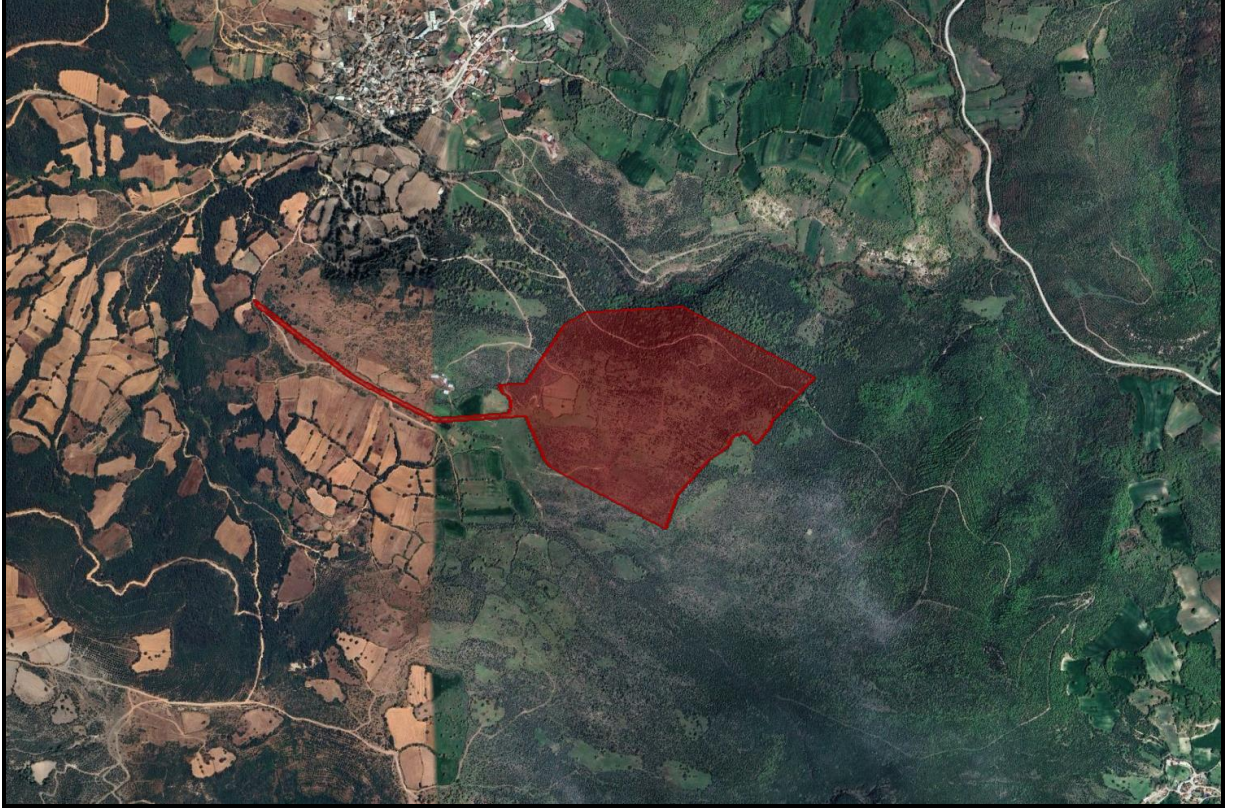


**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, SARIALAN MAHALLESİ, 158 ADA  
22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-476 PARSELLERE AİT  
(ÜRETİM=450 TON/YIL, DEPOLAMA=175 TON)**

