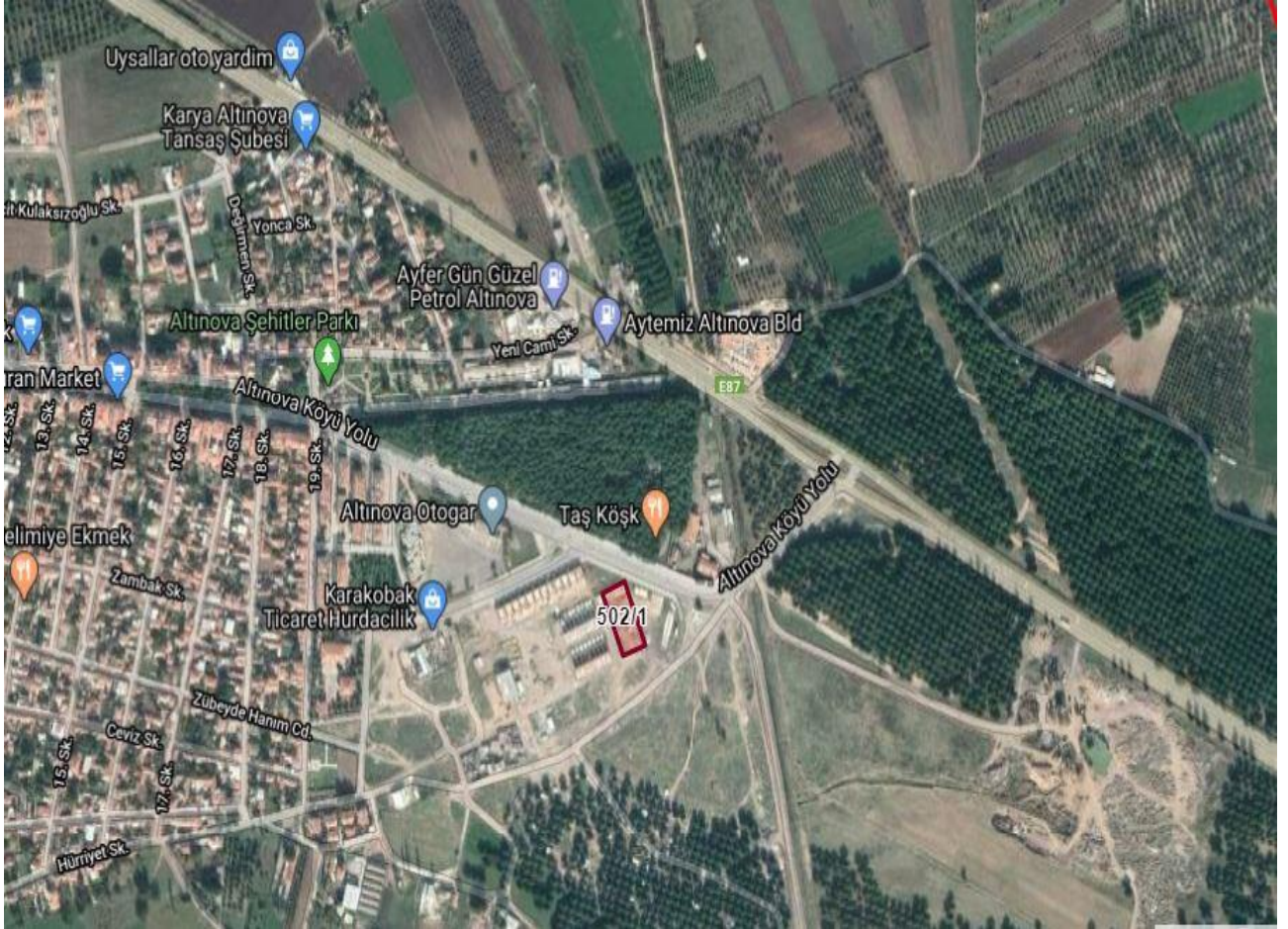




**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ,  
ALTINOVA MAHALLESİ, 502 ADA, 1 PARSELE AİT**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



<b>İÇİNDEKİLER;</b>	<b>Sayfa</b>
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>2</b>
1.1.Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	2
1.2.Ulaşım Ağındaki Yeri.....	3
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>4</b>
2.1.Mülkiyet Durumu.....	4
2.2.Kadastral Durum.....	5
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....</b>	<b>6</b>
3.1.Yapı Analizi.....	6
3.2. Halihazır Harita Durumu .....	6
3.2.1. 1/5000 Ölçekli Halihazır Durumu.....	6
3.2.2. 1/1000 Ölçekli Halihazır Durumu .....	7
3.3. Jeolojik Durum .....	7
<b>4. MEVCUT İMAR DURUMU.....</b>	<b>8</b>
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
4.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
4.3. 1/1.000 Ölçekli Mevcut İmar Planı .....	9
<b>5. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>10</b>
<b>6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....</b>	<b>10</b>
6.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ.....	11

