



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK	
BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		100.000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı (A Grubu)	Hamdiye AYSEZEN	
	Şube Müdürü	Hamza ÇAKAN	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	



İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	5
2	PLANLAMA GEREKÇESİ	5
3	PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
3.1	Konum ve İdari Sınırlar	6
3.2	Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları	7
3.3	Planlama Alanı.....	8
4	MERİ PLANLAR.....	9
4.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
5	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
5.1	FİZİKSEL YAPI	9
5.1.1	Doğal Yapı Analizleri	10
5.1.2	İklim	12
5.1.3	Depremsellik.....	12
5.1.4	Yerleşime Uygunluk Durumu	13
5.2	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	15
5.3	EKONOMİK YAPI	16
5.4	KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	16
5.5	MÜLKİYET YAPISI	18
6	KURUM GÖRÜŞLERİ	19
7	PLAN TEKLİFİ.....	22
7.1	ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	22
7.1.1	Nüfus.....	22
7.1.2	Plan Kararları.....	23



HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	6
Harita 2:Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri	7
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	8
Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	8
Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı	9
Harita 6: Planlama Alanı Eğim Analizi	11
Harita 7: Planlama Alanının Bakı Analizi	11
Harita 8: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu	12
Harita 9: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu.....	15
Harita 10: Özel Statülü Alanlar	18
Harita 11: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı	19
Harita 12: Kurum Görüşlerine Göre Alan Sınırları	21
Harita 13: Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	24

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı İstatistikî Yöntemlere Göre 2040 Yılı Nüfus Projeksiyonu	22
--	----



1 GİRİŞ

Planlama alanı, Balıkesir ili Ayvalık İlçesine bağlı Kazım Karabekir Mahallesi'nde bulunan planlama alanının büyüklüğü 516.855,476 m²'dir. Balıkesir ilinde E- 90 Karayolu, O-5 İstanbul-İzmir Otoyolu, D230 Karayolu gibi önemli ulaşım aksları bulunmaktadır. Balıkesir merkez ilçesi ile Ayvalık ilçesi arasında 127 km bulunmaktadır.

Konum ve çevresindeki gelişme odakları doğrultusunda büyük bir potansiyel taşıyan planlama alanının mekânsal ve işlevsel gelişim sürecini etkileyen unsurlar arasında batısında bulunan kıyı yerleşim alanı, alanın kuzeyinde ve doğusunda yer alan sanayi bölgeleri yer almaktadır. Planlama alanının tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmakta olup; alanda 1 adet korunması gerekli kültür varlığı (II. Grup Yapı) olarak belirlenmiş menfez, 2 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı (I. Grup Yapı) olarak belirlenmiş şapel ve sarnıç bulunmaktadır.

2 PLANLAMA GEREKÇESİ

Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Fethiye Mahallesi 800 ada 1 ve 2 parseller ile Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada 1, 3, 4 parseller, 789 ada 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 19, 34, 43, 56, 57, 58, 59, 60, 61 parsellerin tamamı 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlık Makamının 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında, Kazımkarabekir Mahallesi, 789 ada 1 parselin bir kısmı Bakanlık Makamının 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

Planlama alanının kuzeybatısında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli kültür varlığı (II. Grup Yapı) olarak belirlenmiş menfez bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 2 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş şapel ve I. Grup Yapı olarak belirlenmiş sarnıç bulunmaktadır.

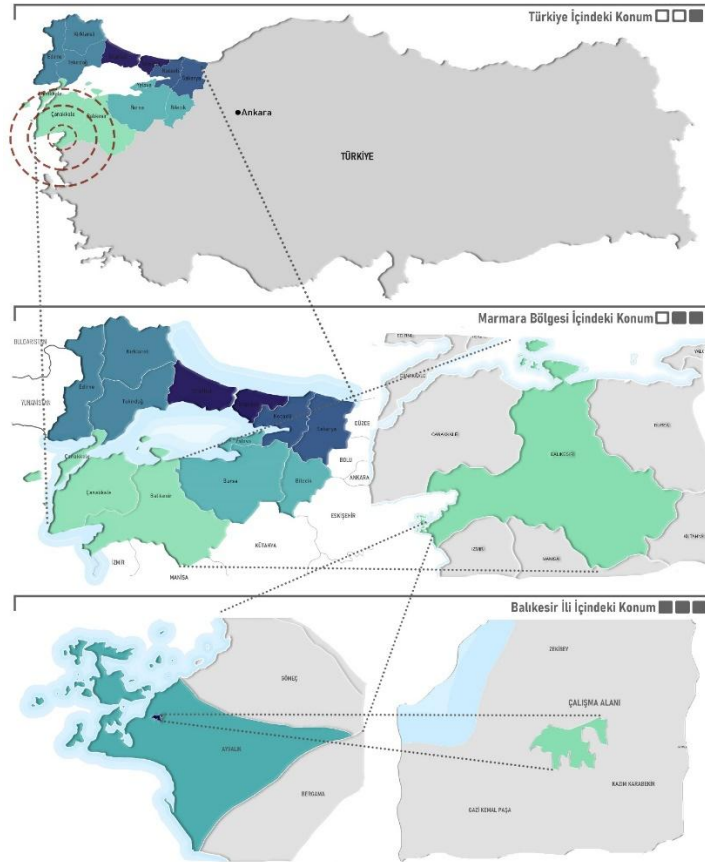
Güçlü ulaşım bağlantılarına sahip olan planlama alanı, çevresinde gelişen sanayi, sağlık ve ulaşım sektörleri açısından gelişme potansiyeline sahiptir. Artan nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanları için, kıyı boyunca gelişim gösteren il merkezinde, mevcutta nüfus yoğunluğunun ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu ve yeni yerleşim alanları için yeterli

kapasitenin bulunmadığı görülmektedir. Planlama alanının gelişimi sürecinde alanın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalması ve alanda yer alan korunması gerekli kültür varlıkları göz önünde bulundurularak Balıkesir ilinde artan nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanlarının sağlanması, sosyal konut alanlarının üretilmesi ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut üretiminin sağlanması amacıyla Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3 PLANLAMA ALANININ KONUMU

3.1 Konum ve İdari Sınırlar

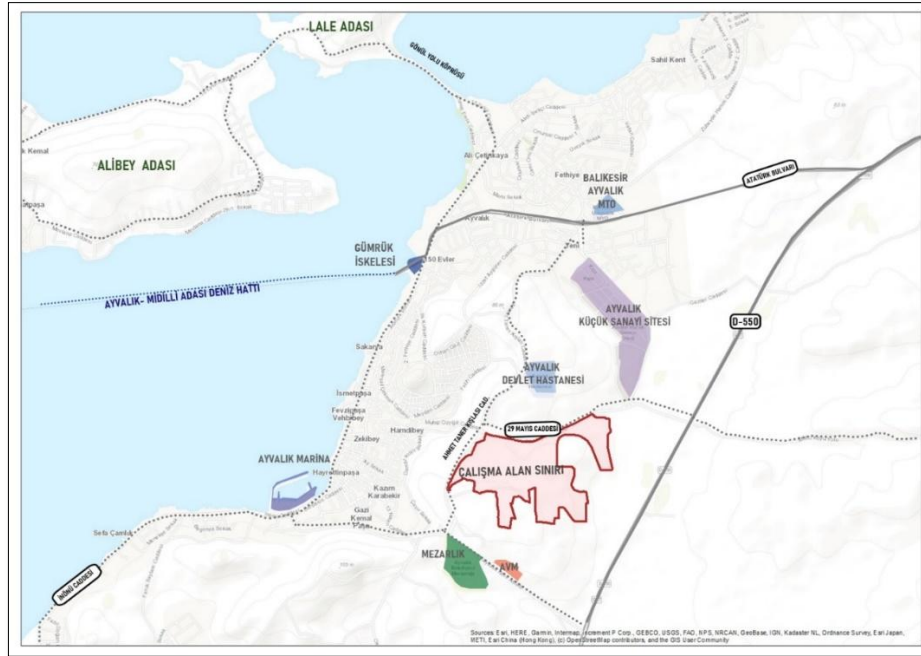
Balıkesir, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan, Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Balıkesir ilinin 20 adet ilçesi bulunmakta olup planlama alanı Ayvalık ilçesinde yer almaktadır. 12.496 km²'lik yüzölçümüne sahip Balıkesir ilinin kuzeyinde İstanbul, doğusunda Bursa, batısında Çanakkale illeri yer almaktadır. Planlama alanı, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

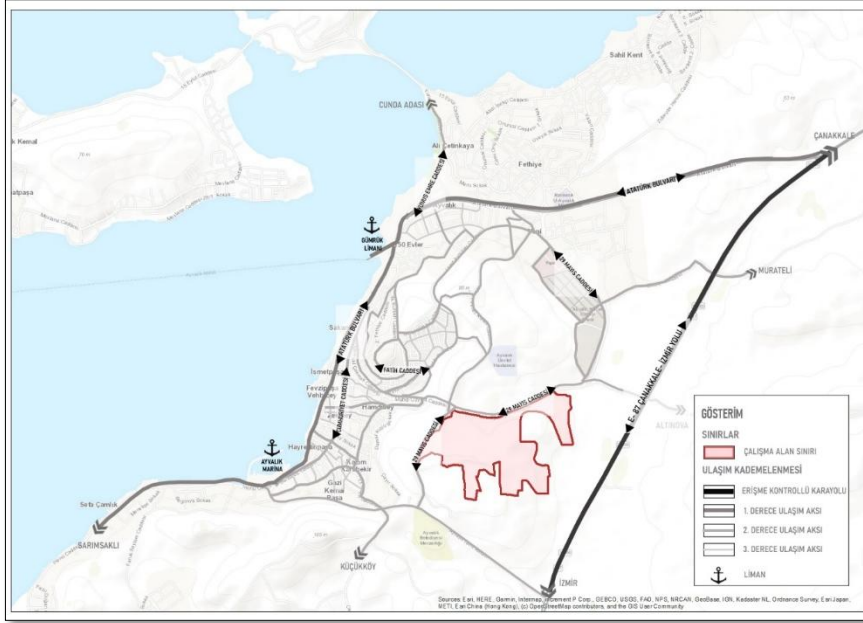
3.2 Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları

Ayvalık ilçesi Balıkesir'in batısında, Ege Denizi kıyısında bulunmakta olup Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Ege Denizi kıyı bölgesinin kuzeyinde yer alan Ayvalık Balıkesir'e bağlı bir ilçedir. Ayvalık kış mevsimine oranla, yaz mevsimlerinde turizmin de etkisiyle dönemsel nüfus artışı yaşamaktadır. İlçe Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın kuzeydoğusunda Gömeç, güneyinde İzmir iline bağlı Dikili ve Bergama ilçeleri, batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır. Planlama alanı Kazımkarabekir Mahallesi'nde yer almakta olup alanın batısında bulunan kent merkezinde kentsel sit alanı, Gümrük iskelesi, Ayvalık Marina, Alibey adası ve Lale adası; kuzeyinde Ayvalık Devlet Hastanesi, Ayvalık Küçük Sanayi Sitesi ve Ayvalık Meslek Yüksek Okulu yer almaktadır.



