

**BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ,
ALTINOLUK MAHALLESİ BALIKÇI BARINAĞI AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



2020
ANKARA

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
TABLO LİSTESİ	2
HARİTA LİSTESİ.....	2
KISALTMALAR.....	3
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
2. PLAN ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
2.1. Bölgenin Genel Jeolojik Yapısı	4
2.2. Planlama Sahası Depremselliği.....	7
3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN VARSA BELEDİYENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI.....	8
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	8
5. İDARİ YAPI, SINIRLAR	8
6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	8
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
8. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	12
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	12
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	12
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI.....	12
12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	12
13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	17
13.1. Hidrografik ve Oşinografik Etüt Raporu	17
13.2. ÇED Raporu	17
13.3. Jeoloji ve Jeoteknik Etüt Raporu	17
14. PLAN KARARLARI	17
14.1. Plan Hedefleri	17
14.2. Planlamaya Konu Kıyı Yapısı Hakkında Açıklayıcı Bilgi	17
14.3. 1/5000 Plan Kararları	18

TABLO LİSTESİ

Tablo 14-1: Alan Kullanım Tablosu.....	18
--	----

HARİTA LİSTESİ

Harita 1-1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri Bulduru Haritası	5
Harita 2-1: Proje Sahasının Genel Jeolojik Haritası.....	6
Harita2-2: Balıkesir İline Ait Deprem Haritası.....	7

Harita 4-1: Planlama Sahası Ulaşım Bağlantısı.....	9
Harita 5-1: İlçe Sınırlarını Gösterir Harita.....	10
Harita 6-1: Planlama Sahası ve Yakın Çevresi Analiz Haritası.....	11
Harita 7-1: Sit Alanlarını Gösterir Harita.....	13
Harita 7-2: Korunan Alanları Gösterir Harita.....	14
Harita 8-1: Planlama Alanının Mülkiyet Durumunu Gösterir Harita.....	15
Harita 9-1: Planlama Sahasının Çevre Düzeni Planındaki Konumunu Gösterir Harita.....	16
Harita 14-1: Balıkesir İli, Edremit İlçesi Altinoluk Mahallesi Balıkçı Barınağı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	19

KISALTMALAR

%	Yüzde
°C	Derece
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
BADO	Balıkesir Deniz Otobüsleri
cm	Santimetre
ÇDP	Çevre Düzeni Planı
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
Ha	Hektar
km	Kilometre
km ²	Kilometrekare
m	Metre
m ²	Metrekare
mm	Milimetre
MTA	Maden Teknik Arama
SHOD	Seyir Hidrografi ve Oşinografi Dairesi

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü (Bursa) tarafından ihale edilen Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Balıkçı Barınağı ÇED ve İmar Planı Çalışması İşi kapsamında imar planı hazırlanmıştır. Planlamaya konu Balıkçı Barınağı ana mendirek ve tali mendirekten oluşmaktadır. Tarım sektöründen ayrılan ödenekle 1977 yılı yatırım programına alınarak 1980 yılında inşaatı tamamlanmış ve halen faaliyette olan Altınoluk Balıkçı Barınağı'nın halihazır rıhtım kapasitesi; rıhtımlı 40 adet, rıhtımsız 60 adettir ve 4-10 metre boyutlarında tekneleri barındırabilmektedir. Balıkçı Barınağı, S:S. Altınoluk Su Ürünleri Kooperatifi tarafından devletten kiralama yapılmak suretiyle işletmeciliği yapılmaktadır. Planlama alanını gösteren yer bulduru haritası Harita 1-1'dedir.

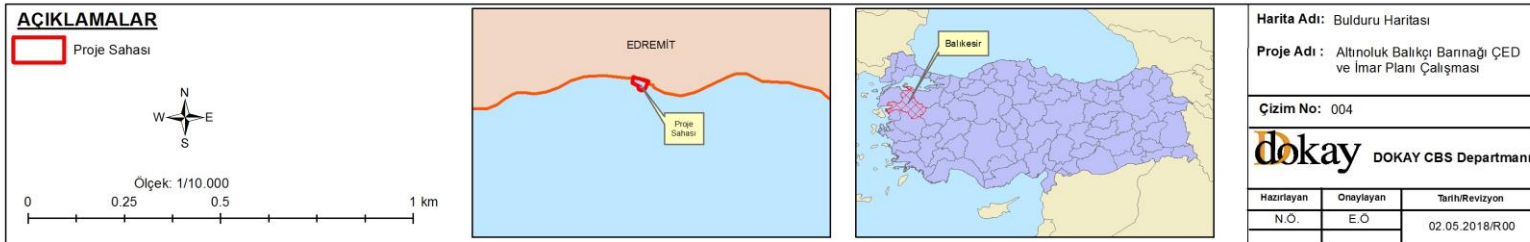
2. PLAN ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Planlama alanının bulunduğu Edremit ilçesi toplamda 47 mahalleden oluşmaktadır. Altınoluk Mahallesi nüfusu 6600 (2018) kişidir. 2012 yılından sonra ise Altınoluk belde olmaktan çıkıp Edremit ilçesinde bağlı bir mahalle olmuştur.