## **GÖRÜNTÜLER**

<b>GÖRÜNTÜ.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇİNDEKİ KONUMU.....</b>	<b>2</b>
<b>GÖRÜNTÜ.2. PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....</b>	<b>3</b>
<b>GÖRÜNTÜ.3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ KONUMU .....</b>	<b>4</b>
<b>GÖRÜNTÜ.4. 502 ADA, 1 PARSELİN TAPU KAYDI .....</b>	<b>4</b>
<b>GÖRÜNTÜ.5. 502 ADA, 1 PARSELİN APLİKASYON KROKİSİ .....</b>	<b>5</b>
<b>GÖRÜNTÜ.6. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....</b>	<b>6</b>
<b>GÖRÜNTÜ 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR DURUMU .....</b>	<b>6</b>
<b>GÖRÜNTÜ 8. 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR DURUMU .....</b>	<b>7</b>
<b>GÖRÜNTÜ 9. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI .....</b>	<b>8</b>
<b>GÖRÜNTÜ.10. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....</b>	<b>9</b>
<b>GÖRÜNTÜ.11. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZİM İMAR PLANI.....</b>	<b>9</b>
<b>GÖRÜNTÜ.12. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI.....</b>	<b>10</b>
<b>GÖRÜNTÜ.13. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....</b>	<b>11</b>

# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Balıkesir, Türkiye'nin 39°40' Kuzey enlemler ve 26°28' Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup; kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında ege denizi ve Çanakkale ile komşudur. Balıkesir hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde 2 denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Ege Denizi'ne olan kıyı uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54km, Burhaniye İlçesinde 12km, Edremit ilçesinde 32km ve gömeç ilçesinde 17,5km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'ne olan kıyı uzunluğu Bandırma ilçesinde 60km, Erdek ilçesinde 34,5km, Gönen ilçesinde 8km ve Marmara ilçesinde 72,5km toplam 175km'dir. (Genel Toplam: 290,5km)

Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir İlinin nüfusu 1.226.575 (TÜİK 2018). İle bağlı ilçe sayısı 20'dir. Bunlar; Altieylül, Karesi, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Kepsut, Marmara, Manyas, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk'tur. İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara denizinde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise, Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovalarıdır. Bu ovaların çoğunluğu Tektonik olaylar sonucu oluşan çöküntü alanlarının sonradan alüvionlarla dolmasıyla meydana gelmiş düzlük alanlardır.

Önemli gölleri; Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları; Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresidir.İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey İlçesi'nde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağları ve Hodul dağı ilin önemli dağlarıdır.

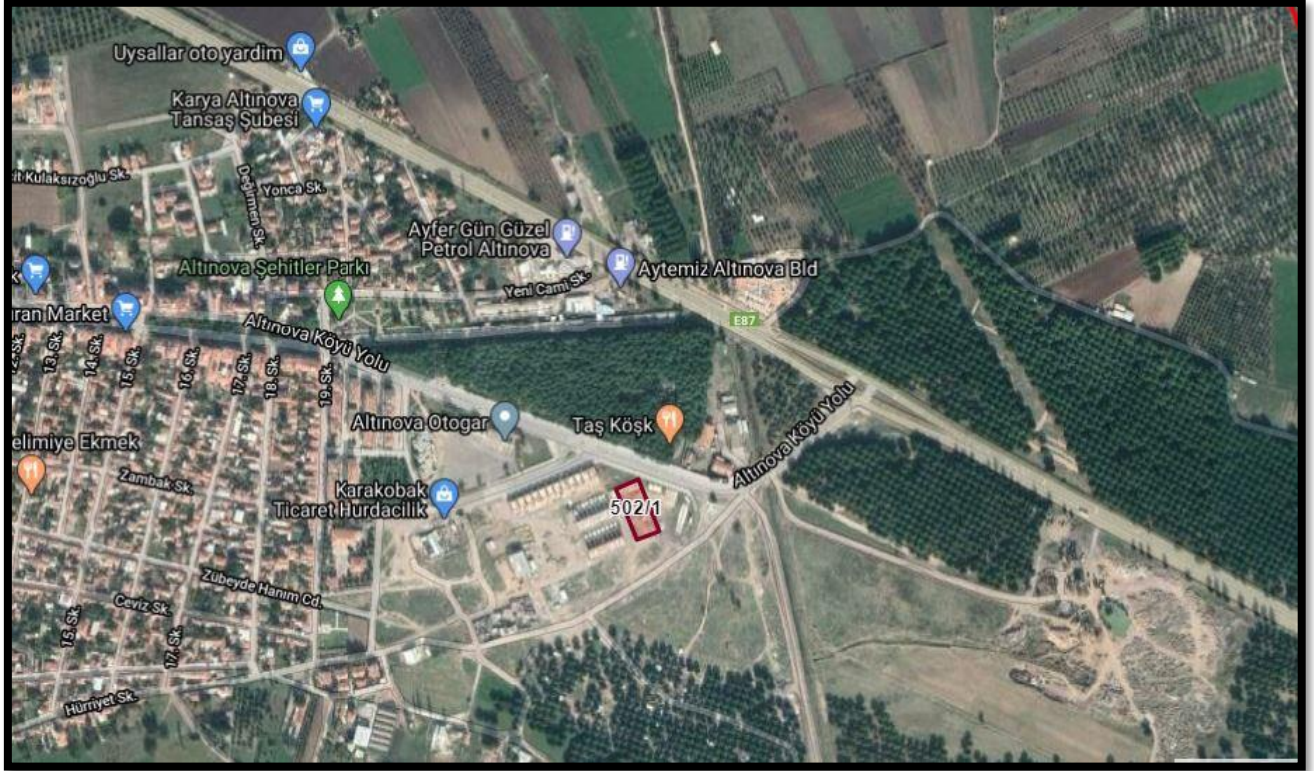
## GÖRÜNTÜ.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇİNDEKİ KONUMU





