



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BALIKESİR İLİ
ERDEK İLÇESİ YALI MAHALLESİ
274 ADA 533-546-342-343-400-421-314-422-419-
405-109-389-388 NOLU PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

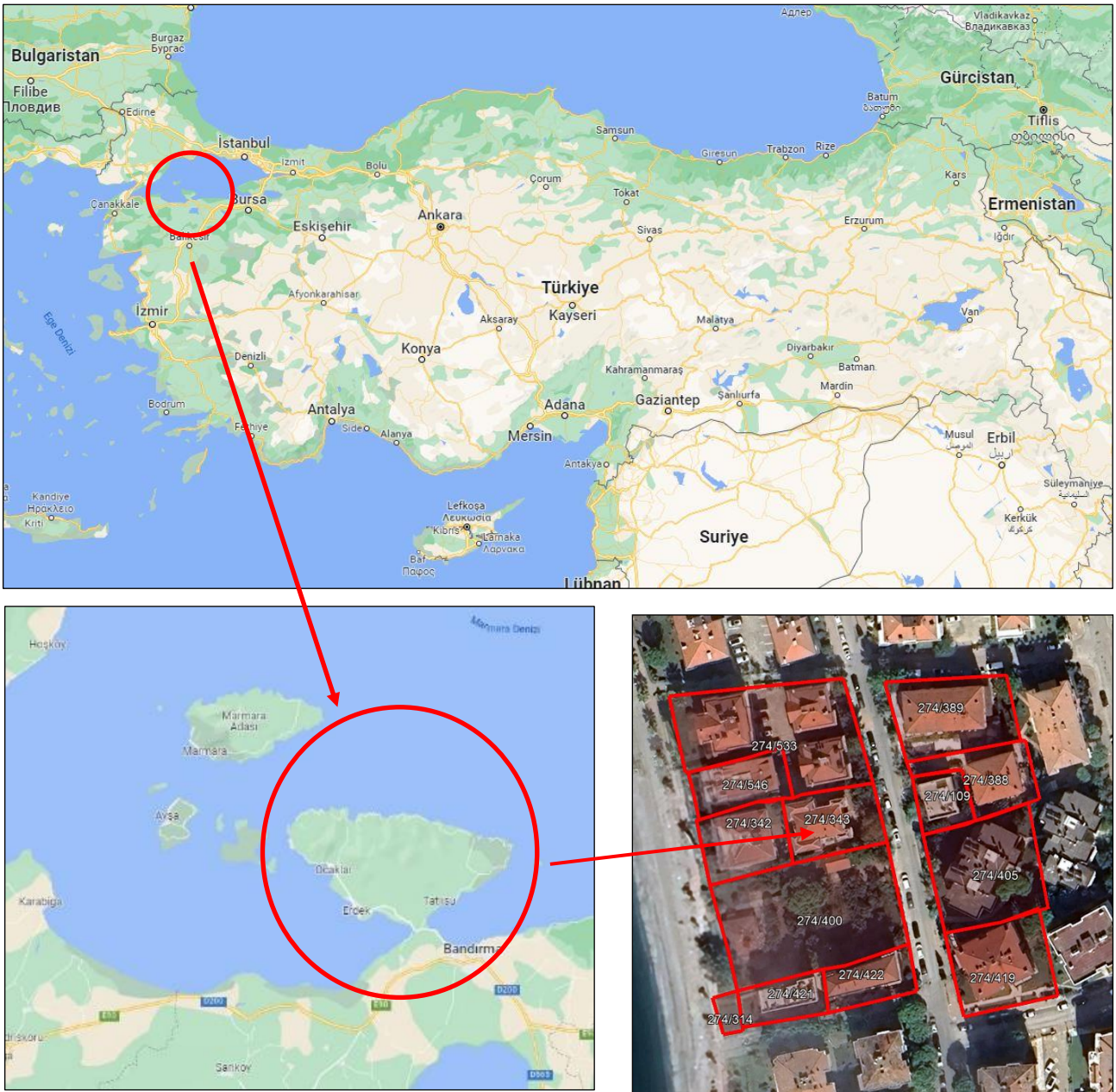
1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	5
1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR	6
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA	6
2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI	8
2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ-ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
2.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ-ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI	10
2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI	11
2.6. MERİ İMAR PLANLARI	13
2.6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI	13
2.6.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI	13
3. BÖLÜM: ARASTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	14
3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	14
3.1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	14
3.1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	15
3.2. JEOLÖJİK DURUM	16
3.2.1. SONUÇ VE ÖNERİLER	16
3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	21
3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI	22
3.5. AKARSULAR-TAŞKIN ALANLARI SİT ALANLARI, KORUMA BÖLGELERİ	22
3.6. TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI	23
3.7. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	23
3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	24
3.9. SEKTÖREL YAPI	24
3.10. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	26
3.10.1. TESCİLLİ KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZ	26
3.10.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	26
3.11. YAPI YASAKLI ALAN	27
3.12. MÜLKİYET YAPISI	28
3.13. KISMİ YAPILAŞMA	28
3.14. KAT ADEDİ ANALİZİ	29
3.15. ALAN FOTOĞRAFLARI	29
4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ	30

5. BÖLÜM: SENTEZ	31
6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ	32
6.1.PLANLAMAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	32
6.2.PLANLAMA.....	34
6.2.1. NAZIM İMAR PLANI	34
6.2.2. UYGULAMA İMAR PLANI	35
7. PLAN NOTLARI	36

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

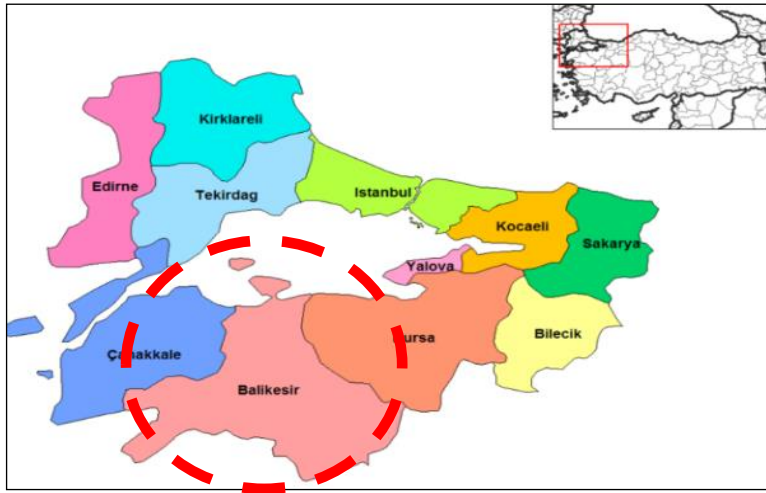
Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20°- 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30°- 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Planlama alanı; Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Yalı Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup X=4473210-4473108 Y=567675-567775 ITRF koordinatları arasında yer almaktadır.



