



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM  
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TABIAT VARLIKLARINI  
KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BALIKESİR İLİ  
ERDEK İLÇESİ ALAATTİN MAHALLESİ  
852 ADA 1 NOLU PARSEL  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
2023

---

# İÇİNDEKİLER

<b>1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU</b> .....	<b>6</b>
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ .....	6
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR .....	7
1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR .....	8
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA .....	8
<b>2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ</b> .....	<b>10</b>
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 .....	12
2.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ-ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI .....	12
2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI .....	13
2.6. MERİ İMAR PLANLARI .....	15
2.6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI .....	15
2.6.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI .....	15
2.6.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI .....	16
<b>3. BÖLÜM: ARASTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI</b> .....	<b>35</b>
3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ .....	35
3.1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ .....	35
3.1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ .....	35
3.2. JEOLJİK DURUM .....	36
3.2.1. SONUÇ VE ÖNERİLER .....	36
3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI .....	41
3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI .....	42
3.5. AKARSULAR-TAŞKIN ALANLARI ŞİT ALANLARI, KORUMA BÖLGELERİ .....	42
3.6. TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI .....	43
3.7. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	43
3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI .....	44
3.9. SEKTÖREL YAPI .....	44
3.10. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR .....	46
3.10.1. TESCİLLİ KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZ .....	46
3.10.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ .....	46
3.11. YAPI YASAKLI ALAN .....	47
3.12. MÜLKİYET YAPISI .....	48
3.13. ARAZİ KULLANIM .....	48
3.14. KAT ADEDİ ANALİZİ .....	49
3.15. ALAN FOTOĞRAFLARI .....	46

<b>4.</b>	<b>BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>50</b>
<b>5.</b>	<b>BÖLÜM: SENTEZ.....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ .....</b>	<b>52</b>
6.1.	PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	52
6.2.	PLANLAMA.....	53
6.2.1.	NAZIM İMAR PLANI .....	53
6.2.2.	UYGULAMA İMAR PLANI .....	54
<b>7.</b>	<b>PLAN NOTLARI .....</b>	<b>55</b>

# HARİTALAR

1. ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	6
2. MARMARA BÖLGESİ İLLERİ .....	7
3. BALIKESİR İLÇELERİ.....	7
4. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR .....	8
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 .....	11
9. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	12
10. 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI .....	13
11. BALIKESİR-ÇANAKKALE 1/50000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI .....	14
12. MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	15
13. PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA .....	15
14. MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
15. PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA .....	16
16. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA .....	35
17. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA .....	35
18. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI .....	41
19. ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI.....	41
20. ERDEK İLÇESİ DEMOGRAFİK YAPI .....	42
21. TÜRKİYE VE BALIKESİR'DE KAMU YATIRIMLARININ SEKTÖREL DAĞILIMI .....	45
22. MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI .....	47
23. PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA .....	48
24. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZ PAFTASI.....	49
25. PLANLAMA ALANI KAT ADEDİ ANALİZ PAFTASI .....	49
26. PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI .....	50
27. SENTEZ .....	51
28. 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI.....	52
29. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	53

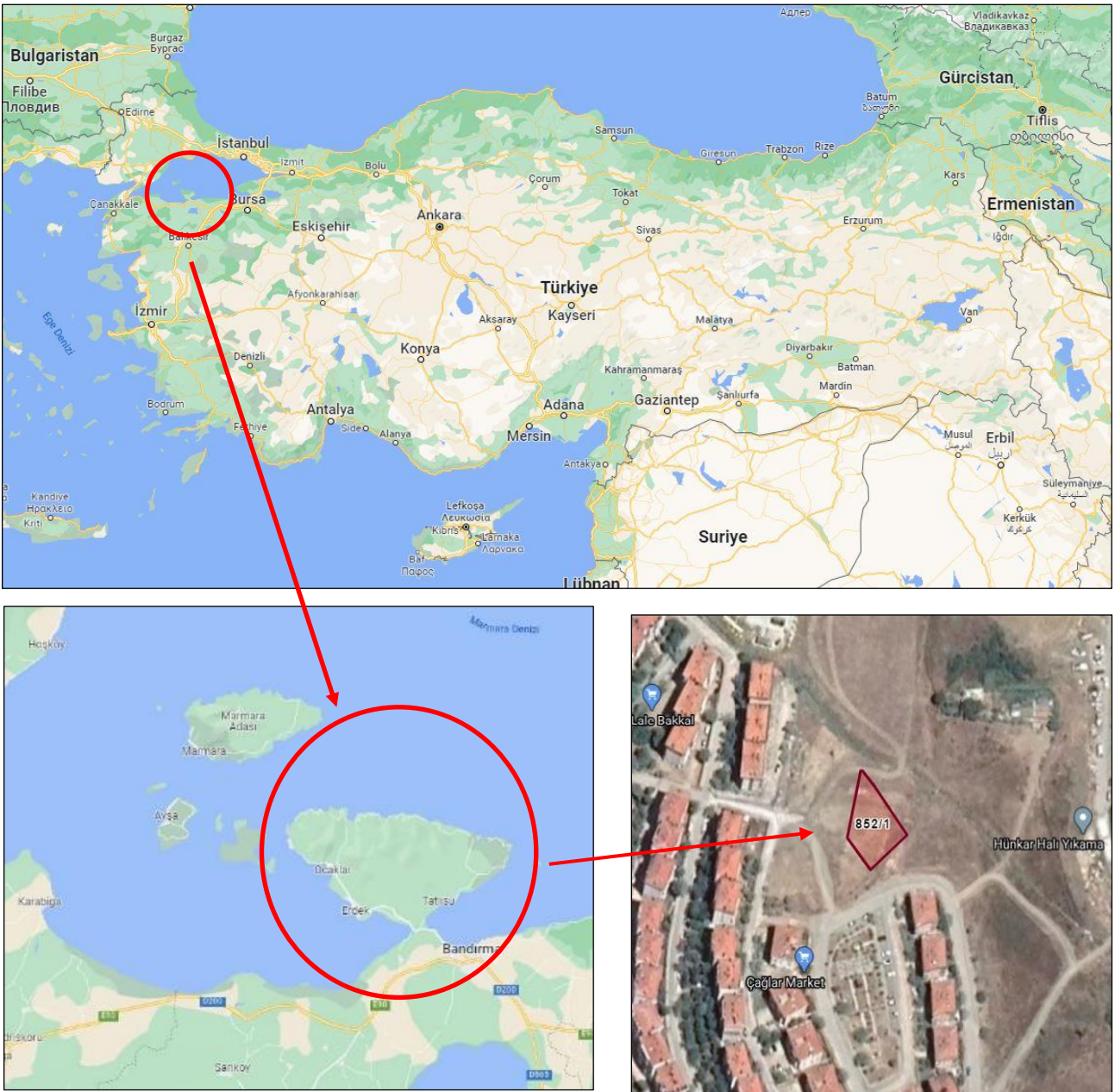
# TABLULAR

1. PLANLAMA ALANINA AİT PARSELLERİN MÜLKİYET YAPISI ..... 48
2. PLANLAMA ALANI (MEVCUT-ÖNERİ) FONKSİYON DAĞILIMI ..... 52

## 1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

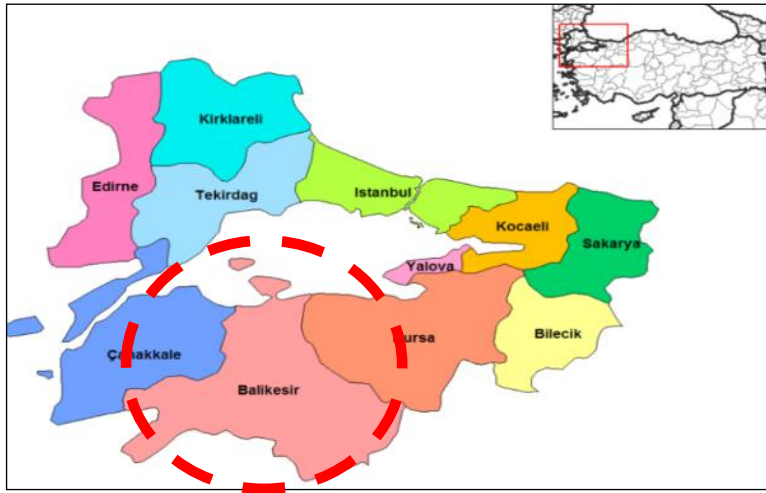
Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20°- 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30°- 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Planlama alanı; Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Alaattin Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup X=4474681-447631 Y=567936-567940 ITRF koordinatları arasında yer almaktadır.



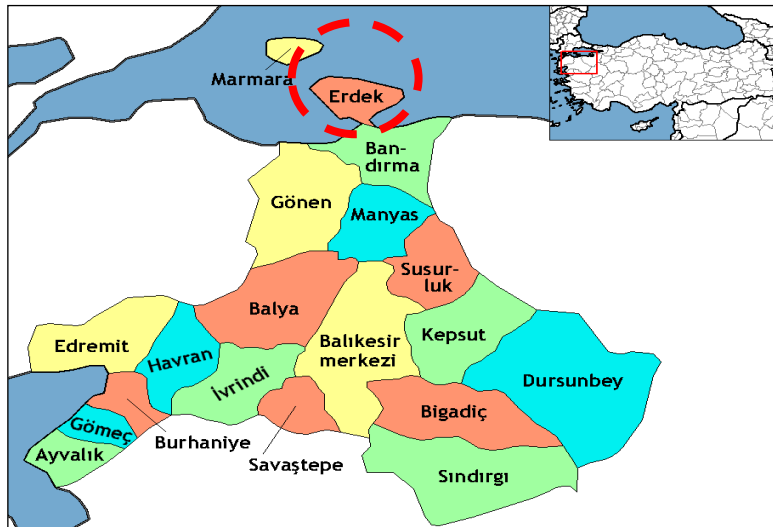
HARİTA 1: ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

## 1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı; Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, Balıkesir ili Erdek ilçesi Alaattin 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 km<sup>2</sup>'dir. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Erdek ilçesi, Balıkesir il merkezinin kuzey kesiminde yer almakta olup, il merkezine 85 km mesafededir. İlçenin yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>'dir. Planlama alanının bulunduğu Alaattin Mahallesinin Erdek İlçesi merkezine mesafesi yaklaşık 1 km mesafededir. Planlama alanı ise Erdek İlçesinin güneybatı kısmında, toplamda 901,549 m<sup>2</sup>lik alanı kapsamaktadır.



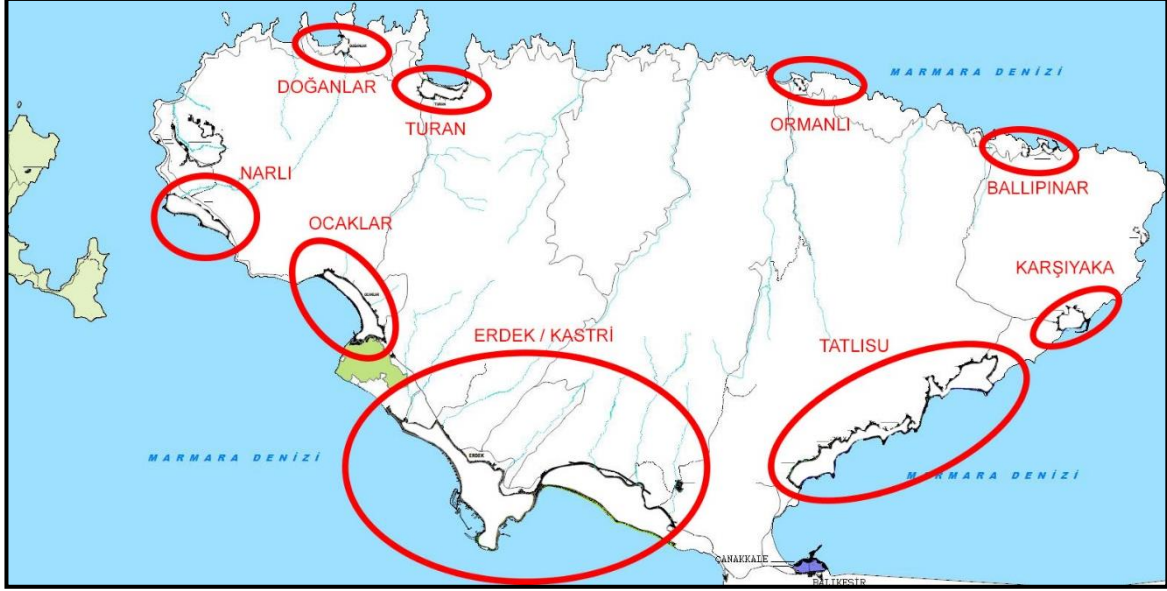
HARİTA 2: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 3: BALIKESİR İLÇELERİ

### 1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR

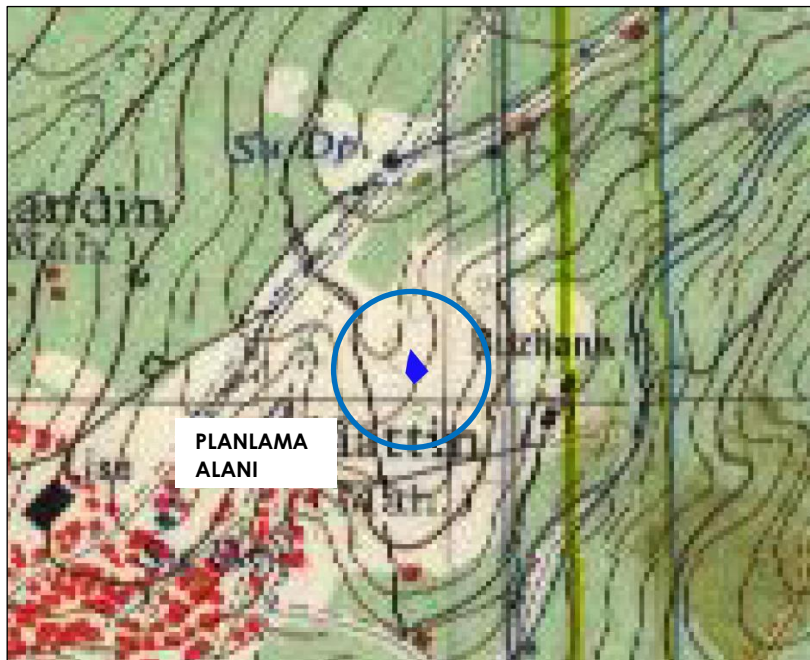
Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Erdek Kapıdağ bütünleştirilmiş durumda Alaattin Mahallesi yakın çevresindeki planlar aşağıda belirtilmiştir.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR

### 1.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA

1/25000 ölçekli Fiziki Haritada planlama alanına bakıldığında H19B1 numaralı pafta sınır içerisinde kaldığı gözükmiştir. Planlama alanı toplamda 901,549 m<sup>2</sup> den oluşmaktadır.



HARİTA 5: 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA





HARİTA 6: ALANIN UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ



HARİTA 7: ALANIN YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

## 2. BÖLÜM: PLAN HİYARARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

### 2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI

Erdek tarihte Artake adıyla tanınmaktadır. Bu isimlere bakarak ilçenin Sitler tarafından kurulduğu söylenebilir. Ancak Erdek tarihi milattan önce 5400'lü yıllara dayanır. Artake sitlerin efsanevi krallarından biridir.

