



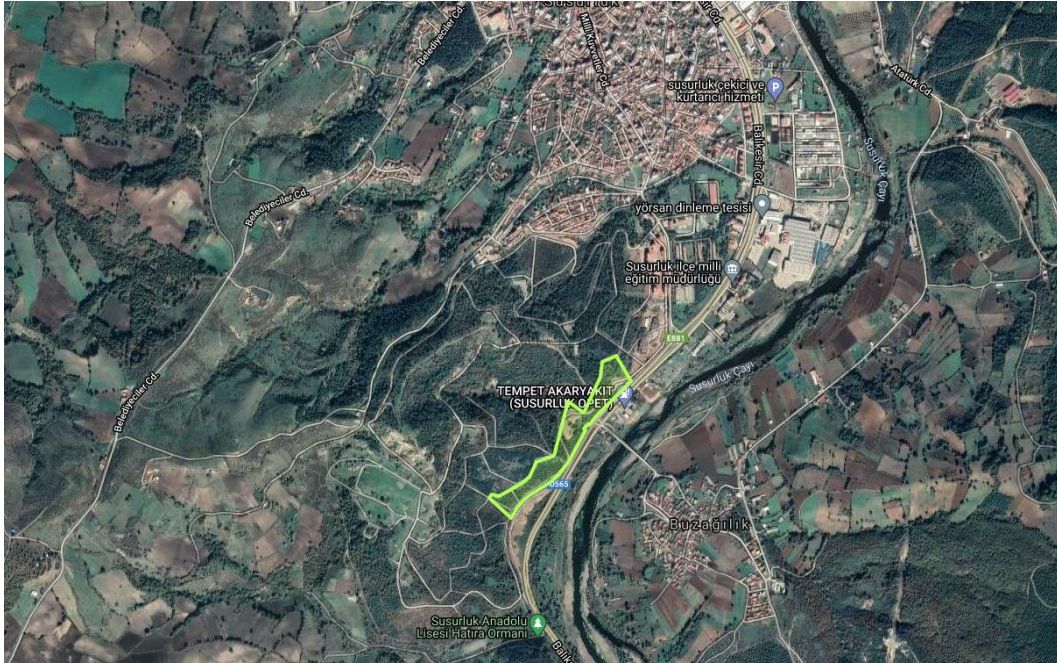
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR İLİ,
SUSURLUK İLÇESİ,
SULTANIYE MAHALLESİ 179 ADA 15 PARSELE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