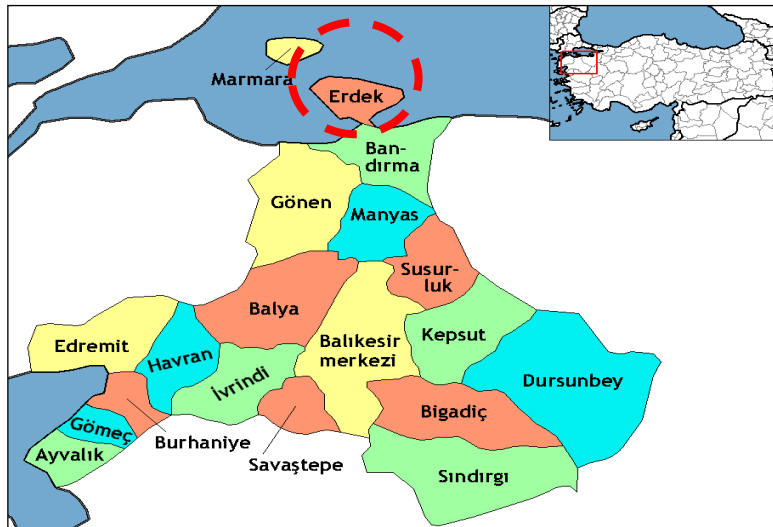
HARİTA 1: ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı; Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, Balıkesir ili Erdek ilçesi Yalı Mahallesi idari sınırları içinde yer almaktadır. Balıkesir ili coğrafi olarak; 39 °44'27" kuzey enlemi ile 27 °49'09" doğu boylamı arasında yer almaktadır. İlin doğu sınırını, Bursa ve Kütahya illeri; güney sınırını, Manisa ve İzmir illeri; batı sınırını Çanakkale ili ile Ege Denizi ve kuzey sınırını ise Marmara Denizi oluşturmaktadır. İlin yüzölçümü 14.272 km²'dir. 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 km²'dir. Planlama alanının bulunduğu Yalı Mahallesinin Erdek İlçesi merkezinde yer almaktadır. Planlama alanı ise Erdek İlçesinin güneybatı kısmında, toplamda 9007.09 m² lik alanı kapsamaktadır.



HARİTA 2: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 3: BALIKESİR İLÇELERİ

1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR

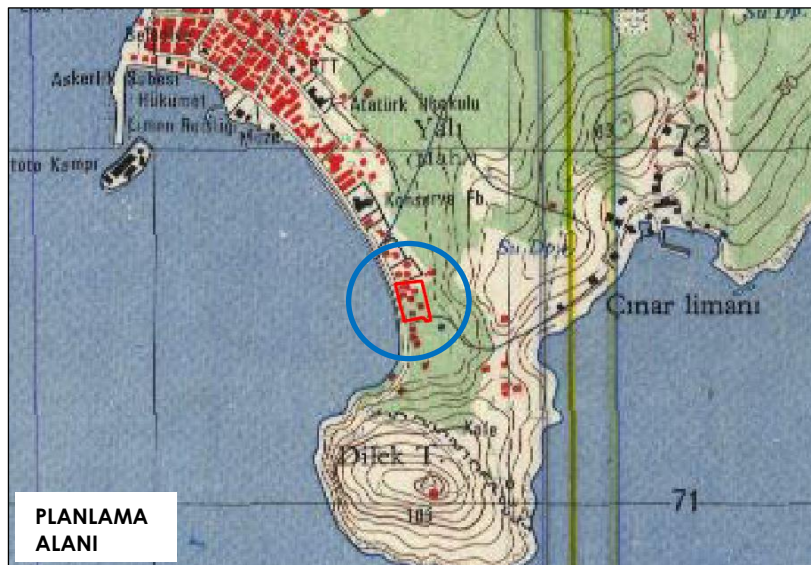
Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Erdek Kapıdağ bütünleştirilmiş durumda Yalı Mahallesi yakın çevresindeki planlar aşağıda belirtilmiştir.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLANAR

1.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA

1/25000 ölçekli Fiziki Haritada planlama alanına bakıldığında H19B1 numaralı pafta sınır içerisinde kaldığı gözükümüştür. Planlama alanı toplamda 901,549 m² 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 tarihinde 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.

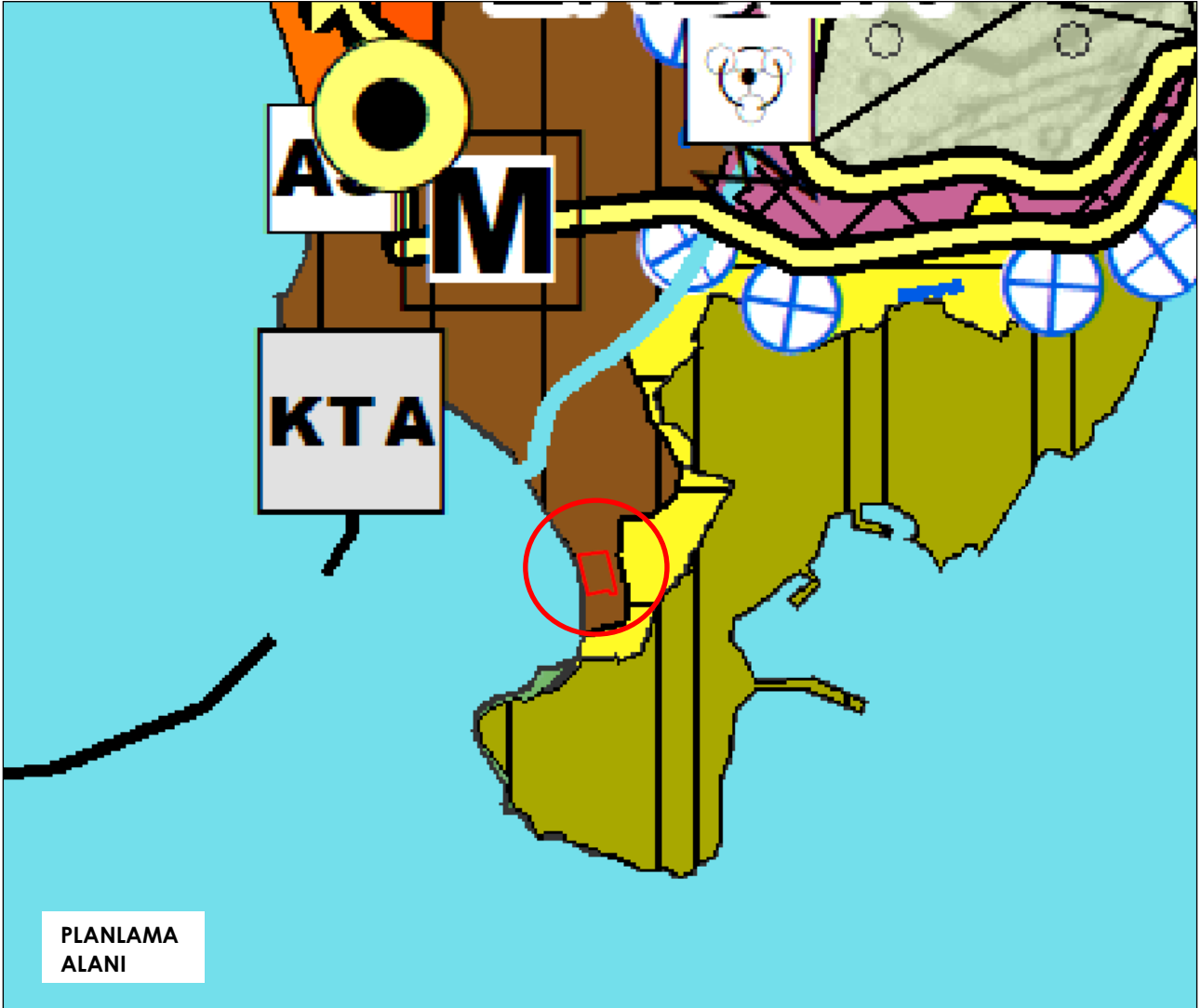
Artake 1339 yılında Orhan Gazi' nin oğlu Süleyman Paşa tarafından fethedilip Türk egemenliğine geçmiştir.