Harita 2:Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri

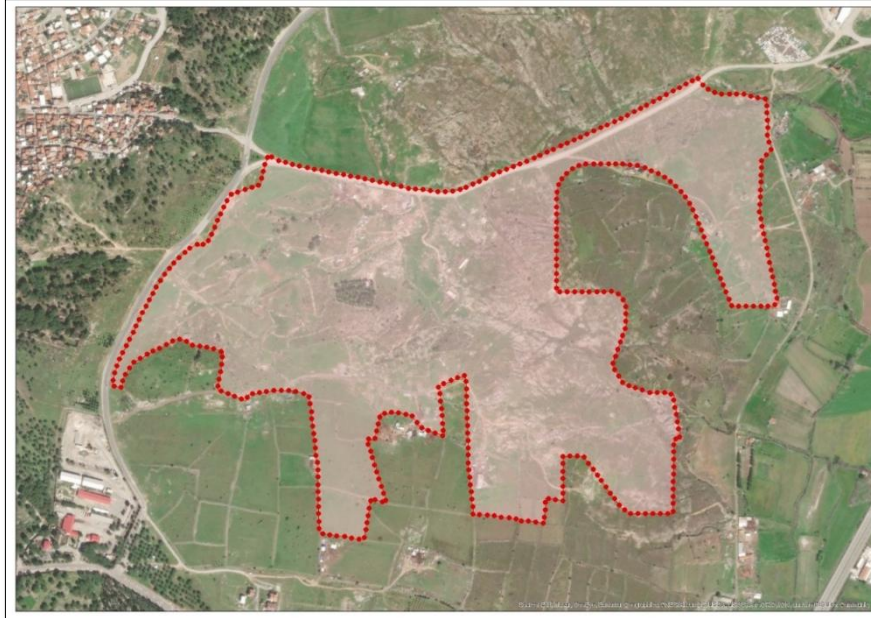
Planlama alanı Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesinde yer almaktadır. İlçe karayolu ile İzmir'e 155 km, Bursa'ya 277 km, Çanakkale'ye 167 km, Ankara'ya 657 km mesafededir. Yunanistan'dan gelen turistler ilçeye feribot ve deniz otobüsü ile ulaşım sağlanabilmekte olup yurt içinden Ayvalık'a ulaşım ise genellikle karayolu ile sağlanır. Merkezin 40 km kuzeyinde Balıkesir Koca Seyit Havalimanı, 2,5 km doğusunda Ayvalık Otogarı yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda 1.derece ulaşım aksı olarak E87-Çanakkale İzmir Yolu; 2.derece ulaşım aksı olarak kuzeyinde ve batısında Atatürk Bulvarı; 3.derece ulaşım aksı olarak alanın kuzeyinde ve batısında 29 Mayıs Caddesi bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

3.3 Planlama Alanı

Planlama alanı, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Toplam büyüklüğü 516.855,479 m² büyüklüğüne sahip planlama alanı 29 adet parselden oluşmaktadır.



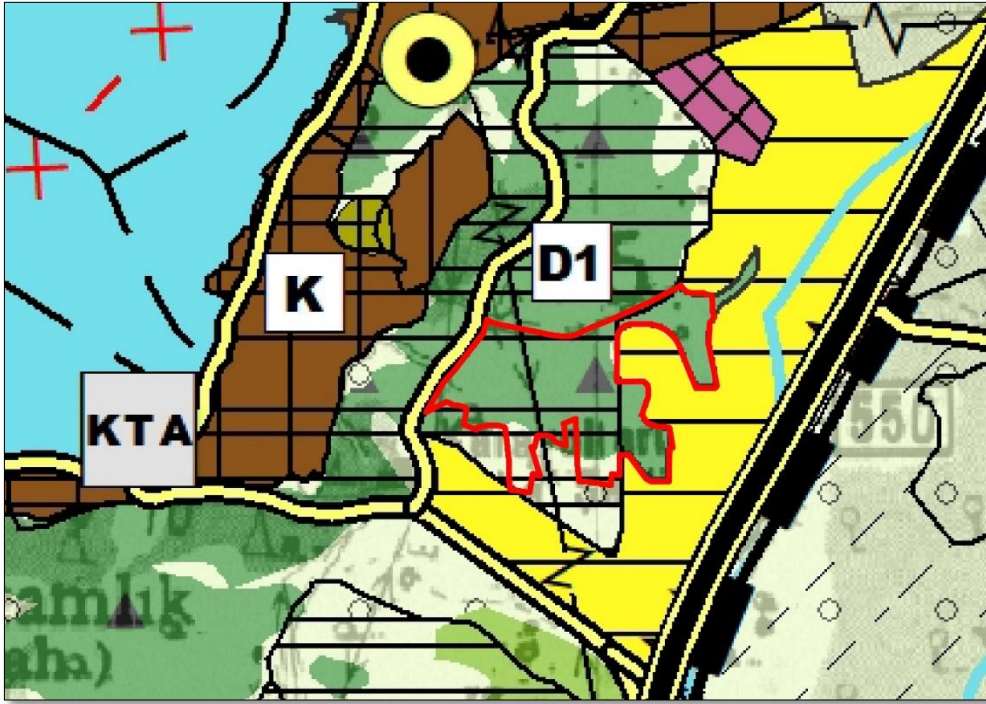
Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

4 MERİ PLANLAR

Raporun bu bölümünde planlama sürecinin tarihsel gelişimi ve planlama alanı meri planları üst ölçekten alt ölçeklere inerek incelenmiştir. Bu kapsamda planlar; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı başlıkları altında değerlendirilmiştir.

4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına ilişkin oluşturulan plan kararlarının, üst ölçekli planlara uygun olması amacıyla, 20.08.2014 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi çalışma alanının tamamı 1. Derece Doğal Sit Alanında, bir kısmı Orman Alanında, bir kısmı tarım alanında, Enerji Nakil Hattı ve 1. ve 2. Derece yol alanında kalmaktadır.



Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı

5 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

5.1 FİZİKSEL YAPI

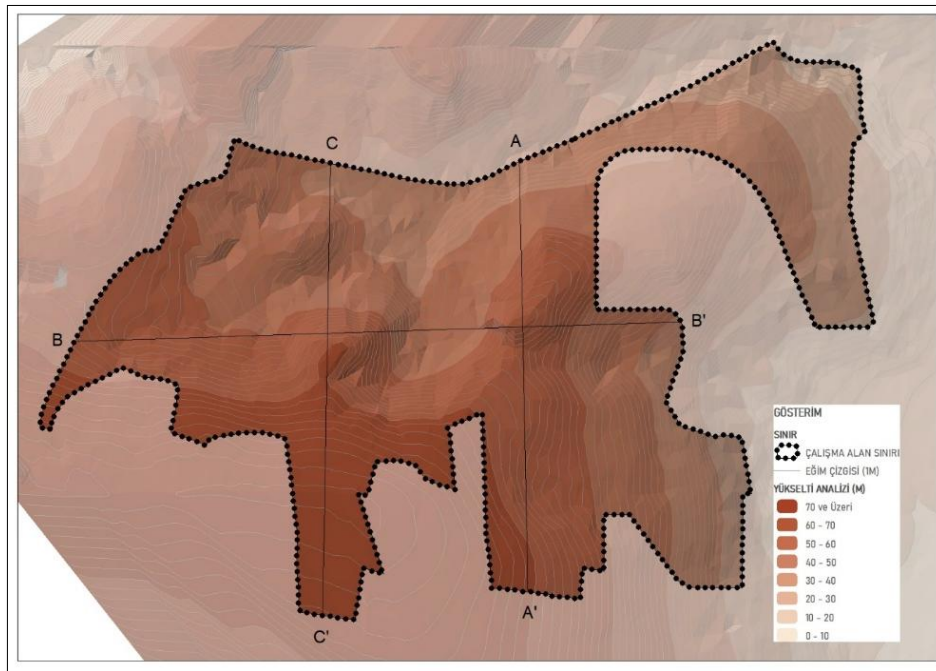
Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği çalışmasına altlık oluşturması amacıyla planlama alanının doğal yapısı; topografik yapısı eşyükselti, eğim ve bakı analizleri, iklim, depremsellik ve zemin özellikleri, jeolojik yapı ve yerleşime uygunluk

açısından Ayvalık İlçesi ile birlikte ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların hazırlanacak imar planı çalışmaları için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.

5.1.1 Doğal Yapı Analizleri

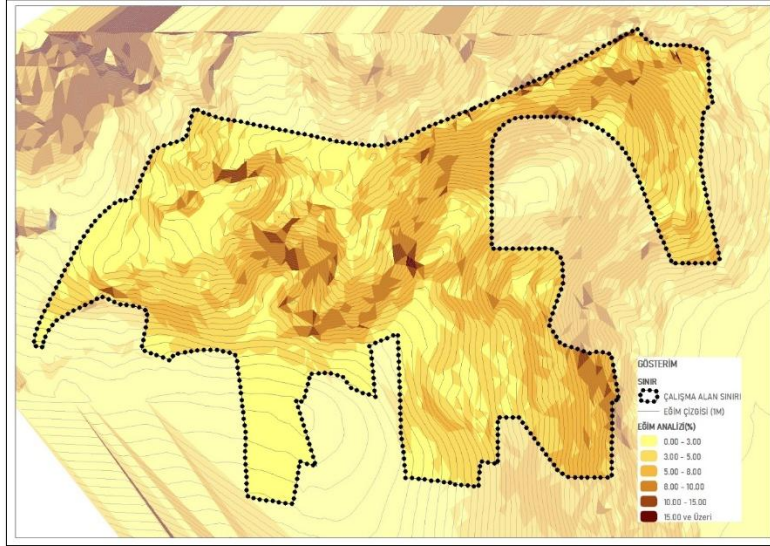
Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı eşyüksekti açısından incelendiğinde alanın genel olarak batısından doğusuna doğru yükseltinin azaldığı gözlemlenmektedir. Batısında vadiler, batısında tepe noktası ve doğusunda sırt bulunmaktadır. Planlama alanının en yüksek noktası deniz seviyesinden 72 m metre yükseklikte olup, en düşük noktası 16 metredir.



