



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**BALIKESİR İLİ MARMARA İLÇESİ
TÜRKELİ(AVŞA) MAHALLESİ
8763-8764-8765-8766-8767-8768-8769-8770
PARSELLER İMAR ADA HATI DÜZENLENMESİNE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	5
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR.....	7
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA	8
2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI	10
2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ-ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
2.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ-ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI.....	14
2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI	15
2.6. MERİ İMAR PLANLARI.....	17
2.6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI	17
2.6.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI.....	17
2.6.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ AVŞA UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI VE HÜKÜMLERİ.....	18
3. BÖLÜM: ARASTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	27
3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	27
3.1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	27
3.1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	28
3.2. JEOLJİK DURUM.....	28
3.2.1. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	28
3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	38
3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI	39
3.5. AKARSULAR-TAŞKIN ALANLARI SİT ALANLARI, KORUMA BÖLGELERİ	40
3.6. TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI.....	40
3.7. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	41
3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	42
3.9. SEKTÖREL YAPI.....	43
3.10. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	45
3.10.1. TESCİLLİ KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZ	45
3.10.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	45
3.10.3. KIYI KANUNU KAPSAMINDA KISMİ YAPILAŞMA KARARI	48
3.11. YAPI YASAKLI ALAN.....	48
3.12. MÜLKİYET YAPISI	48
3.13. ARAZİ KULLANIM	50
3.14. KAT ADEDİ ANALİZİ	50

3.15. ALAN FOTOĞRAFLARI.....	51
4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ.....	52
5. BÖLÜM: SENTEZ.....	56
6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ.....	57
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	57
6.2. PLANLAMA.....	59
6.2.1. ULAŞIM BAĞLANTILARINA İLŞKİN DEĞİŞİKLİK	59
6.2.1.1. NAZIM İMAR PLANI.....	59
6.2.1.2. UYGULAMA İMAR PLANI.....	60
6.2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	61
6.2.2.1. NAZIM İMAR PLANI.....	61
6.2.2.2. UYGULAMA İMAR PLANI.....	62
7. PLAN NOTLARI.....	63

HARİTALAR

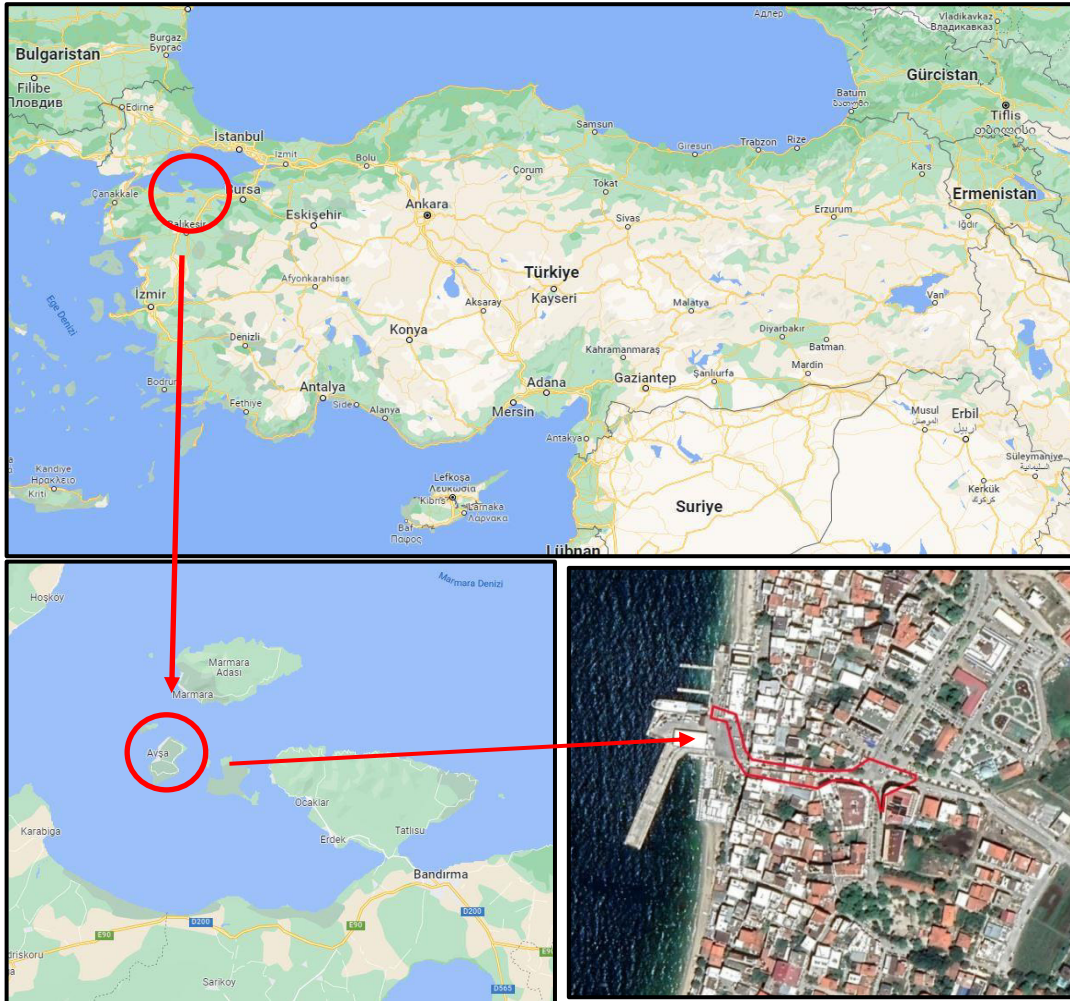
1. ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	5
2. MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	6
3. BALIKESİR İLÇELERİ.....	6
4. PLANLAMA ALANI ÇERVRESİNDEKİ PLANLAR	7
5. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA	8
6. ALANIN UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
7. ALANIN YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	9
8. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI (YAKIN).....	11
9. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI (UZAK)	12
10. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
11. 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI.....	14
12. BALIKESİR-ÇANAKKALE 1/50000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI (YAKIN)	15
13. BALIKESİR-ÇANAKKALE 1/50000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI(UZAK)	16
14. AVŞA ADASI MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	17
15. PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA.....	17
16. AVŞA ADASI MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	18
17. PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA.....	18
18. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA	27
19. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA	28
20. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	37
21. ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI	38
22. MARMARA İLÇESİ DEMOGRAFİK YAPI	40
23. TÜRKİYE VE BALIKESİR'DE KAMU YATIRIMLARININ SEKTÖREL DAĞILIMI	45
24. MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI	47
25. İMAR KOMİSYONU KISMİ YAPILAŞMA KARARI	48
26. KISMİ YAPILAŞMA HARİTASI	48
27. PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA.....	49
28. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM PAFTASI.....	50
29. PLANLAMA ALANI KAT ADEDİ ANALİZİ.....	50
30. PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI	51
31. SENTEZ.....	56
32. KAMULAŞTIRMA KARARI	57
33. 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI.....	58
34. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	58

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Marmara Denizi'nin güney batısında 3 büyük (Marmara-Avşa-Paşalimanı) ve 9 küçük ada vardır. Marmara adaları ismini taşıyan bu adalar, yapı ve yer şekilleri bakımından Kapıdağ Yarımadası'nın Marmara Denizi'ndeki uzantısı görünümündedirler. 4. zamanın sonlarında deniz seviyesinin yükselmesi ve alçak kesimlerin sular altında kalması sonunda, anakara Kapıdağ Yarımadası'ndan ve birbirinden ayrılarak bugünkü şekillerini almışlardır.

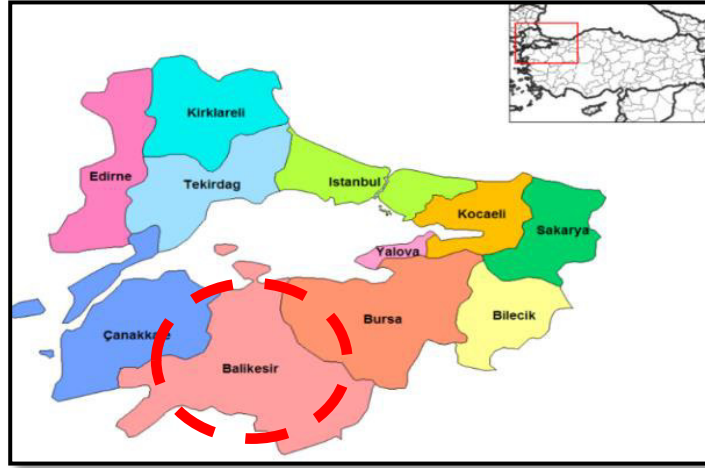
Avşa Adası'nın Marmara ve diğer adalarla arasındaki derinlik 16–35 m arasındadır. Sadece Ekinlik Adası'nı birleştiren kara parçası 1–4 m derinlikte olduğundan sakin havalar da bu bağlantıyı izlemek mümkün olmaktadır. Adanın uzunluğu 9 km, eni 4 km kadardır. Toplam yüzölçümü 36 km²'dir. Adanın batısında üzerinde bir deniz feneri bulunan Hayırsız Ada yer alır. Planlama alanı; Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Türkeli (Avşa Mahallesi) sınırlarında bulunmakta olup X=52072-52045 Y=49921-49975 yerel koordinatları arasında kalan alandan oluşmaktadır.



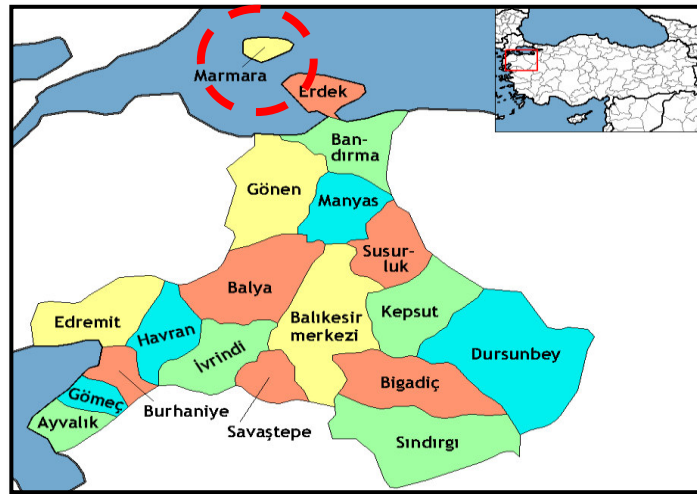
HARİTA 1: ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı; Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, Balıkesir ili Marmara ilçesi Türkeli Mahallesi idari sınırları içinde yer almaktadır. Balıkesir ili coğrafi olarak; 39 °44'27" kuzey enlemi ile 27 °49'09" doğu boylamı arasında yer almaktadır. İlin doğu sınırını, Bursa ve Kütahya illeri; güney sınırını, Manisa ve İzmir illeri; batı sınırını Çanakkale ili ile Ege Denizi ve kuzey sınırını ise Marmara Denizi oluşturmaktadır. İlin yüzölçümü 14.272 km²'dir. Marmara ilçesi; Balıkesir ilinin 20 ilçesinden biri olup, coğrafi olarak 40° 37' 10" Kuzey enlemi ile 27° 37' 0" Doğu boylamı arasında konumlanmaktadır. İlçenin kuzey, batı ve doğuda Marmara Denizi'ne kıyısı bulunmakta, güneyinde Bandırma ilçesi yer almaktadır. Marmara ilçesi, Balıkesir il merkezine kuzey kesiminde yer almakta olup, il merkezine 109 km mesafededir. İlçenin yüzölçümü 117,18 km²'dir. Planlama alanının bulunduğu Mahallesinin Marmara İlçesi merkezine mesafesi ise yaklaşık 16 km mesafededir. Planlama alanı ise Avşa Adasının kuzeybatı kısmında, toplam 3.106,890 m²lik alanı kapsamaktadır.



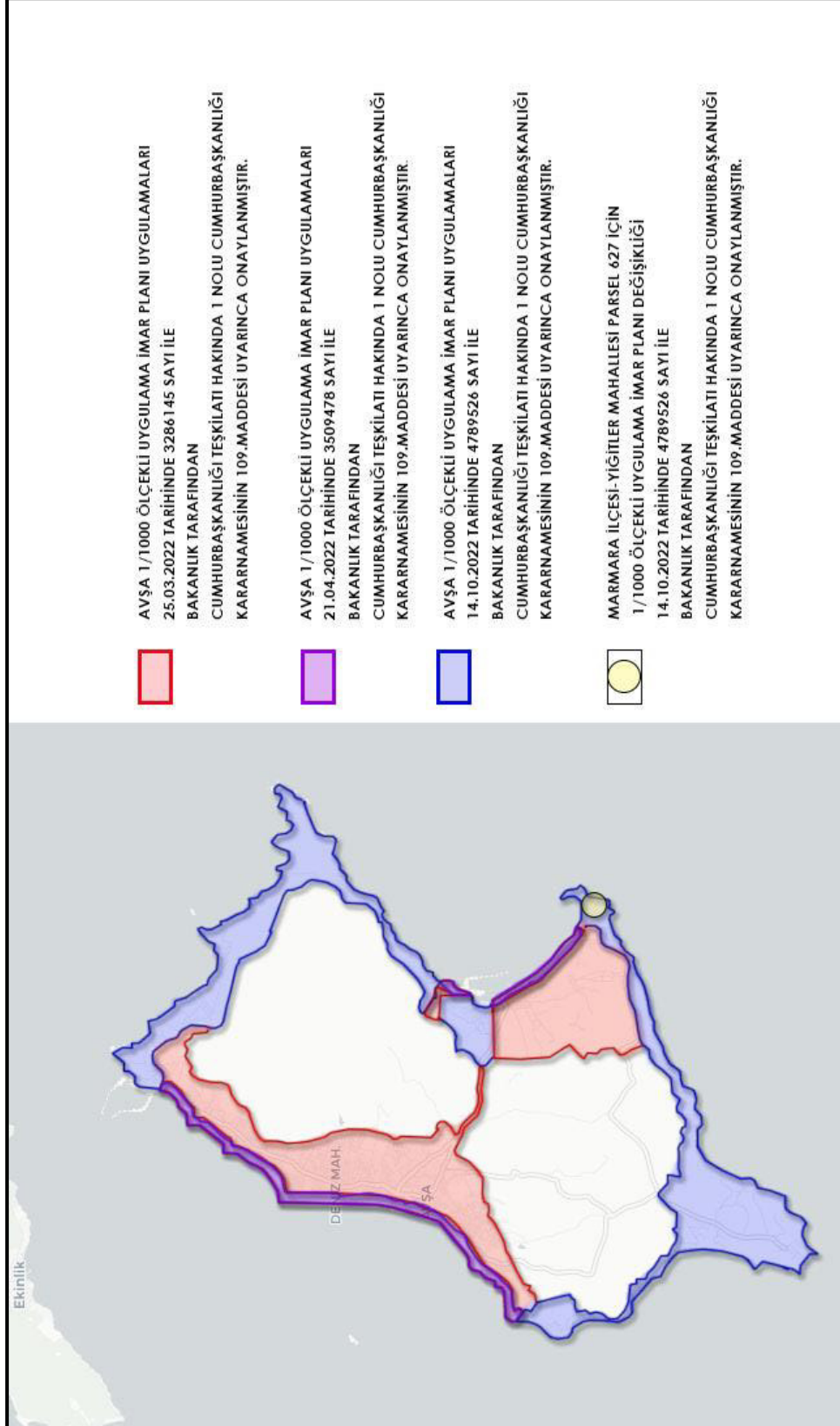
HARİTA 2: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 3: BALIKESİR İLÇELERİ

1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR

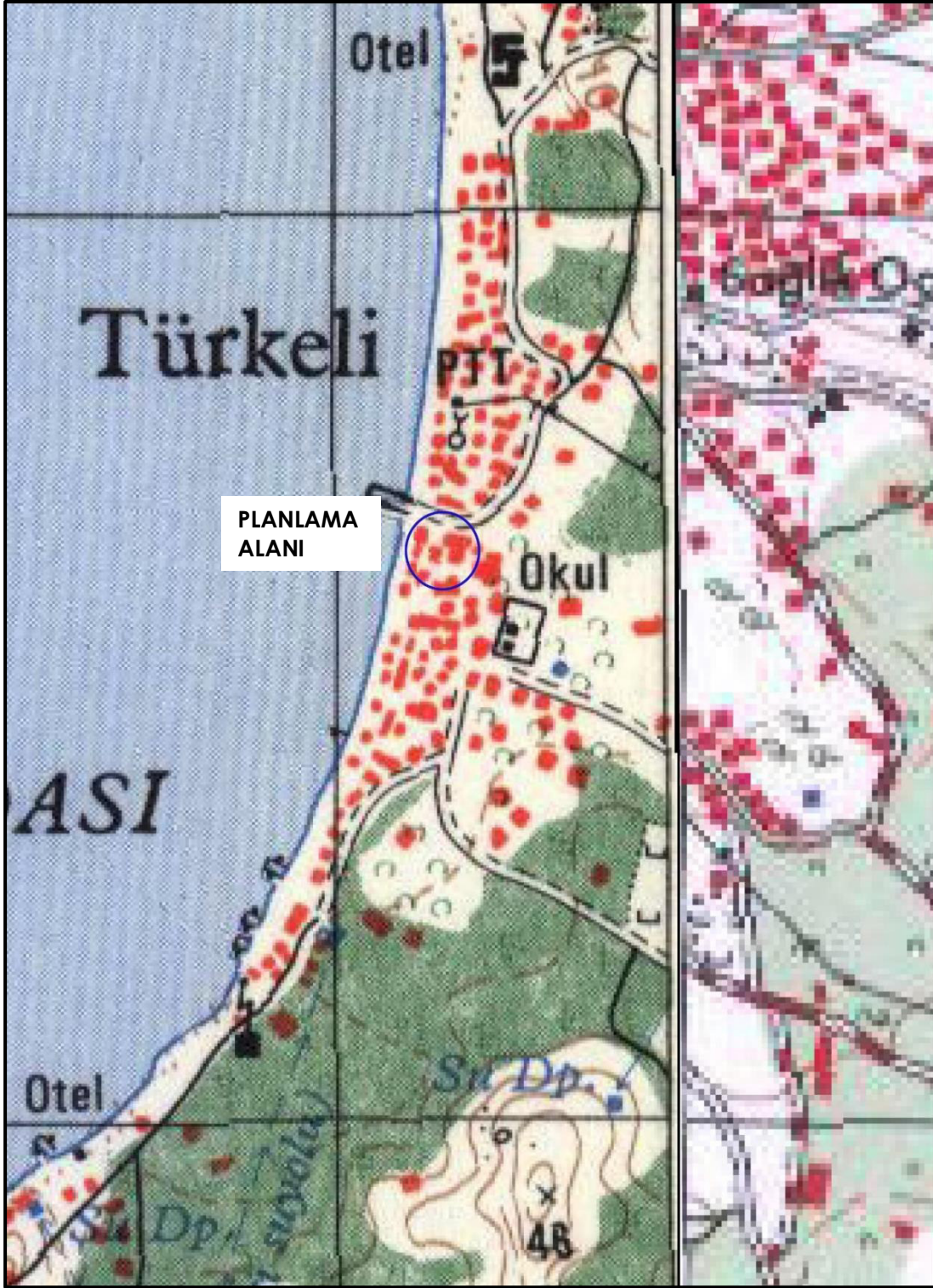
Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Avşa (Türkeli) Adası bütünleştirilmiş durumda planlar aşağıda belirtilmiştir.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR

1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA

1/25000 ölçekli Fiziki Haritada planlama alanının G18-C3 numaralı pafta sınırı içerisinde kaldığı gözükmiştir.



HARİTA 5: 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA



HARİTA 6: ALANIN UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ



HARİTA 7: ALANIN YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

2. BÖLÜM: PLAN HIYARARŞISI VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI

Marmara Adası'nın antik ismi Prokonnesos olarak bilinmektedir. Adada ilk yerleşme, antik çağda Miletoslularca olmuştur. Deniz kolonileri ile bağlanan yerleşim, 15.yüzyıldan itibaren de Türklerle devam etmiştir. Geçmişte ada halkının çoğunluğunu oluşturan Rumlar, yüzyıllarca Türklerle birlikte yaşamışlardır. Lozan Anlaşmasına ek olarak yapılan Türkiye-Yunanistan nüfus mübadelesi sonucu Rumlar, Yunanistan'a gitmek zorunda kalmış adaya Karadeniz Bölgesinden gelenler ile Girit Adası'ndan mübadele ile gelenler yerleştirilmiştir.

Marmara ilk çağlardan bu yana mermer yatakları nedeniyle ülkeyi imar etmek isteyen Roma ve Bizans İmparatorluğu'nun en ünlü komutanlarının ilgisini çekmiştir. Osmanlı döneminde yapılan cami ve sarayların mermerleri adadan sağlanmıştır.

Avşa'nın ilk yerli halkı hakkındaki ilk yazılı bilgiler coğrafyacı Strabon ve tarihçi Plinius'un kitaplarında bulunmaktadır. Toprak durumu bakımından hiçbir zaman zengin olamamış, bağımsız bir idareye kavuşamamış olan ada, tarih içinde, çevresinde hakim olan kuvvetin arkasından gitmiştir. Hristiyan din adamları için bir sürgün yeri olarak kullanılmış ve bütün Ortaçağ boyunca boş kalmıştır. Şimdiye kadar hiçbir sistematik kazı yapılmamıştır. Ancak adada, anakara Kapıdağ Yarımadası'ndan ayrılmadan önce bazı ilkel toplulukların yaşadığı, avcılıkla geçindiği, anakara ile bağlantı kesilince yeni bir yaşam biçimi geliştirdikleri, avcılığı azaltarak tarım, besicilik ve balıkçılıkla geçindikleri bazı buluntular nedeniyle anlaşılmaktadır.

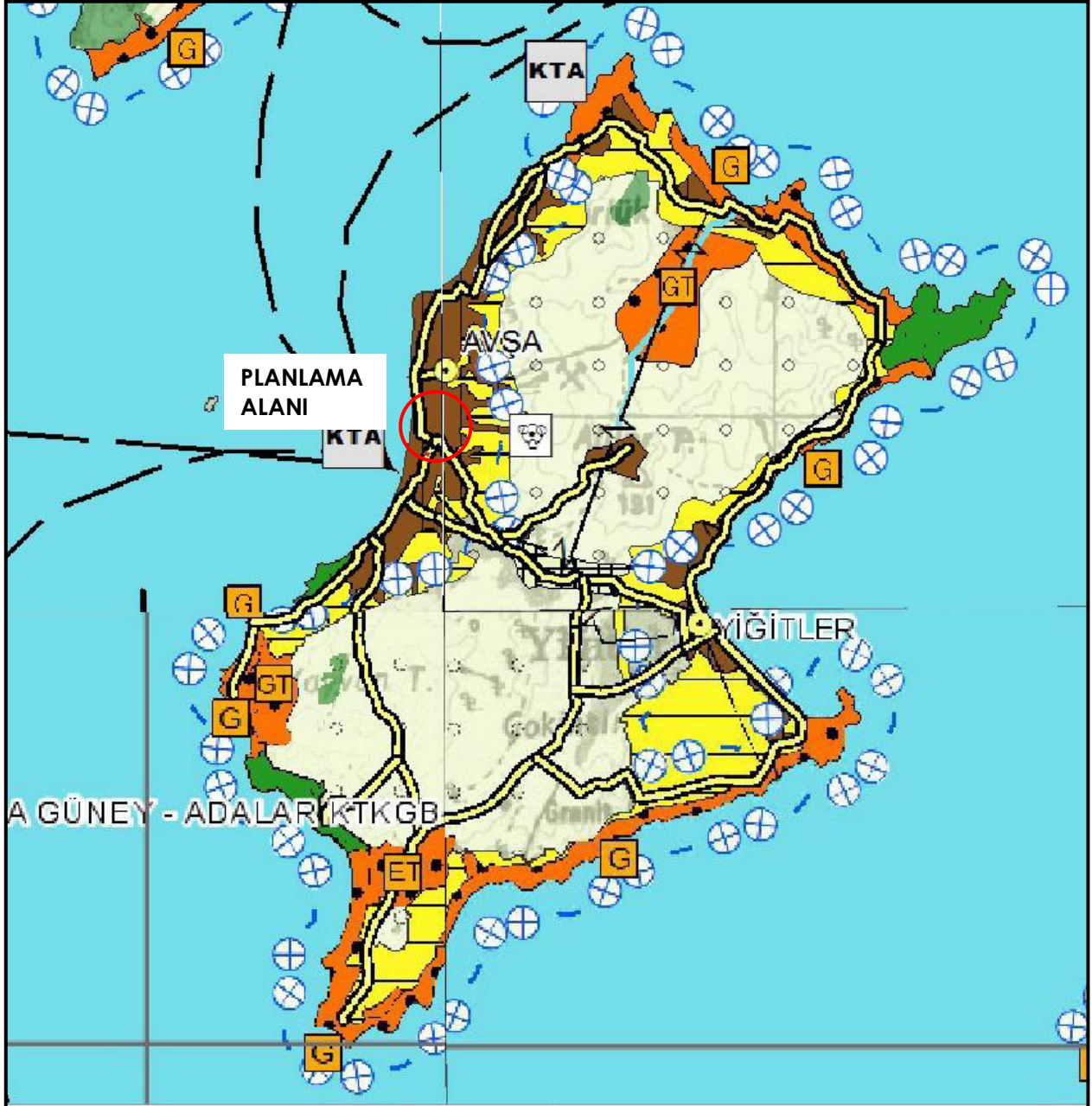
Avşa'nın yüzyıllar içinde değişerek gelen birçok ismi vardır. Kyzikos'lu Diogenes, Propontis adalarını anlatırken Ofiussa ile Fisia'yı birbirinden ayırmıştır. Plinius bu adaya OPHIUSSA der. Bizans tarihinde ise adanın ismi AFOUSIA'dır. La Mottraye 17. yüzyıl başında, adaya buradaki Meryem Ana Manastırı nedeniyle Pnagia adı verildiğinden bahseder. Marmara Adalarında tarihi incelemeler yapan Gedeon'a, Patrikhane tarafından verilen 1892 tarihli vasiyetnamede ise, adanın ismi AOSIA şeklinde yazılmıştır. Rumlar adayı terk etmeden önce ise AFISSIA ismini kullanmışlardır. Ada'nın ismi daha sonraki zamanlarda Araplar Adası olarak da anılmıştır.

Yakın zamanlarda adanın resmi adı Türkeli olmuştur. Daha sonraları günümüzde adanın tarihi isminin Türkçeleştirilmiş şekli olan AVŞA kullanılmaya başlanmıştır. 2 Kasım 1991 tarihinde "Avşa Adası" adı altında belediye statüsü olarak beldeye dönüştü. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile mahalle olmuştur.

