

T.C.
SINDIRGI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ASKIYA ALMA İLAN TUTANAĞI

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2024 tarih ve 2024/17-09 sayılı kararı ile 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca onaylanan İlçemiz Hisaralan Mahallesi, Balıkesir Hisaralan Termal Turizm Merkezi içerisinde kalan 269 ada 12, 13 parsel ve 270 ada 7, 8, 9, 21 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin "TERMAL TURİZM ALANI" amaçlı hazırlanan Balıkesir Hisaralan Termal Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (PİN: UIP-101081372), 03.03.2025 tarihinde Belediyemiz ilan panosunda, internet sitesinde ve eşzamanlı olarak Hisaralan Mahalle Muhtarlığının ilan panosunda, 3194 sayılı İmar Kanunu (8b) Kapsamında 1 ay askı süresince, askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu Uygulama İmar Planı Teklifine ilişkin itirazın olması halinde, itiraz dilekçesinin askı süresi içinde Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

03.03.2025

Fatma BAYRAM OĞUZ
Şehir Plancısı

Emine ÇIRAZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

BALIKESİR SINDIRGI HİSARALAN TERMAL TURİZM MERKEZİ BALIKESİR İLİ-SINDIRGI İLÇESİ-HİSARALAN MAHALLESİ 269 ADA/ 12 VE 13 NOLU PARSELLER İLE, 270 ADA/ 7,8,9 VE 21 NOLU PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



SINIRLAR PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI YAPIL DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- EMSAL
- BİNA YÜKSEKLİĞİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

TURİZM ALANLARI

- TERMAL TURİZM ALANI

KORUNACAK ALANLAR

- II. DERECE KORUMA ALANI
- III. DERECE KORUMA ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNEMLİ ALAN 3
(Su Basını Açısından Önem Alınabilecek Alanlar)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFÖ ALANI

PLAN NOTLARI
Planın Amacı ve Kapsamı
Bu planın amacı 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca doğal, kültürel ve termal kaynakların turizm yöneltiminde kullanılması ve turizm tesislerinin geliştirilmesini sağlamaktır.
Bu planın kapsamı 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca söz konusu alan Bakanlar Kurulu Kararı ile 12.2006 tarih ve 2006/13254 sayılı karar ile 16.12.2006 tarih 199/2637B Resmî Gazetede yayımlanan ilan edilen Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi içinde kalan onama sınırları ile tanımlı bölgeyi kapsamaktadır.

Genel Hükümler
1. Bu planda yer almayan konuların bu planla ilgili yönetmeliklerle ve diğer mevzuatla düzenlenmesiyle ilgili olarak Bakanlar Kurulu Kararı ile 12.2006 tarih ve 2006/13254 sayılı karar ile 16.12.2006 tarih 199/2637B Resmî Gazetede yayımlanan ilan edilen Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi içinde kalan onama sınırları ile tanımlı bölgeyi kapsamaktadır.
2. Bu planda yer alan parsellerin her biri için Bakanlar Kurulu Kararı ile 12.2006 tarih ve 2006/13254 sayılı karar ile 16.12.2006 tarih 199/2637B Resmî Gazetede yayımlanan ilan edilen Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi içinde kalan onama sınırları ile tanımlı bölgeyi kapsamaktadır.
3. 29.01.2024 Onay Tarihli Toprak Kuruma Projesine uygulanacaktır.
4. DSI 25. Bölge Müdürlüğü/25.03.2024 Tarih ve 4467445 Sayılı Kurum Görüşlerinde doğrultusunda;

