

**M.YUSUF**  
ŞEHİR PLANLAMA **ERGÜL**

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ,  
179 ADA/66 VE 67 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**MART 2022**

Hüsnü Elçin Yıldırım Caddesi Kaya Evleri A Blok Kat:1 Daire:3 Edremit / Balıkesir  
T 0266 373 61 36 | F 0266 374 20 88 | E m.yusufergulplanlama@gmail.com

| Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi,<br>179 Ada/66 ve 67 Parseller İçin Hazırlanan<br>1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı |           |
|--|-----------|
| Plan Açıklama Raporu   |           |
| PLAN MÜELLİFİ  | KAŞE/İMZA |
| Dilara SARAL<br>Şehir ve Bölge Plancısı  |           |
| Hüseyin HANER<br>Şehir ve Bölge Plancısı<br>(A Grubu)  |           |
| Cemal ŞARBALKAN<br>Peyzaj Mimarı   |           |
| Hasan Emre DURUKAN<br>Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi<br>(Harita ve Kadastro Mühendisi)  |           |
| ODA VİZESİ   |           |

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                        | 4  |
| 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....     | 9  |
| 3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KİYİ TESİSLERİ:.....      | 22 |
| 4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:.....                 | 23 |
| 4.1. FİZİKSEL YAPI.....                                  | 23 |
| 4.2. DEMOGRAFİK YAPI.....                                | 26 |
| 4.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI .....                       | 27 |
| 4.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI .....                          | 27 |
| 4.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞE/YAPILAŞMA ALANLARI ..... | 32 |
| 4.6. SEKTÖREL YAPI .....                                 | 32 |
| 4.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....                           | 32 |
| 4.8. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....                  | 32 |
| 4.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR .....                   | 34 |
| 4.10. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR.....             | 34 |
| 4.11. MÜLKİYET YAPISI .....                              | 36 |
| 4.12. ARAZİ FOTOĞRAFLARI .....                           | 39 |
| 5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:.....                      | 42 |
| 6. SENTEZ.....   | 46 |
| 7. PLANIN GEREKÇESİ: .....                               | 48 |
| 8. PLANLAMA KARARLARI: .....                             | 48 |
| 9. PLAN NOTLARI:.....                                    | 49 |
| 10. EKLER:.....  | 50 |

## ŞEKİL LİSTESİ:

|  |    |
|--|----|
| Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.....                          | 5  |
| Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu .....                             | 6  |
| Şekil 3: Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Uzak).....                                 | 7  |
| Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Yakın).....                                | 8  |
| Şekil 5. Planlama Alanı – 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....        | 11 |
| Şekil 6:Balıkesir-Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları .....                    | 14 |
| Şekil 7:Planlama Alanı – 61 Nolu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı .....             | 16 |
| Şekil 8. Planlama Alanı – Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....                 | 17 |
| Şekil 9. Planlama Alanı – Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....              | 20 |
| Şekil 10: Planlama Alanı Halihazır Durumu .....                                      | 21 |
| Şekil 11: Planlama Alanı Yakın Çevresi Demir İskele Tesisi.....                      | 22 |
| Şekil 12. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası. ....                   | 23 |
| Şekil 13. Planlama Alanı – Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi..... | 24 |
| Şekil 14. Planlama Alanı – Ayvalık Türközü Ilıca Sıcaksu Haritası.....               | 26 |
| Şekil 15. Planlama Alanı – Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....                          | 26 |
| Şekil 16: Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....   | 28 |
| Şekil 17. Planlama Alanı – Planlama Alanı-Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri. ....           | 29 |
| Şekil 18. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....             | 30 |
| Şekil 19. Planlama Alanı - Ayvalık Kentsel Altyapı Paftası .....                     | 31 |
| Şekil 20:Planlama Alanı-Yerleşime Uygunluk Haritası.....                             | 33 |
| Şekil 21: Planlama Alanı ve Çevresi Sit Alanları.....                                | 35 |
| Şekil 22:Mülkiyet Analizi.....   | 36 |
| Şekil 23: Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi .....                          | 37 |
| Şekil 24: Planlama Alanı Plan Üzerine İşli Koorinatlı Mülkiyet Bilgisi.....          | 38 |



## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Sarımsaklı Mevkii, 179 Ada/66 ve 67 Parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içinde kalmaktadır.

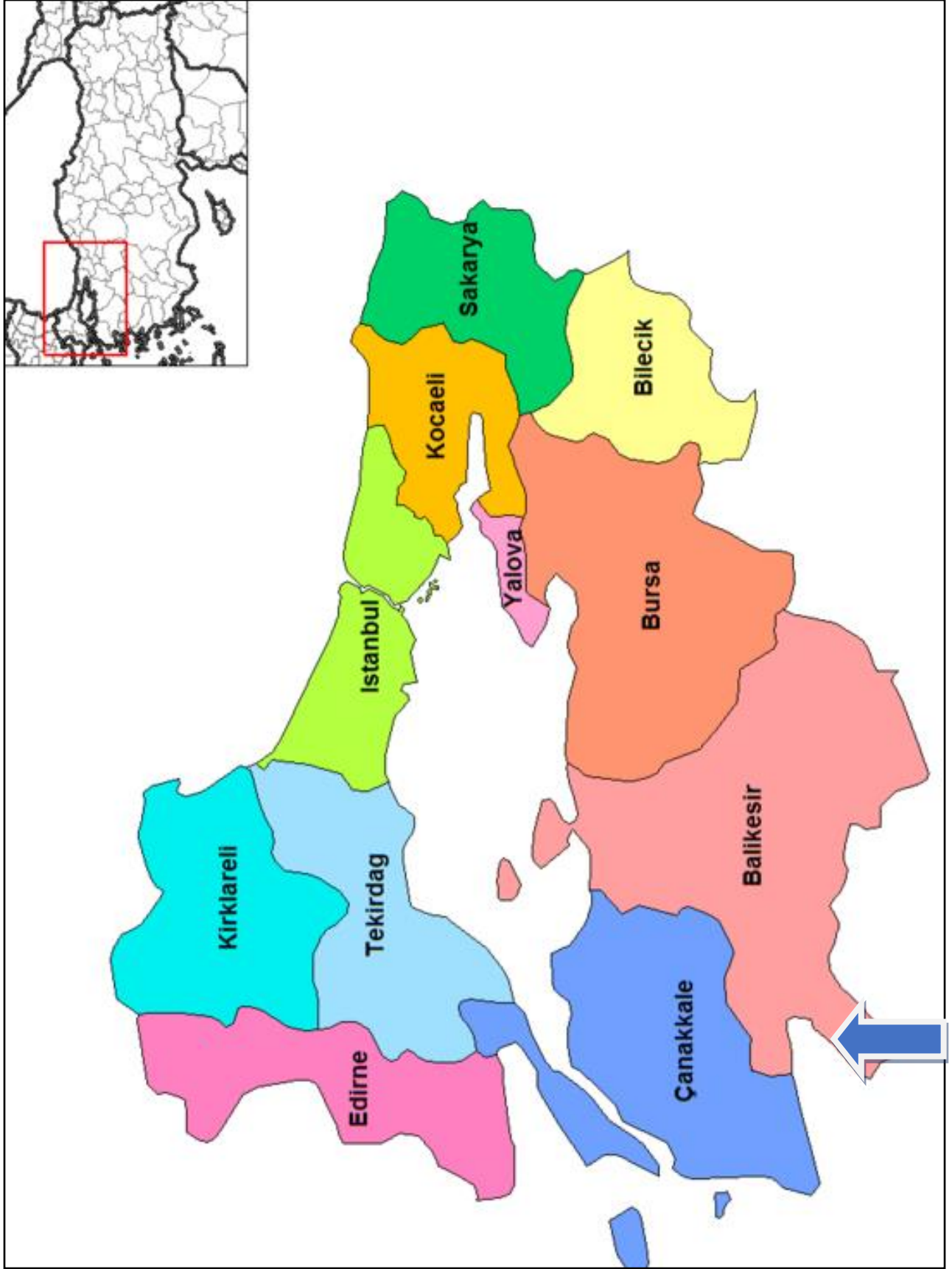
Yüz ölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

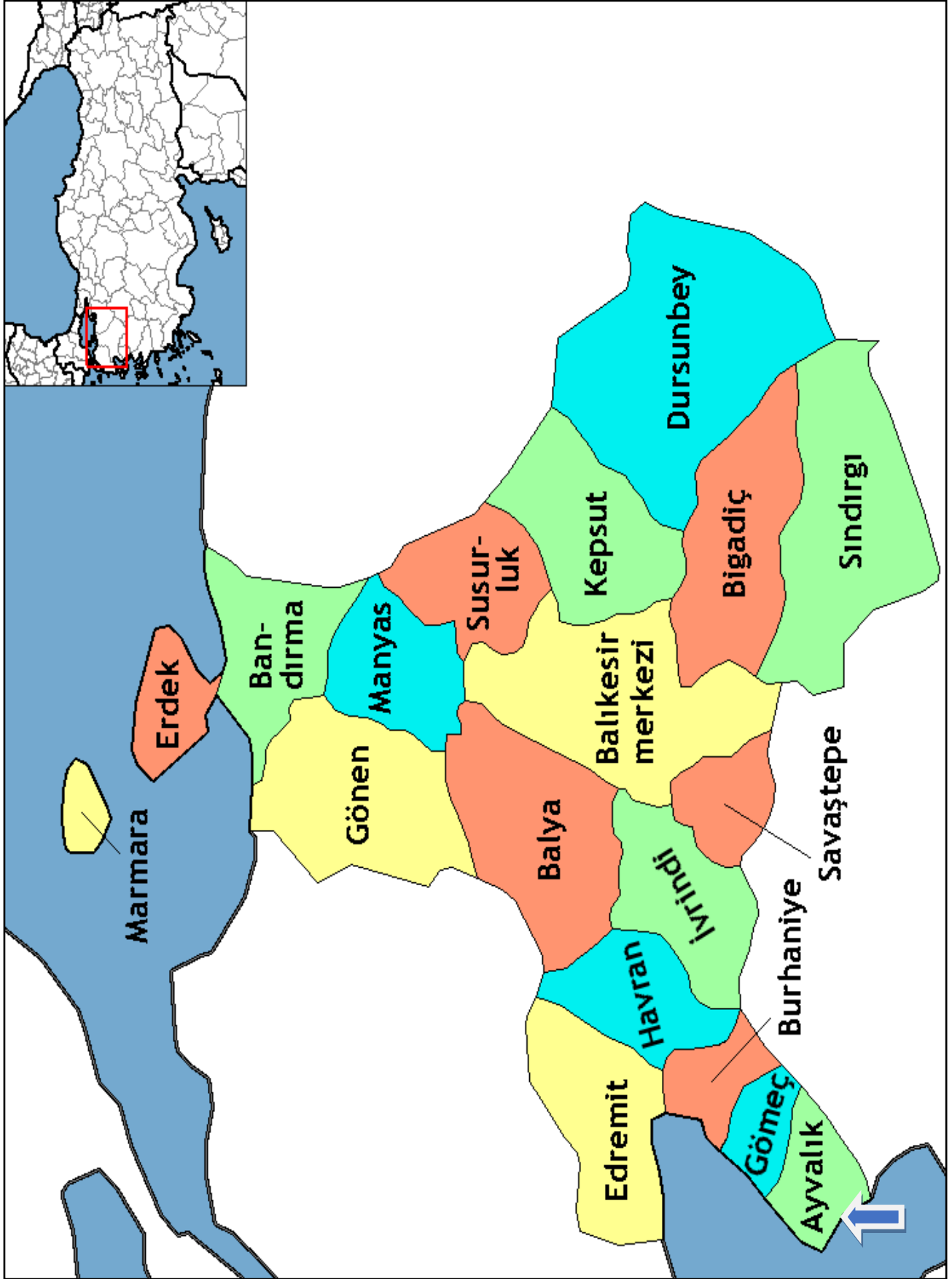
İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

Ayvalık, Ege Bölgesinin bir ilçesidir. Ege Denizi kıyısında olup, Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın batısı Ege denizi, kuzeyi Burhaniye, doğusu Bergama, güneyi Dikili'yle çevrilidir. Doğal sınırlarını şöyle sıralayabiliriz: Kuzeyde Bezirgân Deresi, Gömeç (Armutova) ve Gümüşlü yolu, doğuda Sazanlık Deresi, Hisar, Demirhan Boğazları, güneyde Altınova, güneybatıda Kaplan Dağları'nın oluşturduğu Sarımsak Yarımadası bulunmaktadır.