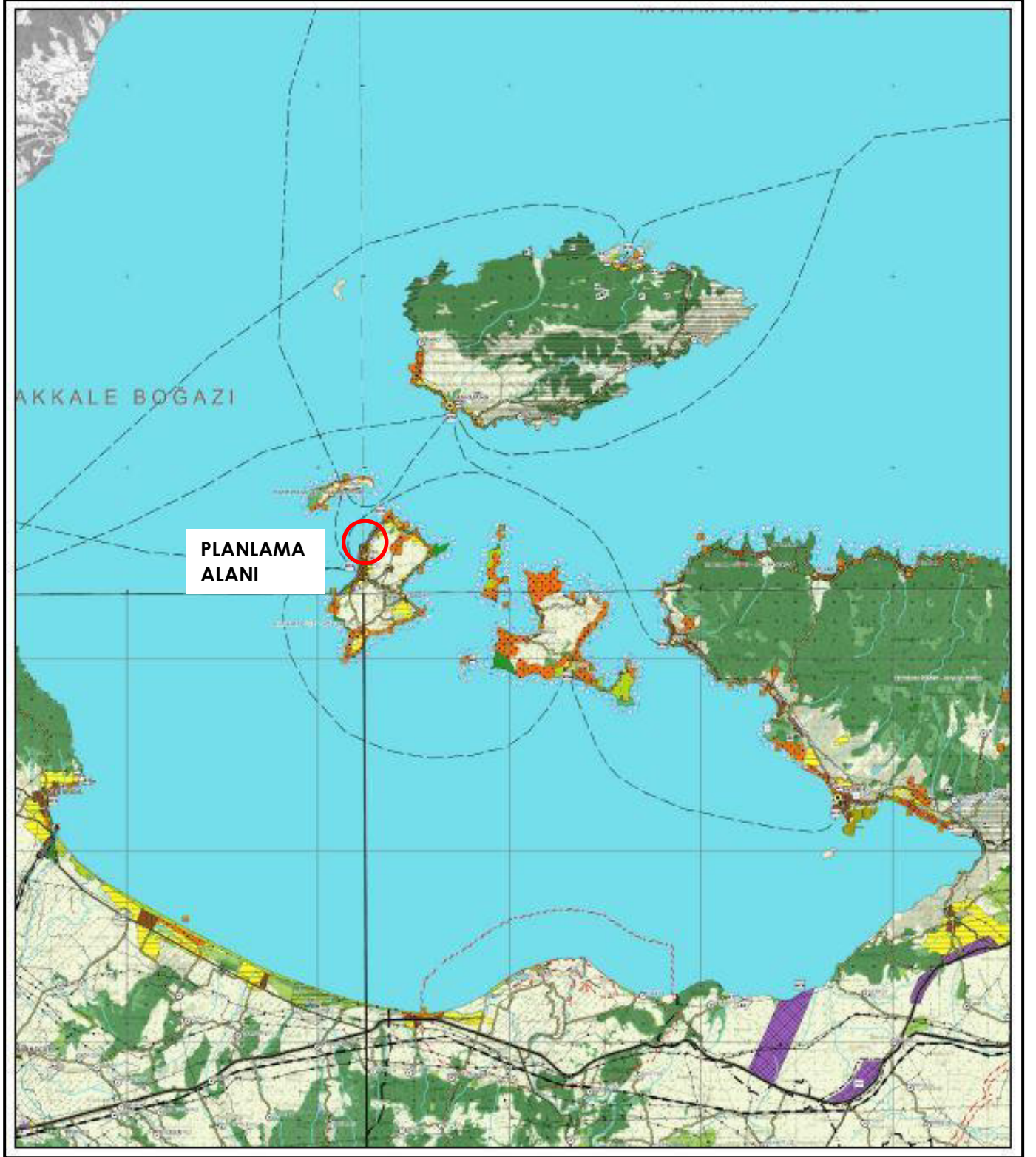
Planlama alanı sınırları dahilinde yapılan incelemelerde alana dahil herhangi bir mahkeme kararı bulunmadığı görülmektedir.

2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.02.2015 tarihinde onaylanan "1/100.000 Ölçekli Balıkesir Çanakkale Çevre Düzeni Planı" G18 ve G19 paftalarında "Kentsel Meskun Alan" lejant tanımı altında planlandığı görülmüştür.



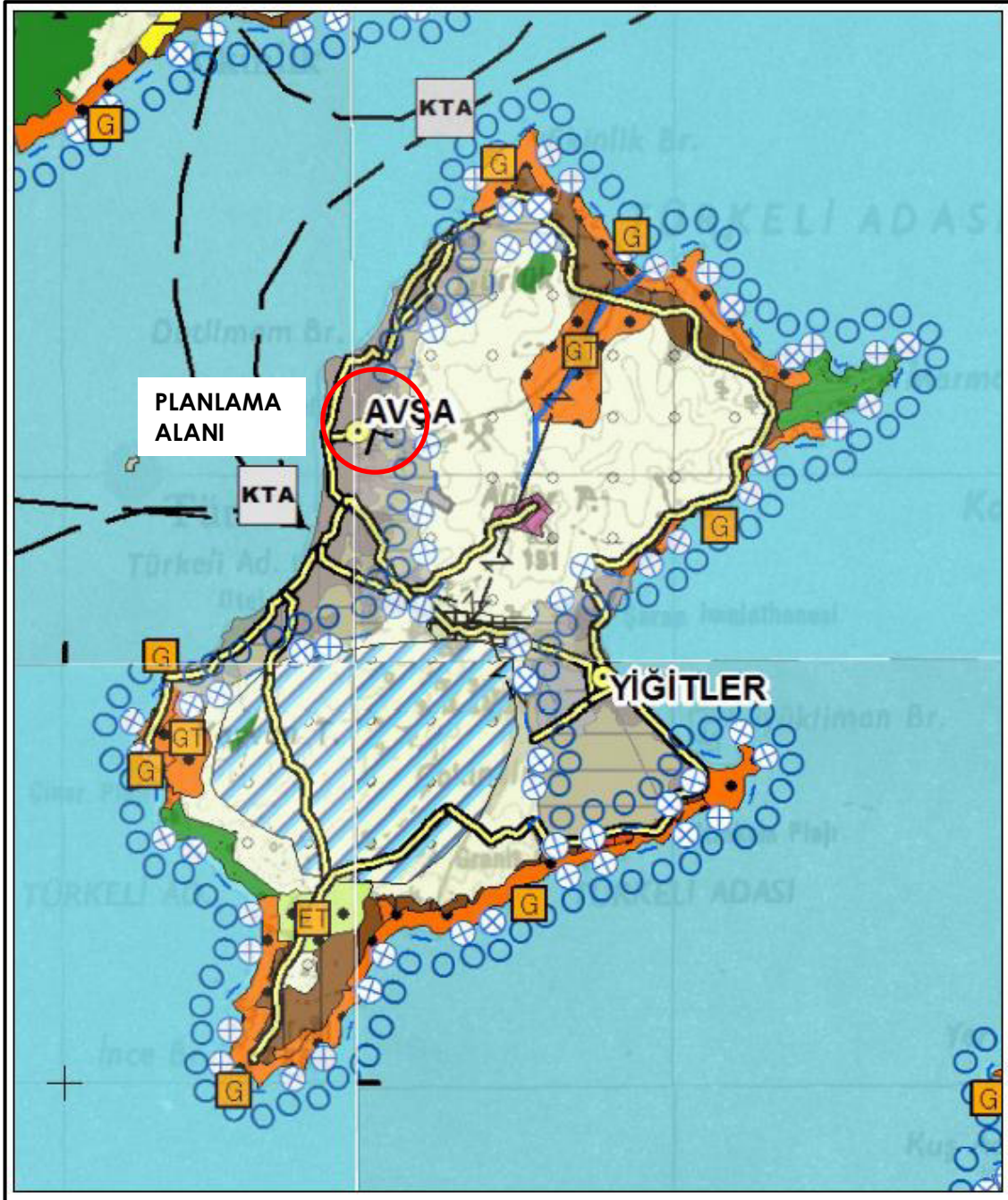
HARİTA 8: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI (YAKIN)



HARİTA 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI (UZAK)

2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ – ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

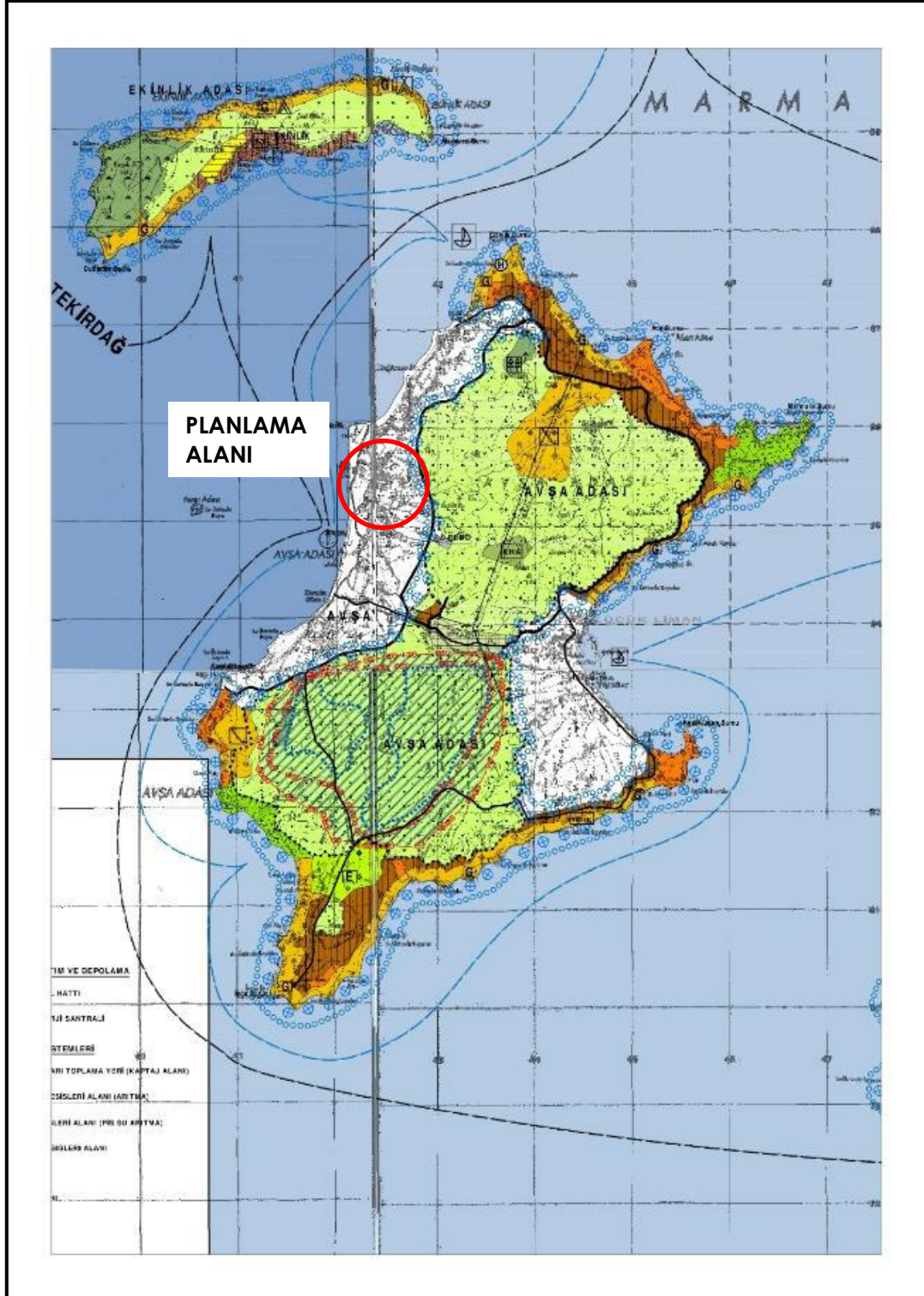
Balıkesir Marmara Güneyi-Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında G18 ve G19 Paftalarında yer almaktadır. Plan Kültür ve Bakanlığı tarafından 30.12.2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama kararlarına bakıldığında planlama alanı sınırı dışında kaldığı ve plansız olduğu görülmektedir.



HARİTA 10: 1/100.000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ – ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

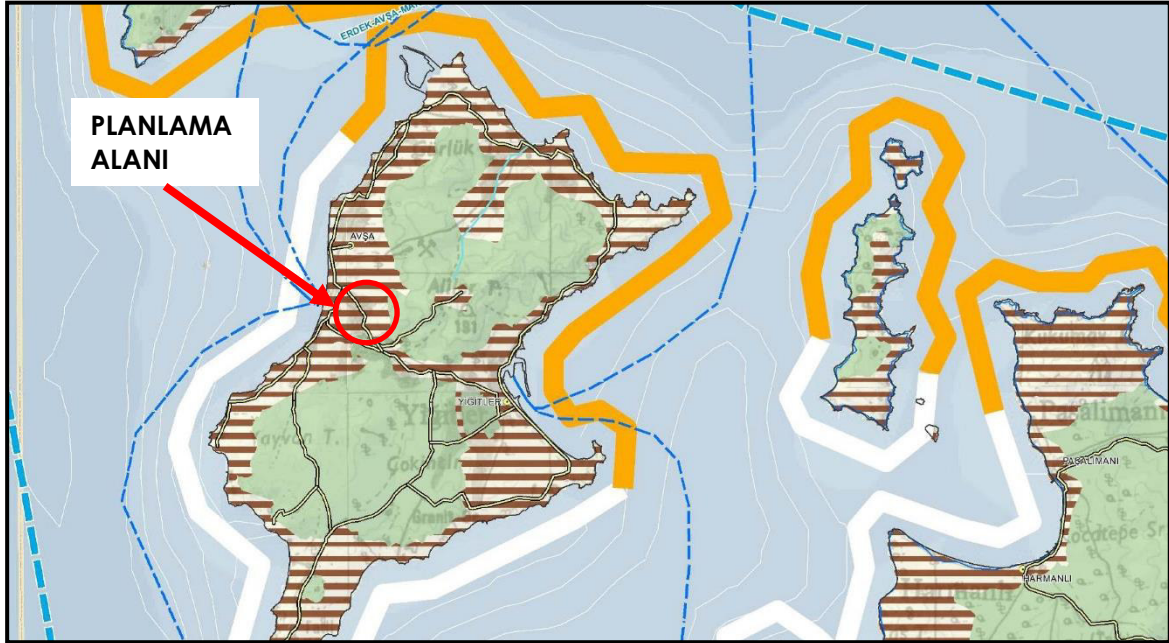
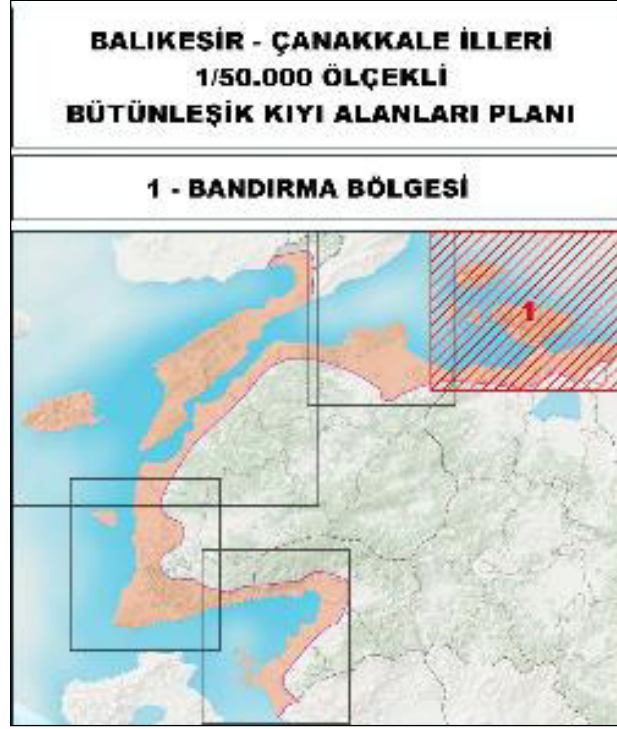
Balıkesir Marmara Güneyi-Adalar Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında G18C3 ve G19D4 paftalarında yer almaktadır. Planlama kararlarına bakıldığında planlama alanı sınırı dışında kaldığı ve plansız olduğu görülmektedir.



HARİTA 11: 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI

Balıkesir-Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı 1 no' lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 18.09.2020 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama alanı Balıkesir-Çanakkale İlleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planında "Kentsel Alan" olarak belirlendiği görülmüştür.



HARİTA 12: BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI (YAKIN)



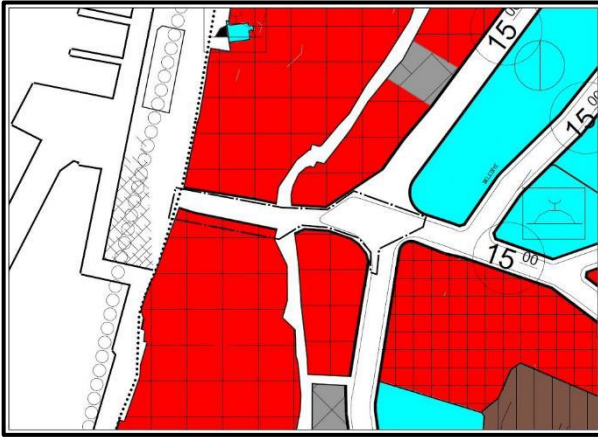
HARİTA 13: BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI (UZAK)

2.6. MERİ İMAR PLANLARI

2.6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ AVŞA NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 21.11.1991 yılında onaylı 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planı 05.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilerek mevcut imar planlarının yürürlüğü durdurulmuştur.

25.03.2022 onama tarihli Avşa imar planı kararları incelendiğinde; planlama alanında 8764, 8766, 8768,8770,8763,8765,8767 ve 8769 numaralı parsellerin ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir. Planlama alanının doğu kısmında taşıt yollarının keşiştiği kavşak alanı batı kısmına doğru 12.39 metre genişliğinde kaldırım işlenmeyen yaya yolu olarak planlandığı görülmektedir.



HARİTA 14: AVŞA ADASI MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



HARİTA 15: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA

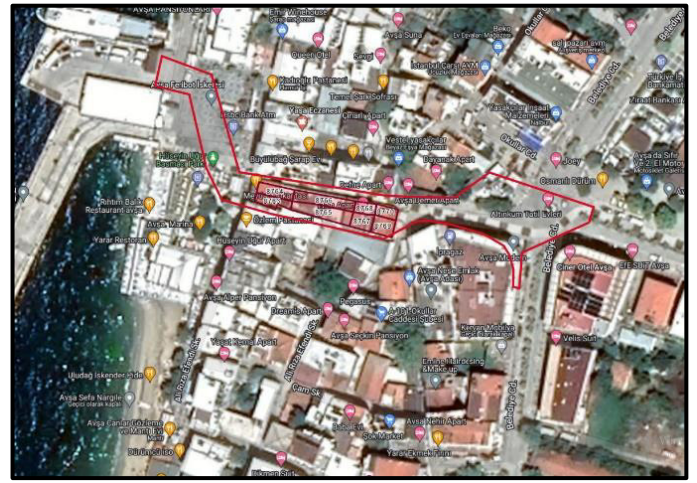
2.6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ AVŞA UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 21.11.1991 yılında onaylı 1/1000 ölçekli mevcut Uygulama İmar Planı 05.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilerek mevcut imar planlarının yürürlüğü durdurulmuştur.

25.03.2022 onama tarihli Avşa imar planı kararları incelendiğinde; ; planlama alanının 8764, 8766, 8768, 8770, 8763, 8765, 8767 ve 8769 numaralı parsellerin ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir. 8764, 8766, 8768 ve 8770 numaralı parsellerin imar ada hattı düzensizliği sebebi ile doğu kısmındaki kavşaktan batı sahil kesimine giden taşıt yolu genişliğinin düzensiz olarak ilerlediği görülmektedir.



HARİTA 16: AVŞA ADASI MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 17: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA

2.6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ AVŞA UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI VE HÜKÜMLERİ

2.6.3.1. PLAN NOTLARI

1. "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE 5491 SAYILI "ÇEVRE KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. TESİSİN İŞLETİLMESİNDEN DOĞAN KATI VE SIVI ATIKLAR "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU" NUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJI YAPILACAKTIR.

3. "3830 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 3621 SAYILI KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS:9111 TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDEBSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINA, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARINI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

5. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA EK "SİĞİNAKLARLA İLGİLİ YÖNETMELİK" VE "OTOPARK YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. PLANLAMA ALANININ 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLARI" KONUSU BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. 19.03.1979 GÜN VE 18783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANANAN LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BOYUT VE STANDARTLARDA PİSSU ÇUKURU YAPILACAK, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR.

9. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNU'NUN EK 9. MADDESİNE GÖRE

"BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

10. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" NUN 13. MADDESİ GEREĞİNCE TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

11. 2863 SAYILI "KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA BİR KLINTI YA DA BULUNTU İLE KARŞILAŞILMASI HALİNDE EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİK YA DA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ İLE İRTİBATA GEÇİLECEKTİR.

12. "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RASMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ AVŞA NAZIM İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

14. PLAN DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE BU YÖNETMELİĞİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.6.3.2. ÇEVREYE İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANINDA ZEMİN DENGESİNİ BOZACAK DERİN KAZILARDAN KAÇINILMALIDIR.

2. BİNALARDA UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİYLE SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ ÖNEMLİDİR.

3. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YÖRENİN SİLÜETİNE KATKIDA BULUNAN YEŞİL DOKUNUN KORUNMASI AMACIYLA YENİ PLANLAMA İSTEKLERİNDE MEVCUT AĞAÇLARIN AZAMI ÖLÇÜDE KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR.

4. RENK, ÇATI KAPLAMASI, ÇATIDA DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR.

5. KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA DIŞ CEPHE YÜZEY KAPLAMASI OLARAK TERCİHEN DERZLİ TAŞ, AHŞAP VEYA PASTEL RENKTE BOYA KULLANILACAKTIR.

6. YAPILARIN DIŞ CEPHELERİNDE BEYAZ YA DA AÇIK RENKTE MALZEMELER KULLANILACAK VE RUHSAT ESNASINDA BU RENKLERİN KULLANILMASI AMACIYLA ŞERH DÜŞÜLECEKTİR.

7. ÇEŞİTLİ AMAÇLARLA KULLANILAN TABELALARDA, KENTSEL MOBİLYALARDA (TELEFON KULÜBELERİ, OTURMA GRUPLARI, ÇÖP KUTULARI VB.) YÖRENİN ÖZGÜN KİMLİĞİ İLE BÜTÜNLEŞECEK ORTAK BİR FORMUN VEYA STANDARTIN KULLANILMASI SAĞLANACAKTIR.

8. TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOĞRAFYAYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

9. YERLEŞMEDE ÇÖPLER EN AZ ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇACAK BİR NOKTADA TOPLANARAK TASFİYESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

10. PLANLAMA ALANI İÇİNDE MANDRA, AHIR, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURLARI GİBİ TESİSLER VE ÇEVRE SAĞLIĞI SORUNU YARATAN ENTEGRE TESİSLER YAPILAMAZ.

11. TİCARET ALANI İÇİNDE İNŞA EDİLECEK EĞLENCE MERKEZLERİNDEKİ YENİ YAOILARIN ÜSTÜNÜN KAPANMASI, SES YALITIMI YAPILMASI VB. KONULARDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

2.6.3.3. YAPILANMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. İNŞAAT EMSAL DEĞERLERİ VEYA YÜKSEKLERİ EN YÜKSEK DEĞERLER OLUP, BU DEĞERLER DAHA ALT DEĞERLERDE KULLANILABİLİR.

2. SANAYİ- KÜÇÜK SANAYİ- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA- TOPLU KONUT- BELEDİYE HİZMET YÖNETİM MERKEZİ -İBADET YERİ-EĞİTİM TESİSLERİ- SAĞLIK TESİSLERİ VB. ALANLARDA BİNA BOYUİTLARINDA KISITLAMA YOKTUR. BU ALANLARDA BLOK BOYLARI VE DERİNLİKLERİ MİMARİ PROJEDE MÜELLİF TARAFINDAN TEKLİF EDİLEN MESAFELER KADAR OLACAKTIR.

3. YOĞUNLUK BELİRTİLMEMİŞ AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILANMA ALANLARINDA MAKS. TAKS: 0.20'Yİ AŞAMAZ.

4. BİTİŞİK VE SERBEST NİZAM OLARAK YAPILANMA KOŞULLARI BELİRLENEN ALANLARDA BİNA CEPHESİ İLE YOLA VE KOMŞU PARSELLERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; MEVCUT YAPILAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, BELİRLENECEKTİR. BU MESAFELER 0(SIFIR) M'YE KADAR DÜŞEBİLİR.

5. RUHSAT ALINARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLMİŞ YA DA SUBASMANI BİTİRİLMİŞ TÜM YAPILAR AYNE KORUNACAK VE RUHSATINA UYGUN OLARAK BİTİRİLEREK İSKÂN ALABİLECEKTİR. ANCAK BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI HALİNDE PLANDA ÖNERİLEN PLANLAMA KOŞULLARI İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

6. BODRUM KATLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNE TAŞAMAZ.

7. ADALARDA PARSELASYON YAPILABİLİR YA DA ADABAZINDA YAPILANMAYA GİDİLEBİLİR.

8. ADA ORTA ÇİZGİSİ İZAFİ OLUP, AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN MEVCUT YAPILANMALAR VE İFRAZLAR GÖZÖNÜNE ALINARAK KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

9. BİNALARA KOT, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAN PARSELLERDE HER BİR BİNA KENDİ OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALINIR.

10. ENERJİ NAKİL HATTI GEÇEN PARSELLERDE RUHSAT AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

11. MÜSTAKİL İMAR PARSELLERİ OLUŞMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

12. BİNALARDA; AÇIK BALKONLAR, HAVA BACALARI, İŞIKLIKLAR VE AÇIK MERDİVENLER YOĞUNLUK HESABINA DAHİL EDİLMEMEYECİKTİR.

13. GEİŞME KONUT ALANLARINDA MİN. İFRAZ 300 M2 OLACAK, UYGULAMA ESNASINDA % 5 ORANINDA AZALTMA YAPILABİLECEKTİR. ANCAK MEVCUT YAPILANMANIN OLUŞTUĞU BÖLGELERDE EN AZ 40 M2 BİNA TABAN ALANINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILABİLİR.

14. KONUT ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANLARI EN AZ 40 M2 OLACAK, ANCAK UYGULAMA ESNASINDA % 5 ORANINDA AZALTMA YAPILABİLECEKTİR.

15. PLANDA ÖNERİLEN TAKS DEĞERİNİ SAĞLAMAYA YÖNELİK OLARAK ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M'YE KADAR DÜŞÜLEBİLİR.

16. SUBASMAN KOTU MAKSİMUM 1 M OLABİLİR. ANCAK PARSELLERDE DAHA ÖNCE YOLATERK- İFRAZ VB. İŞLEM YAPILMIŞSA, OLUŞAN CEPHE HATLARI DOĞRULTUSUNU SAĞLAMAK AMACIYLA AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENECEK VE SEL BASKINLARINA DENİZ SEVİYESİ İLE AYNI KOTTAKI ALANLARDA BODRUM KAT İNŞA EDİLMEMEYECİKTİR.

17. PLANDA ÖNERİLEN YOL HATLARI İÇİNDE KALAN PARSELLERDE DEHA ÖNCE YOLATERK- İFRAZ VB. İŞLEM YAPILMIŞSA, OLUŞAN HATLARI DOĞRULTUSUNDA SAĞLAMAK AMACIYLA AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGULAMA YAPILABİLİR.