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 Meskûn Alan**” lejanti 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

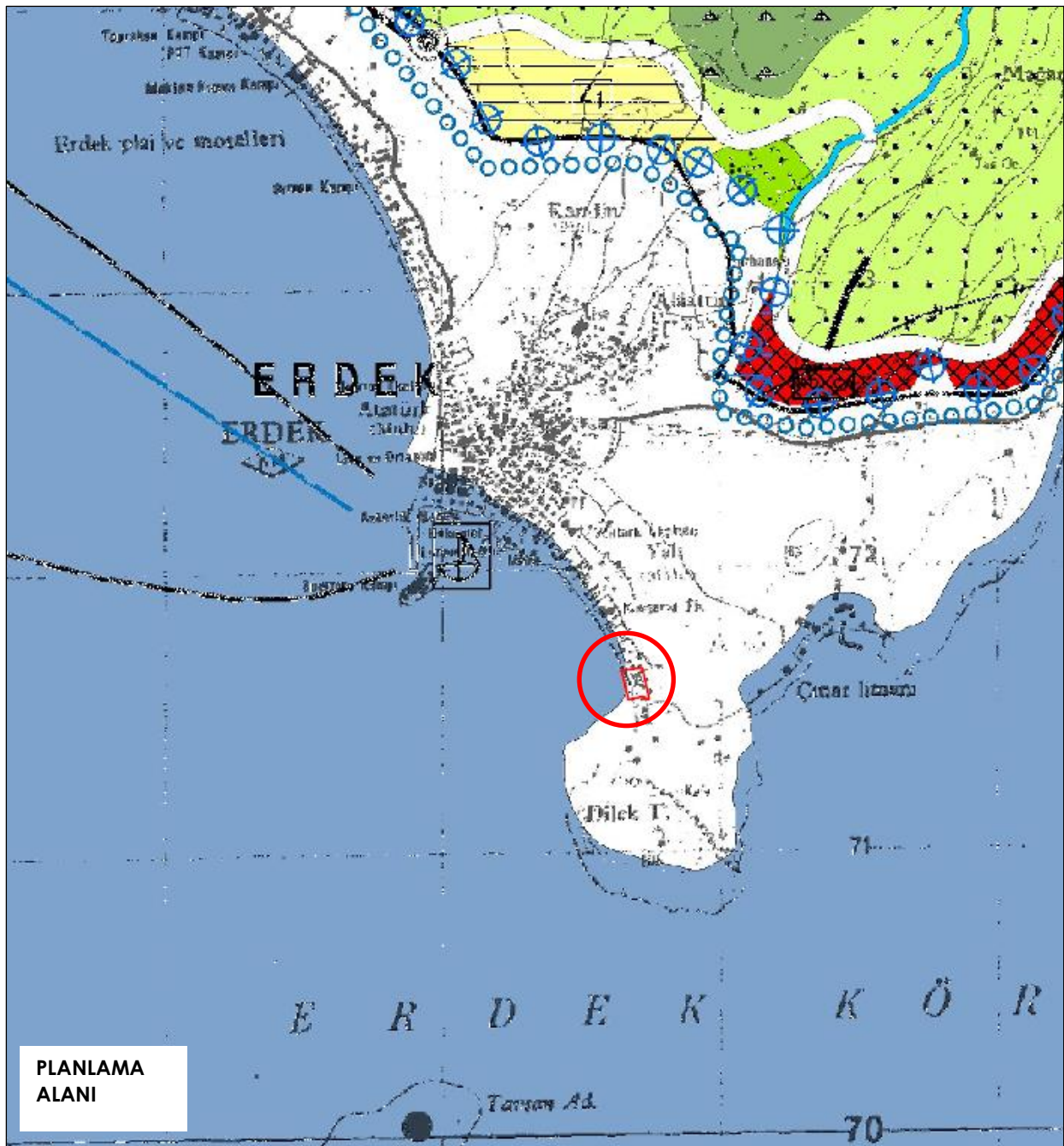
Balıkesir Marmara Güneyi-Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında H19 paftasında yer almaktadır. Plan Kültür ve Bakanlığı tarafından 30.12.2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama kararlarına bakıldığında planlama alanı sınırı dışında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



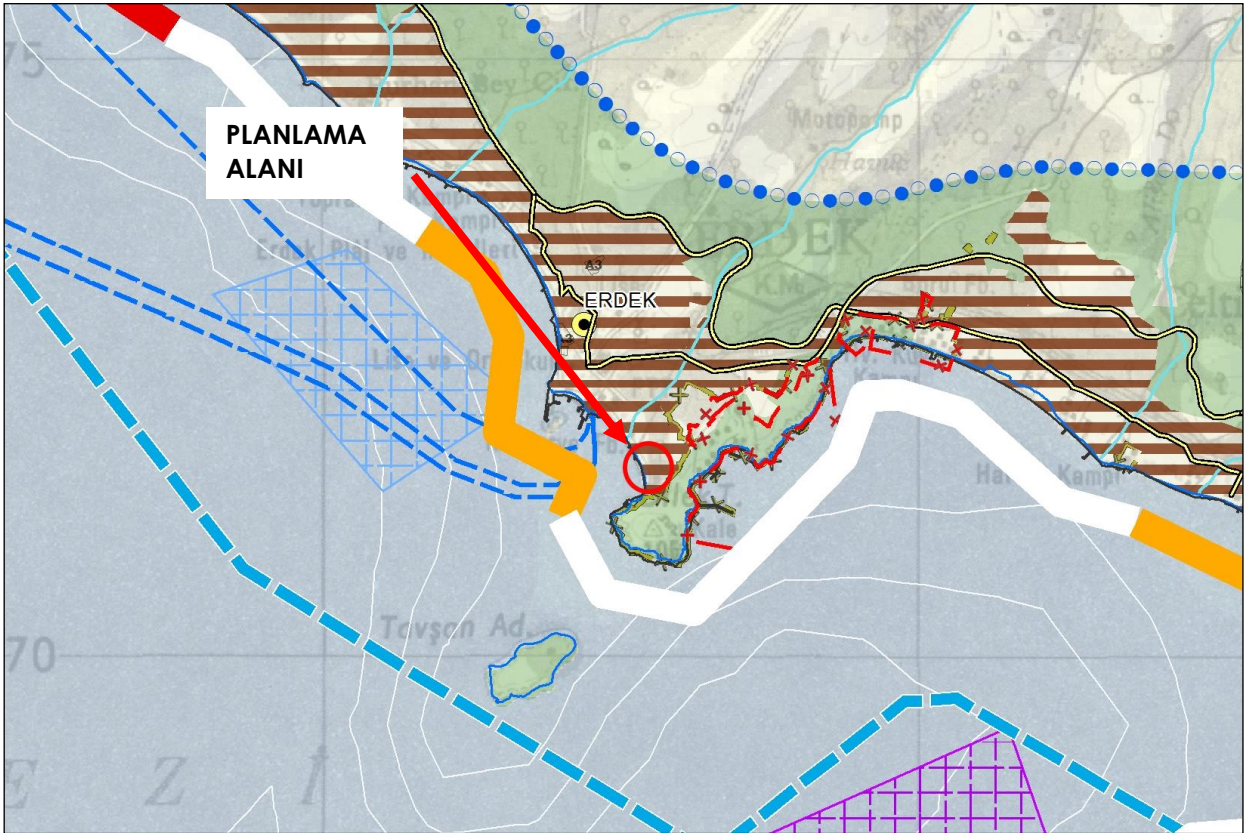
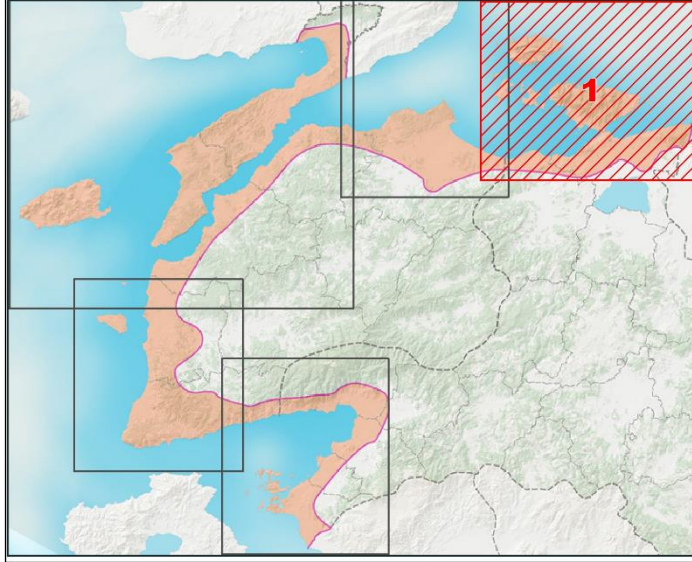
HARİTA 10: 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI

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

BALIKESİR - ÇANAKKALE İLLERİ
1/50.000 ÖLÇEKLİ
BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI

1 - BANDIRMA BÖLGESİ



HARİTA 11: BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI

2.6. MERİ İMAR PLANLARI

2.6.1.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 274 ada muhtelif parsellerde **“Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı”** olarak planlandığı görülmektedir.

Alanın ulaşım durumuna bakıldığında doğusunda 12 m ikinci derece yol bulunduğu gözlenmektedir.

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



HARİTA 12: MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



HARİTA 13: PLANLAMA ALANI
ANAHTAR PAFTA

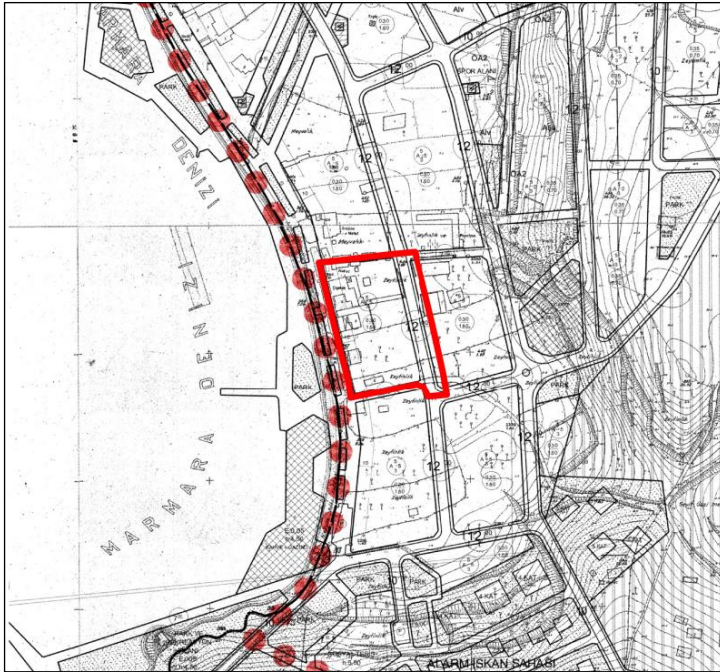
2.6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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 5 Kat Ön Bahçe Mesafesi 5 m Yan Bahçe Mesafesi 3 m, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50’ dır.

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

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



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



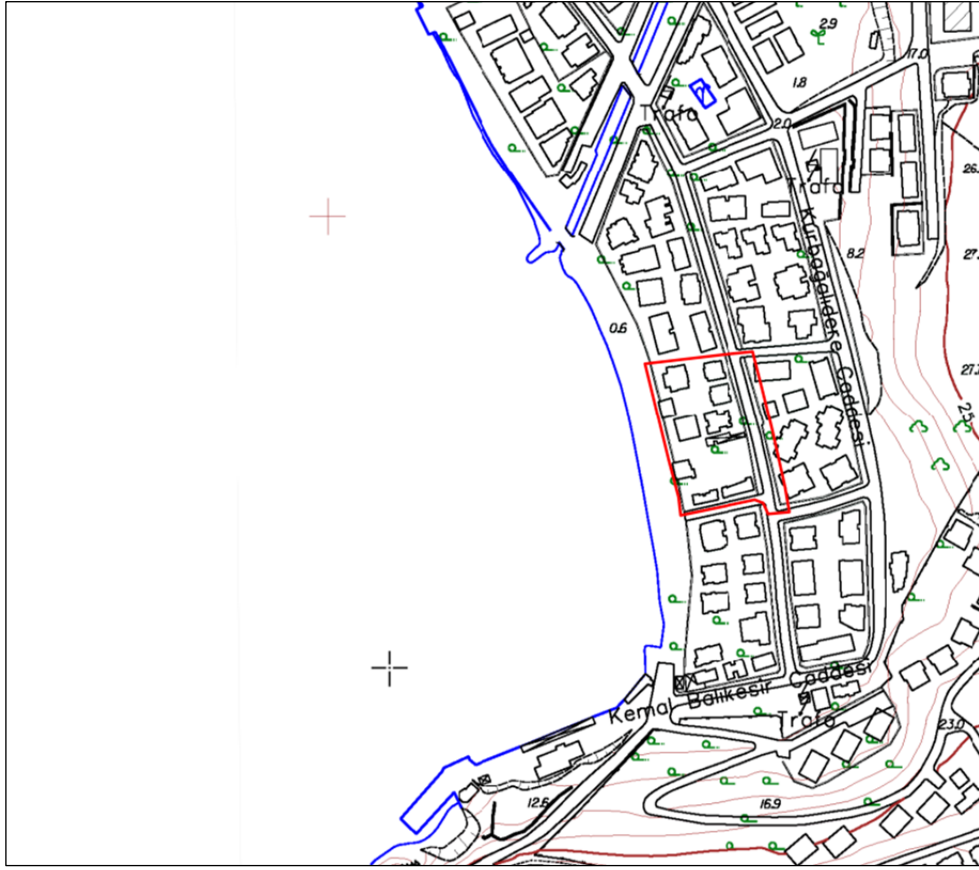
**HARİTA 15: PLANLAMA ALANI ANAHTAR
PAFTA**

3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

3.1.1.1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli 02.02.2016 tarihinde onaylanan H19B11B halihazır haritalar bulunmaktadır.