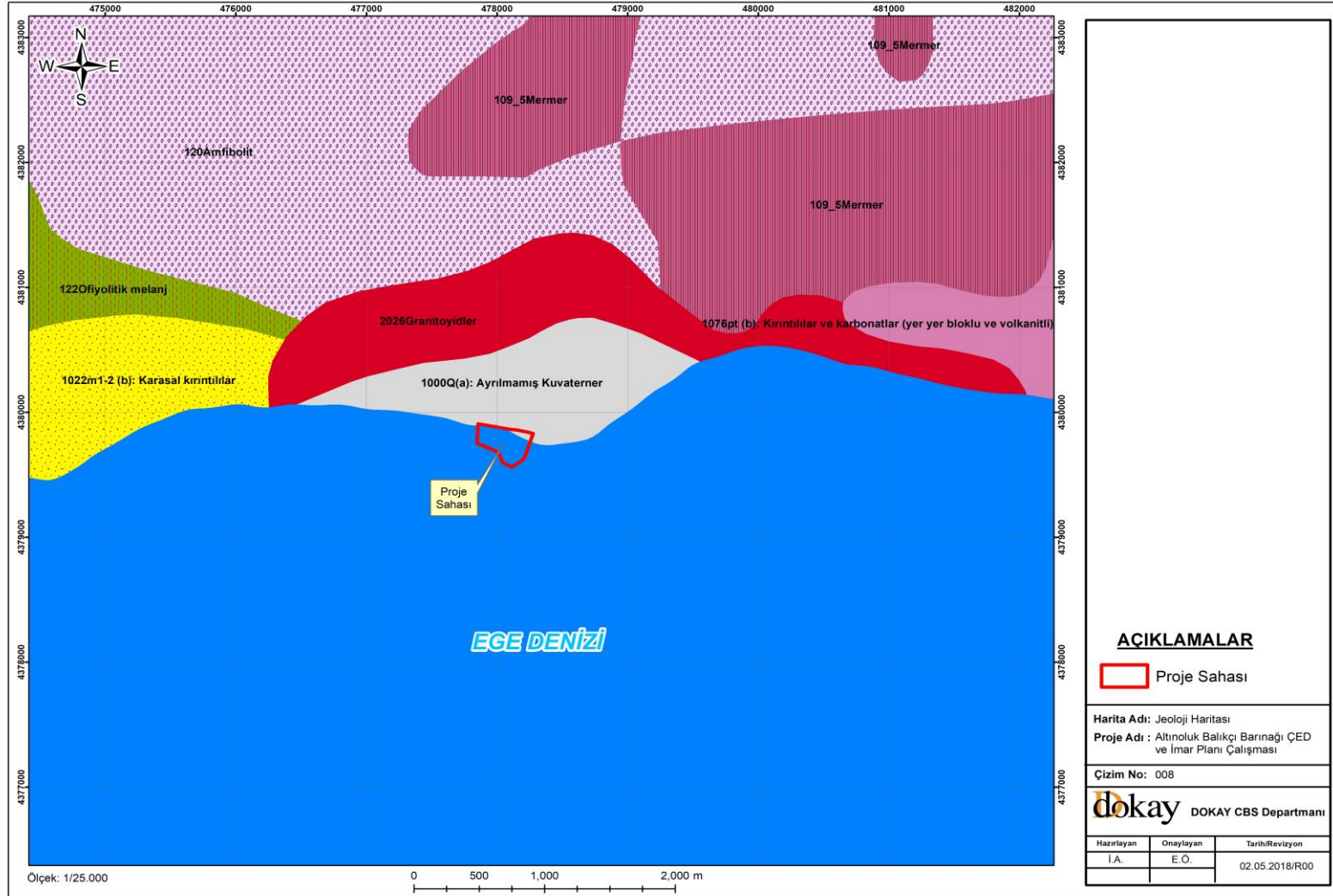
Balıkesir ili Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasındaki geçiş bölgesinde bulunmaktadır. Bu nedenle her iki iklimin özelliklerini yer yer görmek mümkündür. Bandırma Meteoroloji İstasyonu gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama sıcaklık 13,7 °C'dir. Gözlem kayıtlarına göre yıllık ortalama toplam yağış miktarı 700,4 mm'dir. Yıllık ortalama nispi nem %71,3'dür. Bandırma Meteoroloji İstasyonu gözlem kayıtlarına göre maksimum rüzgârın yönü kuzey (N) ve hızı ise 32,8 m/s'dir. Edremit ilçesi içerisinde orman alanı 39.926,5 hektardır. Edremit körfezi iklim özelliği nedeniyle az yağışlı olduğundan, yaz aylarında kuruyan, kış aylarında ise taşkınlara neden olan çay ve derelere sahiptir.

2.1. Bölgenin Genel Jeolojik Yapısı

İnceleme alanında eğimler 0°-5°, 5°-15°, 15°-30°, 30°-45° arasında değişmektedir. İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) bulunmaktadır. İnceleme alanında Denizde 10 adet; DSk-1; 24,35 m DSk-2; 30,45 m DSk-3; 22,45 m DSk-4; 19,45 m, DSk-5; 21,95 m, DSk-6; 31,27 m, Dsk-7; 20,35 m, DSk-8; 22,45 m, DSk-9; 30,45 m, DSk-10; 31,35 m derinliğinde, 3 adet karada KSk-1; 15,45 m, KSk-2; 15,45 m, KSk-3; 15,45 m olmak üzere toplam 300,87 metre derinliğinde, temel sondaj kuyuları açılmıştır. Sahada zemin sondajında yapılan Spt deney verilerine göre alüvyon zemin de gevşek-orta sıkı bir zemin yapısı sunduğu izlenmiştir. İnceleme alanına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli jeoloji haritasında Kuvaterner Alüvyon " QAI " ve "Dg" olarak simgelenmiştir. (Bkz. Harita 2-1)



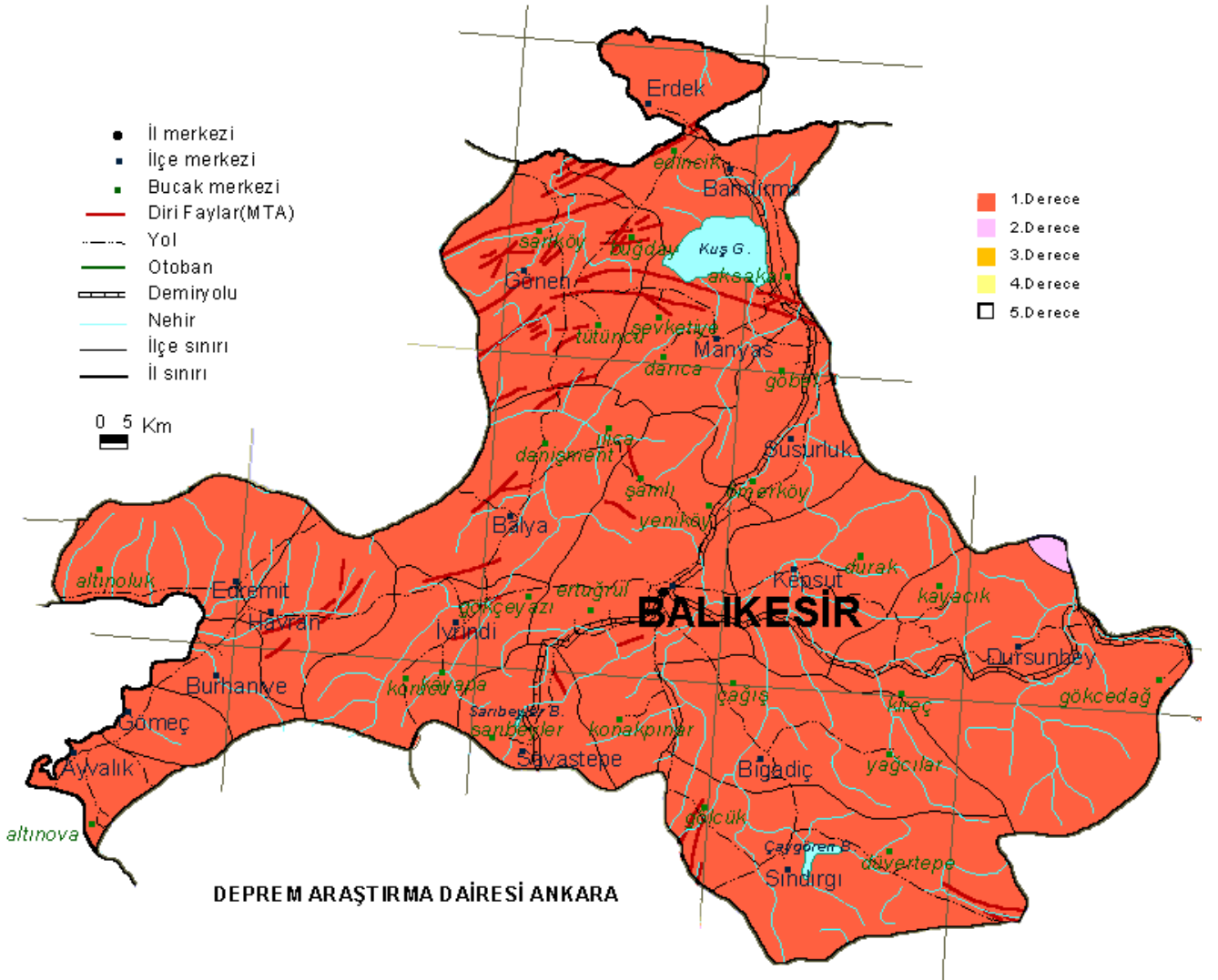
Harita 1-1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri Bulduru Haritası