Plan Değişikliği teklifi hazırlanan alan, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesiinde bulunmaktadır.

## GÖRÜNTÜ.2. PLANLAMA ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



### 1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Balıkesir ili Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu mevcuttur. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir İllerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilir. Balıkesir, Ankara'yı İzmir'e bağlayan demiryolu üzerinde bir transit merkezi durumundadır. Bölgenin demiryolu hattı Kütahya üzerinden Eskişehir ve Ankara'ya, Manisa-Soma üzerinden İzmir'e bağlanmaktadır. Balıkesir ilinde iki adet havaalanı bulunmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Körfez Havaalanı ve Balıkesir Merkez Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan İzmir-Çanakkale yolu (E87) batısında yer almaktadır. Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 130km uzaklıktadır.

Planlama alanımız Altınova Köyü yolu üzerinde yer almakta olup, İzmir-Çanakkale Karayoluna yaklaşık 300m mesafede bulunmaktadır.





## 2.2. Kadastral Durum

Plan Değişikliği teklifine konu olan alan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi, 502 ada, 1 parseldir.

### GÖRÜNTÜ.5. 502 ADA, 1 NOLU PARSELİN APLİKASYON KROKİSİ



### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. Yapı Analizi

Plan değişikliği teklifine konu olan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi, 502 ada, 1 parsel, boş arsa durumundadır.

#### GÖRÜNTÜ.6. ALANIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

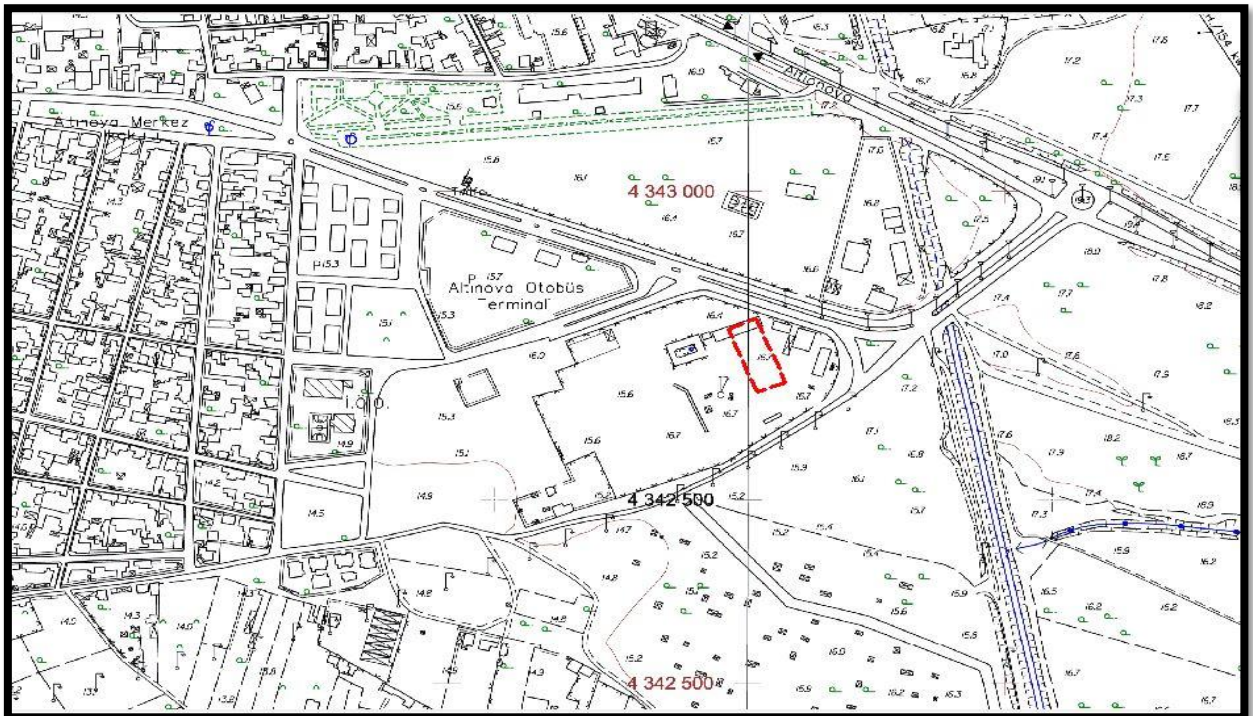


#### 3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

##### 3.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin güncel ITRF-96 datumlu 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Haritalar, 02.02.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.(J17-C-01-C, J17-C-02-D)