• 269 ada 13 parselin sınırında, taşınmazın dere yatığına cephe olduğu güzergah boyunca dere şev üst kotundan itibaren en az 6,00 m yaklaşım mesafesi bırakılarak bu alanda herhangi bir sabit tesis veya seyyar tesis yapılmayacak, çok yıllık bitki dikilmeyecektir.
• Derelerin yatığına düşecek akıcı rejimli olacak herhangi bir faaliyette bulunulmayacak, inşaat ve işletme aşamasında herhangi bir faaliyette bulunulmayacak, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2306/27 sayılı Dere Kanunları ve Takip Kanunu (Mülga) Başbakanlık Gazetesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının İshali Kanunu (Mülga) Başbakanlık Gazetesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Taşkın ve Kuvvetli Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğine Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlar tarafından 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uygulanacaktır. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kestirilerek kapatılmayacaktır" ifadesi yer alırken, dere yatığına üzeri hiçbir biçimde kapatılmaması, ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmalarında derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapı yapımına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumdan ayrıca izin alınacak ve dere yatağı güzergahlarında Kurumun izni alınmadan değişiklik yapılmayacaktır. Ayrıca derelerin olan taşkınlar nedeniyle, yapılabilecek su basman kotlarını, derelerin şev üst kotlarından en az 2,50 metre yüksekliğe olacak ve derenin taşkın riskine karşı tesislerin mümkün olduğunca üst kotlarda yapılmasına özen gösterilecektir.
• Olası ağır yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyette bulunması sağlanacaktır.
• Su ihtiyacının yeraltı suyunun sağlanması istenmesi halinde, faaliyete başlanmadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınacaktır.
• Söz konusu parsellerde zemin etüdünde yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalınmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemler alınacak, Prosedür, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmayacak ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmı, çimento ile tırtıl edilerek geçecek 167 sayılı Yeraltı Sularını Hakkındaki Kanun 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirletmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İçme Suyu Kanalı Kanunu ile ilgili Kurumların Kuruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uygulanacaktır.

• Söz konusu parsellerde çıkan sızıntıların kaynaklanan muhtemel evvel nitelikli atık sular (fosforik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygulanacaktır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıklar arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilecek, katı fazda oluşacak atıkların ise çirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanacaktır. Arıtılmayan atık suların, sızıntı edilmeyi veya diğer yataklarına deşarjı gerektirir durumda, Kuruluşta değerlendirilmek üzere, ayrıca müdahalete alınacaktır. Gerektiği taktirde alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesini önlemesi gerektirecektir.
• Söz konusu parsellerde tespit edilerek çözümlenmiş, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyette bulunması amacıyla, planda alan içerisinde ve çevresinde su kaynağına rastlanılması durumunda Kurumla ittifakla yapılacak ve kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmayacak, bu alanlarda faaliyet yapılmayacaktır.

5. Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ, Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 23334 sayılı kururu görüşü doğrultusunda söz konusu parsellerden işletmesi Şirkete ait 34,5 kV 3x3/0 İletkenli SINDIRGI DM - DÜVERTEPE enerji nakil hattı imar planlarında gösterilmiş olup, bu hat Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği dikkate alınarak korunacaktır.

6. Planlama alanı içerisinde Türk Telekom'a ait Telekomünikasyon Tesisi olduğundan yapılacak çalışmalar sırasında tesisin hasar görmemesi için her türlü önlem alınacak ve çalışmaların başlamadan önce kuruma haber verilecektir.

7. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan ve halen yürürlükte bulunan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygulanacaktır. Rahat aşamasında geçiş yolu ön izin belgesi alınacaktır.

8. Planlama Alanı içerisinde Heride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Hükümleri Doğrultusunda Çalışmalar Durdurulacak En Geç Üç Gün içerisinde En Yakın Müze Müdürlüğüne, Köyde Muhtara veya Diğer Yerlerde Mülki İdare Amirlerine Bilgi verilecektir.

9. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.09.2013 Tarihinde onaylı "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" belirtilen hususlara uygulanacaktır.