1 KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

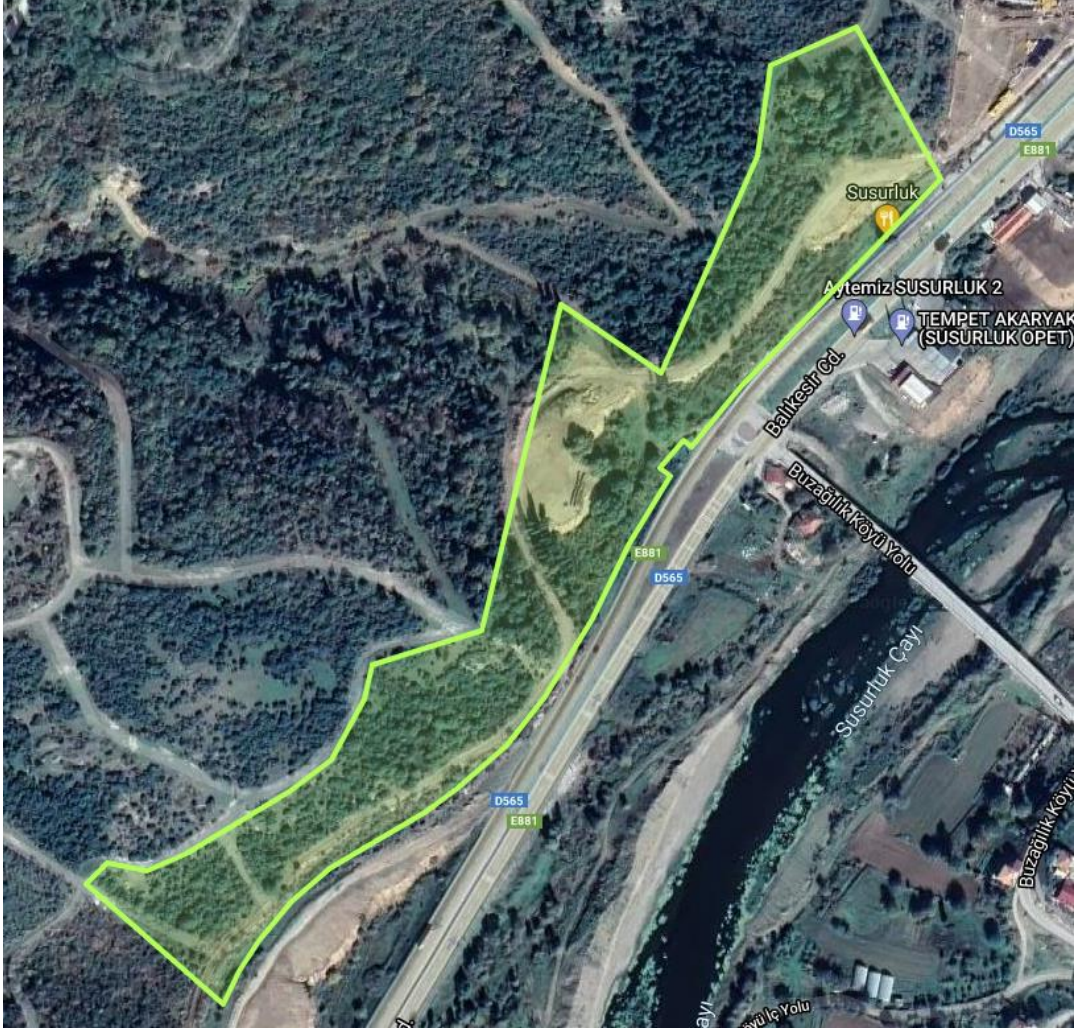
Susurluk, Marmara Bölgesinin, Güneydoğu Marmara alt bölgesi içinde yer alan Balıkesir İline bağlı bir ilçedir. İlçe karayolu ile Balıkesir Merkeze yaklaşık 45km mesafede bulunmaktadır. Planlama alanı Susurluk ilçesinin meskûn yerleşiminin güneyinde bulunan askeri alan içerisinde yer almaktadır.



Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresiyle İlişkisi

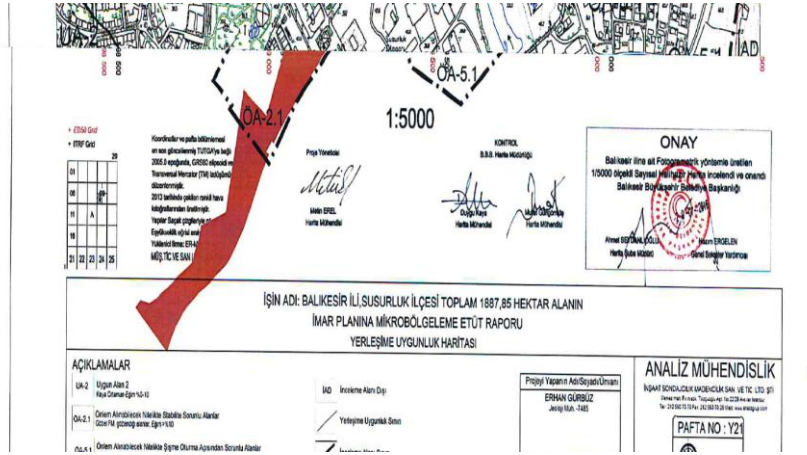
2 MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 179 ada 15 parsel 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un Ek-4 üncü Maddesi kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Söz konusu parselin büyüklüğü 69.540 m² olmakta birlikte planlama sınırı parselin tamamını kapsamaktadır. Mevcut durumda alan içerisinde herhangi bir yapı yoktur.



Planlama Alanın Uydu Görüntüsü

3 YERLEŞİME UYGUNLUK



Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, 1887,85 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu

ANALİZ MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ MÜHÜRÜ
M. ERHAN GÜRSÜZ
Müh. No: 1485
T.C. Kimlik No: 77381-87274
İmza:

16.13. Bu çalışma 'Balıkesir İli Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen, Manyas, Susurluk, Sındırgı, Kepsut, Bigadiç İlçeleri Toplam 19292,25 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yapılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İş'i kapsamında 'Susurluk İlçesi 1887,85 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu' olup parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

Bilgilerinize sunar.