#### GÖRÜNTÜ 7. 1/5000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR HARİTA DURUMU

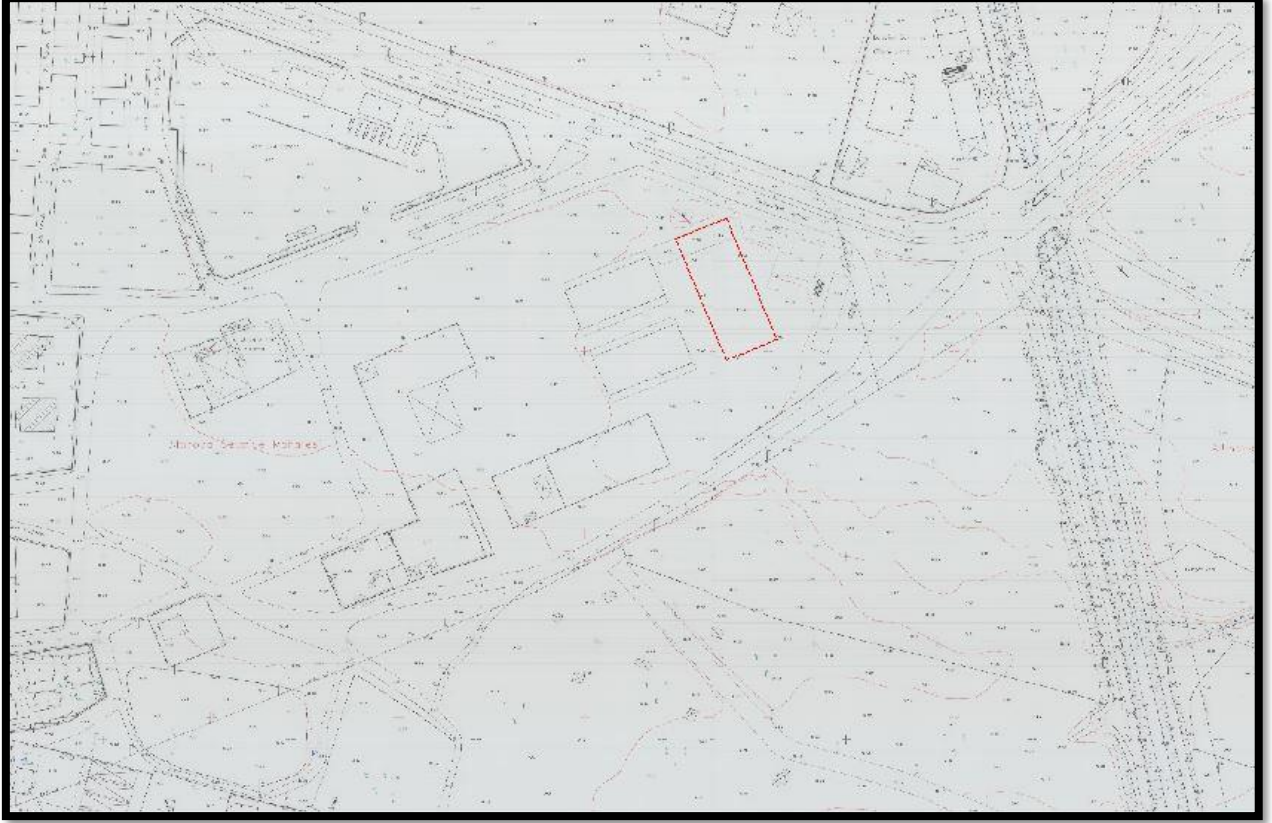




### 3.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR DURUMU

Planlama alanına ilişkin güncel ITRF-96 datumlu 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Haritalar, 06.09.2018 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Beldeyi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.(J17-c-01-c-2-c, J17-c-02-d-1-d)

### GÖRÜNTÜ 8. 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR HARİTA DURUMU



### 3.3. JEOLJİK DURUM

10.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi 3125.83 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Ayvalık ilçesi, Altınova mahallesi, 502 ada 1 parselin bulunduğu alan “ **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar-1.1** ” olarak değerlendirilmiştir.

“**Önlemler Alanlar 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar**”: Topoğrafik eğim % 0-10 arasında değişmektedir. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti endeksine göre; “**çok düşük-düşük**” düzeyde belirlenmiştir.