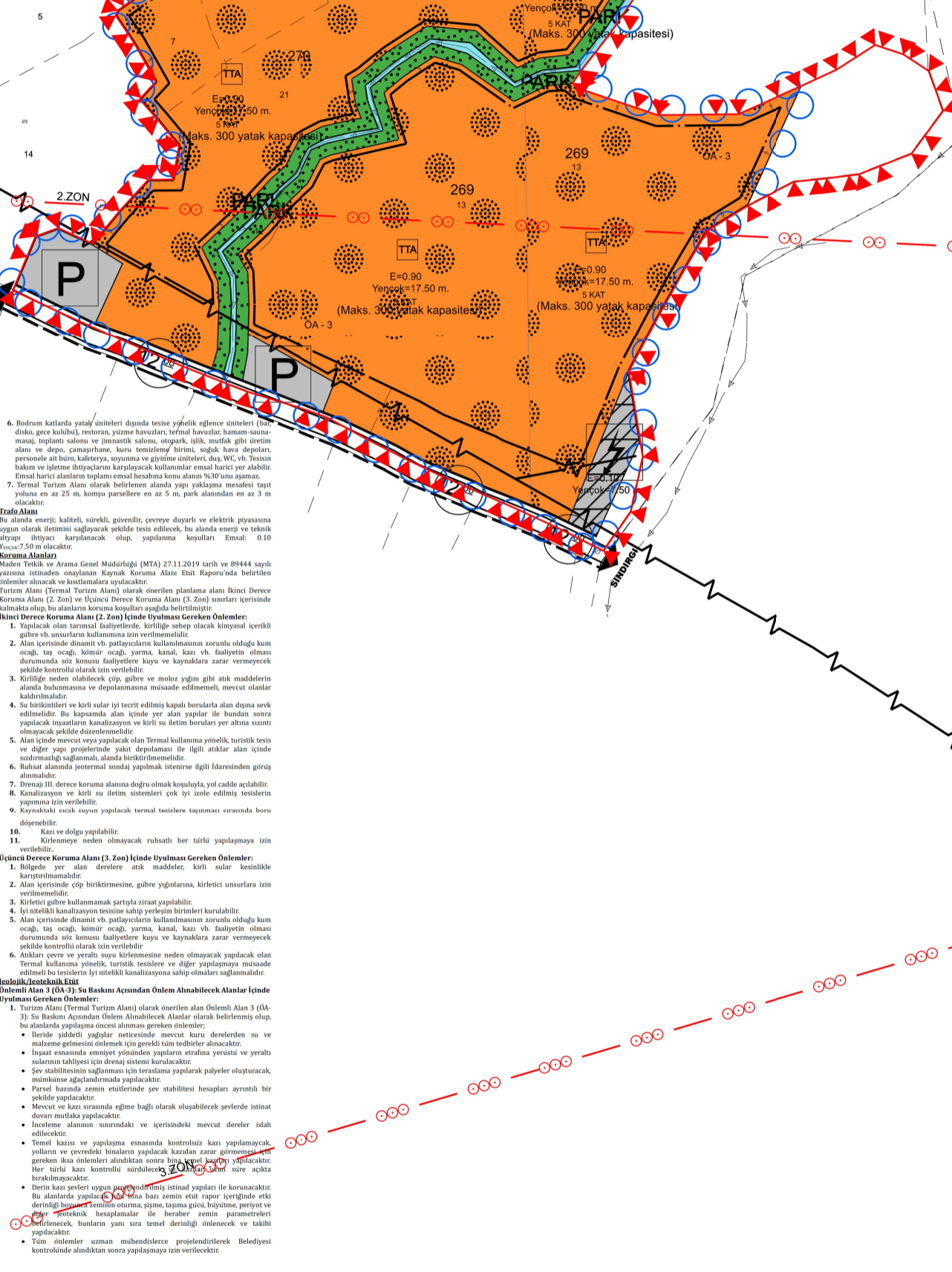
10. Emsal hesabı net imar parseli üzerinden yapılacaktır. Yeşil alan, yol, otopark ve diğer sosyal donatı alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilmeyez. Her türlü teknik altyapı tesisleri (yol, su, elektrik, kanalizasyon) ilgili kamu kuruluşunca aranan teknik standart ve şartlara uygun olarak tesis tarafından yapılacaktır.

11. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde, iç ve dış mekân uygulamalarında Türk standartları esas alınarak belirlenen emgeller için erişilebilirlik standartlarında belirlenen gerekliliklere uygulanacaktır.

Özel Hükümler

Termal Turizm Alanı

- Bu alanda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca çıkartılan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikle belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir.
- Bu alanda konut dokunulmazlığı olan yapı yapılamaz. Kat katlı ve devre mülk kurulmasına yönelik işlen tesis edilmeyez. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikle uyarınca pansiyon ve apart oteller hariç turizm yatırım belgesi ve izin tesisleri işe turizm işletme belgesi alınması zorunludur.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Yatak kapasitesi sınırlamaz. İfraz yapılması durumunda, toplam yatak kapasitesi aşılacaktır. İfraz yapılacak parsellerin alanına oranla dağıtılacaktır.
- Termal Turizm Alanında Her Bir Parselde 17,50 m (5 Kat) yükseklikte, 500 m² alanlı Turizm, Sağlık, Sosyal Hizmetler, Sağlık Merkezi Tesisi, Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu ve Sosyal Tesisler yer alabilecektir.



6. Bodrum katlarında yataklı üniteleri dışında tesisde yönelik eğlence üniteleri (bar, diskö, gece kulübü), restoran, yüzme havuzları, termal havuzlar, hamam-saunması, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfağ gibi üretim alanı ve depo, çamaşhanalar, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro, kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, WC, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak kullanımlar emsal harici yer alabilir. Emsal harici alanların toplamı emsal hesabına konu almaz. 9/30'unu aşamaz.

7. Termal Turizm Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşım mesafesi tapı yoluna en az 25 m, komşu parsellere en az 5 m, park alanından en az 3 m olacaktır.

Trafö Alanı
Bu alanda enerji, kalitesi, sürekliliği, güvenliği, çevreye duyarlı ve elektrik piyasasına uygun olarak işletimini sağlayacak şekilde tesis edilecek, bu alanda enerji ve teknik altyapı ihtiyacı karşılanacak olup, yapılamaz koşulları Emsal: 0.10 Yüce=7.50 m olacaktır.

Koruma Alanları
Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA) 27.11.2019 tarih ve 69444 sayılı yazısına istinaden onaylanan Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirtilen önlemler alınacak ve kısıtlamalara uygulanacaktır.

Turizm Alanı (Termal Turizm Alanı) olarak önerilen planda alan İkinci Derece Koruma Alanı (2. Zon) ve Üçüncü Derece Koruma Alanı (3. Zon) sınırları içerisinde kalmakta olup, bu alanların koruma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

İkinci Derece Koruma Alanı (2. Zon) İçinde Uygulanması Gereken Önlemler:

- Yapılacak olan termal tesislerde, kirliliğe sebep olacak kimyasal içerikli gübre vb. unsurların kullanılması izin verilmemelidir.
- Alan içerisinde dinamik vb. patlayıcıların kullanılmasına zorunlu olduğu kamu ocağı, taş ocağı, kömür ocağı, yarma, kanal, kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar veremeyecek şekilde kontrolü olarak izin verilebilir.
- Kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığın gibi atı maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir, mevcut olanlar kaldırılmalıdır.
- Su birikintileri ve kırılı sular iyi tırtıl edilmiş kapalı borularla alan dışına sevk edilmelidir. Bu kapsamda alan içinde yer alan yapılar ile bundan sonra yapılacak inşaatların kanalizasyon ve kirlili su iletim boruları yer altına sızdırmayacak şekilde düzenlenmelidir.
- Alan içinde mevcut veya yapılacak olan Termal kullanıma yönelik, turistik tesis ve diğer yapı projelerinde yakıt depolama ile ilgili atıklar alan içinde sızdırmazlığı sağlanmalı, alanda biriktirilmemelidir.
- Ruhuzat alanında jeotermal sondaj yapılacak istenirse ilgili İdaresinden görüş alınmalıdır.
- Drenaj III. derece koruma alanına doğru olmak koşuluyla, yol cadde açılabilir.
- Kanalizasyon ve kirlili su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş tesislerin yapımına izin verilebilir.
- Kaynaktaki sıcak suyun yapılacak termal tesislere taşınması sırasında boru döşenebilir.
- Kazı ve dolgu yapılabilir.
- Kirletmeye neden olmayacak ruhsatlı her türlü yapılaşmaya izin verilebilir.

