PLAN NOTLARI:

A- GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, SARIALAN MAHALLESİ, 158 ADA 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 PARSELLERİN TAMAMINI ve 476 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNÜ KAPSAMAKTADIR.

2. BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLIĞI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUN'NA VE SULAK ALANLARIN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE, 5199 SAYILI HAYVANLARI KORUMA KANUNU'NA
- 3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 25709 SAYILI BİYOSİDAL ÜRÜNLERİN KULLANIM USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE
- 09/09/2006 TARİH 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA,
- KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE KOKU OLUŞTURAN EMİSYONLARIN KONTROLÜ HAKKINDA YÖNETMELİK, TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- 6551 SAYILI BARUT VE PATLAYICI MADDELERLE SİLAH VE TEFERRUATI VE AV MALZEMELERİNİN İNHİSARINDAN ÇIKARILMASI HAKKINDA KANUN İLE TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK VE İLGİLİ GENELGE HÜKÜMLERİNE,
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. PLANLAMA ALANINDA KAMUYA AİT OLMASI GEREKEN ALANLAR (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESISLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

5. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERINE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA VE 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6. PROJE KAPSAMINDA İNŞA EDİLECEK YAPILAR İÇİN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA GÖRE 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN 5. MADDESİ GEREĞİNCE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI (GSM) ALINACAKTIR.

7. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAŞMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUMLARIN TESİSLERİNE AİT UYGULAMALARDA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE TÜM MALİYETİN İLGİLİSİNCE KARŞILANMASI KAYDIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.

9. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ ALTYAPI TESİSİNİN KURULUMU İLGİLİ YATIRIMCI TARAFINDAN, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN BİÇİMDE YAPILACAK, BAKIM ONARIM VE TEMİZLİĞİ YATIRIMCI TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.

10. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
11. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
12. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
13. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI ZORUNLUDUR. KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILAMAZ.
14. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI, ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
15. İŞ MAKİNALARI VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.
16. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
17. YANICI, PARLATICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİĞİN YA DA KAPASİTE ARTIŞININ PLANLANMASI HALİNDE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİKLER, ÇED YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MER'İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.
18. SÖZ KONUSU PROJE İÇİN ÇED YÖNETMELİĞİNİN 8.MADDESİ UYARINCA http://eced.csb.gov.tr İNTERNET ADRESİNDE YER ALAN "ÇEVRİMİÇİ ÇED SÜRECİ YÖNETİM SİSTEMİ" ÜZERİNDEN BAŞVURU YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
19. ÇED YÖNETMELİĞİ UYARINCA YAPILACAK DEĞERLENDİRME NETİCESİ OLUMLU SONUÇLANMADAN ("ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA"/"ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR"/"ÇED OLUMLU" KARARI ALINMADAN) HERHANGİ BİR FAALİYETE BAŞLANILAMAZ.
20. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA YER ALAN FAALİYETE İLİŞKİN OLARAK ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA VERİLEN TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
21. DOĞAL HAYATIN VE YABAN HAYATININ ZARAR GÖRMEMESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İLE BÖLGEYE ULAŞILABİLİRLİĞİN VE ERİŞİLEBİLİRLİĞİN ENGELLENMEMESİ İÇİN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
22. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ UYARINCA: ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
23. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