Erdek'in önünde bulunan ve günümüzde Zeytinlik olarak bilinen ada Artake ismi ile tanınıyordu. Ayrıca karşısındaki tepe üzerindeki antik kente de bu isim verilmişti.

Artake sözcüğü MÖ 2000'lerde yaygın bir dil olan Luwi dilinden gelirse de anlamı bilinmiyor. Artake'nin ne zaman ve kimler tarafından kurulduğu hakkında da bilgi yok. MÖ 8. yüzyılda Miletoslu göçmenler burasını ele geçirerek Hellenleştirmişlerdir.

Byzantionlu Stephanos, Timosthenes isimli bir İlk Çağ tarihi yazarının Artaka'nın Kyzikos'ta bir dağ ve önündeki adacığın ismi olduğunu yazdığını ileri sürmüştür. Plinius da bu adanın ismine Artacaeon olarak değinir. Bunların dışında Artake ile ilgili belirgin bir bilgi yoktur.

Miletos önderliğinde başlatılan Batı Anadolu ayaklanmasına katılan kentleri cezalandırmak için Perslerin gönderdiği donanma diğer kıyı kentleri gibi Artake'yi de talan etmiş, yakıp yıkmıştır. Buradan kaçan halk da günümüzdeki Erdek'in olduğu yere kaçarak oraya yerleşmişlerdir. Ortaçağ da Artake bir ara canlı bir kent konumuna geçmeye çalışmışsa da sonuçta her zaman yakınındaki Kyzikos'a bağımlı kalmıştır. Artake'den, geçirdiği yangın ve depremlerden dolayı günümüze hiçbir tarihi kalıntı ulaşamamıştır.

Tarih çağlarında Artake'den ilk söz eden Herodot olmuştur. Artake MÖ 7. yüzyılın başında Miletoslular tarafından kolonize edilmiş, MÖ 361 yılından önce bütün Kapıdağ ile birlikte Kyzikos'un egemenliğine girmiştir. Helenistik çağ boyunca sürekli olarak yükselip parlayan Kyzikos'un yanında gittikçe önemini yitiren Artake, Roma döneminde de bu sitenin bir dış mahallesi durumuna düşmüştür. Bizans çağıyla beraber limanları ihmal edilen ve depremlerle yıkılan binalarının taşları yağma edilen Kyzikos'un gerilemesiyle giderek gelişmeye başlamış ise de Kyzikos'un ününe yetişememiştir. Tarihçi Herodot iktisadi durumunu da ele alarak üzümünü, şarabını, zeytin ve zeytinyağını methetmiştir.

Artake 1339 yılında Orhan Gazi' nin oğlu Süleyman Paşa tarafından fethedilip Türk egemenliğine geçmiştir.

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 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.02.2015 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planında H19 paftası içerisinde yer almaktadır.

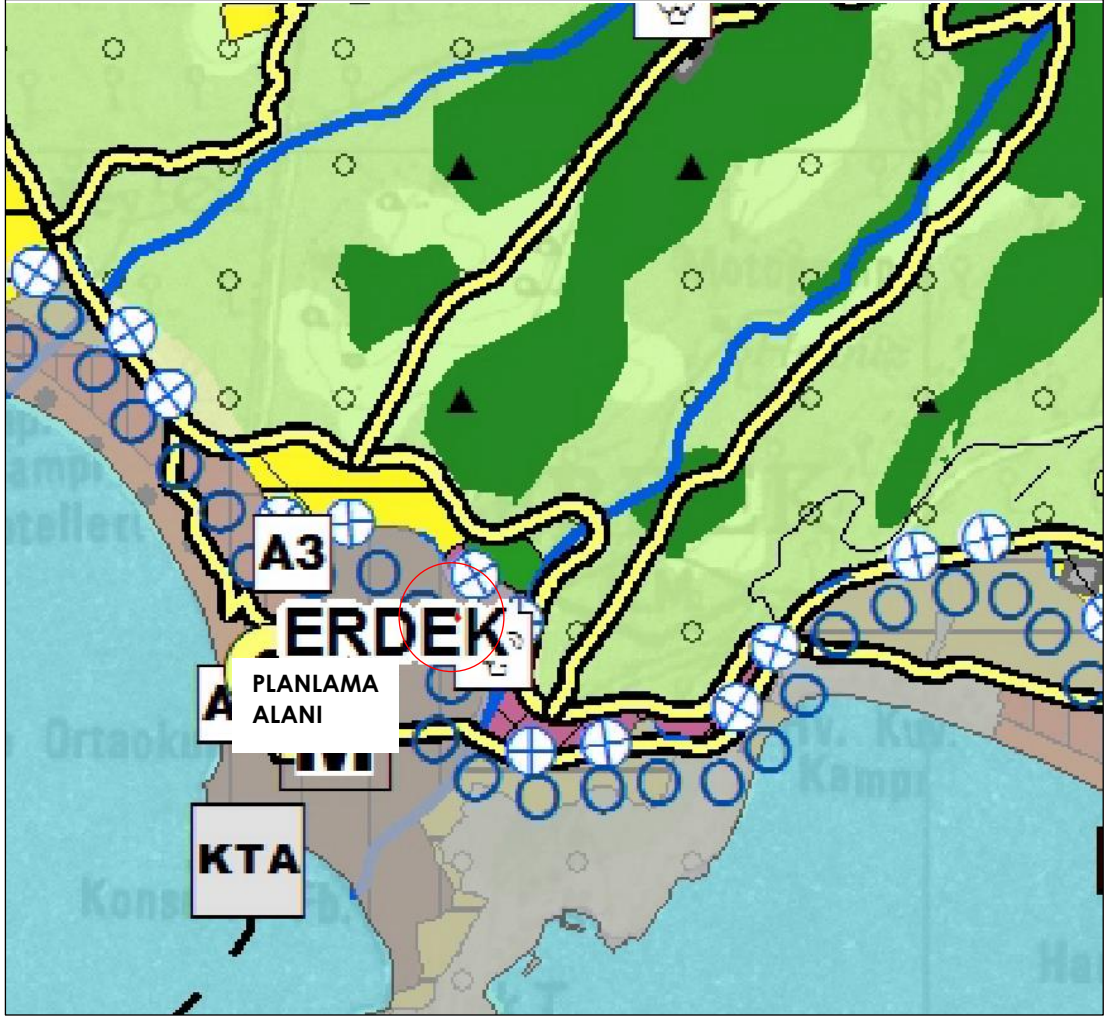
Planlama alanının fonksiyon işlevine bakıldığında “**Kentsel Meskun Alan**” lejantı ile planlı olduğu görülmektedir.



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

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

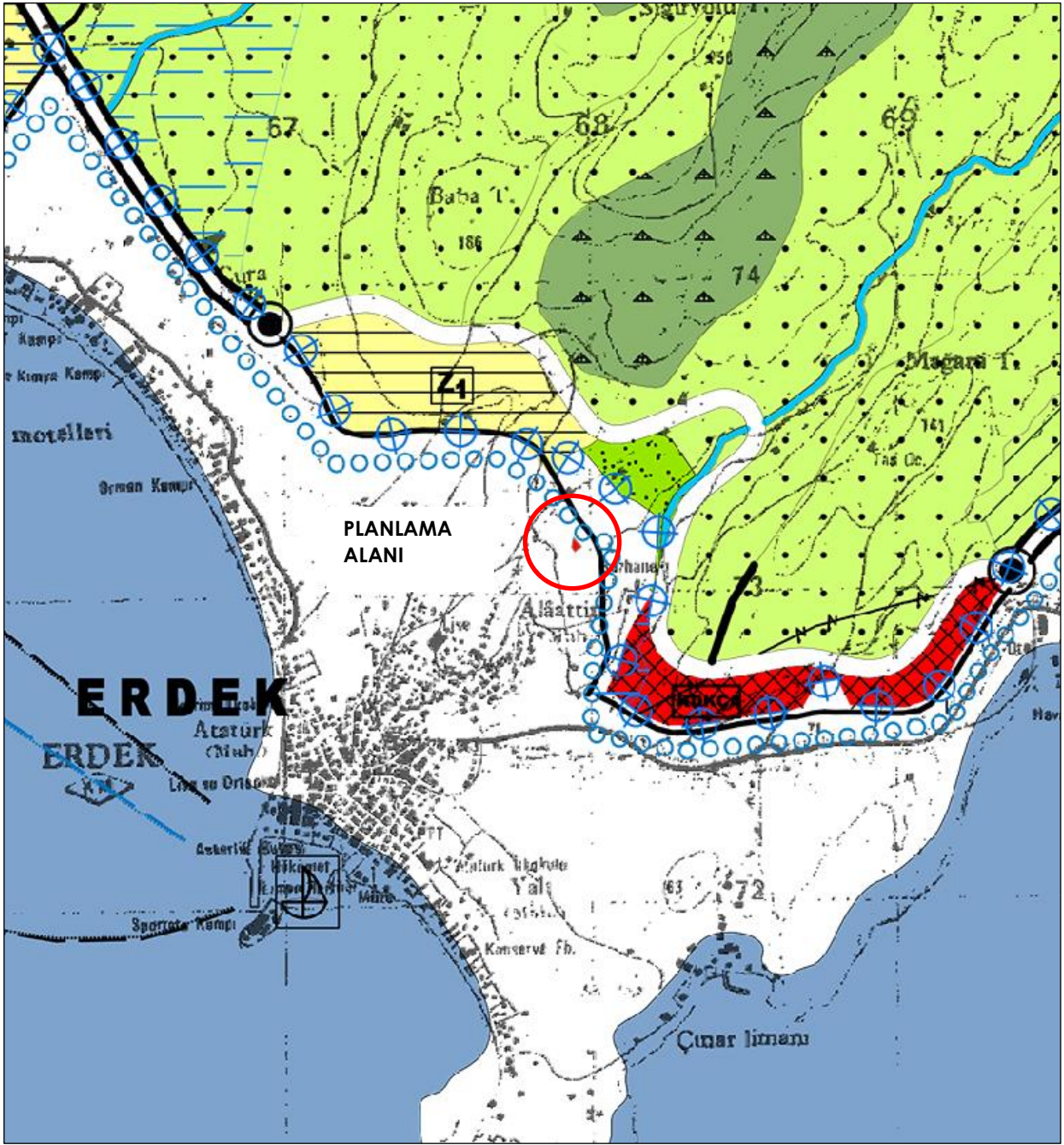
Balıkesir Marmara Güneyi-Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında H19 paftasında yer almaktadır. Plan Kültür ve Bakanlığı tarafından 30.12.2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama kararlarına bakıldığında planlama alanı sınırı dışında kaldığı ve plansız olduğu görülmektedir.



HARİTA 9: 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 NAZİM İMAR PLANI

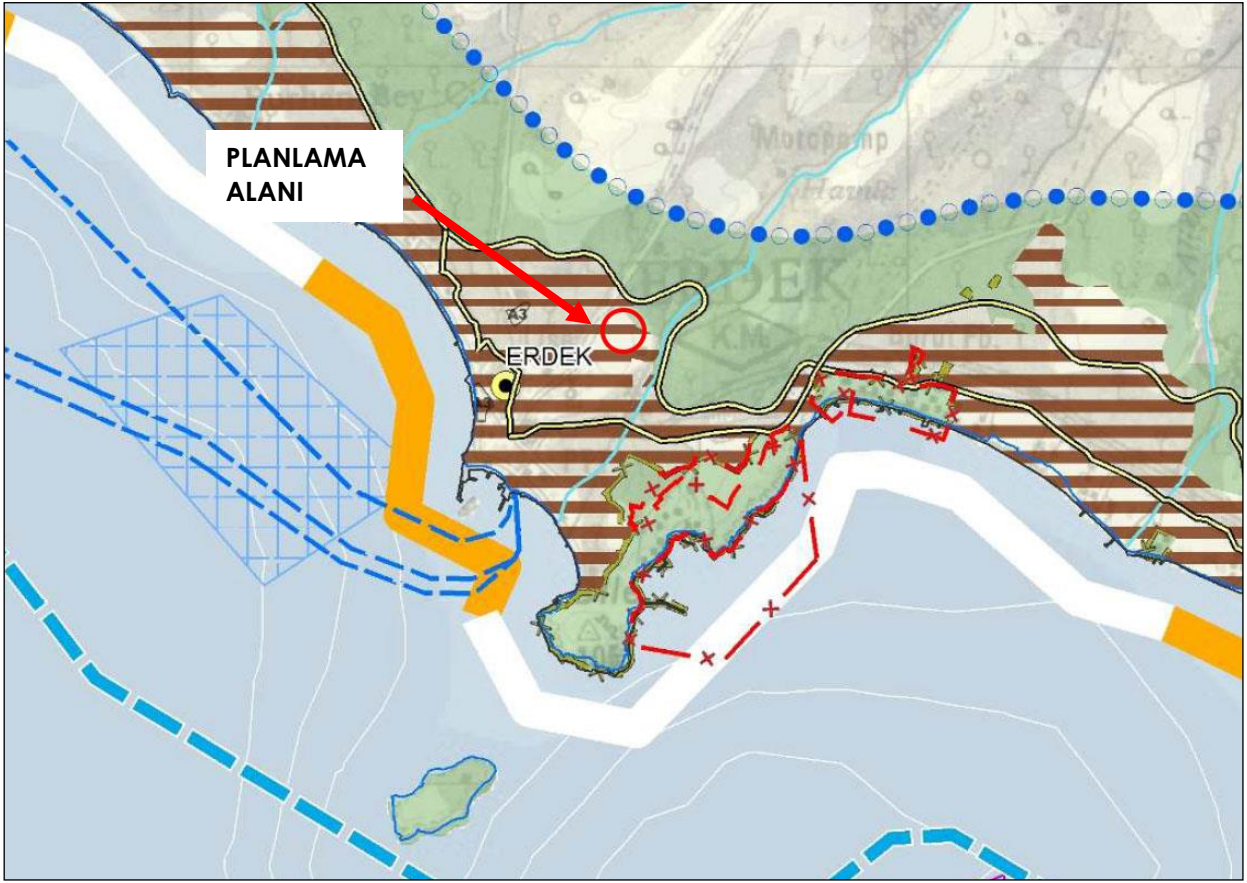
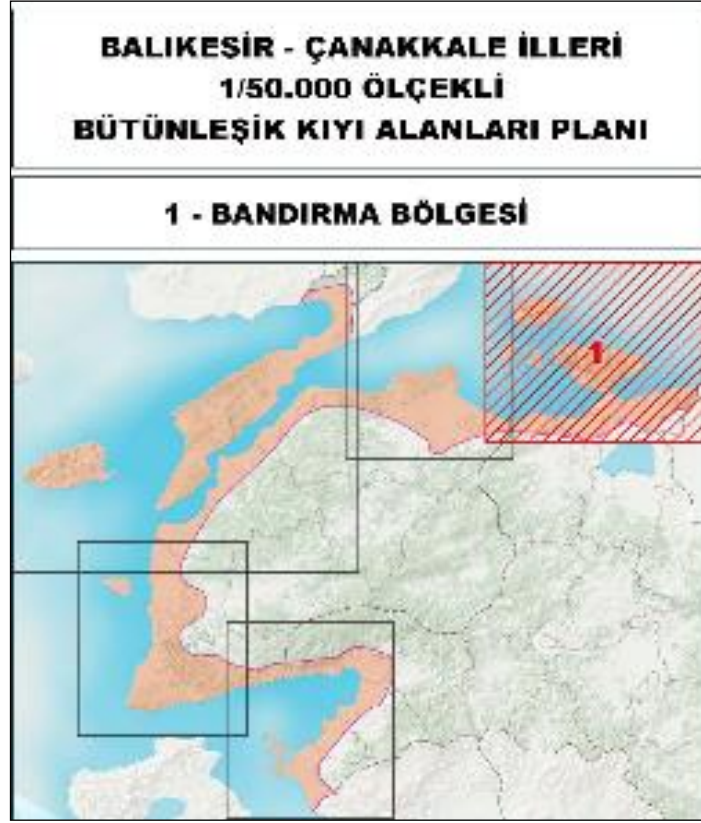
Balıkesir Marmara Güneyi-Adalar Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında H19B1 paftasında yer almaktadır. Planlama kararlarına bakıldığında planlama alanı sınırı dışında kaldığı ve plansız olduğu görülmektedir.