Harita 2-1: Proje Sahasının Genel Jeolojik Haritası

2.2. Planlama Sahası Depremselliği

Planlama Sahası, Türkiye Deprem Bölgeleri haritası incelendiğinde, 1. Derece Deprem Bölgesi'nde bulunmaktadır. Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi tarafından hazırlanmış olan Balıkesir İline ait deprem haritası Harita 2-2'de sunulmaktadır. Söz konusu alanda yapılacak her türlü yapılarda 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak inşaat gerçekleştirilecek, deprem ihtimaline karşı gerekli tüm önlemler alınacaktır.



3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN VARSA BELEDİYENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Bölgenin geçim kaynakları genelde tarıma dayalıdır. Kıyı kesimlerinde turizmde gelişmiştir. İl sınırları içerisinde 5 tane organize sanayi bölgesi vardır. Edremit'te ise 1 tane küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlin başlıca geçim kaynağı tarım olduğu için de tarıma dayalı endüstri gelişmiştir.

Altınoluk'un ekonomisi turizm, balıkçılık, zeytinciliğe dayanmaktadır. 2012' de yapımı biten limanı ile Altınoluk'un balıkçılık ve ulaşımın altyapısı da güçlenmiştir. Altınoluk'ta 1 adet balıkçı kooperatifi bulunmaktadır. Ayrıca Altınoluk'ta bakır-kurşun-çinko yatağı bulunmaktadır. Altınoluk'ta kıyı turizmi gelişmiştir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına ulaşım hem karadan hem de denizden sağlanmaktadır. E-24 karayolu üzerinde bulunan ve Balıkesir ilinin Çanakkale sınırına en yakın bir yerleşim birimi olan Altınoluk, Çanakkale'ye 110, İzmir'e 225, Balıkesir'e 115, ilçe merkezi Edremit'e 25, batıda Çanakkale'nin Ayvacık ilçesine 35 km uzaklıktadır. Denizden ulaşım ise Balıkesir Toplu Taşıma A.Ş. tarafından işletilen Balıkesir Deniz Otobüsleri'nin (BADO) Alibey Adası (Cunda)-Altınoluk arasında başlattığı deniz otobüsü seferleri ile sağlanmaktadır.

5. İDARİ YAPI, SINIRLAR

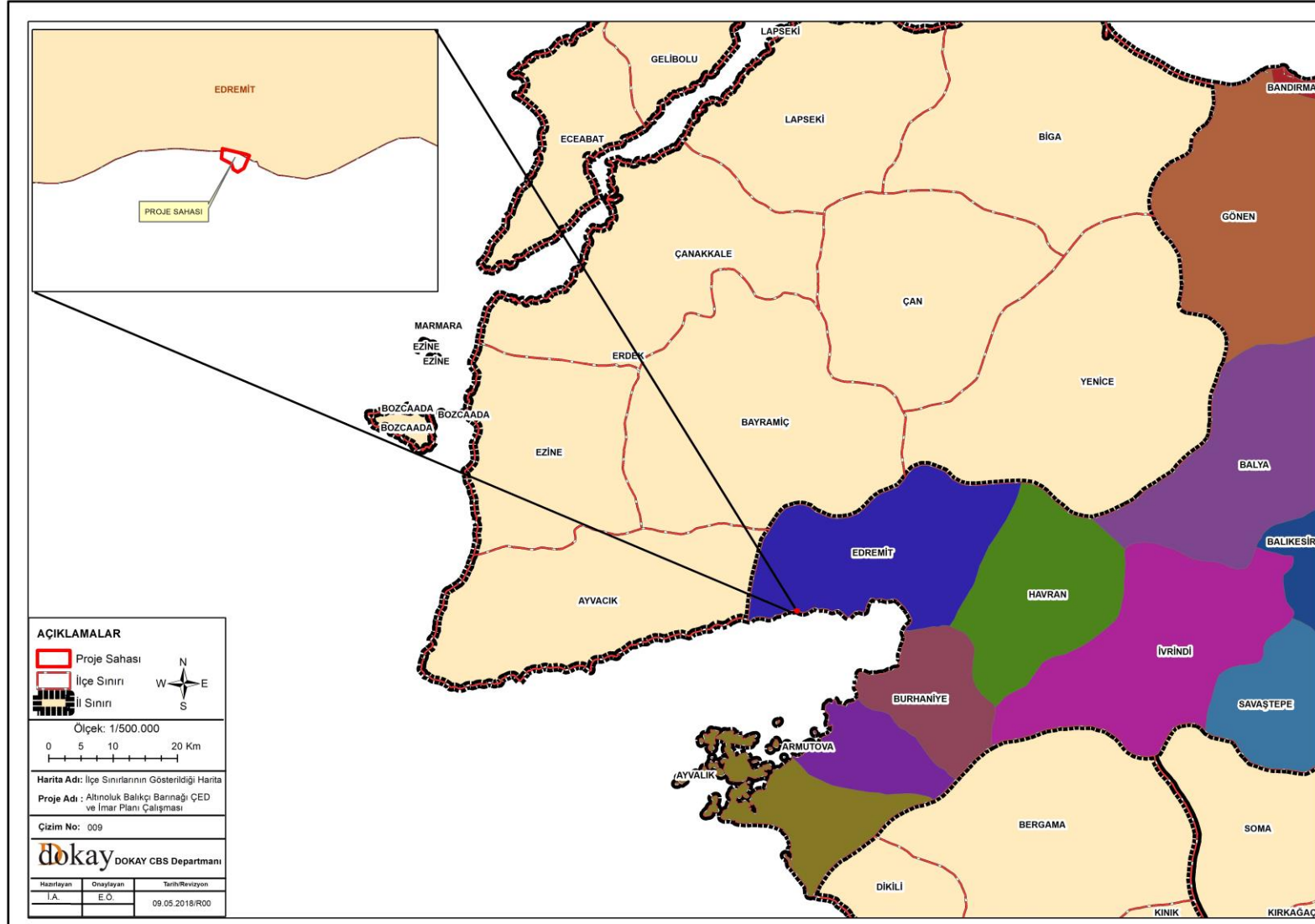
Tarihte Antandros adıyla tanınan daha sonra Papazlık ve 1927 yılından sonra da Altınoluk adını alan belde 1923 yılından 1983 yılına kadar 60 yıl bucak merkezi olmuş 1983 yılında bucak müdürlüklerinin kaldırılmasıyla Edremit ilçesine bağlı belde haline gelmiştir. 2012 yılından sonra ise Altınoluk belde olmaktan çıkıp Edremit ilçesinde bağlı bir mahalle olmuştur. Edremit İlçesi sınırları içerisinde bulunan Altınoluk Mahallesi'nin nüfusu ise (2018 ADNKS) 6.600 kişidir. (Bkz. Harita 5-1)