Sarımsaklı, Balıkesir ilinin Ayvalık ilçesine bağlı Küçükköy beldesinde bulunmaktadır. İlçe merkezine 8 km uzaklıktadır. 7 km uzunluğunda ve 100 m eninde bir kumsalı bulunmakta olup, birçok konaklama tesisine, kafeteryaya özellikle deniz mahsulleri satan restoranlara ve gazinolara sahiptir.



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu



**Şekil 3: Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Uzak).**





**Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Yakın).**

## 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Doğal Karakteri Korunacak Alan ve 3. Derece Doğal SİT Alanı" olarak planlıdır.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Doğal Karakteri Korunacak Alan ile ilgili olan Plan Hükümleri şunlardır:

### **8.25. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar**

8.25.1 Bu alanlardan erozyon sebebiyle kayalık taşlık vasfında olanlar veya jeolojik oluşumlardan kaynaklı kayalık taşlık alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda yapı yapılamaz.

8.25.2 Bu alanlardan sulak alan niteliğinde olan sazlık-bataklık alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Sazlık-bataklık alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz. Özel mülkiyete konu olan kısımlarında balıkçılığı destekleyici faaliyetler dışında hiçbir tesise izin verilmez. Mevcut doğal yapı korunacaktır.

8.25.3 Bu alanlardan plaj-kumsal niteliğinde olan alanlarda 3621 sayılı kıyı kanunu kapsamında doğal yapıyı koruma-kullanma esasları gözetilerek uygulama yapılır.

### **8.28.9 Sit Alanları**

8.28.9.1 Bu plan kapsamındaki tarihi, kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanlarında T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı ve T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Ve Bölge Komisyonu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

8.28.9.2 Sit alanlarında kullanım kararları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bu planın ilke ve stratejilerine aykırı olmamak koşuluyla ilgili idaresince hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planları ile belirlenecek olup Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

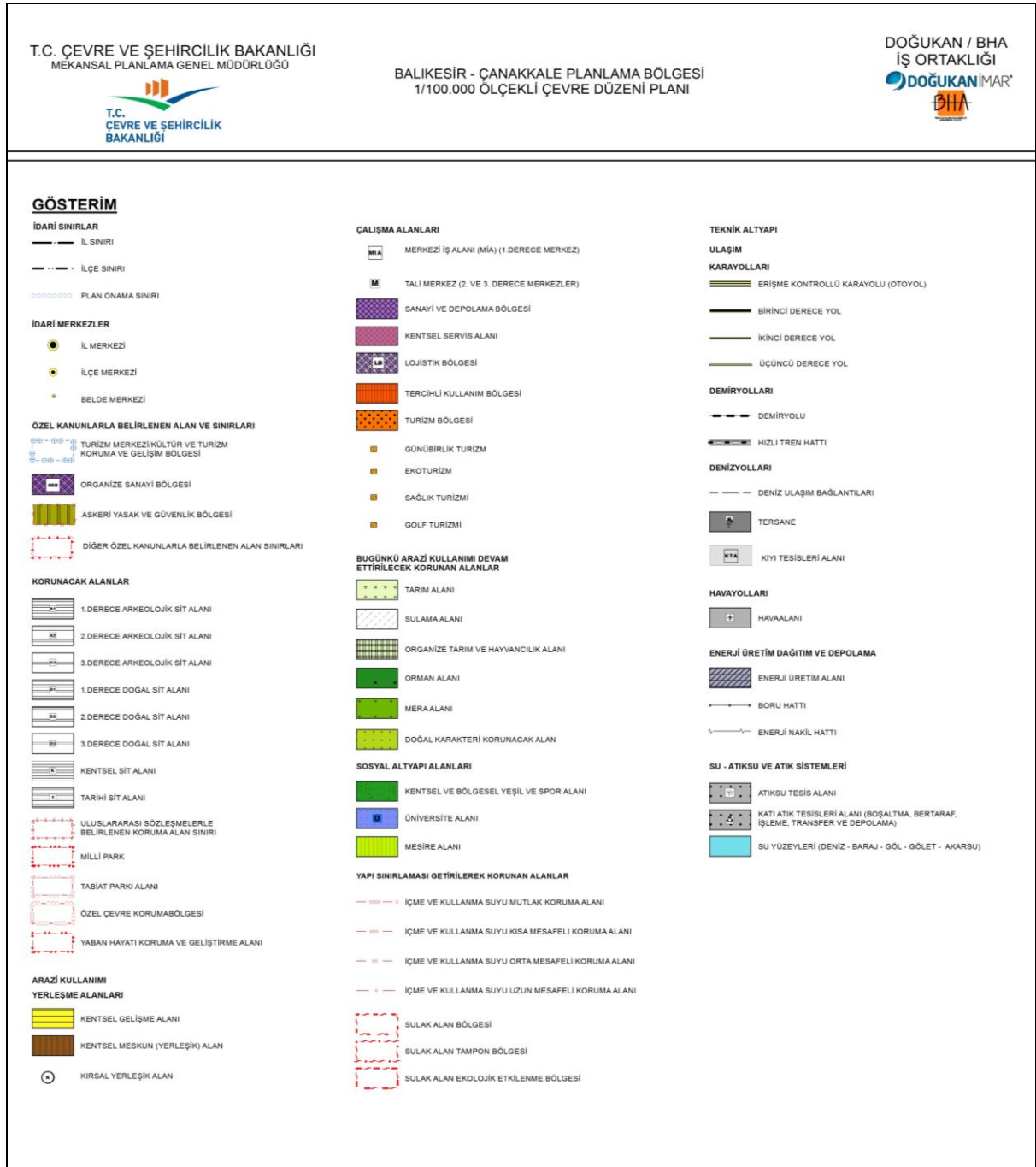
8.28.9.3 Çevre düzeni planında yerleşme alanı olarak gösterilmiş olan sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının nüfusu, sit alanının bulunduğu ilçe için çevre düzeni planında kabul edilen nüfus dahilinde değerlendirilecektir.

8.28.9.4 Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonunca ilan edilen/edilecek olan sit alanları geçerlidir.





Şekil 5. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.



Balıkesir - Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı Balıkesir - Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanlarında "Kentsel Olmayan Alan, 2. Öncelikli Alan, Sulak Alan Bölgesi, Askeri Stratejik Bölge" olarak planlıdır.

Balıkesir - Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları ile ilgili olan Plan Hükümleri şunlardır:

### 6.1 Genel Hükümler

6.1.16 Askeri Alan, Askeri Güvenlik Bölgesi, Askeri Eğitim ve Atış Alanı, Deniz Trafiği Yoğun, Seyir Güvenliği Riskli Bölge konumundaki bölgelerde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili mevzuata uyulacaktır. Bu bölgelerde yapılacak askeri amaçlı kıyı yapıları ve/veya mevcut kıyı yapılarının kapasite artırımları ile ilgili işlemler yetkili idarece öncelikli bölge kararları dikkate alınmaksızın yürütülebilir.

### 6.2 Özel Hükümler

6.2.16.2. İlgili alt bölgede 1. Öncelikli bölge bulunmaması durumunda 2. Öncelikli bölgelerde yetkili idarelerce ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda veri tabanı incelemesine gerek kalmaksızın değerlendirilir.

6.2.16.3. 2. öncelikli bölgelerde gelen kıyı yapısı teklifleri söz konusu kıyı yapısının aynı alt bölge bütününde belirlenmiş olan 1. öncelikli bölgede yapılamayacağına ilişkin teknik gerekçe raporu düzenlenerek yetkili idarelere iletilmesi sonrasında değerlendirilmek üzere Bakanlığa sunulur.

### 6.2.23. Yat Umanı Teklifleri

2. öncelikli bölgede ise;

Küçük yat limanında geri saha dolgusu yapılamaz. Ana ve tali dalgakıran su yüzey alanının %10'u kadar yapılabilir.

Orta Yat Limanında toplam dolgu alanı su yüzey alanının %30'unu geçemez.

Mega Yat Limanında toplam dolgu alanı su yüzey alanının %50'sini geçemez.

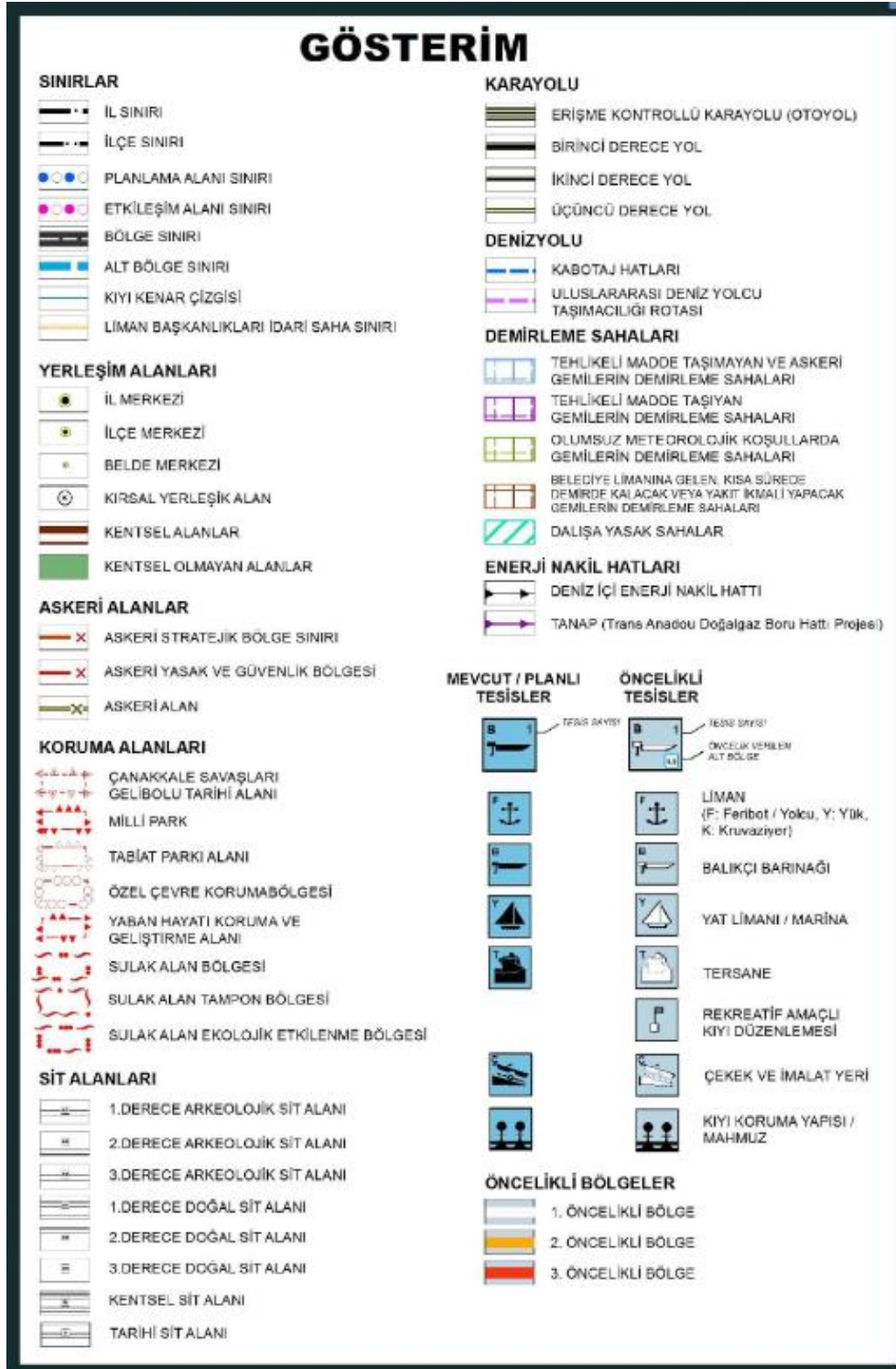
### Koruma Alanlarına İlişkin Hükümler

6.2.49 Kıyı alanlarındaki ve yakın çevresindeki sulak alanlar, nehirler, deltalar, lagünler ve benzeri su kaynakları korunacak, zarar görmüş olanlar ilgili idarece rehabilite edilecektir.