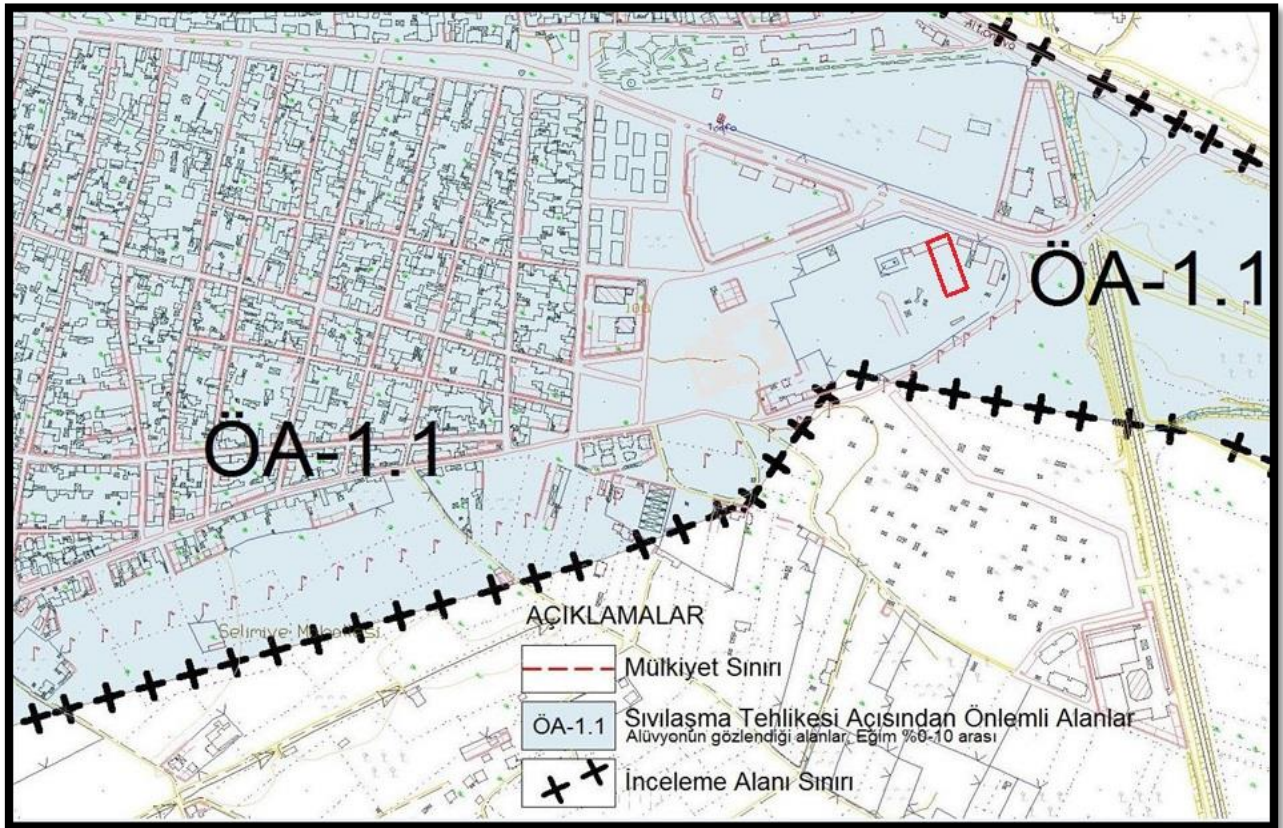
Çok gevşek-gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı sıklığa, yumuşak-sert kıvamlılığa, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir. Tekil temeller için oturma problemleri beklenebilir. Alüvyonda YASS sondaj lokasyon kotundan itibaren + 0.37 metre ile – 4.74 metre arasında değişim göstermektedir. “ Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar-1.1 ” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ ÖA-1.1 ” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Karşılaşılabilecek sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesinin yapılaşmalara yönelik olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler güncel DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı 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 (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü) 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 hafredilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