Eğim Analizi

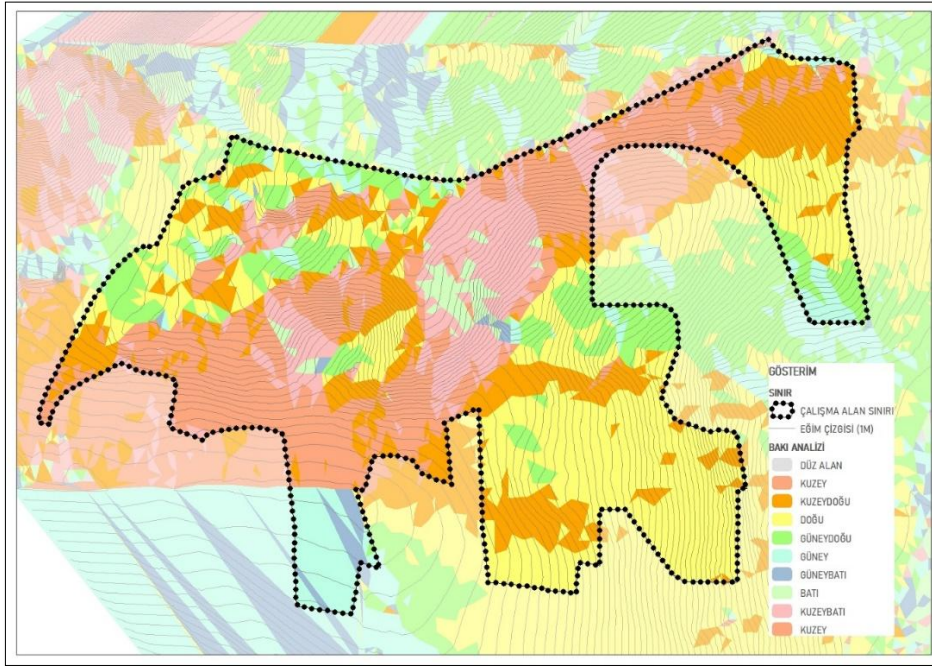
Planlama alanının genellikle %0-10 eğim aralığına sahiptir. Alanın orta kısmında ve doğusunda eğimin %10-15 değerlere ulaştığı görülmektedir.



Harita 6: Planlama Alanı Eğim Analizi

Bakı Analizi

Planlama alanının bakı durumu incelendiğinde, alanın genellikle doğu, kuzeydoğu, kuzeybatı, kuzey ve güneydoğu yönlerine yönlendiği görülmektedir. Alanın genellikle kuzeyinin kuzey yönüne yönlendiği görülmektedir.



Harita 7: Planlama Alanının Bakı Analizi

5.1.2 İklim

Balıkesir ilinde, Akdeniz ikliminin yanı sıra il genelinde yer yer Karadeniz ve Karasal iklimin etkisi de görülmektedir. Ege kıyılarında yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve genellikle yağışlı Akdeniz iklimi, Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisiyle yazlar nispeten serin geçmektedir. Kıyılardan iç kesimlere gidildikçe karasallık eğilimi göstermekte ve kışlar daha soğuk hissedilmektedir. 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. (Balıkesir, 2022)

Balıkesir'de Marmara, Akdeniz ve kara ikliminin etkileri 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 çayırılık alanlardan oluşmaktadır. Arazinin % 23'ü ekime elverişlidir. % 15'i ise zeytinlik, sebze ve meyve bahçesidir. Ege kıyılarında 300 m yüksekliğe kadar maki bulunmaktadır. Edremit bölgesi ise 500 metreye kadar zeytinliklerle kaplı olup, daha yukarılarda kara ve kızılğaç ormanları vardır. (Balıkesir, 2022)

5.1.3 Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantırlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir.



Harita 8: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod Nolu “TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ” başlıklı projenin

sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada Balıkesir ilinin en büyük yer ivmesi 0,3 ile 0,4 değer aralığındadır.

5.1.4 Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama Alanına esas yapılan Balıkesir ili Ayvalık İlçesi Karabekir Mahallesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Kapsamında Yapılan 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında, planlama alanı Kısmen “UA-2” (Uygun Alanlar Kaya Ortamlar), Kısmen “ÖA-5.1” (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Otrurma, vb. Sorunlu Alanlar) lejantında kalmaktadır.

"UA-2" lejantlı alanlar için; "Bu alanlarda,

- *Parsel Bazlı zemin etütlerinde kireçtaşlarındaki karstik boşluklar ayrıntılı olarak irdelemeli doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Yüzey ve yeraltı suyu drenajı yapılarak zeminin doğal mukavemetinin korunması gerekmektedir.*
- *Mevcut ve kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- *Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerin temel tipi ve derinliği belirlenecek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.*
- *Yapı temelleri üstteki zemin niteliğindeki ayrışma zonu altındaki mühendislik problemleri içermeyen ana kayanın sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.*
- *“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.*
- *“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.” denilmektedir.*

Bu alanlar, proje alanının % 95’ ini kapsamaktadır.

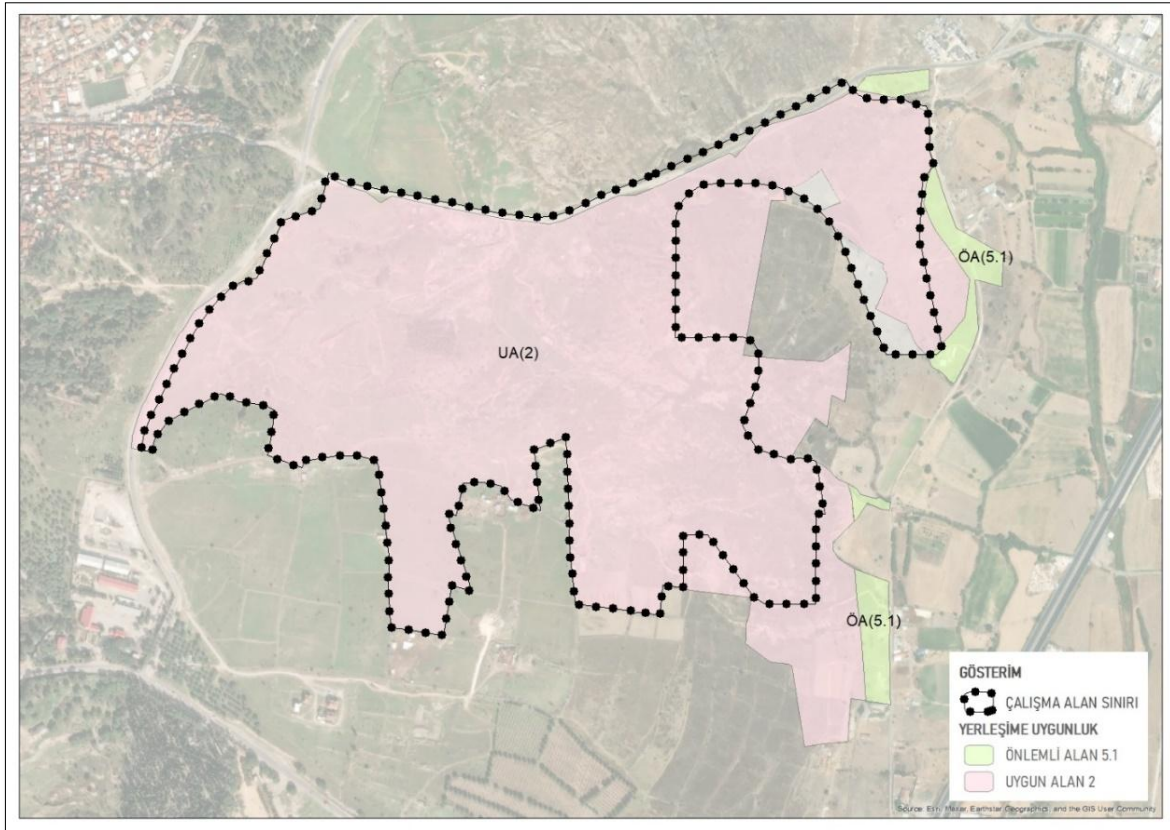
Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilen alanlar ‘Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Otrurma Açısından Sorunlu Alanlar’ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 4’ ünü kapsamaktadır.

"ÖA-5.1" lejantlı alanlar için; "inceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojisinin Alüvyon birimlerinin oluşturduğu alanlardır. Bu alanlarda;

- *Zemin etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.*
- *Heteron özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalarla karşı uygun temel tipi belirlenmelidir*
- *Yüzey ve yeraltı suyu, atık suların temele zarar vermesini önleyici drenajı yapılarak zeminin drenajları mutlaka yapılmalıdır.*
- *Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.*
- *İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereler için planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalıdır. Bu doğrultuda plan uygulamasına geçilmelidir.*
- *Her türlü kazıdan önce, çalışma yapılan parselin yolların ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.*
- *Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerin temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı ve taşıtılmalıdır.*
- *Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.*
- *“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.*
- *“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.*
Planlama Öncesinde tüm dereler için taşkın riskine karşı DSİ'den görüş alınmalıdır ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilebilir.” denilmektedir.

Bu alanlar, proje alanının % 5' ini kapsamaktadır.

Planlama alanında yapılan yerleşime uygunluk analizine göre, alanın %94'ü yerleşime uygun alanlardan oluşmaktadır. Alanın %5'i ise önemli alanlara kalmakta ve alanın doğusunda kalmaktadır.