18. PARSELLERDE KOT NOKTASINI DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA DOLGU, HAFRİYAT VB. YAPILAMAZ.

19. KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİLDİR.

20. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EN FAZLA 1.20 M OLACAKTIR.
21. RUHSAT ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
22. EMSAL HESAPLARI NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAOILACAKTIR.
23. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
24. CEPHE HATTI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA; MEVCUT CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.
25. YOL-OTOPARK-YEŞİL ALAN VB. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
26. İNŞAAT AŞAMASINDA PARSELLER İÇİN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NIN 31.01.2000 GÜN VE 297 SAYILI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA DETAYLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILACAKTIR.
27. YAPILAŞMA ALANINDA DÜŞÜK TAŞIMA KAPASİTELERİ NEDENİYLE ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ UYGULANACAKTIR.

2.6.3.4. YAPILANMA GENEL KOŞULLARI

MÜŞTEMİLAT

- MÜŞTEMİLATLARIN BODRUM KATINDA ÇÖZÜMLENMESİNE ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR. ÇÖZÜMLENEMEDİĞİ DURUMLARDA YER TESPİTİNDE AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYI ALINACAKTIR.
- MÜŞTEMİLAT YAPISININ YÜKSEKLİĞİ 2.40 M'Yİ GEÇEMEZ.
- DÜZENLENECEK MÜŞTEMİLATLARIN ÇATILARI TEK EĞİMLİ VE KİREMİT ÖRTÜLÜ OLACAKTIR.

ÇATILAR

- BİNALARDA ÇATI YAPILABİLİR YA DA TERAS OLARAK KULLANILABİLİR.
- ÇATI BOŞLUĞU DÖŞEME İLE BÖLÜNEMEZ, ÇEKME KAT VE ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI KATINDA SON KATLA BAĞLANTILI OLARAK PİYES YAPILABİLİR, BU ALANDA EN ÜST KAT İLE İRTİBATLI ÇATI ARASI DÜZENLEMESİ YAPILARAK İSKAN EDİLEBİLECEKTİR. ÇATI ARASI PİYESTEKİ ORTALAMA TEMİZ YÜKSEKLİK AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.
- ÇATININ EN AZ ÇİFT EĞİMLİ OLMAK KOŞULUYLA ÇATI ŞEKLİ SERBEST BIRAKILABİLİR. TAM TERAS, YARIM TERAS, TAM ÇATI YAPILIP VE GÜVERCİNLİK TİPİ ELEMANLARLA SÜSLENEBİLİR.
- ÇATI ARASINDA SU DEPOSU, ÇATI ÖRTÜSÜNÜ DELMEMEK KOŞULU İLE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN KAZAN DAİRESİ VB. İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI AŞMAMAK VE ÇATI ARASI İLE İÇ YÜKSEKLİKLER ŞARTINI SAĞLAMAK KOŞULU İLE ODALAR/BÖLÜMLER YAPILABİLİR.
- BLOK VE İKİLİ BLOKLARDA ÇATI ÖRTÜSÜ ŞEKLİ BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLMELİDİR. YAPILARDA RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN ÇATI YAPILABİLİR ANCAK; ÇATI MEYİLLİ SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYIP TİCARET ALANLARINDA EN FAZLA %45 MEYİLLİ, KONUT ALANLARINDA İSE % 33 MEYİLLİ ÇATI YAPILABİLİR, ÇATI MAHYASI HER DURUMDA DÖŞEME ÜZERİNDEN MAKS. H= 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ.
- AHŞAP VE ÇELİK ÇATI YAPILABİLİR BETON ÇATI YAPILAMAZ (ÇATI ÖRTÜSÜ BETON OLAMAZ.)
- MERDİVEN EVİ İŞIKLIKLER ÇATI GABARİSİ 0.50 M AŞABİLİR.
- AYRIK NİZAM YAPILAŞMADA ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR, ANCAK AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA TEK EĞİMLİ ÇATI YAPILAMAZ. BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA KOMŞUYA EĞİM VERİLEMEZ.
- ÇATI ARALARINDA YAPILAN PİYESLERİ AYDINLATMAK İÇİN KUŞLUK YAPILABİLİR. KUŞLUKLAR HİÇBİR ŞEKİLDE ÇATI MAHYASINI VE 1.20 M GENİŞLİĞİNİ AŞAMAZ, BANT ŞEKLİNDE YAPILAMAZ.

- ÇATI ARALARINDA DÜZENLENEN PİYESLER YAŞAM MEKANI OLARAK DÜZENLENDİĞİNDE MINİMUM YÜKSEKLİK 1.80 M OLACAKTIR.
- HER TÜRLÜ YAPI SİSTEMİNDE ÇATILARDA OLUŞACAK KALKAN DUVARLARIN YÜKSEKLİĞİ 2 M'Yİ GEÇTİĞİNDE YATAY VE DÜŞEY HATILAR İLE SİSTEME BAĞLANACAKTIR.
- ÇATI ARALARINDA GÖMME TERAS YAPILABİLİR, ANCAK AÇIK TERASLAR KOMŞU PARSELLERE 1.50 M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
- ÇATI ARALARINA ÇAMAŞIRLIK, ARDIYE VS. YAPILABİLİR.
- ÇATILARIN YAĞMUR SUYU OLUKLARI ZEMİNE KADAR İNDİRİLECEK VE KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANMAYACAKTIR.
- ÖZELLİK GÖSTEREN YAPILARDA VE CİVARIN YAPI KARAKTERİNE GÖRE ÇATI EĞİMİNE VE ŞEKLİ TAKDİRE AVŞA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

ÇIKMALAR

- BİNA CEPHELERİNDE HER CEPHE UZUNLUĞUNUN 2/3 ORANINI GEÇMEMEK VE KOMŞU PARSELLERE 1.50 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA 1.20 M'DEN FAZLA AÇIK ÇIKMA VE 1.00 M'DEN FAZLA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.
- ÇIKMA BOYU MAKSİMUM 4 M'DİR. BİR SOKAK İÇİNDEKİ KARŞILIKLI ÇIKMALAR ARASINDAKİ MESAFE 3 M'DEN AZ OLAMAZ.
- BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR ANCAK AÇIK ÇIKMA GENİŞLİĞİ 1.00 M' Yİ GEÇEMEZ VE KOMŞU PARSELLERE 1.50 M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

MERDİVENLER

- MERDİVEN EVLERİ YAPI İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

CEPHE KAPLAMALARI

- TÜM CEPHELER MEVCUT DURUMA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TAŞ KAPLAMA YA DA DİĞER MALZEMELER GÖZÜKMEYECEK ŞEKİLDE SIVA İLE KAPLANIP BOYANACAKTIR.
- YAPILARIN CEPHELERİNDE MOZAIK, TUĞLA VE FAYANS İLE KAPLAMA YAPILAMAZ.
- BİNA CEPHELERİNİN BOYASI AÇIK RENK OLACAK, ANCAK MOTİFLER SERBEST RENKTE YAPILACAKTIR. YAPI CEPHELERİNİN BOYANMASINDA BELEDİYENİN UYGUN GÖRECEĞİ PASTEL RENKLER KULLANILACAKTIR.

PENCERELER

- HER CEPHEDE AYRI AYRI OLMAK ÜZERE, KAPI VE PENCERE GİBİ BOŞLUKLAR TOPLAM CEPHE ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ.
- EN DÜŞÜK PENCERE GENİŞLİĞİ 0.80 M OLACAKTIR. AYRICA BANYO VE TUALET İÇİN İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PENCERELER TEK VE ÇİFT KANATLI OLABİLECEĞİ GİBİ GİYOTİN PENCERE ŞEKLİNDE DE YAPILABİLİR.
- PENCERE ÇUBUK VEYA DÖVME DEMİR PARMAKLIK, ÇİFT KANATLI AHŞAP KEPENK YAPILABİLİR.

BODRUMLAR

- BİNALARDA BODRUM KAT İNŞA EDİLEBİLİR, ANCAK BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ.

DUVARLAR-İSTİNAT DUVARLARI

- BAHÇE SINIRLARINDA İNŞA EDİLECEK DUVARLAR MAKS. H; 1.50 M YÜKSEKLİĞİNDE OLACAK, ANCAK DUVAR ÜZERİ FERFORJE DEMİR, AHŞAP VE BETON ÇİT İLE DUVAR ÜZERİNE MAKS. H: 0.70 M YÜKSEKLİĞİNDE KORKULUK İNŞA EDİLEBİLİR.

- İSTİNAT DUAVRI GEREKLİ OLDUĞU DURUMLARDA AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLURU ALINARAK İNŞA EDİLEBİLİR, ANCAK PARSELİN DIŞINA TAŞAMAZ, MAKS. H: 2.50 M OLACAKTIR. ANCAK ZORUNLU HALLERDE PARSEL SINIRLARI İÇİNDE ARAZİ MEYİLİNE NAĞLI OLARAK İSTİNAT DUVARININ YÜKSEKLİĞİ AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

2.6.3.5. KULLANIM ALANLARI

MESKUN KONUT ALANLARI

1. MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI BİTİŞİK, SERBEST, BLOK VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞ VE BU ALANDAKİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2. SERBEST VE BİTİŞİK NİZAM OLARAK YAPILANMA KOŞULLARI BELİRLENEN ALANLARDA YAPILANMA, AVŞA BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; YERİNDE YAPILACAK TESPİTLER NETİCESİNDE, MEVCUT YAPILAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BELİRLENECEK YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAKTIR. BU MESAFELER 0 (SIFIR) M'YE KADAR DÜŞEBİLİR.

İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARI

1. İNKİŞAF(GELİŞME) KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI SERBEST VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

2. İNKİŞAF(GELİŞME) KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI;

MAKS. TAKS : 0.20

MAKS. KAKS : 0.40

MAKS. H. : 6.50 M VE 2 KAT,

TİCARET+KONUT ALANLARI

1. BU ALANLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK ZEMİN KATTA KONUT YA DA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN VE TİCARİ AMACA YÖNELİK PARAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ İLE LOKANTA, KAFETERYA, MARKET, PANSİYON VB. TESİSLER YAPILABİLİR. ÜST KATLAR İSTEĞE BAĞLI OLARAK KONUT YA DA PANSİYON, SERBEST MESLEK OFİSİ, MUAYENEHANE VB. TİCARİ İŞLETMELER OLARAK DA KULLANILABİLİR.

2. YAPILANMA KOŞULLARI BİTİŞİK, SERBEST, BLOK VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, PLANDA ÖNERİLEN YOĞUNLUKLARA UYULACAKTIR.

TİCARET ALANLARI (EĞLENCE MERKEZLERİ)

1. BU ALANLARDA; ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN VE TİCARİ AMACA YÖNELİK PEKANDE SATIŞ BİRİMLERİ İLE PANSİYON, LOKANTA, KAFETERYA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, BAR, DİSKO VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

2. BU ALANDA YAPI DÜZENİ SERBEST NİZAM OLACAK, YAPILANMA KOŞULLARI;

E(EMSAL) : 0.50

MAKS H : 7.00 VE 1 KAT,

KONAKLAMA TESİS ALANLARI

TURİZM TESİSLERİNİN BELGELERNDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN ASLİ KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR,

E(EMSAL) : 0.60,

MAKS. H : 7.00 M VE 2 KAT,

TURİZM VE 2. KONUT YERLEŞME ALANLARI

TURİZM VE KONUTLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

1. BU ALANLARDA TURİZM AMAÇLI TESİS YAPILMASI HALİNDE 5.5. MADDESİNDE KONAKLAMA TESİSLERİ İÇİN BELİRLENEN YAPILANMA KOŞULLARI AYNEN GEÇERLİDİR.

2. BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE;

AYRIK NİZAM,

MAKS. TAKS : 0.20,
MAKS. KAKS : 0.40,
MAKS. H. : 6.50 M VE 2 KAT OLACAK,

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. YALNIZ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, AÇIK VE REKREATİF AMAÇLI HAVUZLAR, SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI- GEZİNTİ- DİNLENME OYUN VE GÜNEŞLENME MEKANLARI, EĞLENCE, LOKANTA, MUTFAK, WC, DUŞ, KAFETERYA, ÇOCUK OYUN ALANI, SU OYUN ALANI, SATIŞ ÜNİTELERİ VB. TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR,
E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H : 5.50 VE 1 KAT OLACAKTIR.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA EN DÜŞÜK 5 M, KOMŞU PARSELLERE EN DÜŞÜK 5 M OLACAKTIR.

2. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H. : 4.50 M VE 1 KAT,
MİN. İFRAZ 300 M2 OLACAK, UYGULAMADA ZORUNLU HALLERDE EN FAZLA % 5 ALAN AZALTILABİLECEKTİR.

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

1. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA EN DÜŞÜK 5 M, KOMŞU PARSELLERE İSE 0 (SIFIR) M OLACAKTIR.

2. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

E (EMSAL) : 0.70,
MAKS. H. : 5.50 VE 1 KAT,
MİN İFRAZ 200 M2 OLACAK, UYGULAMADA ZORUNLU HALLERDE EN FAZLA %5 ALAN AZALTILABİLECEKTİR.

ENGELLİLER EĞİTİM VE REHABİLİTASYON ALANLARI

BU ALANLAR KONAKLAMA TESİSİ İLE BERABER GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK ÇADIR, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, AÇIK VE REKREATİF AMAÇLI HAVUZLAR, SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI-GEZİNTİ-DİNLENME OYUN VE GÜNEŞLENME MEKÂNLANI, EĞLENCE, LOKANTA, MUTFAK, WC, DUŞ, KAFETERYA, ÇOCUK OYUN ALANI, SU OYUN ALANI, SATIŞ ÜNİTELERİ VB. TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR,
E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H. :7.00 M VE 2 KAT OLACAKTIR.

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA, KÜTÜPHANE, SİNEMA-TİYATRO-KONSER SALONU VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H. : 7 M VE 2 KAT OLACAKTIR.

TERMİNALLER

BU ALANDA TERMİNAL BİNASI, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, LOKANTA, KAFETERYA, GÜVENLİK, TUVALET VB. AÇIK YA DA KAPALI TESİSLER YAPILABİLİR.
E (EMSAL) : 0.50, MAKS. H: 4.50 M VE 1 KAT OLACAKTIR.

YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI

BU ALANLARDA KAYMAKAMLIK, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, PTT, TEDAŞ, TELEKOM, KARAKOL, MÜFTÜLÜK VB. RESMİ KURUM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

E (EMSAL) :0.60,
MAKS. H. :9.50 VE 3 KAT OLACAKTIR.

ÜNİVERSİTE YAZ OKULU TESİSLERİ ALANI

ÜNİVERSİTE EĞİTİM TESİSLERİ İLE İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR;
E (EMSAL) :0.60,
MAKS. H. : 9.50 M VE 3 KAT OLACAKTIR.

İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI

İLKÖĞRETİM TESİSLERİ İLE İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR;
E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H. : 9.50 M VE 3 KAT OLACAKTIR.

ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI

ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ İLE İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR;
E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H. : 9.50 M VE 3 KAT OLACAKTIR.

ASKERİ VE STRATEJİK ALANLAR (JANDARMA HİZMETLER-ASKERLİK ŞUBESİ)

BU ALANLARDA YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAK,
E (EMSAL) : 0.60,
9.50 M VE 3 KAT OLACAKTIR.

PAZARLAMA ALANLARI

PAZARLAMA ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA AÇIK VE KAPALI PAZARLAMA ALANLARI İÇİNDE HAYVAN-SEBZE-MEYVE SATIŞ YERLERİ İLE İDARİ BİNA-GÜVENLİK-TUVALET VB. TESİSLER İNŞA EDİLEBİLECEK, YAPILANMALAR HAZIRLANACAK MİMARİVAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAKTIR. YAPILANMA KOŞULLARI;
E (EMSAL) :0.25,
MAKS. H. :4.50 VE 1 KAT OLACAKTIR.

SAĞLIK TESİS ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ İLE BERABER İDARİ VE SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLİR. YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAK OLUP, BU ALANLARDA;
E (EMSAL) :0.60,
MAKS. H. : 7.00 VE 2 KAT OLACAKTIR.

DİNİ TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA MİMARİ VAZİYET PLANINA GÖRE TESİSLER YAPILACAK OLUP;
E (EMSAL) :0.60,
MAKS. H. ÖZELLİĞİ GEREĞİ SERBEST OLACAKTIR.

ALTYAPI TESİS ALANLARI

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ GEREKTİRDİĞİ İÇME- KULLANMA SUYU, PİSSU SİSTEMİ, ENERJİ SİSTEMİ, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA TESİSLERİ, HABERLEŞME SİSTEMİNİN GEREKTİRDİĞİ TESİSLER, TRAFOLAR, ARITMA TESİSLERİ, SUS DEPOLARI, VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
E (EMSAL) : 0.60,
MAKS. H. :ÖZELLİĞİ GEREĞİ SERBEST OLACAKTIR.

SPOR ALANLARI

SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ

İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİSLER YAPILABİLİR. AÇIK TESİSLER YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNE TAŞABİLİR. KAPALI TESİSLER YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE OLUŞACAK OLUP,

SPOR TESİSLERİNDE;

E (EMSAL) : 0.60,

MAKS. H. : ÖZELLİĞİ GEREĞİ SERBEST,

BU ALAN İÇİNDE YAPILACAK İDARİ BİNA-KAFETERYA VB. YAPILAR AYNI YOĞUNLUK İÇİNDE KALARAK İNŞA EDİLECEK,

MAKS. H. : 4.50 M VE 1 KAT OLACAKTIR.

YEŞİL ALANLAR (PARK-DİNLENME ALANLARI-ÇOCUK BAHÇELERİ)

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE VE KIYI ALANLARI TOPLAMIDIR. BU ALANLARIN TAMAMI KAMU ELİNE GEÇECEK ŞEKİLDE UYGULAMALAR YAPILACAKTIR. MÜLKİYETİ KAMUDA KALMAK ŞARTIYLA BU ALANLARA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR SABİT OLMAYAN YAPI ELEMANLARI İLE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ, LÜZUMU HALİNDE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

E(EMSAL) : 0.05,

MAKS. H. 3.50 M VE 1 KAT OLACAKTIR.

REKREASYON ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOĞARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜRLÜ SPORİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

E (EMSAL) : 0.05,

MAKS. H. : 3.50 M VE 1 KAT OLACAKTIR.

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE HER TÜRLÜ AÇIK PLAN SPORİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA OLUŞAMAZ.

TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR (TNKA)

1. BU ALANLARDAKİ İFRAZ KOŞULLARINDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN ARAZİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA:

E (EMSAL) : 0.05,

MAKS. İNŞAAT ALANI: : 250 M2

MAKS. H. : 6.50 M VE 2 KAT

OLMAK ÜZERE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ, SAYFIYE EVİ, KIR KAHVESİ LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.

BAĞ VE SAYFIYE EVİ YAPILMASI HALİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 10 M'DEN AZ OLMAZ. KIR KAHVESİ, LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ YAPILMASI HALİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ KADASTRAL TARLA YOLUNA 10 M, KARAYOLU VE KÖY YOLLARINA 25 M, PARSEL SINIRLARINA 5 M'DEN AZ OLAMAZ. TÜM BU TESİSLERİN YAPIMI İÇİN RUHSAT VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

2. TARIM VE HAYVANCILIK ÜRETİMİNİ KORUMAK AMACINA YÖNELİK, ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETİ İÇEREN ENTEGRE TESİSİ NİTELİĞİNDE OLMAYAN, MANDRA, KÜMES, AHİR, AĞIL, SERA, SU VE YEM DEPOLARI TERİMSAL AMAÇLI DEPOLAR, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURLARI, ARIHANELER, SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM TESİSLERİ, UN

DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILARIN DA İNŐASI HALİNDE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MAHREÇ ALDIĞI KADASTRAL TARLA YOLUNA 10 M, KARAYOLU VE KÖY YOLLARINA 25 M, PAREL HUDUTLARINA 5 M'DEN AZ OLAMAZ.

YAPILANMA KOŞULLARI:

E (EMSAL) : 0.40

MAKS. H. : 8.50 M'DİR.

YAPILACAK TESİSLER İÇİN BAKICI EVİ GEREKMEŐİ HALİNDE TOPLAM EMSALİ AŞMAMAK KAYDIYLA HER TESİS İÇİN 5.26.1. MADDESİNDEKİ KOŐULLAR GEÇERLİDİR.

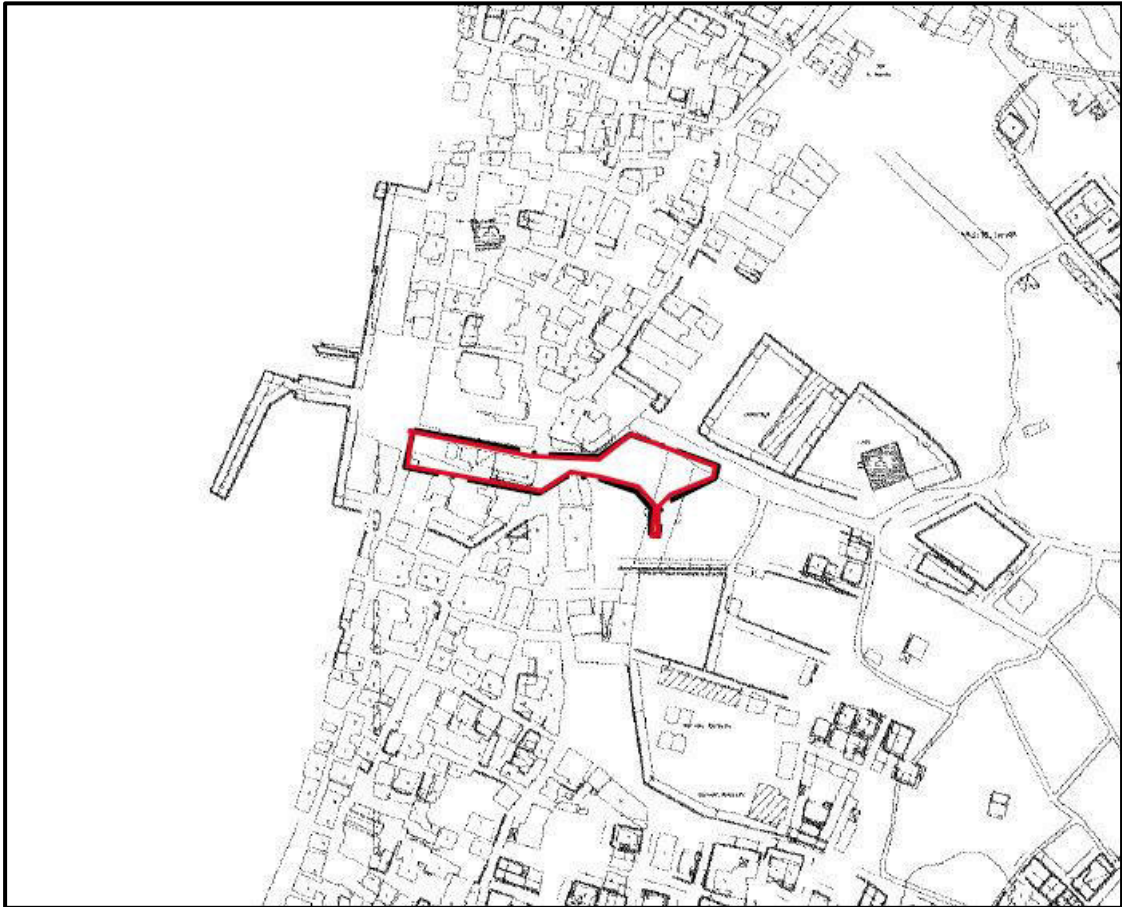
ANCAK BU TESİSLER İÇİN TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŐÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİR TESİS SAĞİPLERİNCE İLGİĞİ İDAREYE TAAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR. TARIM ALANLARINDA BU KOŐULLARA GÖRE YAPILAN YAPILAR HİÇBİR ŞEKİLDE KÜÇÜK SANAYİ VE SANAYİ TESİSİNE VEYA BAŞKA AÇAÇLI KULLANIMLARA DÖNÜŐTÜRÜLEMEZ.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

3.1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

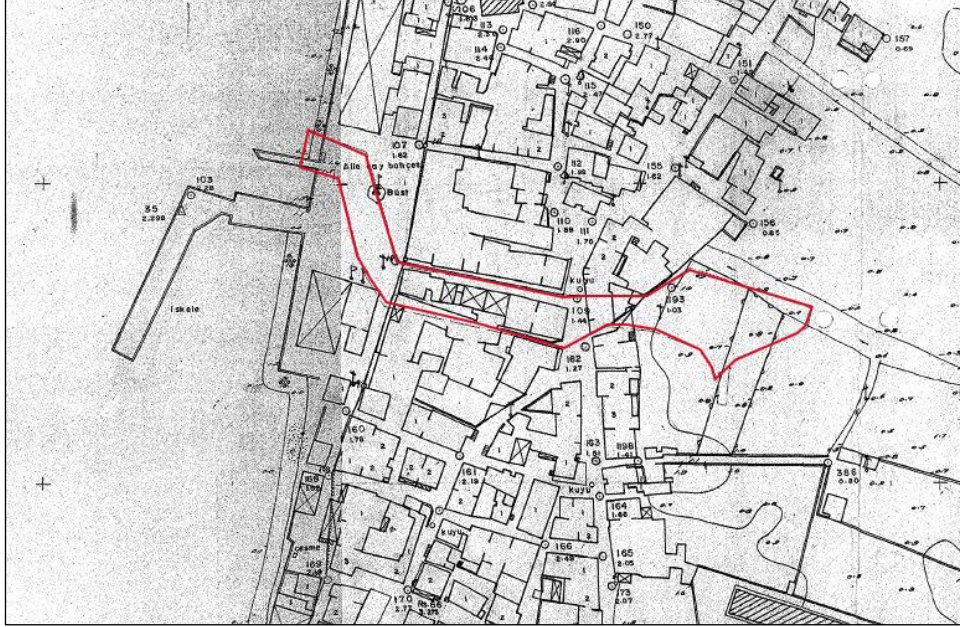
Planlama alanı Balıkesir İli, Marmara ilçesine ait Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 17.07.2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli 50K paftasında yer almaktadır.



HARİTA 18: 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

3.1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BAİLGİSİ

Planlama alanı Balıkesir İli, Marmara ilçesine ait Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 20.12.1990 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 50K-IC ve 50K-2D paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 19: 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

3.2. JEOLJİK DURUM

Balıkesir-Büyükşehir Belediyesinin yaptırmış olduğu, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 17.04.2017 tarihinde onaylanan Balıkesir İli Marmara İlçesi "Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" nun hükümleri özetlenmiştir.

3.2.1. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma "Balıkesir İli Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen, Manyas, Susurluk, Sındırgı, Kepsut, Bigadiç İlçeleri Toplam 19292,25 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etütlerinin Yapılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşleri" kapsamında 'Marmara ilçesi 1475.11 hektarlık alanın Mikro bölgeleme Etüt Raporu' olup, yapılan mikro bölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına altlık oluşturması amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanları, 1475.11 Hektar yüz ölçüme sahip olup, Balıkesir ili, Marmara ilçesi idari sınırında kalmaktadır.