Üçüncü Derece Koruma Alanı (3. Zon) İçinde Uygulanması Gereken Önlemler:

- Bölgede yer alan derelere atık maddeler, kırıntı sulari kesinlikle karıştırılmamalıdır.
- Alan içerisinde çöp biriktirmesine, gübre yağdırılmasına, kirlileti unsurlara izin verilmemelidir.
- Kirletici gübre kullanılmaması şartıyla ziraat yapılabilir.
- İyi nitelikli kanalizasyon tesisine sahip yerleşim birimleri kurulabilir.
- Alan içerisinde dinamik vb. patlayıcıların kullanılmasına zorunlu olduğu kamu ocağı, taş ocağı, kömür ocağı, yarma, kanal, kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar veremeyecek şekilde kontrolü olarak izin verilebilir.
- Aktıllar çevre ve yeraltı suyu kirletmemesine neden olmayacak yapılaşma olan Termal kullanıma yönelik, turistik tesislere ve diğer yapılaşmaya müsaade edilmeli bu tesislerin iyi nitelikli kanalizasyona sahip olmaları sağlanmalıdır.

İstisnai/İstisnalar
Önemli Alan 3 (OA-3)-Su Basını Açısından Önem Alınabilecek Alanlar İçinde Uygulanması Gereken Önlemler:

- Turizm Alanı (Termal Turizm Alanı) olarak önerilen alan Önemli Alan 3 (OA-3): Su Basını Açısından Önem Alınabilecek Alanlar olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler:
 - Heride yıldırtılı yapılar, neticesinde mevcut kurur derelerden su ve malzeme gelmesini önlemek için gerekli tüm tedbirler alınacaktır.
 - İnşaat esnasında emniyet yönünden yapıların etrafına yeraltı ve yeraltı sularının tahliyesi için drenaj sistemi kurulacaktır.
 - Sev stabilitesinin sağlanması için teraslama yapılarak payeler oluşturulacak, mümkünse ağaçlandırmaya yapılacaktır.
 - Parsel bazında zemin etütlerinde sev stabilitesi hesapları ayrıntılı bir şekilde yapılacaktır.
 - Mevcut ve kazı sırasında eğime bağlı olarak oluşabilecek sızıntı istinat duvarı mutlaka yapılacaktır.
 - İnceleme alanının sınırındaki ve içerisindeki mevcut dereler istah edilecektir.
 - Temel kazısı ve yapılaşma esnasında kontrolsüz kazı yapılmayacak, yolların ve çevredeki binaların yapılaşma kazadan zarar görmemesi için gerekli önlemler alınacaktır. Sonra bir kez kontrolü yapılacaktır. Her türlü kazı kontrolü sürdüreceği ZON'da derin sığ açığa bırakılmayacaktır.
 - Derin kazı seviresi uygun yapılmış istinat yapıları ile korunacaktır. Bu alanlarda yapılaşma esnasında bina zemin etüt rapor çerçevesinde etki derinliği boyunca zemin oturma, sisme, taşınma gücü, büyüme, periyot ve teknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenecek, bunların yanı sıra temel derinliği önlenerek ve tabki yapılacaktır.
 - Tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilecek Belediyesi kontrolünde alındıktan sonra yapılaşmaya izin verilecektir.