Harita 9: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

5.2 DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI

Balıkesir ili, Türkiye'nin TÜİK 2024 yılı nüfus verilerine göre 17. Sırada yer almaktadır. (TÜİK, 2024). Balıkesir nüfusunun %6'sını barındıran Ayvalık'ın nüfusu 75.126 kişiden oluşmaktadır. Balıkesir il nüfusunu incelediğimizde 1.276.096 kişi nüfusu ile 85.664.944 kişi ülke nüfusunun %1,49'unu barındırdığı incelenmiştir. Ayvalık nüfusunun %48'ini erkek, %52'sini kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde, nüfus sürekli artış göstermektedir. Ayvalık ilçesinin yaşlı nüfus oranı %20,5 (14.296 kişi)'tir (TÜİK, 2024). İlçede nüfusun %70,1'ini 15-65 yaş arasındaki genç nüfus oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı mahallelerin 2024 yılı nüfusuna bakıldığında; Fethiye Mahallesi'nin 1.115 kişi, Kazım Karabekir Mahallesi'nin 933 kişidir. Fethiye ve Kazım Karabekir Mahallelerinde nüfusun yoğun olmaması, mahallenin konumu ve çevresindeki gelişme olanakları doğrultusunda büyük bir potansiyel taşımaktadır. Balıkesir ilinin yıllara göre nüfus artış hızına bakıldığında nüfus artış hızı 2015 yılında -binde 1,99'a düşmüş ama devamında 2018'de binde 17,89 ve 2021'de 8,29 değeriyle nüfus artış hızı azalsa da nüfus

artmaya devam etmiştir. Balıkesir iline benzer şekilde Ayvalık nüfus artış hızı da 2015 yılında düşmüştür.

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2024 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,11 olarak belirlenmiştir. Balıkesir ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2024 yılı için 2,6'dır. Balıkesir, hane halkı büyüklüğü olarak Türkiye ortalamasının altındadır. Ayvalık ilçesinde, 2024 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2,48 olarak belirlenmiştir.

5.3 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi genellikle şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Ayvalık İlçesini incelediğimizde ekonomisi turizm ve tarım ağırlıklıdır. Turizm ise önemli gelir kaynağı olup, Sarımsaklı Plajları, Cunda Adası ve Şeytan Sofrası ilçenin tanınmış doğal ve turizm bölgelerindendir.

Turizm kapsamında daha çok iç turizm yapılmaktadır. İlçede otelcilik ve buna bağlı hizmet sektörü ülkenin diğer turizm bölgeleri kadar gelişmemiştir. Bu durum otel hizmetlerine dayalı yabancı turizmin gelişmesinin önündeki büyük bir engel olarak değerlendirilmektedir. Turizm ağırlıklı olarak “yazlık turizmi” diye adlandırabileceğimiz yaz aylarında tatil yöreni olarak ilçeyi tercih eden ailelerden oluşmaktadır.

Tarım ve tarıma bağlı sanayi bölge halkının önemli geçim kaynağıdır. Başlıca tarım ürünleri zeytin ve pamuktur. Tarımsal arazinin %70'i zeytinliktir. Zeytinyağına bağlı sabun ve zeytin fabrikaları başlıca sanayii kuruluşları olarak sayılabilir. Türkiye genelindeki yaklaşık 72 milyon zeytin ağacının yaklaşık 1.750.000'i Ayvalık İlçesinde bulunur. Ayrıca çam fıstığı ve mandalina yetiştiriciliği de yapılmaktadır.

Balıkçılık ve balık restoranları da daha çok turizme bağlı olarak işletilmektedir ve bölge halkının önemli gelir kaynakları arasındadır. Son yıllarda turfanda sebzecilik ve Kozak çam balı üretimi de yaygınlaşmaya başlamıştır.

5.4 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanının durumu Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E.4552472 sayılı yazısına göre Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada 1, 3, 4 parseller, 789 ada 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 19, 34, 43, 56, 57, 58, 59, 60, 61 parsellerin tamamı, Fethiye Mahallesi 800 ada 1 ve 2 parseller, 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmi Gazetede



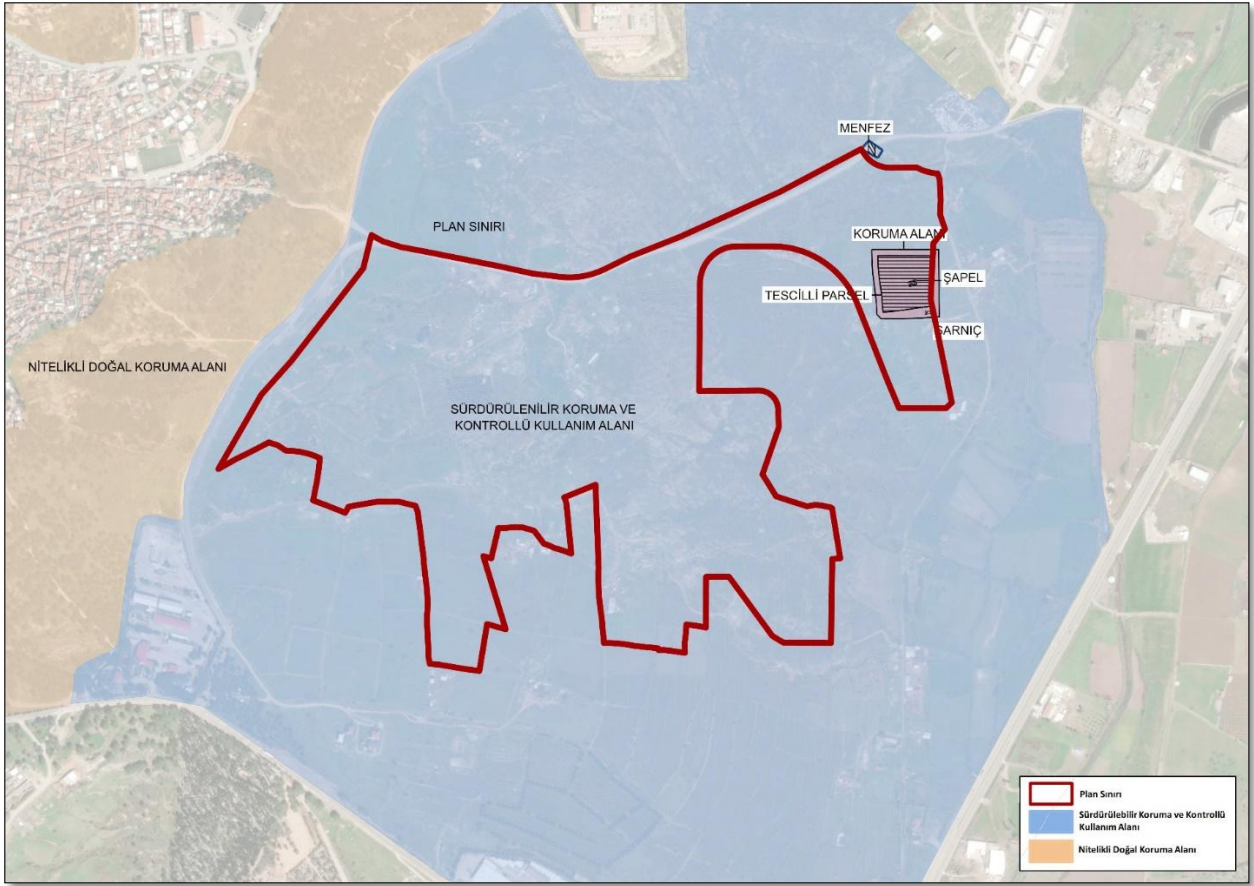
yayımlanan Bakanlık Makamının 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Planlama alanının tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 16.10.2019 tarihli 109 sayılı Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı'nda yer aldığı üzere **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**; *“Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.”* olarak açıklanmıştır. Düşük yoğunlukta yerleşimlere izin verilmiştir.

Planlama alanının kuzeydoğusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı (II. Grup Yapı) olarak belirlenmiş menfez bulunmaktadır.

Planlama alanının doğusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 2 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş şapel ve I. Grup Yapı olarak belirlenmiş sarnıç bulunmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarih ve 8379175 sayılı yazısında, *“Plan İnceleme Kurulu'nun 25.12.2023 tarihli kararı ile;Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye Mahallesi 800 ada 1 ve 2 parseller ile Kazımkarabekir Mahallesi, 753 ada 3 parsel, 784 ada 1, 3, 4, 5 parseller, 789 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 25, 34, 43, 56, 57, 58, 60 parseller, 796 ada 16 parseller, 796 ada 16 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına esas Etaplama Sınırı Teklifi uygun bulunmuştur.”* şeklinde belirtilmiş olup planlama alanı, 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında 1 Nolu Etap Sınırı olarak belirlenmiştir.



Harita 10: Özel Statülü Alanlar

5.5 MÜLKİYET YAPISI

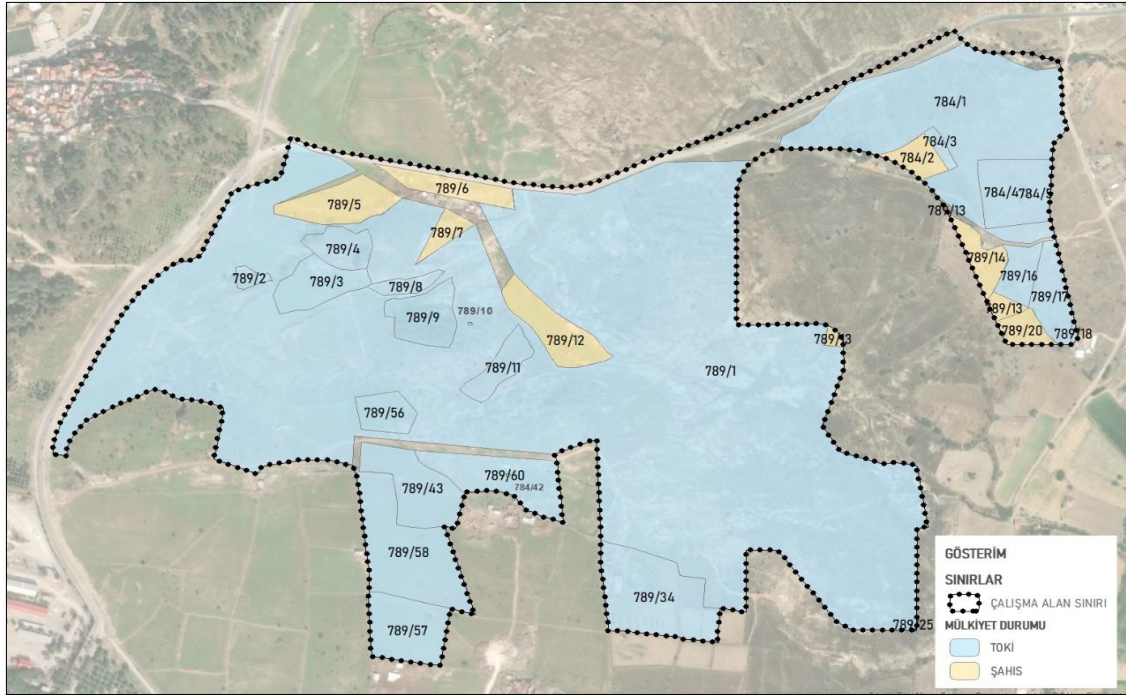
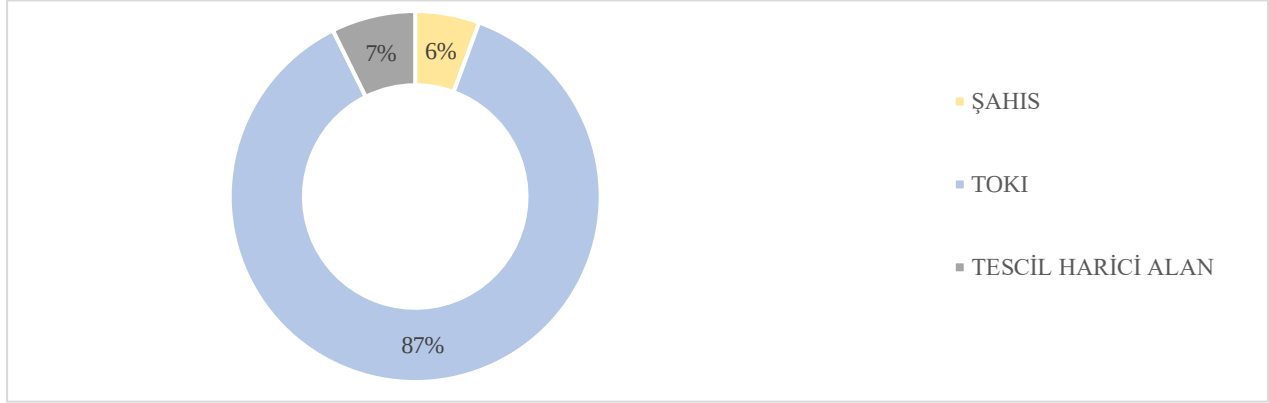
Planlama alanının mülkiyet durumu; Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Şahıs ve Tescil Harici Mülkiyet Alanları kapsamında ele alınmıştır.