HARİTA 10: 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZİM 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 11: BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI**

## 2.6. MERİ İMAR PLANLARI

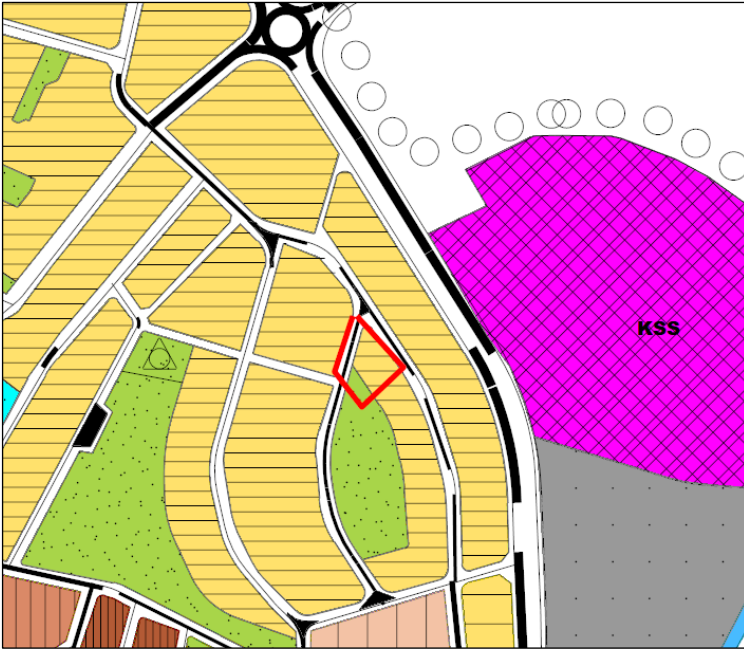
### 2.6.1.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 30.06.1988 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.

30.06.1988 onama tarihli Avşa imar planı kararları incelendiğinde; planlama alanında bulunan 852 ada 1 numaralı parselin “**Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı**” olarak planlandığı görülmektedir.

Alanın ulaşım durumuna bakıldığında doğusunda 12 m lik batısında ise 10 m lik, ikinci derece yolların bulunduğu gözlenmektedir.

Alanın çevresi incelendiğinde kuzeyinde, doğusunda ve batısında Gelişme Konut Alanlarının, güneyinde ise Gelişme Konut Alanı ve Park Alanının planlı olduğu gözlenmektedir.



HARİTA 12: MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



HARİTA 13: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA

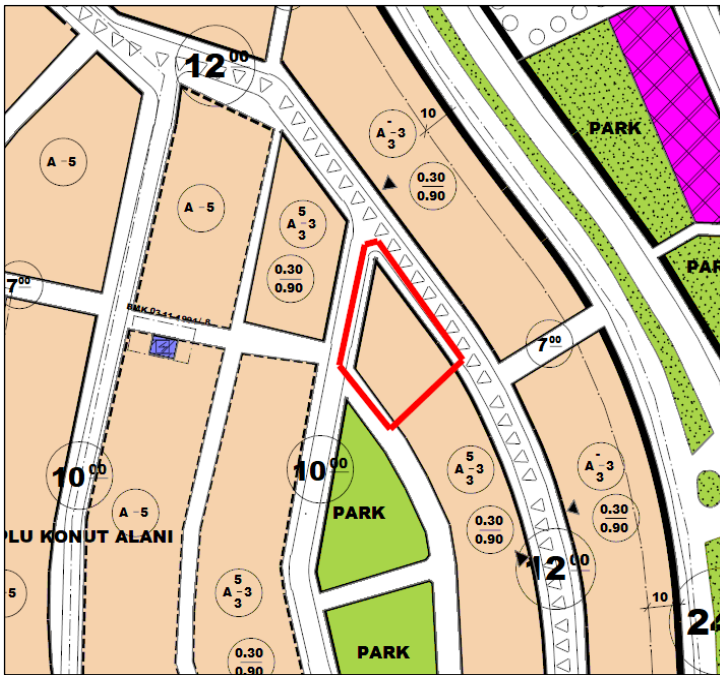
### 2.6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 30.06.1988 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.

30.06.1988 onama tarihli Avşa imar planı kararları incelendiğinde; planlama alanında bulunan 852 ada 1 numaralı parselin “**Konut Alanı**” olarak planlandığı görülmektedir. Alanın yapılaşma koşullarına bakıldığında ise Ayrık Nizam 3 Kat Ön Bahçe Mesafesi 3 m Yan Bahçe Mesafesi 5 m, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90'dır.

Alanın ulaşım durumuna bakıldığında doğusunda 12 m lik batısında ise 10 m lik, taşıt yollarının bulunduğu gözlenmektedir.

Alanın çevresi incelendiğinde kuzeyinde, doğusunda ve batısında Gelişme Konut Alanlarının güneyinde ise Gelişme Konut Alanı ve Park Alanının planlı olduğu gözlenmektedir.



**HARİTA 14: MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**



**HARİTA 15: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA**

### **2.6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI**

#### **1. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNUN KORUNMASI VE ARTTIRILMASI**

1.1. Plan bütününde tüm alanlarda, inşaat ruhsatı aşamasında ağaç röleve planı çıkarılarak, vaziyet planına işlenecektir. Yapılan uygulamanın ağaç dokusunu koruyacak şekilde gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.

1.2. Tüm imar parsellerindeki yapılanmalarda ağaçların korunarak bina konumlandırılmasının sağlanması gereklidir. Tapu kaydında belirtilen parsel büyüklüğünün, her 50 m<sup>2</sup> sine 1 (bir) ağaç dikilecektir.



1.3. Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde bir üst değer ağaç sayısı olarak kabul edilir.

1.4. Mevcut ağaçlarının rölevesi; taç genişlikleri ile birlikte projeye işlenecek korunabilecek ağaçlar belirlenecektir. Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç var ise, korunabilen ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülecektir.

1.5. Korunması gereken önemli ağaçların tespiti halinde yapı yaklaşma (bahçe) mesafeleri Belediye Meclisinin yetkisi dâhilinde değiştirilebilir.

1.6. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki belirtilen şartlar kapsamında Erdek Belediye Başkanlığı'nın uygun göreceği, imar planında kamunun kullanımına ayrılmış alana/alanlara gerekli ağaçlar dikilecektir.

1.7. Bu işlemleri tamamlanmamış yapılara yapı kullanma izni verilemez.

2. TERCİHLİ KULLANIM ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER: (ÇUĞRA BÖLGESİNDEKİ TKA, TKA<sub>1</sub>, TKA<sub>2</sub> VE KASTRİ BÖLGESİNDEKİ TKA ALANLARINDA)

Uygulama imar planında "Tercihli Kullanım Alanları" (T.K.A.) olarak tanımlanan alanlarda, II. Konut, otel, motel, apart otel, pansiyon, çadırılı kamp tesisleri, bungolov, gazino, lokanta ve bar yapılabilir.

Konut

\_\_\_\_\_ : Otel, Motel, Pansiyon, Apart otel, Gazino, Lokanta,

TKA; TKA<sub>1</sub>; TKA<sub>2</sub>

Bungolov, Bar, Çadırılı, Kamp Tesisleri

2.1. ÇUĞRA VE KASTRİ BÖLGESİNDEKİ T.K.A. ALANLARINDA

2.1.1. TURİSTİK TESİS YAPILDIĞI TAKDİRDE:

2.1.1.1. OTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

2.1.1.1.1. Emsal=1.00 olup, T.A.K.S= 0.50'yi aşamaz.  $h_{max}=15,50$  metre olup yapı, 5 katı geçemez.

2.1.1.1.2. Zemin katta asma kat düzenlendiğinde; bina yüksekliğine 2.40 metre ilave edilebilir.

2.1.1.1.3. Asma kat bağlantılı olduğu zemin kat alanının 2/3 'ünden büyük olamaz. Bu kat, zemin kat ile bağlantılı olacak ve zemin katla işlevsel (fonksiyonel) bütünlük sağlayacaktır.

2.1.1.1.4. Asma katta yatak birimleri düzenlenemez.

2.1.1.1.5. Tesisatın geçirildiği galeri kat düzenlendiğinde ilave edilen  $h_{max}=1.80$  metre bina yüksekliğine dâhil değildir.

2.1.1.1.6. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.50 metreden az olamaz.

2.1.1.1.7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

2.1.1.1.8. Kastri Bölgesinde otel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> dir.

2.1.1.2. MOTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

2.1.1.2.1. Emsal=0.90 olup, T.A.K.S= 0.30'u aşamaz.  $h_{max}=9,50$  metre olup, yapı 3 katı geçemez.

2.1.1.2.2. Zemin katta asma kat düzenlendiğinde; bina yüksekliğine 2.40 metre ilave edilebilir.

2.1.1.2.3. Asma kat bağlantılı olduğu zemin kat alanının 2/3 'ünden büyük olamaz. Bu kat, zemin kat ile bağlantılı olacak ve zemin katla işlevsel (fonksiyonel) bütünlük sağlayacaktır.

2.1.1.2.4. Asma katta yatak birimleri düzenlenemez.

2.1.1.2.5. Tesisatın geçirildiği galeri kat düzenlendiğinde ilave edilen  $h_{max}=1.80$  metre bina yüksekliğine dâhil değildir.

2.1.1.2.6. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

2.1.1.2.7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

2.1.1.2.8. Kastri Bölgesinde motel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> dir.

2.1.1.3. APART OTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

2.1.1.3.1. Emsal=0.20 olup, T.A.K.S= 0.10'yi aşamaz.  $h_{max}=6,50$  metre olup yapı, 2 katı geçemez.

2.1.1.3.2. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

2.1.1.3.3. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

2.1.1.3.4. Kastrî Bölgesinde Apart Otel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> dir.

2.1.1.4. GAZİNO, LOKANTA VE BAR YAPILDIĞI TAKDİRDE:

2.1.1.4.1. Emsal=0.50 olup,  $h_{max}=5,50$  metre olup yapı, 1 katı geçemez.

2.1.1.4.2. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

2.1.1.4.3. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

2.1.1.5. KAMPİNG VE BUNGALOV YAPILDIĞI TAKDİRDE:

2.1.1.5.1. Emsal=0.10 olup,  $h_{max}=4,50$  metreyi geçemez.

2.1.1.5.2. Bungalov: Bir oda ve banyodan oluşan 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen portatif konaklama birimleridir.

2.1.1.5.3. İki bungalov arası minimum 3,00 metredir.

2.1.1.5.4. Portatif veya ahşap bungalov yapılması halinde bu alanlar yapı inşaat alanına dahil edilir. Bu binalar bahçe mesafelerine tecavüz edemez.

2.1.1.5.5. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

Arka bahçe mesafeleri: Arka bahçe mesafesi plan notlarında(15. Maddede) belirtilen hükümler doğrultusunda belirlenir.

## 2.2. ÇUĞRA BÖLGESİNDE KONUT VE PANSİYON YAPILDIĞI TAKDİRDE:

( TKA - TKA<sub>1</sub> - TKA<sub>2</sub>)

2.2.1.Çuğra bölgesinde ( TKA - TKA<sub>1</sub> - TKA<sub>2</sub>) konut ve pansiyon yapıldığı takdirde planda aksi belirtilmedikçe aşağıdaki hükümler geçerlidir.

Yapılaşma koşulları tanımlandıkları alan itibariyle aşağıda belirtilen değerleri geçemez.

TKA: TAKS = 0.20, KAKS = 0.40, Hmax: 2 kat ( 6,50 metre )

TKA<sub>1</sub>: TAKS = 0.25, KAKS = 1.00, Hmax: 4 kat ( 12,50 metre )

TKA<sub>2</sub>: TAKS = 0.35, KAKS = 0.70, Hmax: 2 kat ( 6,50 metre )

2.2.2.Toplam inşaat alanını, maksimum yapı yüksekliğini geçmemek ve yapı yaklaşma mesafeleri ile yapılar arasındaki mesafelere uymak koşulları ile parselde birden fazla yapı yapılabilir.

2.2.3.Bina yüksekliklerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 29. madde hükümleri geçerlidir.

2.2.4.Bahçe mesafelerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18. madde ve değişiklik hükümleri ile plan notlarında (15. Madde) belirtilen arka bahçe mesafeleri ile ilgili hükümler geçerlidir.

2.2.5.Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

## 2.3. KASTRİ BÖLGESİNDE KONUT VE PANSİYON YAPILMASI HALİNDE:

2.3.1.TAKS=0.20, KAKS=0,40 olmak kaydıyla, h<sub>max</sub>=6,50 metre olup yapı, 2 katı geçemez.

2.3.2.Toplam inşaat alanını, maksimum yapı yüksekliğini geçmemek ve yapı yaklaşma mesafeleri ile yapılar arasındaki mesafelere uymak koşulları ile birden fazla yapı yapılabilir. Blok yapılması halinde, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 25. maddesinde belirlenen hükümlere uyulacaktır.

2.3.3.Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe mesafeleri 5.00 metreden az olamaz.

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

2.3.4.Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

2.3.5.Kastri Bölgesinde konut ve pansiyon yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 400 m<sup>2</sup> dir.

### 3. İMAR PLANINLARINDA TURİZM BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESİS (TT) KULLANIM ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

Planda Turizm Tesis kullanım alanları olarak tanımlanan alanlarda, otel, motel, apart otel, çadırli kamp tesisleri, bungolov, gazino, lokanta, disko ve bar yapılabilir.

#### 3.1. ÇUĞRA BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESİS (T.T.) ALANLARINDA

##### 3.1.1. OTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.1.1.1. Emsal=1.50 olup, T.A.K.S= 0.50'yi aşamaz. Kat Adedi 4 katı geçemez.

3.1.1.2. Zemin katta asma kat düzenlendiğinde; bina yüksekliğine 2.40 metre ilave edilebilir.

3.1.1.3. Asma kat bağlantılı olduğu zemin kat alanının 2/3 'ünden büyük olamaz. Bu kat, zemin kat ile bağlantılı olacak ve zemin katla işlevsel (fonksiyonel) bütünlük sağlayacaktır.