İnceleme alanı, 9 bölge olarak incelenmiştir. Marmara Adası Saraylar köyü 1. Bölge, Saraylar köyünün doğusu 2. Bölge, Topağaçköyü 3. Bölge, Gündoğdu köyü 4.

Bölge, Marmara merkez 5.Bölge, Ekinlik köyü 6. ve 7. Bölge, Avşa Adası 8. ve 9. Bölge olarak adlandırılmıştır.

Çalışma alanları, Görüntü.2.1.4'de köşe noktaları, Çizelge.2.1.1'de köşe koordinatları verilen, Balıkesir ili, Marmara ilçesinde yer alan toplam 1475.11Hektarlık alandır.

3. Sondaj çalışmaları kapsamında; derinlikleri 10.00 – 42.00 metreler arasında değişen toplam derinliği 1860.5 m. olan 133 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Sondajlar sırasında her 1.5 metrede bir toplamda 468 adet Standart Penetrasyon Testi (SPT) yapılarak zeminlerin penetrasyon direnci belirlenmiş, 28 adet örselenmemiş numune alınmıştır. Ayrıca toplam 102 adet presiyometre deneyi yapılmıştır.

Jeofizik Çalışmalar kapsamında;126 noktada Sismik Kırılma – MASW Etütleri, 9 profilde Çok Elektrotlu Ölçü, 14 adet Düşey Elektrik Sondajı yapılmıştır.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında; kayada tek eksenli basınç, nokta yükleme, doğal birim hacim ağırlık deneyleri ile zeminde; kesme kutusu, üç eksenli basınç deneyi (UU),konsolidasyon+şişme basıncı, elek analizi, hidrometre, atterberg limitleri, su muhtevası, özgül ağırlık, kuru birim hacim ağırlık deneyleri TSE standartlarına uygun normlarda gerçekleştirilmiştir.

4. İnceleme alanında eğim değeri %0 –70 arasında değişim göstermektedir.

5. İnceleme alanında yapılan arazi gözlem ve ölçümleri, sondaj ve jeofizik ölçümler sonucunda çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin stratigrafisi detaylı olarak ortaya konmuştur. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler ile bölgesel jeolojik veriler birlikte yorumlanarak inceleme alanının jeolojisi tanımlanmıştır. İnceleme alanında, stratigrafik olarak alttan üstte doğru Devoniyen yaşlı Çamlık Metagradioriti (Pzç), Permiyen yaşlı Bozalan Formasyonu (Pb), Üst Paleozoyik yaşlı Sazak Formasyonu (Pzs), Üst Permiyen – Triyas yaşlı Çal Formasyonu (TRkç), Orta Eosen yaşlı Eosen Granotoyidleri (Teg), Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) birimleri vardır.

6. İnceleme alanında alınan jeofizik ölçülerde; Dolguda; $V_p = 307 - 894$ m/s, $V_s = 134 - 306$ m/s, Alüvyonda; $V_p = 313 - 2012$ m/s, $V_s = 126 - 748$ m/s, Eosen Granotoyidlerinde; $V_p = 419 - 3194$ m/s, $V_s = 206 - 1609$ m/s, Çal Formasyonunda; $V_p = 539 - 1990$ m/s, $V_s = 237 - 543$ m/s, Sazak Formasyonunda; $V_p = 634 - 2443$ m/s, $V_s = 242 - 1234$ m/s, Bozalan Formasyonunda; $V_p = 475 - 2718$ m/s, $V_s = 221 - 1171$ m/s, Çamlık Metagranodiyoritinde; $V_p = 682 - 2410$ m/s, $V_s = 262 - 1277$ m/s değerleri arasındadır. Alüvyonda; $\Gamma = 1.3 - 2.08$, Eosen Granotoyidlerinde; $\Gamma = 1.40 - 2.33$, Çal Formasyonunda; $\Gamma = 1.49 - 2.07$, Sazak Formasyonunda; $\Gamma = 1.59 - 2.18$, Bozalan Formasyonunda; $\Gamma = 1.45 - 2.24$, Çamlık Metagranodiyoritinde; $\Gamma = 1.58 - 2.17$ değerleri

arasındadır. Alüvyonda; $\Gamma = 0.27 - 0.47$, Eosen Granotoyidlerinde; $\Gamma = 0.28 - 0.47$, Çal Formasyonunda; $\Gamma = 0.38 - 0.46$, Sazak Formasyonunda; $\Gamma = 0.29 - 0.46$, Bozalan Formasyonunda; $\Gamma = 0.31 - 0.48$, Çamlık Metagranodiyoritinde; $\Gamma = 0.30 - 0.48$ değerleri arasındadır.

Alüvyonda; $G = 239 - 11335$ kg/cm², Eosen Granotoyidlerinde; $G = 595 - 60333$ kg/cm², Çal Formasyonunda; $G = 839 - 6105$ kg/cm², Sazak Formasyonunda; $G = 935 - 32623$ kg/cm², Bozalan Formasyonunda; $G = 707 - 30693$ kg/cm², Çamlık Metagranodiyoritinde; $G = 1090 - 35420$ kg/cm² değerleri arasındadır. Alüvyonda; $E = 704 - 31713$ kg/cm², Eosen Granotoyidlerinde; $E = 967 - 160482$ kg/cm², Çal Formasyonunda; $E = 2316 - 17823$ kg/cm², Sazak Formasyonunda; $E = 2778 - 84322$ kg/cm², Bozalan Formasyonunda; $E = 1925 - 85083$ kg/cm², Çamlık Metagranodiyoritinde; $E = 3086 - 92433$ kg/cm² değerleri arasındadır. Alüvyonda; $K_d = 745 - 116502$ kg/cm², Eosen Granotoyidlerinde; $K_d = 432 - 157303$ kg/cm², Çal Formasyonunda; $K_d = 3221 - 73854$ kg/cm², Sazak Formasyonunda; $K_d = 4809 - 104724$ kg/cm², Bozalan Formasyonunda; $K_d = 2323 - 124433$ kg/cm², Çamlık Metagranodiyoritinde; $K_d = 5689 - 85106$ kg/cm² değerleri arasındadır. Alüvyonda; $T_0 = 0.20 - 0.48$ sn, $T_a = 0.14 - 0.32$ sn, $T_b = 0.30 - 0.72$ sn, Eosen Granotoyidlerinde; $T_0 = 0.12 - 0.36$ sn, $T_a = 0.08 - 0.24$ sn, $T_b = 0.18 - 0.54$ sn, Sazak Formasyonunda; $T_0 = 0.13 - 0.30$ sn, $T_a = 0.09 - 0.20$ sn, $T_b = 0.20 - 0.45$ sn, Bozalan Formasyonunda; $T_0 = 0.14 - 0.33$ sn, $T_a = 0.09 - 0.22$ sn, $T_b = 0.21 - 0.49$ sn, Çamlık Metagranodiyoritinde; $T_0 = 0.13 - 0.28$ sn, $T_a = 0.08 - 0.19$ sn, $T_b = 0.19 - 0.42$ sn değerleri arasındadır. Vs30 hızları esas alınarak, Alüvyonun zemin grubu C-D, yerel zemin sınıfı Z3-Z4, Eosen Granotoyidleri, Çal Formasyonu, Sazak Formasyonu, Bozalan Formasyonu ve Çamlık Metagranodiyoritinde zemin grubu B-C, yerel zemin sınıfı Z2-Z3 olarak belirlenmiştir.

7. İnceleme alanlarından 1. ve 2. Bölgede kuru dereler, 3. Bölgede Manastır deresi, 4. Bölgede Kocakarı deresi, 5. Bölgede Yılanbalığ deresi, 6. ve 7. Bölgede kuru dereler, 8. Bölgede Kanburtarla, Pınar, Gavur, Ulu, Bülbül, Çelik, Ayna ve Kırık deresi, 9. Bölgede Kanburtarla ve Pınar deresi inceleme alanlarının içinden geçmekte, Değirmen derelesi ise inceleme alanı yakınlarından geçen derelerdir. İnceleme alanında ve inceleme alanlarının yakınında yer alan tüm akar ve kuru derelerinin taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu güncel DSİ görüşüne bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.

8. İnceleme alanında yapılan sondajlarda Alüvyona ait kum birimlerde 2.10 – 12.00 metreler arasında yeraltı suyuna rastlanmıştır.

9. İnceleme alanı Balıkesir ili sınırları dâhilinde olup Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında "Birinci Derece Deprem Bölgesi" içinde yer almaktadır. Bu alanlarda yapılacak yapılar için 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik'

ve 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulması gerekmektedir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Tarafından 1996 yayınlanan ve 1998 yılında tekrar düzenlenen "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında çalışma alanı ve çevresi 1. derece deprem bölgesine girmektedir. Etkin yer ivmesi $A_0=0.40$ 'dır.

10. İnceleme alanlarında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kaya ortamların çok kırıklı çatlaklı bir yapıya sahip olması nedeniyle yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde kama tipi kaymalar ve serbest düşme şeklinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. Marmara adasının merkezinde 5. Bölge olarak adlandırılan, yüksek eğimli yamaçlarda (Bknz.Görüntü13.5.1) heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi gözlenmiştir.

11. Mikro bölgeleme etüt çalışmasına konu olan 'Balıkesir İli Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen, Manyas, Susurluk, Sındırgı, Kepsut, Bigadiç İlçeleri Toplam 19292,25 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etütlerinin Yapıtırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İş'i' kapsamında 'Marmara ilçesi 1475.11 hektarlık alanın Mikro bölgeleme Etüt Raporu olup, teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- Jeolojik,
- Morfolojik,
- Litolojik,
- Mühendislik
- Jeoteknik,
- Hidrojeolojik,
- Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını vb.)

Özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisini, Devoniyen yaşlı Çamlık Metagradyoriti, Permiyen yaşlı Bozalan Formasyonu, Üst Paleozoyik yaşlı Sazak Formasyonu, Üst Permiyen – Triyas yaşlı Çal Formasyonu, Orta Eosen yaşlı Eosen Granotoyidleri, Kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Güncel Dolgu olmak üzere 7 farklı birim oluşturmaktadır. Ancak dolgunun temel olma özelliği olmadığından, jeoteknik değerlendirmesi yapılmamıştır.

İnceleme alanlarının genelinde eğim değerlerinin %0 – 70 arasında değişim gösterdiği gözlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda Alüvyon birimlerde 2.10 – 12.00 metreler arasında yeraltı suyuna rastlanmıştır.

Alüvyon birimlerin; yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin yumuşak - yarı sert (sıkı) - sert kıvamlı kıvamda, düşük – orta - yüksek sıkışabilir ve plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birimde yer alan killer için oturma değerleri 0.29 – 11.14 cm olarak hesaplanmış olup, münferit temellerde oturma riski beklenmektedir. Alüvyona ait kumlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre çok düşük - düşük sıvılaşma tehlikesi beklenmektedir.

Eosen Granotoyidlerine ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü - orta - iyi kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük-orta kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta - yüksek dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

Çal Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük-orta kaya sınıfına girmektedir.

Sazak Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük – orta - yüksek kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

Bozalan Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre orta kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

Çamlık Metagradioritlerine ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü - orta - iyi - çok iyi kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre orta - yüksek kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre orta - yüksek dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

İnceleme alanında; Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kaya ortamların kırıklı çatlaklı yapıya

sahip olmasına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlere bağlı stabilitesorunlarıyla karşılaşılabileceği düşünölmektedir.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 4 kategoride değeriendirilmiş ve yerleşime uygunluk alan dağılımı Görüntü.14.1' de, sınırları ölçeksiz olarak Görüntü.14.2.-3.'de, 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK XVII'de sunulmuştur.

1. 2. 6. 7. ve 8. Bölgeler;

- **Uygun Alan 2 (UA-2):** Kaya Ortamlar

2. 3. 4. 5. ve 8. Bölgeler;

- **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8.ve 9. Bölgeler;

- **Önemli Alan 2.1 (ÖA - 2.1.):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

5. Bölgede;

- **Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Haraket) Sorunlu Alanlar

Uygun Alan 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojik birim olarak Eosen Granotoyidlerine ait granodiyorit, arena granit, tonalit, monzonit ve granit, Sazak Formasyonuna ait metatüf, fillat, şist ve mermer, Bozalan Formasyonuna ait rekristalize kireçtaşı, metakumtaşı ve kireçtaşı gözlendiği, eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-2 olarak değeriendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmayarak uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı su baskını tehlikesi konusunda DSİ görüşü alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemlenilen Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Topoğrafik eğim %0-10 arasındadır. Jeolojisi; Alüvyona ait kil, kum, çakıl litolojiden oluşmaktadır. Alüvyon birimlerde; gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkılığa, yumuşak – yarı sert (sıkı) - sert kıvamlılığa, düşük-orta plastisiteye, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir.

Genel olarak oturma değerleri tekil ve radye temeller için yer yer müsaade edilebilir sınırlar üzerindedir. YASS 2.10 metre ile 12.00 metreler arasında değişim göstermektedir. Alüvyona ait kumlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre çok düşük - düşük sıvılaşma tehlikesi beklenmektedir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar-5.1 olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda " ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri yanında sıvılaşma parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, karşılaşılabilecek şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda planlanmaya gidilmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

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

Topoğrafik eğim %10 ile %70 arasında değişmektedir. Jeolojisi; Eosen Granotoyidlerine ait granodiyorit, arena granit, tonalit, monzonit, granit, Çal Formasyonuna ait kumtaşı, Sazak Formasyonuna ait metatüf, fillat, şist, mermer, Bozalan Formasyonuna ait rekristalize kireçtaşı, kumtaşı, kireçtaşı, Çamlık Metagranodiyoritine ait metagranodiyorit, granitik gnays birimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kaya ortamların kırıklı çatlaklı yapıya sahip olması ve rezüdüel zon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlere bağlı stabilite sorunlarıyla karşılaşılabileceği düşünölmektedir.

Beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından, yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik

uygun analizler (limitden ve kinematik analizler) yapılmalı, karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.

- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda planlanmaya gidilmelidir.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler (kinematik analizleri vb.) yapıp, mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda yapılan gözlemlerde Çamlık Metagranodiyoritine ait metagranodiyorit, granitik gnays birimlerinden ve topoğrafik eğimin >10 - $\%50$ olduğu alanlardır. Bu alanlarda yer yer heyelan ve kaya düşmesi birlikte olup kompleks hareketlerin geliştiği gözlenmiştir.

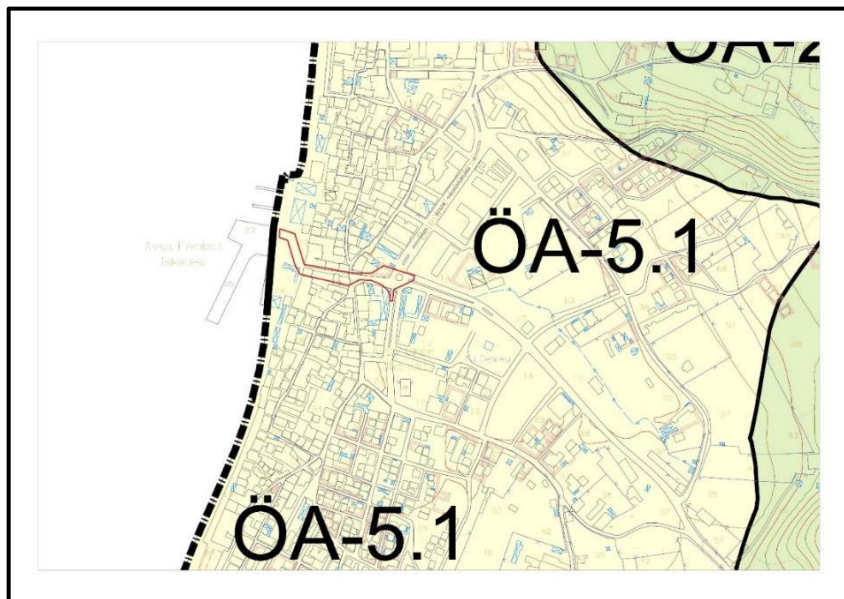
İnceleme alanında 5. Bölgede 5-5' şev kesitinde, stabilite analizlerinde görüldüğü üzere depremler durumunda stabilite sorunlarının geliştiği belirlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlanması durumunda, kaya düşmesi tehlikesi uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında araştırılmalı ve gerekli önlemler alınmalıdır. Alınabilecek bazı tipik önlemler; kaya düşmelerini engellemek için set duvar veya kaya ağı uygulamaları, ankraj, kayaları tutucu kaya bariyer duvarlarıdır. Bu önlemler yerel zemin koşullarına bağlı olarak belirlenmelidir.

- Granitin ayrışma derecesine bağılı olarak kaya blokları ile birlikte yer yer tamamen ayrılmış ve zeminleştiği yerlerde heyelan ve kaya düşmesi birlikte gelişebileceğinden yamaç stabilite analizleri yapıp, kayma yüzeyi derinliği belirlenmeli bunlara yönelik uygun önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri (limitden ve kinematik analizler) yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Önlemler alanlar ve uygun alanların tamamında yapılaşmaya gidilmesi durumunda ABYYHY ile DBYBHY hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

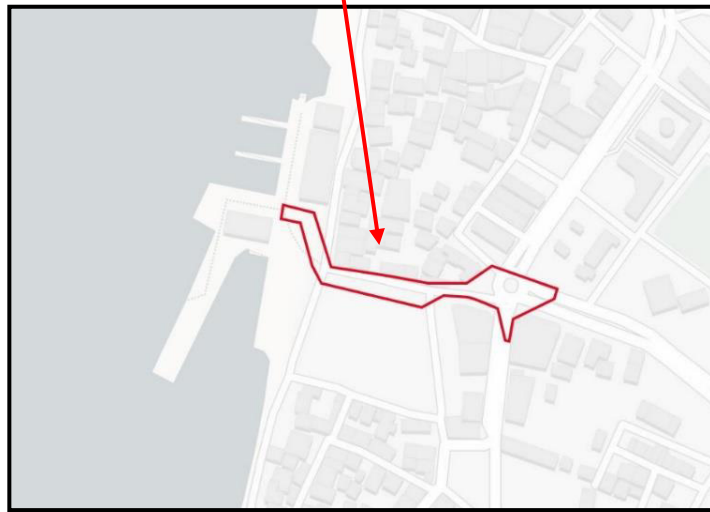
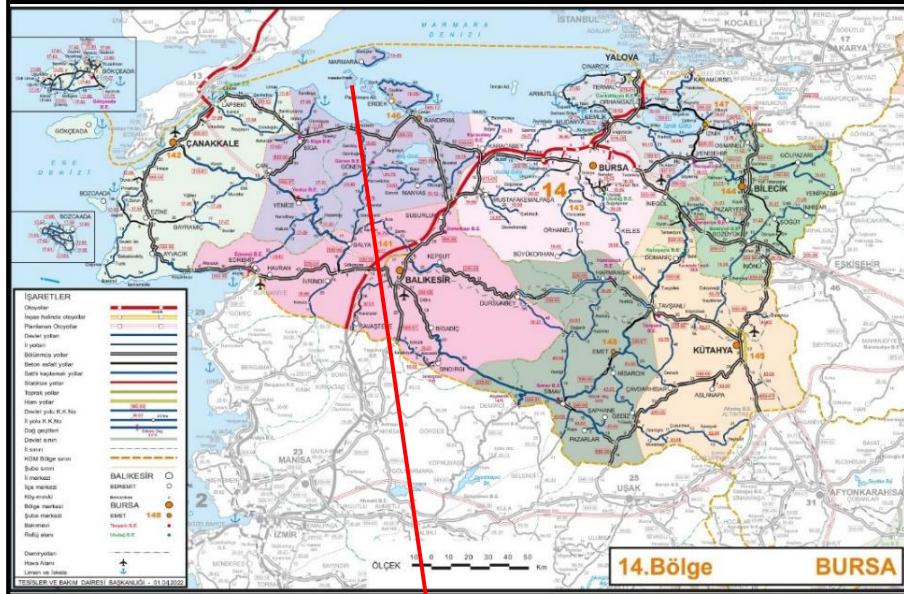
Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.3" simgesiyle gösterilmiştir



HARİTA 20: PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Balıkesir ili, Marmara Bölgesi'nin batısında, Ege Bölgesi'nin kuzeyinde yer almakta olup, coğrafi konumu itibariyle ulaşım ağları açısından stratejik öneme sahiptir. Marmara Adası'na karayolu veya havayolu ile ulaşım mümkün olmadığı için sadece denizyolu üzerinden ulaşılabilir. Arabalı vapur ve feribot seferlerinin yaz-kış işlediği adaya ulaşım özellikle kış aylarında yaşanan olumsuz hava koşullarından dolayı aksayabilse de tüm yıl boyunca seferler mevcut. Yaz aylarında ise artan talepten dolayı feribot ve vapur seferleri günde 3 sefere kadar çıkıyor. İstanbul, Tekirdağ ve Erdek'ten, Marmara Adası'na direkt ulaşım mümkün. Tekirdağ ve Erdek'ten arabalı vapurlar hareket ederken İstanbul'dan, İDO feribotları ile Marmara Adası'na ulaşılabilir. Marmara Adasına ortalama olarak ulaşım; Erdek'ten 2 saat, Tekirdağ'dan 2 saat ve İstanbul'dan 2.5 saattir.



HARİTA 21: ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

Avşa Adası'na yaz aylarında yaz sezonunda İstanbul, Tekirdağ ve Erdek'ten hareket eden arabalı feribotlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Kış aylarında İstanbul'dan ulaşım mümkün olmamaktadır. Kış aylarında Erdek, Erdek Narlı ve Tekirdağ'dan hareket eden Adalar 1 ve Gestaş arabalı feribotları ile ulaşım yapılmaktadır. Avşa Adası'na Bursa, Eskişehir, Ankara, İzmir dahil yakın illerden geleceksiniz Erdek iskelesinden Gestaş, Adalar 1 yada Marmara Roro arabalı gemilerini kullanmalısınız. Erdek'ten Avşa Adası'na ulaşım ortalama 2 saattir. Tekirdağ'dan Avşa Adası 4 saat, İstanbul'dan ise 3,5 saattir.

3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI

R. Mazhar Ertüzün'ün araştırma kitabı olan 1889 tarihli Salname'sinde Marmara'nın nüfus ve sosyo-ekonomik yapısı üzerinde Marmara Bucağının 5 köyüyle toplam nüfusunun 8555 olduğu ve bu nüfusun 340'nın Müslüman, geri kalan nüfusunun Rum olduğu bilgisi yer almaktadır.

I. Dünya Savaşı öncesindeki yıllarda "Marmara, Prastos ve Asmalı Limanları" çeşitli ulusların bayraklarını taşıyan daimî uğrak yeridir ve ada nüfusunun çoğunluğunu Rum kökenli nüfus oluşturmaktadır. Ancak dönemin farklı devletleri arasındaki siyasi gelişmelerden dolayı adadan dışarıya, dışarıdan adaya göçlerle beraber nüfus sürekli olarak değişiklik göstermiştir. Zamanın resmî istatistiklerine göre 15.400 kişiye ulaşan ada nüfusunun gayrimüslim halkı 1915 yılında Osmanlı Devleti tarafından Anadolu'yayani Bandırma, Kırmasti (MustafaKemalPaşa), Mihaliç (Karaca bey)'e ve bu çevredeki diğer köylere yerleştirilmiştir. Bu göçmenlerin bir kısmı 1919'da adaya geri dönmüşlerdir.

Adalardaki Rumlardan kalan evlere ve diğer mülklere Girit göçmenleri ve Karadeniz Bölgesinden gelen aileler yerleştirilmiştir. Topağaç Köyüne devamlı yerleşme 1928 yılında Yunanistan'dan gelen göçmenlerle başlamış olup 1930'da Karabiga'dan gelen işçi aileler de bu köye yerleştirilmiştir. Rize ve Çayeli'nden gelen aileler 1927 yılında adanın batısında yer alan Çınarlı Köyü'ne yerleştirilmiştir. Daha sonraki yıllarda Ordu-Trabzon ve Giresun'dan gelen nüfusta Çınarlı Köyüne yerleştirilmiştir. Sürmene'den gelen bir grup Asmalı Köyü'ne yerleşmiş ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler de daha sonraki süreçte bunları takip etmiştir. Avşa Adası'nda Yiğitler Köyü eski durumunu korurken Avşa 'ya (Türkeli) Girit ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler, Ekinlik Adası'ndaki köye de İnebolu/Abana'dan gelen nüfus yerleştirilmiştir.

Günümüz itibariyle Marmara İlçesinin nüfusu 2021 yılında 10.148 kişidir. Bu nüfus, 5.379 erkek ve 4.769 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %53,01 erkek, %46,99 kadındır.



HARİTA 22: MARMARA DEMOĞRAFİK YAPI

3.5. AKARSULAR-TAŞKIN ALANLARI SİT ALANLARI, KORUMA BÖLGELERİ

Planlama alanı sınırları içerisinde Arkeolojik sit alanı, Kentsel sit Alanı ve Doğal Sit alanlarına ilişkin herhangi bir karar bulunmamaktadır. İnceleme alanı içinde Taşkın alanları, sit alanları ve koruma bölgeleri için ilgili Kurumlar tarafından alınmış kararlar doğrultusunda uygulama yapılmalı, Kurum görüşü olmaması halinde ilgili Kurumlardan planlama aşamasında ilgili kurum görüşlerine bağlı kalınmalıdır.

Planlama alanının Avşa Adasında yer alması sebebiyle kıyı kenar çizgisi ile olan ilişkisi incelendiğinde; planlama alanının bir kısmının ilk elli metre, bir kısmının da ikinci elli metre sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir (Ekler 12). Bu nedenle planlama alanı sınırları dahilini de kapsayan 25/01/2022 tarih 2/1 sayılı kısmi yapılaşma kararı 10.3.3. kıyı Kanunu Kapsamında Kısmi Yapılaşma Kararı başlığı adı altında ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır.

3.6. TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI

İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı sanayiye göre az olup %49'dur. Çalışan nüfusun ise % 56,7'si tarım ile uğraşmaktadır. İlin tarım yapılan arazisi 510.456 hektardır. İlde genel olarak yetiştirilen tarım ürünleri; tahıl ürünleri, susam, haşhaş, ayçiçeği, tütün, şeker pancarı, domates ve kavundur. Yetiştirilen diğer önemli ürünler tütün, taze fasulye, börülce, şeftali, elma ve mandalınadır. 2002'de Türkiye'de üretilen baklanın %4.3'ü, sarımsağın %13.5'i, karnabaharın %9.8'i, pirincin %12.2'si, domatesin %5.5'i, karpuzun %3.9'u, kavunun %6.9'u,

aspirin %89'u ve buğdayın %2.2'si Balıkesir topraklarında yetiştirilmiştir. Türkiye'nin 12 tonluk kuşkonmaz üretiminin tamamı Balıkesir'den gerçekleştirilmekte olup, baklagil üretiminde de birinci sıradaki ildir. İlin 71 dekarlık alanında seracılık yapılmakta olup, buralarda domates, salatalık ve taze fasulye üretilmektedir. Balıkesir'deki traktör sayısı ise 2002 rakamlarına göre 33449'dur. Toplam tarım ürünü üretimine bakıldığında il, ülkede 3. sıradadır. Pamuk üretimi de yapılmakta olup Marmara Bölgesi'nde Bursa ili ile birlikte en çok pamuk üreten ildir. İlin sahil kesiminde zeytincilik yapılmaktadır. İl sınırları için 10 milyon kadar zeytin ağacı bulunmaktadır. İldeki zeytin üretimi, ülkedeki toplam zeytin üretiminin % 8'i kadardır. Halbuki bu oran 2002 yılında %10.7'dir. Balıkesir Ovası, Gönen Ovası, Susurluk Ovası ve Edremit Ovası ilin başlıca üretim yerleridir. Gönen ovasının başlıca ürünü ise pirinçtir. İlde devekuşu ve domuz çiftlikleri de bulunmaktadır. İldeki domuz çiftliği, Türkiye'deki son domuz çiftliğidir. Merkez, Havran, İvrindi, Susurluk, Manyas ve Savaştepe ilçelerinde peynir ve yoğurt mandıraları yaygındır.