#### GÖRÜNTÜ 9. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



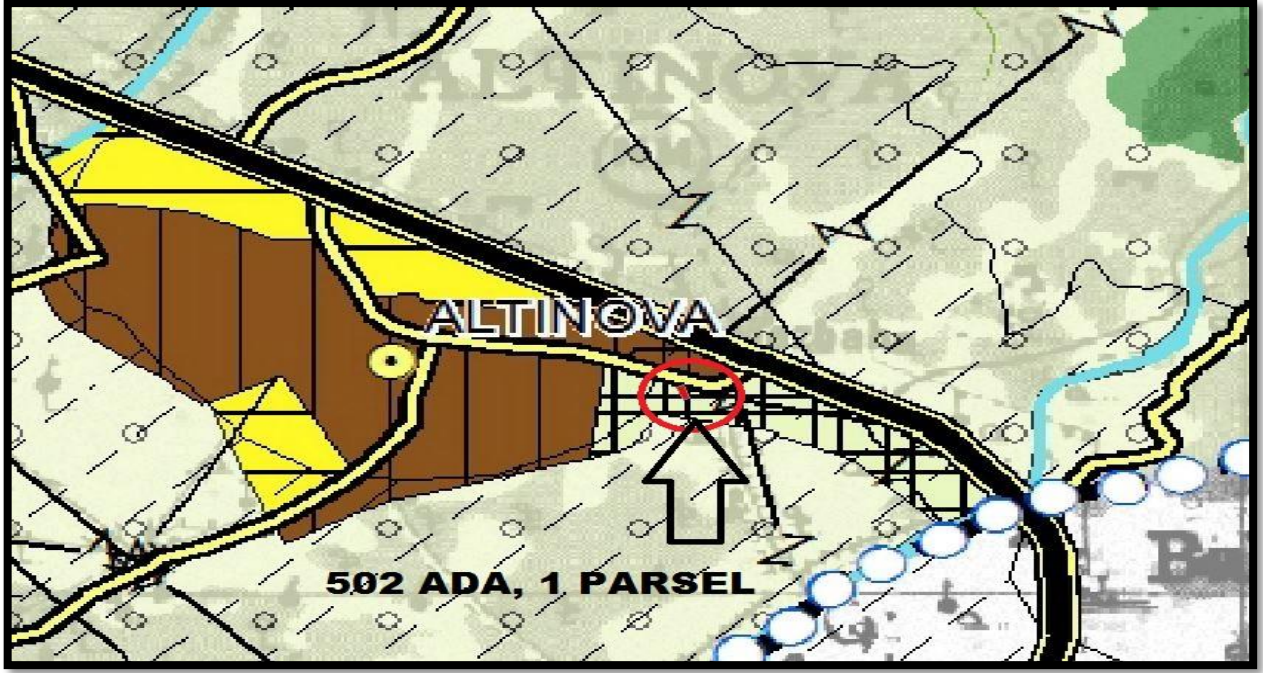
#### 4.MEVcut İMAR DURUMU

##### 4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı" olarak planlıdır.



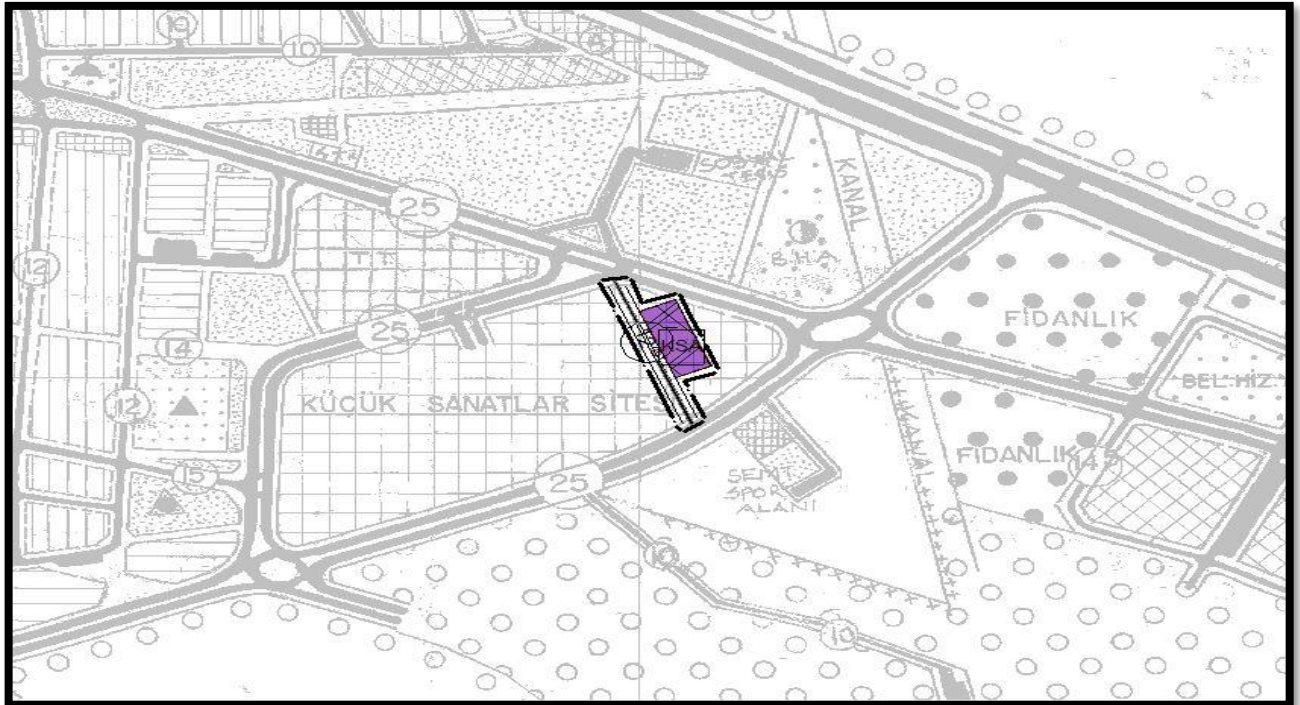
## GÖRÜNTÜ.10. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