3.1.1.4. Asma katta yatak birimleri düzenlenemez.

3.1.1.5. Tesisatin geçirildiği galeri kat düzenlendiğinde ilave edilen h<sub>max</sub>=1.80 metre bina yüksekliğine dâhil değildir.

3.1.1.6. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 5 kata kadar 3.50 metreden az olamaz. 6 ve üstü katlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesi gereği uygulama yapılır.

3.1.1.7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak

kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

### 3.1.2. APART OTEL YAPILMASI HALİNDE

3.1.2.1. Emsal=0.20 olup, T.A.K.S= 0.10'u aşamaz.  $h_{max}=6,50$  metre olup yapı, 2 katı geçemez.

3.1.2.2. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden az olamaz.

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.1.2.3. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

### 3.1.3. MOTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.1.3.1. Emsal=0.90 olup, T.A.K.S= 0.50'yi aşamaz.  $h_{max}=9,50$  metre olup, yapı 3 katı geçemez.

3.1.3.2. Zemin katta asma kat düzenlendiğinde; bina yüksekliğine 2.40 metre ilave edilebilir.

3.1.3.3. Asma kat bağlantılı olduğu zemin kat alanının 2/3 'ünden büyük olamaz. Bu kat, zemin kat ile bağlantılı olacak ve zemin katla işlevsel (fonksiyonel) bütünlük sağlayacaktır.

3.1.3.4. Asma katta yatak birimleri düzenlenemez.

3.1.3.5. Tesisatın geçirildiği galeri kat düzenlendiğinde ilave edilen  $h_{max}=1.80$  metre bina yüksekliğine dâhil değildir.

3.1.3.6. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.1.3.7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

#### 3.1.4. GAZİNO, LOKANTA VE BAR YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.1.4.1. Emsal=0.50 ve  $h_{max}=5,50$  metre olup, yapı 1 katı geçemez.

3.1.4.2. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden,

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.1.4.3. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

#### 3.1.5. KAMPİNG VE BUNGALOV YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.1.5.1. Emsal=0.10 olup,  $h_{max}=4,50$  metreyi geçemez.

3.1.5.2. Bungalov: Bir oda ve banyodan oluşan 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen portatif konaklama birimleridir.

3.1.5.3. İki bungalov arası minimum 3,00 metredir.

3.1.5.4. Portatif veya ahşap bungalov yapılması halinde bu alanlar yapı inşaat alanına dahil edilir. Bu binalar bahçe mesafelerine tecavüz edemez.

3.1.5.5. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

#### 3.2. KASTRİ BÖLGESİ ( ASKERİ EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİ İLE SİT ALANI ARASINDAKİ ALANLAR )

Planda turizm tesis alanları olarak tanımlanan alanlarda, otel, apart otel, motel, çadırılı kamp tesisleri, bungalov, gazino, lokanta, bar yapılabilir.

#### 3.2.1. OTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.2.1.1. Emsal=1.50 olup, T.A.K.S= 0.50'yi aşamaz.  $h_{max}$ =serbesttir.

3.2.1.2. Zemin katta asma kat düzenlendiğinde; bina yüksekliğine 2.40 metre ilave edilebilir.

3.2.1.3. Asma kat bağlantılı olduğu zemin kat alanının 2/3 'ünden büyük olamaz. Bu kat, zemin kat ile bağlantılı olacak ve zemin katla işlevsel (fonksiyonel) bütünlük sağlayacaktır.

3.2.1.4. Asma katta yatak birimleri düzenlenemez.

3.2.1.5. Tesisatın geçirildiği galeri kat düzenlendiğinde ilave edilen  $h_{max}=1.80$  metre bina yüksekliğine dâhil değildir.

3.2.1.6. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 5 kata kadar 3.50 metreden az olamaz. 6 ve üstü katlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesi gereği uygulama yapılır.

3.2.1.7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

3.2.1.8. Otel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> dir.

3.2.2. MOTEL YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.2.2.1. Emsal=0.90 olup, T.A.K.S= 0.50'yi aşamaz.  $h_{max}=9,50$  metre olup, yapı 3 katı geçemez.

3.2.2.2. Zemin katta asma kat düzenlendiğinde; bina yüksekliğine 2.40 metre ilave edilebilir.

3.2.2.3. Asma kat bağlantılı olduğu zemin kat alanının 2/3 'ünden büyük olamaz. Bu kat, zemin kat ile bağlantılı olacak ve zemin katla işlevsel (fonksiyonel) bütünlük sağlayacaktır.

3.2.2.4. Asma katta yatak birimleri düzenlenemez.

3.2.2.5. Tesisatın geçirildiği galeri kat düzenlendiğinde ilave edilen  $h_{max}=1.80$  metre bina yüksekliğine dâhil değildir.

3.2.2.6. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metre denize cephesi olan parsellerde 10 m den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.2.2.7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.



3.2.2.8. Motel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> dir.

3.2.3. GAZİNO, LOKANTA VE BAR YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.2.3.1. Emsal=0.50 ve  $h_{max}=5,50$  metre olup, yapı 1 katı geçemez.

3.2.3.2. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, denize cephesi olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10 m'den az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.2.3.3. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

3.2.3.4. Gazino, Lokanta ve Bar yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> dir.

3.2.4. KAMPİNG VE BUNGALOV YAPILDIĞI TAKDİRDE:

3.2.4.1. Emsal=0.10 olup,  $h_{max}=4,50$  metreyi geçemez.

3.2.4.2. Bungolov: Bir oda ve banyodan oluşan 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen portatif konaklama birimleridir.

3.2.4.3. İki bungolov arası minimum 3,00 metredir.

3.2.4.4. Portatif veya ahşap bungalov yapılması halinde bu alanlar yapı inşaat alanına dahil edilir. Bu binalar bahçe mesafelerine tecavüz edemez.

3.2.4.5. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden, az olamaz

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.2.4.6. Kamping ve Bungolov yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> dir.

3.2.5. APART OTEL YAPILMASI HALİNDE

3.2.5.1. Emsal=0.20 olup, T.A.K.S= 0.10'u aşamaz.  $h_{max}=6,50$  metre olup yapı, 2 katı geçemez.

3.2.5.2. Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri 5.00 metreden az olamaz.

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.00 metreden az olamaz.

3.2.5.3. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

3.2.5.4. Apart otel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> dir.

4. KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİ TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA YER ALDIĞI TAKDİRDE:

4.1. KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİ YAPILMASI HALİNDE:

4.1.1.Kamu eğitim ve dinlenme tesislerinde aksi planda belirtilmediği sürece aşağıdaki maddeler gereği uygulama yapılır.

4.1.2.TAKS=0.30 ve KAKS= 0.90'ı olarak yapılaşma değerleri belirlenmiştir.

4.1.3.Bina yüksekliklerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 29. maddesi ve değişiklik hükümleri geçerlidir.

4.1.4.Bahçe mesafelerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18.maddesi ve değişiklik hükümleri ile plan notlarında belirtilen arka bahçe mesafeleri ile ilgili hükümler geçerlidir.

4.1.5.Bir parselde birden fazla yapı yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri gerekli ölçülerde bırakıldıktan sonra, her yapı için istenilen yönde olmak kaydı ile ön, arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her yapı için) ayrı ayrı bırakılır.

4.1.6.Tercihli kullanım alanlarında bulunan Kamu Eğitim ve Dinlenme Tesislerindeki mevcut yapıların bulunduğu parsellerde, ilave yapı yapılamaz.

5. KASTRİ BÖLGESİNDEKİ TİCARET ALANLARINDA ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

Planda ticaret alanları olarak tanımlanan yerlerde, tercihli olarak ticari üniteler ile T.K.A kullanımları (Otel, motel, apart otel, pansiyon, çadırli kamp tesisleri, bungolov, gazino, lokanta ve bar ) yapılabilir.

5.1. TİCARİ ÜNİTE YAPILMASI HALİNDE:

5.1.1.Taks=0,20, Kaks= 0.40, h<sub>max</sub>: 6.50 olup, 2 kattır.

5.1.2.Bahçe mesafeleri: İmar planında aksi belirtilmedikçe uygulanacak bahçe mesafeleri aşağıdaki gibidir.

Ön bahçe mesafeleri: Ön bahçe mesafeleri 5.00 metreden az olamaz.

Yan bahçe mesafeleri: Yan bahçe mesafeleri 3.50 metreden az olamaz. Ancak trafik yollarına ve yaya yollarına bakan yerlerde 5 metreden az olamaz.

5.1.3. Bir parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde, parsel bütününde bahçe mesafeleri plandaki ölçüler de bırakıldıktan sonra, her blok için istenilen yönde olmak kaydı ile ön arka ve yan bahçe mesafeleri o parsel için verilen ölçülerde (her blok için ) ayrı ayrı bırakılır.

5.1.4. Toplam inşaat alanını, maksimum yapı yüksekliğini geçmemek ve yapı yaklaşma mesafeleri ile yapılar arasındaki mesafelere uymak koşulları ile yapılar, ayırık veya bitişik—nizamda yapılabilir. Blok yapılması halinde, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 25.madde hükümleri geçerlidir.

5.1.5. Bu alanlarda parsel büyüklükleri ve bahçe mesafeleri hususunda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 17. maddesi, 18.maddesi ve değişiklik hükümleri ile plan notlarında belirtilen arka bahçe mesafeleri ile ilgili hükümler geçerlidir.

5.1.6. Planda tercihli kullanım alanları olarak tanımlanan alanlarda, otel, motel, apart otel, pansiyon, çadırlı kamp tesisleri, bungalov, gazino, lokanta ve bar yapılabilir.

#### Konut

\_\_\_\_\_ : Otel, Motel, Pansiyon, Apart otel, Gazino,

TKA; TKA<sub>1</sub>;TKA<sub>2</sub> Lokanta, Bungalov, Bar, Çadırlı, Kamp Tesisleri

### 6. KASTRİ BÖLGESİNDEKİ TİCARİ REKREASYON ALANLARINDA ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

Tercihli olarak TKA alan kullanımları yanı sıra, günübirlik eğlence, dinlence, alışveriş kompleksleri ve yemek fonksiyonlarına yönelik kullanımların yer alabileceği rekreasyon alanlarıdır.

#### 6.1. REKREASYON ALANI OLARAK UYGULANMASI HALİNDE:

Bu alanlarda rekreatif amaçlı kullanımlar yer alabilir. Şöyle ki;

6.1. Erdek'e özgü hediyelik eşyaları da alabileceği satış ünitelerinin ve gerekli sayıda bay-bayan wc-lavabo, servis mekânların bulunduğu alışveriş üniteleri,

6.2. Zengin balık türleri ile içerisinde mutfak, depo, wc-lavabo ve servis birimleri yer alacağı balık lokantaları,

6.3. Zengin yemek türleri ile içerisinde mutfak, depo, wc-lavabo ve servis birimleri yer alacağı tavernalar, içkili ve içkisiz lokantalar, restoranlar,

6.4. Açık ve kapalı mekânlardan oluşan kahvehane, gazino, restoran, kafeterya, birahane, kır kahveleri, çay bahçeleri, büfe, (bu mekânlarda mutfak, depo, bay-bayan wc-lavabo ve servis birimleri yer alacaktır ),

6.5. Sinema, tiyatro, sergi salonları,

6.6. Oyun salonu, Dans salonu, düğün salonu, gece kulübü, bar, diskotek ve benzeri içkili ve içkisiz eğlence yerleri,

6.7. El sanatlarımızın yaşatılmasına yönelik eğitim ve öğretimin verildiği, satışlarının yapılabileceği mekânların oluşturulacağı hobi evleri,

6.8. Pc, langirt v.s oyun alanları, açık hava sinema ve tiyatrosu gibi kullanımlar yer alabilir.

6.9. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>, Emsal: 0.50 ve kat adedi 2 katı geçemez.

6.10. Bu alanlardaki kullanım çeşitliliği, ihtiyaca göre Erdek Belediyesince düzenlenecektir.

6.11. Bu alanlarda parsel büyüklükleri ve bahçe mesafelerinde bu plan notlarının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 17. maddesi ile 18.maddesi ve değişiklik hükümleri ile plan notlarında belirtilen arka bahçe mesafeleri ile ilgili hükümler geçerlidir.

6.12. Planda tercihli kullanım alanları olarak tanımlanan alanlarda, otel, motel, apart otel, pansiyon, çadırılı kamp tesisleri, bungolov, gazino, lokanta ve bar yapılabilir.

#### Konut

————— : Otel, Motel, Pansiyon, Apart otel, Gazino, Lokanta,

TKA; TKA<sub>1</sub>;TKA<sub>2</sub> : Bungolov, Bar, Çadırılı, Kamp Tesisleri

#### 7. KASTRİ BÖLGESİNDE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YER ALACAK TESİSLERDE YAPILANMA KOŞULLARI:

7.1. Sosyal ve Kültürel Tesis alanlarında ihtiyaca yönelik olarak, kütüphane, konferans salonu, konser salonu, tiyatro, sinema sergi salonu gibi kültürel tesisler yapılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları Erdek Belediyesi'nce uygun görülecek avan projeye göre yapılacaktır.

7.2. Temel Eğitim Tesis Alanı, Üniversite ( yüksek okul ) alanı, belediye hizmet alanı gibi alanlarda, yapılanma koşulları, Erdek Belediyesi'nce belirlenerek, uygun görülecek avan projeye göre yapılacaktır.

7.3. Oto terminal alanında yapılacak yapıları inşaat emsali ve bina yüksekliği, Erdek Belediyesi'nce uygun görülecek avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca Oto Terminal alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, plan tadilatına gerek kalmaksızın Emniyet Hizmet Alanı ve Akaryakıt İstasyonu kullanımları için yer ayrılabilir. Bu kullanımlar

için, alan, inşaat emsali ve bina yükseklikleri, Erdek Belediyesi'nce uygun görülecek avan projeye göre yapılacaktır.

7.4. Açık ve kapalı spor alanında, stadyum, antrenman sahaları, kapalı spor salonları, basketbol, tenis, futbol, voleybol, açık ve kapalı kortlar, yüzme havuzu, atış poligonlar vb. tesisler ile bunlara servis verecek, yönetim, ticaret vb. yan tesisler yer alabilir. İnşaat emsali ve bina yüksekliği, Erdek Belediyesi'nce uygun görülecek avan projeye belirlenecek olup serbest bırakılmıştır.

7.5. Dini tesis alanlarında, Erdek Belediyesi'nce uygun görülecek avan projeye belirlenecek olup serbest bırakılmıştır.

7.6. Pazar alanı olarak ayrılan alanda haftada bir gün kurulan yiyecek ve giyecek ile el sanatlarına yönelik her türlü ürünlerin de satışların yapılabileceği bir alan olup diğer günlerde otopark olarak kullanılabilir.