Mülkiyet analizine göre alanda;

- Şahıs : 28.985,69 m²
- TOKİ : 450.033,42 m²
- Tescil Harici Alan : 37.836,37 m²

büyükliğünde taşınmaz parsel bulunmaktadır.

Grafik 1: Mülkiyet Durumu Alan Dağılımı



Harita 11: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı

6 KURUM GÖRÜŞLERİ

Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin hazırlanması için;

- Balıkesir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü,
- Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Daire Başkanlığı,
- Ayvalık Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Daire Başkanlığı,



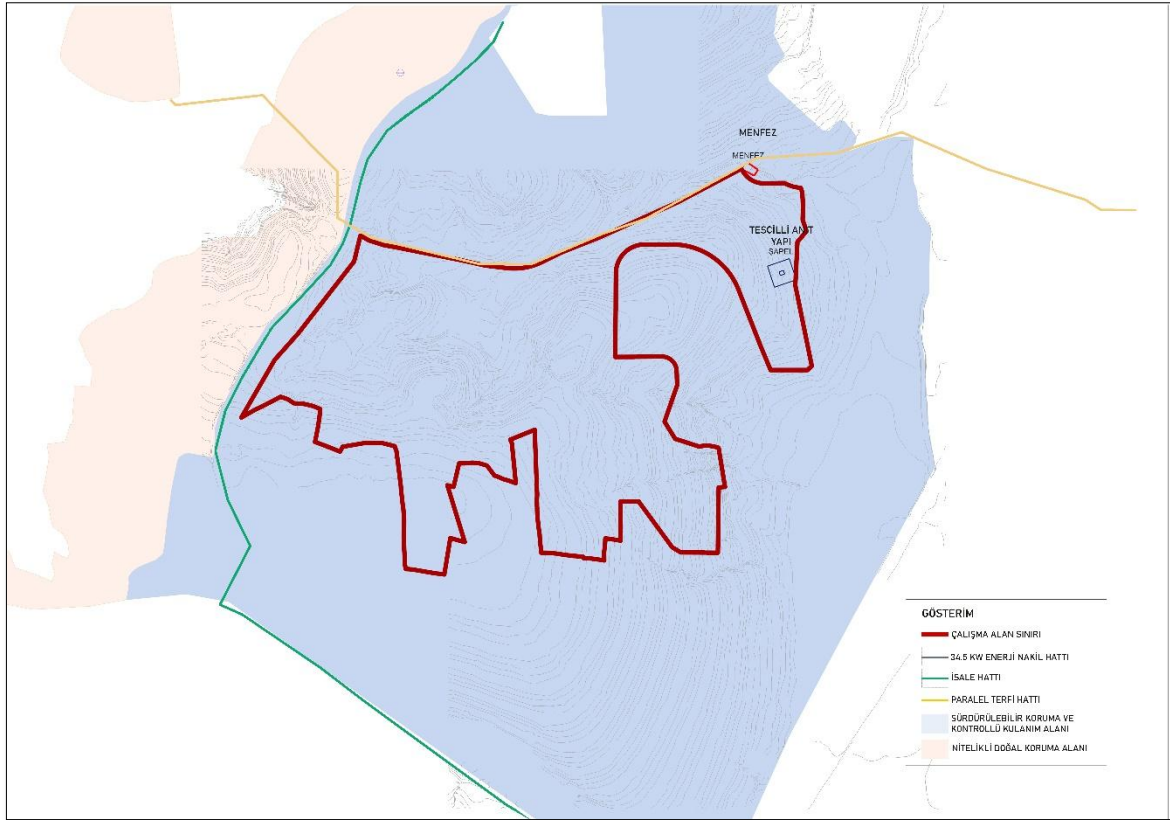
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtım Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü,
- T.C. Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü,
- T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü,
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü,
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü,
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü,
- ULUDAĞ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı,
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı-TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü,
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü,

25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
26.09.2023 tarih ve 5391 sayılı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı,
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü,
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,
- T.C. Balıkesir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü,
- T.C. İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı,
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü,
- Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
- Tarım ve Orman Bakanlığı, 2.Bölge Müdürlüğü kurum görüşleri alınmıştır.

Kurum görüşleri raporun ekinde yer almaktadır.



Harita 12: Kurum Görüşlerine Göre Alan Sınırları

7 PLAN TEKLİFİ

7.1 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama çalışmaları kapsamında planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak planlama yaklaşımı belirlenmiştir. Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

7.1.1 Nüfus

1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda 2040 yılı projeksiyonuna göre il ve ilçeler için nüfus büyüklükleri hesaplanmıştır. Planlama alanında içinde bulunduğu alan Alt Bölge Merkezleri (3. Kademe Yerleşimler), Bölge Merkezleri (4. Kademe Yerleşimler) destek birimleri olup, bölge merkezi niteliğine bağlı mal ve hizmet sunumlarının tam anlamıyla karşılanmasına yönelik, nüfus ve planlama bölgesi dışındaki talebin karşılanmasına yönelik belirlenmiş yerleşimlerdir.

Balıkesir'in 2012 yılı nüfusu 1.160.731 kişi olup, 2040 yılı projeksiyon nüfusu 1.963.030 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanının da içinde bulunduğu ilde, plan projeksiyonu olan 18 yıllık süreçte nüfusun 802.299 kişi artacağı öngörülmektedir. Bu durumda Balıkesir'in nüfusunun yıllık bazda ortalama 44.572 kişi artacağı hesaplanmıştır.

Ayvalık İlçesi'nin nüfusu, 2012 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre 64.153 kişidir. 2021 yılı Ayvalık İlçesi'nin ADNKS verilerine göre nüfusu 72.371 kişidir. Bu veriler doğrultusunda 9 yılda nüfusun 8.218 kişi arttığı görülmektedir. Buradan hareketle Ayvalık için bu dönemdeki, yıllık ortalama nüfus artışı 913 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanın bulunduğu Ayvalık ilçesi nüfusunun yıllara göre nüfus dağılımı alınarak Üssel Yöntem, Bileşik Faiz yöntemi ile aritmetik ortalamaları belirlenmiş ve nüfus projeksiyonları Tablo 5'te görüldüğü şekliyle hesaplanmıştır.

	ÜSSEL YÖN.	BF YÖN.	ORTALAMA
YILLAR	AYVALIK	AYVALIK	AYVALIK
2025	75.424	75.405	75.415
2030	79.314	79.274	79.294
2035	83.404	83.342	83.373
2040	87.705	87.617	87.661

Tablo 1: Planlama Alanı İstatistikî Yöntemlere Göre 2040 Yılı Nüfus Projeksiyonu



Geçmiş dönem nüfus verileri ve nüfus artış hızları kullanılarak çeşitli istatistik yöntemlerine göre yapılan 2040 yılı nüfus projeksiyonlarına göre; Ayvalık İlçe nüfusu yaklaşık 87.661 kişi olacağı hesaplanmıştır. Nüfus artış verilerine bağlı olarak elde edilen veriler sonucunda 2040 yılına kadar Ayvalık ilçesi genelinde nüfusun yaklaşık 15.290 kişi artış göstereceği hesaplanmıştır.

Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında planlama alanının tamamı mevcut kurum görüşleri doğrultusunda Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır. Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesi'nde yer alan planlama alanında nüfus, bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alınarak 4.418 kişi olarak hesaplanmıştır.