HARİTA 16: 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA

3.1.2.1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanına ilişkin 23.02.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli H19B11B2C paftalarında hâlihazır haritaları bulunmaktadır.



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 Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması 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 $\rho = 0.01-0.48$ eosen granitoidlerinde $\rho = 0.07-0.49$ sazak formasyonunda $\rho = 0.03-0.47$ değerleri arasındadır. Alüvyonda $G = 231-12196$ kg/cm² eosen granitoidlerinde $G = 463-54602$ kg/cm² sazak formasyonunda $G = 642-43870$ kg/cm² değerleri arasındadır. Alüvyonda $E = 509-27768$ kg/cm² eosen granitoidlerinde $E = 1335-119080$ kg/cm² sazak formasyonunda $E = 1852-122002$ kg/cm² değerleri arasındadır.
 - Alüvyonda $K_d = 212-69290$ kg/cm² eosen granitoidlerinde $K_d = 3713-109821$ kg/cm² sazak formasyonunda $K_d = 3313-185665$ kg/cm² 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 ve katı 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/cm² 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/cm² değerler arasında hesaplanmıştır.
- Sazak formasyonuna ait zemin ortamların; çok sert kıvamda düşük sıkışabilir katı özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca tümüyle ayrışmış yer yer killeşmiş birimler düşük-orta şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında tümüyle ayrışmış birimler için oturma değerleri 0,19 – 0,28 cm olarak hesaplanmış olup, oturma riski beklememektedir. Taşıma gücü 7,02-11,70 kg/cm² değerler arasında hesaplanmıştır.
- Sazak formasyonuna ait kayaların; RQD değerlerine göre çok kötü – kötü-orta – iyi çok iyi kaliteli kaya kütleri 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/cm² 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.

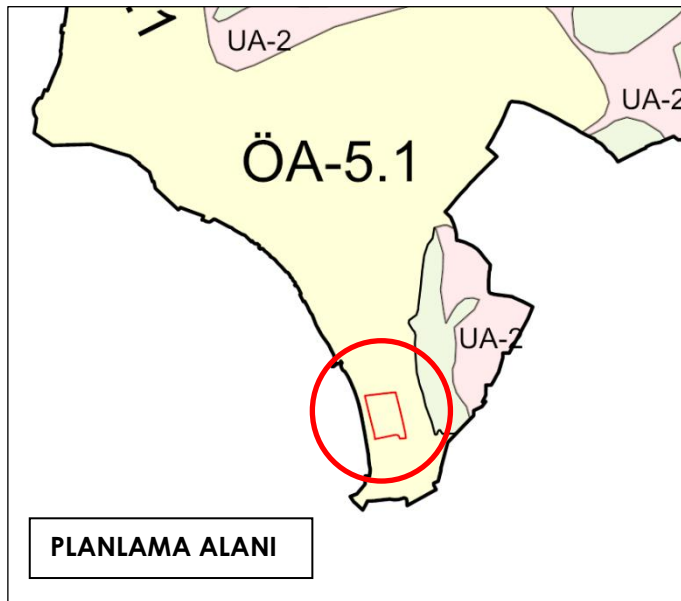
16.11.1. Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

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;

- Kazi 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 taşıttırılacağı 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.

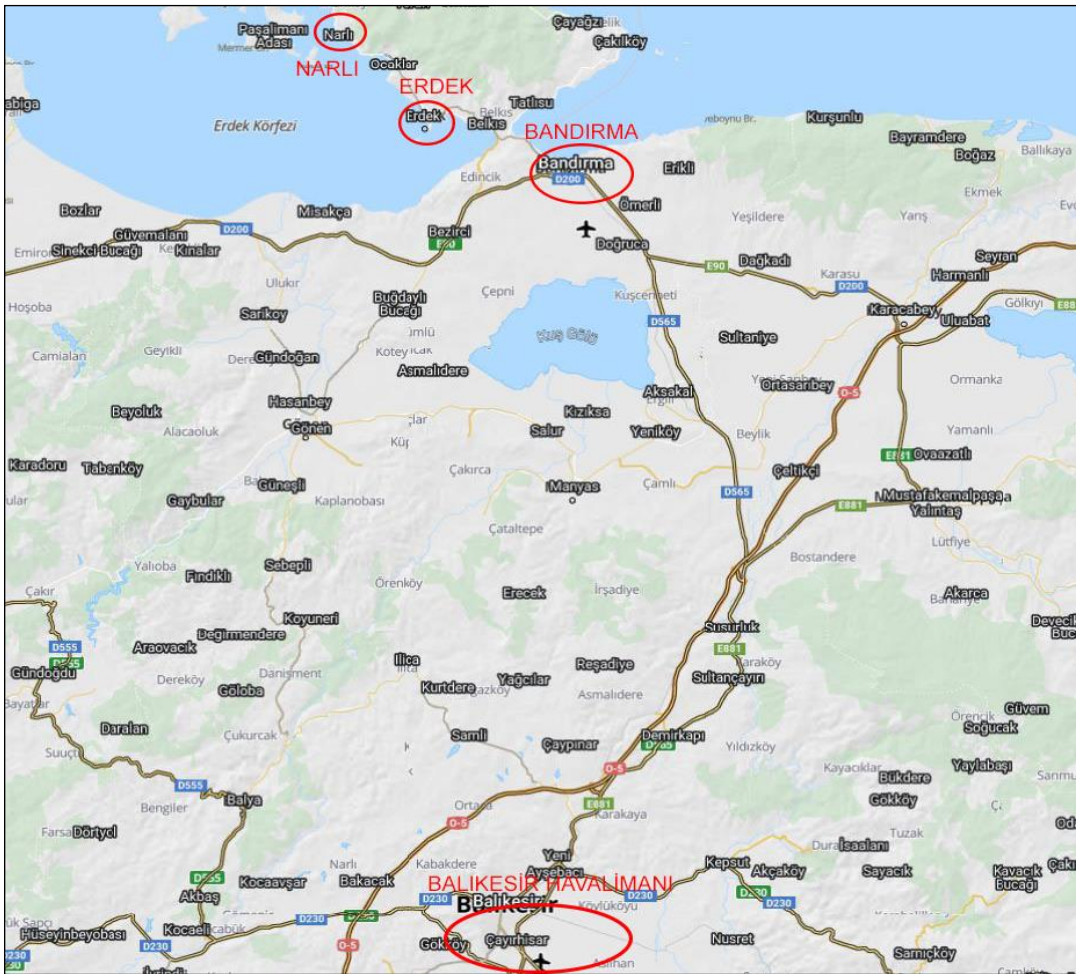
Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.



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 itibariyle 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.