6.2.50 Sulak alan niteliğindeki ancak henüz sulak alan statüsü kazanmamış alanların sulak alan statüsü kazanabilmeleri için gerekli çalışmalar ilgili idarece yapılacaktır. Sulak alan statüsü kazanabilmesi için gerekli çalışmalar ilgili idarece yapılacaktır. Sulak alan ilan edilen alanlarda sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda yönetim plan hükümleri geçerli olacaktır.







1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazlarımız 15-16 KL İmar paftalarında yer almakta olup, bu plana göre “Kamuya Açık Plaj Kumsal (Özel Projesine Göre Geliştirilecek)” olarak belirlenmiştir. Ancak Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı aşağıdaki haritada gösterildiği şekliyle Bakanlık Makamı’nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı OLUR’u ile ”Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilmiştir ve mevcut plan hükümsüz kalmıştır.





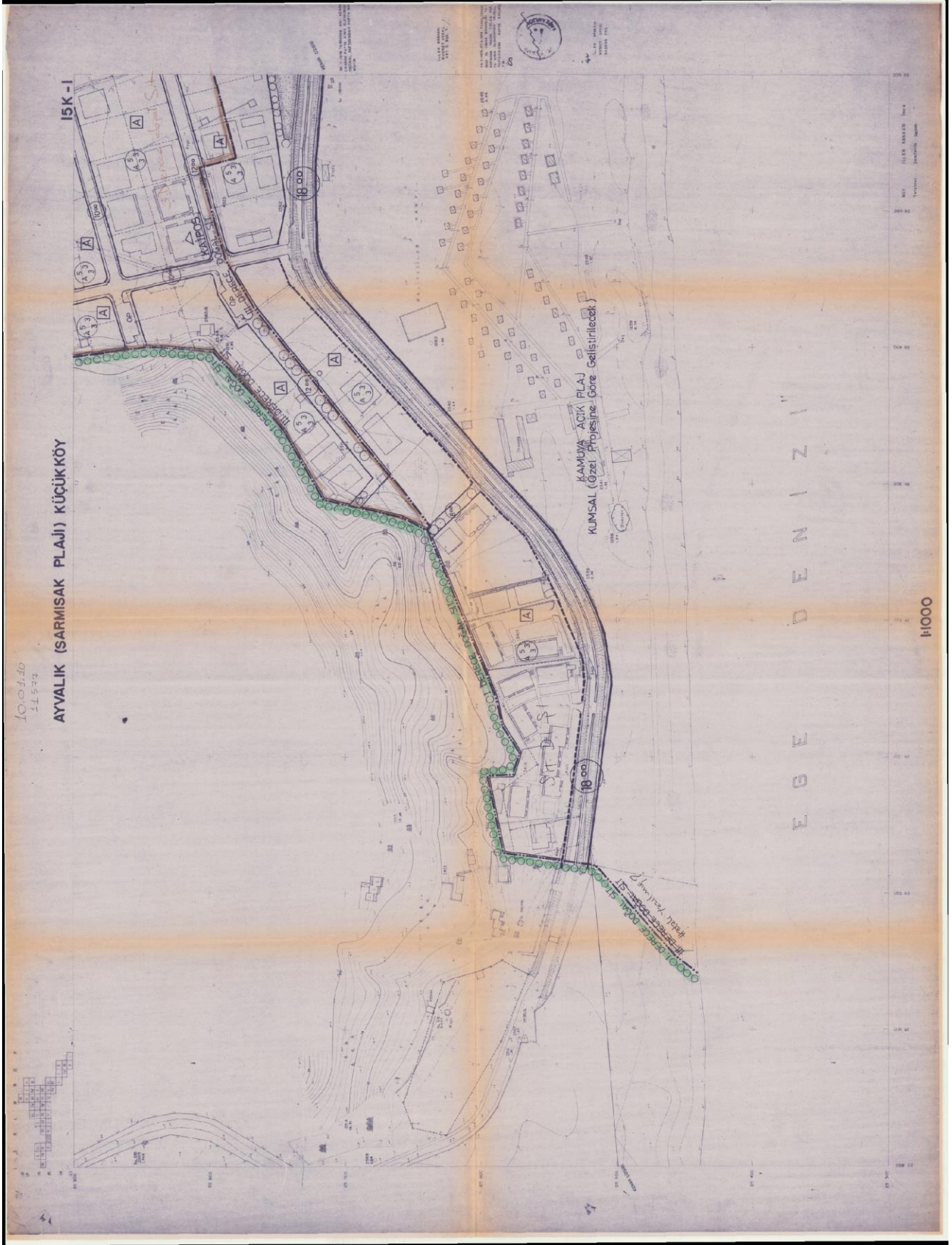
**Şekil 7:Planlama Alanı – 61 Nolu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı**





1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazlarımız 15K\_I ve 15L\_I İmar paftalarında yer almakta olup, bu plana göre “Kamuya Açık Plaj Kumsal (Özel Projesine Göre Geliştirilecek)” olarak belirlenmiştir. Ancak Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı aşağıdaki haritada gösterildiği şekliyle Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı OLUR'u ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir ve mevcut plan hükümsüz kalmıştır.

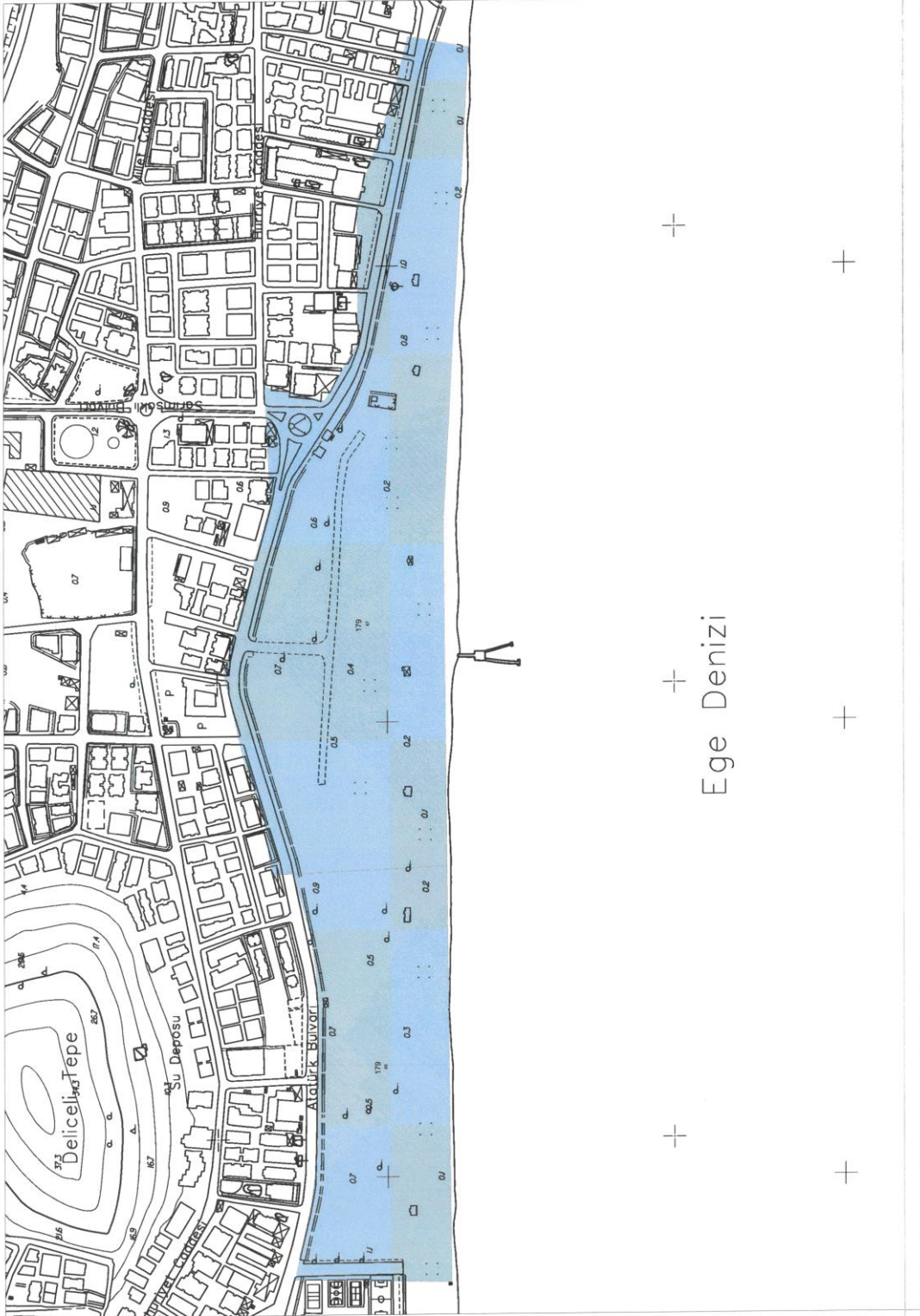
BALIKESİR İLİ, AYVACIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ 179 ADA/66 VE 67 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI







Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli J17A24D2A, J17A24D1B, J17A24D2D, J17A24D1C, J17A24D2C pafta nolu halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

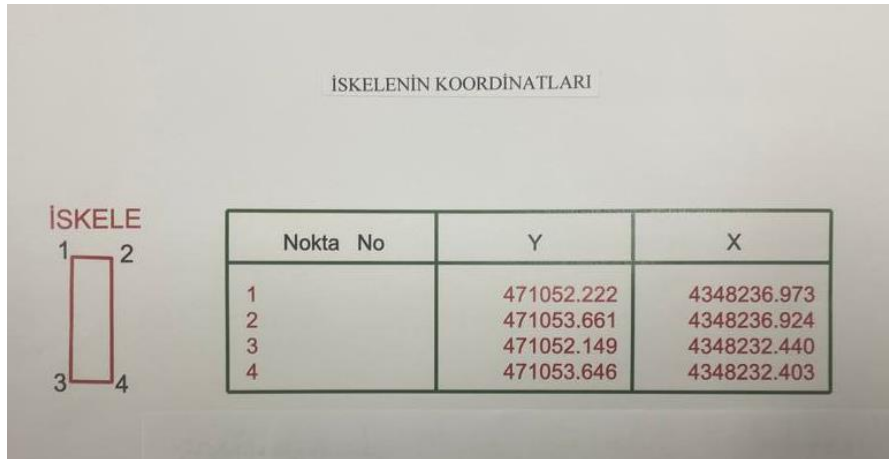


**Şekil 10: Planlama Alanı Halihazır Durumu**



### 3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ:

Planlama alanı yakın çevresinde Mülga Küçükköy Belediyesi Mücavir Alan sınırları içinde kalan 2010 yılında yer seçim komisyonu izni alınmadan demir iskelesi yapılmıştır.