6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

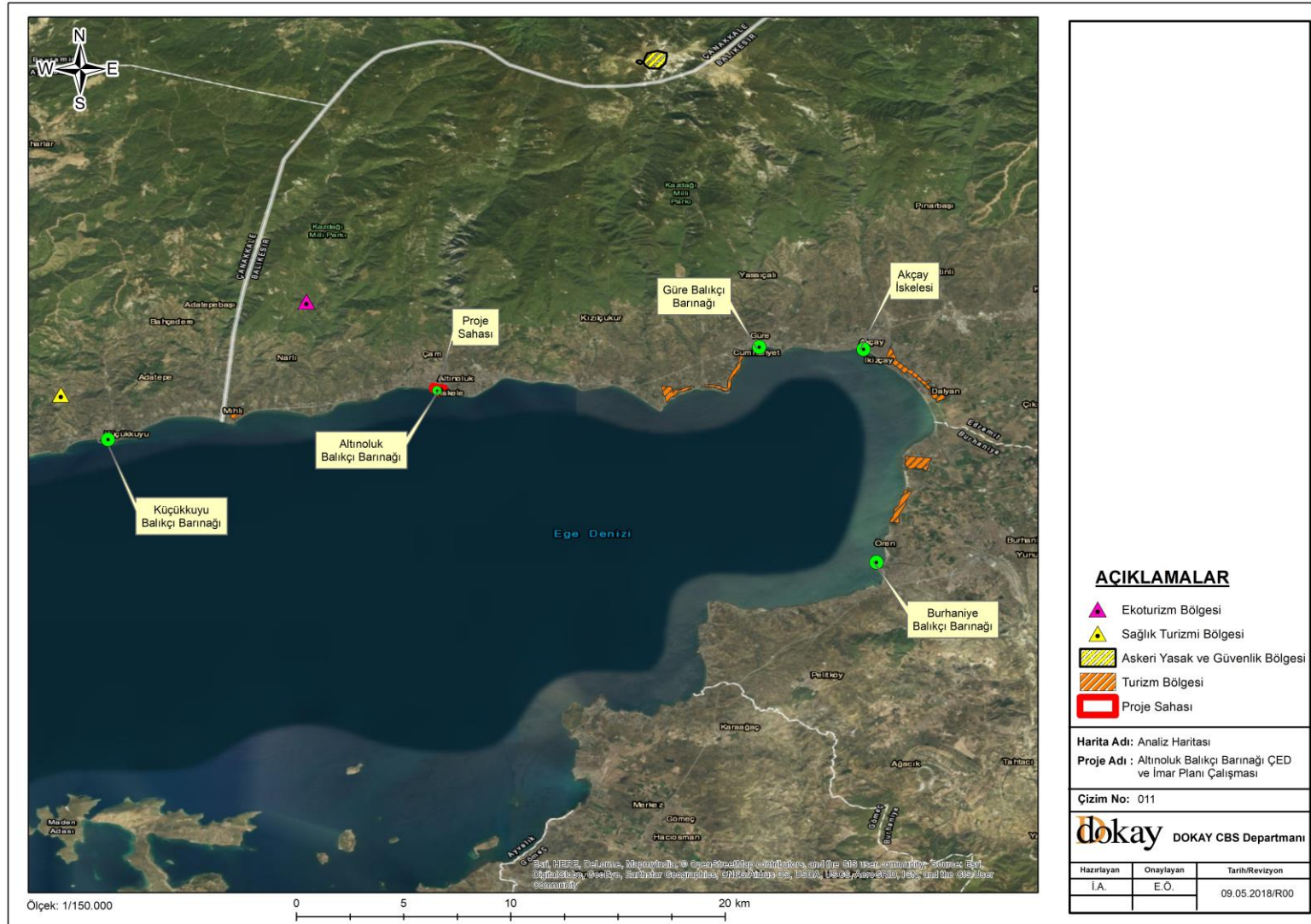
Planlama alanı yakın çevresi ve kıyı tesislerini gösterir uydu görüntüsü aşağıdadır (Bkz. Harita 6-1). Planlama alanı çevresindeki en önemli mevcut kıyı tesisi Burhaniye Balıkçı Barınağı ve Yat Limanı, Alibey Adası (Cunda) Balıkçı Barınağı, Güre Balıkçı Barınağı ve Çanakkale'de bulunan Küçükkuyu Balıkçı Barınağı'dır. Alibey Adası (Cunda) Balıkçı Barınağı'na deniz otobüsleri ile ulaşım sağlanmaktadır. (Bkz. Harita 6-1)



Harita 4-1: Planlama Sahası Ulaşım Bağlantısı



Harita 5-1: İlçe Sınırlarını Gösterir Harita



Harita 6-1: Planlama Sahası ve Yakın Çevresi Analiz Haritası

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı dâhilinde;

Ülkemizin taraf olduğu uluslararası anlaşmalar gereğince korunması gerekli alanlardan ve ilgili kanun ve yönetmelikler uyarınca herhangi bir korunması gerekli alan bulunmamaktadır.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Kıyı yapı ve tesislerine (iskele, rıhtım, liman vb.) ilişkin olarak planlaması yapılan yerler 'Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Alanlar' niteliğinde olan alanlardır. Mevcut Balıkçı barınağının gerisinde (kıyı kenar çizgisinin kara tarafı) Altınoluk Mahallesi yerleşmesi bulunmakta olup buradaki taşınmazlar özel mülkiyettir.