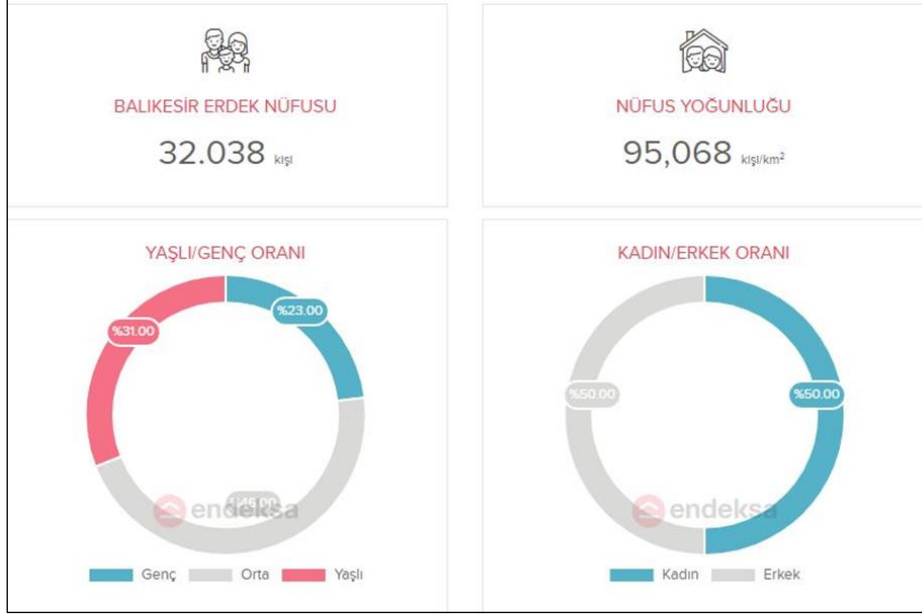


HARİTA 19: ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

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 sancağa 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 kışık 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 çayırliktır. 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 kızılğaç 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 farklılıkların olduğu görülmektedir. Tarım, madencilik ve imalat sanayi sektörlerinde Balıkesir ili içindeki kamu yatırımlarının oransal dağılımının ülkedeki oransal dağılımın üstünde olduğunu, eğitim alanında ülke ortalamasına yakın oranların gerçekleştiği, ancak diğer tüm sektörlerde tersine bir durumun yaşandığını da ifade etmek mümkündür.

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

HARİTA 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

Planlama alanı marmara denizine kıyı bulunmakta olup, marmara denizinde yaşanan müsilaj durumları nedeniyle Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilmiştir. Süreç devam ederken Danıştay 4. Dairenin

09.05.2024 tarih ve K.2024/2866 sayılı, K.2024/2867 sayılı, K.2024/2868 sayılı ve K.2024/2869 sayılı kararları ile iptal edilmiştir. Fakat planlama alanı 06.09.2024 tarih ve 8948 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile alan tekrardan "Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edilmiştir



Karar Sayısı: 8948

Bazı alanların Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan edilmesine ilişkin 4/11/2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararında değişiklik yapılmasına dair ekli Kararın yürürlüğe konulmasına, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesi gereğince karar verilmiştir.

6 Eylül 2024

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

6/9/2024 TARİHLİ VE 8948 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ
KARAR

MADDE 1- 4/11/2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının eki Kararın 2 nci maddesinin ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 2- Aynı Karara aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 1- (1) İstanbul İli, Adalar İlçesi (Prens Adaları) ile Balıkesir İli, Erdek ve Marmara ilçeleri sınırları içerisinde 12/7/2024 tarihinden sonra onaylanan her ölçekteki plan, plan kararları ve bunlara göre hazırlanan projelerde, 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre yapılacak değerlendirme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir uygulama yapılamaz.

(2) Balıkesir İli, Yenice Mevkii, Çanakkale İli, Kumkent Mevkii ve Kumkale Deltası ile Tekirdağ İli, Uçmakdere Mevkiinde yer alan ve bu maddeyi ihdas eden Karar ile Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde sınır genişlemesi yapılan alanlarda her ölçekteki plan, plan kararları ve bunlara göre hazırlanan projelerde, 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre yapılacak değerlendirme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir uygulama yapılamaz."

MADDE 3- Aynı Kararın eki kroki ekteki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 4- Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

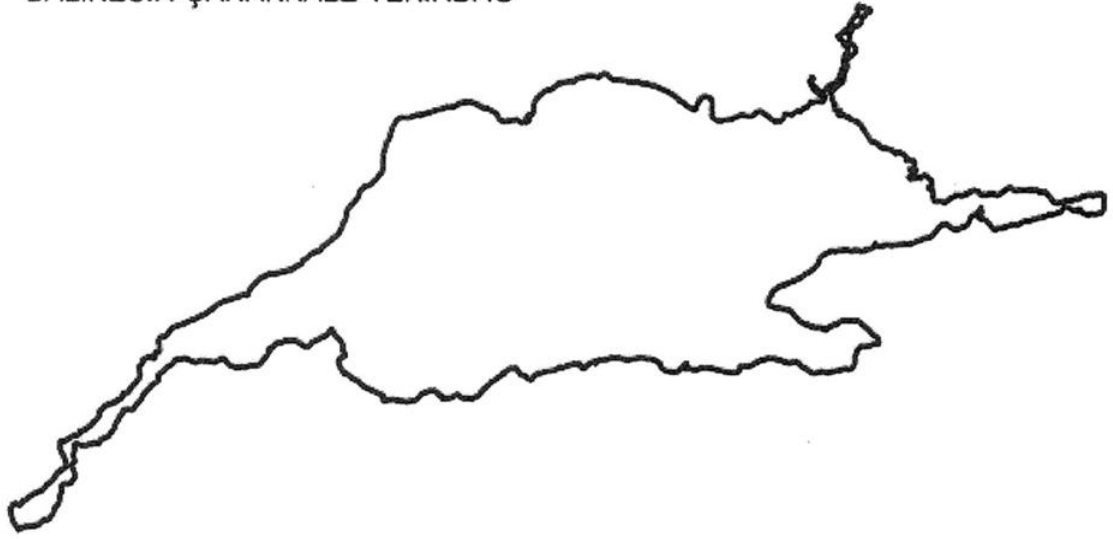
MADDE 5- Bu Karar hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ KARARI

KROKİ

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.csb.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 274 ada 533, 546, 342, 343, 400, 421, 314, 422, 419, 405, 109, 389, 388 nolu parseller toplamda 9007.09 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların mülkiyeti özel şahıslara aittir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MAHALLE	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR ERDEK	274	533	YALI	Arsa	1467.96 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	546	YALI	Arsa	440.23 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	342	YALI	Arsa	529.00 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	343	YALI	Arsa	557.00 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	400	YALI	Kargir Evi Olan Zeytinlik	1817.12 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	421	YALI	4 Katlı 4 Daireli Betonarme Bina ve Arsası	324.89 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	314	YALI	Zeytinlik	77.20 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	422	YALI	Arsa	375.11 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	419	YALI	Beş Katlı Betonarme Bina ve Bahçesi	785.23 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	405	YALI	Betonarme 4 Katlı Apartman ve Bahçesi	1037.00 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	109	YALI	Arsa	279.00 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	389	YALI	Dükkân	839.51 m ²
BALIKESİR ERDEK	274	388	YALI	4 Katlı 8 Daireli Betonarme Bina ve Arsası.	477.84 m ²

TABLO 1: PLANLAMA ALANINA AİT PARSELLERİN MÜLKİYET YAPISI



HARİTA 23: PLANLAMA ALANI ANAHTAR PAFTA

3.13. KİSMİ YAPILAŞMA

Plan tadilatı alanının kısmi yapılaşma durumuna bakıldığında; kıyı alanında yer aldığından dolayı kısmi yapılaşmaya konu olan imar adaları içerisinde bulunmaktadır.