Sorumlu Jeolojik Mühendisler
Adı: Serdar ÖZTÜRK
Oda Sicil No: 7482
T.C. Kimlik No: 20631-188616
İmza:

Sorumlu Jeolojik Mühendisinin
Adı: Serdar ÖZTÜRK
Oda Sicil No: 7482
T.C. Kimlik No: 20631-188616
İmza:

Emel ULU
Jeolojik Yönl. Şefi
Gözetimlik
T.C. Kimlik No: 18111-19226
Oda Sicil No: 606

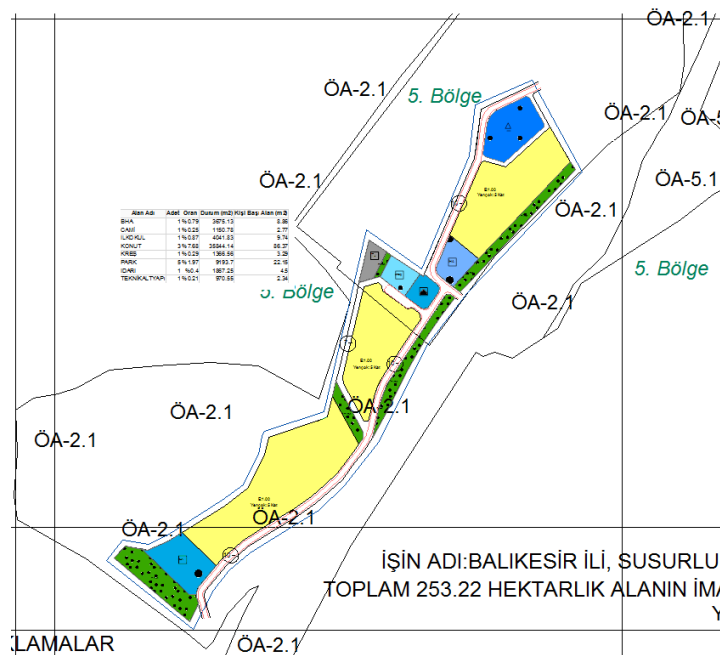
Yunus Emre ÖZTÜRK
Jeolojik Yönl. Şefi

Berk Akbaş
Jeolojik Yönl. Şefi

ERHAN GÜRSÜZ
Jeolojik Yönl. Şefi

ANALİZ MÜHENDİSLİK İnşaat Sözlüşmeleri
M. ERHAN GÜRSÜZ
Müh. No: 1485
T.C. Kimlik No: 77381-87274
Vergi Dairesi: Avcılar Vergi No: 0680768632

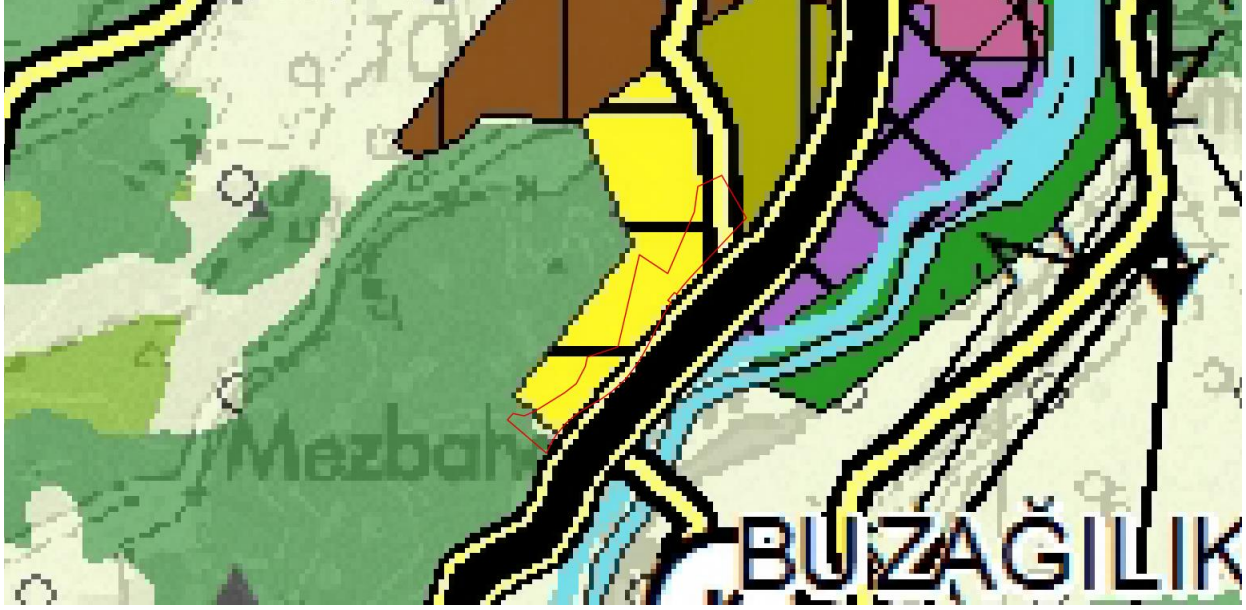
Alana ilişkin 26.12.2016 tarihli Mikrobölgeleme raporuna ve 01.02.2022 onay tarihli imara esas zemin etüdü bulunmaktadır. Alan Ö.A.2.1 sınırları içerisinde kalmaktadır.