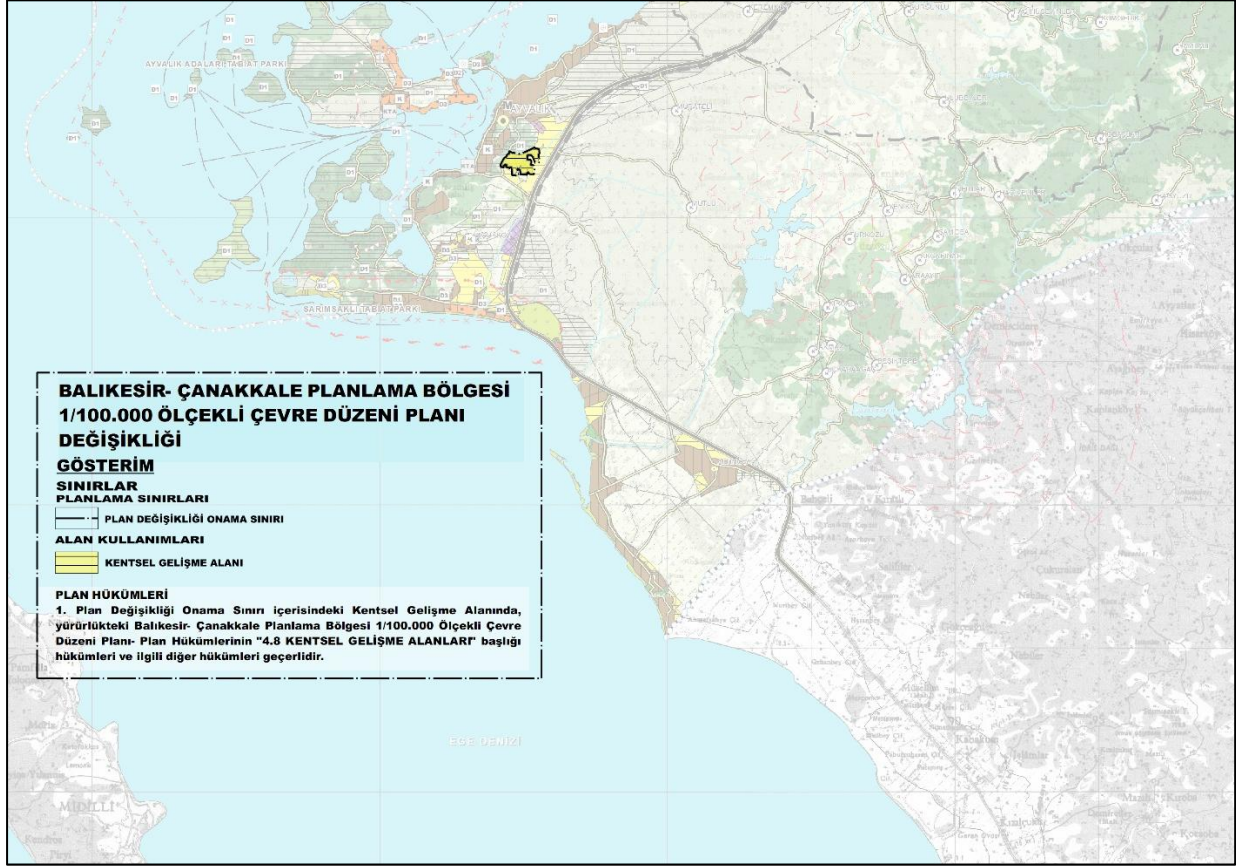
7.1.2 Plan Kararları

Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Fethiye Mahallesi 800 ada 1 ve 2 parseller ile Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada 1, 3, 4 parseller, 789 ada 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 19, 34, 43, 56, 57, 58, 59, 60, 61 parsellerin tamamı 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlık Makamının 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında, Kazımkarabekir Mahallesi, 789 ada 1 parselin bir kısmı Bakanlık Makamının 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

Planlama alanının kuzeybatısında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli kültür varlığı (II. Grup Yapı) olarak belirlenmiş menfez bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 2 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş şapel ve sarnıç bulunmaktadır.

Güçlü ulaşım bağlantılarına sahip olan planlama alanı, çevresinde gelişen sanayi, sağlık ve ulaşım sektörleri açısından gelişme potansiyeline sahiptir. Artan nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanları için, kıyı boyunca gelişim gösteren il merkezinde, mevcutta nüfus yoğunluğunun ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu ve yeni yerleşim alanları için yeterli kapasitenin bulunmadığı görülmektedir. Planlama alanının gelişimi sürecinde alanın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalması ve alanda yer alan korunması gerekli kültür varlıkları göz önünde bulundurularak Balıkesir ilinde artan nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanlarının sağlanması, sosyal konut alanlarının üretilmesi ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut üretiminin sağlanması amacıyla Çevre Düzeni Planı Değişikliği

hazırlanmıştır. Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında planlama alanının tamamı mevcut kurum görüşleri doğrultusunda Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 13: Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

EKLER: KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-89712747-805.02.02.02-51265

30.03.2021

Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü
(Ayvalık)

İSTANBUL İMAR VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve 34559729-34949 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz Ayvalık İlçesi Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde ekte sınırları verilen alanlarda yapılacak planlama çalışması kapsamında, İmar Planına Esas Kurumumuzun görüşü sorulmuştur.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda Kurumumuzun herhangi bir planlaması yoktur. İmar Planı yapımında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Bayram ŞAHİN
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BD5A3CEA-F279-46BC-A622-2EEB7B6BD8B8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

TOKİ 1. Etap Karşısı Köteyli Yolu Karesi BALIKESİR

Telefon No: (266) 249 51 02 Belge Geçer No: (266) 249 51 01

E-posta: balikesirmdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: balikesir.afad.gov.tr

Bilgi için: Özgür ORUÇ
Jeofizik Mühendisi





T.C.
MILLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı
Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı

Sayı : 86945433-201.06-E.124039

25.03.2021

Konu : Kurum Görüşü (Balıkesir-Ayvalık)

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34949 sayılı yazınız.

Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde yapılacak olan plan çalışmalarına ilişkin göz önünde bulundurulması istenen görüşlerin, taleplerin ve projelerin bildirilmesi ilgi ile istenmiştir.

Söz konusu planlama alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.

Arz ederim.



e-imzalıdır

İlhan MARAŞLIOĞLU
Başkan Yardımcısı

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LKIFPULP Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ant-ebys>
Güvenevler Mah. Kuzgun Cad. No:51 A.Ayrancı ANKARA
Telefon no: (312) 430 62 74 Fax: (312) 430 62 58
İnternet Adresi : www.ant.gov.tr

Bilgi için: Demet AKGÜL
Tekniker





T.C.
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-20956803-000-6609

02.04.2021

Konu : Balıkesir Ayvalık Kazımkarabekir Mah 789 Ada Muhtelif Parseller

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34215 sayılı yazınız

İlgi yazınızda söz konusu ilçemiz sınırları içerisinde ekte sunulu uydu görüntüsü ve listede yer alan taşınmazların bir kısmının bulunduğu 19OI - 19NII - 20NII - 20OIV numaralı 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planları örneği ekte sunulmuş olup, taranmış rasterların bulunduğu CD de ekte sunulmaktadır.

Söz konusu alanın birçok bölümü 1. derece doğal sit alanında yer almakta olup, 1. derece doğal sit alanında, 2863 sayılı yasa kapsamında, imar planının yapılmasında sakınca oluşacaktır. Ayrıca bölgede 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının çalışması Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülmekte olup, planların entegre edilmesi ve bütüncül yaklaşılması, alanın UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesinde de yer alan Ayvalık Kentsel Sit alanına ve Kültür Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce onaylı Ayvalık Yönetim Alanı'na bitişik olduğundan yine kültürel miras değerinin de göz önüne alınması ilkel olarak uygun olacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.

Ersan BAHAR
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları
- 2- İmar planı paftalarının yer aldığı CD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: wNuzsT-0SoLlW-118d2T-5gBSnt-OaH5/311 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Fevziye Vahibey Mahallesi Sahil Boyu Caddesi No:1 Balıkesir Ayvalık
Telefon No: (266)312 10 21 Faks No: (266)312 32 19
e-Posta: info@ayvalik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.ayvalik.bel.tr>
Kep Adresi: ayvalikbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Yalın TÖZMEN
Şehir Plancısı
Telefon No:



Sayı : E-11977187-115.01.02-16828
Konu : Kurum Görüşü Hakkında

14.04.2021

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

- İlgi : a) 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34215 sayılı yazınız
b) 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02-E.13795 sayılı yazınız.
c) 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02-E.13959 sayılı yazınız.
ç) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 01.04.2021 tarihli ve 40832410-115.01.02-E.14533 sayılı yazısı.
d) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 02.04.2021 tarihli ve 55791140-115.01.02-E.14683 sayılı yazısı.
e) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 06.04.2021 tarihli ve 39009846-115.01.02-E.15150 sayılı yazısı. .
f) Kent Estetiği Dairesi Başkanlığının 02.04.2021 tarihli ve 43762547-115.01.02-E.14849 sayılı yazısı.
g) BASKİ Genel Müdürlüğünün 05.04.2021 tarihli ve 49113334-220.06-E.9623 sayılı yazısı.
ğ) Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 06.04.2021 tarihli ve 43762547-115.01.02-E.15305 sayılı yazısı.
h) Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığının 09.04.2021 tarihli ve 38152989-045.01.02-E.16059 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareniz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m yüz ölçüme sahip parsellerde plan çalışmalarına başlanacağından mülkiyet sınırlarını gösteren her ölçekteki onaylı imar planı ve plan notları paftalarının sayısal ortamda ve "aslı gibidir" kaşeli pafta formatında ve alana ait jeolojik etüd raporu ile birlikte göz önünde bulundurulması istenen görüşlerinizin, taleplerinizin, projelerinizin, yatırım kararlarınızın, ve konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanlar talep edilmektedir.

İmar planı çalışmalarına konu alan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı, Orman alanı, Tarım Alanı, Enerji Nakit Hattı, Birinci Derece Doğal Sit Alanı ve Birinci ve İkinci Derece Yol" fonksiyonlu alanlardan etkilenmektedir.

Kurumumuz arşivinde yapılan inceleme sonucunda 15.06.2015 tarihli teslim tutanağı ile tarafımıza teslim edilmiş 03.08.1998 tarih ve 1082 sayılı meclis kararı ile onaylı Ayvalık 1/5000 ölçekli nazım imar plan paftalarının aslı gibidir nüshaları yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca söz konusu alana ait jeolojik etüd verisi bulunmamaktadır. Söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hakkında bilgi Ayvalık İlçe Belediyesinden öğrenilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazıya konu imar planı çalışmaları yapılması düşünülen alana ait kurum görüşümüzün oluşabilmesi için ilgi (b-c) yazılarımız ile Daire Başkanlıkları ve BASKİ Genel Müdürlüğü görüşü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4ixRL0-jvP0pS-jn3T+m-mw5o9G-2TWzGbRg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yunus MESOHORLI
Şehir Plancısı
Telefon No:1905



istenmiş olup, ilgi (ç-d-e-f-g-ğ-h) yazıları ile görüş ve önerilerini bildirmişlerdir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinde "(Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır." belirtildiği üzere alınan plan işlem numarası (teklif numarası) alınması gerekmektedir.

Müdürlüğümüz arşivinde bulunan veriler kapsamında; 789/2, 789/3, 789/4, 789/5, 789/6, 789/7, 789/8, 789/9, 789/11, 789/12, 789/56, 789/43, 789/58, 789/60, 789/34 ada parsel numaralarına sahip taşınmazların tamamının ve 789/1, 789/57, 800/1, 800/2 ada parsel numaralarına sahip taşınmazların bir kısmının 1. Derece Doğal Sit Alanında kaldığı tespit edilmiş ve 1/5000 ölçekli meri koruma amaçlı nazım imar planına rastlanılmamış olup, doğal sit alanında kalan taşınmazlar için yetki 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

İlgi (a) yazı ile talep edilen imar planı çalışmalarına konu alanın Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonunda kalan kısımları "Balıkesir İli 8 İlçede 1/25.000 ölçekli İlçe Bütünü Jeolojik Etüt Raporu, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Kent Merkezleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı" işi kapsamında çalışmalarına başlanmıştır.

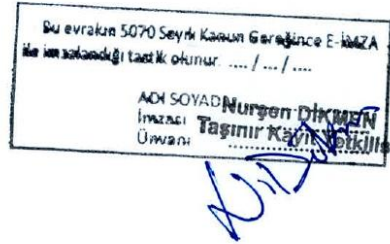
İlgi (a) yazıya konu alanda imar planı çalışmaları yapılması sırasında; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi (ç-d-e-f-g-ğ-h) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Dr.Mustafa KÜÇÜKKAPTAN
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek:

- 1- İlgi (ç-d-e-f-g-ğ-h) Yazı Suretleri (12 sayfa)
- 2- Ayrıntılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Paftası (3 Adet)
- 3- CD (1 adet)



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4ixRL0-jvP0pS-jn3T+m-mw5o9G-2TWzGbRg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yunus MESOHORLI
Şehir Plancısı
Telefon No:1905



Sayı : E-38152989-115.01.02-16059

09.04.2021

Konu : Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallesi, İmar Planı Çalışması Hakkında

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02/13795 sayılı yazınız
b) 06.04.2021 tarihli ve 38152989-210.99-15253 sayılı yazı.

İlgi (a) yazınız ve ekleri ile; Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdaremiiz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışmaları için Kurum görüşümüz talep edildiği belirtilerek imar planı çalışmasına esas Daire Başkanlığımızın görüş ve önerileri istenmektedir.

İlgi (a) yazınızda, İmar planı çalışmalarına konu alan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı, Orman Alanı, Tarım Alanı, Birinci, Üçüncü Derece Yol, 1. Derece Doğal Sit Alanı ve Enerji Nakil Hattı" fonksiyonlu alanlardan etkilendiği belirtilmektedir.

İlgi yazınız ve eklerine konu plan çalışmasına esas Daire Başkanlığımız tarafından ilgi (b) yazımız ile görüşümüz bildirilmiş olup İlgi (b) görüş yazımız yazımız ekinde gönderilmektedir. İlgi (b) görüş yazımızda belirtilen hususlara uyulması, ilgi (a) yazınızda, plan çalışması yapılması planlanan alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, "1. Derece Yol" fonksiyonundan etkilendiği belirtildiğinden Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün sorumluluk sahasında kalması halinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden görüş alınmasının uygun olacağı Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

Mehmet Akif ŞENCAN
Daire Başkanı

Ek: İlgi (b) yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: PWcCEc-IG1712-Qo+MuR-CLmnc0-IcVdzkgU Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem BAYHAN
Şehir Plancısı
Telefon No:2620



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-38152989-210.99-15253

06.04.2021

Konu : Balıkesir Ayvalık Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parsellere İlişkin İmar Planı Kurum Görüşü

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34949 sayılı yazınız

İlgi yazınız ve ekleri ile, Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareniz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m yüz ölçüme sahip yazınız ekinde taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmalarının başlayacağı, bahse konu alanda hazırlanacak olan plan çalışmalarına ilişkin; göz önünde bulundurulması istenen görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın, ve konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca 30 gün içerisinde sayısal ve yazılı ortamda tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu bölgede Daire Başkanlığımızca halihazırda ana ulaşım yollarına yönelik herhangi bir projemiz bulunmamakta olup Ayvalık İlçesi Trafik Sirkülasyon, Yol ve Kavşak Düzenlemesi çalışmaları Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca yaptırılmıştır.

Yapılacak çalışma ile ilgili olarak, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca, imar planı değişikliği teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün? imar planı değişiklikleri kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerekmektedir.

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 Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

Hüseyin TURHAN
Belediye Başkanı a.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: GuA6Qx-WkT4gW-hQaMBg-jjGVD+-DgC9mrJu Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem BAYHAN
Şehir Plancısı
Telefon No:2620



Sayı : E-39009846-115.01.02-15150
Konu : Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye
Mahallesi, İmar Planı Çalışması Hakkında

06.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02/13795 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde, İdaremiiz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ve tescil harici toplam 614.426,52 m² yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışmalarına ilişkin Daire Başkanlığı görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve konu ile alakalı diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine uyulması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Vehbi YÖRÜK
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: q1bFcX-J2egQq-oW7omx-wK2CqI-JPQw1VwC Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeynep Nur GÜL
Mühendis
Telefon No:2543



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-40832410-115.01.02-14533
Konu : Görüş

01.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

M2204

İlgi : 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02/13795 sayılı yazınız

Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüzölçüme sahip alanda planlama çalışmalarına ilişkin Daire Başkanlığımızın görüşü ilgi yazı ile talep edilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri incelenerek; Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüzölçüme sahip alanda planlama çalışmalarına esas, ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmadığı hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Ahmet ŞAHAN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Tpmia1-3QJ9eH-7ZS1tE-JxMhoF-DgXDLWXm Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Saadet TETİK
Memur
Telefon No:



M7704
02.04.2021

Sayı : E-55791140-115.01.02-14683
Konu : Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye
Mahallesi, İmar Planı Çalışması Hakkında

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02/13795 sayılı yazınız

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdaremiiz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışmalarına esas Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Ayhan ARIK
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: yyOnSK-tHR+fp-57JHue-9stHSc-KhNL3XDK Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Serhat SAVAŞAN
Memur
Telefon No:



MAJ04

Sayı : E-43762547-115.01.02-14849

02.04.2021

Konu : Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallesi, İmar Planı Çalışması Hakkında

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02/13795 sayılı yazınız

İlgi yazı ve ekleri ile; Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareemiz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışmaları yapılacağı belirtilerek Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alanda Daire Başkanlığımızca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Fatih DOĞAN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: deWXXn-f7/zeu-v9+JJn-6JkqJu-kOc52pZw Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa ÇELİK
Memur
Telefon No:



M 7304
19855

Sayı : E-18076226-115.01.02-15305
Konu : Görüş

06.04.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02/13795 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdaremiz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışmalarına yönelik Başkanlık görüşümüzün ilgi yazı ile bildirilmesi talep edilmektedir.

Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdaremiz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışmaları yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur. İlgili parsel 1/25.000 ölçekli toprak haritasında kısmen VI es ve kısmen VII es sınıf arazi olarak tanımlanmaktadır. 5403 sayılı yasaya göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınmalıdır.

Bilgilerinize arz ederim.

Serkan AKÇA
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9gycMc-S1Yk6z-WUyjhJ-Td/+Fn-orC1XZSG Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sokak No:25 / Balıkesir
Telefon No: (266)239 15 10 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ekrem YÜCE
Mühendis
Telefon No:



Sayı : E-43189886-115.99-141012
Konu : Ayvalık İlçesi Kazımkarabekir ve Fethiye
Mahallelerinde Gerçekleştirilecek 300
Konut
Projesi Hakkında

03.04.2023

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

- İlgi : a) Bila tarihli ve E-34559729-754-360226 sayılı yazınız.
b) 01.03.2023 tarihli ve 43189886-115.01.05-134697 sayılı yazımız.
c) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2023 tarihli ve 39009846-115.01.05-135404 sayılı yazısı.
ç) Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2023 tarihli ve 98264533-115.01.05-135601 sayılı yazısı.
d) Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2023 tarihli ve 55791140-115.01.05-136431 sayılı yazısı.
e) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2023 tarihli ve 40832410-115.01.05-136840 sayılı yazısı.
f) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.03.2023 tarihli ve 11977187-115.01.05-136857 sayılı yazısı.
g) Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 30.03.2023 tarihli ve 38152989-115.01.05-140251 sayılı yazısı.
ğ) Balıkesir Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2023 tarihli ve 49113334-220.06-78739 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda özetle, ilimiz Ayvalık ilçesinde Toplu Konut İdaresince yürütülen sosyal konut projeleri kapsamında Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde gerçekleştirilecek 300 konut projesi ile ilgili olarak, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda planlama çalışmalarının devam ettiği, bu çerçevede Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni Planı J-17 paftasında Kentsel Gelişme Alanı olarak plan değişikliği teklifinin onaylama aşamasında olduğu, sosyal konut ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut uygulaması yapılacağı göz önünde bulundurularak ekte sunulan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hakkında kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi yazı ekinde gönderilen alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Makam Oluru ile Ayvalık İlçesi 72 nolu "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde yer almaktadır.

İlgi (a) yazınıza konu talebinize ilişkin olarak, Belediye Başkanlığımız görüşünün

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 49eKUK-MOeavV-MTaOUV-/qvmJT-ROoSLDNG Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Dumlupınar Mahallesi Kar Sokak No:10 Balıkesir
Telefon No: 2662391510 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@balikesir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlknur BOZOKLU KİRİŞÇİ
Şehir Plancısı
Telefon No:



oluşturulabilmesi için ilgi (b) yazımız ile iç birimlerimize ve Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne (BASKİ) görüş sorulmuş istenen görüş ve öneriler ilgi (c-ç-d-e-f-g-ğ) yazıları ile tarafımıza bildirilmiştir.

Söz konusu alanda yapılmak istenen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının;

- Daire Başkanlığımızın ilgi (c-ç-d-e-f-g) ve BASKİ'nin ilgi (ğ) yazılarındaki görüş ve önerilerine uygun olması,
- Mekansal Planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca üst ölçek planlara uygun olması,
- Alanın etrafında bulunan mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlaması,
- İlgili tüm kurum ve kuruluşlar ile Bakanlıkların görüş ve önerilerine uyulması,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, yürürlükteki imar planı ve plan notları ile ilgili diğer tüm mevzuata uygun olması gerekmektedir.