9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Balıkçı Barınağı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmış bulunan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Barınağın olduğu yer için herhangi bir plan kararı bulunmamaktadır. ÇDP ye göre Balıkçı Barınağı ve Altınoluk Mahallesi Kentsel Yerleşik Alan içerisinde kalmaktadır. Ayrıca Edremit-Altınoluk arasındaki yol güzergahındaki var alan gelişmeler dikkate alınarak bu aks Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Küçük Sanayi Sitesi'nin yer alacağı Kentsel servis alanı olarak planlanmıştır. (Bkz. Harita 9-1)

10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

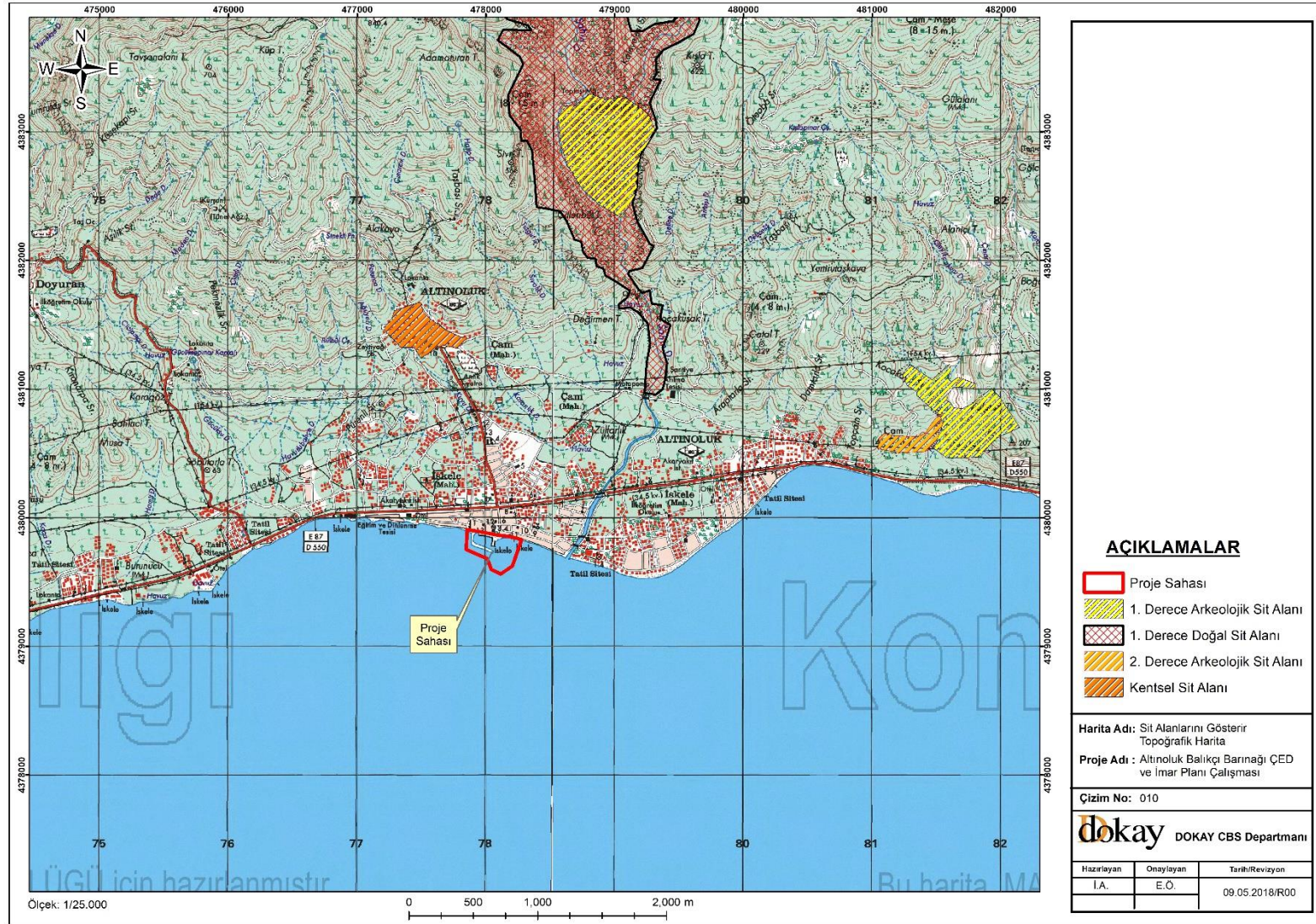
Balıkesir Edremit Altınoluk Balıkçı Barınağı için yapılmış yürürlükte bulunan herhangi bir imar planı bulunmamaktadır.