4 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihin de onanmış Balıkesir–Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-20 Paftasına göre, “Kentsel Gelişme Alanı” lejantın da kalmaktadır.

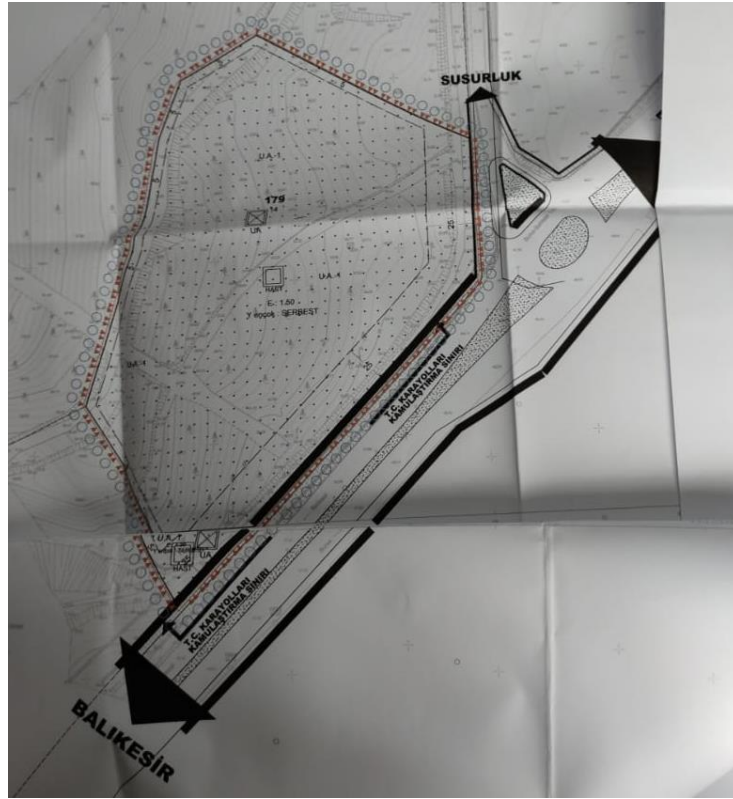
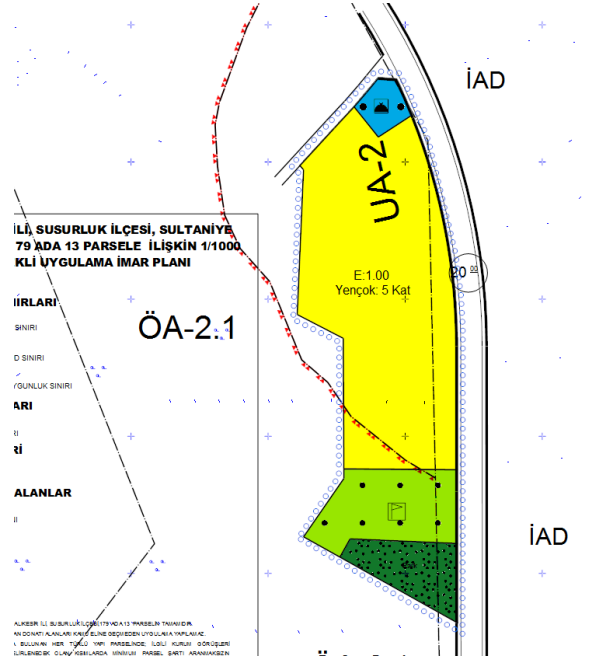