### 4.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Alanı olarak planlıdır.

## GÖRÜNTÜ.11. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

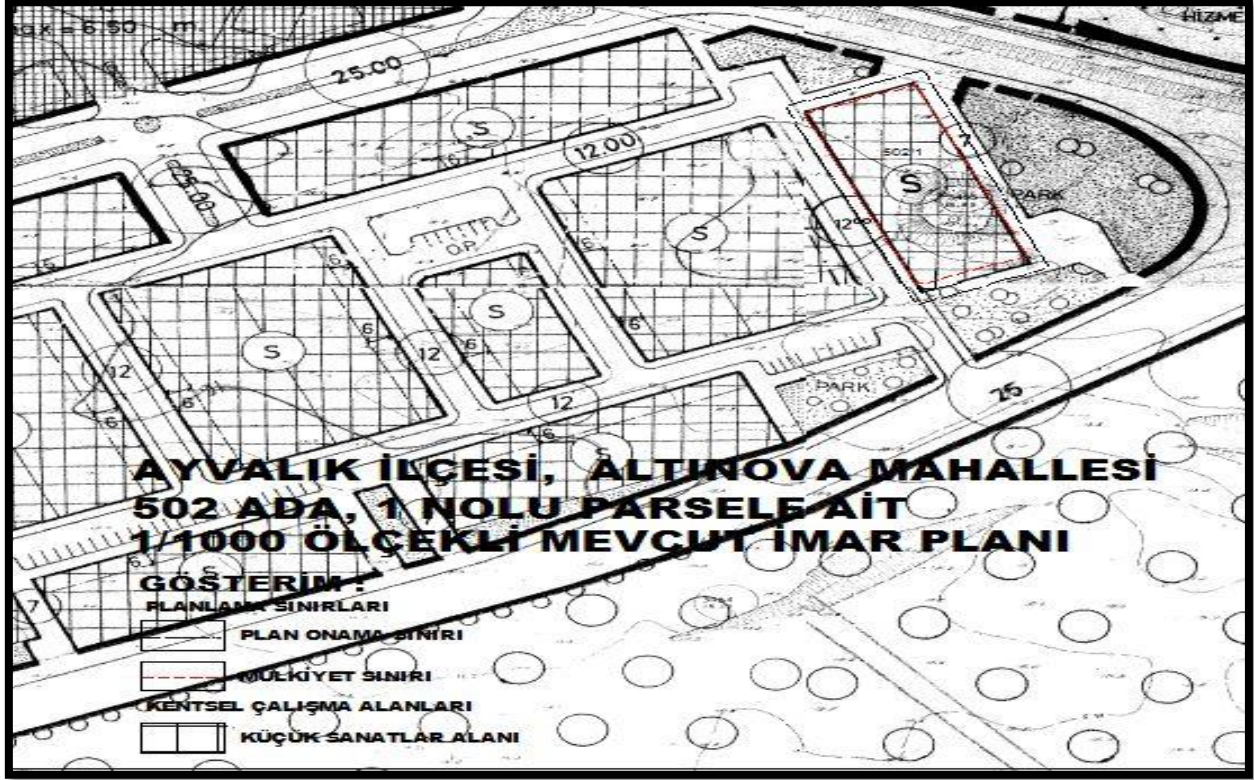


### 4.3. 1/1.000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Küçük Sanatlar Alanı olarak planlıdır. Parselde yapılanma koşulu; Serbest, E:0.70, Hmaks:5.50m'dir. Söz konusu parselin batısında 12m'lik trafik yolu, doğusunda 7m'lik yaya yolu, kuzeyinde ve güneyinde yeşil alanlar yer almaktadır.



## GÖRÜNTÜ.12. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



### 5. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 07.07.2020 tarihli ve 61457272-305.02-E.139667 sayılı yazısında; Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 01.07.2020 tarihli ve E.134307 sayılı yazısı ile 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin 7. Genel Hükümler başlığı altında bulunan 7.17 ve 7.18 numaralı hükümlerinde belirtilen koşulların sağlanması ve onaylı olduğu belirtilen imar planının sınırlarının ve yapılanma koşullarının değişmemesi şartıyla, 1/100.000 ölçekli ÇDP'de herhangi bir değişiklik yapılmadan "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı çalışmalarına konu edilebileceğinin değerlendirildiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda 22.04.2020 tarihli ve E.91658 sayılı yazımız ile Balıkesir Valiliğince ( Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ) yapılması talep edilen 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlarda yapılacak Küçük Sanayi Alanı amaçlı plan değişikliğinin 01.07.2020 tarihli ve E.134307 sayılı yazı dikkate alınarak gerçekleştirilmesi ve planların Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne sunulmak üzere T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilmesi belirtilmiştir.