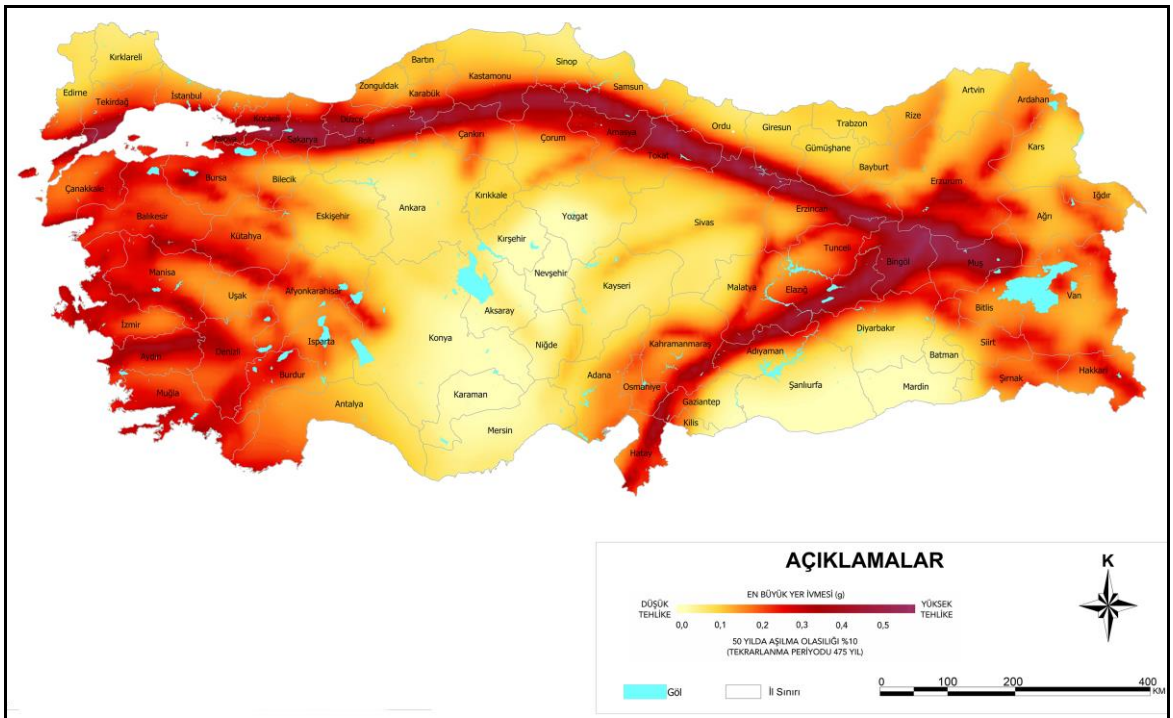


Şekil 11: Planlama Alanı Yakın Çevresi Demir İskele Tesisi

## 4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

### 4.1. FİZİKSEL YAPI

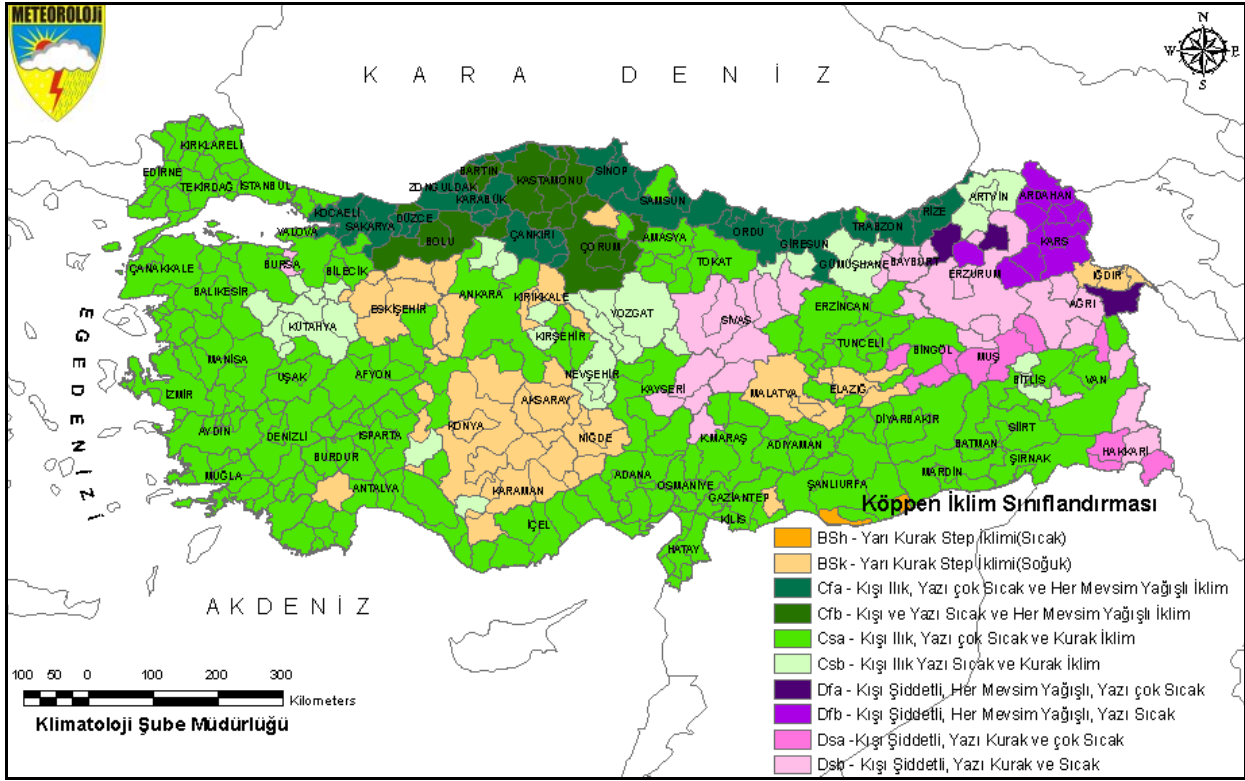
En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Ayvalık ve Edremit Körfezi Batı Anadolu ve Kuzey Batı Fay hatlarının üzerinde yer aldığından, üzerinde ve çevresinde olan depremler yüzünden etkilenmiş, birçok kez zarar görmüştür. Ayvalık depremlerine bakıldığında tek önemli deprem 1944 depremidir. Bu büyük depremin haricinde başka depremler de olmuş Ayvalık bunlardan zarar görmüş, gelişme ve kalkınmasında sıkıntılar yaşamıştır. Ayvalık'ın da bulunduğu Körfez deprem yöresi, özellikle Batı-Kuzey Anadolu Fay sistemi, Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır.



Şekil 12. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

Ayvalık'ta Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Ege Bölgesi'nde yer alması nedeniyle kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak, yağışlar ise yağmur şeklinde olmakta ve Aralık, Ocak, Şubat ve Mart

aylarında yoğunluk göstermektedir. En soğuk aylar Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları olup bu aylardaki ortalama sıcaklık 8.9°C dir. En sıcak aylar ise Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Bu aylardaki ortalama sıcaklık 26.5°C dir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.1°C dir.



Şekil 13. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

Ayvalık ve çevresinin jeolojik özellikleri morfolojiye de yansımış, fazla yüksek olmayan tepelerden müteşekkil bir topografyanın gelişimine neden olmuştur. Dolayısıyla sahada yükselti ve eğim değerlerinin fazla olmadığı, beşeri ve ekonomik faaliyetlere elverişli bir ortam gelişmiştir. Ayvalık ve çevresinin topoğrafik yönden şekillenmesinde Neojen'den itibaren başlayan tektonik hareketler ve volkanizma ile Kuaterner'de meydana gelen deniz seviyesi değişimleri önemli rol oynamıştır. Ayrıca sahanın litolojisinde volkanik kayaların ve Neojen çökellerinin geniş alan kaplaması morfolojik şekillenmede etkili olmuş, farklı aşınmaya bağlı farklı yüzey şekilleri ortaya çıkmıştır. Ayvalık ve çevresinde topoğrafyanın tepelerden müteşekkil bir manzara sergilendiği görülmektedir. Madra Dağı'nın birer kolu olan Yaylacık ve Kaplan dağları ilçe sınırından içeri girince, alçalarak hafif eğimli tepeler şeklinde kıyıda sona ererler. Güneybatı bir çıkıntı şeklinde kıyıda son bulan Kaplan Dağı Sarımsaklı Yarımadası'nı meydana getirir. Doğudan batıya doğru Haydar Tepe (375 m), Beşik Tepe (434 m), Çakmak Tepe (257 m) ve nihayet Sarımsaklı Yarımadası'nda Çamlı Tepe ile (134 m) sona erer. Daha kuzeyde yer alan Yaylacık Dağı, Kaplan Dağı gibi tepelerden ibaret bir manzarayla

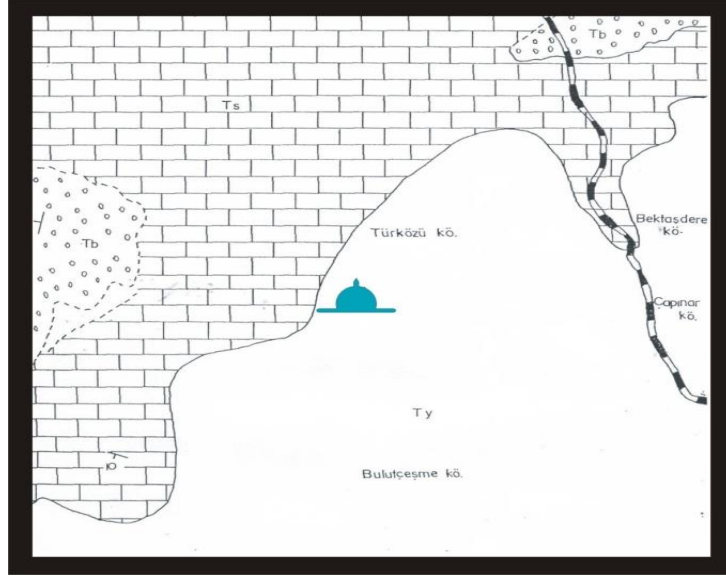


kuzeybatıda, kıyıda sona erer. Ayvalık şehir merkezinin etrafında yüksekliği 200 metreyi geçmeyen bir takım alçak tepeler vardır. Talimhane Tepe (88 m), İlkurşun Tepe (81 m), Çamlıtepe (108 m). Şehir bu tepelerle adeta çevrilmiş durumdadır. Ayvalık şehri bu tepelerle kıyı arasında kalan kesimde kurulmuştur.

Ayvalık ilçesinde bulunan maden kaynakları; Kubaşlar (Bağyüzü) Altın (Au) Sahası; Maden Adası (Pindos Adası) Kurşun-Bakır-Çinko (Cu-Pb-Zn) Sahası; Ayazmant Demir (Fe) Yatağı; Alibeytepe, 69 Rakımlı Tepe, Küçük Köy Direnli Tepe Kaolen (Kao) Sahası; Bağyüzü Köyü Ayvalık Graniti; Andezit'dir.

Ayvalık'ta en fazla yayılıma sahip toprak türü kireçsiz kahverengi orman topraklarıdır. Akarsuların taşıdıkları verimli alüvyal topraklar akarsuyun denizle birleştiği bölgelerde oluşmuş ve marjinal tarımın yapılmasına olanak sağlanmıştır. Ayvalık İlçesi'nde kireçsiz kahverengi orman, kahverengi, alüvyal ve rendzina toprak grupları başta olmak üzere olmak üzere 8 ana toprak grubuna ait örnekleri görmek mümkündür. Bu toprak grupları içinde en fazla yayılış gösteren kireçsiz kahverengi orman toprakları grubudur. Kireçsiz kahverengi orman toprakları %32,5 ile birinci sırada; ikinci sırada %21,5 ile rendzina toprak grubu; üçüncü sırada (%20,4) ile kahverengi topraklar bulunmaktadır. Alüvyal topraklar ise (%15,6) değerine sahiptir. Diğer toprak tipleri ise tabakaların geçiş yerlerinde, göl tabanlarında ve dağ zirvelerindeki çayırılık arazilerde oluşan kalüvyal topraklar, alüvyal sahil toprakları, hidromorfik topraklar ve kireçsiz kahverengi topraklardır.

