

BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PAFTA NO: 119-A-22-D-3-C

Pafta No:119-A-22-D-3-C	Ölçek:1000	Adı:BOYUĞ	İMZA
TOPLU KONUT DİREKTESİ BAŞKANLIĞI	Sahib: Pazarıcı (A. S. S. S. S.)	Nispeti: NCEİS	
	Sahib: M. S. S. S. S.	Nispeti: ÇAKAR	
	İmarat: Planlama ve Proje: Ç. S. S. S. S.	Sahib: Ç. S. S. S. S.	

BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Dosya No :100532016
Plan No :UIP-101112598
Ölçek :1/1.000

Balıkesir İli, Balıya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi'nde bulunan muhtelif parsellere ve bir kısım tescil harici alana ilişkin -2- parçalık 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi'nin 102. maddesinin (c) bendi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 11. maddesinin (c) bendi hükümleri uyarınca onaylandı.

1/1000

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.

BALIKESİR-I19-a-22-d-3-c

BALIKESİR-I19-a-22-d-3-b

4 402 623.04

BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI:

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.

A.2. BU PLAN KAPSAMINDA, İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU, ÇEVRE KANUNU, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ENDÜSTRİYEL KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İSINMADAN KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, GÜRÜLTÜ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.3. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; TRAFİ, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI YAPILARI YAPILABİLİR.

A.4. PLANLAMA ALANINDA GEREKMESESİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.

A.5. İMAR ADALARININ YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

A.6. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYI İLİŞKİN HUSUSLAR MİMARİ PROJEDEN BELİRLENECEKTİR.

A.7. DONATI ALANLARINDA UYGULAMA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

A.8. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR, DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARINI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. TESVİYE EDİLEN ZEMİN ALTINDA OTOPARKLAR YAPILABİLİR. APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMLAT (KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, KAPICI DAİRESİ İLE BAĞIMSIZ BÖLÜME TAHSİS EDİLMEMEK ÜZERE DEPO VE GARAJ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKANA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.9. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

A.10. KADASTRAL UYGULAMALAR ESNASINDA HAK KAYBINA MAHAL VERMEYECEK ŞEKİLDE KAMU YARARI DÜŞÜNÜLEREK ADA KENARLARINDA YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTmadan 2 METREYE KADAR DÜZELTMELER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA FONKSİYON, İFRAZ, KADEME HATLARINDA DA 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİKLER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.11. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEREĞİ İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.12. MEVCUT ENERJİ, HABERLEŞME, İÇME VE ATIK SU, ULAŞTIRMA VB. ŞEHİRİN TEKNİK ALTYAPISINI OLUŞTURAN TESİS VE SİSTEMLER ÇEVRE SAĞLIĞI VE İNSAN GÜVENLİĞİ SAĞLANARAK KAMUSAL İHTİYAÇ SÜRESİNCE AYKEN KORUNACAKTIR. ALAN ÜZERİNDE VE BİTİŞİK YAPILAŞMALARDA PROJE VE İNŞAAT SAFHALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

A.13. BALIKESİR VALİLİĞİ, İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ E-50548235 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.14. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-6395234 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.15. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN 14. MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİLERİNCE HAZIRLANACAK HİDROLOJİK VE HİDROLİK ETÜT RAPORU, DSI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN YAPI KULLANMA İZİN VERİLEMEZ. SÖZ KONUSU ALANDA DŞİNİN GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNE UYULMAMASI HALİNDE TİM HUKUKİ SORUMLULUK YATIRIMCI FİRMAYA AİT OLACAKTIR.

A.16. PLANLAMA ALANINDA YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLİTETİCİ FAALİYETLERE İZİN VERİLEMEZ.

A.17. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN, BÜTÜN KULLANIMLARIN GEREKLİ OTOPARK İHTİYACININ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ÖNCELİKLE KENDİ ALANLARI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

A.18. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DİŞARISINDA, İLGİLİ PARSELDE YER ALAN TESİSE AİT KONTROL NOKTASI, GİRİŞ TAĞI, GÜVENLİK KÜLÜBELERİ GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.