7.7. Kentsel Çalışma Alanlarında, yollara olan yapı yaklaşma mesafeleri planda belirtilen mesafeden az olamaz.

8. KASTRİ BÖLGESİNDEKİ TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSUL ALANLARDA ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

8.1. Bu alanlarda ayırmadan sonra elde edilecek her parsel 20.000 m<sup>2</sup>'den daha küçük olamaz.

8.2. Tapuda zeytinlik olarak vasıflandırılan alanlarda 3573/4086 sayılı Zeytinliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri geçerlidir.

8.3. Diğer hususlar için 1/25000 ölçekli Erdek-Kapıdağ Yarımadası Çevre Düzeni Nazım İmar Planı 4.4.1. maddesindeki koşullar geçerlidir.

## 9. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

### 9.1. GENEL HÜKÜMLER

9.1.1.Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

9.1.2.Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini ( 0.50 ) m. aşabilir.

9.1.3.Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümler ile irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

9.1.4.Tescilli yapılar anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara dâhil değildir.

9.1.5.Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar içinde bu yetki kullanılır.

## 9.2. BİTİŞİK NİZAMDA ÇATILAR:

9.2.1.Çatı, bina son kat tavan betonunun saçak ucundan başlar ve %33'ü aşamaz. (Teras çatı yapılamaz.)

9.2.2.Bina son kat tavan betonu farklı kotlarda düzenlendiğinde çatı her bir beton yüzeyinin ucundan başlar ve eğim %33'tür.

9.2.3.Parsel ön cephe hattının, arka cephe hattına paralel olmadığı durumlarda, çatı eğimi parsel ön cephe hattının orta noktasından hesaplanır."

9.2.4.Çatı eğimi komşuya verilemez.

9.2.5.Bitişik nizamda çatı ahşap ve çelik konstrüksiyonla çözülebilir. Beton çatı olamaz.

9.2.6.Saçak uçlarından itibaren oluşturulacak teraslar komşu parsellere 1.50 metreden fazla yaklaşamaz

9.2.7.Çatı aralarına yapılan piyeslerin aydınlanabilmesi için çeşitli ölçülerde kuşluk yapılabilir. Ancak, pencereler eklenerek bant haline getirilemez. İki kuşluk arası minimum mesafe 0.80 metredir.

9.2.8.Kuşluklar hiçbir şekilde çatı mahyasını aşamaz.

9.2.9.Çatı mahyası 3.00 metreyi geçen yerlerde çatı boşluğu döşeme ile bölünemez. Son kat döşemesiyle çatı arasına hiçbir şekilde döşeme yapılamaz.

9.2.10. Her türlü yapı sisteminde kalkan duvarlar h=2.00 metreyi geçtiğinde düşey ve yatay hatıllarla sisteme bağlanması zorunludur.

9.2.11. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz.

9.2.12. Çatı aralarında yapılacak piyesler yaşam mekânı olarak düzenlendiğinde minimum yükseklik 1,80 metre olacaktır ve inşaat net alanına dâhil edilecektir. Çatı aralarında bir alt kat ile bağlantılı piyesler yapılabilir. Bu kısımlarda su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler düzenlenebilir.

9.2.13. Çekme kat yapılamaz.

## 9.3. AYRIK NİZAM YAPILARDA ÇATILAR:

### 9.3.1.TKA,TKA<sub>2</sub> VE GELİŞME KONUT ALANINDAKİ DUBLEKS - TRİPLEKS ÇATILAR.

9.3.1.1. Ahşap ve çelik çatı yapılabilir. Ayrık nizamda çatı yapılması mecburidir.(teras çatı yapılamaz.)

9.3.1.2. Çatı, bina son kat tavan betonu üzerinden saçak uçlarından başlar ve min %33-max:%50' dir.

9.3.1.3. Son kat tavan betonu olmadığı taktirde saçak ucu 6.50 kotunu aşamaz.

9.3.1.4. Çatı mahyası 3.00 metreyi geçen yerlerde çatı boşluğu döşeme ile bölünemez. Son kat döşemesi ile çatı arsına hiçbir şekilde döşeme yapılamaz.

9.3.1.5. Her türlü yapı sisteminde kalkan duvarlar h=2.00 metreyi geçtiğinde düşey ve yatay hatıllarla sisteme bağlanması zorunludur.

9.3.1.6. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz.

9.3.1.7. Çatı aralarında bir alt kat ile bağlantılı piyesler yapılabilir. Ancak bu kısımlarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler çözümlendiğinde yapı K.A.K.S. alanına dahildir.

9.3.1.8. Çatı aralarında yapılacak piyesler yaşam mekânı olarak düzenlendiğinde minimum yükseklik 1.80 metre olacaktır.

9.3.1.9. Çatı aralarında yapılacak teraslar gömme teras olarak düzenlenecektir. Komşu duvarlara 1.50 metre yaklaşmak kaydıyla güneşlenme terası düzenlenebilir.

9.3.1.10. Çatı aralarına yapılan piyeslerin aydınlanabilmesi için çeşitli ölçülerde kuşluk yapılabilir. Ancak pencereler eklenerek bant haline getirilemez. İki kuşluk arası minimum mesafe 0.80 metredir.

9.3.1.11. Kuşluklar hiçbir şekilde çatı mahyasını aşamaz

9.3.1.12. Çatı yüzeyleri farklı kotlarda mahya oluşturabilir.

9.3.1.13. Çekme kat yapılamaz.

9.3.2. AYRIK NİZAMDA KONUT ( APARTMAN ) TİPİ YAPILARDA ÇATILAR:

9.3.2.1. Ahşap ve çelik çatı yapılabilir. Ayrık nizamda çatı yapılması mecburidir. (teraz çatı yapılamaz)

9.3.2.2. Çatı, bina son kat tavan betonu üzerinden saçak uçlarından başlar ve %33 tür.

9.3.2.3. Son kat tavan betonu olmadığı taktirde saçak ucu 15.50m.(5 katlı yerler) kotunu aşamaz.

9.3.2.4. Çatı mahyası 3.00 metreyi geçen yerlerde çatı boşluğu döşeme ile bölünemez. Son kat döşemesi ile çatı arsına hiçbir şekilde döşeme yapılamaz.

9.3.2.5. Her türlü yapı sisteminde kalkan duvarlar h=2.00 metreyi geçtiğinde düşey ve yatay hatıllarla sisteme bağlanması zorunludur.

9.3.2.6. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz.

9.3.2.7. Çatı aralarında bir alt kat ile bağlantılı piyesler yapılabilir. Ancak bu kısımlarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler olarak çözümlendiğinde yapı K.A.K.S. alanına dahildir.

9.3.2.8. Çatı aralarında yapılacak piyesler yaşam mekânı olarak düzenlendiğinde minimum yükseklik 1,80 metre olacaktır.

9.3.2.9. Çatı aralarında yapılacak teraslar gömme teras olarak düzenlenecektir. Komşu duvarlara 1,50 metre yaklaşmak kaydıyla güneşlenme terası düzenlenebilir.

9.3.2.10. Çatı aralarına yapılan piyeslerin aydınlanabilmesi için çeşitli ölçülerde kuşluk yapılabilir. Ancak pencereler eklenerek bant haline getirilemez. İki kuşluk arası minimum mesafe 0.80 metredir.

9.3.2.11. Kuşluklar hiçbir şekilde çatı mahyasını aşamaz.

9.3.2.12. Çekme kat yapılamaz.

9.3.2.13. Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini ( 0.50 ) m. aşabilir.

9.3.2.14. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümler ile irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

9.3.2.15. Tescilli yapılar anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara dahil değildir.

9.3.2.16. Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar içinde bu yetki kullanılır.

## 10. KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER:

10.1. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

10.2. Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demir yolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi trafo, eşanjör, elevatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tâbi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.



10.3. Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, 58 inci madde de sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

10.4. Belediyece büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

10.5. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescilli olup, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olmayan yapılar da 4708 Sayılı Kanun hükümlerine tabidir. (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu 12.11.2001 tarihli Genelgesi Md:15)

## 11. YÜZME HAVUZLARI

11.1. Yüzme havuzu sanayi tesislerinden, gürültüden, duman, toz ve serpintisinden, yol kenarlarından, havuz içine yaprak, dal vb. maddelerin düşmesi ihtimali olan ağaçlık alanlardan, deniz, göl, nehir, dere, kanalizasyon yolu, fosseptik çukur ve sel yatağından uzak, güneş alan bir yere yapılmalıdır.

11.2. Yüzme havuzu yapımı, işletilmesi ve yüzme havuzu suyu hazırlanması ile ilgili teknik hususlarda TS 11899 standardına uyulacaktır.

11.3. İmar planı içerisinde yapılacak yüzme havuzları ruhsata tabidir.

## 12. BODRUM KATLAR

Uygulama imar planı içerisinde yapılacak yapılarda bodrum katta iskân edilebilen bağımsız bölüm yapılması halinde—Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda emsale dahil edilir.

## 13. ÖN BAHÇE MESAFELERİ

13.1. Bitişik nizama tabi meskûn imar adasında ön bahçe mesafesini tayin etmeye, mevcut yapılaşma ve oluşan cephe hattı dikkate alınarak, ada hattının fiziksel ve görsel bütünlüğünü korumaya yönelik belediye yetkilidir.

13.2. Ayık nizama tabi imar adalarında yapılaşma esnasında Uygulama İmar Planında ve plan notlarında ayrıca açıklama getirilmeyen yerlerde ön bahçe mesafesi yaya ve taşıt yollarından 5 m den az olamaz. Denize cephesi olan parsellerin deniz cephesinde yapılar 10 m den az parsel sınırına yaklaşamaz.

## 14. DİĞER KONULAR

14.1. Meyilden kat kazanılamaz.

14.2. Yapılarda deprem yönetmeliği hükümleri uygulanır.

14.3. Enerji Nakil hattının geçtiği alanlarda T.E.K.'un ilgili yönetmelikleri hükümleri uygulanacaktır.

14.4. Her Kadastro parseline isabet eden sosyal teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

14.5. Bu plan notların yer almayan hükümlerde 3194 sayılı kanun ve yönetmelikleri ile diğer konularda ilgili kanun ve yönetmelikler gereği uygulama yapılır.

14.6. 07.01.1991 gün ve 20748 sayılı resmi gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

14.7. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.02.2017 onay tarihli Balıkesir İli, Erdek İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uyulacaktır. Afete maruz kalan yapılar 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlere yapılacak yardımlara dair kanun hükümlerine tabidir.

14.8. Bu planda yer almayan hususlarda 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi hükümleri, 383 sayılı kanun hükmünde kararname, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu, 3621 sayılı kıyı kanunu, 3194 sayılı imar kanunu, planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri ile ayrıca konunun ilgisine ve alanın özelliğine göre ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

## 15. ARKA BAHÇE MESAFELERİ

15.1. Arka Bahçe mesafeleri: İmar planı dâhilinde arka bahçe mesafesi bu maddenin ikinci bendi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 28. maddesinde belirtilen haller dışında en az 3 m dir. Arka bahçe mesafesi; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.

15.2. Bitişik nizam yapı adalarında imar adasının en az % 50 sinden fazlasının mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az su basman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış olması halinde, arka bahçe mesafesi; açık ve kapalı çıkmalar dâhil 2 m den az olmamak kaydıyla mevcut teşekküle göre belirlenir.

15.3. Mevcut yapıların arka bahçelerinin 15.1. maddesinde belirtilen mesafeleri sağlaması halinde 15.2. maddesinde belirtilen mevcut yapı hükümleri uygulanmaz.

15.4. Arka bahçe mesafeleri hususunda bu madde bentlerinde belirtilemeyen diğer hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

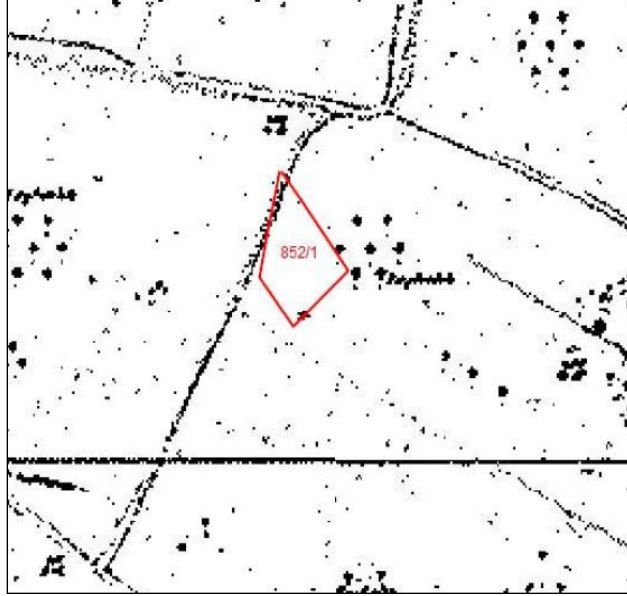
EK-15.5. Turizm tesisleri tek bağımsız bölümdür kat mülkiyetine ve kat irtifakına konu edilemez. Tapunun beyanlar hanesine "turizm tesisi" olarak işlenmesi gerekmektedir.

### 3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

#### 3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

##### 3.1.1.1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

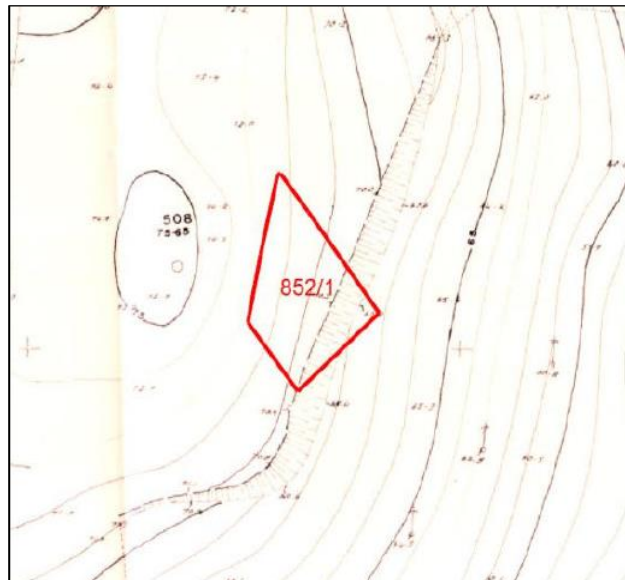
Planlama alanı Balıkesir İli, Erdek ilçesine ait İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 29.03.1989 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli 19 20LM paftasında yer almaktadır.



HARİTA 16: 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

##### 3.1.2.1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı Balıkesir İli, Erdek ilçesine ait İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 29.03.1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 20MIII paftasında yer almaktadır.



HARİTA 17: 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

## 3.2. JEOLJİK DURUM

Balıkesir-Büyükşehir Belediyesinin yaptırmış olduğu, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 13.02.2017 tarihinde onaylanan Balıkesir İli Erdek İlçesi "Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" nun hükümleri özetlenmiştir.