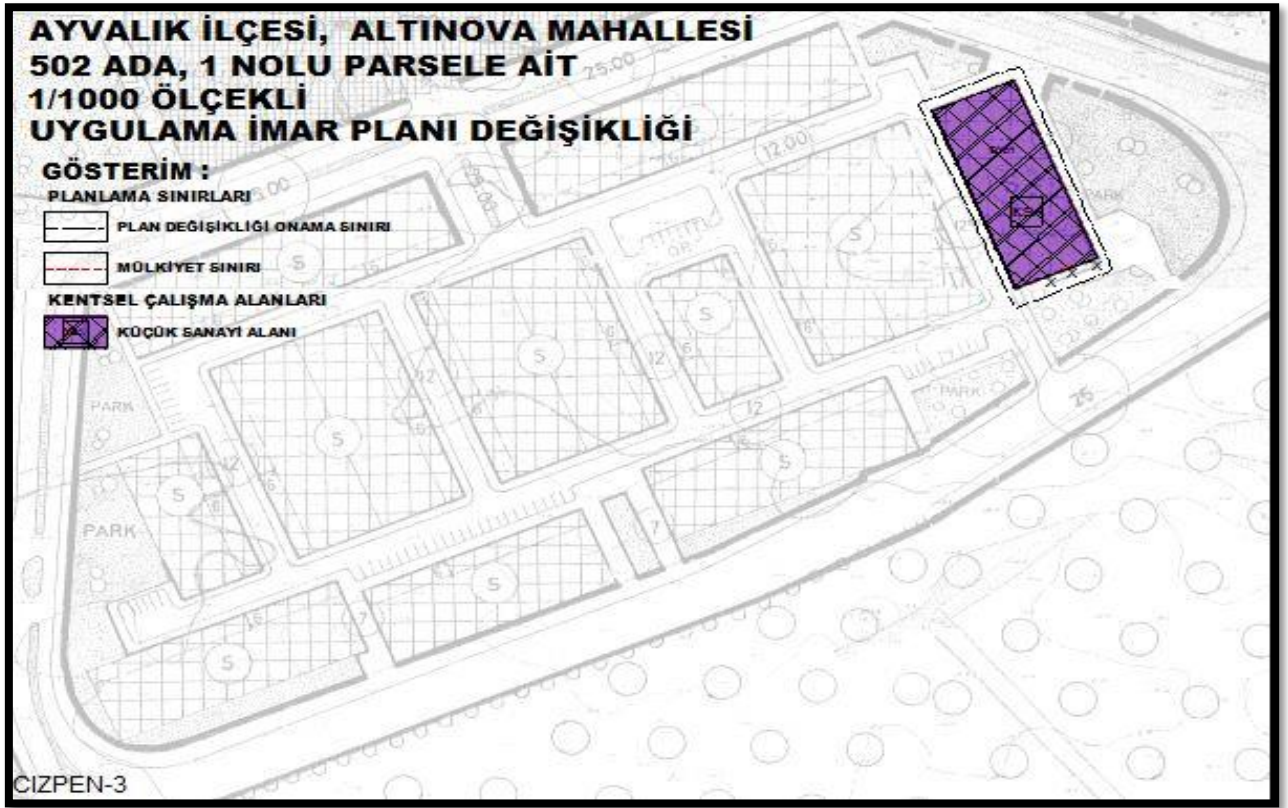
### 6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi, 502 ada, 1 parselde kayıtlı, Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen parselde, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği'nin 25. Maddesi kapsamında uygulama yapılmak amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine gidilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinde söz konusu parselin Küçük Sanatlar Alanı olan lejantının, yapı nizamı Serbest nizam, E:0.70, Hmaks:5.50m olan yapılanma koşulları aynen korunarak **Küçük Sanayi Alanı** olarak değişikliği teklif edilmiştir.

Parselin batısında yer alan 12m'lik trafik yolu ve doğusunda yer alan 7m'lik yaya yolu ile parselin kuzeyinde ve güneyinde yer alan yeşil alanlar aynen korunmuştur.

## GÖRÜNTÜ.13. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



### 6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İLE ÇEVİRİLİ ALAN AYVALIK İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ, 502 ADA, 1 NO'LU PARSELİ KAPSAMAKTADIR.

. 1/1.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ, 502 ADA 1 NO'LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

. PARSELDE YAPILANMA KOŞULLARI; YAPI NİZAMI SERBEST, E:0.70, KAT YÜKSEKLİĞİ Y<sub>ençok</sub>:5.50M, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ CEPHE ALDIĞI YOLLARA SIFIR, KÜÇÜK SANAYİ ALANIDIR.

. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 10.07.2017 TARİHİNDE ONAYLI "BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ 3125.83 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.



. DERE YATAKLARINA BAĞLI OLARAK BEKLENEBİLECEK SU BASKINI TEHLİKESİNİE KARŞI GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEVCUT İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.