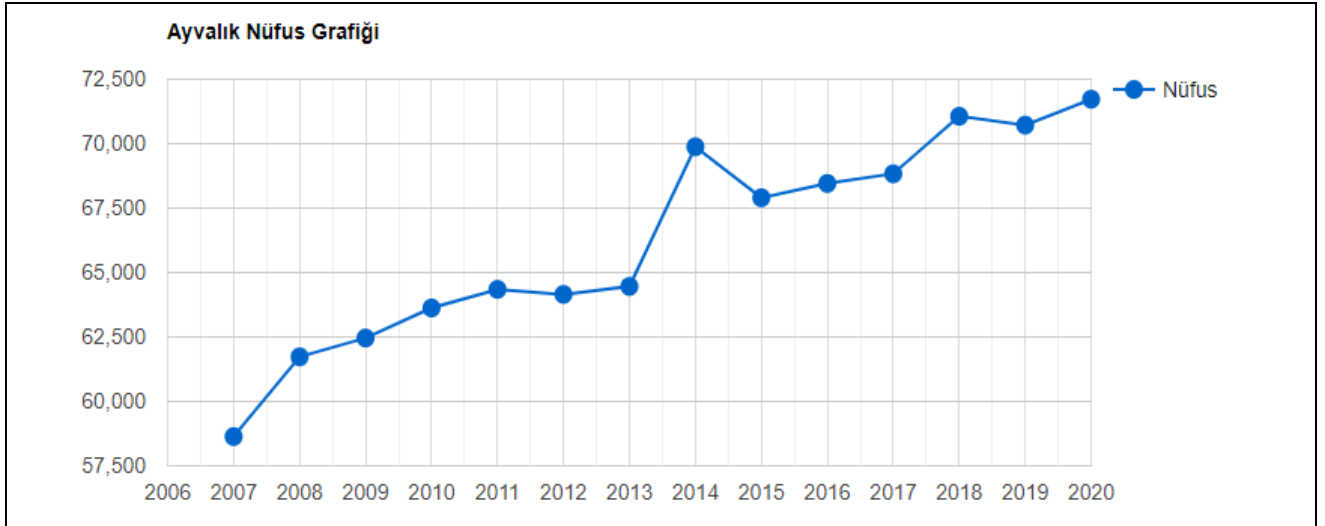
Ayvalık ilçesi yerüstü ve yeraltı su kaynakları bakımından zengin bir bölge olan Kuzey Ege Havzası'nda bulunmaktadır. Ayvalık ilçesinde kuyuların önemi büyüktür ve yeraltı su kaynakları yüksek potansiyele sahiptir. Ayvalık-Ilıca Mevkii Sıcak Suları Türközü Köyü'nün 700 m kadar güneyindedir. Miyosen yaşlı değişik boyutlarda ve cinslerdeki kayaçların çakıllarından oluşan Ballica Formasyonu, Miyosen-Pliyosen yaşlı andezit, tuf, silisifiye tuf, lahardan oluşan Yuntdağ Volkanikleri, gölsel kıltaşı, kumtaşı, siltaşı, marn, kireçtaşı, arduvanmasından oluşan Soma formasyonu yüzeylemektedir. Sahada sıcaklığı 31,1°C debisi 0.5lt/sn ve sıcaklığı 33,8°C debisi 0.06 lt/sn olan iki kaynak bulunmaktadır. Kaynak suları; mineralce fakir termal su sınıfına girmektedir. Sahada bir bina, iki kabin ve 4 havuz bulunmaktadır.



Şekil 14. Planlama Alanı - Ayvalık Türközü Ilıca Sıcaksu Haritası

#### 4.2. DEMOGRAFİK YAPI

Bölgede ilk nüfus sayımı 1891'de Vital Guinet yönetiminde yapılmış, 21,666 olan kent nüfusunun 21.486'sının Rum, 180'inin Türk olduğu belirtilmiştir. İlçe nüfusu 1975 sayımına göre 33,000 kişidir. Belediye nüfusu 1980 yılı sayımında 19.371, 1985'te 21.381, 1990'da 25.687, 1997'de ise 29.342 kişi olarak belirlenmiştir. Bu rakamlara göre yıllık ortalama nüfus artış hızı %2,5 dolaylarındadır. İlçe nüfusu 2020 sayımlarına göre 71.725 kişidir. Ayvalık Türkiye'nin en kalabalık 207. yerleşim birimidir. Küçükköy Mahallesi'nin nüfusu 2020 nüfus sayımına göre 10.731 olup, yazları gelen turistlerle nüfus oldukça artar.



Şekil 15. Planlama Alanı - Yıllara Göre Nüfus Değişimi.

### 4.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

İlçe ekonomisi büyük ölçüde zeytin ve turizme bağlıdır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilir. Ayrıca bölgede, Bağyüzü Köyü'nde yetiştirilen Kozak üzümü tanınmış bir üründür. Son yıllarda turfanda sebzeçilik ve Kozak çam balı üretimi de yapılmaktadır. Arazinin %70'i zeytinlik olan Ayvalık'ta zeytinden sabun ve zeytinyağı üreten sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Türkiye'de 110 milyon zeytin ağacı vardır ve bunun 2.500.000'i ilçede bulunur. Balıkçılık ve balık restoranları da önemli bir gelir kaynağıdır.

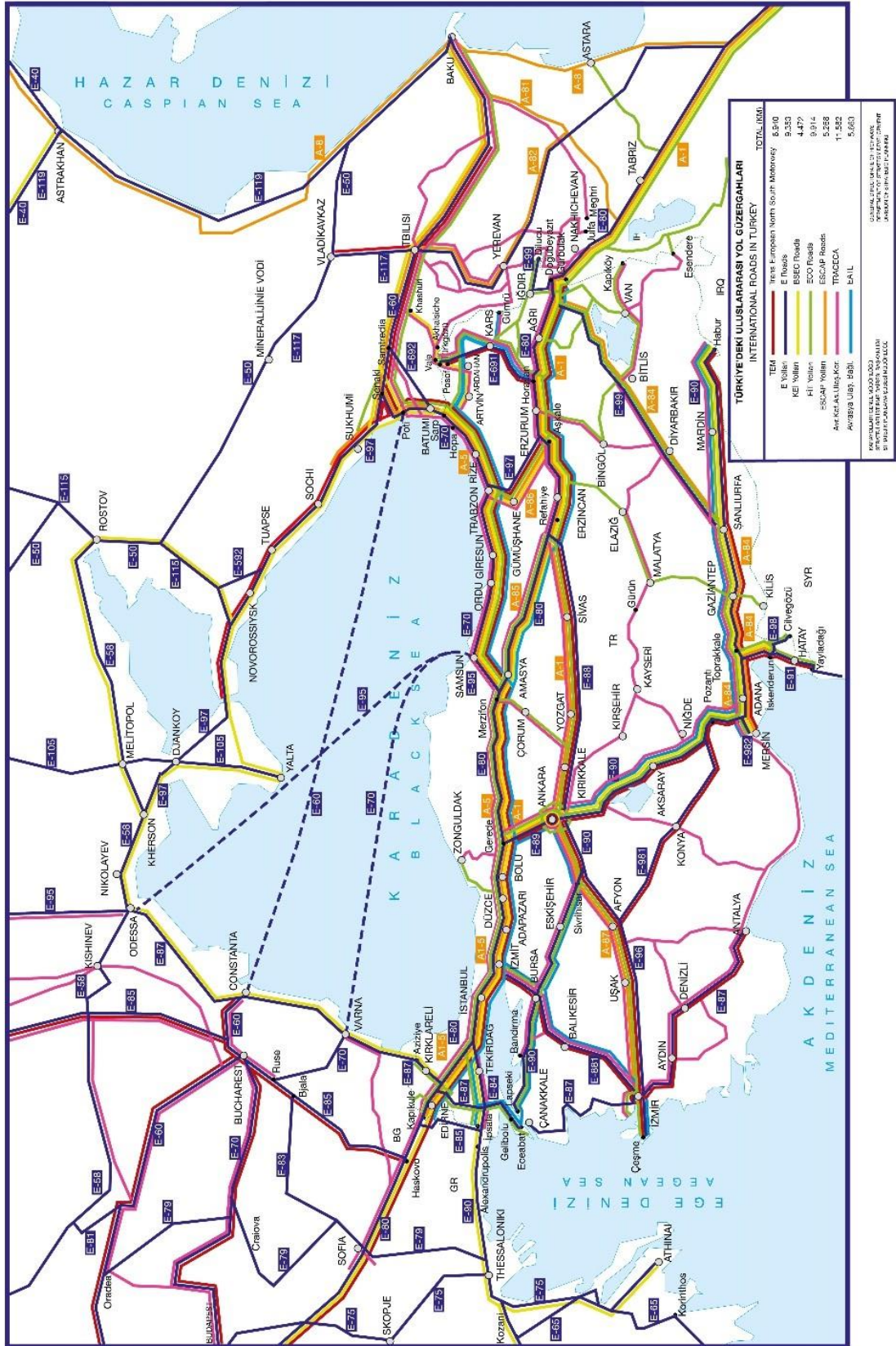
Turizm alanında büyük bir potansiyele sahip olan ilçede başta Şeytan Sofrası olmak üzere çeşitli doğal güzellikler olmakla birlikte, özellikle eski Rum evleri ve yapılarına dayanan kültür turizmi de gelişmiştir. Özellikle Sarımsaklı Plajları ve Alibey Adası'nda ise deniz turizmi gelişmiştir.

İlçe son yıllarda Ege Adaları'ndan çok sayıda günübirlik misafir ağırlamaktadır. Bu ziyaretlerin amacı genellikle alışverişidir. Bu durumun ciddi ekonomik girdisinin oluşmaya başlaması ardından ilçe dükkânlarının vitrinleri Yunanca yazılar ile dolmuştur. Özellikle Yunanistan'ın Midilli ilinden olmak üzere, on binlerce Yunan turist günü birlik ziyarette bulunur.

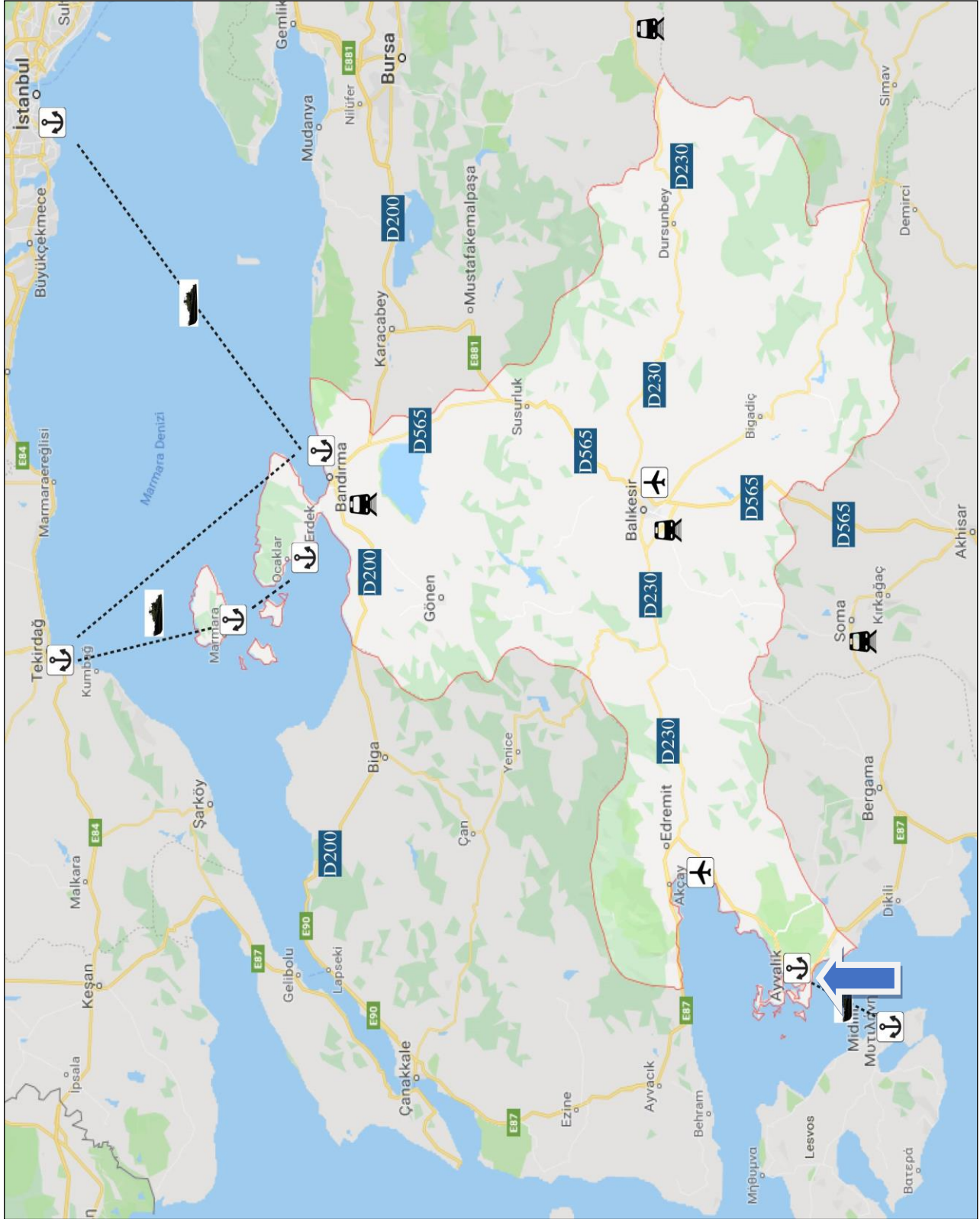
### 4.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altieylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; İzmir-Çanakkale karayolunun batısında; Atatürk Bulvarı ile deniz arasında konumlanmış olup, taşınmazımızın çevresinde Konut Alanları, Turizm Alanları bulunmaktadır. Planlama alanı Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi içinde bulunmakta olup, Ayvalık ilçe merkezine yaklaşık 11 km, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.