11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

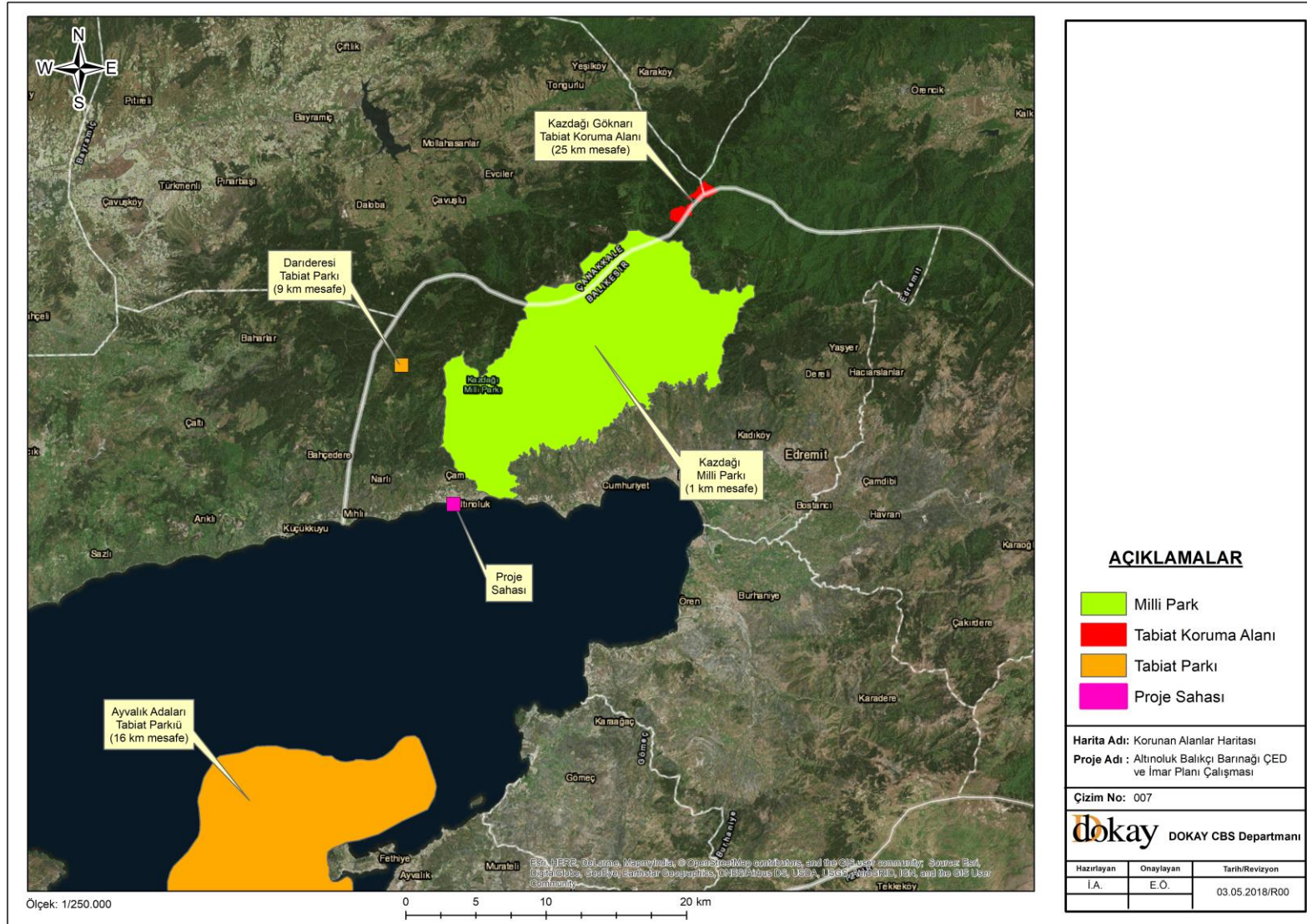
Balıkesir Edremit Altınoluk Balıkçı Barınağı için hazırlanmış ve teklif imar planı sınırlarını kapsayan herhangi bir önceki imar planı kararı bulunmamaktadır.

12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

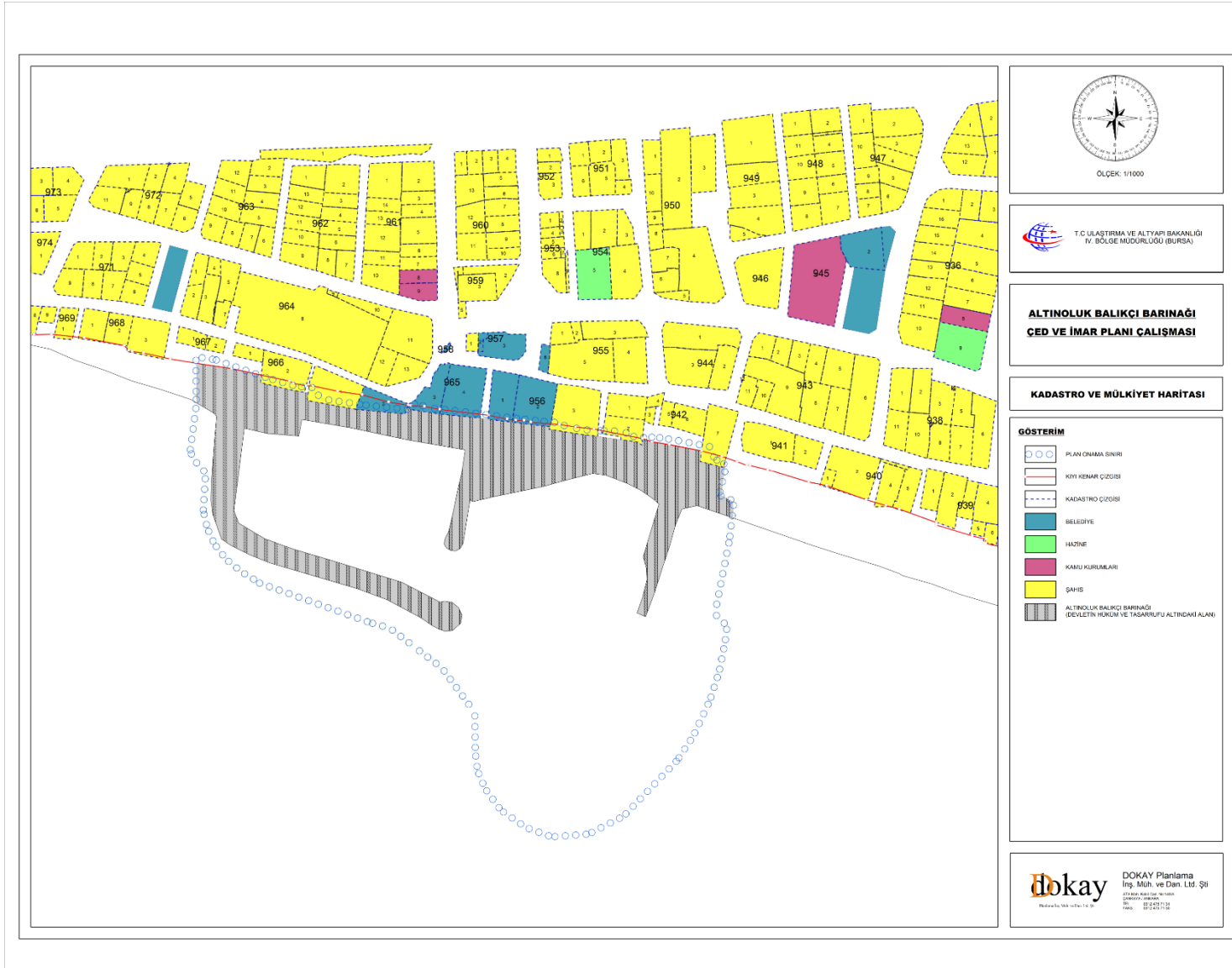
Planlamaya konu kıyı yapısını ve pafta bütününde çevresini içeren alanı kapsayan ITRF.96 koordinat sistemine uygun olarak hazırlanan 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritalar Nizamoğlu Müh. Taah. İnş. San. Tic. Ltd, Şti tarafından yaptırılmış ve 19.07.2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Hâlihazır harita üzerine kıyı kenar çizgisi aktarım işlemleri 20.10.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış ve teklif imar planı kıyı kenar çizgisi aktarım onayı bulunan paftalar üzerine çizilmiştir.