A.19. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYONDA KAMU YARARI İÇİN; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSİZİN TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.20. ÖZEL VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TİM ALANLARDA (YOL, YEŞİL ALAN, RESMİ ALAN VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE ENGELLİ BİREYLER İLE İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.21. 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.22. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA; UYGULAMADA, 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ İLE OLUŞAN MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

A.23. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NCA 28.05.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN BALIKESİR İLİ BALYA İLÇESİ KALAN YAKLAŞIK 6,35 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TİM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.24. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN İNŞAİ UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.25. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

B.1.1. BU ALANLARDA E=0.90 VE YENÇOK= 4 KAT, YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.1.1.1. KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %10'UNU GEÇMEMEK ÜZERE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TİCARİ AMAÇLI BİRİMLER YER ALABİLİR. TİCARİ BİRİMLER, YAPILARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ, BAĞIMSIZ YAPI OLARAK DA YAPILABİLİR. MERİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA, BU ALANDA YER ALACAK TİCARİ AMAÇLI KISIMLARIN ADA/PARSEL İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

B.1.1.2. YAPILARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YER ALACAK TİCARET BİRİMLERİ, ZEMİN KAT VEYA YOL SEVİYESİNDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA YAPILABİLİR.

B.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.2.1 SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

B.2.1.1 AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

B.2.1.1. BU ALANLARDA, SAĞLIK OCAĞI, VEREM SAVAŞ MERKEZİ GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.2.1.2. BU ALANLARDA; E=1.00 VE YENÇOK=3 KAT OLUP, SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.2.2 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS

B.2.2.1 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS

B.2.2.1. EMSAL=1.00 VE YENÇOK=2 KAT OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.2.2. İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

B.2.3 İBADET ALANLARI

B.2.3.1 CAMİ

B.2.3.1. BU ALANDA, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMLATLAR İLE AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR.

B.2.3.2. BU ALANLARDA, E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.3.3. BU ALANLARDA, İRTİFA, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ VB. GİBİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.3.1 PARK

B.3.1. AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK VE BÖLGENİN PARK VE YEŞİL ALAN GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BU ALANLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

B.4. TEKNİK ALTYAPI

B.4.1 ULAŞIM

B.4.1.1 KARAYOLLARI

B.4.1.1.1 TAŞIT YOLU (12M-10M)

B.4.1.1.1. PLANDA, 12 METRE VE 10 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN BÖLGESİNİN ÇEVRESİNDEKİ YERLEŞMELER İLE PLAN KAPSAMINDAKİ FONKSİYONLARI BİRBİRNE BAĞLAYAN VE PLANLAMA ALANINDA ALT BÖLGELER ARASINDA TAŞIT ULAŞIMINI VE ERİŞİMİ SAĞLAYAN YOLLARDIR.

ÇANAKKALE

BALYA

1/1000

61	19
08	
11	
18	
21	22 23 24 25

Koordinatlar ve pafta bölünmesi
en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı
2005.0 koordinatları, GR860 elipsi ve
Transversal Mercator (TM) izdüşümünde
düzenlenmiştir.
2015 yılında yapılan hava fotoğraflarından
çizilmiş olup, 2015 yılında son güncellenmesi
yapılmıştır.
Yapılar Şekil çizimleriyle gösterilmiştir.
Çizimdeki diğer arazi 1 metredir.
Yükseklik Pinnas: Etni Grup Bilgi Yürütücüsü A.Ş.

Proje Yürütücüsü
Turgay Köpek
Harita Mühendisi

KONTROL
B.B.B. Harita Mühendisi

A. Şahin Harita Mühendisi

ONAY
Balıkesir İli Balıya İlçesine ait Fotogrametrik
Yöntemle Çizilen 1/1000 Ölçekli Sayısal
Halihazır Harita İncelendi ve onandı.
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Harita Şube Müdürü
Harita Şube Müdürü
Harita Şube Müdürü
Harita Şube Müdürü