Şekil 17. Planlama Alanı - Planlama Alanı-Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.





Şekil 18. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.





Ayvalıkta 3 tane arıtma tesisi vardır bunlar; Ayvalık Merkez (Şirinköy), Altınova ve Küçükköy bölgelerinde bulunmaktadır. Atık su içme tesislerinin toplamında 243 bin kişilik kapasite mevcuttur. Atıksuların geri kazanımı ve kullanımına yönelik atıksu arıtma tesisinde arıtılan atıksular (evsel nitelikli) bahçe sulamasında kullanılmaktadır. Sanayiden gelen endüstriyel atıksular belediyenin anlaşığı özel şirketler tarafından taşınmaktadır. Ayvalık'ta evsel ve tıbbi atıkların toplama ve taşıma işlemini özel sektörler yaparken, bertaraf işlemini Ayvalık Belediyesi yapmaktadır. İlçe kabristanı ile Belediye köpek çiftliğinin arka tarafında çöp depolama alanı bulunup, bu alanda vahşi depolama yapılmaktadır.

#### **4.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞE/YAPILAŞMA ALANLARI**

Planlama alanı Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Ada 179/Parseller 66-67'de taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı İzmir-Çanakkale karayolunun batısında; Atatürk Bulvarı ile deniz arasında konumlanmış olup, taşınmazımızın çevresinde Konut Alanları, Ticari Alanlar ve Turizm Alanları bulunmaktadır. Planlama alanımız yapı yoğunluğu bakımından orta yoğunluklu bir bölgede yer almakta olup, çevresinde 1-2-3-4 ve 5 Katlı yapılanmalar bulunmaktadır.

#### **4.6. SEKTÖREL YAPI**

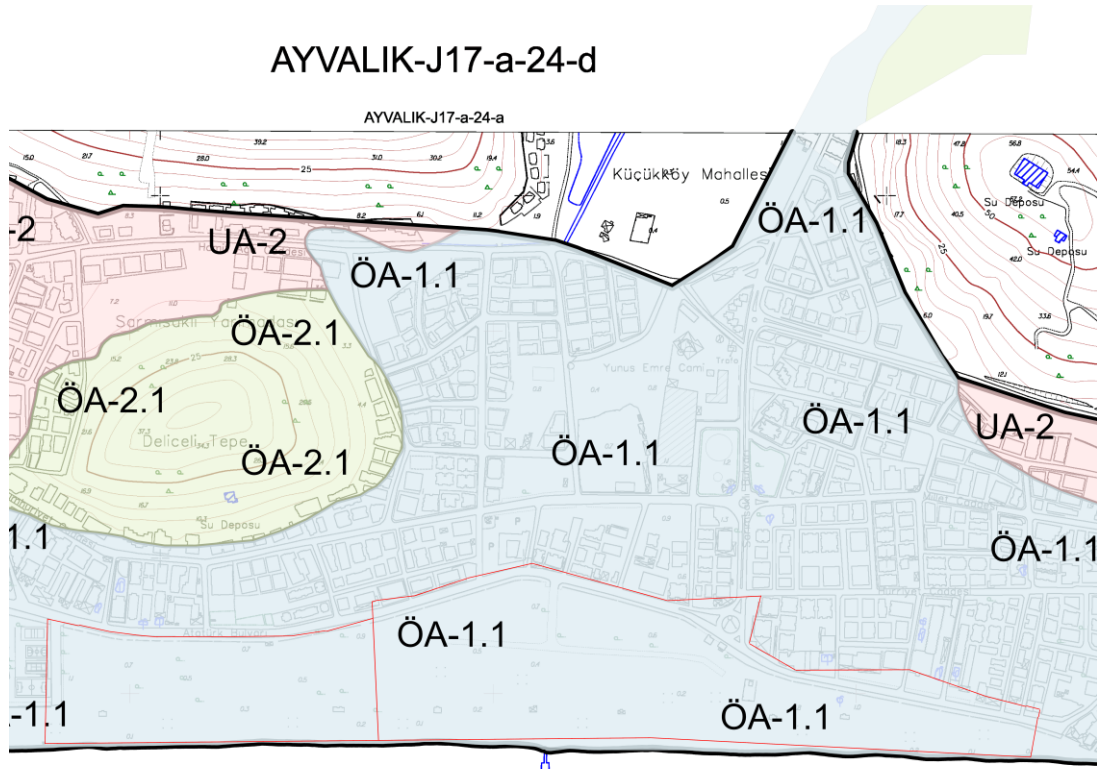
Planlama alanının içinde bulunduğu Sarımsaklı Mevkii'sinde ekonomik faaliyetlere göre dağılımına bakıldığında; ekonomik faaliyetler arasında en fazla kişinin istihdam edildiği ana sektörün hizmet olduğu görülmektedir. Bunun dışında diğer öne çıkan sektörün hizmetler olduğu, oteller ile toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler faaliyetlerinde istihdam edilen kişilerin diğer faaliyetlere göre daha fazla olduğu da dikkat çeken diğer bir husustur. Bunun başlıca sebebi olarak Sarımsaklı Mevkii'sinin turizm faaliyetleri açısından gelişmiş olması gösterilebilir.

#### **4.7. YAPI YASAKLI ALANLAR**

Planlama alanı ve çevresinde yapı yasaklı alan kararı getirilmiş bölge bulunmamaktadır.

#### **4.8. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Ayvalık ilçesi 3124,83 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu sonucunda taşınmazımız **Önlemlenilen Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar** içerisinde yer almaktadır.



**JEOLOJİK DURUM**  
**LEJAND**

|   |        |
|---|--------|
|  | ÖA_1_1 |
|  | UA2    |
|  | ÖA_2_1 |

Ege Denizi

**Şekil 20:Planlama Alanı-Yerleşime Uygunluk Haritası**

#### 4.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Ağırlıklı olarak yerli turistlere hitap eden Ayvalık'ın başlıca ekonomik faaliyet turizmdir. Kültürel yaşam da ona göre gelişmiştir. Turizm anlamında doğa turizmi, kültür turizmi ve gastronomi turizmi her geçen gün gelişmektedir. Doğa Turizmi açısından eşsiz, el değmemiş ormanları ve Türkiye'deki önde gelen büyüklükteki Ayvalık Adaları Tabiat Parkları ile ziyaretçilerine; yürüyüş, bisiklet ve bu faaliyetler sonrası dinlenme alanları, seyir tepeleriyle harikulade bir görsel ziyafet çekeceğiniz noktaları mevcuttur. Kültür turizmi arayanlara özellikle mimari yapıları ile nostalji yaşatan sokakları, sarımsak taşından yapılmış tarih kokan evlerin cumbaları, her köşeyi döndüğünüzde farklı renklerin ve farklı dokuların çekişliği üst sıralardadır. Akdeniz mutfak kültürünün yaşatıldığı ender yerlerden biri olan Ayvalık'ta özellikle ot mezeleri, zeytinyağlı yemekleri, deniz ürünleri ve lezzetli Girit kaynaklı yemekleri, yurt içi ve yurt dışında ün salmakta, bu yemeklerin lezzetini duyan ve yöreye gelen misafirler olmaktadır. Tüm bu zenginliklere paralel, adadaki konaklama tesisleri, oteller, butik oteller, pansiyonlar her geçen gün artmaktadır.

Ayvalık'taki kültürel ve doğal zenginlikler;

**Sarımsaklı Plajları:** Ayvalık'ın Küçükköy beldesinde bulunan Ege Denizi kıyısındaki plajlardır. Ayvalık kent merkezinin 6 km güneyinde bulunan plajlar 12 km uzunluğundadır.

**Alibey Adası:** Ayvalık Adaları grubuna dahil olan ve yerleşime açık olan tek adadır. 1995 yılında inşa edilen bir köprü sayesinde bu adaya karayolu ile geçmek mümkündür.

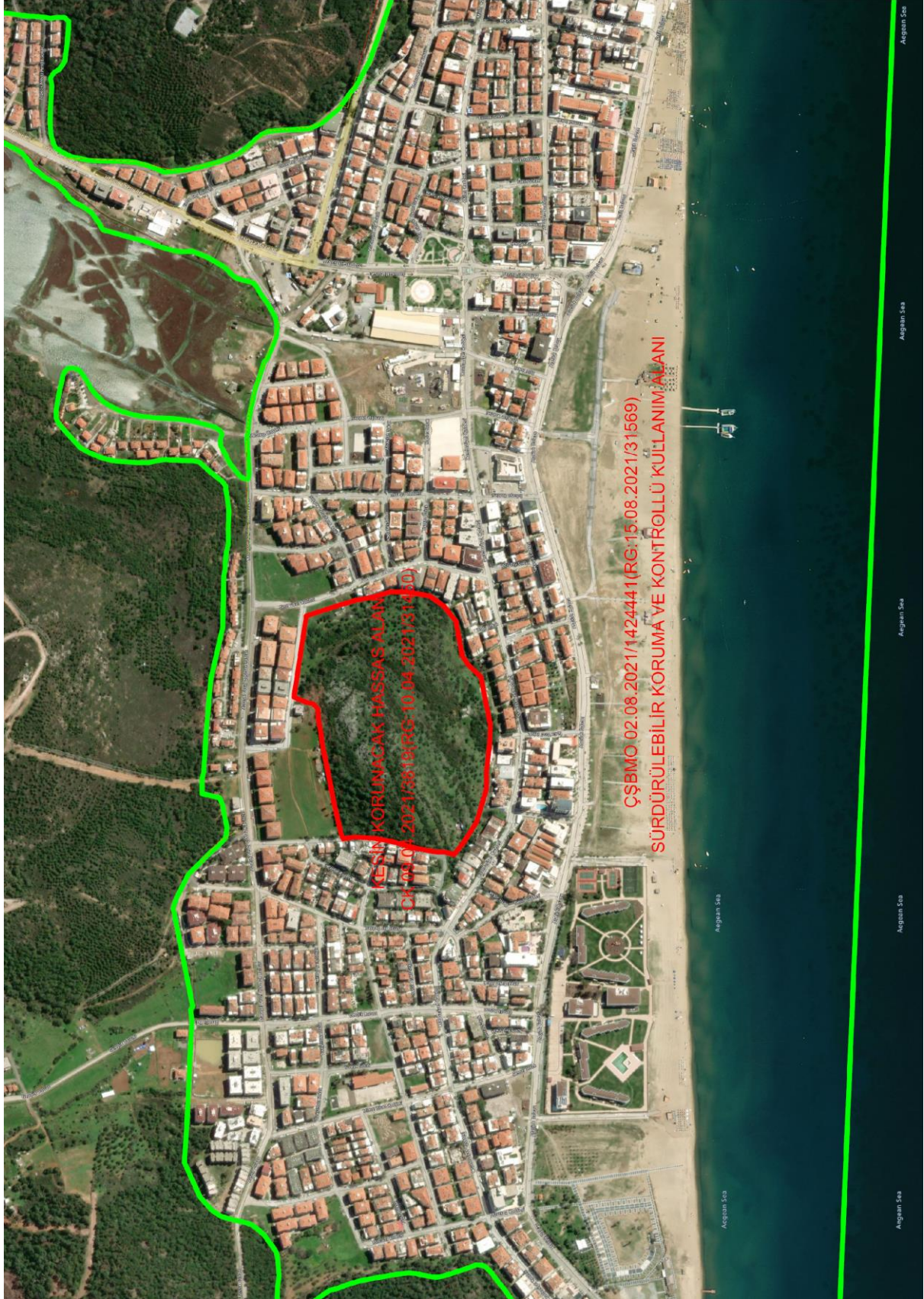
**Ayvalık Adaları:** En büyüğü Alibey Adası olan takımada. Bu adalar millî park ilan edilmiştir ve Alibey Adası dışında yerleşime açık değildir.