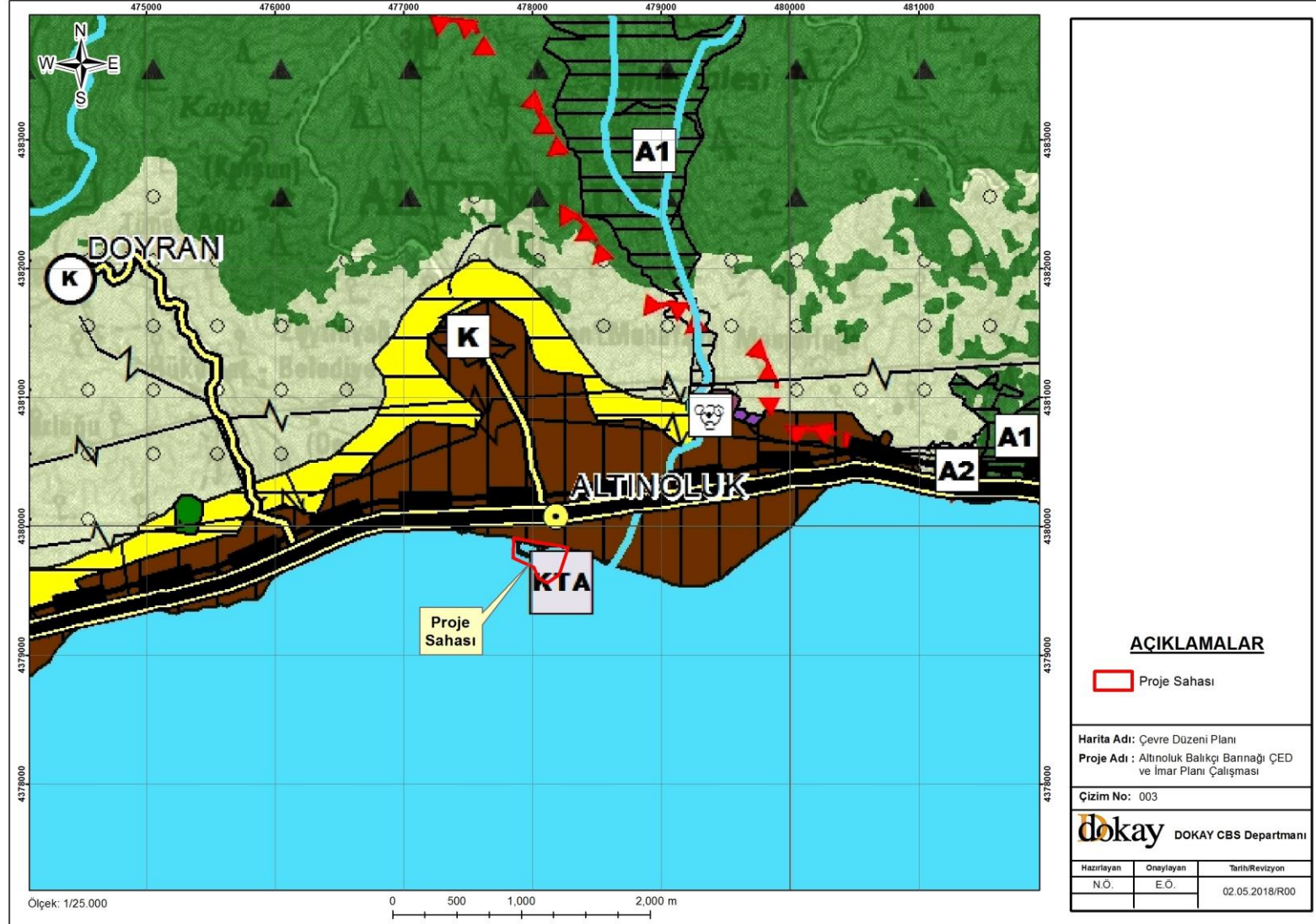
Harita 7-1: Sit Alanlarını Gösterir Harita



Harita 7-2: Korunan Alanları Gösterir Harita



Harita 8-1: Planlama Alanının Mülkiyet Durumunu Gösterir Harita



Harita 9-1: Planlama Sahasının Çevre Düzeni Planındaki Konumunu Gösterir Harita

13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

08.07.2011 gün ve 27986 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ” kapsamında gerekli teknik etütler hazırlanmıştır.

13.1. Hidrografik ve Oşinografik Etüt Raporu

“Altınoluk Balıkçı Barınağı Hidrografik ve Oşinografik Etüt Raporu” SHOD (Seyir Hidrografi ve Oşinografi Dairesi) Başkanlığı’nca 13.03.2018 tarihinde onaylanmıştır. İmar planı çalışmasında SHOD onaylı batımetrik haritalardan yararlanılmıştır.

13.2. ÇED Raporu

Planlamaya konu Altınoluk Balıkçı Barınağı kapsamında batı yönündeki ana mendireğe ilave yapılması ile ilgili olarak 04.10.2013 tarih ve 9818 sayılı karar ile ‘ÇED Gerekli Değildir Kararı’ verilmiştir. Altınoluk Balıkçı Barınağı’nın tamamı için 26.12.2018 tarihinde ÇED başvurusu yapılmıştır. Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.06.2019 tarihli “ÇED Gerekli Değildir Kararı” verilmiştir.

13.3. Jeoloji ve Jeoteknik Etüt Raporu

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi’ndeki Altınoluk Balıkçı Barınağı’na ait 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 22.11.2018 tarihinde Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

14. PLAN KARARLARI

14.1. Plan Hedefleri

Gelişmekte olan ülkemizde balıkçılık ile ilgili pek çok yatırım yapılmakta ve balıkçılık altyapı tesisleri ile mevcut deniz ulaşımı imkanlarının artırılmasına çalışılmaktadır. Balıkçı barınakları vb. deniz yapılarına ilişkin yatırımlar bu anlamda hem bölgede yaşayan insanların, hem de genelde ülkenin sosyal ve ekonomik kalkınmasına büyük hizmet sunmaktadır.

Dolayısı ile planın en temel hedefi bölgede yaşayan balıkçılar ve esnafın ekonomik gelişmesine katkı yapmak ile Altınoluk’a deniz yolu ile gelecek ziyaretçilerin yerleşime erişilebilirliğini arttırmak olmaktadır.

