ TRAFİK BİNALAR YAPILABİLİR.
- TURİZM TESİS (OTEL) ALANINDA E:1.20 VE YENÇOK:4 KATTIR.
- KENTSEL TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI (SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, CAMİ) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOSULLARI YATIRIMCI KURULUŞLARIN TALEP ETMESİ VE ÇEVRE YAPILAŞMA YÖĞÜNLÜKLERİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE "BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONU VE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI" DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANINDA E:0.90 VE YENÇOK:3 KATTIR.
- BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 09.08.2018 TARİHLİ VE 604 SAYILI KARARIYLA TESCİLLİ YAPILARA YÖNELİK İŞLEVLENDİRME; YAPILARA YÖNELİK HAZIRLANACAK OLAN RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TESCİLLİ YAPILARIN İŞLEVLİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ İSTEMİ, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NUN DEĞİŞİKLİK İSTEMİNE İLİŞKİN PROJELERİ UYGUN GÖRMESİ İLE MÜMKÜNDÜR.

Kıyı Kenar Çizgisi Aktarımına İlişkin Koordinatlar (ITRF 96 Datumunda, D.O.M.27, 3 Derecelik Dilimde)

Nokta No	Y	X
B1	581237.97	4469203.99
B2	581207.09	4469034.97
B3	581173.86	4469040.29
B4	581111.22	4469040.48
B5	581188.36	4469042.20
B6	581128.36	4469077.33
B7	581101.02	4469092.39
B8	581094.22	4469096.28
B9	581091.02	4469096.97
B10	581078.60	4469106.00
B11	581039.01	4469106.09
B12	581028.68	4469109.43
B13	580986.62	4469172.71
B14	580954.18	4469185.81
B15	580941.07	4469207.86
B16	580924.41	4469245.72
B17	580897.09	4469246.42
B18	580862.09	4469255.24
B19	580855.09	4469255.36
B20	580878.89	4469258.00
B21	580864.82	4469254.80
B22	580864.76	4469254.90
B23	580732.66	4469249.45
B24	580705.17	4469374.45
B25	580703.15	4469376.87

B1 - B12 NOKTALARI ARASINDAKİ KİMYİ KENAR ÇİZGİSİ 1/1000 ÖLÇEKLİ 20.36 İSMALİ MEVZİ PAFTADAKİ 07.08.2008 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ KİMYİ KENAR ÇİZGİSİNDEN, B12 - B21 NOKTALARI ARASINDAKİ KİMYİ KENAR ÇİZGİSİ 1/1000 ÖLÇEKLİ 20.36 İSMALİ MEVZİ PAFTADAKİ 07.08.2008 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ KİMYİ KENAR ÇİZGİSİNDEN, B21 - B25 NOKTALARI ARASINDAKİ KİMYİ KENAR ÇİZGİSİ 1/1000 ÖLÇEKLİ 20.36 İSMALİ MEVZİ PAFTADAKİ 07.08.2008 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ KİMYİ KENAR ÇİZGİSİNDEN, DOĞRU OLARAK AKTARILMIŞTIR.

İlyas ÇAKIRMAK
Müdür Yardımcısı
14.06 / 2022

Ebru UZUN
Harita Mühendisi

BALIKESİR19-b-15-d-4-d

AKTARMA İŞLEMİ
UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
06/07/2022
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama
Genel Müdürlüğü

Hakan ÇAKIRMAK
Daire Başkanı U.

01	06	11	16	21	22	23	24	25

Bu pafta; fotogrametrik yöntemle, koordinatları ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epöğünde GRSS80 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir. Eyaüksellik eğrisi aralığı: 1 metredir. Yüklencik Firma: UZUNLU HARİTA İNŞAAT LTD.ŞTİ.

Çizen
Hüseyin BÖNÜK
Harita Mühendisi

KONTROL
B.B.B. Harita Mühendisi

Ağın Sinop MARMARALI
Harita Mühendisi

ONAY
Balıkesir İli Bandırma İlçesi Ayyıldız mahallesi ait Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Harita İmar kanununun 7/A maddesine göre incelenmiş ve onandı. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Mustafa KÜÇÜKAPTAN
Harita Şube Müdürü
Dr. Mustafa KÜÇÜKAPTAN
Genel Sekreter

1/1000