Marmara İlçesine tarım ve hayvancılık sektörü açısından bakıldığında; alanda tarımsal olarak zeytincilik faaliyetleri yürütülmektedir. Zeytincilikten elde edilen ürünler kendi imkanlarıyla yağ haline çevrilerek ticari anlamda adanın önemli geçim kaynağını oluşturmaktadır. Büyük ihracat payı olmasa da bağcılıktan elde edilen ürünlerde çeşitli içecek ve şarap alanında kullanılmaktadır.

Avşa Adası (Türkeli Adası) tarım ve hayvancılık faaliyetlerine bakıldığında; Ayrıca Marmara'daki adalara ait Adakarası üzümünden üretilen şarap sayesinde bağcılık ve şarap fabrikaları , turizme paralel olarak gelişerek yeni iş imkânları yaratmaktadır.

3.7. İKLİM & BİTKİ ÖRTÜSÜ

Balıkesir'de Marmara, Akdeniz ve kara ikliminin etkisi görüldüğünden, ilin bir bölgesindeki bitkiler, diğer bölgesinde görülmez. Yüzölçümünün yüzde 30'u (650 bin hektar) ormanlıktır. Ormanlar daha çok Dursunbey, Sındırgı, Edremit, Burhaniye ve Balya bölgesinde zengindir. İlin % 32'si mera ve çayırılıktır. Arazinin % 23'ü ekime müsaittir. % 15'i ise zeytinlik, sebze ve meyve bahçesidir. Ege kıyılarında 300 m yüksekliğe kadar makilere rastlanır. Edremit bölgesi ise 500 metreye kadar zeytinliklerle kaplıdır. Daha yukarılarda kara ve kızılâğaç ormanları vardır.

Balıkesir'de üç iklim bir arada görülür. Ege kıyılarında Akdeniz, kuzeyde Marmara ve iç bölgelerde kara iklimi hüküm sürer. Kıyılarda yaz ve kış arasındaki ısı farkı azdır. İç kısımlarda ise bu fark büyüktür. Dağlık doğu bölgede kışlar sert ve yazlar serin

geçer. Senelik yağış miktarı 540 - 740 mm arasındadır. Savaştepe Marmara ve Ege bölgesinin iklimi altındadır.

Marmara İlçesi iki farklı iklim bölgesi ortasında yer almaktadır. Ada yazın kuzeydeki soğuk cephenin dalgalanışına bağlı olarak bazen kısa süreli fırtınaların etkisinde kalır. En sıcak ay 24.6 ortalama sıcaklık ile Temmuz ayıdır. Yağmur en çok aralık ayında görülür. Nadir olarak yağın kar ocak ve şubat aylarında yağar. Yıllık ortalama yağış miktarı: 700.2 mm'dir. Marmara Adası'nın sahip olduğu mermer yatakları nemi emdiğinden, diğer adalar gibi rutubetli bir iklime sahip değildir.

Marmara Adası bitki örtüsü açısından step görünümü egemen iken, Marmara Adası'nda yer yer Kızılçam ormanlarına rastlanır. Daha kurakçıl olan güney kesiminde ise maki yaygındır. Kuzey kesiminde Orman alanları yaygın ve bitki örtüsü daha zengindir. Marmara Adası zeytin ağaçları açısından da zengin bir yöredir.

Avşa Adası Marmara'nın orta bölümünde bulunduğu için bölge iklimi gibi bazı özellikler taşır. Akdeniz ikliminin birçok özelliğini yansıttığı gibi Karadeniz'in etkisi de kendini gösterir. Kış döneminde bu bölgenin güneyinde ve Akdeniz üzerinde oluşan hava akımları alanı orta ve doğu Avrupa üzerinde bulunan kuzey cephenin güney doğru kayması sonucu batıdan gelen kar ve yağmur getiren siklonların ve bunların cephesel faaliyetlerinin etkisinde kalır. Yaz dönemleri ise bu faaliyetler ortadan kalkar. Bunun yerini farklı bir sistem alır. Bu değişiş güneşin görünürdeki hareketi ile Büyük sahra üzerindeki yüksek basınç kuşağının Akdeniz üzerine yerleşmesi ve bu iklim bölgesinin Marmara'yı etkisel altına almasında ileri gelir.

Ortalama sıcaklık ile en soğuk ay Ocak'tır. Yaz döneminde bir tarafta Basra Körfezi'nde oluşan alçak basınç, diğer taraftan Avrupa üzerindeki yüksek basıncın sonucu ada kuzey, kuzeybatı yönlü rüzgarların etkisinde kalır. İki farklı iklim bölgesi ortasında yer aldığı için ada yazın kuzeydeki soğuk cephenin dalgalanışına bağlı olarak bazen kısa süreli fırtınaların etkisinde kalır. En sıcak ay 24.6 ortalama sıcaklık ile Temmuz'dur. Yağmurlar en çok Aralık ayında görülür. Çok nadir olarak yağın kar Ocak Şubat aylarında düşer.

3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeyfincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İl, tek merkezli büyüme modeli yerine dengeli büyüme modelini seçerek bu kalkınma planına ilçeleri de dahil etmiştir. İlde Anadolu Kaplıanı

sifatına sahip 16 şirket, 2003 yılı istatistiklerine göre de Sanayi siciline kayıtlı 467 kuruluş vardır. Balıkesir, devletin en fazla mülk sahibi olduğu ildir. Balıkesir Türkiye'nin gelişmiş illerinden biridir. 2001 yılı verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde yüzde 1,5'lik paya sahip olan Balıkesir, iller sıralamasında 13. büyük ekonomidir. 2000 yılındaki GSYİH'si 2.429.091.750 TL olup kişi başına düşen milli gelir ise 2005 dolardır.

Marmara Adası başlıca ekonomik etkinlikler, eskiden beri sürdürülen zeytincilik, bağcılık, şarapçılık, balıkçılık ve mermer madenciliğidir. Yaz aylarında gelen turistler ile otelcilik de önem kazanır. Ada halkı geçimini büyük oranla zeytincilik ve balıkçılıktan sağlar. 1960'lı yıllarda gelişkin olan balıkçılık, adada balık konserveciliğinin yapılmasında etkili olmuştur ancak günümüzde balıkçılığın eski etkisini kaybetmesi yüzünden konservecilik etkisini kaybetmiştir.

Eskiden kılıçbalığı avlamak için ideal bir yer olan Marmara Adası günümüzde düzensiz avlanma sonucu balıkların azalması ile bu önemini de yavaşça yitirmektedir. Ada halkının en önemli geçim kaynaklarından biri ise zeytinciliktir. Ufak çaplı girişimciler topladıkları zeytinleri kendi yağhanelerinde zeytin yağına çevirirler. Diğer zeytin üreticileri ise topladıkları zeytinlerin büyük bir kısmını Marmarabirlik kurumuna satarlar. Marmarabirlik kurumu ada zeytincilerinin büyük bir kesimi ile anlaşmalı olarak çalışmaktadır. Bağcılıktan elde edilen üzümler ile çeşitli meşrubatlar yapılır ya da bu üzümler şarap yapımında kullanılır. Büyük bir ihracat ve kar payı olmasa bile, bağcılık ada halkı için bir gelir kaynağıdır.

Avşa Adası, İstanbul'a olan yakınlığı nedeniyle yerli turistler için cazip bir tatil noktasıdır. Turizmden daha fazla faydalanabilmek için Avşa, nispeten sakin bir tatil seçeneği sunan Kuzey Ege'deki tatil yerlerinin aksine birçok tesisle turistlere renkli bir gece hayatı da sunmaktadır. Ayrıca Marmaradaki adalara ait Adakarası Üzümünden üretilen şarap sayesinde bağcılık ve şarap fabrikaları, turizme paralel olarak gelişerek yeni iş imkânları yaratmaktadır.

3.9. SEKTÖREL YAPI

1990-2008 yılları arasında tarım sektörüne yönelik kamu yatırımlarının Balıkesir ilindeki oransal değeri, Türkiye'de kamu yatırımlarından tarım sektörüne ayrılan payın üzerinde gerçekleşmiştir. Bu durumun doğal sonucu ilde kırsal yörelerden kentsel yörelere dönük nüfus hareketinin yavaş gerçekleşmesi olmuştur. İlin toplam istihdamı içinde tarımsal istihdam oldukça yüksek düzeydedir. Ayrıca ilin kırsal nüfusu başına düşen tarımsal üretim değerinde de önemli bir artış yaşanmıştır. Bu durum ile tarımsal bir karakter kazandırmaktadır.

İlin madencilik sektörüne yapılan kamu yatırımlarının ilin toplam kamu yatırımları içindeki oransal öneminin 2000 yılından itibaren artmaya başlamış ve 2007 yılında bu oran Türkiye açısından %3.4 iken Balıkesir için % 14.7 olarak gerçekleşmiştir.2008 yılında ise bu oran önemli ölçüde düşmüş ve % 2.9 düzeyine inmiştir.

İmalat sanayi Balıkesir ilinin kamu yatırımları açısından önde olduğu bir sektör olarak dikkat çekmektedir. 2002 yılında İle yapılan kamu yatırımlarının %50'sinin imalat sanayi alanına yapıldığı görülmektedir. 2003 yılından sonra bu oranın düştüğü ifade edilebilir. Bu oran 2008 yılında %7 düzeyindedir.

Enerji sektörü kamu yatırımlarının oransal önemi açısından Türkiye geneline oranla Balıkesir ilinin geride kaldığı bir alandır. İle ayrılan kamu kaynaklarının ortalama %10'luk bir bölümünün inceleme dönemi içinde enerji sektörüne tahsis edildiği ortaya çıkmaktadır.

Ülke düzeyinde kamu yatırımlarından oransal olarak en yüksek pay alan ulaştırma ve haberleşme sektöründe Balıkesir ili oranı ülke ortalamasının altında kalmıştır. Bu oranın en yüksek değere ulaştığı 2008 yılında kamu yatırımlarının Türkiye toplamının % 30.4'ü bu alan yönelmiş iken Balıkesir ili toplam kamu yatırımlarının % 24.7'si ulaştırma ve haberleşme alanına ayrılmıştır.

Turizm değerleri açısından oldukça zengin ve çeşitli yapıya sahip, Ege ve Marmara denizlerine kıyısı olan Balıkesir iline ayrılan kamu yatırım ödeneklerinin çok düşük bir oranının Turizm sektörüne ait olması ilin var olan kapasitesi dikkate alındığında önemli çelişkiye işaret etmektedir.

1990-2008 yılları arasında, eğitim ve sağlık gibi iki önemli sektöre ilin kamu yatırım ödeneklerinin ülke ortalamalarının altında kalan bir oranının ayrıldığı ortaya çıkmaktadır. 2008 yılında Türkiye'de toplam kamu yatırımlarının %13.2'sinin eğitime ve % 7.1'inin sağlık alanına ayrılırken bu oranlar Balıkesir için sırasıyla % 9.8 ve % 12.0 düzeyindedir.

Genel olarak değerlendirmek gerekirse, kamu yatırımlarının sektörel dağılımında ülke genelindeki oransal dağılım ile Balıkesir ili içinde kamu yatırımlarının oransal dağılımı arasında önemli farklılıklar olduğu görülmektedir. Tarım, madencilik ve imalat sanayi sektörlerinde Balıkesir ili içindeki kamu yatırımlarının oransal dağılımının ülkedeki oransal dağılımın üstünde olduğunu, eğitim alanında ülke ortalamasına yakın

oranların gerçekleştiği, ancak diğer tüm sektörlerde tersine bir durumun yaşandığını da ifade etmek mümkündür.

Sektör	Tarım	Maden	İmalat	Enerji	Ulaştır/ Haber.	Turizm	Konut	Eğitim	Sağlık	Diğer Hiz.	Toplam	
Yıl												
1990	TR	12.9	5.8	6.2	26.3	25.2	0.9	0.6	8.0	2.8	11.3	100
	BLK	16.3	8.6	28.5	17.8	5.2	0.3	1.3	5.2	2.1	14.7	100
1995	TR	7.0	1.8	3.8	15.5	20.2	0.9	6.9	8.1	3.7	32.1	100
	BLK	22.5	3.2	5.4	10.8	3.4	5.0	---	21.2	3.7	24.8	100
2000	TR	5.2	1.2	5.2	15.8	23.7	0.5	4.9	13.0	5.0	25.5	100
	BLK	11.4	2.8	19.1	11.1	3.5	0.3	---	13.5	2.7	35.6	100
2001	TR	6.1	1.5	5.8	19.1	20.8	0.5	0.2	14.2	4.9	26.9	100
	BLK	9.4	6.3	24.2	10.0	3.0	---	---	12.6	2.0	32.5	100
2002	TR	7.1	1.2	4.5	13.3	26.9	1.0	6.8	13.5	4.8	20.9	100
	BLK	5.4	4.5	50.0	11.5	1.6	---	---	11.3	2.8	12.9	100
2003	TR	8.0	1.7	4.1	16.6	25.3	0.7	5.3	13.7	5.7	18.9	100
	BLK	15.5	7.6	23.3	13.3	5.2	---	---	17.5	6.3	11.3	100
2004	TR	8.7	2.4	2.5	17.1	25.0	0.6	2.2	14.3	7.2	20.0	100
	BLK	14.9	12.5	11.8	13.1	6.7	---	---	12.2	8.6	20.2	100
2005	TR	7.1	2.6	3.2	13.8	30.0	0.5	1.9	12.7	7.8	20.4	100
	BLK	17.6	10.8	6.8	10.8	4.6	---	---	11.5	8.2	29.7	100
2006	TR	6.9	3.1	2.1	11.5	31.1	0.5	3.1	12.1	7.5	22.1	100
	BLK	30.2	8.9	10.1	3.8	7.0	0.5	---	14.5	5.1	19.9	100
2007	TR	8.0	3.4	2.0	11.8	30.2	0.4	0.7	14.1	7.4	22.0	100
	BLK	26.1	14.7	8.8	7.1	7.1	---	---	13.7	6.8	15.7	100
2008	TR	7.6	3.7	1.6	11.0	30.4	0.4	0.5	13.2	7.1	24.5	100
	BLK	20.0	2.9	7.0	4.1	24.7	---	---	9.8	12.0	19.5	100

HARİTA 23: TÜRKİYE VE BALIKESİR'DE KAMU YATIRIMLARININ SEKTÖREL (%) DAĞILIMI (1990-2008)

3.10. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

3.10.1. TESCİLLİ KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZ

Planlama alanında yapılan incelemeler sonucunda alanda herhangi bir korunması gereken kültür varlığına rastlanılmamıştır.

3.10.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

CUMHURBAŞKANI KARARI



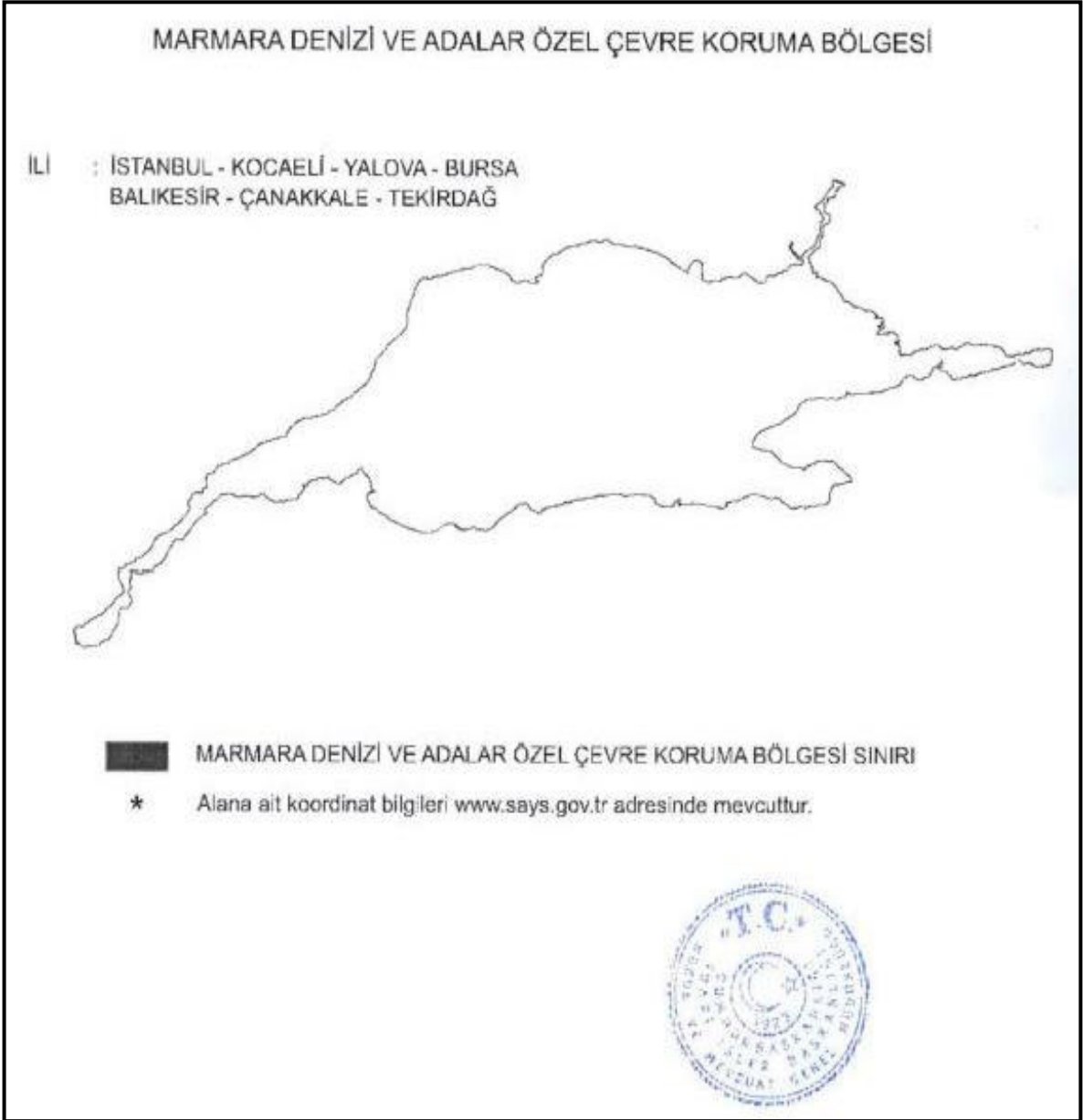
Karar Sayısı: 4758

Bazı alanların Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan edilmesine ilişkin ekli Kararın yürürlüğe konulmasına, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesi gereğince karar verilmiştir.

4 Kasım 2021

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ KARARI



HARİTA 24: MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI

3.10.3. KIYI KANUNU KAPSAMINDA KISMİ YAPILAŞMA KARARI

Belediyenin yapmış olduğu incelemede 22.10.1992 günlü kısmi yapılaşma kararı olmasına rağmen, verilerin sağlıklı olarak bulunmaması dolayısı ile Avşar, Deniz ve Yiğitler mahallesi sınırında kalan; toplam 333 adet imar adasını etkileyen kısmi yapılaşma kararı alınmıştır. Verilen karara (Harita 24) göre Kıyı şeridinin 10 metre olarak uygulanmasına karar verilmiştir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karar No: İK/2022-3

Belediye Meclisimizin olağan toplantısında komisyonumuza havale edilen konu hakkında; İlçemiz Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 21.11.1991 tarihinde onaylanarak ve sonrasında 02.08.2013 kısmen revize edilerek mevcut haliyle günümüze kadar uygulanmıştır. 04.11.2021 günlü Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında İlçemizin tamamı Özel Çevre Koruma bölgesi ilan edilmiştir. Kararname gereği planlarımız Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından incelenmektedir. Yapılan ön inceleme sonucunda; Belediyemizden 3621 sayılı Kıyı Kanununun uygulanmasına dair yönetmelik yönünden Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahallemizde Sahil şeridindeki onaylı planlarımız için; kısmi yapılaşma Belediye Meclis kararları talep edilmiştir.

Yapılan teknik çalışma ve Belediye arşivinde, 22.10.1992 günlü meclis kısmi yapılaşma kararına ulaşılmasına rağmen ek haritaları sağlıklı olarak bulunamadığından, yeniden yapılan incelemede Avşa, Deniz ve Yiğitler mahallesi (Köy yerleşik alan sınırında); kalan Ayrıca yeni ekli haritada belirtilen toplamda 333 (Üçyüzotuzüç) adet imar adası ile alakalı olarak;

1- Sahil şeridinin belirlenmesine ilişkin 16. Maddesine göre sahil şeridi belirlenmesi gerektiği ya da Sahil şeridinde 11.07.1992 tarihinden önce yürürlükteki plan veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya ruhsat alınmış parsellerdeki en az subasman seviyesindeki yapılar için geçerlidir..."

2- Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahalleleri Köy yerleşik alan sınırında kalan ve 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar ise; " 2981 sayılı Kanununun geçici 2. Maddesine göre İmar Mevzuatına uygun olarak inşa edilerek Kullanma izni almış yapılar olarak kabul edilir." denmektedir.

3- Harita Genel Komutanlığının 1987 yılına ait Hava fotoğraflarında Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahalleleri, köy yerleşik alan sınırlarındaki, onaylı imar planında belirlenen 333 adet imar adasındaki parsellerde %50'nin üzerinde yapılaşma olduğu görülmektedir.

Harita eki listede 333 adet imar adasına rastlayan parsel üzerinde Yapı ruhsatı verilmiş, halihazır haritalarda mevcut, 2981 sayılı yasa kapsamında kalan ve 1992 öncesi onaylı Köy yerleşik alan haritasında işlenmiş üzerinde yapı olan tüm parseller detaylıca her ada numarası için ayrı ayrı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen maddelerde, bulunan ve onaylı listedeki bulunan taşınmazlarda kısmi yapılaşmaların tamamlanmış olduğu, İlçemiz Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahallesiindeki mevcut uygulama imar planını yukarıda tarif edilen kıyı şeridi esaslarına göre 18.01.1975 tarih ve 15122 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Kanununun Ek 7. ve 8. Maddelerine ilişkin Yönetmeliğin 1.08-A.a) maddesinde; belirtildiği üzere Kıyı şeridinin 10 m olarak uygulanmasına,

Komisyonumuzdaki üyelerin oy birliğiyle karar verildi.

EK: Kısmi Yapılaşma Haritası

Erhan UZUNER
Üye

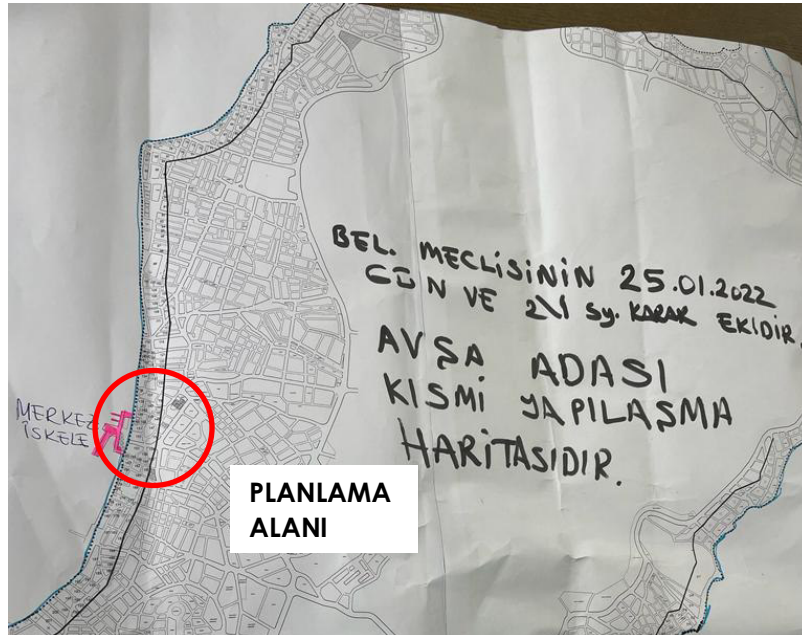
Fatih BAŞIDİNÇ
Üye

Ediz ÖZTÜRK
Üye

Belediye Meclisine
Süleyman AKSOY
Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR
Güven KAYMAKÇI
Şehir Plancısı
ASLI GİBİDİR

HARİTA 25: İMAR KOMİSYONU KISMİ YAPILAŞMA KARARI



HARİTA 26: KISMİ YAPILAŞMA HARİTASI

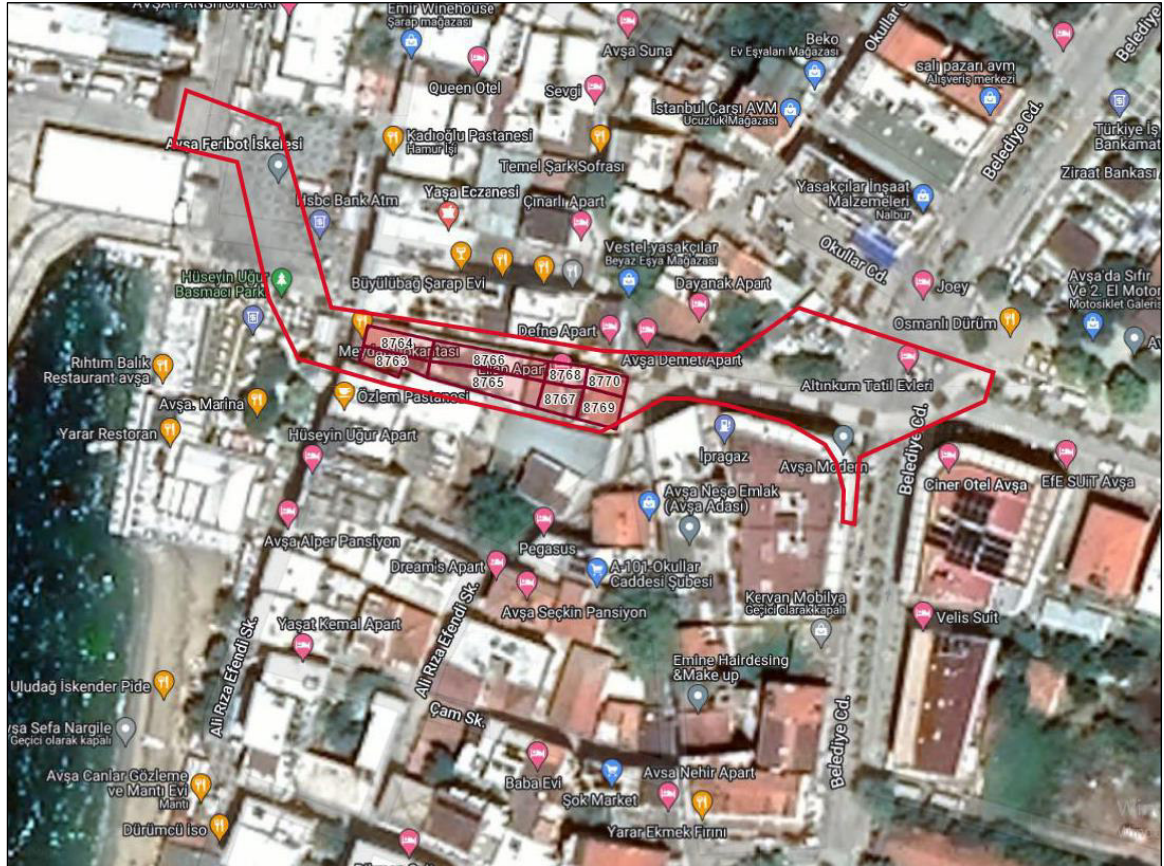
3.11. YAPI YASAKLI ALAN

Planlama alanı sınırları dahilinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde herhangi bir risk oluşturacak yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.12. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanında; toplamda 8 adet parsel yer almakta olup bu parsellerden 4 tanesi Balıkesir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine, 4 tanesi de özel mülkiyete aittir.