### 3.2.1.SONUÇ VE ÖNERİLER

- 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 Yapıtırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlatılması İş'i kapsamında 'Erdek ilçesi 3170.4 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.
- İnceleme alanı 33 bölge olarak incelenmiştir. Mamalı adası 1. Bölge Koyun Adası 2. Bölge ve 3. Bölge Hasır Adası 4. Bölge Harmanlı Balıklı ve Paşa Limanı Köyleri 5. Bölge Poyrazlı Köyü 6. Bölge Yer Adası 7. Bölge İlhan Köyü 8. Bölge Timsah Adası 9. Bölge Küçük Akça Koyu 10. Bölge Büyük Akça 11. Bölge Doğanlar Köyü 16. Ve 17. Bölge Ballı Pınar Köyü 18. Ve 19. Bölge Çayağzı köyü 20. Ve 21. Bölge Tuzla 22. Bölge Narlı 23. Bölge Ocaklar Beldesi 24. Ve 25. Bölge Erdek Merkez 26. Bölge Atatürk Mahallesi 27. Bölge Yukarı Yapıcı 28. Ve 29. Bölge Tatlısu Köyü 30. Ve 31. Ve 32. Bölgeler Karşıyaka Beldesi 33. Bölge olarak adlandırılmıştır.
- Sondaj çalışmaları kapsamında derinlikleri 10.00-46.00 m ler arasında değişen toplam derinliği 6332,50 m olan 370 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Sondajlar sırasında her 1.5 m de bir toplamda 2078 adet standart penetrasyon testi (SPT) yapılarak zeminlerin penetresyon direnci belirlenmiş 303 adet örselenmiş numune alınmıştır. Ayrıca toplam 180 adet preisyometre deneyi yapılmıştır.
- Jeofizik çalışmalar kapsamında 256 noktada sismik kırılma MASW etütleri 256 noktada mikrotremör ölçü 16 profilde çok elektrotlu ölçü 46 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 hidromete atterberg limitleri su muhtevası özgül ağırlık kuru birim hacim ağırlık deneyleri TSE standartlarına uygun normlarda gerçekleştirilmiştir.

1. İnceleme alanında eğim değeri %0->60 arasında değişim göstermektedir.
2. 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 üst paleozoik yaşlı sazak formasyonu orta eosen yaşlı eosen granitoidleri kuvaterner yaşlı alüvyon birimleri vardır.
3. İnceleme alanında alınan jeofizik ölçülerde dolguda  $V_p= 258-922$  m/s  $V_s=141-516$  m/s Alüvyonda  $V_p=210-1920$  m/s,  $V_s=140-813$  m/s, Eosen granitoidlerinde  $V_p=541-2575$  m/s,  $V_s=176-1589$  m/s Sazak formasyonunda  $V_p= 531-3232$  m/s,  $V_s= 203-1494$  m/s değerleri arasındadır.
  - Alüvyonda  $P=1.18-2.05$  Eosen Granitoidlerinde  $P=1.50-2.21$  sazak formasyonunda  $P= 1.49- 2.34$  değerleri arasındadır. Alüvyonda  $\sigma=0.01-0.48$  eosen granitoidlerinde  $\sigma=0.07-0.49$  sazak formasyonunda  $\sigma=0.03 - 0.47$  değerleri arasındadır. Alüvyonda  $G=231 - 12196$  kg/cm<sup>2</sup> eosen granitoidlerinde  $G=463 - 54602$  kg/cm<sup>2</sup> sazak formasyonunda  $G=642-43870$  kg/cm<sup>2</sup> değerleri arasındadır. Alüvyonda  $E= 509-27768$  kg/cm<sup>2</sup> eosen granitoidlerinde  $E=1335-119080$  kg/cm<sup>2</sup> sazak formasyonunda  $E= 1852-122002$  kg/cm<sup>2</sup> değerleri arasındadır.
  - Alüvyonda  $K_d=212 - 69290$  kg/cm<sup>2</sup> eosen granitoidlerinde  $K_d=3713-109821$  kg/cm<sup>2</sup> sazak formasyonunda  $K_d=3313-185665$  kg/cm<sup>2</sup> değerleri arasındadır.
4. İnceleme alanlarından 5. Bölgede çınar karaağaç ve manasız deresi 8. Bölgede Çakıl Deresi 12. Bölgede Kesik Dağ Deresi 16. Bölgede Ceylan ve Kurt Boğaz Deresi 18. Bölgede Eğri Deresi 19. Bölgede Ballı Pınar Deresi 20. Bölge Kalemlik Deresi 21. Bölge Ilıca Deresi 23. Bölge Panayır ve Rize deresi 25. Bölge Turluk Deresi 28. Bölgede Altıntaş ve Tuzla Deresi 29. Bölgede Cevizlik Deresi 30. Bölgede Ömar Kuru Bakraç ve Balta Dereleri 33. Bölgede Kireç Kaya Deresi inceleme alanlarının içinden geçmekte diğer bölgelerin ise yakınlardan geçen muhtelif dereler bulunmaktadır.
  - İnceleme alanında ve inceleme alanlarının yakınında yer alan derelerinin taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.
5. İnceleme alanı Balıkesir ili sınırları dahilinde olup Türkiye deprem bölgeleri haritasında birinci derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Bu alanlarda yapılacak

yapılar için deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulması gerekmektedir.

6. İnceleme alanında 5. Bölge olarak adlandırılan Paşa Limanı Adasında yüksek eğimli yamaçlardaki falezlerde heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi mevcuttur. Özellikle batı kesimindeki kuzey ve kuzeydoğuya bakan kıyı şeridindeki dik yamaçlardaki falezlerde duyarlılık gözlenmektedir. Bu falezlerde jeolojik birim sazak formasyonunun yeşil şist düzeyleri olup bu falezler özellikle dalga ve rüzgâr türü atmosferik dış etkenler ile süreksizlikler ve litolojik parametrelerin oluşturduğu iç etkenler denetiminde kıyı şeridi boyunca oluşmuş jeomorfolojik unsurlardır.

- Yüksek eğimli bu morfolojik unsurlarda atmosferik ayrışma ve kayaların kırıklı çatlaklı yapıya sahip olması nedeniyle serbest kalan doğal malzeme kaya düşmesi yüzeysel kayma ve moloz akması türü kütle hareketlerine neden olmaktadır. Bu alanlar yerleşime uygunluk değerlendirmesinde '' Uygun olmayan alan 2.3 olarak değerlendirilmiştir.

7. Mikro bölgeleme etüt çalışmasına konu olan Balıkesir ili Bandırma Erdek Marmara Gönen Manyas Susurluk Sındırgı Kepsut Bigadiç ilçeleri toplam 19292,25 ha alanın İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etütlerinin yaptırılması haritaların hazırlanması ve raporların hazırlatılması işi kapsamında Erdek ilçesi 3170.4 ha 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
- jeolojik tehlikeler (deprem heyelan karstik boşluk kaya düşmesi su baskını vb) özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.
- İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisini alttan üste doğru üst paleozoyik yaşlı sazak formasyonu orta eosen yaşlı esosen granitoidleri kuvaterner yaşlı alüvyon ve güncel dolgu olmak üzere 4 farklı birim

oluşturmaktadır. Ancak güncel dolgu yapılaşma aşamasında kaldırılacağı için jeoteknik değerlendirmesi yapılmamıştır.

- İnceleme alanlarının genelinde eğim değerlerinin %0-60 arasında değişim gösterdiği gözlenmiştir.
- İnceleme alanında yapılan sondajlarda 2.50-27.00 m ler arasında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.
- Alüvyon birimlerin; yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu alüvyon biriminde yer alan killerin çok yumuşak yumuşak sıkı sert çok sert kıvamda düşük orta yüksek sıkışabilir vekatı plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük orta yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0,03-10,79 cm olarak hesaplanmış olup münferit temellerde oturma riski beklenmektedir. Taşıma gücü 6,06-10,89 kg/cm<sup>2</sup> değerler arasında hesaplanmaktadır.
- Bu alanlarda düşük sıvılaşma potansiyeli beklenmekle birlikte sıvılaşma tehlikesinin statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı irdelenmesi gerekmektedir.
- Eosen volkanitlerine ait kayaların: RQD değerlerine göre çok kötü – kötü-orta-iyi-çok iyi 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 girdiği belirlenmiştir. Taşıma gücü 43,53-69,29 kg/cm<sup>2</sup> değerler arasında hesaplanmıştır.
- Sazak formasyonuna ait zemin ortamların; çok sert kıvamda düşük sıkışabilir katı özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca tümüyle ayrılmış yer yer killeşmiş birimler düşük-orta şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında tümüyle ayrılmış birimler için oturma değerleri 0,19 – 0,28 cm olarak hesaplanmış olup, oturma riski beklememektedir. Taşıma gücü 7,02-11,70 kg/cm<sup>2</sup> değerler arasında hesaplanmıştır.
- Sazak formasyonuna ait kayaların; RQD değerlerine göre çok kötü – kötü-orta – iyi çok iyi kaliteli kaya kütleleri niteliğinde nokta yük dayanımına göre düşük-orta- yüksek kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Taşıma gücü 16,32-71,33 kg/cm<sup>2</sup> değerler arasında hesaplanmıştır.
- 5. Bölgede; denize bakan dik ve dike yakın yamaçlarla falezlerde derin kayma yüzeyli heyelan ve kaya düşmesi tehlikesinin devam ettiği gözlenmiştir.

İnceleme Alanı 33 ayrı bölgede ve 5 yerleşime uygunluk kategorisinde değerlendirilmiştir.

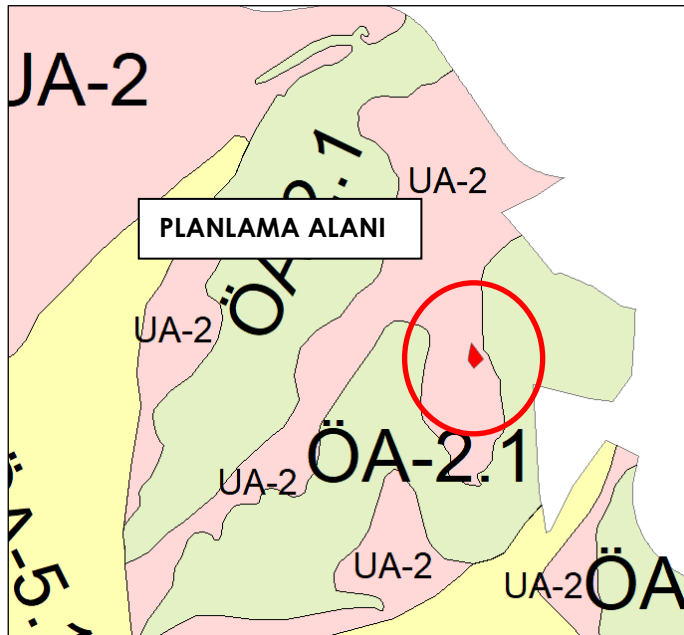
#### 16.11.1. Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

Jeolojik olarak Eosen Granitoyitleri ve Sazak Formasyonuna ait granit, granodiyorit, şişt, metatüf, mermer, tüflerin gözlendiği, eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Kazı şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş kalıcı istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Deniz suyu ve dere yataklarına bağlı taşkın tehlikesi için DSİ ve ilgili Kurumlarından görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri statik projeye esas zemin ve temel etütlerde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın tehlikesi ve mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