**Şeytan Sofrası:** Ayvalık'a hakim büyük kayalık tepelerin üzerinde bulunan, bakıldığında tüm Ayvalık Adaları ve Midilli Adası'nın manzarası gözükken, üzerinde Şeytan'ın ayak izi bulunduğu inanılan eski bir lav birikintisidir.

#### 4.10. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR

Planlama alanımız ve çevresinde Kesin Korunacak Hassas Alanlar, Nitelikli Doğal Koruma Alanları ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak tescil edilen yerler bulunmaktadır. Planlama alanımız Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak belirlenen alan ile çakışmaktadır.

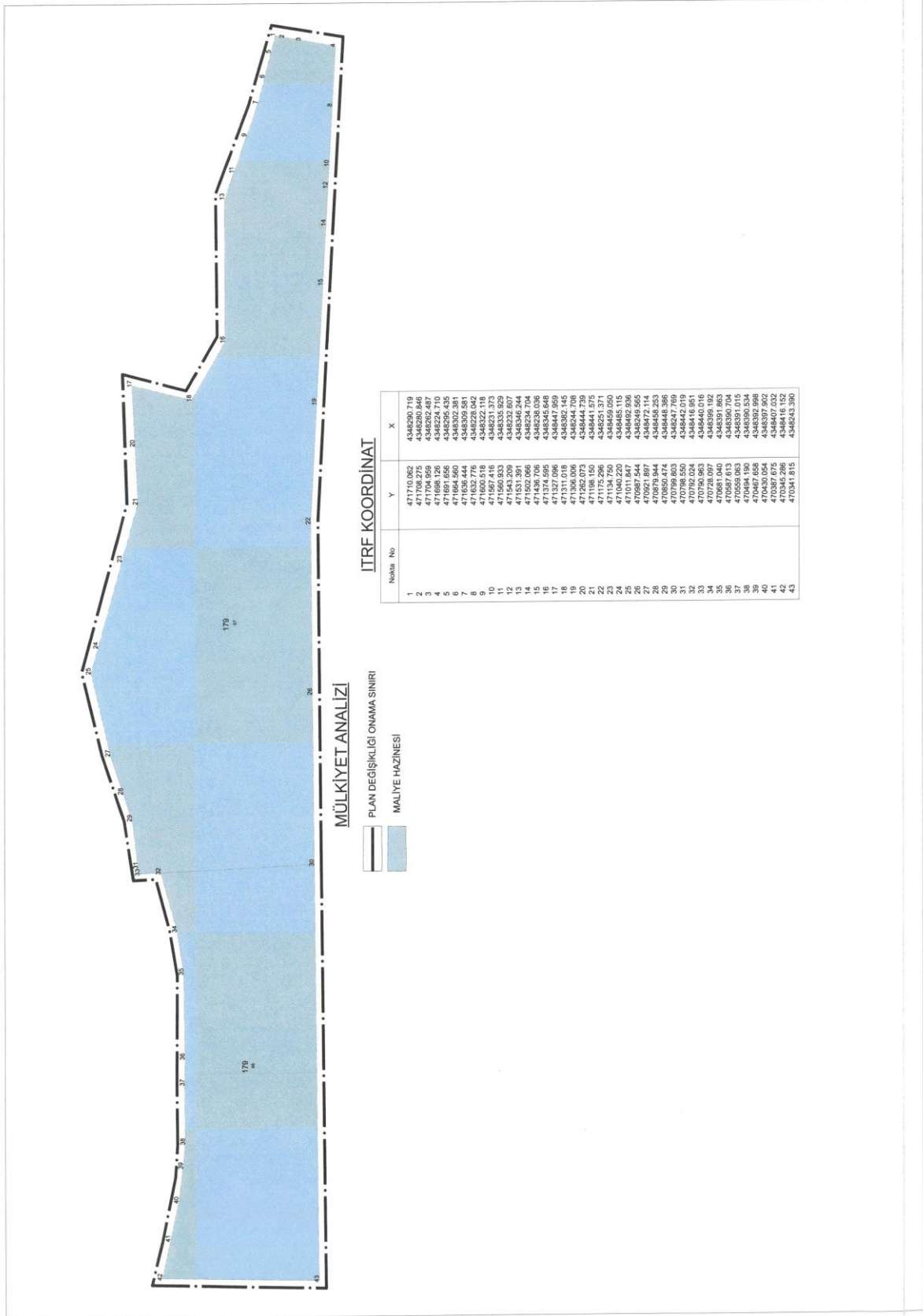




Şekil 21: Planlama Alanı ve Çevresi Sit Alanları







Şekil 23: Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi







#### 4.12. ARAZİ FOTOĞRAFLARI





BALIKESİR İLİ, AYVACIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ 179 ADA/66 VE 67 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI





BALIKESİR İLİ, AYVACIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ 179 ADA/66 VE 67 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI





## 5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Milli Savunma Bakanlığı Harekât Başkanlığı'nın 17.11.2021 tarih ve E.1058048 sayılı yazısında söz konusu taşınmazların mevzuat kapsamında yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölgeler içerisinde kaldığı, yapılması planlanan projenin önemli tesis kriterleri içerisinde yer almadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda;
  - Yapılması planlanan Rekreatif Amaçlı Kıyı Planlaması hakkında hazırlanan imar planlarına ilişkin olarak; mevzuat kapsamında Genelkurmay Başkanlığı tarafından değerlendirilecek bir husus bulunmadığı, bahse konu başvurunun bölgede imar planlarına görüş vermeye yetkili makam olan MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına yapılmasının,
  - Ayvalık Tapu Müdürlüğünce, Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Küçükköy mahallesi sınırları içerisinde yer alan 179 ada 66 ve 67 parsellerin tapu kayıtlarında bulunan, 2949 yevmiye numaralı "2565 SK 28. Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır" beyanının korunmasının; 7365 yevmiye numaralı "Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır" beyanının kaldırılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 2927613 sayılı yazısında İlgi (a) yazı ekinde bulunan plan açıklama raporunun "Plan Hiyerarşisi ve Gelişim Sürecindeki Yeri" başlığında; "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "*Doğal Karakteri Korunacak Alan ve 3.Derece Sit Alanı*" olarak planlıdır" denilmekte olup, planlama alanının "Rekreasyon Alanı" olarak belirlendiği belirtilmiştir. Bu kapsamda "Rekreasyon Alanı" ÇED Yönetmeliği'nin Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler (Ek-1) ve Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler (Ek-2) Liseleri'nde yer almadığından Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı, diğer taraftan ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak Bakanlığın ilgi (b) yazısı doğrultusunda, ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvurunun Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden Balıkesir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)'ne yapılması ayrıca alanın 3.Derece Sit Alanı içerisinde yer alması sebebi ile de Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.
- Ayvalık Kaymakamlığı Mill Emlak İlçe Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.2286217 sayılı yazısında Doğal Sit Alanında kalan 179 ada 66 ve 67 parseller Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve Bakanlık Makamınının 02.08.2021 tarih ve 1424441 sayılı oluru ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak değiştirildiğinden dolayı; 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin 7. maddesine göre 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Rekreatif Amaçlı Kıyı Planlaması yapılmasında Kurumca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.2218058 sayılı yazısında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı anlaşılan mülkiyeti Hazineye ait olan 179 ada 66 ve 67 parsellerin Bakanlıkça turizm amaçlı değerlendirilmesi mümkün görülmediğinden, söz konusu taşınmazlarda 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli rekreatif amaçlı kıyı planlaması yapılmasında, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu çerçevesinde Bakanlıkça herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 160717 sayılı yazısında konu ile ilgili olarak yapılan inceleme neticesinde;



- Rekreatif amaçlı planlanan alanın Ayvalık İlçesi sınırları içerisinde bulunduğundan dolayı ilçenin elektrik ve su altyapısından faydalanabileceği,
- Bölgede hakim rüzgarların çoğunlukla Kuzey (Yıldız) yönlü olduğu,
- Planlanan alanın Edremit Havaalanına yaklaşık olarak 45 km. mesafede olduğu,
- İlgi (b) yazıda, imar planı teklifinin onaylanmasında yatırımları açısından sakınca bulunmadığının ve uygulama imar planı plan notlarına "*Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında mevcut bulunan ve/veya yapılması planlanan kıyı yapılarına ait uygulama projeleri, (gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte) Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne onaylanmak üzere verilecektir. Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanılmayacaktır ve mevcut kısımlar gerekmesi halinde onaylanmış bulunan uygulama projesine uygun duruma getirilecektir*" notunun eklenmesinin gerekli görüldüğü belirtilmiştir.

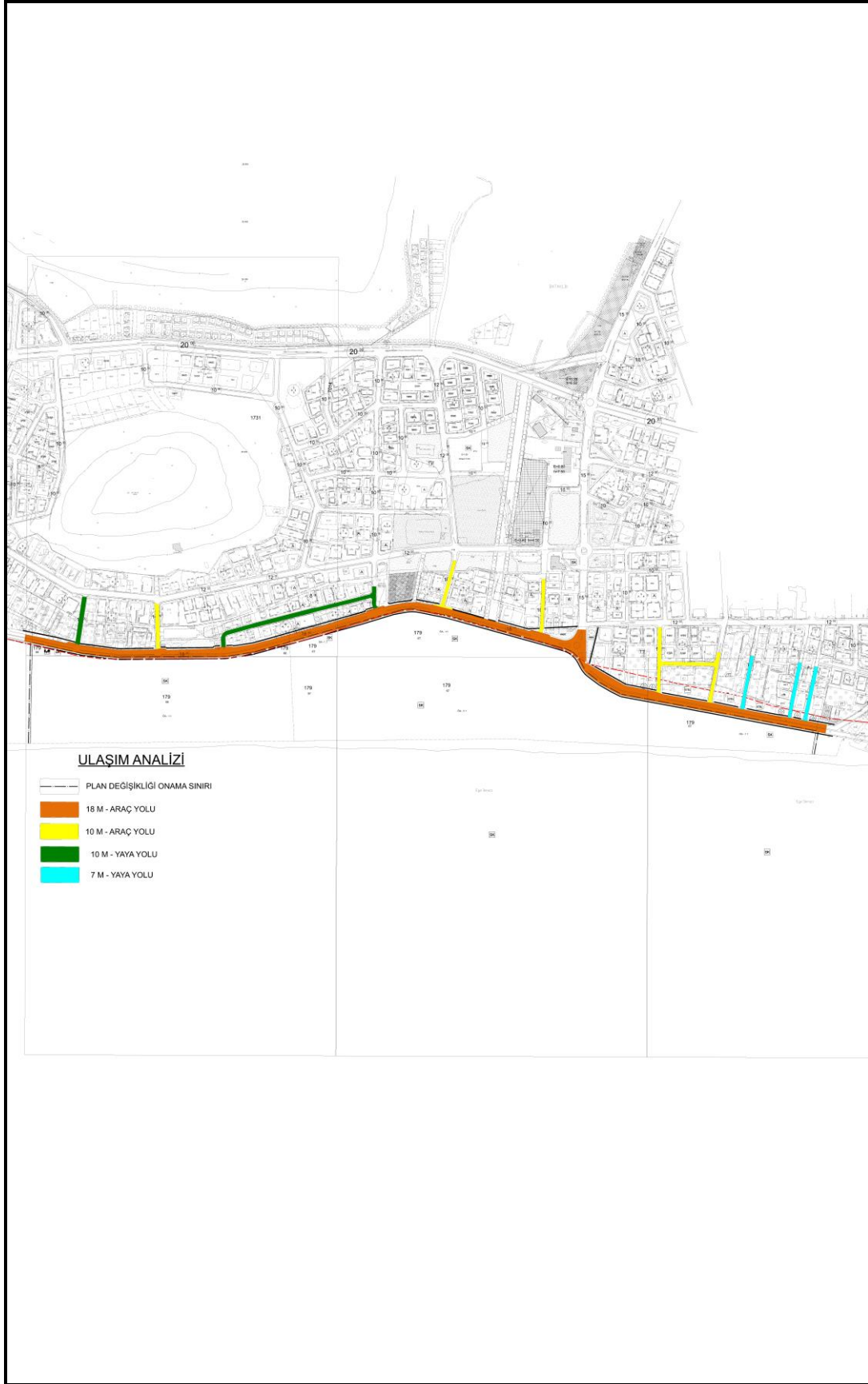
Bu itibarla; yukarıda belirtilen plan notlarının eklenmesi kaydıyla, ilgi (a) yazıya konu imar planı teklifi, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uygun bulunduğu belirtilmiştir.