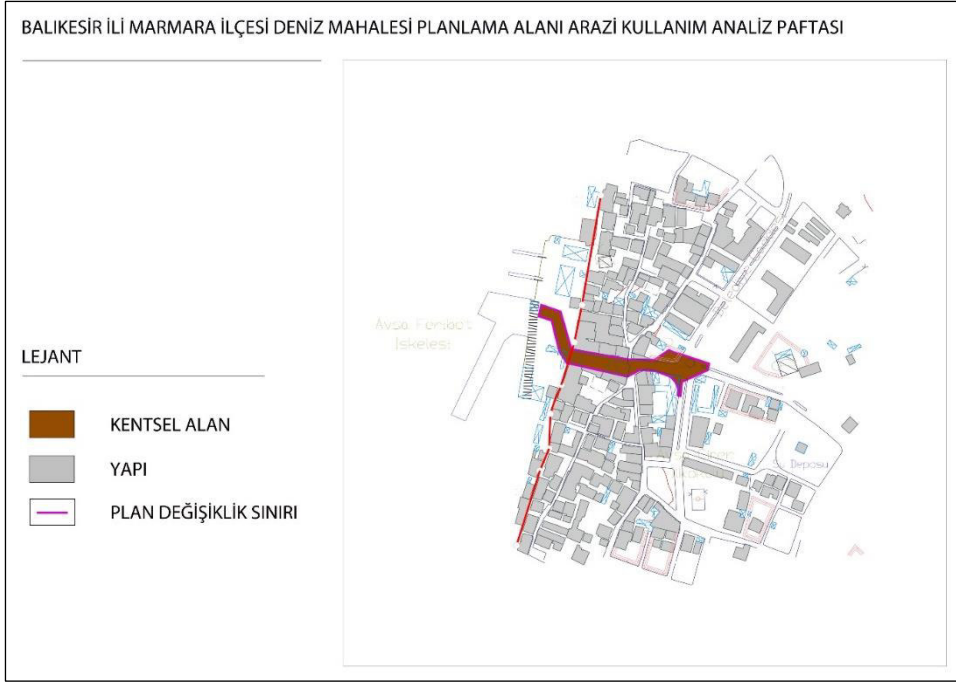
İL	İLÇE	ADA	PARSEL	MAHALLE	DURUMU (M2)	MÜLKİYET
Balıkesir	Marmara	0	8763	Türkeli (Avşa)	52,82	Özel Mülkiyet
			8764		60,32	Balıkesir Büyükşehir Belediyesi (Kamulaştırma)
			8765		111,10	Özel Mülkiyet
			8766		111,08	Balıkesir Büyükşehir Belediyesi (Kamulaştırma)
			8767		52,12	Özel Mülkiyet
			8768		38,03	Balıkesir Büyükşehir Belediyesi (Kamulaştırma)
			8769		57,57	Özel Mülkiyet
			8770		40,46	Balıkesir Büyükşehir Belediyesi (Kamulaştırma)



HARİTA 27: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA

3.13. ARAZİ KULLANIM

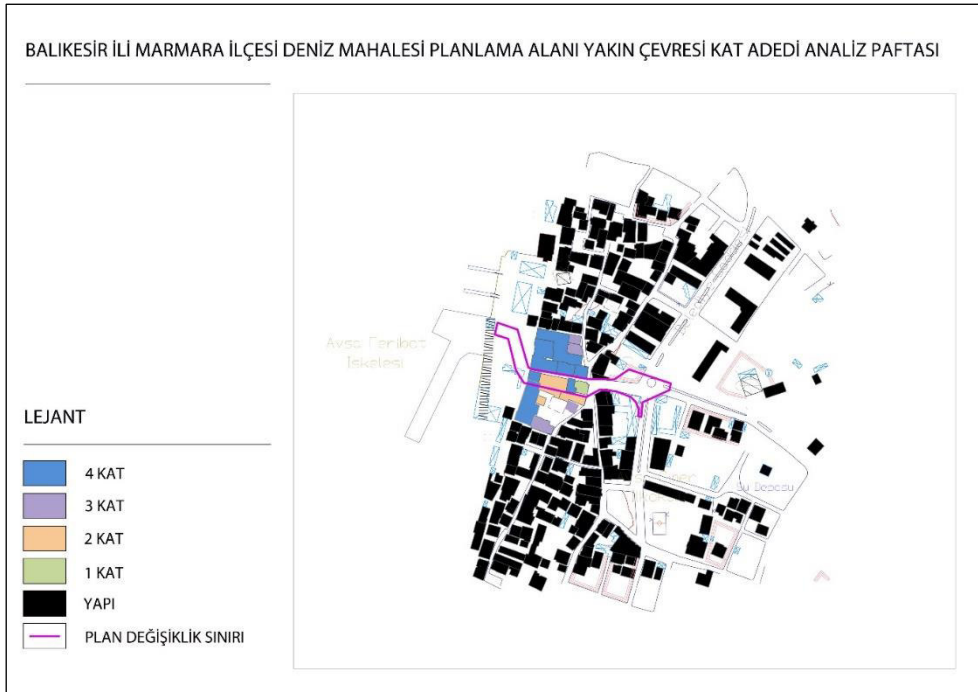
Plan tadilatı alanının arazi kullanım durumuna bakıldığında; şehir merkezinde yer aldığından dolayı fiiliyatta kentsel alan olarak kullanıldığı görülmektedir.



HARİTA 28: PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM PAFTASI

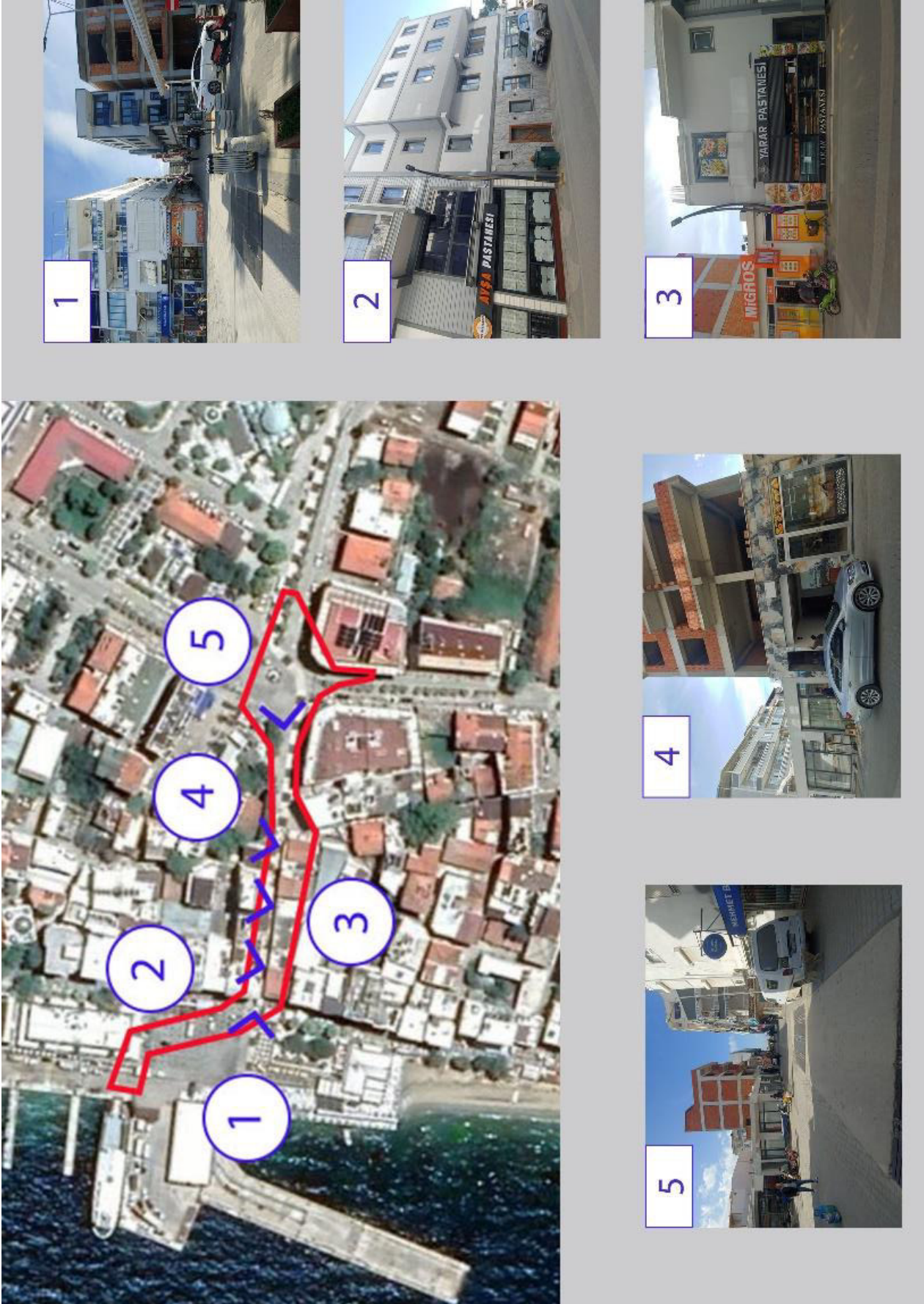
3.14. KAT ADEDİ ANALİZİ

Plan tadilatı alanı içerisinde ve yakın çevresinde bulunan yapıların kat adetleri incelendiğinde; yoğunluklu olarak 4 katlı yapıların, sonrasında ise 3 katlı yapıların olduğu görülmektedir.



HARİTA 29: PLANLAMA ALANI KAT ADEDİ ANALİZİ

3.15. ALAN FOTOĞRAFLARI



HARİTA 25: PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması kapsamında planlama alanında yapılmak istenen imar planına esas kurum görüşleri alınmıştır. Alınan kurum görüşleri ayrıntılı olarak aşağıda özetlenmiştir.

Balıkesir İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

- Balıkesir İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 18.10.2022 tarih ve 4120829/10 sayılı yazısında planlama alanı ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 14.10.2022 tarih ve 1697913 sayılı yazısında planlama alanıyla ilgili yapılan incelemede söz konusu alan içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 17.11.2022 tarih ve 113833 sayılı yazısında planlama alanına ilişkin daire başkanlığı görüşlerine, ilgili diğer kurum ve kurum görüşlerine, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer yürürlükteki mevzuat hükümlerine uyulmasının önemi bildirilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı 02.11.2022 tarih ve 110577 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerine ve Mekansal Planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak yapılması bildirilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

02.11.2022 tarih ve 110353 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak çalışmayla ilgili olarak; planlama alanında Daire Başkanlıklarınca planlanan herhangi bir projelerinin olmadığı, Büyükşehir Bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve konuyla ilgili diğer kurumların görüşlerinin, yürürlükteki diğer yasal mevzuat hükümlerine uyulması bildirilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı 27.10.2022 tarih ve 109427 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak çalışmayla ilgili olarak; planlama alanında Daire Başkanlıklarınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı bildirilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 26.10.2022 tarih ve 109270 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışmayla ilgili olarak, Belediye hizmetlerinde kullanılan alanların (mezarlık, kırsal mahalle yolu vb.) muhafaza edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşların yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun olarak yapılması halinde Daire Başkanlıklarınca herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı 26.10.2022 tarih ve 63834 sayılı yazısında yapılan incelemelerde planlama alanının herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, parsellerin cephe aldığı yol güzergahlarındaki cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği tespit edilmiştir. Planlama alanında yapılacak olan çalışmada; söz konusu inşaatın imar , projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplas işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için Baski Genel Müdürlüğü Marmara Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmazlarda Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 26.10.2022 tarih ve 109025 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışmada Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü(Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 1501877 sayılı yazısında planlama alanı sınırlarında söz konusu parsellerde Daire Başkanlığının Teşekkülüne ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü 24.10.2022 tarih ve 971693 sayılı yazısında planlama alanında yapılan incelemeler sonucunda söz konusu alanın mevcut ve planlanan karayolu güzergahları dışında kaldığı bildirilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma İşletme Müdürlüğü

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma İşletme Müdürlüğü 26.10.2022 tarih ve 21183 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışma ile ilgili olarak; planlama alanı sınırları dahilinde yapılan incelemelerde söz konusu parseller üzerinden veya yeraltı olarak TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir tesisin geçmediği, parseller için imar durumuna engel teşkil edecek herhangi bir duru bulunmadığı bildirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 11.11.2022 tarih ve 3136737 sayılı yazısında planlama alanında yapılan incelemelerde kültür varlığına ilişkin bir bulguya rastlanmadığından 2863 sayılı yasa kapsamında Bakanlıkça bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

- Balıkesir Valiliği İl Kültür ve turizm Müdürlüğü 3033147 sayılı yazısında planlama alanında yapılan incelemeler neticesinde; ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

BOTAŞ Uluslararası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Kurumsal İletişim Şefliği

- BOTAŞ Uluslararası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Kurumsal İletişim Şefliği 2638602 sayılı yazısında planlama alanına ilişkin yapılan incelemelerde Kuruluşları

tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisleri bulunmadığı bildirilmiştir.

Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

- Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 27.10.2022 tarih ve 769 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışma ile ilgili olarak herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü

- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü 309923 sayılı yazısında planlama alanında yapılan incelemeler sonucunda bahse konu alanda herhangi bir planları bulunmadığı bildirilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 2836550 sayılı yazısında belirtilen hususlara dikkat edilmesi kaydı ve gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, planlama alanında yapılacak çalışmada kurumları tarafınca sakınca olmadığı bildirilmektedir.

Bandırma Kaymakamlığı Milli Emlak İlçe Müdürlüğü

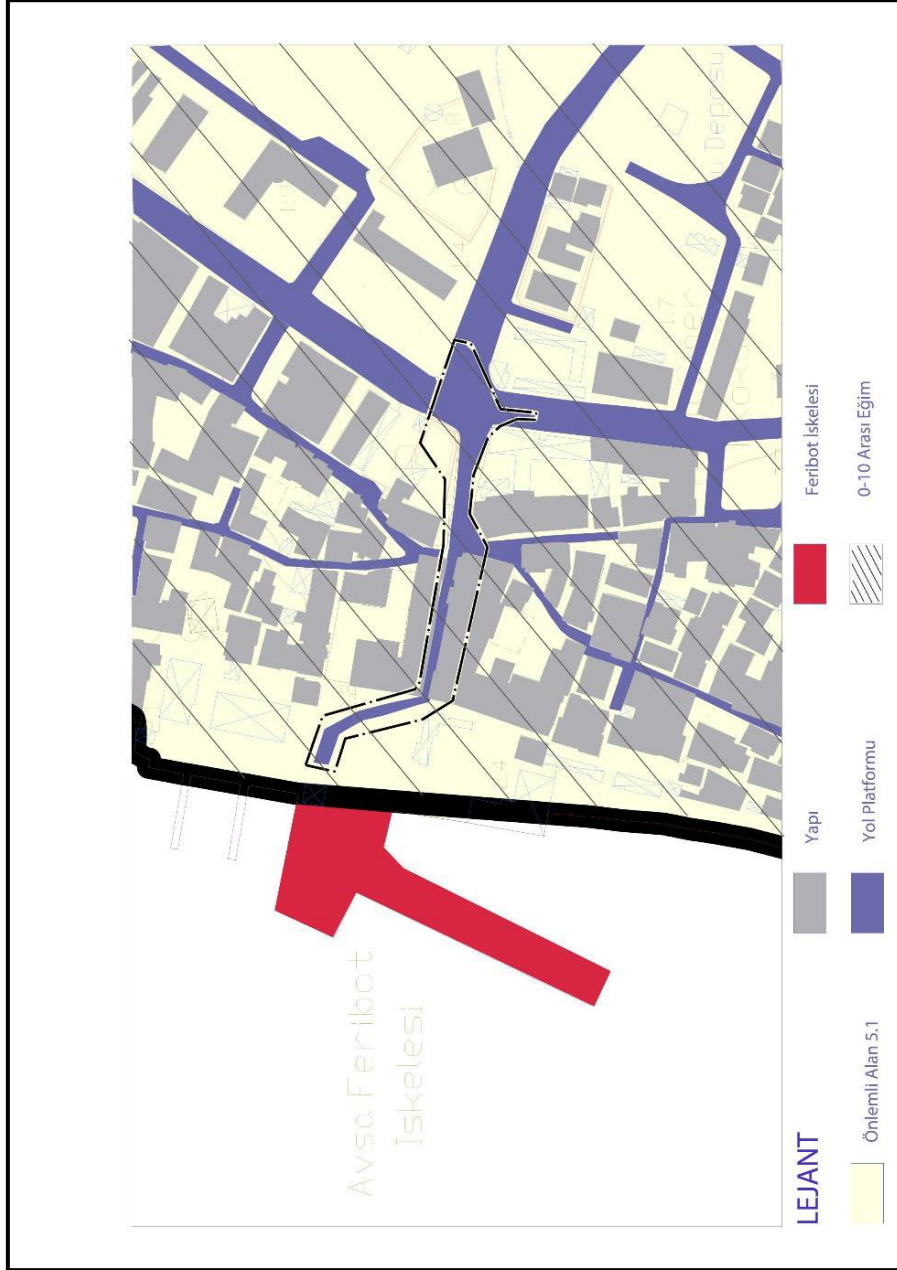
- Milli Emlak İlçe Müdürlüğü E-74433487-400-5924675 sayılı yazısında planlama tadilatına konu alanda kurumlarınca herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmektedir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü E-11937228-754-831206 sayılı yazısında planlama tadilatına konu alanda kurumlarınca yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmektedir.

5. SENTEZ

Planlama alanına konu olan alan 286 hektar yüzölçümüne sahiptir. Alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi İlan edilmesiyle birlikte mevcut imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelik Hükümlerine göre oluşturulması ve onaylatılmasına yönelik yapılan planlama çalışmasında altlık oluşturulması amacıyla sentez çalışması yapılmıştır. Bu çalışma yapılırken, Kanun ve Yönetmelik açısından alandaki etkiler, sınırlar, eşikler ve kurum görüşleri baz alınarak hazırlanmıştır.




HARİTA 31: SENTEZ

6. BÖLÜM PLAN TEKLİFİ

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi mevcutta yer alan 3307, 3308, 3309 ve 3310 nolu parsellerde ifraz işlemi yapılarak kamulaştırma işlemi yapmış ve oluşan 8764-8766-8768-8770 nolu parselleri kamulaştırma işlemi yaptığı bundan dolayı bu parsellerin arka cephesinde yer alan 8763, 8765, 8767 ve 8769 nolu parsellerin sınırına imar ada hattının düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması Marmara Belediyesi tarafından talep edilmektedir.

Hazırlanan plan yukarıda belirtilen bulgular doğrultusunda oluşturulmuş olup, imar planında belirtilemeyen tüm hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikler geçerli sayılacaktır.

**T.C. BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-40832410-752.01.02-52467
Konu : Kamulaştırma (8764 Parsel) 13.12.2021

MARMARA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8764 parsel İmar Planında Ana Ulaşım Yolu olan ve İmar Planında Yol alanında kaldığından Tapununun 08.12.2021 tarih ve 5934 nolu yevmiyesi ile Şaban Polat TEZÖLMEZ adına kayıtlı iken kamulaştırma sonucu Balıkesir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir.

Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8764 parselde kamulaştırma işlemi tamamlanan kısımlarda bulunan mevcut binaların yıkım işlemlerinin başlatılması ve yol çalışmalarının tamamlanarak Daire Başkanlığınıza bilgi verilmesi hususunu, Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ŞAHAN
Belediye Başkanı a.
Daire Başkanı

Ek: Tapu senedi.


13.12.2021 Belediye İşçisi : Ayhan AKÇAY
13.12.2021 Şube Müdürü : Mustafa AKTAŞ

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: rktcsh-+Jnv8A-705eFq-m496f-31Y06AP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cizleri-belediye-ebas>

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

1

**T.C. BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-40832410-752.01.02-58197
Konu : Kamulaştırma (8766) 17.01.2022

MARMARA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8766 parsel İmar Planında Ana Ulaşım Yolu olan ve İmar Planında Yol alanında kaldığından Tapununun 14.01.2022 tarih ve 246 nolu yevmiyesi ile 1/3 pay Elbirliğiyle Mustafa KIVRAK adına kayıtlı iken kamulaştırma sonucu Tamamı Balıkesir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir.

Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8766 parselde kamulaştırma işlemi tamamlanmış olup 152 konusuda bulunan mevcut binaların yıkım işlemlerinin başlatılması ve yol çalışmalarının tamamlanarak Daire Başkanlığınıza bilgi verilmesi hususunu, Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ŞAHAN
Belediye Başkanı a.
Daire Başkanı

Ek: Tapu senedi.


17.01.2022 Belediye İşçisi : Ayhan AKÇAY
17.01.2022 Şube Müdürü : Mustafa AKTAŞ

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: G6th4-+J8B5J-FCFnd-25Frdc-p8YVc17 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cizleri-belediye-ebas>

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

1

**T.C. BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-40832410-752.01.02-75184
Konu : Kamulaştırma (8768) 20.04.2022

MARMARA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8768 parsel İmar Planında Ana Ulaşım Yolu olan ve İmar Planında Yol alanında kaldığından Tapununun 24.03.2022 tarih ve 1453 nolu yevmiyesi ile kamulaştırma sonucu Tamamı Balıkesir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir.

Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8768 parselin kamulaştırma işlemi bittikten sonra yol çalışmalarının tamamlanarak Daire Başkanlığınıza bilgi verilmesi hususunu, Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ŞAHAN
Belediye Başkanı a.
Daire Başkanı

Ek: Tapu Senedi


19.04.2022 Belediye İşçisi : Ayhan AKÇAY
19.04.2022 Şube Müdürü : Mustafa AKTAŞ

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: WYVTT-8/5JYD-n71x+-v5F7EY-0e4y0R+ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cizleri-belediye-ebas>

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

1

**T.C. BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-40832410-752.01.02-64547
Konu : Kamulaştırma (8770 Parsel) 23.02.2022

MARMARA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8770 parsel İmar Planında Ana Ulaşım Yolu olan ve İmar Planında Yol alanında kaldığından Tapununun 23.02.2022 tarih ve 935 nolu yevmiyesi ile 3/8 pay Metin EMANET, Zeki EMANET ve Oktay EMANET adına kayıtlı iken kamulaştırma sonucu 3/8 pay Balıkesir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir.

Marmara İlçesi Türkeli (Avşa) Mahallesi'nde 8770 parselde kamulaştırma işlemleri tamamlanmış olan yol çalışmalarının yapılarak Daire Başkanlığınıza bilgi verilmesi hususunu, Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ŞAHAN
Belediye Başkanı a.
Daire Başkanı

Ek: Tapu Senedi

23.02.2022 Belediye İşçisi : Ayhan AKÇAY
23.02.2022 Şube Müdürü : Mustafa AKTAŞ

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: xe74h3-423dv6-6cHT0-88YF4-8a6800 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cizleri-belediye-ebas>

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

Bilgi için: Ayhan AKÇAY
Belediye İşçisi
Telefon No: (266)239 15 10
Faks No: (266)239 15 10
E-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr>
Kep Adresi: balikesir@guvenli.kep.tr

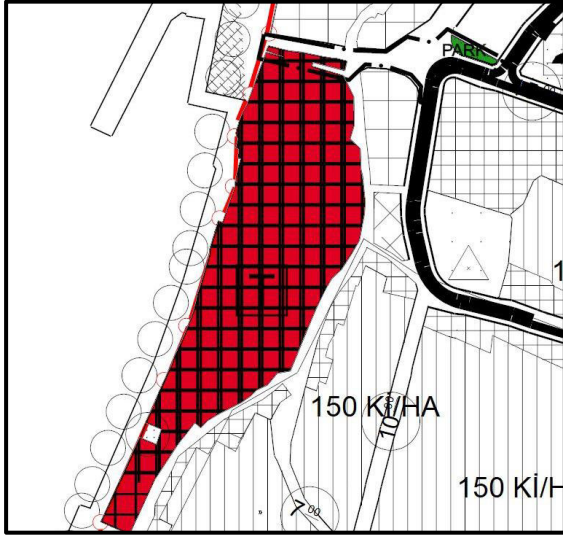
1

HARİTA 32: KAMULAŞTIRMA KARARI

6.2. PLANLAMA

Planlama işlemi yapılırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanmış olup, Balıkesir Büyükşehir Belediyesinin 3307, 3308, 3309 ve 3310 nolu parsellerde ifraz işlemi yapılarak kamulaştırma işlemi yapmış ve oluşan yeni 8763, 8765, 8767 ve 8769 nolu parsellerin sınırına mevcut imar ada hattının düzenlenmesine ve mevcutta bulunan yolun kaldırım hattı düzenlemesi dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan notlarında ise, genel hükümler dışında mevcut plan notlarının işleyişine etki edecek karar niteliğinde bir plan notu işlenmemiştir.



HARİTA 33:1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI TEKLİFİ

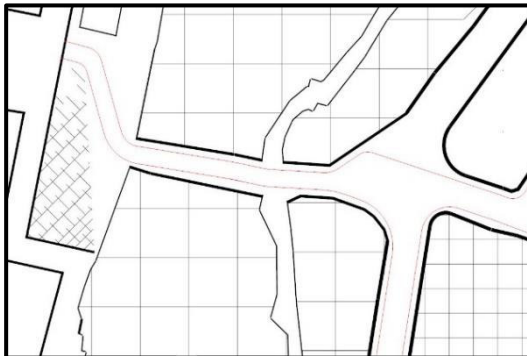


HARİTA 34:1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

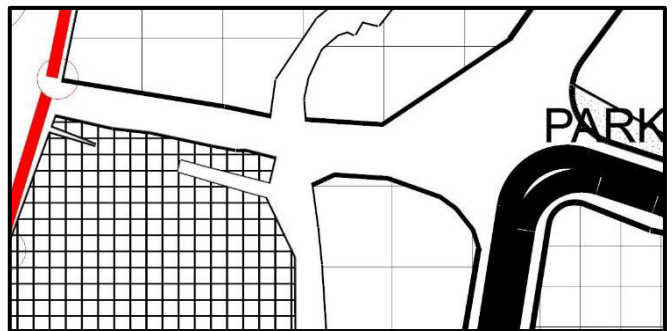
6.2.1. ULAŞIM BAĞLANTILARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK

6.2.1.1. NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanında mevcutta yer alan imar ada hattı kuzey kısma kaydırılması ile birlikte alandaki ulaşım plan hiyerarşisinin sağlanması amacıyla planlama alanının doğusundan gelen taşıt yolunun kaldırım hattı düzenlenerek güney kısmına ring olacak şekilde planlanmıştır.