HARİTA 24: PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZ PAFTASI

İLLER BANKASI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Sermaye : 1.000.000.000.000 TL - YÜKSELİM MERKEZİ - ANKARA
ADRES : Akademi Bulvarı No: 21 - Posta Kod No: 06053 ANKARA
TELGRAF ADRESİ : İ.BANK - ANKARA
TELEKS : 42 723 gündür - 42 724 (bağ)
TELEFAX : 312 29 69 - 312 74 59
SANTRAL : 310 31 41 (30 Hat)

ANKARA

İlçe: BALIKESİR BAŞKANLIĞI
MÜDÜRLÜĞÜ
NO: 3.09.2.18010.12.00205-3758
Erdek (Balıkesir)
Kıyı Uyarlaması
67055
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Erdek/BALIKESİR

İLGİ : 11.2.1993 gün ve 174 sayılı yazınız.
İlgide kayıtlı yazınız ve eki 5.2.1993 gün ve 16 sayılı Belediye Meclis Kararı ile, mücavir alanlardaki Çöcekler ve Narlı Köylerini de içeren kentinin imar planında 3830 sayılı kıyı kanunu uyarınca uyarlama yapılması istenmektedir.
Konu; imar planının kıyı kesiminde; daha önce Belediyemize ve Bankamıza yerinde yapılan etüdler ile söz konusu Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri söz örneğinde tutularak incelendi. (Kıyı Kanunu'nun Uyarlamasına Dair Yönetmelik'in Mad.1; b bendi uyarınca) Buna göre 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planında;
Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yüzündeki 100 metrelik bant içinde bulunan imar adalarında kasıma yapılaşma bulunduğundan, onaylı imar planındaki sahil geridi geçerli olup, sahil geridinde bir düzeltme yapılması gerek görülmektedir.
Bilgi edinilmesini rica ederiz.

Erol KÜSEBALAN
İm. Pl. Ds. Bşk.

Dursun YAVAŞ
Başkan Yrd.

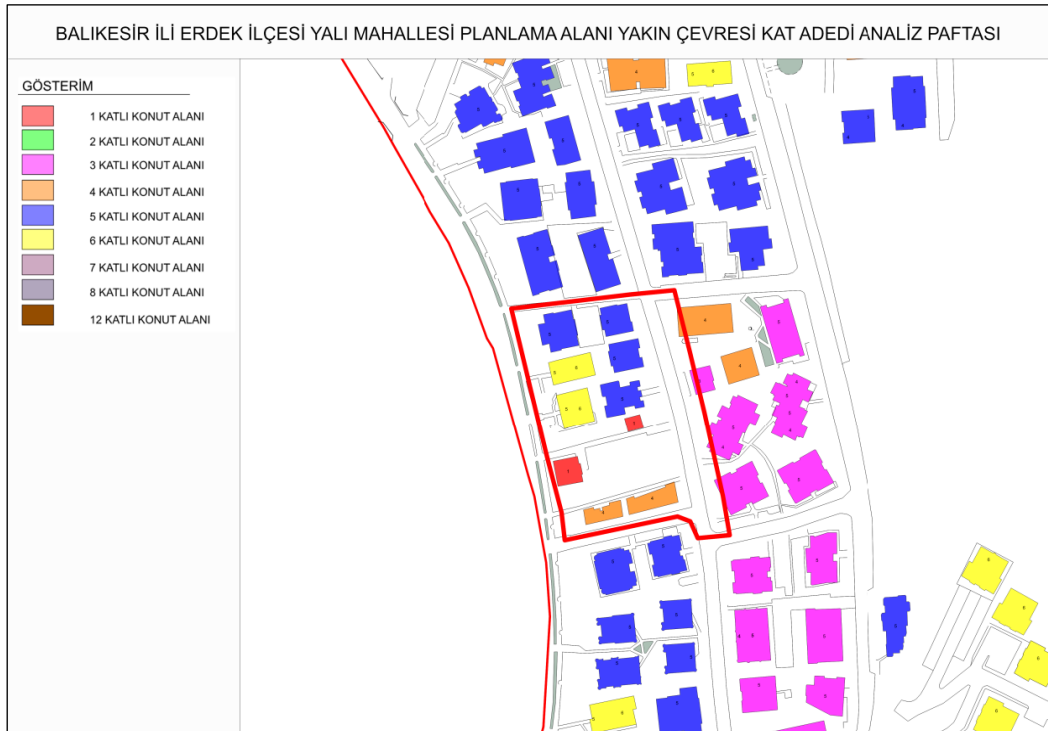
27 06 94
699

Yazılacak cevaplarda bu maktubumuzun tarih ve sayısının aynen gösterilmesi.

KİSMİ YAPILAŞMA KARARI

3.14. KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanı kat adedi analiz dağılımına bakıldığında; binaların genellikle 5-6 katlı olduğu görülürken, 1,3 ve 4 katlı binalarda olduğu görülmektedir.



HARİTA 25: PLANLAMA ALANI KAT ADEDİ ANALİZ PAFTASI

3.15. ALAN FOTOĞRAFLARI



HARİTA 26: PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı

- Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı 21.02.2025 tarih ve 148887 sayılı yazısında; Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hatların, korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Erdek Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmazlar arasındaki 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun düzenlenerek "İmar ada hattı ile Kadastro Hatlarının Uyumlu Hale Getirilmesi" amaçlı "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

- Baski Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 22.01.2025 tarih ve 268976 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 22.01.2025 tarih ve 269226 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışmada kurumlarınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 27.01.2025 tarih ve 269839 sayılı yazısında planlama alanında yapılacak olan çalışmada kurumlarınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı 24.01.2025 tarih ve 274828 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 13.02.2025 tarih ve 274828 sayılı yazısında İlgi yazınıza konu, Erdek İlçesi Yalı Mahallesi 274 ada 533, 343, 400, 422, 389, 388, 109, 405 ve 419 parseller arasındaki 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun düzenlenerek "İmar ada hattı ile kadastro hatlarının uyumlu hale getirilmesi" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talebine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum görüşlerinin alınması şartıyla Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı 29.01.2025 tarih ve 270550 sayılı yazısında Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununun 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 Planı/Plan Hükümlerinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması halinde Daire Başkanlığımızca sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 25.02.2025 tarih ve 277465 sayılı yazısında; 13.01.2025 tarih ve 266790 sayılı Genel Sekreterlik Oluru ile 15.01.2025 tarihinde yürürlüğe giren İmar Planları Yönerge'sine, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi (c, ç, d, e, f, g, ğ, h) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 3194 sayılı

İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

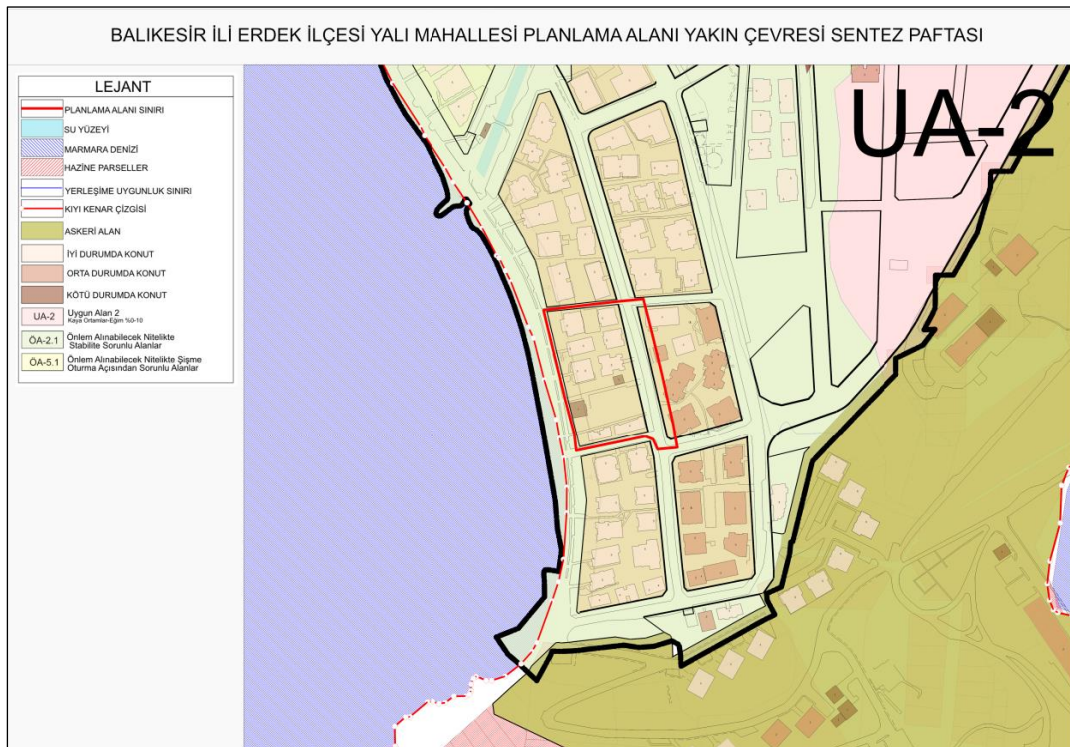
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı

- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 24.01.2025 tarih ve 269393 sayılı yazısında; Söz konusu oluşturulacak Uygulama imar planında arazinin topografik yapısına uyulması ile ilgili gerekli işlemlerin dikkate alınarak yapılması gerektiği belirtilmiştir.

5. BÖLÜM: SENTEZ

Planlama alanına konu olan alan 9007.09 m² 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, planlama alanı sınırı ve ada hatları gösterilmiştir. Planlama alanı ve çevresinde yapı analizinden alınan bina durumları sentez paftasına işlenmiştir. Planlama alanı içerisinde iyi ve kötü durumda konut yapıları bulunmaktadır. Planlanama alanında 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 Raporundaki ÖA-2.1, UA-2 ve %10-20 arası eğim verisi işlenerek sentez paftası son halini almıştır.

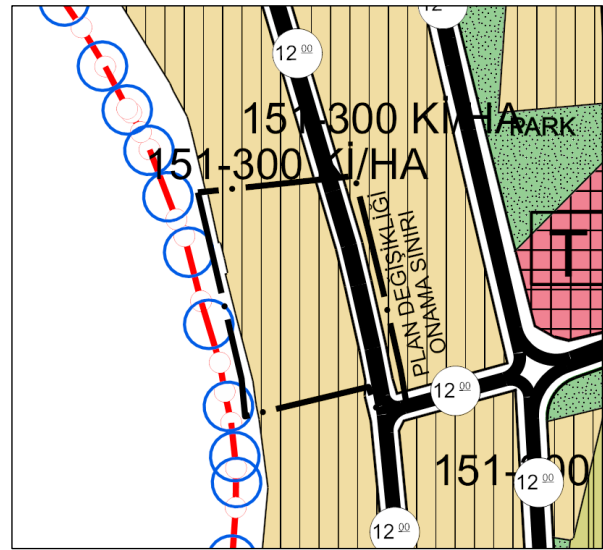


HARİTA 27: SENTEZ

Meskûn Konut Alanı” olarak plana işlenmiştir. Planlama alanındaki yapılaşma koşulları ise bir alt ölçekli planda belirtilen şekilde bırakılmıştır.



MEVCUT PLAN



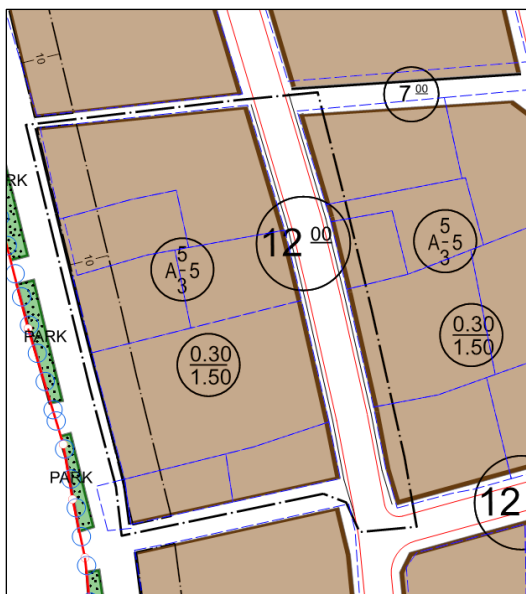
ÖNERİ PLAN

6.2.2. UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılan alanın içinden geçmekte olan 12 m genişliğindeki taşıt yolu ada hatlarının kadastro sınırlarına göre düzenlenmesiyle birlikte taşıt yolu sınırları düzenlenmiş genişliği olduğu gibi bırakılıp plana işlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında istenilen talepler mevcutta Konut Alanı olarak planlı 274 ada 533, 546, 342, 343, 400, 421, 314, 422, 419, 405, 109, 389 ve 388 numaralı parseller kadastro sınırları dahilinde bulunan konut alanının ada hattı düzenlenmiştir.

Mevcut alanın yapılaşma koşullarında bir değişikliğe gidilmeyerek "Ayrık nizam 5 kat Taks: 0.30 Kaks: 1.50" yapı yaklaşma mesafeleri ise "ön cephe 5 m ve yan bahçe mesafesi 3 m" olarak belirlenmiştir.



MEVCUT



ÖNERİ

7. PLAN NOTLARI

1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
2. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmî gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmî gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
3. Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
4. Sosyal ve teknik alt yapı alanları (yol, otopark, yeşil alan, sağlık. vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
5. 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

**BALIKESİR İLİ, ERDEK İLÇESİ, YALI MAHALLESİ
274 ADA 533-545-342-343-400-421-314-422-419-405-109-389-
388 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA VE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Sefa ÇELİK
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: UİP-101098477- NİP-101098479
Kurum Arşiv No: 2025/66
Ölçek: 1/1000-1/5000

Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Yalı Mahallesi 274 Ada 533-545-342-343-400-421-314-422-419-405-109-389-388 nolu parsellere ilişkin - 1- paftalık 1/1000 Ölçekli Uygulama ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 02.07.2025 tarihli ve 12944536 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

EKLER