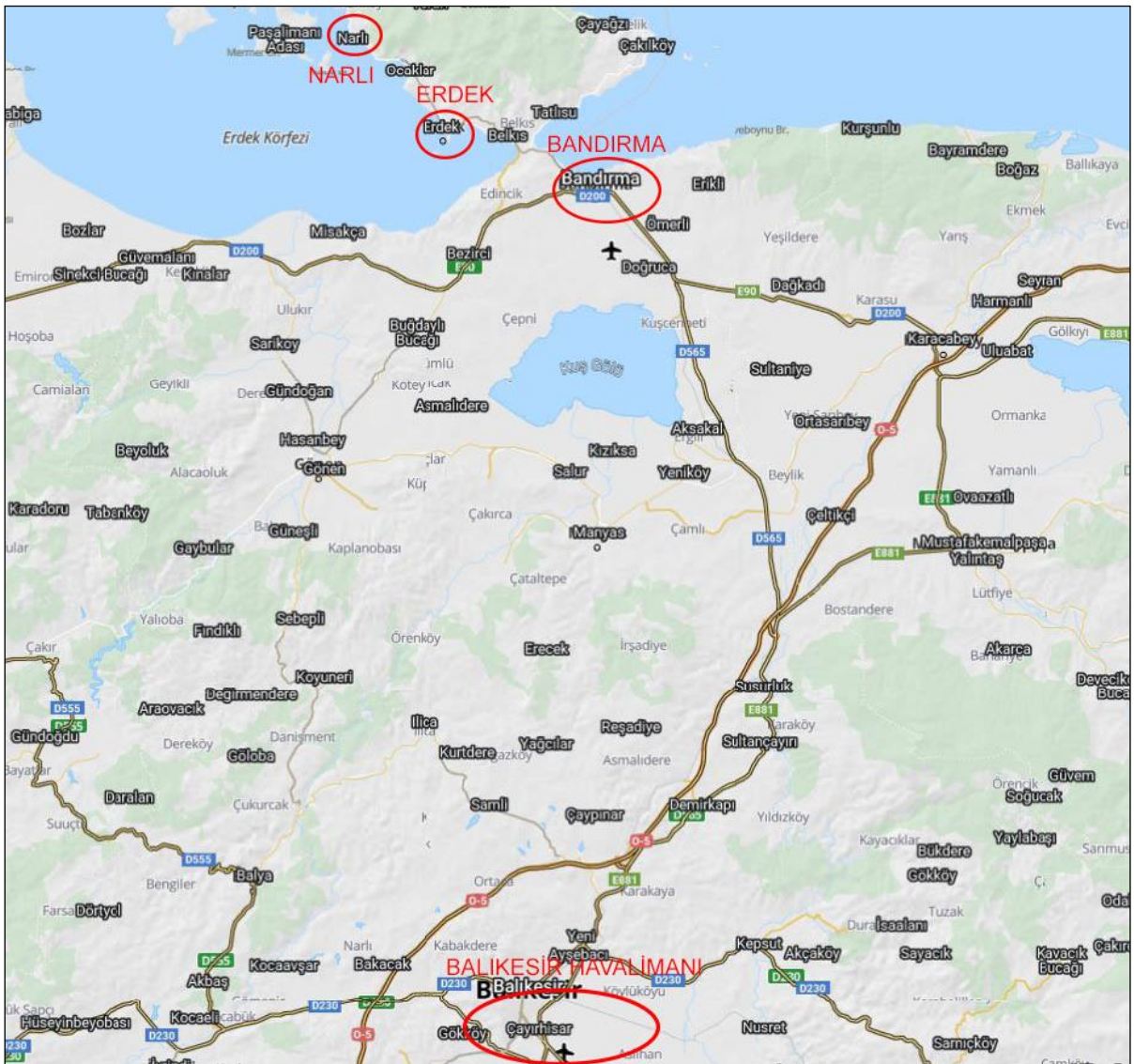


HARİTA 18: PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



### 3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

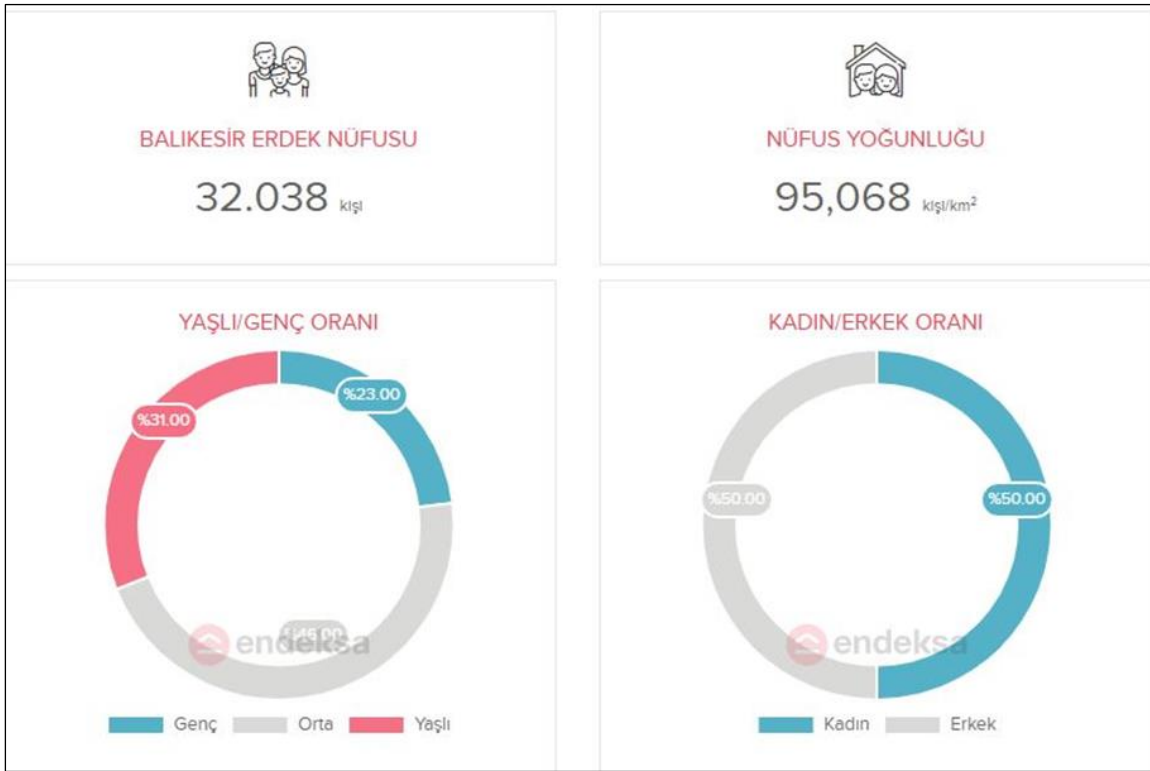
Balıkesir ili, Marmara Bölgesi'nin batısında, Ege Bölgesi'nin kuzeyinde yer almakta olup, coğrafi konumu itibarıyla ulaşım ağları açısından stratejik öneme sahiptir. Erdek ilçesi merkez, Balıkesir 92 km, Bursa 120 km, Çanakkale 343 Km, İstanbul 126 km ve İzmir 233 km uzaklıktadır. Erdek İlçesi Merkezde Erdek-Bandırma karayolu geçmektedir. Erdek İlçesi Merkez ulaşım bağlantıları arasında karayollarının haricinde İstanbul-Erdek, Tekirdağ-Erdek güzergahlarında deniz ulaşımı bulunmaktadır. Ayrıca Demiryolu ulaşımı olarak Bandırma-Balıkesir hattı, havayolu ulaşımı açısından Balıkesir Merkez Havalimanı ve Edremit Koca Seyit Havalimanlarını kullanılmaktadır.



HARİTA 19: ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

### 3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI

1891 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre Erdek'te yaşayan kişi sayısı 33.007 kişidir. Bunların büyük çoğunluğu (%89) Rumlardan oluşmaktadır (29.165 kişi). Erdek'teki Türk nüfusu ise 3.070 kişidir (%9). Erdek merkez nüfusunun %91'i Hristiyanlardan oluşmaktaydı. 1807'de de Karesi Sancağına bağlanmıştır. 19. yüzyılın sonlarına kadar bu sancağına bağlı bir kaza olan Erdek (Bu tarihlerde Bandırma, Erdek kazasına bağlı bir bucaktı), daha sonra 1930'lu yıllara kadar Bandırma'ya bağlı bir bucak haline geldi ve bu tarihte ayrı bir ilçe merkezi oldu. 1980'de 10.000 olan nüfus, 2000'de 20.000'e ulaşmıştır. Günümüz itibariyle Erdek Nüfusu Yaşlı ve Genç olmak üzere kişlik nüfus toplamda 32.038 kişidir. Ancak Yazlık Nüfusta toplamda 95.068 kişinin olduğunu söyleyebiliriz.



HARİTA 20: ERDEK İLÇESİ 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.

### 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.

### 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 kızılbaş 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.

### 3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, 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 Kaplanı sıfatına 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.

### 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 ile 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	Ulaş/Haber.	Turizm	Konut	Eğitim	Sağlık	Diğer Hiz.	Toplam	
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 21: TÜRKİYE VE BALIKESİR'DE KAMU YATIRIMLARININ SEKTÖRELER (%) 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

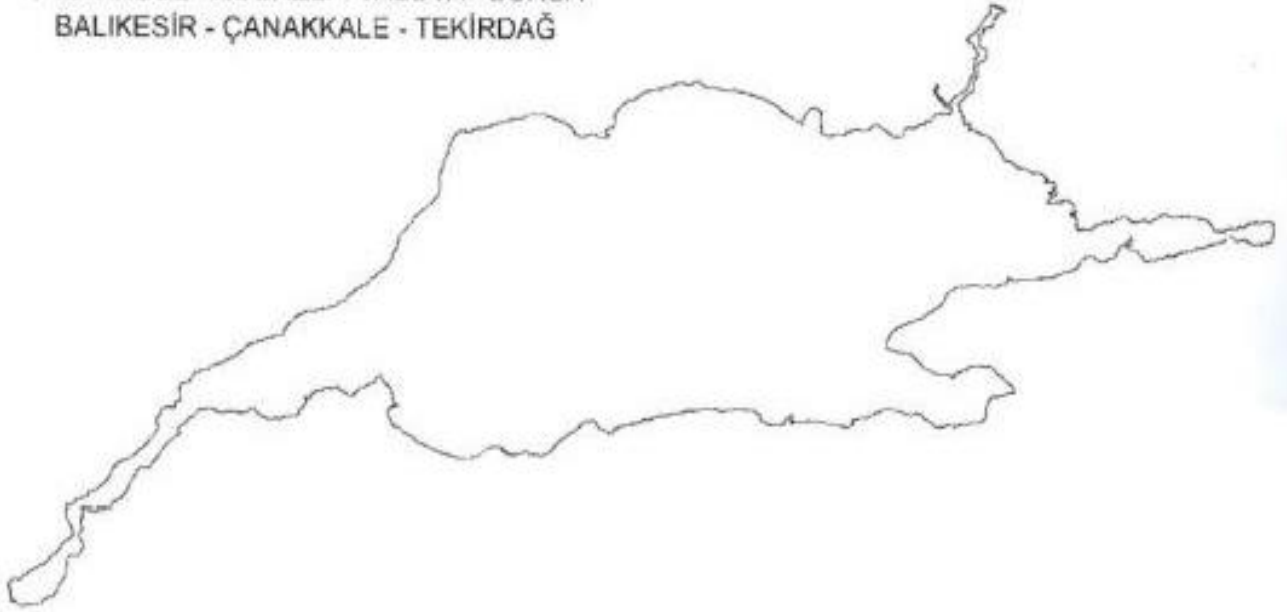
04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

5 Kasım 2021 CUMA	<b>Resmî Gazete</b>	Sayı : 31650
<b>CUMHURBAŞKANI KARARI</b>		
		
<b>Karar Sayısı: 4758</b>		
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		
<b>Recep Tayyip ERDOĞAN</b> CUMHURBAŞKANI		

#### ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ KARARI

## MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

İLİ : İSTANBUL - KOCAELİ - YALOVA - BURSA  
BALIKESİR - ÇANAKKALE - TEKİRDAĞ



■ MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI

\* Alana ait koordinat bilgileri [www.says.gov.tr](http://www.says.gov.tr) adresinde mevcuttur.



HARİTA 22: MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI

### 3.11. YAPI YASAKLI ALAN

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

### 3.12. MÜLKİYET YAPISI

Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Alaattin Mahallesi 852 ada 1 nolu parsel 758.81 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazdır.

**TABLO 1: PLANLAMA ALANINA AİT PARSELLERİN MÜLKİYET YAPISI**

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MAHALLE	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
BALIKESİR ERDEK	852	1	ALAATTİN	Arsa	758.81 m <sup>2</sup>



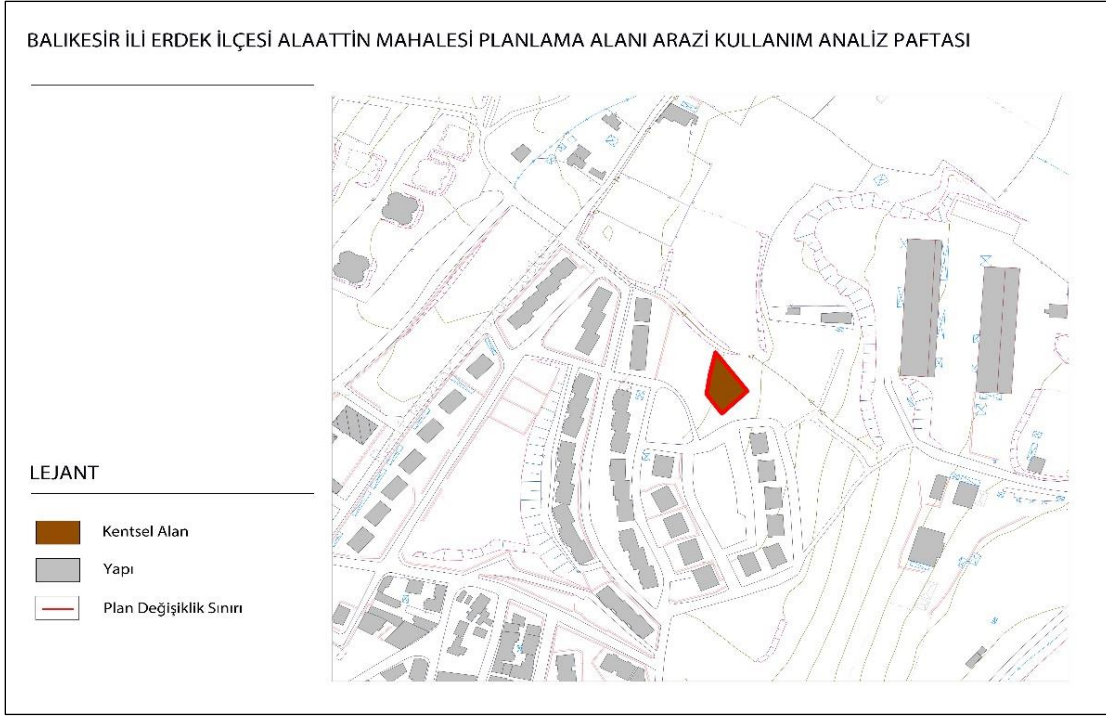
**HARİTA 23: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA**

### 3.13. ARAZİ KULLANIM

Plan tadilatı alanının arazi kullanım durumuna bakıldığında; şehir merkezinde yer aldığından dolayı fiiliyatta kentsel alan olarak kullanıldığı görülmektedir. Plan tadilatı alanında kültürel faaliyetlerin yürütülmesi için Alevi Kültür Derneği olduğu görülmektedir.



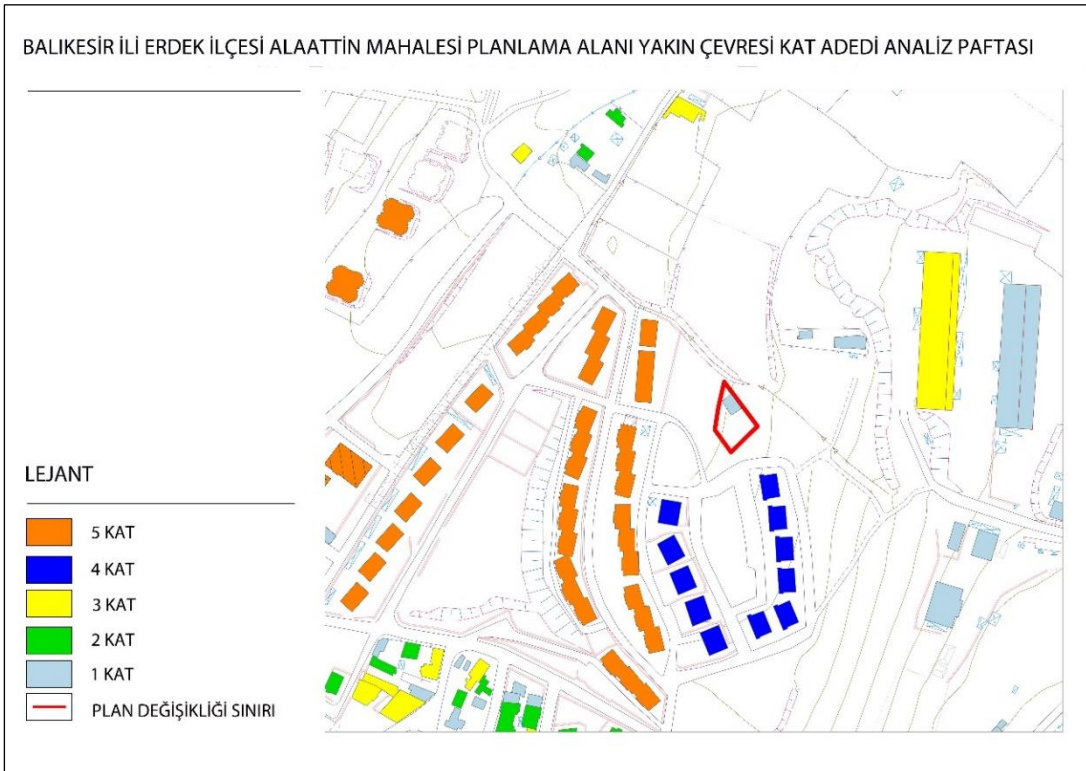
## BALIKESİR İLİ ERDEK İLÇESİ ALAATTİN MAHALESİ PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZ PAFTASI



HARİTA 24: PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZ PAFTASI

### 3.14. KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanı yakın çevresi kat adedi analiz dağılımına bakıldığında; yeni yapılan binaların genellikle 5-4 katlı olduğu görülürken, daha geçmiş tarihlerde yapılan yapıların 3-2-1 katlı olduğu görülmektedir. Plan tadilatının yapıldığı 852 ada 1 parsel içerisinde bulunan Alevi Kültür Derneği binasının ise tek katlı olduğu görülmektedir.



HARİTA 25: PLANLAMA ALANI KAT ADEDİ ANALİZ PAFTASI

### 3.15. ALAN FOTOĞRAFLARI

#### BALIKESİR İLİ ERDEK İLÇESİ ALAATTİN MAHALLESİ PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI



1



2



3



HARİTA 26: 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 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

- Balıkesir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 24.03.2023 tarih ve 3608152 sayılı yazısında yapılan incelemelerde; planlama alanında 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmamış, 2863 sayılı Kanunun 7 Maddesi kapsamında tespit ve tescil yapılmış herhangi bir sit alanına veya koruma alanına, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer alamadığı belirtilmiştir.