1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Susurluk yerleşimi için 2040 yılı Plan Projeksiyon döneminde mekânsal kullanımlar açısından; yürürlükteki İmar Planı ile öngörölmüş mekânsal kullanımlar dışında da gelişme alanı önerilmiştir. Yürürlükteki İmar Planları ile yerleşimin kuzeyi yönünde Balıkesir-Bandırma Karayolu ile bağlantılı Sanayi ve Depolama Alanı planlanmıştır. Bu kapsamda yerleşim için gelişme yönü kuzey yönü olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda kuzeye doğru yol boyunca lineer Kentsel Servis Alanı önerilmiştir. Ayrıca ilçenin konumu itibariyle önemli ulaşım güzergâhlarının kesiştiği konumda olması nedeniyle kuzeyde Lojistik Bölge önerilmiştir. Susurluk ilçesi bütününde çevre düzeni planı hedef yılı olan 2040 yılı için plan kabul nüfusu 50.685 kişi olarak belirlemiştir.

4.2 MERİ İMAR PLANLARI

Parcele ilişkin 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planları **mevcut değildir**. Alanın komşuluğunda bulunan 179 ada 13 ve 14 parsellere ait meri 1/1000 uygulama planları vardır.



5 Kurum Görüşleri

Planlama çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla toplamda 22 kurumdan görüş alınmıştır.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi
- Susurluk Belediyesi
- Devlet Hava Meydanları:
- Milli Savunma Bakanlığı
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- TCDD 7. Bölge Müdürlüğü
- BOTAŞ
- DSİ
- Orman Bölge Müdürlüğü
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü
- İl Sağlık Müdürlüğü
- İl, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- İl Kültür ve Turizm
- Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü
- TEİAŞ 2. Bölge
- Kültür Varlıklarını Koruma B.M
- İl Afet ve Acil Durum B.M
- Balıkesir Su ve Kanalizasyon İ.G.M
- Karayolları 14. Bölge
- İl Milli Eğitim
- Aksa Doğalgaz
- Uludağ Elektrik

Genel olarak görüşler olumlu gelmekle birlikte Susurluk Belediyesi ve Susurluk Kaymakamlığının talepleri olmuştur. Karayolları 14. Bölge yazısında kavşak noktalarına bağlantı ile ilgili kanunda belirtilen mesafelere uyulmasını istemiştir. Uludağ Elektrik, özel müşterilere ait hat geçtiğini ve Akım tesisleri yönetmeliğine uyulmasını istemiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüş yazısında talep ettiği sağlık tesis alanı, alanın kuzey komşuluğunda hastane alanı olmasından dolayı plana eklenmemiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 6061092 sayılı yazısı ile **Toprak Koruma Projesinin** hazırlanması şartı ile arazinin talep edilen amaçla kullanılmasının uygun olduğunu bildirmiştir.

6 Nazım İmar Planı

Plan sınırı 179 ada 15 parsel tamamını kapsamaktadır. Alanın kuzeyinde bulunan 14 parselde ait Hastane alanı planı bulunmaktadır. Plan şeması oluşturulurken komşu planın ulaşım bağlantılarına riayet edilmiştir. Planlama alanı içerisinde;

1. ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI:

Konut alanlarının planlama alanı içerisindeki toplam büyüklüğü 40.520 m²'dir. Konut alanlarında yapılaşma koşulu sosyal konut üretimi ve çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 210 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

- **NÜFUS:** Bu yapılaşma şartlarına göre toplam 40.520 m² konut alanı ve hektar başına 210 kişi yoğunluk ile toplamda 850 kişilik nüfus hesaplanmaktadır.

2. DONATI ALANLARI:

Planlama alanının yaklaşık olarak **yarısı donatı alanı** (DOP) ayrılmıştır. Kullanılan alan miktarları Mevzuatta belirtilen kişi başı m² alan miktarı limitlerinin üstünde kalmaktadır.

- **BELEDİYE HİZMET ALANI:**

Planlama alanında Susurluk Belediyesinin kurum görüşü yazısında talep ettiği Belediye hizmet alanı ayrılmıştır. Ayrılan alanın büyüklüğü 3675 m²'dir

- **EĞİTİM ALANI**

Susurluk Belediyesinin talebi doğrultusunda alanın kuzeyine ve merkezi konuma 1 adet olmak üzere toplamda 6,413 m²'lik alan ayrılmıştır.

- **İBADET ALANI:**

Planlama alanına gelecek yeni nüfus ile birlikte ihtiyaç duyulacak cami alanı için yaklaşık 1821 m² alan ayrılmıştır.

- **KAMU HİZMET ALANI:**

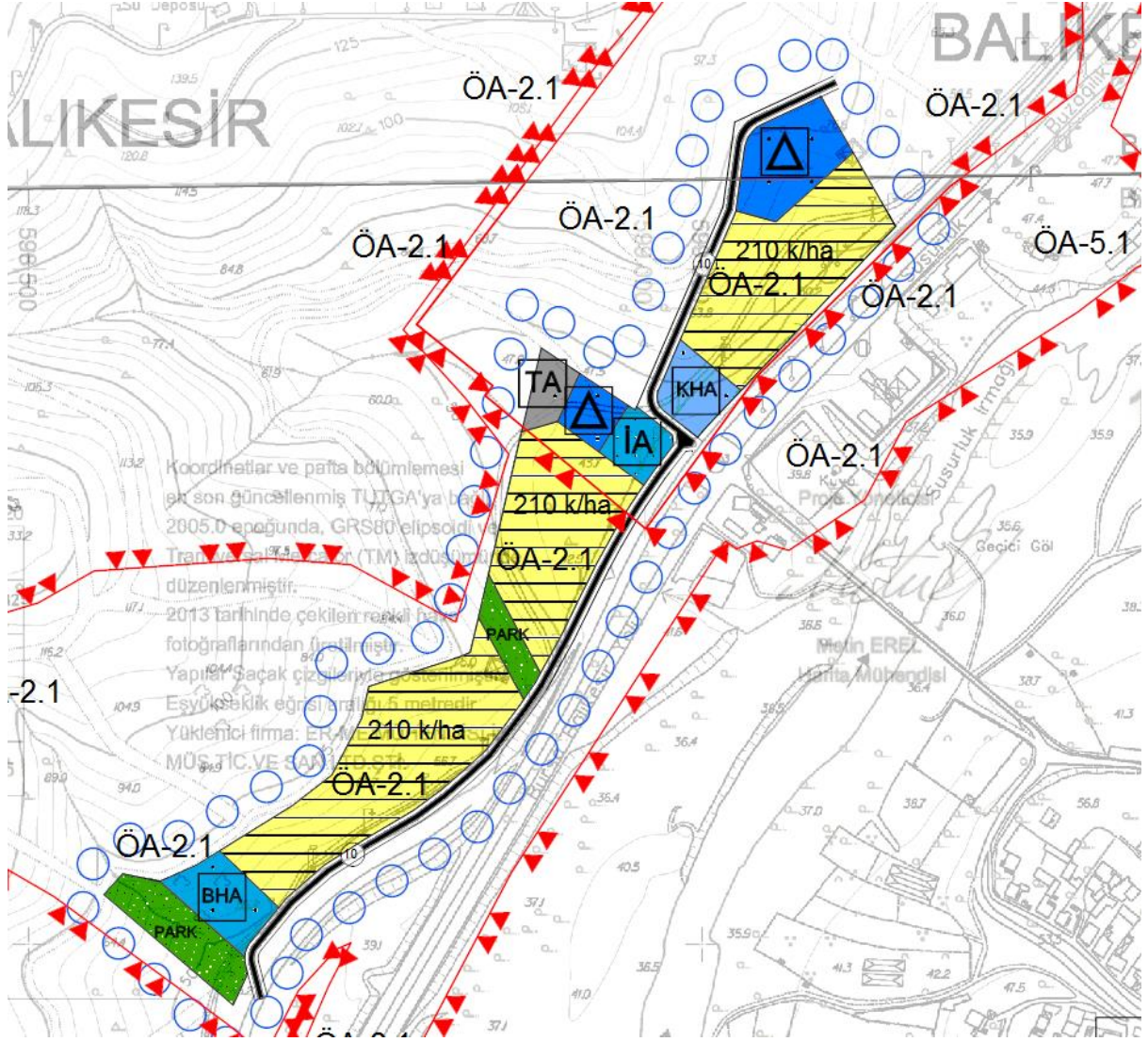
Planlama alanında Susurluk Kaymakamlığının görüş yazısında talebi doğrultusunda 2398 m² Kamu Hizmet alanı ayrılmıştır.

- **TEKNİK ALTYAPI ALANI:**

Planlama alanına gelecek yeni nüfus ile birlikte ihtiyaç duyulacak teknik altyapı alanı için yaklaşık 1447 m² alan ayrılmıştır.

- **PARK:**

Planlama alanının farklı noktalarında toplamda 5481 m² park alanı ayrılmıştır.



Nazım İmar Planı