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 16097 sayılı yazısında Genel Müdürlüğün yazısında, "*Söz konusu imar planı teklifinin onaylanmasında yatırımlarımız açısından sakınca bulunmamakla birlikte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tasdik edilmesinin söz konusu olması halinde; uygulama imar planı plan notlarına "Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında mevcut bulunan ve/veya yapılması planlanan kıyı yapılarına ait uygulama projeleri, (gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte) Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne onaylanmak üzere verilecektir. Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanılmayacaktır ve mevcut kısımlar gerekmesi halinde onaylanmış bulunan uygulama projesine uygun duruma getirilecektir*" notunun eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Ayvalık Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarih ve E.29529 sayılı yazısında söz konusu taşınmazlara ait koruma amaçlı imar planı taslağına esas 05.01.2022 tarihli 2022/20 sayılı Meclis kararının ekte sunulduğu belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 3698134 sayılı yazısında Bakanlığın Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Portalından yapılan ön inceleme neticesinde ve

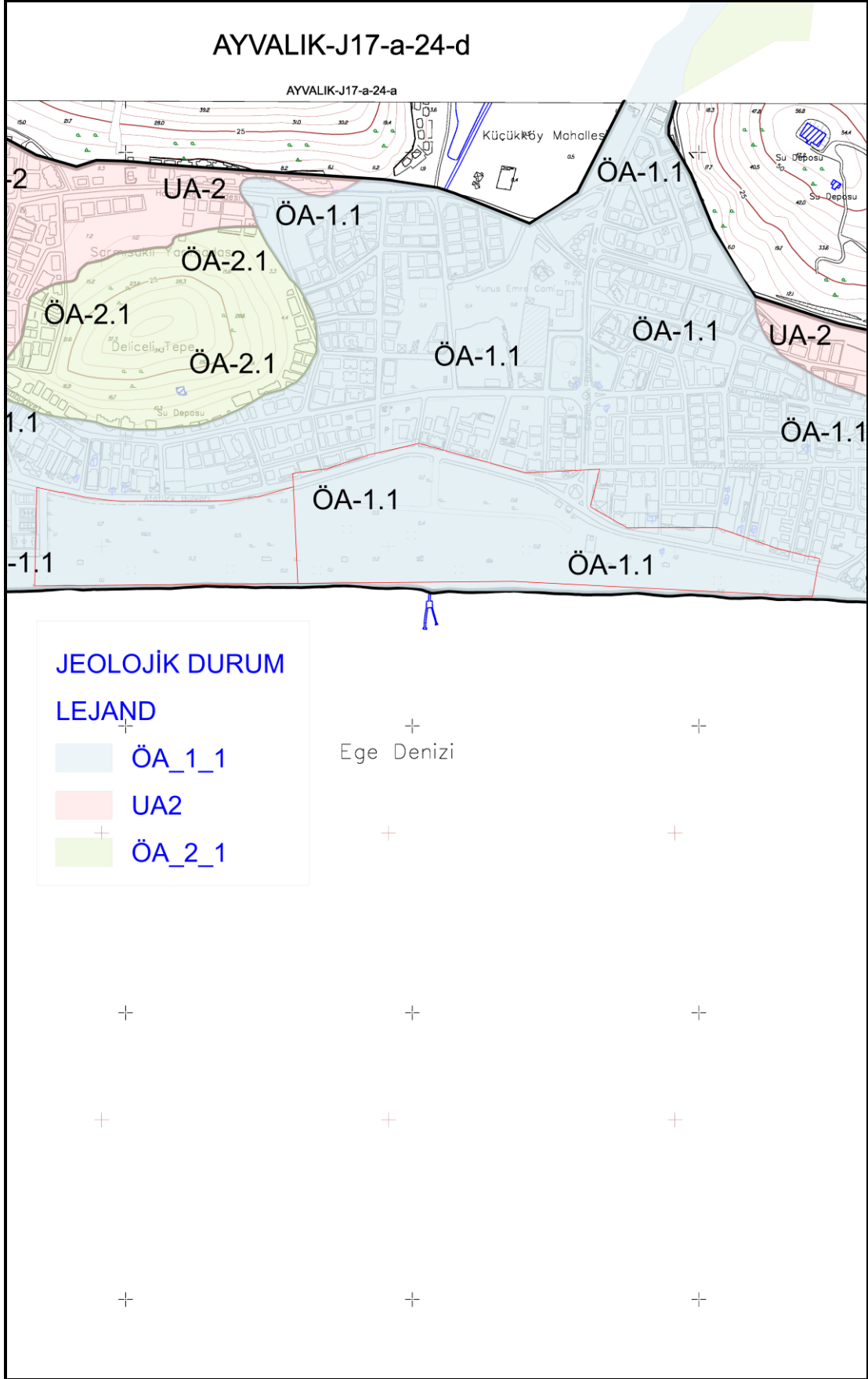
Müdürlüğe gönderilmiş olan haritanın da incelenmesiyle rekreasyon alanının, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan kumsal alan olduğundan dolayı, Rekreatif Amaçlı Kıyı Planlaması yapılmak üzere talep edilen sahanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesinin (i) bendinde tanımlanan Tarım Dışı Alan özelliğinde olduğu belirtilmiştir. Bu itibarla Bakanlığın Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 26.04.2018 tarih ve 1167396 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı'nın 9. maddesinin 9. bendi gereği ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi uyarınca, Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Küçükköy Mahallesi mülkiyeti Hazineye ait (eski 2248 ve 6829) yeni 179 ada 66 ve 67 parsellere ilişkin "Kıyı ve sahil şeritleri ile dolgu alanlarının doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek korumak, bu yerlerin toplumun yararlanmasına açık şekilde ve kamu yararına kullanımlarını sağlamak" amacıyla Rekreatif Amaçlı Kıyı Planlaması konulu talep hakkında kurumca yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih ve E.1281946 sayılı yazısında söz konusu planlama sahası 09.12.2020 tarihli ve 3295 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen Ayvalık Stratejik Bölgesi (yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralanamayacakları bölge) içerisinde kaldığı belirtilmiştir.

## 6. SENTEZ







## 7. PLANIN GEREKÇESİ:

Planlama alanımızın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alan olarak belirlenmesiyle plansız kalan bölgenin planlı yapılaşmaya geçilmesinin sağlanması, kamuya ait arazilerin bölge ve ülke turizmine kazandırılması, halkın ortak kullanım alanı olarak düzenlenmesi, planlama alanının çevresinde bulunan koruma imar planlarıyla bütünlüğünün sağlanmasıdır. Kıyı bandında, kıyı kanunu doğrultusunda planlama yapılarak kıyı bandının korunmasını ve kıyıda düzenli bir yapılaşmanın oluşmasının sağlanması hedeflenmiş olup, bununla birlikte bölgenin turizm merkezi niteliğinde olması ve kıyı bandında kentsel yaşam ve fiziksel kaliteyi arttıracak, doğal yaşamla ilişki kurabilecek alan oluşturabilmek amaçlandığından planlama alanımız hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Rekreatif Alan olarak belirlenmiştir.

## 8. PLANLAMA KARARLARI:

Planlama alanımızın ana ulaşım aksını belirleyen ve kuzeyinden geçen 18 m genişliğindeki Araç Yolu hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kıyı bandında, kıyı kanunu doğrultusunda yasa ve yönetmelikler çerçevesinde resmî kurumlara ait görüşleri doğrultusunda; mülkiyet dokusunun izin verdiği ölçüde hem kıyı alanlarının korunması hem de koruma-kullanma dengesinin sağlanması amacıyla planlama alanımız Rekreatif Alan olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Rekreatif Alan olarak belirlenen alanda; halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlar yer alabilecektir.

Planlama alanı Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı OLUR'u ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş olup, Kamuya Açık Plaj Kumsal (Özel Projesine Göre Geliştirilecek) amaçlı Mevcut İmar Planı hükümsüz kalmıştır. Bu doğrultuda planlama alanımız hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında mülkiyet dokusunun izin verdiği ölçüde hem kıyı alanlarının korunması hem de koruma-kullanma dengesinin sağlanması amacıyla planlama alanımız Rekreatif Alan olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

| ALAN KULLANIMI                   | MEVCUT DURUM                    | PLAN SONRASI                    | FARK                       |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Rekreatif Alan                   | ----                            | 125.301,92 m <sup>2</sup>       | +125.301,92 m <sup>2</sup> |
| Kamuya Açık Plaj<br>KUMSAL       | 192.814,12 m <sup>2</sup>       | ----                            | -192.814,12 m <sup>2</sup> |
| Planlama Dışı<br>Bırakılan Alan  | ----                            | 67.512,20 m <sup>2</sup>        | +67.512,20 m <sup>2</sup>  |
| <b>PLANLAMA ALANI<br/>TOPLAM</b> | <b>192.814,12 m<sup>2</sup></b> | <b>192.814,12 m<sup>2</sup></b> | ----                       |

## 9. PLAN NOTLARI:

1. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ, 179 ADA/66 VE 67 PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. REKREATİF ALANDA HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ ,YEMEK PİŞİRME YERLERİÇ ,EŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜS ÜVE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİ ŞRAMPALARI BULUNAN KAMU YA DA ÖZEL ALANLAR YAPILABİLECEKTİR.
3. REKREATİF ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANDA; OTOPARK, BİSİKLET YOLU VE YÜRÜYÜŞ YOLU DIŞINDA KALAN YAPISAL DONATI ALANLARINDA BETON VE BENZERİ MALZEME KULLANILMAYACAK OLUP, ALANIN TASARIMI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DOĞAL PEYZAJ ÖZELLİKLERİYLE UYUMLU MALZEME SEÇİMİ YAPILACAKTIR.
4. KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA MEVCUT BULUNAN VEYA YAPILMASI PLANLANAN KIYI YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ, (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE) ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEKTİR. ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KESİNLİKLE BAŞLANILMAYACAKTIR VE MEVCUT KISIMLAR GEREKMESİ HALİNDE ONAYLANMIŞ BULUNAN UYGULAMA PROJESİNE UYGUN DURUMA GETİRİLECEKTİR.
5. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK ALINACAK KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
7. BU ALAN İÇERİSİNDE YER ALACAK KAMU VE/VEYA ÖZEL YATIRIMLARDAN, KAMU VE/VEYA ÖZEL YATIRIMLARIN VAZİYET PLANLARI, MİMARİ PROJELERİ, UYGULAMA PROJELERİ VE/VEYA PEYZAJ PROJELERİ BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ VERİLMEYEN SÖZ KONUSU ALANDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ, UYGULAMAYA BAŞLANMAZ.
8. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10.07.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK VERİLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
9. BU PLAN SINIRLARI KAPSAMINDAKİ TÜM ALANLARDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARI", "3194 SAYILI İMAR KANUNU", 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.



## **10. EKLER:**

1. TAPU TESCİL BELGESİ,
2. KOORDİNATLI KADASTRAL ÇAP BİLGİSİ,
3. MÜLKİYET BİLGİLERİ,
4. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU,
5. KURUM GÖRÜŞLERİ,
6. BİLGİ PAFTASI,
7. ÜST ÖLÇEK PLANLAR,
8. MERİ ONAYLI PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ,
9. BÜRO TESCİL BELGESİ,
10. PLAN MÜELLİFİ VE YETERLİLİK BELGESİ,
11. ŞEHİR PLANCISI HİSSE BELGESİ,
12. PLANLAMA EKİBİ BELGELERİ,
13. SÖZLEŞME,
14. MEVCUT VE TEKLİF PLAN,
15. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU,
16. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİ PAFTASI,
17. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ,
18. PLANLAMA ALANINA AİT MAHKEME KARARI.