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

- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Bölge Kurulu Müdürlüğü E-59672249-165.02.04-3608152 sayılı yazısında yapılan incelemelerde; plan tadilatı alanında herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı, bu sebeple kurumlarınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı

- Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı 23.03.2023 tarih ve 78719 sayılı yazısında; planlama alanının Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerince değerlendirme yapıldığında herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği ve kurumlarınca yapılacak olan çalışmanın sakınca oluşturmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

- Baski Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 22.03.2023 tarih ve 138832 sayılı yazısında planlama alanında kurumlarınca yapılacak olan herhangi bir proje olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstikamet Dairesi Başkanlığı

- Emlak ve İstikamet Dairesi Başkanlığı 22.03.2023 tarih ve 138759 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışmada kurumlarınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 30.03.2023 tarih ve 140310 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışmada kurumlarınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı 23.03.2023 tarih ve 139114 sayılı yazısında planlama alanında kurumlarınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.

### Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı

- Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı 03.04.2023 tarih ve 141025 sayılı yazısında plan değişikliğinin hazırlanmasına yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün kurum görüşünün alınması şartıyla daire başkanlıklarınca sakınca olmadığı belirtilmiştir.

### Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı 27.03.2023 tarih ve 139568 sayılı yazısında yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu hükümlerinin uygulanması, 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 Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planı hazırlanmasını gerekliliği belirtilmiştir.

### Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 19.04.2023 tarih ve 144388 sayılı yazısında; ilgili kurumların görüşlerinin alınması, 1/100000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, Daire Başkanlıklarının yazılarında belirtilen görüş ve önerilere uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

## **5. BÖLÜM: SENTEZ**

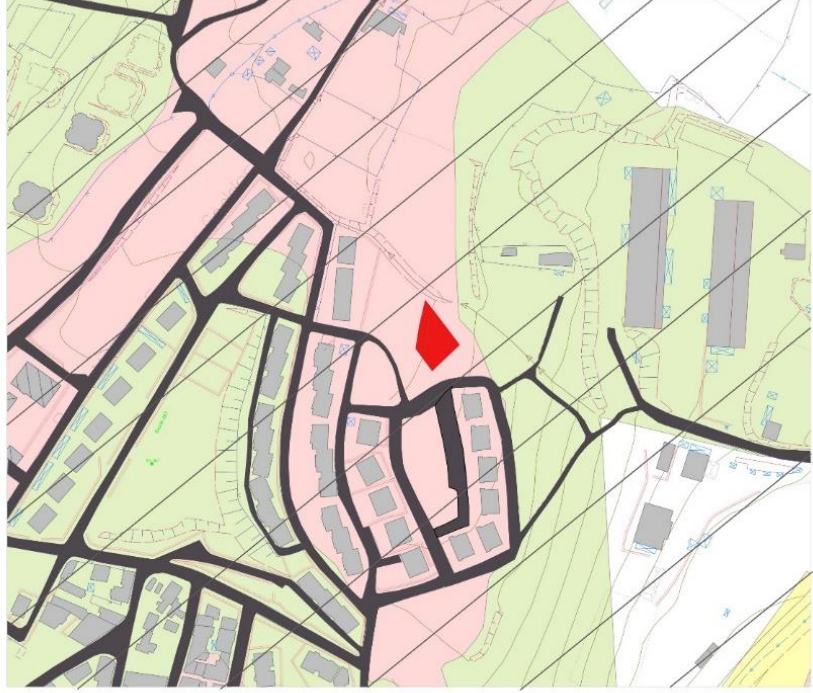
Planlama alanına konu olan alan 901,549 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi İlan edilmesiyle birlikte mevcut imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelik Hükümlerine göre oluşturulması ve onaylatılmasına yönelik yapılan planlama çalışmasında altlık oluşturulması amacıyla sentez çalışması yapılmıştır. Bu çalışma yapılırken, Kanun ve Yönetmelik açısından alandaki etkiler, sınırlar, eşikler ve kurum görüşleri baz alınarak hazırlanmıştır.

Sentez çalışmasında ilk olarak planlama alanına hizmet eden yol sistemleri ve planlama alanı sınırı gösterilmiştir. Planlama alanı ve çevresinde mevcutta olan yapılar işaretlenmiştir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesinin yaptırmış olduğu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 13.02.2017 tarihinde onaylanan Balıkesir İli Erdek İlçesi Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda ki ÖA-2.1, UA-2 ve %10-20 arası eğim verisi işlenerek sentez paftası son halini almıştır.

## BALIKESİR İLİ ERDEK İLÇESİ ALAATTİN MAHALLESİ PLANLAMA ALANI SENTEZ PAFTASI

### LEJANT

	Yapı
	ÖA-2.1
	UA-2
	Planlama Alanı
	Yol Platformu
	%10-20 Arası Eğim



HARİTA 27: SENTEZ

## 6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

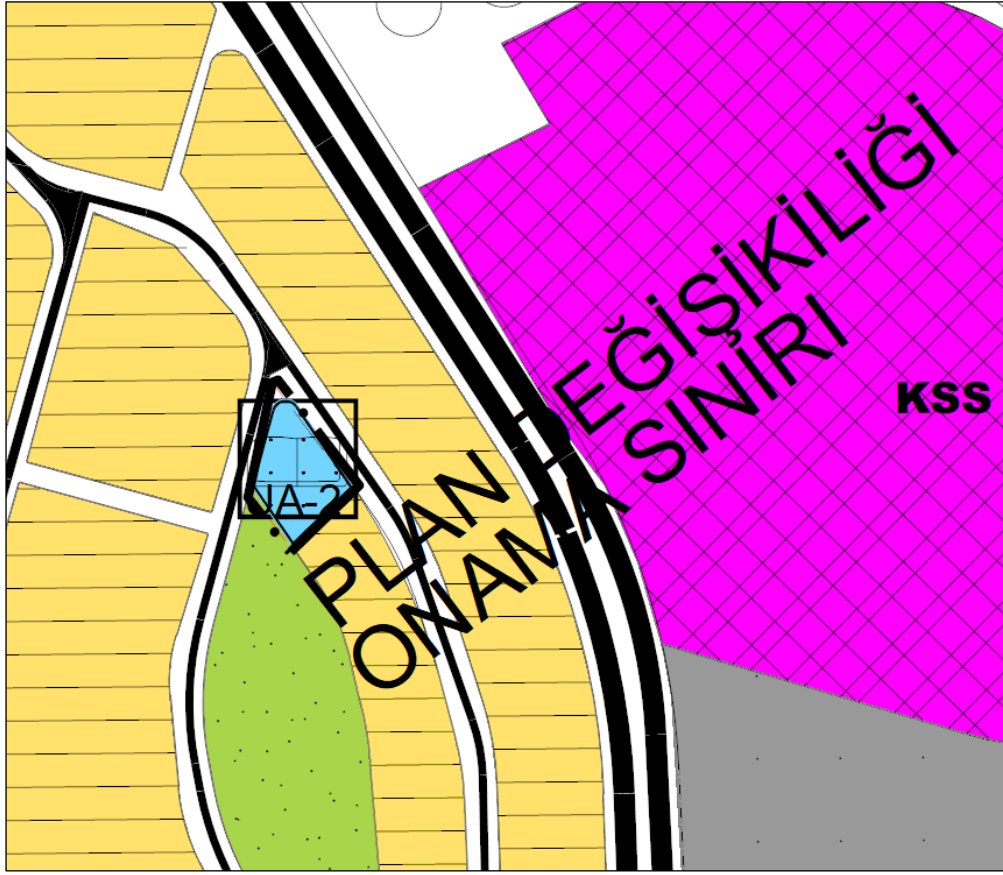
### 6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanında 852 ada 1 nolu parselde mevcutta Konut Alanı olarak planlı alanın Alevi Kültür Derneği (Cemevi) amaçlı “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması Erdek Belediyesi tarafından talep edilmektedir.

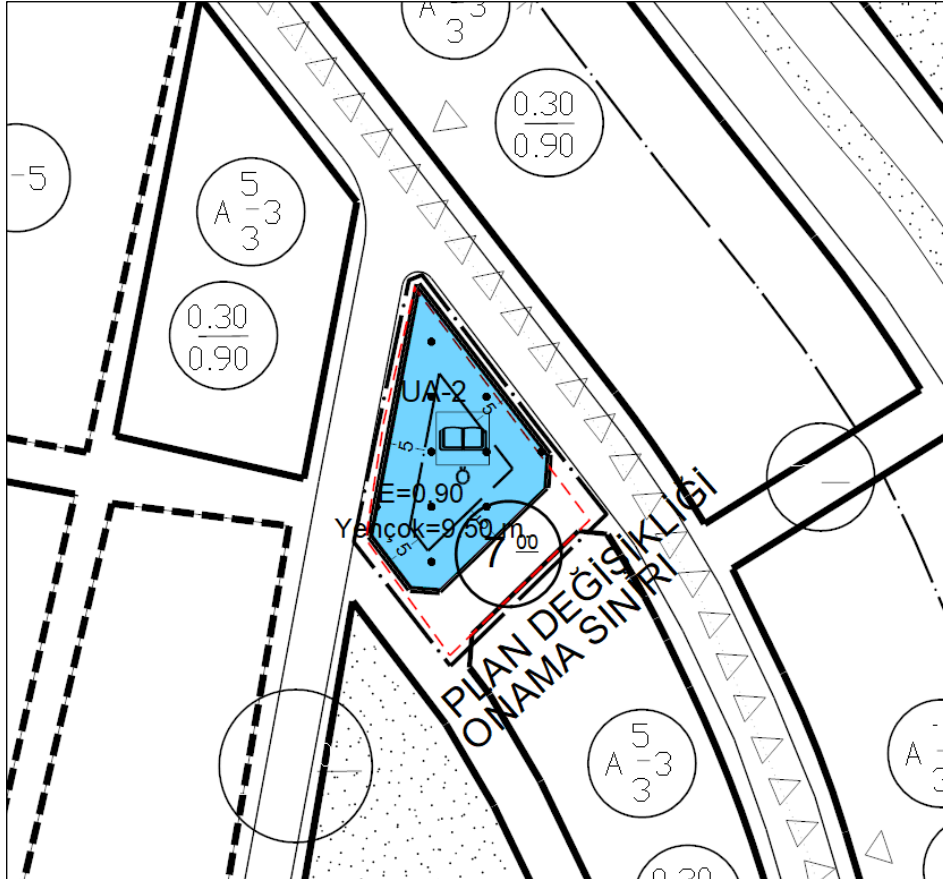
ALAN ADI	MEVCUT		ÖNERİ	
	ADET	DURUM (m <sup>2</sup> )	ADET	DURUM (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	1	758,81	0	0
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	0	0	1	758,81

TABLO 2: PLANLAMA ALANI (MEVCUT-ÖNERİ) FONKSİYON DAĞILIMI

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



HARİTA 28: 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI



HARTA 29:1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

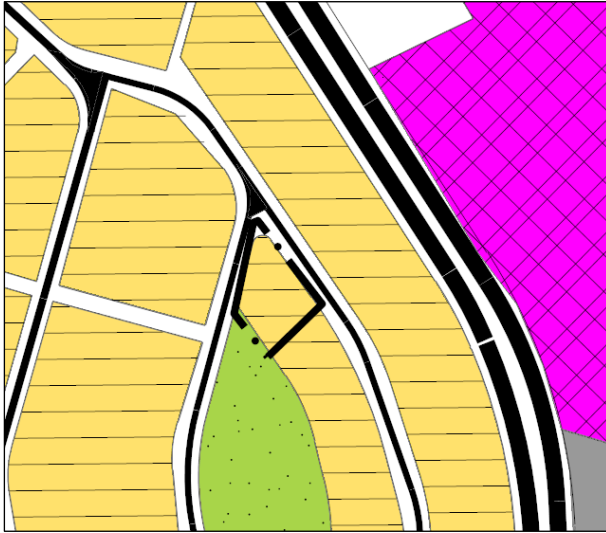
## 6.2. PLANLAMA

Planlama işlemi yapılırken Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanmış olup, planlama alanında 852 ada 1 nolu parselin “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

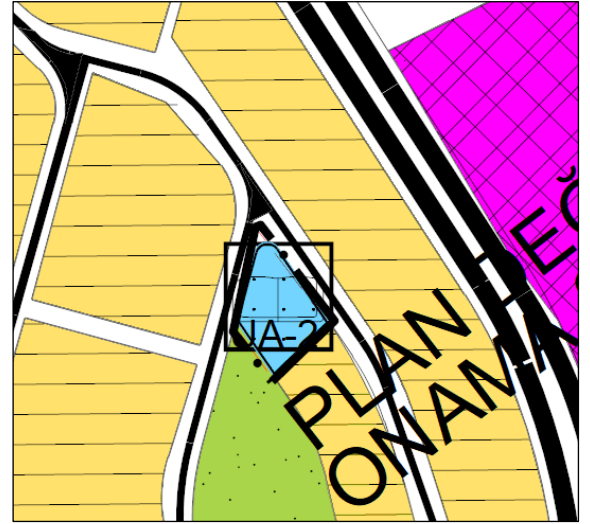
Plan notlarında, genel hükümler dışında mevcut plan notlarının işleyişine etki edecek karar niteliğinde bir plan notu işlenmemiştir.

### 6.2.1. NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanında istenilen talep üzerine mevcut imar planında Konut Alanı olarak planlı olan 852 ada 1 numaralı parsel düzenlenerek Alevi Kültür Derneği (Cemevi) işleviyle kullanılmasına yönelik “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır. Planlama alanındaki yapılaşma koşulları ise bir alt ölçek planda belirtilmiştir.



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

### 6.2.2. UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılan alanın batısından geçmekte olan 10 m'lik ve doğusundan geçmekte olan 12 m'lik taşıt yollarında herhangi bir değişikliğe gidilmeyerek aynen korunmuştur. Planlama alanının güneyinden ise 7 metre genişliğinde yaya yolu planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında istenilen talepler mevcutta Konut Alanı olarak planlı 852 Ada 1 nolu parsel kadastro sınırları doğrultusunda Alevi Kültür Derneği (Cemevi) işlevinde kullanılmak amacı ile “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak plana işlenmiştir.

Alanın yapılaşma koşulları Emsal=0.90 Yençok=9.50 m yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerinde 5 m olacak şekilde plana işlenmiştir.



MEVCUT

ÖNERİ

## 7. PLAN NOTLARI

- 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
- Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
- Sosyal ve teknik alt yapı alanları (yol, otopark, yeşil alan, sağlık. vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Plan raporu ve plan notlarında belirtilmeyen konularda Erdek Uygulama İmar Planı hükümleri geçerli sayılacaktır.



6. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 09.02.2017 tarihinde onaylı "Balıkesir İli Erdek İlçesi İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" ve rapor eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

Turgut YALKI  
Şehir Plancısı

Harun ALGÜL  
Şehir Plancısı

# EKLER