MEVCUT NAZİM İMAR PLANI



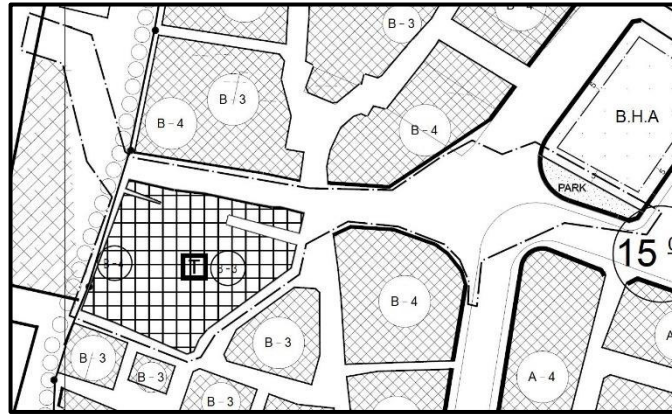
ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI

6.2.1.2. UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut imar planında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemi tamamlanmış olan 8764, 8766, 8768 ve 8770 parsellerin mevcut durumları göz önünde bulundurularak bu parsellerin arka cephesinde yer alan 8763, 8765, 8767 ve 8769 nolu parsellerin güneyinde yer alan imar ada hattının parcel sınırına kuzey istikametine kaydırılmasıyla yaya yolu planlanmıştır. Alan içerisinde geçmekte olan kaldırım hattı ise 15 m genişliğindeki yol ile ring oluşturacak şekilde imar planı düzenlenerek ulaşım bütünlüğü ve sirkülasyonu sağlanmıştır.



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



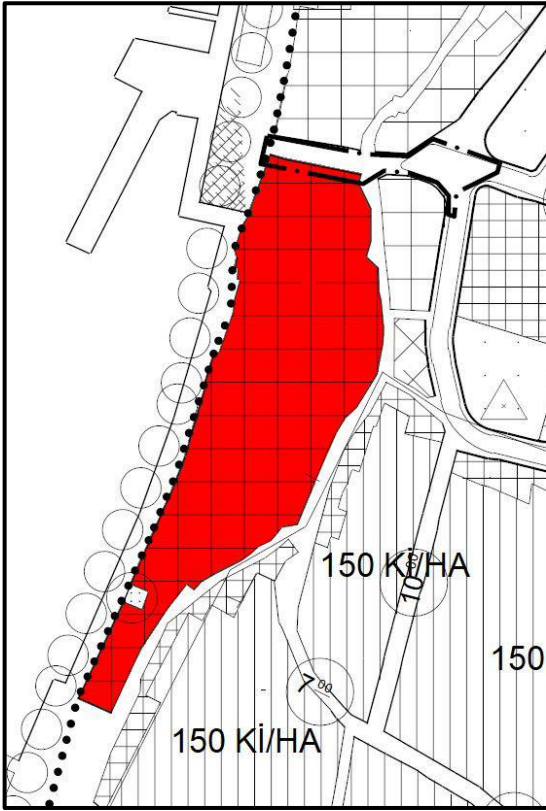
ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

6.2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

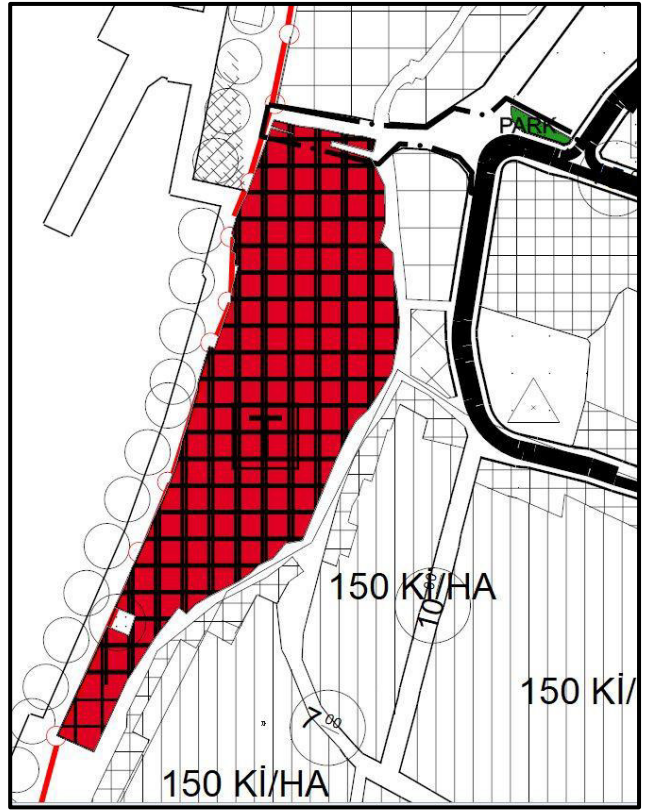
6.2.2.1. NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında 8763, 8765, 8767 ve 8769 nolu parsellerin güneyinde yer alan imar ada hattının parsellerin kuzeyine kaydırılarak düzenlenmesiyle birlikte imar adasının mevcut plandaki fonksiyonu korunarak **“Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır.

Alanda ayrıca yolun daraltılmasıyla azalan yol miktarı kadar alanın doğusunda **“Park Alanı”** planlanmıştır.



MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

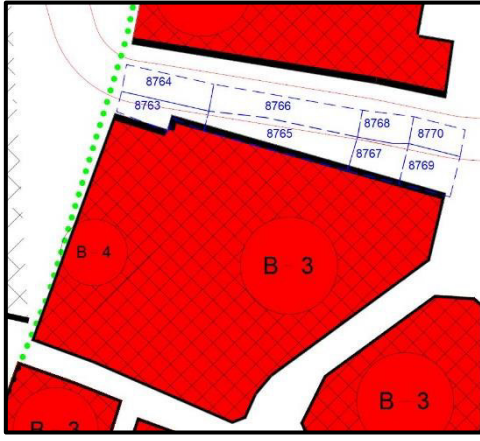
6.2.2.2. UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında imar ada hattının düzenlenmesiyle birlikte imar adasının mevcut plandaki fonksiyonu korunarak **“Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır. İmar adasındaki mevcut yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmayarak **“Ayrık Nizam 2 ve 3 Kat”** olarak planlanmıştır.

Planlama alanında değişiklik neticesinde alanda oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ALAN ADI	MEVCUT		ÖNERİ	
	ADET	DURUM(M2)	ADET	DURUM(M2)
TİCARET ALANI	1	2150,71	1	2311,24
PARK ALAN	-	-	1	248,61
YOL		713,22		472,46
TOPLAM		2863,93		3032,31

Değişiklik neticesinde alanda yol alanında azalma meydana gelirken ticaret alanında artış meydana gelmiştir. Alandaki yol alanındaki azalma ise alanında doğusunda “Park Alanı” planlanarak çözümlenmiştir.



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

7. PLANI NOTLARI

1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
2. 1/25.000 ölçekli Balıkesir – Marmara Güneyi Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
3. 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı ilgili yönetmelik ve otopark yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Yol yeşil alan, meydan, otopark gibi toplumun yararlanmasına ayrılan yerler kamu eline geçmeden yapı izni verilemez.
5. 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmelikler ile 5491 sayılı Çevre Kanunda değişiklik yapılmasına daire kanun hükümlerine uyulacak çevre kalitesinin korunması inşaat ve işletme aşamasında zararların en aza indirilmesi için gerekli tedbirler alınacaktır.
6. Büyükşehir Belediyesinin yaptırmış olduğu, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 17.04.2017 tarihinde onaylanan "Balıkesir İli Marmara İlçesi 1475.11 Hektarlık Alanın Mikro Bölgeleme Etüd Raporu" hükümlerine uyulacaktır.
7. 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulacaktır.

8. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır." ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmayacaktır.

9. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahlarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün izni olmaksızın değişiklik yapılmayacaktır. Ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 1,5 metre yükseklikte olacaktır.

10. Kurum görüşlerinde belirtilen kriterlere ve hükümlere uyulacaktır.

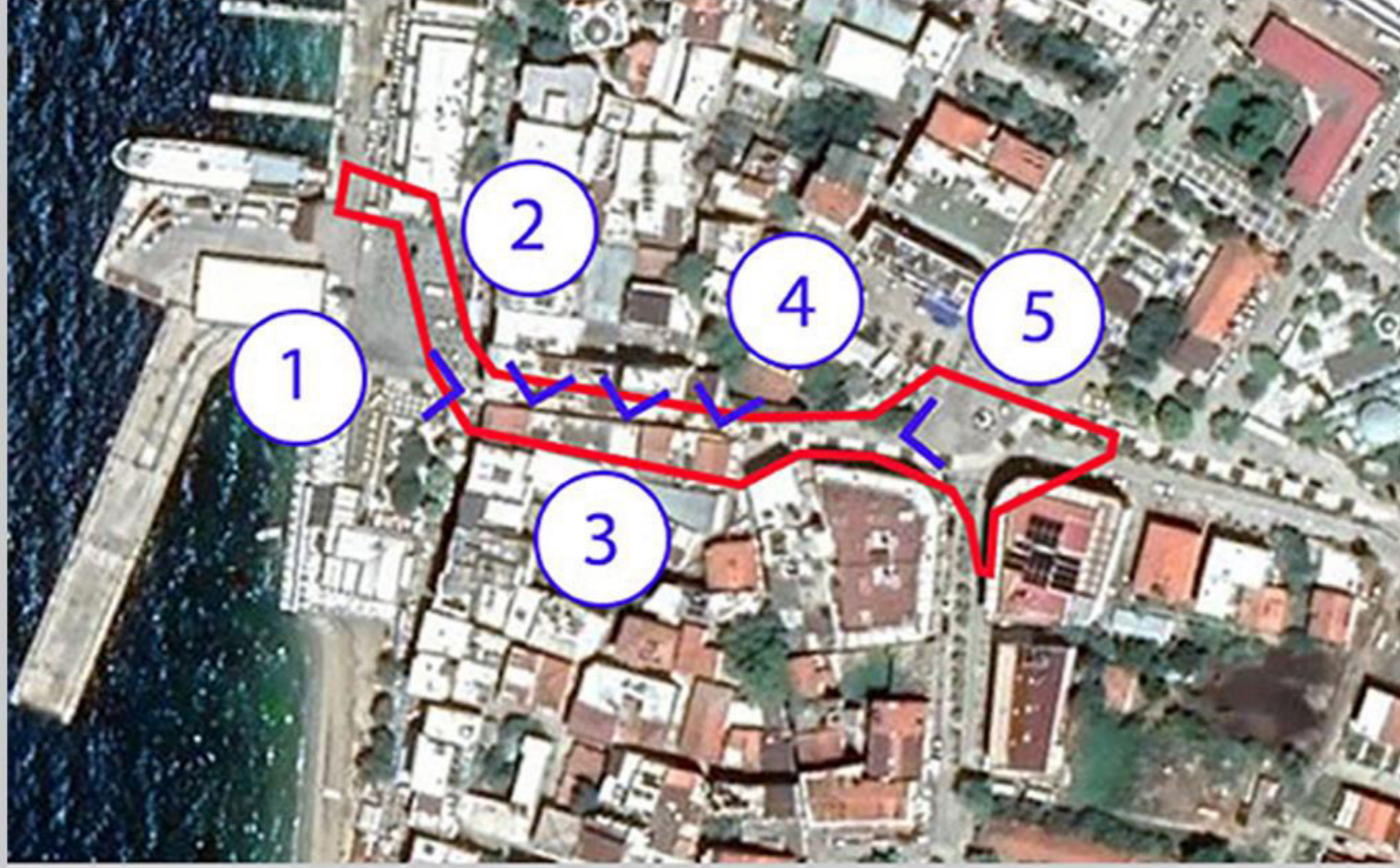
11. Bu plan raporu ve plan notları bir bütün olup, plan notlarında belirtilmeyen konularda ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

Turgut YALKI
Şehir Plancısı

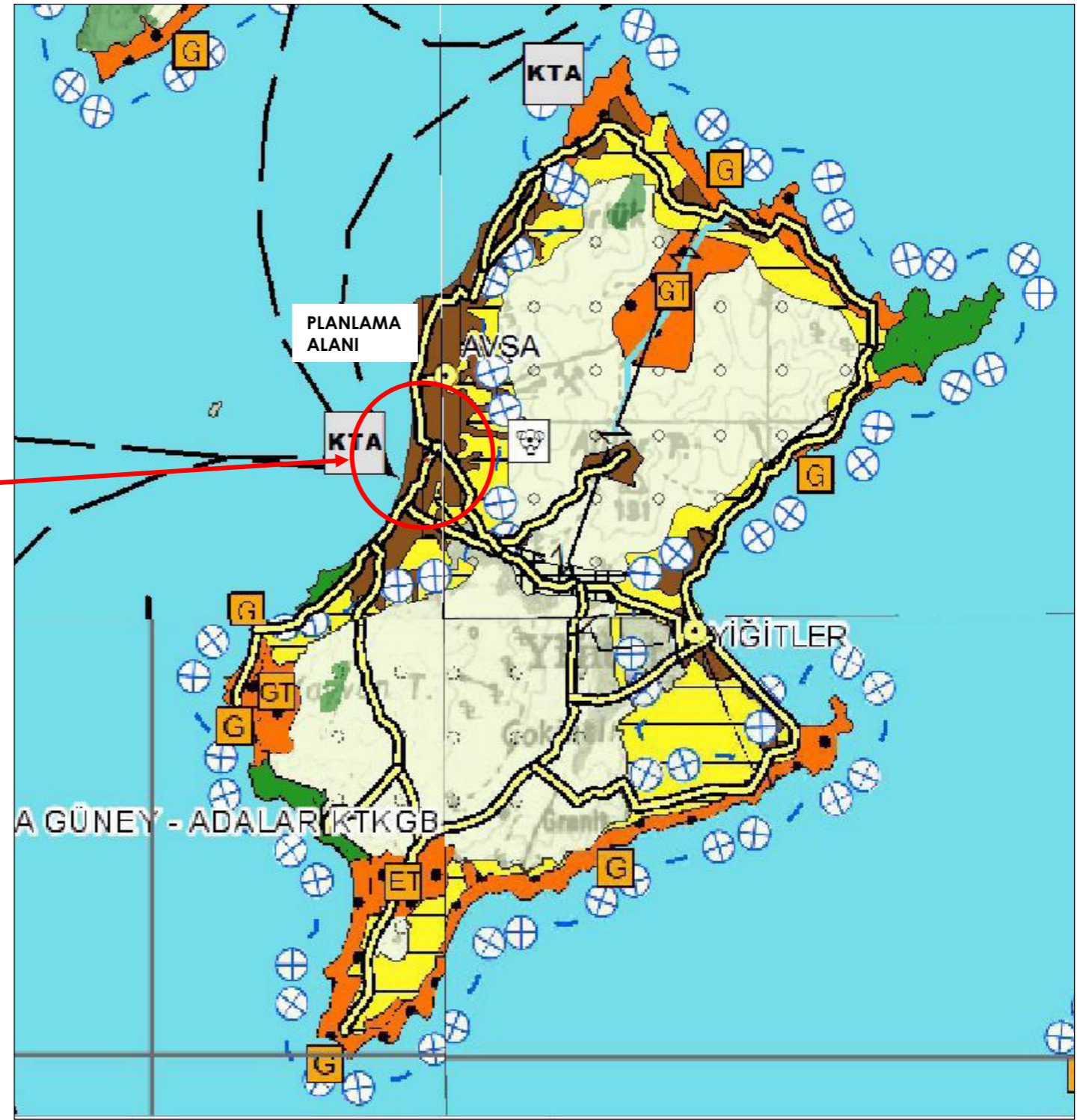
Harun ALGÜL
Şehir Plancısı

1-ALAN VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT FOTOĞRAFLAR

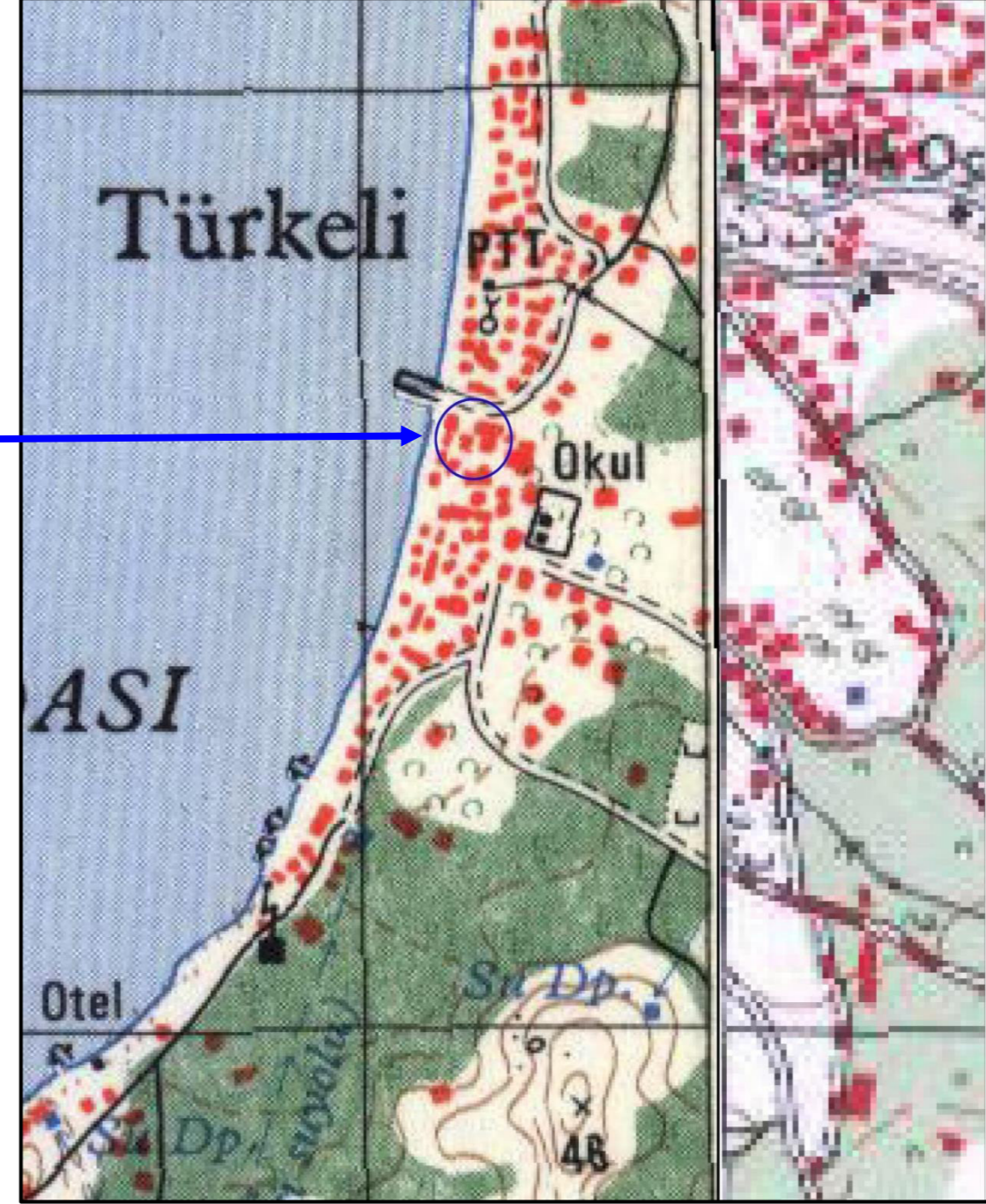
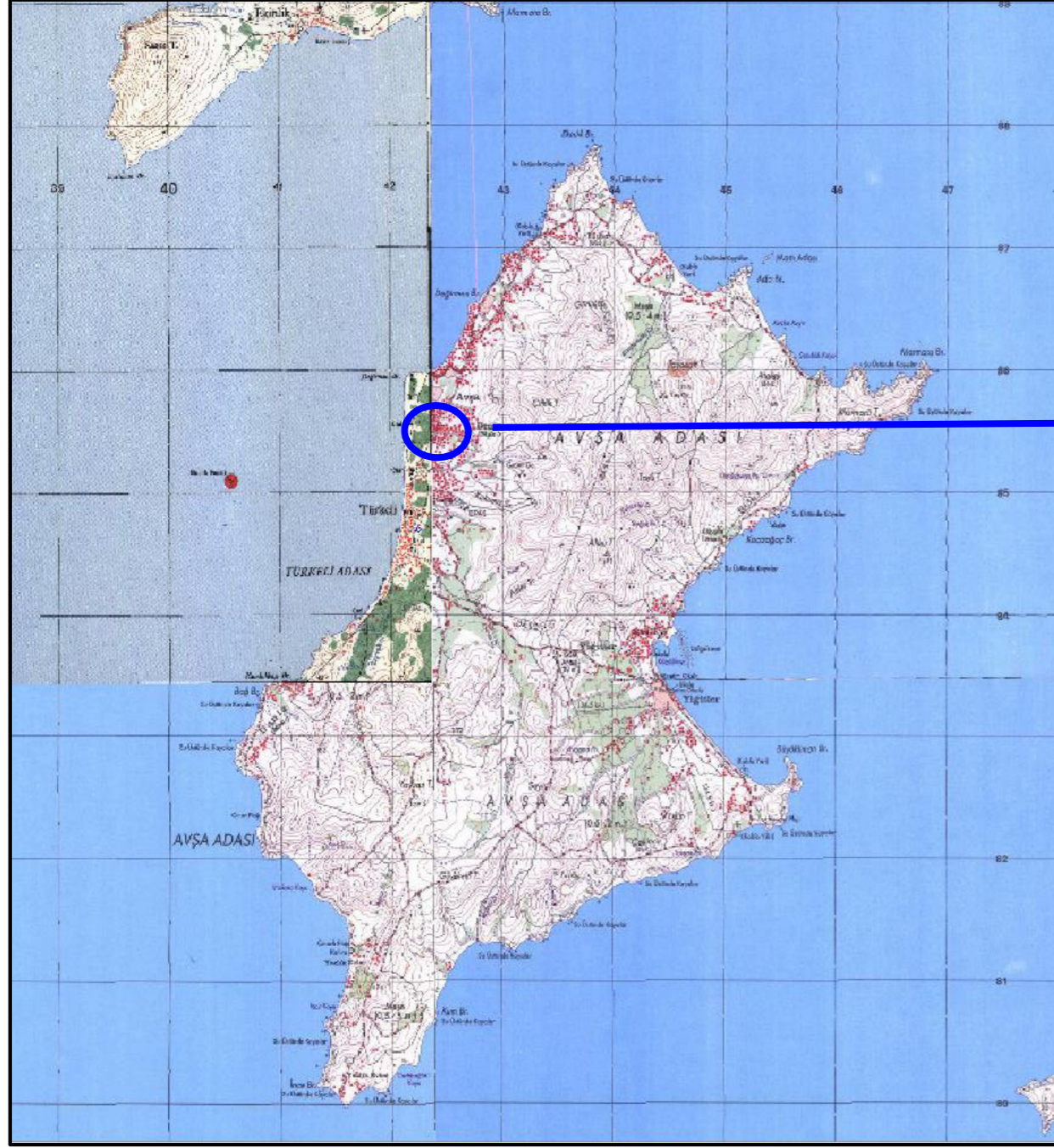
BALIKESİR İLİ MARMARA İLÇESİ TÜRKELİ(AVŞA) MAHALLESİ PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI



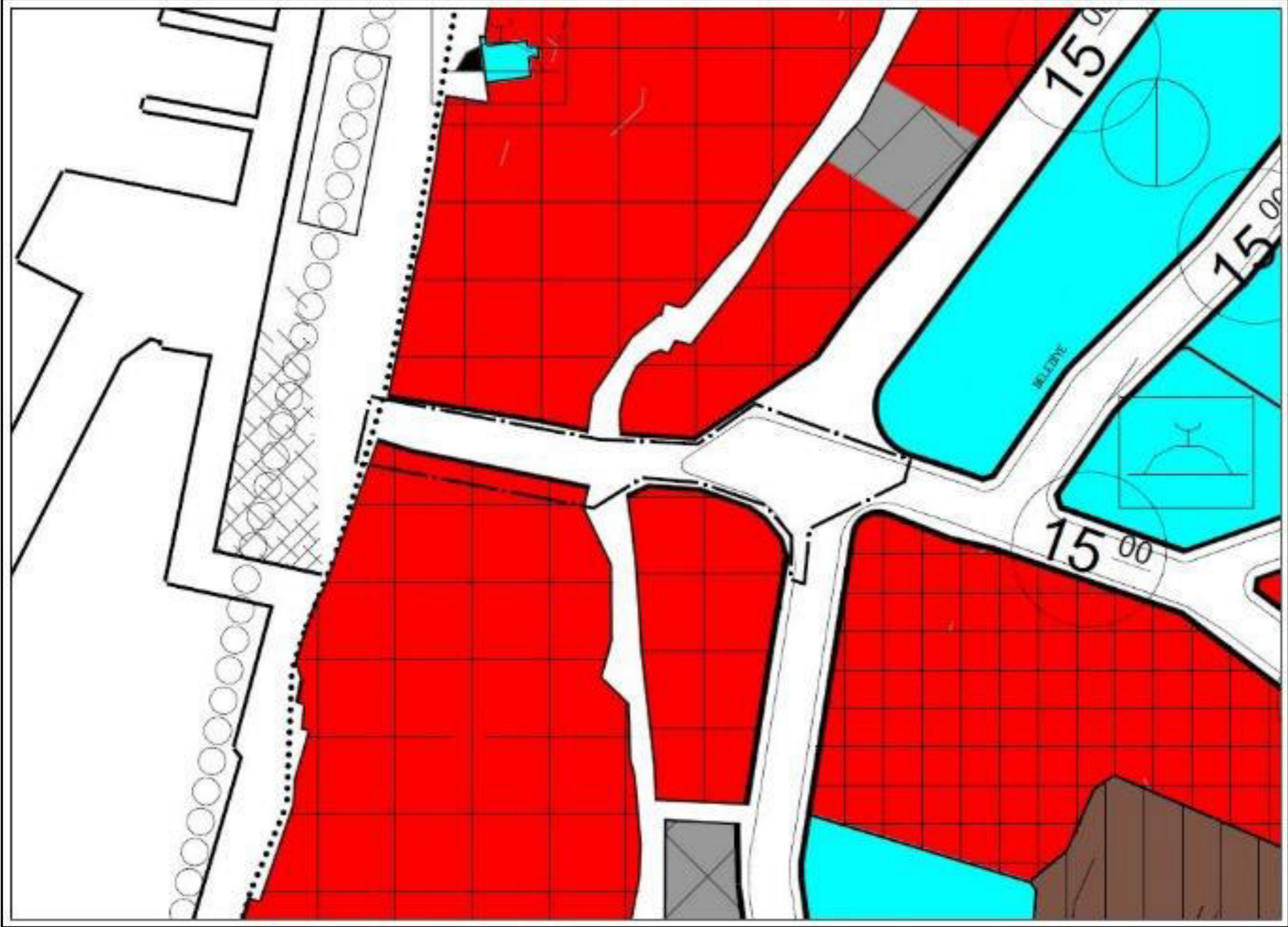
2- 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