1. PATLAYICI MADDE ÜRETİM VE DEPOLAMA ALANINDA; 450 TON/YIL ÜRETİM VE 175 TON DEPOLAMA KAPASİTELİ TESİSLER YER ALACAKTIR.
2. BU ALANDA; E:0.25, PATLAYICI MADDE ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSLERİ İÇİN İMAR PLANI PAFTALARINDA GÖSTERİLEN ÖLÇÜ VE EBATLARDA YENÇOK: 7.50 METRE VE 1 KAT; DİĞER ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSLERİ İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN İDARİ VE DİĞER TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN ÖLÇÜ VE EBATLARDA YENÇOK: 10.50 METRE VE 3 KATTIR.
3. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA KİTLE OLARAK GÖSTERİLEN ;
   - Yeni 1 Adet (40 x 50 m.) ebatlarında 1.1. HD 50 Kg. Kapasiteli Primer Dolum Tesisi (2.000 m²)
   - Yeni 1 Adet (30 x 120 m.) ebatlarında 1.1. HD 50 Kg. Kapasiteli Ecza Üretim Tesisi (3.600 m²)
   - Yeni 1 Adet (6 x 25 m.) ebatlarında 1.1. HD 175 Kg. Kapasiteli Yarımamül Deposu (150 m²)
   - Yeni 1 Adet (80 x 160 m.) ebatlarında 1.3. HD 500 Kg. Kapasiteli Hafif Silah Mühimmat Dolum Tesisi (12.800 m²)
   - Yeni 1 Adet (5 x 250 x 8 x 8 x 3 m.) ebatlarında Test Poligonu (Yeraltı) (1.250 m²)
   - Yeni 1 Adet (50 x 115 m.) ebatlarında 1.1. HD 400 Kg. Kapasiteli Patlayıcı Üretim Tesisi (5.750 m²)
   - Yeni 1 Adet (50 x 200 m.) ebatlarında 1.1. HD 400 Kg. Kapasiteli Patlayıcı Üretim Tesisi (10.000 m²)
   - Yeni 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 m²)
   - Yeni 1 Adet (70 x 85 m.) ebatlarında Makine Montaj Hattı (5.950 m²)
   - Yeni 1 Adet (20 x 50 m.) ebatlarında Depo (1.000 m²)
   - Yeni 1 Adet (20 x 20 x 38 x 50 x 58 x 70 m.) ebatlarında İdari Bina ve Güvenlik (2.160 m²)
   - Yeni 1 Adet (15 x 30 m.) ebatlarında 1.3. HD 175 Ton Kapasiteli Patlayıcı Deposu (450 m²)

   YAPILACAKTIR.

4. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA ONAYLI VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK EMNİYET MESAFELERİNİN PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ ORMAN ALANLARINI KAPSAMASI HALİNDE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 17. MADDESİ UYARINCA İLGİLİ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN İZNİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
5. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK TESİSLERİN, GÜVENLİK VE SAĞLIK KORUMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK NATO ASKERİ MÜHİMMAT VE PATLAYICILARIN DEPOLANMASI STANDARTLARINA (AASTP-1) UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK VAZİYET PLANI, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANINDA NATO ASKERİ MÜHİMMAT VE PATLAYICILARIN DEPOLANMASI STANDARTLARINA (AASTP-1) UYGUN OLARAK BELİRLENECEK GÜVENLİK MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ İLE TAŞINMAZ MALİKLERİNİN MUVAFAKATİ ALINMADAN ÜRETİME GEÇİLEMEZ.
7. YANICI, PARLATICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANINDA BU KULLANIMA YÖNELİK TESİSLER İLE KULLANIMI DESTEKLEYECEK TAMAMLAYICI YAPILAR YAPILABİLİR.
8. 07.10.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
9. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ PATLAYICI MADDE ÜRETİMİ, İŞLEME, DEPOLAMA YAPILARI VE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN İDARİ VE SOSYAL TESİS YAPILARI KONUMLARI VE KAPASİTELERİ İLE BİRLİKTE KÜTLE OLARAK PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. PATLAYICI MADDE ÜRETİM, İŞLEME VE DEPOLAMA AMAÇLI KULLANILACAK YAPILAR DIŞINDA PLANLAMA ALANI SINIRI DAHİLİNDE, YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA TOPLAMDA 100 M^2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY OCAĞI, MESCİT, WC, SU DEPOSU, BEKÇİ KULÜBESİ, MÜŞTEMİLAT, VB. YAPILAR YAPILABİLİR.
10. 5201 SAYILI HARP ARAÇ VE GEREÇLERİ İLE SİLÂH, MÜHİMMAT VE PATLAYICI MADDE ÜRETEN SANAYİ KURULUŞLARININ DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
11. EKOLOJİK DENGENİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLMESİ VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYACAK BÜTÜN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
12. YAMAÇ SULARININ OLASI TAŞKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN FAALİYET SAHİPLERİNCE ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
13. BALIKESİR VALİLİĞİNİN (İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ) 02.09.2024 TARİHLİ VE 15425423 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE 30.07.2024 ONAY TARİHLİ TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULACAKTIR.
14. PROJE ALANI, ER:3393787 VE ER:3479646 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE MİNERALLİ SULAR RUHSAT SAHALARI İLE GİRİŞİMLİ OLDUĞUNDAN BALIKESİR VALİLİĞİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
15. YUKARIDAKİ TÜM MADDE HÜKÜMLERİNİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİNE İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLERİ DENETLEME GÖREVİ MERİ MEVZUAT KAPSAMINDA İLGİLİ İDARELERİNE AİTTİR.
16. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.