---

**UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



---

**NİSAN 2026**

**ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU**

## İÇİNDEKİLER

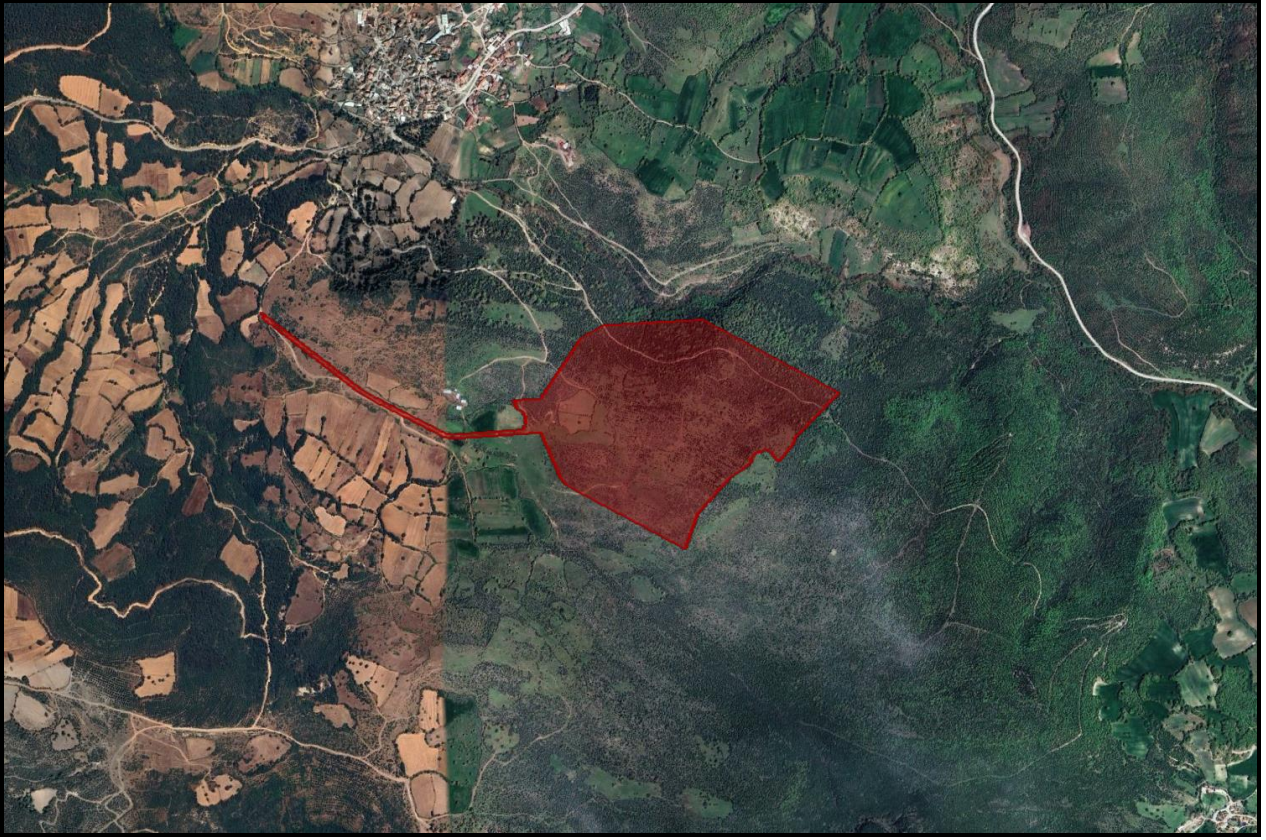
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	2
<b>2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM</b> .....	<b>3</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU .....	3
2.2. KADASTRAL DURUM .....	4
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b> .....	<b>4</b>
3.1. YAPI ANALİZİ .....	4
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	5
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	5
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	6
3.3. JEOLJİK DURUMU .....	6
<b>4. MEVCUT İMAR DURUMU</b> .....	<b>10</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	10
4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	10
4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	10
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	10
<b>5. KURUM GÖRÜŞLERİ</b> .....	<b>10</b>
<b>6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI</b> .....	<b>11</b>
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ .....	11
6.2. PLANLAMA KARARLARI.....	11

### HARİTA LİSTESİ

<b>HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ</b> .....	<b>1</b>
<b>HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ</b> .....	<b>1</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ</b> .....	<b>2</b>
<b>HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI</b> .....	<b>2</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI</b> .....	<b>3</b>
<b>HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ</b> .....	<b>4</b>
<b>HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ</b> .....	<b>5</b>
<b>HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b> .....	<b>5</b>
<b>HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b> .....	<b>6</b>
<b>HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI</b> .....	<b>9</b>
<b>HARİTA 11: PLANLAMA ALANIN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP( ÇEVRE DÜZENİ PLANI) KONUMU</b> .....	<b>10</b>
<b>HARİTA 12: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</b> .....	<b>13</b>



Planlama alanı; Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

## 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır.

Balıkesir İli'nin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaktır.



HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; kuzeyinden geçen Sarıalan Köyü iç yoluna bağlanan Kadastral yol bulunmaktadır. Alana ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

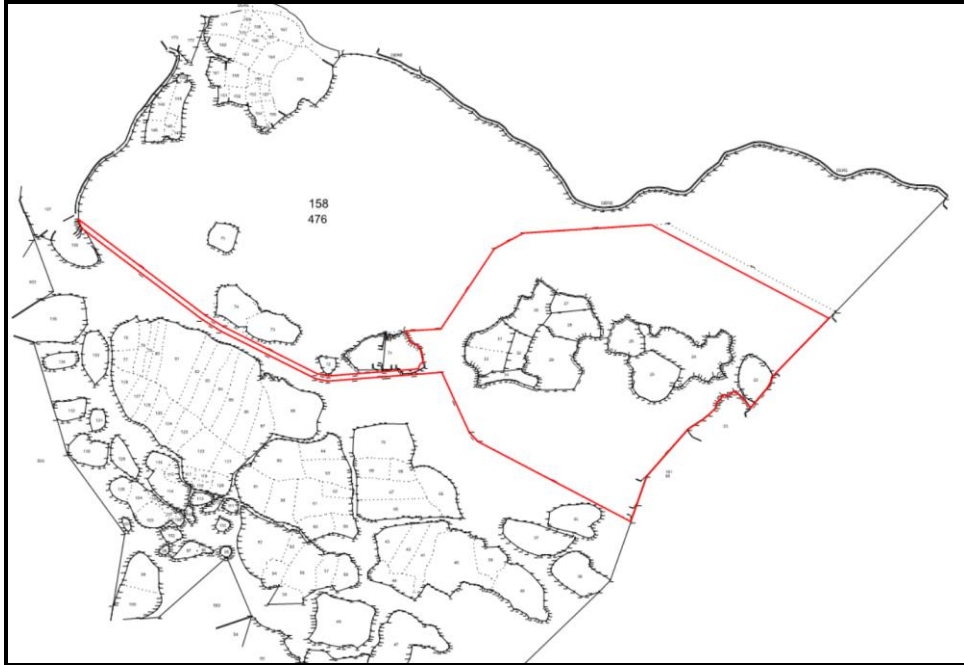
Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi, 158 ada 27-31-32-33-34 no.lu parsellerin mülkiyeti “KMS Kapsül ve Mühimmat Sanayi Ticaret Limited Şirketi” ne 158 ada 22-24-25-26--28-29-30—476 no.lu parsellerin mülkiyeti “ Maliye Hazinesi” ne aittir. Maliye Hazinesinin mülkiyetine ait olan 158 ada 22-24-25-26--28-29-30-476 no.lu parsellere ait T.C. Balıkesir 3.Noteri tarafından onaylanmış olan irtifak hakkı KMS Kapsül ve Mühimmat Sanayi Ticaret Limited Şirketi tarafına tahsis edilmiş, 04 Aralık 2023 Tarih ve 024458 sayılı Ön İzin Sözleşmesi bulunmaktadır. Toplamda parsellerin alanı 1,378,017.65 m<sup>2</sup>'dir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	22	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	5.746,11
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	24	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	16.481,96
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	25	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	10.284,85
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	26	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	5.965,38
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	27	KMS KAPSÜL VE MÜHİMMAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	SARIALAN	TARLA	3.309,75
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	28	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	TARLA	7.277,39
BALIKESİR- ALTİEYLÜL	158	29	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	13.893,91

BALIKESİR- ALTIEYLÜL	158	30	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	8.156,76
BALIKESİR- ALTIEYLÜL	158	31	KMS KAPSÜL VE MÜHİMMAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	SARIALAN	TARLA	5.032,87
BALIKESİR- ALTIEYLÜL	158	32	KMS KAPSÜL VE MÜHİMMAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	SARIALAN	TARLA	3.479,78
BALIKESİR- ALTIEYLÜL	158	33	KMS KAPSÜL VE MÜHİMMAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	SARIALAN	TARLA	4.670,53
BALIKESİR- ALTIEYLÜL	158	34	KMS KAPSÜL VE MÜHİMMAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	SARIALAN	TARLA	3.522,14
BALIKESİR- ALTIEYLÜL	158	476	MALİYE HAZİNESİ – ÖN İZİN	SARIALAN	HAM TOPRAK	1.277.681,62

## **2.2. KADASTRAL DURUM**

Uygulama İmar planına konu olan alan Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi, 158 ada 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 no.lu parsellerin tamamını ve 158 ada 476 no.lu parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

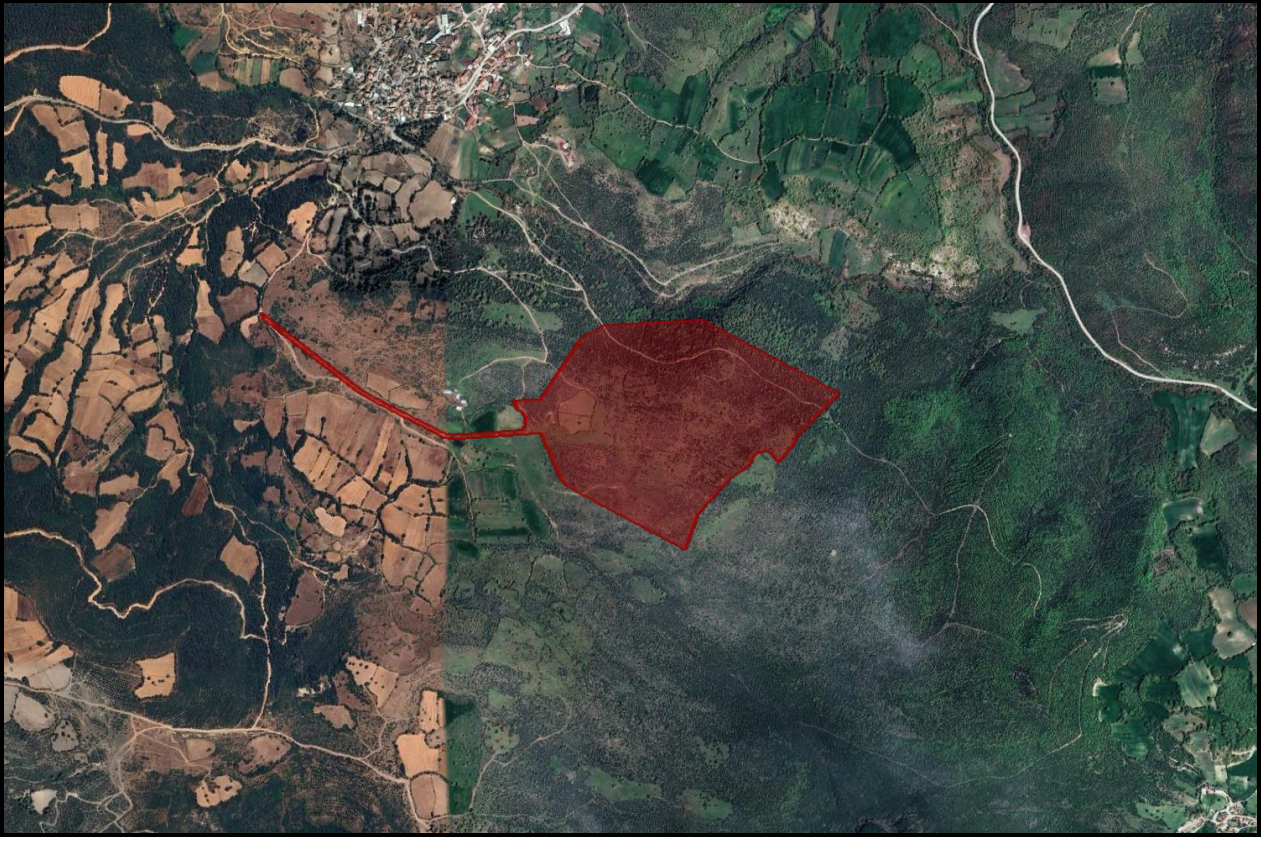


**HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ**

## **3. MEVCUT DURUM TESPİTİ**

### **3.1. YAPI ANALİZİ**

Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi, 158 ada 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-476 no.lu parseller üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

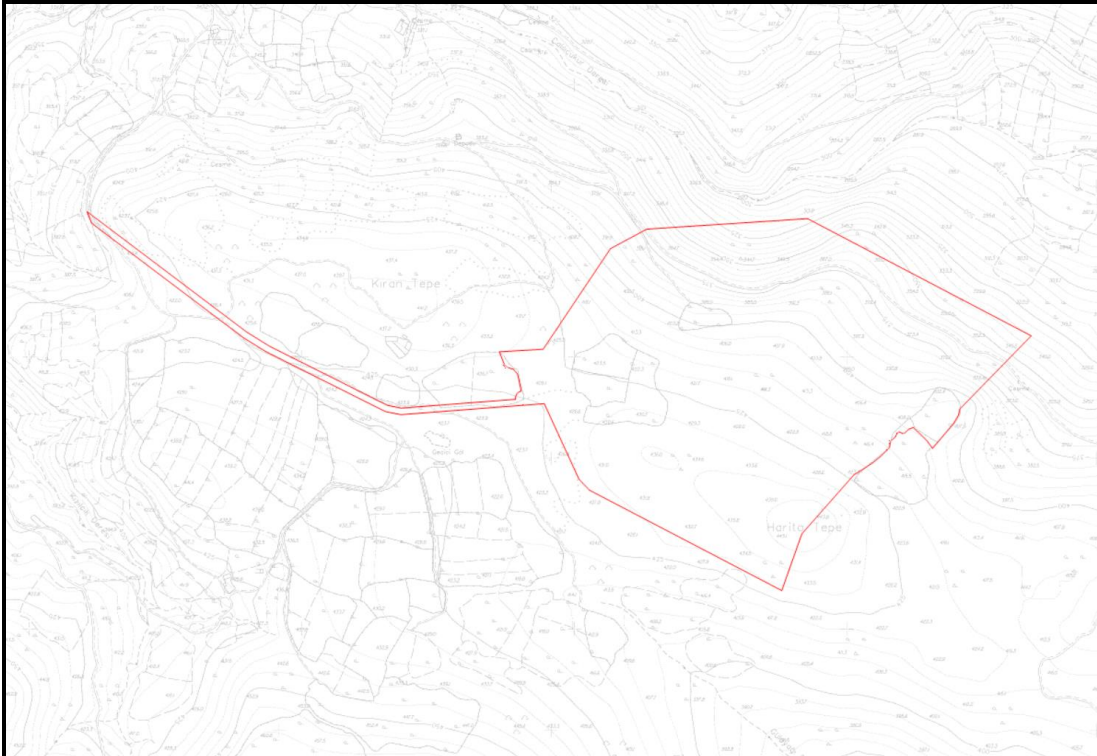


HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### **3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

#### **3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Planlama alanına ilişkin 1 adet I19-d-19-a pafta numaralı 1/ 5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF96 3 derece koordinat sisteminde 16.11.2016 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

### 3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 6 adet I19-d-19-a-3-a, I19-d-19-a-3-b, I19-d-19-a-3-c, I19-d-19-a-3-d, I19-d-19-a-4-a ve I19-d-19-a-4-b pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli hâlihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF96 3 derece koordinat sisteminde 09.01.2024 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

### 3.3. JEOLJİK DURUMU

Planlama alanına ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 07.10.2024 tarihinde onanmış ve inceleme alanı içerisinde alanlar haritada **U.A-2 (Kaya Ortamlar)** ve **Ö.A-2.1 (Önemli Alanlar 2.1)** sembolü ile gösterilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonuç ve öneriler şunlardır;

1. Bu çalışma ile Balıkesir İli Altıeylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi içerisinde yer alan 1 adet 1/5000 ölçekli İ19-D-19-A nolu ve 6 adet 1/1000 ölçekli İ19-D-19-A-4-A, İ19-D-19-A-4-B, İ19-D-19-A-3-A, İ19-D-19-A-3-B, İ19-D-19-A-3-D, İ19-D-19-A-3-C nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen toplamda 39.20 ha. Büyüklüğündeki alanda jeolojik ve jeoteknik etüt yapılarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında Milli Savunma Sanayiine yönelik olarak Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve DEpolama Alanı [ Patlayıcı Mdde Deposu, Muharip Mühimmat Üretim Tesisleri (Kapsül ve Evza Üretim Tesisi) ] amaçlı yapı yapılması planlanmaktadır.
2. İnceleme alanında, arazi ve sondaj çalışmaları kapsamında 10 adet 7,00m, 7,50m, 8,00 metre derinliklerinde toplam 73,00m jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. İnceleme alanındaki birimlerin fiziksel, indeks ve mekanik parametrelerini belirleyebilmek amacıyla kaya birimlerde karot numuneleri alınmıştır. Ayrıca çalışma alanına ait zeminlerin elastic-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 21 kanallı sismik cihaz ile 10 profil 48 metre açılımlı, 2 metre jeofon aralıklı, 2 metre offset mesafeli sismik kırılma (P dalgası), kırılmalar ile aynı hatlarda olacak şekilde 10 profil 54 metre açılımlı, 2 metre jeofon aralıklı, 8 metre offset mesafeli MASW (S dalgası) ve 10 noktada mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.
3. İnceleme alanına da kapsayan " Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 1.No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 20/08/2014 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda inceleme alanı " Tarım Alanı ve Orman Alanı" olarak belirtilmiştir. 1/25000 ölçekli , 1/1000 ölçekli, 1/5000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır. İnceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır.
4. Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarih ve 821153 sayılı yazısına göre inceleme alanı içerisinde herhangi bir " Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır" (EK-1).
5. İnceleme alanının hakim eğim aralığı %0-10, %10-20, %20-30 ve >%30 olup bir kısmı düz, bir kısmı eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
6. İnceleme alanı "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkaniti (Toh) ile temsil edilmektedir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait Gri Renkli, İçerisinde Yer Yer Siyah Çoğunlukla Beyaz Renkli Pilajoplastların Olduğu Andezit birimler kesilmiştir.

7. Yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda: İnceleme alanında ölçülen 1. Tabaka Vp hız değerleri 610 m/sn - 1240 m/sn, 2. Tabaka V, hız değerleri ise 1070 m/sn-1636 m/sn hız değerleri aralığında hesaplanmıştır. İnceleme alanında ölçülen 1. Tabaka V.hız değerleri322 m/sn 668 m/sn, 2. Tabaka için ise 545 m/sn 728 m/sn hız değerleri aralığında hesaplanmıştır. Vs30 hız değerleri ise 506m/sn Vs30 719m/sn aralığında değişmektedir.Maksimum Kayma Modülü'ne (Gmax) göre tabakaların yatay kuvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 1. Tabaka Maksimum Kayma Modülü (Gmax) 1596-8210 kg/cm2 aralığında (Orta/Sağlam), 2. Tabaka 5435-10387 kg/cm2 aralığında (Sağlam /Çok Sağlam) Dinamik Elastisite Modülü'ne (Ea) göre Zeminin sertlik ve çimentolaşma derecesinin bir göstergesidir.1. Tabakanın Dinamik Elastisite Modülü (Ed) 4173-21274 kg/cm2 aralığında (Zayıf/Orta/Sağlam Zeminler), 2. Tabakanın Dinamik Elastisite Modülü (Ed) 14940-28489 kg/cm2 aralığında (Sağlam Zeminler). Bulk Modülü (K) Zeminin sıkışmaya karşı olan direncini gösterir 1. Tabakanın Bulk Modülü(K) 3601-17344 kg/cm2 aralığında (Az/Orta), 2. 12461-36891 kg/cm2 (Orta). Yoğunluğu (p) 1. Tabaka Yoğunluk(p) değerleri 1.54-1.84 g/sm3 aralığında (Orta)2. Tabaka Yoğunluk (p) değerleri 1.77-1.97 g/sm3 aralığında (Orta-Yüksek) ise bulunmuştur. İnceleme alanında yapılan mikrotremör ölçümleri sonucunda Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait birimlerde zemin hakim titreşim periyodu 0.27 sn 0,37 sn aralığında belirlenmiştir. Hakim periyot ölçüt tanımı "A-B" Sınıfına girmektedir.Bu değerlendirme sonucunda Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait birimlerde zemin büyütmesi değeri değeri 0,99 1,78 değerleri aralığında hesaplanmıştır. Spektral büyütme göre tehlike düzeyi "A(Düşük)" sınıfına girmektedir. Burada yapılacak yapıların, olası bir deprem sırasında rezonansa girmemesi için, mikrotremör çalışması sonucunda elde edilen parametreler hesaplamalarda mutlaka kullanılmalıdır.
8. İnceleme alanında "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait gri renkli, içerisinde yer yer siyah çoğunlukla beyaz renkli pilajoplastların olduğu Andezit birimlerde yapılan karotlu sondajlarda RQD değerlerine bakıldığında % (0-25), % (25-50), % (50-75), % (75-90), % (90-100) değerleri arasında değişmekte olup Deere, 1968'ya göre kaya birimlerin "Çok Zayıf-Zayıf-Orta-İyi-Çok İyi" kaya sınıfında olduğu görülmektedir.
9. "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait gri renkli, içerisinde yer yer siyah çoğunlukla beyaz renkli pilajoplastların olduğu Andezit birimlerde yapılan laboratuvar deney sonuçları ile hesaplanan tek eksenli basınç dayanımı değerleri incelendiğinde bu birimler Deere ve Miller, 1966'ya göre Çok Düşük Dayanımlı Kayaçsınıfına girmektedir.
10. "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait gri renkli, içerisinde yer yer siyah çoğunlukla beyaz renkli pilajoplastların olduğu Andezit birimlerde yapılan laboratuvar deney sonuçları ile elde edilen nokta yükleme dayanımı değerleri incelendiğinde bu birimler Bieniawski 1975'e göre Çok Düşük-Düşük-Orta Dayanımlı Kayaçsınıfına girmektedir
11. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" uyarınca inceleme alanındaki zeminlerde yapılan sondaj ve jeofizik çalışmaları neticesinde "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait gri renkli, içerisinde yer yer siyah çoğunlukla beyaz renkli pilajoplastların olduğu Andezit birimlerde Vs30-506-719 m/sn aralıklarında belirlenmiş olup bu birimlerin yerel zemin sınıfı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği-2018'e göre zemin sınıfı olarak yorumlanabilir.
12. İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen birimler "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait gri renkli, içerisinde yer yer siyah çoğunlukla beyaz renkli pilajoplastların olduğu Andezit olan kaya birimler olduğundan dolayı oturma, şişme, Sıvılaşma problemi beklenilmemektedir.
13. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı suyunu rastlanılmamıştır. Ancak mevsimsel yağışlar ve beslenme koşullarına bağlı olarak yeraltı sularının oluşabileceği ve seviyelerinin değişiklik gösterebileceği hususu dikkate alınmalıdır.
14. İnceleme alanı "AFAD, 2018. Türkiye Deprem Haritası"na göre En Büyük Yer İvmesi (PGA 475) 0,377 g olarak belirlenmiştir. Çalışma alanında yapılacak olan yapıların " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği " hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır.
15. İnceleme alanında hakim eğim aralığı %0-10, %10-20, %20-30 ve >%30 arasında değişmekte olup bir kısmı düz, bir kısmı eğimli bir topoğrafya sunulmaktadır. İnceleme alanı içerisinde Aktif heyelan, akma vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak eğim ve litolojiye bağlı olarak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite problemleri gelişebilir
16. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır.
17. İnceleme alanı içerisinde akar dere veya kuru dere yatakları bulunmamaktadır. Planlama öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan güncel (DSİ) görüş alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
18. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri bulunmamaktadır.
19. Bu kapsamda inceleme alanı için yapılan tüm bu çalışmalardan elde edilen veriler değerlendirilmiş olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 2 kategoride değerlendirilmiştir.

#### Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanların jeolojisini "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait Gri Renkli, içerisinde Yer Yer Siyah Çoğunlukla Beyaz Renkli Pilajoplastların Olduğu Andezit olan kaya birimler oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi aralığı %10-20, %20-30 ve >%30arasında değişmektedir.Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait kaya birimler RQD'ye göre "Çok Zayıf-Zayıf-Orta-İyi-Çok İyi" kayaç sınıfında, tek eksenli basınç dayanımına göre Çok Düşük" dayanımlı, nokta yükleme dayanımına göre "Çok Düşük-Düşük-Orta " dayanımlıkayaç grubundadır. Bu alanda MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır. Bu alanın hâkim eğim;>% 10 olup genellikle eğimli bir topoğrafya sunmaktadır. Bu alanlarda heyelan, akma, kütle hareketi, kaya düşmesi v.b.

gözlemlenmemiştir. Ancak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüze suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı çevresinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yol, boru hattı, kanalizasyon v.b. her türlü alt yapının depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yüze/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.

İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur.

Uygun Alanlar 2 (UA-2):Kaya Ortamlar

İnceleme alanının jeolojisini "Oligosen" yaşlı Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait Gri Renkli, İçerisinde Yer Yer Siyah Çoğunlukla Beyaz Renkli Pilajoplastların Olduğu Andezit olan kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında gözlenen Hallaçlar Volkanitine (Toh) ait Gri Renkli, İçerisinde Yer Yer Siyah Çoğunlukla Beyaz Renkli Pilajoplastların Olduğu Andezit olan kaya birimlerde şişme-oturma-taşıma gücü v.b mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.


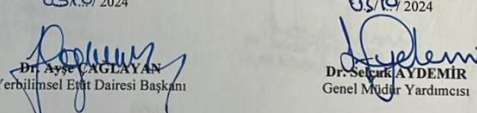

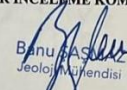
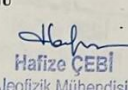

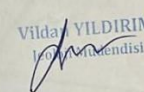
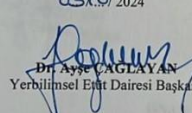
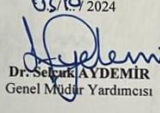
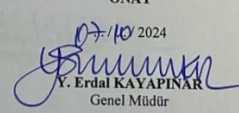
Bu alanlarda;

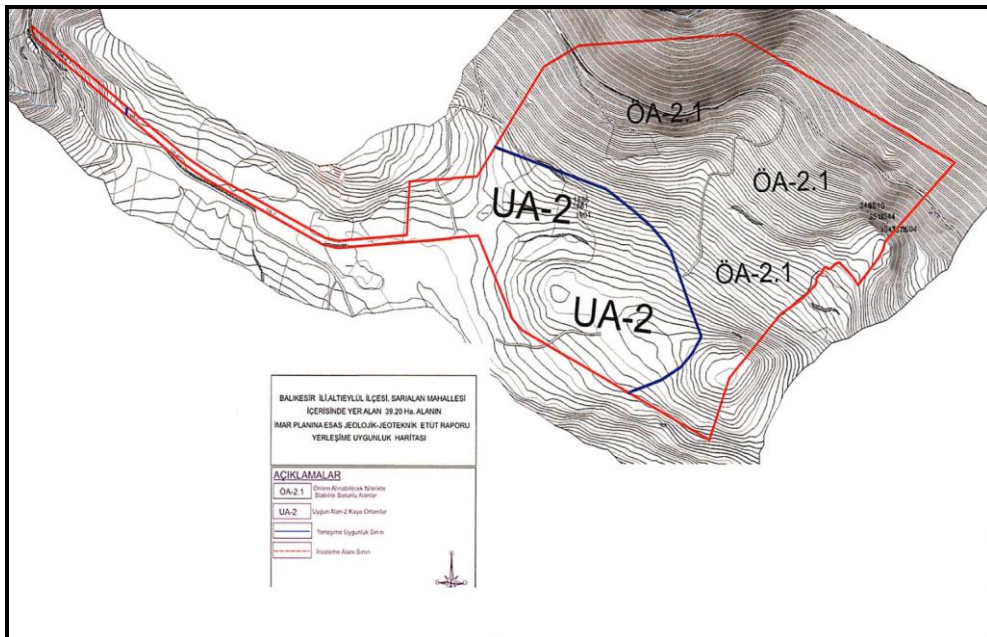
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüze suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

20. İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) hükümlerine uyulmalıdır.

21. Balıkesir İli Altıeylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi içerisinde yer alan 1 adet 1/5000 ölçekli İ19-D-19-A nolu ve 6 adet 1/1000 ölçekli İ19-19-A-4-A, İ19-D-19-A-4-B, İ19-D-19-A-3-A, İ19-D-19-A-3-B, İ19-D-19-A-3-D, İ19-D-19-A-3-C nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen toplamda 39.20 ha.büyükliğündeki alan için imar planına esas olarak hazırlanan bu rapor, zemin etüt raporu yerine hiçbir şekilde kullanılamaz.

İL	BALIKESİR	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, maliz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mülkiyet mühendisi/firmaya aittir.
İLÇE	ALTIEYLÜL	
BELDE	-	
KÖY/MHAL.	SARIALAN MAHALLESİ	
ALAN	39.2 ha.	
ADA/PARSEL	1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ İ19-D-19-A NOLU VE 6 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ İ19-19-A-4-A, İ19-D-19-A-4-B, İ19-D-19-A-3-A, İ19-D-19-A-3-B, İ19-D-19-A-3-D, İ19-D-19-A-3-C NOLU PAFTALAR	Emre SAVAS Jeoloji Yüksek Mühendisi 
PAFTA		H.Merve BOYRACI Jeofizik Mühendisi 
YERBİS NO	23001210099698	
<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>		
  		
 		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
 		
<b>ONAY</b>		
		

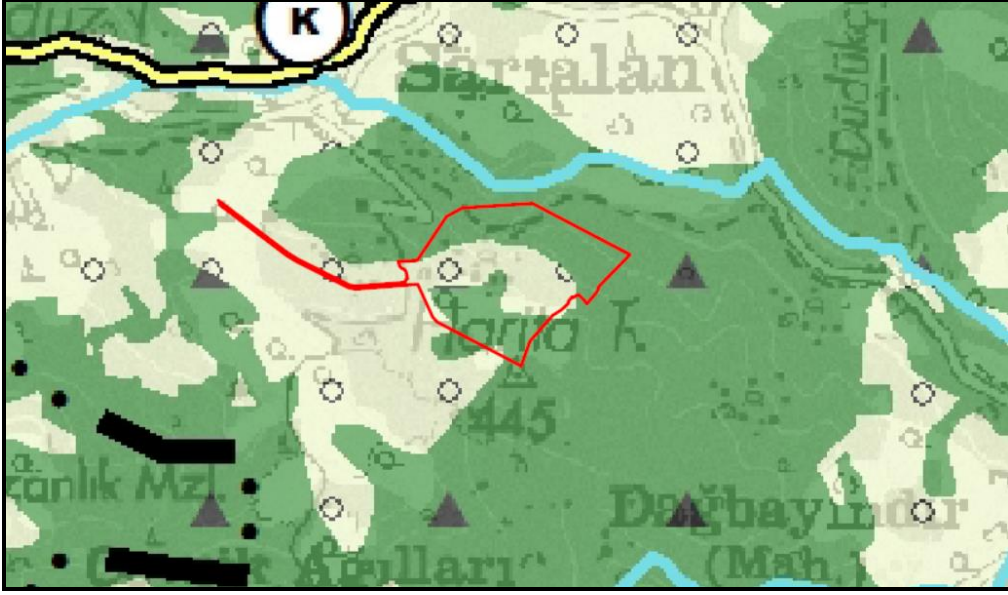


**HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI**

#### **4. MEVCUT İMAR DURUMU**

##### **4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I19 Paftasında **Tarım Alanı ve Orman Alanı** fonksiyonundan etkilenmektedir.



HARİTA 11: PLANLAMA ALANIN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP( ÇEVRE DÜZENİ PLANI) KONUMU

##### **4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

##### **4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

##### **4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Planlama alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

#### **5. KURUM GÖRÜŞLERİ**

Plan değişikliğine konu alana ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmü uyarınca kurum görüşleri alınmış olup, aşağıda listesi verilen kurum görüşleri bu planın eki CD'sinde yer almaktadır:

- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarih ve E.821153 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.8524933 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.8417435 sayılı yazısı; (ÇED)
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.4619827 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarih ve E.233907132 sayılı yazısı;

- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.12967070 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarih ve E.2024011114335436059 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 13.01.2026 tarih ve E.152403 sayılı yazısı;
- T.C. Altieylül Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarih ve E.61254 sayılı yazısı;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 17.01.2024 tarih ve E.2426 sayılı yazısı;
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın bila tarihli ve E.2438 sayılı yazısı;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarih ve E.4229101 sayılı yazısı;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün, 12.03.2026 tarih ve E.23862839 sayılı yazısı;
- T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2024 tarih ve E.840231 sayılı yazısı;
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Genelkurmay Başkanlığı, Harekat Başkanlığı'nın 17.01.2024 tarih ve E.1842059 sayılı yazısı;
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 12.01.2024 tarih ve E.1426257 sayılı yazısı;
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.4661210 sayılı yazısı;
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07.02.2024 tarih ve E.2024063574 sayılı yazısı;
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.01.2024 tarih ve E.3130916 sayılı yazısı;
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın bila tarihli ve E.69574 sayılı yazısı;
- T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 04.01.2024 ve E.2247217 sayılı yazısı;
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 09.02.2024 tarih ve E.3709 sayılı yazısı;

## **6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI**

### **6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ**

Girişimci firma, Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi sınırları içerisinde 158 ada 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-476 no.lu parseller üzerinde "5201 Sayılı Harp Araç Ve Gereçleri İle Silâh, Mühimmat Ve Patlayıcı Madde Üreten Sanayi Kuruluşlarının Denetimi Hakkında Kanun" kapsamında kalan Savunma Sanayisine yönelik olarak Muharip Mühimmat Üretim ve Depolama Tesisleri amaçlı "**Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Alanı**" 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasını talep etmektedir.

Yapılacak olan Muharip Mühimmat Üretim ve Depolama Tesislerinde kaliteli , yüksek standartlarda Muharip Mühimmat üretimi yapılması ve depolanması planlanmaktadır. Söz konusu yatırımla bölgede yeni iş istihdamları yaratılması ve yurtiçine önemli miktarda döviz girdisinin girmesi sağlanacaktır.

### **6.2. PLANLAMA KARARLARI**

Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Sarıalan Mahallesi sınırları içerisinde, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 09.01.2024 tarihinde ITRF\_96 3 derece koordinat sisteminde onanmış, 6 adet I19-d-19-a-3-a, I19-d-19-a-3-b, I19-d-19-a-3-c, I19-d-19-a-3-d, I19-d-19-a-4-a ve I19-d-19-a-4-b 1 / 1000 ölçekli Halihazır paftasında yatayda ; x =4.383.000 – 4.383.800 , dikeyde ; y = 556.100 – 557.900

koordinatları arasında bulunan 158 ada 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-476 no.lu parseller üzerinde 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına başlanmıştır.

Uygulama İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, mer'İ ÇDP planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan Uygulama imar planı ile Plan onama sınırları içinde planda kitle olarak gösterilen;

- 1 Adet ( 40 x 50 m.) ebatlarında 1.1. HD 50 Kg. Kapasiteli Primer Dolu Tesisi (2.000 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 30 x 120 m.) ebatlarında 1.1. HD 50 Kg. Kapasiteli Ecza Üretim Tesisi (3.600 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 6 x 25 m.) ebatlarında 1.1. HD 175 Kg. Kapasiteli Yarımamül Deposu (150 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 80 x 160 m.) ebatlarında 1.3. HD 500 Kg. Kapasiteli Hafif Silah Mühimmat Dolu Tesisi (12.800 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 5 x 250 x 8 x 8 x 3 m.) ebatlarında Test Poligonu (Yeraltı) (1.250 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 50 x 115 m.) ebatlarında 1.1. HD 400 Kg. Kapasiteli Patlayıcı Üretim Tesisi (5.750 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 50 x 200 m.) ebatlarında 1.1. HD 400 Kg. Kapasiteli Patlayıcı Üretim Tesisi (10.000 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 25 x 70 x 85 x 110 x 120 x 190 m.) ebatlarında Hafif Silah Mühimmatı Kovan ve Çekirdek Üretim Hattı (19.150 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 70 x 85 m.) ebatlarında Makine Montaj Hattı (5.950 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 20 x 50 m.) ebatlarında Depo (1.000 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 20 x 20 x 38 x 50 x 58 x 70 m.) ebatlarında İdari Bina ve Güvenlik (2.160 m<sup>2</sup>)
- 1 Adet ( 15 x 30 m.) ebatlarında 1.3. HD 175 Ton Kapasiteli Patlayıcı Deposu (450 m<sup>2</sup>)

Yapılar yapılacaktır.

Plan üzerinde gösterilen yapılar amaçları dışında kullanılamazlar. Teklif İmar Planında yapılanma koşulları öneri kitle doğrultusunda ve E( Emsal ) = 0.25 olacak şekilde oluşacaktır. Planlama alanı içinde Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisleri imar planında gösterilen ölçü ve ebatlarda, Y ençok: 7.50 m ve 1 kat olacaktır. Patlayıcı Madde Üretim ve Depolama Tesisleri dışında diğer üretim ve depolama tesisleri ile bunların tamamlayıcısı olan idari ve diğer tesisler imar planında gösterilen ölçü ve ebatlarda, Y ençok : 10.50 m ve 3 kat olacaktır. Yapı yaklaşma sınırları giriş ve çıkışların yapılacağı 12 metrelik imar yoluna 5 metre, komşu parsellere 5 metre olacaktır. Arazinin meyilli olması nedeniyle alanda yapılacak tüm yapılara tabii zeminden kot verilecektir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; "5201 Sayılı Harp Araç Ve Gereçleri İle Silâh, Mühimmat Ve Patlayıcı Madde Üreten Sanayi Kuruluşlarının Denetimi Hakkında Kanun" kapsamında kaldığı için Patlayıcı madde üretim ve depolama tesislerinin yerleşimi, birbirlerine ve çevreye olan mesafeleri, depoların ebatları, kapasiteleri ve tipleri, Güvenlik Mesafesi Sınırı ile Sağlık Koruma Bandı mesafeleri NATO standartları baz alınarak tasarlanmıştır.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM		PLAN SONRASI	
	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran(%)
Yanıcı, Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depolama Alanı	0	0	374.081,81	97,1
Yol	0	0	11.261,76	2,9
<b>TOPLAM</b>	-	-	<b>385.343,57</b>	<b>100</b>



**HARİTA 12: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**