3- 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA



4- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



5- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



6- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ (KARŞILAŞTIRMALI)



MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

7-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ (KARŞILAŞTIRMALI)



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

8-PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE 3 DERECEDE KOORDİNAT ÖZETİ



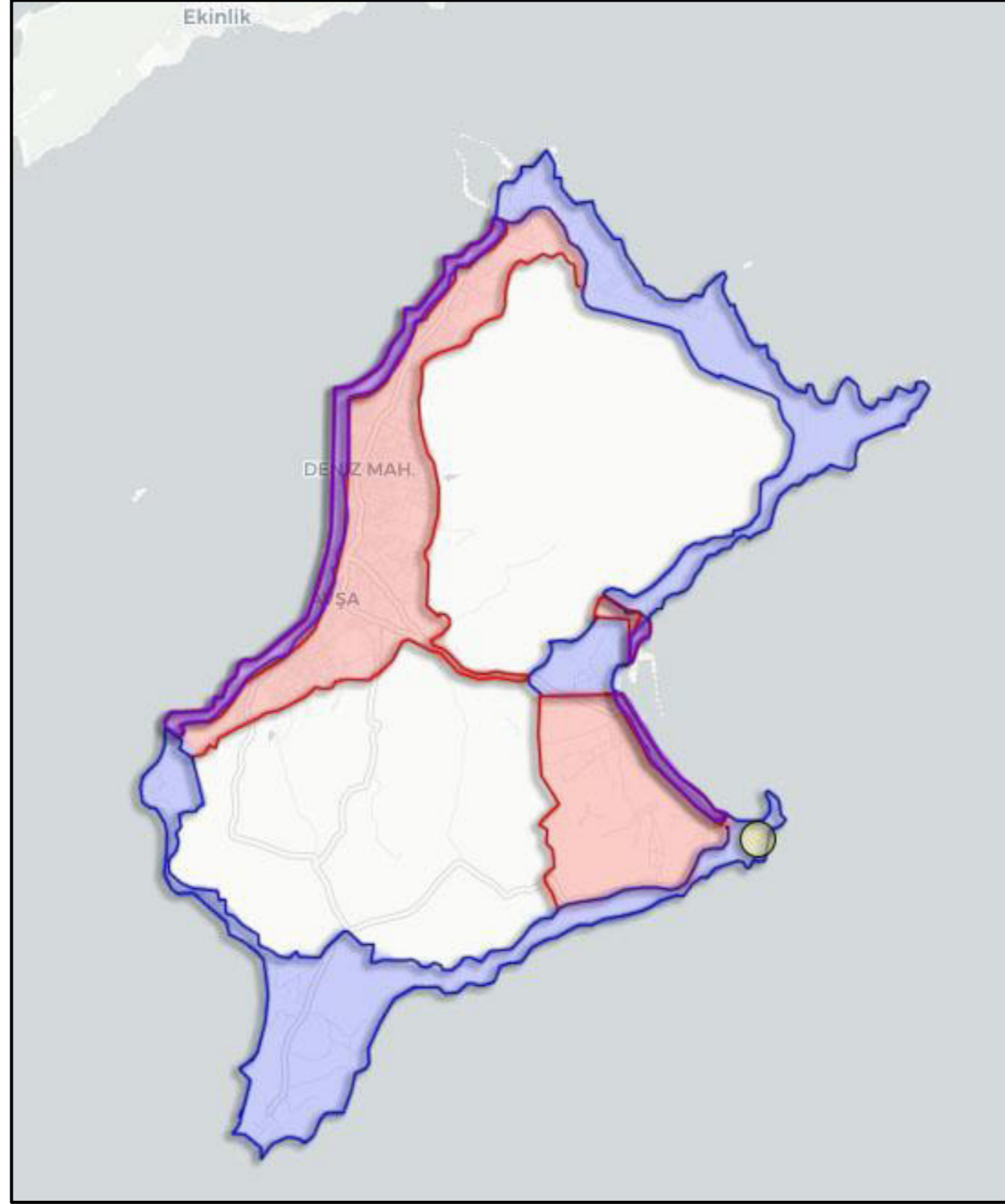
Nokta No	Y	X
1	49888.870	52117.876
2	49908.289	52111.068
3	49918.779	52074.574
4	49921.570	52072.677
5	49976.255	52063.190
6	50002.147	52062.632
7	50016.543	52072.453
8	50057.279	52058.838
9	50055.828	52052.365
10	50029.936	52040.535
11	50028.485	52026.361
12	50025.695	52027.031
13	50026.030	52033.950
14	50023.128	52040.870
15	50018.441	52045.669
16	50003.932	52051.249
17	49988.308	52052.811
18	49975.250	52045.780
19	49914.315	52059.507
20	49906.838	52071.560
21	49899.249	52102.140
22	49886.303	52106.269
23	49900.000	52113.993
24	49902.234	52113.401

9- PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE YEREL KOORDİNAT ÖZETİ

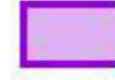


Nokta No	Y	X
1	49888.870	52117.876
2	49908.289	52111.068
3	49918.779	52074.574
4	49921.570	52072.677
5	49976.255	52063.190
6	50002.147	52062.632
7	50016.543	52072.453
8	50057.279	52058.838
9	50055.828	52052.365
10	50029.936	52040.535
11	50028.485	52026.361
12	50025.695	52027.031
13	50026.030	52033.950
14	50023.128	52040.870
15	50018.441	52045.669
16	50003.932	52051.249
17	49988.308	52052.811
18	49975.250	52045.780
19	49914.315	52059.507
20	49906.838	52071.560
21	49899.249	52102.140
22	49886.303	52106.269
23	49900.000	52113.993
24	49902.234	52113.401

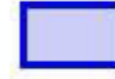
10- MARMARA İLÇESİ TÜRKELİ (AVŞA) MAHALLESİ VE ÇEVRESİNDEKİ MEVCUT İMAR PLANLARI



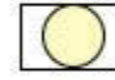
AVŞA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI UYGULAMALARI
25.03.2022 TARİHİNDE 3286145 SAYI İLE
BAKANLIK TARAFINDAN
CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKINDA 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI
KARARNAMESİNİN 109.MADDESİ UYARINCA ONAYLANMIŞTIR.



AVŞA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI UYGULAMALARI
21.04.2022 TARİHİNDE 3509478 SAYI İLE
BAKANLIK TARAFINDAN
CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKINDA 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI
KARARNAMESİNİN 109.MADDESİ UYARINCA ONAYLANMIŞTIR.



AVŞA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI UYGULAMALARI
14.10.2022 TARİHİNDE 4789526 SAYI İLE
BAKANLIK TARAFINDAN
CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKINDA 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI
KARARNAMESİNİN 109.MADDESİ UYARINCA ONAYLANMIŞTIR.



MARMARA İLÇESİ-YİĞİTLER MAHALLESİ PARSEL 627 İÇİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
14.10.2022 TARİHİNDE 4789526 SAYI İLE
BAKANLIK TARAFINDAN
CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKINDA 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI
KARARNAMESİNİN 109.MADDESİ UYARINCA ONAYLANMIŞTIR.

BALIKESİR İLİ MARMARA İLÇESİ TÜRKELİ(AVŞA) MAHALLESİ PLANLAMA ALANI MÜLKİYET PAFTASI



LEJANT

- Kadastro Boşluğu
- Özel Mülkiyet
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Mülkiyeti
- Plan Değişiklik Sınırı

BALIKESİR İLİ MARMARA İLÇESİ DENİZ MAHALESİ PLANLAMA ALANI ANALİZ PAFTASI




LEJANT

-  Yapı
-  Planlama Tadilatı Alanı
-  Kıyı-Kenar Çizgisi
-  Kıyı-Kenar Çizgisinden İtibaren İlk 50 Metreyi Kapsayan Alan
-  Kıyı-Kenar Çizgisinden İtibaren İkinci 50 Metreyi Kapsayan Alan



BALIKESİR İLİ MARMARA İLÇESİ DENİZ MAHALESİ PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZ PAFTASI

LEJANT

-  KENTSEL ALAN
-  YAPI
-  PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI



BALIKESİR İLİ MARMARA İLÇESİ DENİZ MAHALESİ PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ KAT ADEDİ ANALİZ PAFTASI

LEJANT

	4 KAT
	3 KAT
	2 KAT
	1 KAT
	YAPI
	PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI



15-KISMİ YAPILAŞMA KARARI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karar No: İK/2022-3

Belediye Meclisimizin olağan toplantısında komisyonumuza havale edilen konu hakkında; İlçemiz Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 21.11.1991 tarihinde onaylanarak ve sonrasında 02.08.2013 kısmen revize edilerek mevcut haliyle günümüze kadar uygulanmıştır. 04.11.2021 günlü Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında İlçemizin tamamı Özel Çevre Koruma bölgesi ilam edilmiştir. Kararname gereği planlarımız Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından incelenmektedir.

Yapılan ön inceleme sonucunda; Belediyemizden 3621 sayılı Kıyı Kanununun uygulanmasına dair yönetmelik yönünden Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahallemizde Sahil şeridindeki onaylı planlarımız için; kısmi yapılaşma Belediye Meclis kararları talep edilmiştir.

Yapılan teknik çalışma ve Belediye arşivinde, 22.10.1992 günlü meclis kısmi yapılaşma kararına ulaşılmasına rağmen ek haritaları sağlıklı bulunamadığından, yeniden yapılan incelemede Avşa, Deniz ve Yiğitler mahallesi (Köy yerleşik alan sınırında); kalan Ayrıca yeni ekli haritada belirtilen toplamda 333 (Üçyüzotuzüç) adet imar adası ile alakalı olarak;

1- Sahil şeridinin belirlenmesine ilişkin 16. Maddesine göre sahil şeridi belirlenmesi gerektiği ya da Sahil şeridinde 11.07.1992 tarihinden önce yürürlükteki plan veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya ruhsat alınmış parsellerdeki en az subasman seviyesindeki yapılar için geçerlidir..."

2- Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahalleleri Köy yerleşik alan sınırında kalan ve 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar ise; " 2981 sayılı Kanununun geçici 2. Maddesine göre İmar Mevzuatına uygun olarak inşa edilerek Kullanma izni almış yapılar olarak kabul edilir." denmektedir.

3- Harita Genel Komutanlığının 1987 yılına ait Hava fotoğraflarında Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahalleleri, köy yerleşik alan sınırlarındaki, onaylı imar planında belirlenen 333 adet imar adasındaki parsellerde %50'nin üzerinde yapılaşma olduğu görülmektedir.

Harita eki listede 333 adet imar adasına rastlayan parsel üzerinde Yapı ruhsatı verilmiş, halihazır haritalarda mevcut, 2981 sayılı yasa kapsamında kalan ve 1992 öncesi onaylı Köy yerleşik alan haritasında işlenmiş üzerinde yapı olan tüm parseller detaylıca her ada numarası için ayrı ayrı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen maddelerde, bulunan ve onaylı listedeki bulunan taşınmazlarda kısmi yapılaşmaların tamamlanmış olduğu, İlçemiz Avşa, Deniz ve Yiğitler Mahallesiindeki mevcut uygulama imar planının yukarıda tarif edilen kıyı şeridi esaslarına göre 18.01.1975 tarih ve 15122 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Kanununun Ek 7. ve 8. Maddelerine ilişkin Yönetmeliğin 1.08-A.a) maddesinde; belirtildiği üzere Kıyı şeridinin 10 m olarak uygulanmasına,

Komisyonumuzdaki üyelerin oy birliğiyle karar verildi.

EK: Kısmi Yapılaşma Haritası

Erhan UZUNER
Üye

Fatih BAŞIDİNÇ
Üye

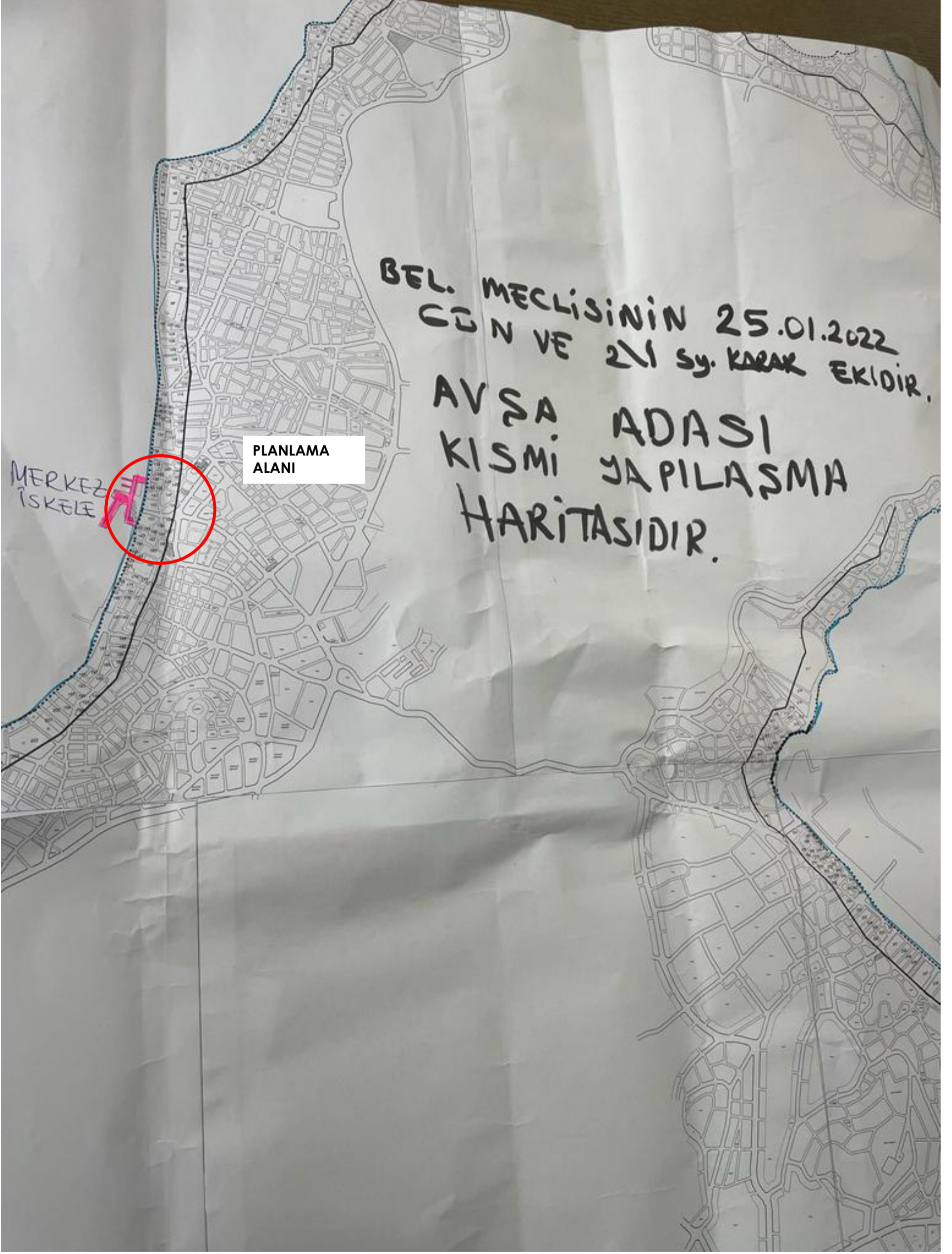
Ediz ÖZTÜRK
Üye

Belediye Meclisine
Süleyman AKSOY
Belediye Başkanı

ASLI GIBİDİR

Güven KATIRAMANTURK
Şehir Planlama
İmar ve Şehircilik Müd.

ASLI GIBİDİR





T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ

LİSANS DİPLOMASI

Diploma No : 0212120022
Mezuniyet Tarihi : 28.06.2002

*Selçuk Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünün
dört yıllık eğitim-öğretimini başarıyla tamamlayan
Lütfi oğlu 01.02.1980 Bozkır doğumlu*

HARUN ALGÜL

*Kamuların verdiği hak ve yetkilerden faydalanmak üzere Şehir Plancısı ünvanı ile bu diplomayı
almaya hak kazanmıştır.*


Prof. Dr. Ali SINAN
DEKAN


Prof. Dr. Abdurrahman KUTLU
REKTÖR

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 17/11/2016
Yev.No: (A)

T.C.
BANDIRMA 2
NOTERLÜĞÜ

İMZA ŞİRKÜLERİ

№ 11239

BANDIRMA 2. NOTERİ
BERRİN ÖZTAYLAN

ÜNVANI : PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHÜT DİJİTAL BASKI
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ADRES : Hacı Yusuf Mah. Santral Cad. No: 15 / 2 Bandırma / BALIKESİR
YETKİLİ : HARUN ALGÜL 14312585346
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNERİDEN
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : MÜNERİDEN
TİCARET SİCİL ADI - NO : BANDIRMA - 10156
VERGİ DAİRESİ - NO : 010261 BANDIRMA - 7300364063

ŞEHİT SÜLEYMAN BEY
CD. N:13/1 10200
BANDIRMA / BALIKESİR
Tel: +902667125055
Fax: +902667142248

Yukarıda adresi yazılı PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHÜT DİJİTAL BASKI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı şirketin BANDIRMA 4. NOTERLÜĞÜNDEN TANZİM VE TASTIKLI 04.01.2012 TARİH VE 56 YEVİMİYE NOLU KARAR DEFTERİNİN 3. SAYFASINDA BULUNAN 16.11.2016 TARİHLİ VE 2016/3 SAYILI KARARINDA AYNIY;" Genel kurulunuz şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları oy birliği ile karar almışlardır.

1- Şirket müdürlüğüne aksi karar alınana kadar HARUN ALGÜL(T.C.143 125 853 46) 'nın atanmasına,
2- Şirketimizi resmi dairelerde, bankalarda, kamu kurum ve kuruluşlarında, tapuda alzu kabza, her türlü işlemi yapmaya aksi karar alınana kadar şirket müdürü HARUN ALGÜL'ün şirket ünvanı veya kaşesi altında mühterden temsil ve ilzam etmek üzere yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir;" denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamın onaylanmasını talep ederim,
PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHÜT DİJİTAL BASKI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (ŞİRKET MÜDÜRÜ) HARUN ALGÜL

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Ortaylama işlemi (N.K.90.mdd. altındaki imzamızın 7300364063 vergil numaralı PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHÜT DİJİTAL BASKI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİLİ olarak hareket eden, gösterdiği Bandırma Nüfus Müdürlüğünden verilmiş 04/11/2015 tarih, 5668 kayıt, 913 seri ve 243360 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Konya ili, Bozkır ilçesi, Saroğlan mahallesi/Köyü, 19 cilt, 166 aile sıra, 62 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Lütfi , ana adı Mevlüdiye , doğum tarihi 1/2/1980 , doğum yeri Bozkır olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 14312585346 T.C. kimlik numaralı HARUN ALGÜL isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. Onyeddi Kasım İkibinonaltı, Perşembe günü 17/11/2016

DAYANAK: BANDIRMA 2. NOTERLÜĞÜNDEN TANZİM VE TASTIKLI 17.11.2016 TARİH VE 2016/1940 SAYILI TASDİKNAMESİNE İSTİNADEN VE YİNE BANDIRMA 4. NOTERLÜĞÜNDEN TANZİM V ETASTIKLI 04.01.2012 TARİH VE 56 YEVİMİYE NOLU KARAR DEFTERİNİN 16.11.2016 TARİH VE 11198 YEVİMİYE NOLU KARARINA İSTİNADEN.

BANDIRMA 2. NOTERİ
Berrin ÖZTAYLAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Feridun SAYGIN



17 Kasım 2016

KDV Hare. Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
ZK24 A/S Yazı : 2 / 0 Kod: 10.1.4
NBS NO: 201611170100302 - 3697063468

A-6 / 1 - 1

SERİ NO	: 2127	T.C. NO: 14312585346
ADI	: Harun	
SOYADI	: ALGÜL	
BABA ADI	: Lütfi	
DOĞUM YERİ	: Bozkır	
DOĞUM TARİHİ	: 01.02.1980	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 28.06.2002	
ÜNİVERSİTE	: Selçuk Üniversitesi	



İşbu veteranelik belgesi, Harun ALGÜL adına ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI tarafından verilmiştir. Belgenin geçerliliği, Bakanlıkça belgenin 3. maddesinde belirtilen B grubundaki pasaportlarına bağlıdır.

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI VETERANLIK BELGESİ

Seri No. : 2127
Dosya No. : 1648

41970
30.12.2024
Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Murat ORAL
Genel Müdür



ÖRNEK

T.C.
BURSA İLİ NOTERLER BİRLİĞİ
BURSA İLİ NOTERLER BİRLİĞİ
Tic. Sic. No: 274111 / 123 34 56 - 225 00 45 Fax: 220 50 34

ÖRNEK
08 Nisan 2008

№ 12725

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
ANKARA

REPUBLIC OF TURKEY
MIDDLE EAST TECHNICAL UNIVERSITY
ANKARA

Turgut Yalçı

№ B 6686

Turgut Yalçı

MİMARLIK
FAKÜLTESİ

HAVING SATISFACTORILY COMPLETED ALL REQUIREMENTS OF
THE DEPARTMENT OF
CITY AND REGIONAL PLANNING
IN THE FACULTY OF
ARCHITECTURE

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

BÖLÜMÜNDE GEREKLİ ÇALIŞMALARI BAŞARI İLE TAMAMLAYARAK

ON NOVEMBER 16th 1971

18 KASIM 1971 tarihinde
ŞEHİR PLANCISI
(LİSANS)
DERECESİNİ

HAS BEEN AWARDED THE DEGREE OF
BACHELOR OF CITY PLANNING
WITH ALL THE PRIVILEGES CONNECTED THEREUNTO

TANINAN BÜTÜN YETKİLERİYLE BİRLİKTE
ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR

HONORABLE MEMBER
Kamranioğlu

SEKRETAR
Yılmaz

PROFESÖR
Öğretmen

CHAIRMAN, BOARD OF TRUSTEES
Kamranioğlu

PROFESÖR
Yılmaz

DEAN OF THE FACULTY
Öğretmen

Dahimizde fotokopisi çekilerek tasdik edilen işbu belge,
fakültesi'nin İktisat Fakültesi
Bursa 18. Noterliği'ne (08/01/08) tarih 01295
yayınla numarasıyla arşiv edilerek tasdik edilmiş ve
aynisi öğrencisine ve (...) ile tebliğ edilmiştir.

İsmet ALP
BURSA 18. NOTERİ

Bursa 18. Noteri
İsmet ALP
Vekil - Başkatipliği
Kاتبه KARAARSLAN
16 Mart 2012



T.C.
Bursa 18. Noteri
İsmet ALP
Kocatepe Mah. Yıldırım Cad.
Mikroler - BURSA
Tel: (0 224) 451 28 87 Fax: 451 54 43

TİCARET MÜDÜRÜ (VERGİSİZ)
L. ...
...
...

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 27/01/2014
Yev.No: (A)

T.C.
BURSA 24.
NOTERLÜĞÜ

İMZA BEYANNAMESİ

35074

BURSA 24. NOTERLÜĞÜ
ABDULMECİT
ERDOĞDU

Türkiye Cumhuriyeti resmi kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişiler ile bankalarla yapacağım her türlü işlemlerde aşağıda örnekleri bulunan imzama kullanacağımı, imzaman beni her bakımdan sorumlu kılacağını beyan eder, onaylanmasını talep ederim.

TURGUT YALKI - 11869390786

ÇAMLIÇA MAH. EDİZ SK. No: 6 İç Kapı No: 1 Nilüfer / Bursa

İŞYERİ ADRESİ: ÇEKİRGE
CAD. NO: 103 URGANCIOĞLU
APT. A BLOK D:3
OSMANGAZI/BURSA
İMZA

İMZA

İMZA

KONAK MAH.
YILDIZIN CAD. N:18
K:1/4 NİLÜFER /
BURSA
Tel: +902244515197
+902244512515
Fax: +902244512515

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaman gösterdiği Osmangazi Nüfus Müdürlüğünden verilmiş 06/12/2007 tarih, 48667 kayıt, F11 seri ve 686686 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Bursa İl, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin mahallesi/Köyü, 15 cilt, 8 ale sıra, 9 sıra numar alanında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Vahit , ana adı Nezahat , doğum tarihi 1/1/1946 , doğum yeri Bursa olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okunmazar olduğunu bildiren 11869390786 T.C. kimlik numaralı TURGUT YALKI isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yirmiyedi Ocak İkibinondört, Pazartesi günü 27/01/2014

EURSA 24. NOTERİ

Abdulmecit ERDOĞDU



ASLININ AYNIDIR

T.C.

BURSA 19. NOTERLÜĞÜ

Kısmi Sicil Müdürü Tah. Aygüler Alt. 98/99
Kısmi Sicil Müdürü Şişli Etfak Kad. 450/12 Kad. EURSA
Kısmi Sicil Müdürü Şişli Etfak Kad. 450/12 Kad. EURSA
Tel: +90224 451 51 51 Fax: +90224 451 51 51

ÖRNEKLERİ

Bu örnekler noterlikten ibaz edildiği için örnek olarak
dışarıya verilmemektedir.

İBRAZ EDİLMİŞ ASLİNİN AYNIDIR

KUV. Huzur: Çamcıca ve D. Ediz Sk. No: 6 İç Kapı
bedeli makulden tarifi serbesttir.

Bursa 19. Noterli

KDV Hariç, Dengeli Vergisel ve Dengeli Kağıt bedeli makuluz karşılığı. Anst. ecdm
EYVA 13 132 : 1 / 0
NBS NO: 201401270160024 - 7314000454

A-2/1-1

SERİ NO : 1712 T.C. NO: 1186990786
ADI : Turgut
SOYADI : YALKI
BABA ADI : Vahit
DOĞUM YERİ : Bursa
DOĞUM TARİHİ : 01.01.1946
UNVANI : Şehir Plancısı
MEZUNİYET TARİHİ : 18.11.1971
ÜNİVERSİTE : Orta Doğu Teknik Üniversitesi



Şu VETERİLLİK BECERİ, Turgut YALKI
İngilizce ve İngilizce dilini konuşabilen ve okuyabilen VETERİLLİK
TARİHİNİ VE VETERİLLİK İ. mesleğinde çalıştığı fakülteyi gösteren belge.

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI VETERİLLİK BECERİSİ
Seri No: 1712
Dünya No: 35



GEVRE VE KEŞİRCİ İTİBAKAMI a.
YAKIN MÜHÜR
GeceMüdür

25.06.2023
Tarihinde İmza Yapıldı.