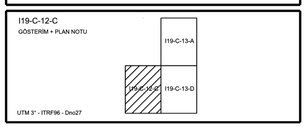
BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ,
8087 ADA 59 PARSEL İLE 102-103 PARSELLER VE
TESCİL HARİCİ ALANLARIN BİR KISMINA İLİŞKİN
İLAVE VE NAZIM İMAR PLANI



Dosya No	**: 100132603**
Plan No:	**: NİP-10860107**
Ölçek	**: 1/5000**

TOKİ tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi 8087 ada 59,102,103 Parseller ve Tescil Harici Alanların Bir Kısmına İlişkin -3- paftalık İlave ve Nazım İmar Planı Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca re'sen onaylandı.

...../...../.....

T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

BALIKESİR-I19-c-12-c

İL : BALIKESİR

BALIKESİR-I19-c-12-b

4 388 217.64 — 4 388 237.66 — 570 834.26 — 572 990.78

BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, 8087 ADA 59 PARSEL İLE 102-103 PARSELLER VE TESCİL HARİCİ ALANLARIN BİR KISMINA İLİŞKİN İLAVE VE NAZIM İMAR PLANI

1/5000

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK 50 K/H)
- GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK 100 K/H)
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA 150 K/H - 200 K/H 225 K/H - 250 K/H)

ÇALIŞMA ALANLARI
- T1 TİCARET ALANI-1
- T2 TİCARET ALANI-2
- TI TOPLU İŞYERLERİ
- KDÇA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK PARK VE YEŞİL ALAN
- MB MİLLET BAHÇESİ
- AGAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK ALANI
- REKREASYON ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- Ö ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI
- İA İBADET ALANI

TEKNİK ALTYAPI
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ (KANAL)
- İÇME SUYU ANA HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

ULAŞIM
- 1. DERECE YOL
- 2. DERECE YOL
- P GENEL OTOPARK ALANI
- TOPLUTAŞIM TÜRLERİ ARASI DEĞİŞİM VE AKTARMA ALANI
- HAVAİ HAT İSTASYONU
- HAVAİ HAT (TELEFERİK)

AFET TEHLİKELİ ALAN
- OA-2 ÖNEMLİ ALAN -2
- UA-2 UYGUN ALAN -2

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- MANİA PLANI

50 k/ha OA-2.1a
100 k/ha OA-2.1b
150 k/ha OA-2.2
PARK OA-2.1a
OA-2.1b
OA-2.2
BHA
İA
T2
P
10
12
20
ÇEVRE YOLU
Davulgalık Tepe
Kara Dere
Kocayanık Tepe
Dikili Tepe
Güzel Tepe
Küçükkasar Tepe
Dana Tepe
Bozkıran Tepe
Orta Mandıra Mahallesi
Çevre Yolu
Akçakoca Mahallesi

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU NAZIM İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. ÖLÇEK GEREĞİ PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ. PLAN KARARLARI, ARAZİNİN GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ GÖSTEREN VE ONLARI YÖNLENDİRİCİ NİTELİKTE OLUP PLAN SINIRI DAHİLİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARININ HAZİRLANMASINA ESAS OLARAK ALINACAKTIR. UYGULAMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.

A.2. NAZIM İMAR PLANI, BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİNDE YER ALAN 8087 ADA 59 PARSEL İLE 102-103 PARSELLERİN BİR KISMINI VE TESCİL HARİCİ ALANLARIN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

A.3. BU PLAN KAPSAMINDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MER'İ İMAR YÖNETMELİKLERİ, İLGİLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.4. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.5. PARSEL SINIRLARI İÇİNDE AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.6. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

A.7. PLANLAMA ALANI DAHİLİNDEKİ TÜM TİCARET, KONUT, KAMU ALANLARINDA VE BİNALARINDA ENGELLİLER İÇİN İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.8. KAMU TESİSLERİ ALANLARI VE DONATI ALANLARINDA UYGULAMA ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

A.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ (İÇMESUYU ŞEBEKE VE İLETİM HATTI PROJESİ VB.) KAPSAMINDA BASKI'DEN VE KONUSUYLA İLGİLİ DİĞER KURUM VE KURULUŞLARDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.10. PLANLAMA ALANINDA, ŞEHİR 2023 PROJESİ KAPSAMINDA BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 271 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜTLERİNİN YAPILMASI VE RAPORLARIN HAZIRLATILMASI İŞİ KAPSAMINDA YAPILAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RARAPORUNDA YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.11. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI:

NAZIM İMAR PLANINDA TANIMLANAN SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI 50 Kİ/HA, DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI 100 Kİ/HA VE ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI 150 Kİ/HA, 200 Kİ/HA, 250 Kİ/HA'DIR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DETAYLANDIRILACAKTIR. ANCAK BU KARARLARDA ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.

B.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI, İBADET ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, SAĞLIK TESİSLERİ ALANI, MİLLET BAHÇESİ, PARK ALANI VE REKREASYON ALANI VB. KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DETAYLANDIRILACAKTIR.

B.4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN KULLANIMLARA AİT HÜKÜMLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DETAYLANDIRILACAKTIR.

B.5. ULAŞIM

ULAŞIM KARARLARINA İLİŞKİN ARAÇ İZİ, BİSİKLET YOLU, HAVAİ HAT, YOL BOYU PARKLANMA GİBİ HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DETAYLANDIRILACAKTIR.

570 659.74 — 573 007.04

4 385 441.91 — BALIKESİR-I19-c-17-b — 4 385 461.92

571 000 — 571 500 — 572 000 — 572 500 — 573 000

BALIKESİR-I19-c-12-d — BALIKESİR-I19-c-13-d

4 388 000 — 4 388 000 — 4 387 500 — 4 387 500 — 4 387 000 — 4 387 000 — 4 386 500 — 4 386 500 — 4 386 000 — 4 386 000 — 4 385 500

1:5000

+ ED50 Grid
+ ITRF Grid

					19
01					
06					
11	12	C			
16					
21	22	23	24	25	

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
2013 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 5 metredir.
Yüklenici firma: ER-ME MÜHENDİSLİK MÜŞ.TİC.VE SAN.LTD.ŞTİ.

Proje Yöneticisi
Metin EREL
Harita Mühendisi

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü
Düygu Kaya
Harita Mühendisi
Murat Güngörmüş
Harita Mühendisi

ONAY

Balıkesir iline ait Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/5000 ölçekli Sayısal Halihazır Harita incelendi ve onandı
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Ahmet SEYDANLIOĞLU
Harita Şube Müdürü

Nazım ERGELEN
Genel Sekreter Yardımcısı