14.2. Planlamaya Konu Kıyı Yapısı Hakkında Açıklayıcı Bilgi

Yürürlükteki mevzuat gereği Balıkçı Barınaklarında bulunması gereken asgari alt ve üst yapı tesisleri söz konusudur. Mevcutta bulunan tesisler bugün için yeterli olsa da ileride tevsileri gerekeceğinden imar planı bu amaca hizmet edecektir. Altınoluk Balıkçı Barınağı, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi mevkiinde yer almaktadır. 1976 yılında Altınoluk Belediye Başkanlığı’nın talebi üzerine, DLH İnşaatı Genel Müdürlüğü (eski adıyla) tarafından 1977 yılı yatırım programına alınan Altınoluk Balıkçı Barınağı 1979-1980 yılları arasında kabulleri yapılarak inşaatı tamamlanmış ve faaliyete geçmiştir. Altınoluk Balıkçı Barınağı’nın mevcut

rıhtım kapasitesi rıhtımlı 40 adet, rıhtımsız 60 adettir ve 4-10 metre boyutlarında tekneleri barındırabilmektedir. Altınoluk Balıkçı Barınağının mevcuttaki ana mendirek uzunluğu 266,17 m, tali mendirek uzunluğu ise 68 m dir. Rıhtım uzunluğu ve derinliği 116,17 m (-2m) mevcutta korunan su alanı ise 1,26 ha dır. Zamanla tali mendirek ile ana mendirek deniz ve iklim şartları nedeniyle bu geçen zaman içinde yıpranarak zarar görmüştür. Deniz araçlarının barınağı olan mevcut balıkçı barınağının daha güvenli bir alan olması, hem dalga, hem de akıntının barınak içine girişini azaltmak için, revizyon işlemi yapılması, meteorolojik koşullardan zarar gören tali mendireğin 200 metreye uzatılması planlanmaktadır. Yapılacak çalışmalar kapsamında yaklaşık 67.500 m³ dolgu yapılması planlanmaktadır.

Altınoluk Balıkçı Barınağı'nda alt yapı tesisi olarak su, fener ve elektrik hizmetleri verilmektedir. Üst yapı tesisi olarak ise işletme binası, balık satış yeri ve ön soğutma tesisi bulunmaktadır. Altınoluk Balıkçı Barınağı kira şekliyle S. S. Altınoluk Su Ürünleri Kooperatifi tarafından işletilmektedir.

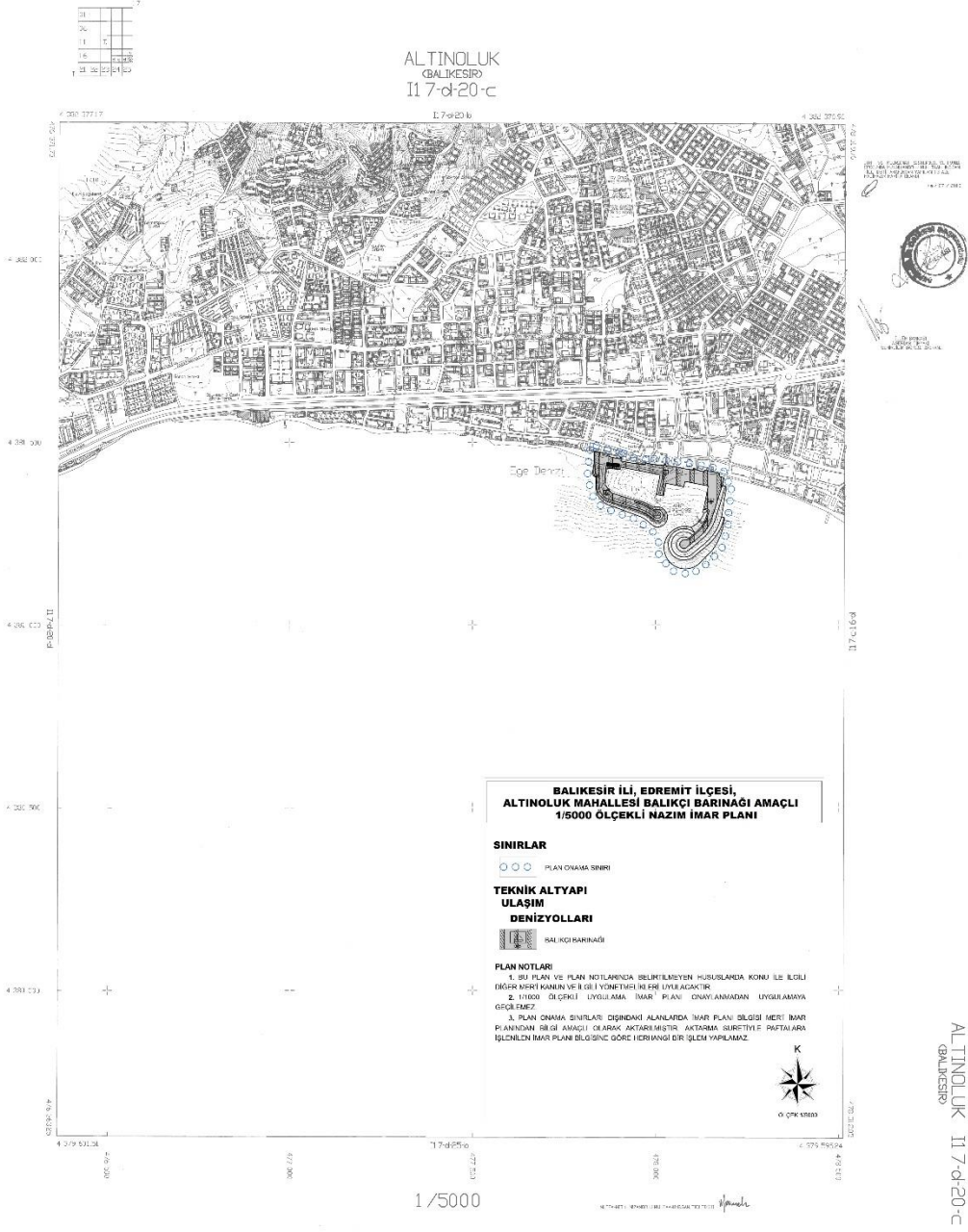
Tablo 14-1: Alan Kullanım Tablosu

Tesis Adı	Kapladığı Alanın Büyüklüğü (m ²)	Yüzdesi
1. Balıkçı Barınağı	42.105,039	%62,4
2. Deniz Alanı	25.384,092	%37,6
Toplam	67.489,131	100%

14.3. 1/5000 Plan Kararları

Söz konusu planlama çalışması 06.07.2011 tarihli "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" uyarınca hazırlanmıştır. Balıkçı barınağının günün şartlarına uygun, doğa ve iklim şartlarına daha dayanıklı şekilde kullanımının artırılması, bölge ticaret ve turizmin canlı tutulması planlamanın ana kararını oluşturmaktadır.

BALIKESİR İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ BALIKÇI
BARINAĞI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Harita 14-1: Balıkesir İli, Edremit İlçesi Altınoluk Mahallesi Balıkcı Barınacağı Amaçlı 1/5000
Ölçekli Nazım İmar Planı

BALIKESİR İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ BALIKÇI
BARINAĞI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI