

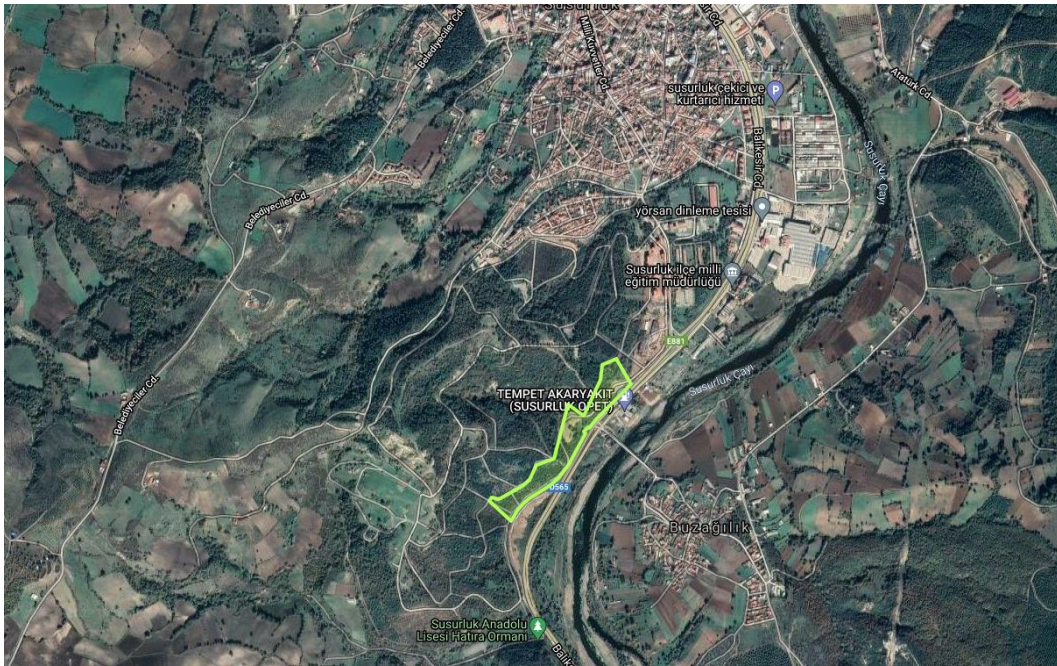


BALIKESİR İLİ,
SUSURLUK İLÇESİ,
SULTANIYE MAHALLESİ 179 ADA 15 PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI

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

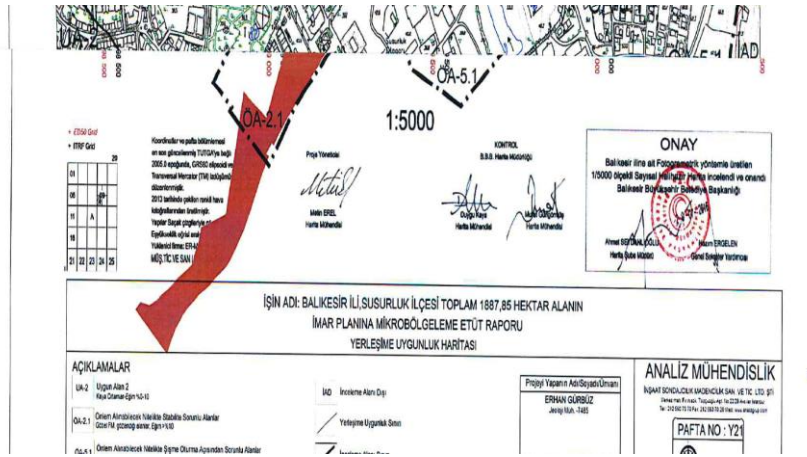
2 MÜLKİYET DURUMU

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

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 kullanılmaz.

Bilgilerinize sunar.

ANALİZ MÜHENDİSLİK
İNŞAAT MÜHÜRÜ
EYHAN GÜRSÜZ
2011/11/19/1911

Sorumlu Jeolojik Mühendisler
Adı: Serdar ŞİMŞEK / Oda Sicil No: 7482 / T.C. Kimlik No: 26371188616
İmza:

Sorumlu Jeolojik Mühendislerin
Adı: Serdar ŞİMŞEK / Oda Sicil No: 7482 / T.C. Kimlik No: 26371188616
Adı: Ali KÜÇÜK / Oda Sicil No: 4828 / T.C. Kimlik No: 7738187274
İmza:

Emel ULU
Jeolojik Yönl. Şefi
Gözetimlik
Oda Sicil No: 606
İmza:

Yunus Emre KÖKÇESİ
Jeolojik Yönl.
İmza:

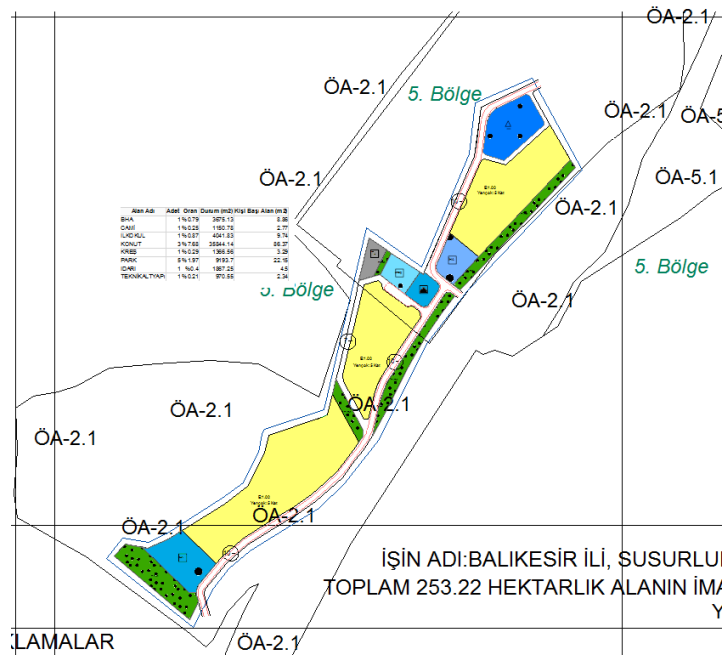
BERK MEŞEK
Jeolojik Yönl.
İmza:

ERFEN KAZAN
Jeolojik Yönl.
İmza:

EYHAN GÜRSÜZ
Jeolojik Yönl.
İmza:

ANALİZ MÜHENDİSLİK İNŞAAT MÜHÜRÜ
EYHAN GÜRSÜZ
2011/11/19/1911
Vergi Dairesi : Ayvatar Vergi No:0680786632

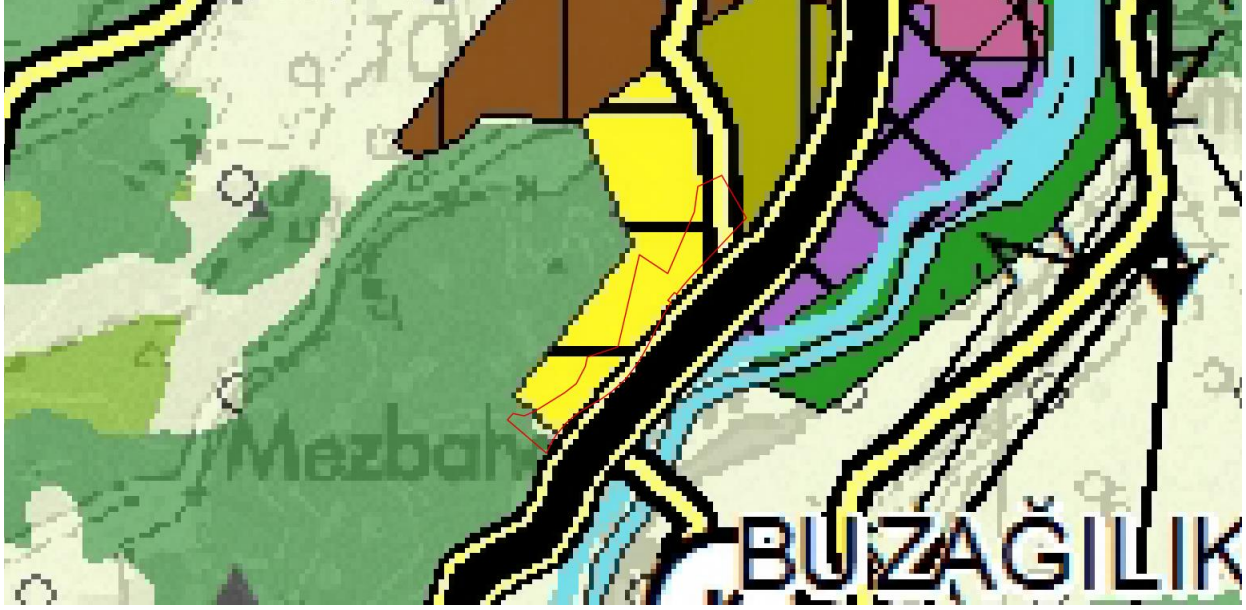
Alana ilişkin 26.12.2016 tarihli Mikrobölgeleme raporuna ve 01.02.2022 onay tarihli imara esas zemin etüdü bulunmaktadır. Alan Ö.A.2.1 sınırları içerisinde kalmaktadır.



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.

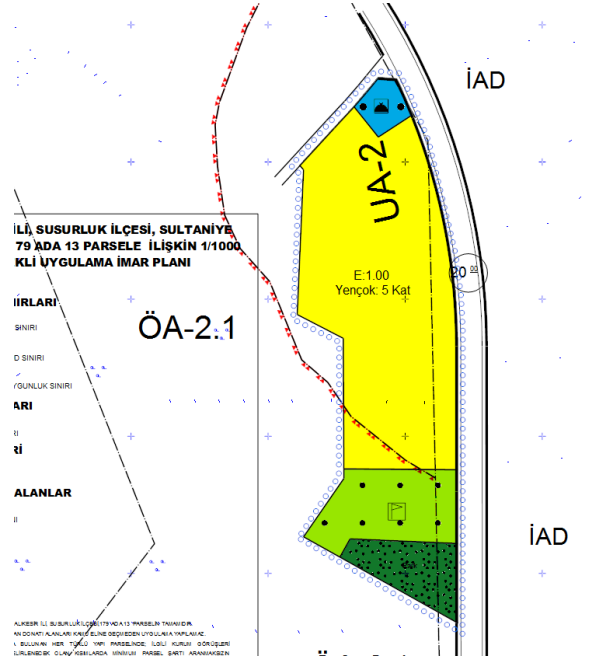


1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

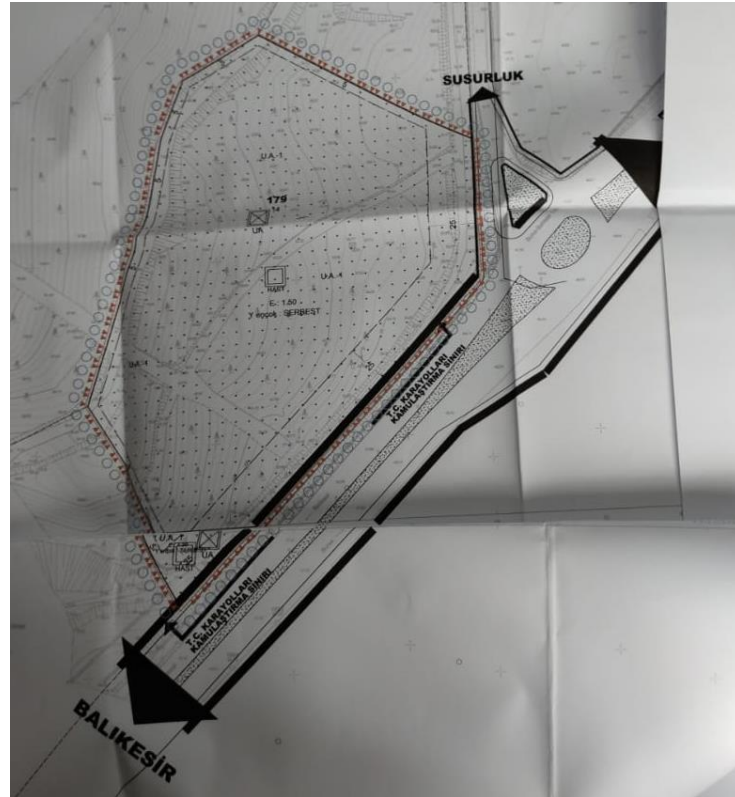
Susurluk yerleşimi için 2040 yılı Plan Projeksiyon döneminde mekânsal kullanımlar açısından; yürürlükteki İmar Planı ile öngörölmüş mekânsal kullanımlar dışında da gelişme alanı önerilmiştir. Yürürlükteki İmar Planları ile yerleşimin kuzeyi yönünde Balıkesir-Bandırma Karayolu ile bağlantılı Sanayi ve 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

Parsele 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.



01.03.2020 Onay Tarihli 179-13 parsel Uygulama İmar Planı



23.08.2016 Onay Tarihli 179/14 parsel Uygulama İmar Planı

5 Uygulama İmar Planı

Plan sınırı 179 ada 15 parşel tamamını kapsamakta ve 69.784 m²'lik alana sahiptir. Alanın kuzeyinde bulunan 14 parşele ait Hastane alanı planı bulunmaktadır. Plan şeması oluşturulurken komşu planın ulaşım bağlantılarına riayet edilmiştir. Planlama alanı içerisinde;

1. KONUT ALANLARI:

Konut alanlarının planlama alanı içerisindeki toplam büyüklüğü 35.844 m²'dir. Konut alanlarında yapılaşma koşulu E:1.00 - Yençok: 5 Kat 'tır. Planlama alanındaki tahsis alanları sadece konut alanlarından oluşmaktadır. Bu şartlarda planlama alanı içindeki tahsis oranı %51 olarak hesaplanmıştır.

- **NÜFUS:** Planlama alanı içerisindeki toplam Emsale esas inşaat alanı: **35.844** m²'dir. Ortalama daire büyüklüğü olan 120 m²'nin Susurluk hane halkı büyüklüğü olan 2,7'ye bölünmesi ile **kişi başı alan kullanımı olan 44 m²** bulunmuştur. Bu doğrultuda plan nüfusu **814 kişi** olarak hesaplanmıştır. **(35.844/44)**

2. DONATI ALANLARI:

Genel itibari ile planlama alanında yaklaşık olarak **%49 oranında donatı alanı** (DOP) ayrılmıştır. Kullanılan alan miktarları Mevzuatta belirtilen kişi başı m² alan miktarı limitlerinin üstünde kalmaktadır.

Alan Adı	Oranı %	Durum (m ²)	Mevzuata Göre m ² (Nüfus X m ²)	Kişi Başı m ²
İlkokul	5.7%	4041.8	1628	5.0
Kreş	1.9%	1366.6	-	1.7
Cami	1.6%	1150.8	407	1.4
Belediye Hizmet	5.2%	3675.1	-	4.5
İdari Hizmet	2.6%	1867.3		2.3
Park	13.1%	9193.7	8140	11.3
Teknik Altyapı	1.3%	970.6	814	1.2
Konut	51.2%	35844.1	-	44.0

• BELEDİYE HİZMET ALANI:

Planlama alanında Susurluk Belediyesinin kurum görüşü yazısında talep ettiği Belediye hizmet alanı ayrılmıştır. Ayrılan alanın büyüklüğü 3675 m² olup yapılaşma koşulları E:1.00 – Yençok 3 kat 'tır.

• İLKOKUL:

Alanın kuzeyine Susurluk Belediyesinin talebi doğrultusunda büyüklüğü 4041 m² olan ilkokul alanı ayrılmıştır. İlkokul alanında yapılaşma koşulu: E:1.00 – Yençok 3 kat 'tır.

- **KREŞ:**

Planlama alanına gelecek yeni nüfus ile birlikte ihtiyaç duyulacak kreş alanı için yaklaşık 1366 m² alan ayrılmıştır. Kreş alanlarında yapılaşma koşulu: E:1.00 – Yençok 3 kat 'tır.

- **CAMİ:**

Planlama alanına gelecek yeni nüfus ile birlikte ihtiyaç duyulacak cami alanı için yaklaşık 1150 m² alan ayrılmıştır. Cami alanlarında yapılaşma koşulu: E:1.00 – Yençok Avan olarak belirlenmiştir.

- **İDARİ HİZMET ALANI:**

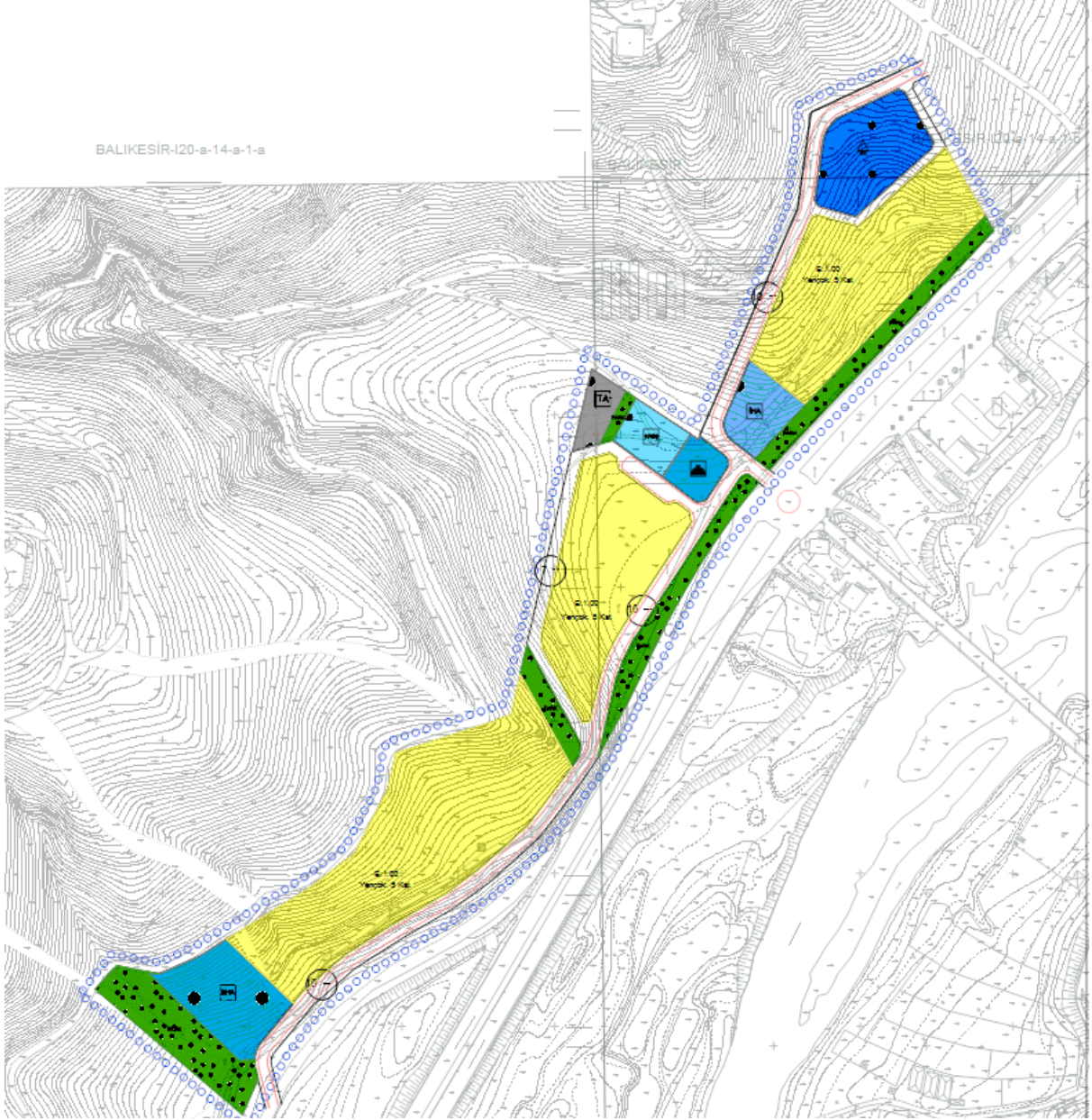
Planlama alanında Susurluk Kaymakamlığının görüş yazısında talebi doğrultusunda 1867 m² İdari Hizmet alanı ayrılmıştır. İdari hizmet alanlarında yapılaşma koşulu: E:1.00 – Yençok 3 Kat olarak belirlenmiştir.

- **TEKNİK ALTYAPI ALANI:**

Planlama alanına gelecek yeni nüfus ile birlikte ihtiyaç duyulacak teknik altyapı alanı için yaklaşık 970 m² alan ayrılmıştır. Teknik altyapı alanlarında yapılaşma koşulu: E:0.50 – Yençok 2 Kat olarak belirlenmiştir.

- **PARK:**

Yaşam kalitesi yüksek alanların oluşumuna katkı sunmak için planlama alanının farklı noktalarında toplamda 9193 m² park alanı ayrılmıştır.



Uygulama İmar Planı