İlgi (c-ç-d-e-f-g) yazılar yazımız ekindedir.
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Dr.Mustafa KÜÇÜKKAPTAN
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlgi (c-ç-d-e-f-g-ğ) Yazı Suretleri (12 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 49eKUK-MOeav-MTaOUV-/ qvmJT-ROoSLDNG Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Dumlupınar Mahallesi Kar Sokak No:10 Balıkesir
Telefon No: 2662391510 Faks No: (266)239 15 10
e-Posta: belediye@bali-kesi.r.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.balikesir.bel.tr/>
Kep Adresi: balikesirbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlknur BOZOKLU KİRİŞÇİ
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-33508077-250-4552472
Konu : Türkiye Geneline Gerçekleştirilecek
Sosyal Konut Uygulamaları

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 04.08.2022 tarihli ve 23188637-754 sayılı yazımız.
b) 22.08.2022 tarihli ve E-13724487-756.01-4385985 sayılı yazımız.

İlgi a) yazı ile; Bakanlığımız koordinasyonunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığımızca tüm Türkiye genelinde konut sahibi olmayan vatandaşlarımızın barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla sosyal konut uygulamalarının gerçekleştirilmesinin planlandığı, bu doğrultuda kent merkezi ve ilçe merkezlerinde konut yapılacak alanların tespit edilerek ihtiyaç duyulan konut sayılarının ve konutların yapımı için öncelikle hazine ya da belediye mülkiyetinde bulunan alanların belirlenmesi gerektiği, 100 konut için imarlı olarak yaklaşık 10bin m2, imarsız olarak yaklaşık 20bin m2 büyüklüğünde alan gerekeceğinin düşünüldüğü, bu kapsamda ilgili belediyeler ile koordinasyon kurularak konut yapımına uygun özelliklerde altyapı ve ulaşım olanaklarına yakın, arazi topografyası bakımından konut yapımına uygun olan, planı olan ya da plan yapılması durumunda herhangi bir olumsuzluk taşımayan (tarım, orman, sulama bölgesi, sit bölgesi gibi alanları içermeyen) arsa ya da arazilerin tespit edilerek bu alanlara ait, mülkiyet sınırlarının (sayısal), var ise 1/5000 ve 1/1000 ölçekli onaylı imar planlarının, planı bulunmuyor ise 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır haritaların, var ise jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının pafta örnekleri ve CD ortamında kayıt edilmiş sayısal bilgilerini de içerecek şekilde, yapılması öngörülen konut sayıları ile birlikte 15 gün içinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderilmesi talep edilmiştir.

İlgi b) yazımız ile Balıkesir İli, merkez ve ilçelerinde bulunan mülkiyeti Hazineye ve ilgili Belediyelere ait taşınmazlardan ilgi a) yazınızda belirtilen özelliklerde konut yapımına uygun olabileceği düşünülen taşınmazların listesi gönderilmiştir.

Ancak ilgi b) yazı ekinde gönderilen, "talep sit yönünden inceleniyor" olarak belirtilen taşınmazlardan; Ayvalık İlçesi, Fethiye Mahallesi 800 ada 1 ve 2 parseller ile Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada 1, 3, 4 parseller, 789 ada 2,3,4,8,9,11,17,19,34,43,56,57,58,59,60,61 parsellerin tamamı 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlık Makamının 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında,

Kazımkarabekir Mahallesi, 789 ada 1 parselin batısında küçük bir kısmı Bakanlık Makamının 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Nitelikli Doğal Koruma Alanında, geri kalan kısmı ise aynı olur ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

Güncel sit durumunu gösterir sayısal veriler ve ilan metni yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Sadullah ÖZEL
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A36688D-5C5C-464D-8B86-B64E37294A5B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kuva-i Milliye Mahallesi Karanfil Sokak No:1 10030 BALIKESİR

Santral : 0 266 224 47 15 Faks : 0 266 224 03 19

E-Posta : balikesir@csb.gov.tr KEP : balikesircvreshehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayşe KUNT
Şehir Plancısı



Ek:

- 1 - Sayısal Veri (.ncz)
- 2 - İlan Metni (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A36688D-5C5C-464D-8B86-B64E37294A5B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kuva-i Milliye Mahallesi Karanfil Sokak No:1 10030 BALIKESİR

Santral : 0 266 224 47 15 Faks : 0 266 224 03 19

E-Posta : balikesir@csb.gov.tr KEP : balikesircevresehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayşe KUNT
Şehir Plancısı



EK

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi sınırları içerisinde yer alan Cennet Tepesi (72. No.lu Alan) Doğal Sit Alanı aşağıdaki haritada gösterildiği şekliyle Bakanlık Makamının 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile **"Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı"** ve **"Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"** olarak tescil edilmiştir.

27 Ekim 2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 2. maddesinin (j) bendinde yer alan *"Amt ağaçlar hariç, tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tescil kararları Resmi Gazete'de yayımlanır ve Bakanlığın internet sayfasında bir ay süre ile duyurulur."* hükmü gereği ekteki haritada belirtilen doğal sit alanının tescili tebliğ olunur.

Alana ait koordinat ve parsel bilgileri www.says.csb.gov.tr adresinde mevcuttur.

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Cennet Tepesi (72 No.lu) Doğal Sit Alanı

İli : Balıkesir

İlçesi : Ayvalık



Nitelikli Doğal Koruma Alanı

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Sayı : E-49113334-220.06-9622
Konu : Kurum Görüşü

05.04.2021

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34949 sayılı yazınız.
b) 22.03.2021 tarihli ve E-8080 sayılı yazınız.
c) 24.03.2021 tarihli ve E-8303 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
ç) 29.03.2021 tarihli ve E-8753 sayılı Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı yazısı.
d) 01.04.2021 tarihli ve E-9337 sayılı İçme suyu ve Kanalizasyon Dairesi, Ayvalık Şube Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazınızda, İlimiz, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareniz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüz ölçüme sahip yazınız ekinde taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmaları ile ilgili Kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi yazınız ve ekinde gönderilen haritanın incelenmesi sonucunda, Genel Müdürlüğümüz görev ve sorumluluk alanlarını kapsadığı belirlenmiş olup bu doğrultuda görev ve sorumluluk alanları itibarıyla Genel Müdürlüğümüz bünyesinde yer alan Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığını ve İçme suyu ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığına ilgi (b) yazınız ile görüş sorulmuştur.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının ilgi (c) yazısı ile söz konusu alan sınırları ve sınırlarından itibaren 50 m' lik çevresi içerisinde, İdaremizin mülkiyetinde ya da tasarrufunda bulunan taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığının ilgi (ç) yazısı ile Bahse konu alanda Daire Başkanlığımızca Ayvalık İlçesi için devam etmekte olan "Ayvalık İlçesi Kanalizasyon Projesi" bulunduğu verilerin CD ortamında ekte sunulduğu belirtilmiştir.

İçme suyu ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığının ilgi (d) yazısı ile belirlenen alanın çevresinde Ø 400' lük isale hattı, Ø 630' luk isale hattı, Ø 160' lık besleme hattı ve 1 adet sondaj kuyusu Ø 200' lük kuyu basma hattının mevcut olduğu tespit edilmiş olup, KMZ verileri ekte sunulduğu belirtilmiştir.

İlgili Daire Başkanlıklarımızın ve Daire Başkanlığımızın görüşleri doğrultusunda; Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, ekte sunulan ilgili Daire Başkanlıklarımızın yazıları ve altyapı tesislerimize yönelik ekte yer alan Google Earth görüntüsü, hazırlanmış CD ve verilen bilgiler doğrultusunda çalışmaların yapılması, söz konusu sondaj ve mevcut hatların korunması, sondaja 250 m mesafede ikinci bir sondaj açılmaması, çalışmalar esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için Genel Müdürlüğümüz Ayvalık İlçe Müdürlüğümüz bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi gerekmekte olup, bahse konu alan içerisinde yer alan hatların üzerine herhangi bir yapı inşa edilmemesi, hat

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: SRDtnN-UjEwNp-ikh79U-iXBB4z-tNAvmkA8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr
Kep Adresi: baski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Vural KORKMAZ
Mühendis
Telefon No:2315



güzergâhı boyunca kontrolsüz kazı çalışmaları yapılmaması, üzerinde aşırı hareketli yüklerin oluşmaması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması gerekmektedir.

Belirtilen bilgiler doğrultusunda söz konusu yazınız ekinde taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmaları yapılmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Erdoğan GÜZGÜN
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

1- CBS Görüntüsü

2- Google Earth Görüntüsü

3- CD (1 Adet)

Dağıtım :

Gereği:

✓ Toplu Konut İdaresi Başkanlığına
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi
Başkanlığı)

Bilgi:

İçme Suyu ve Kanalizasyon Dairesi
Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: SRDtN-ÜjEwNp-ikh79U-ixBB4z-tNAvmkA8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr
Kep Adresi: baski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Vural KORKMAZ
Mühendis
Telefon No:2315





Sayı : E-49113334-220.06-9623
Konu : Kurum Görüşü

05.04.2021

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 29.03.2021 tarihli ve E-11977187-115.01.02-13959 sayılı yazınız.
b) 22.03.2021 tarihli ve 8080 sayılı yazınız.
c) 24.03.2021 tarihli ve E-8303 sayılı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
ç) 29.03.2021 tarihli ve E-8753 sayılı Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı yazısı.
d) 01.04.2021 tarihli ve E- 9337 sayılı İçme suyu ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı, Ayvalık Şube Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazınızda, İlimiz, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareniz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m2 yüz ölçüme sahip yazınız ekinde taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmaları ile ilgili Kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi yazınız ve ekinde gönderilen haritanın incelenmesi sonucunda, Genel Müdürlüğümüz görev ve sorumluluk alanlarını kapsadığı belirlenmiş olup bu doğrultuda görev ve sorumluluk alanları itibariyle Genel Müdürlüğümüz bünyesinde yer alan Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığını ve İçme suyu ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığına ilgi (b) yazınız ile görüş sorulmuştur.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının ilgi (c) yazısı ile söz konusu alan sınırları ve sınırlarından itibaren 50 m' lik çevresi içerisinde, İdaremizin mülkiyetinde ya da tasarrufunda bulunan taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığının ilgi (ç) yazısı ile Bahse konu alanda Daire Başkanlığımızca Ayvalık İlçesi için devam etmekte olan "Ayvalık İlçesi Kanalizasyon Projesi" bulunduğu verilerin CD ortamında ekte sunulduğu belirtilmiştir.

İçme suyu ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığının ilgi (d) yazısı ile belirlenen alanın çevresinde Ø 400' lük isale hattı, Ø 630' luk isale hattı, Ø 160' lik besleme hattı ve 1 adet sondaj kuyusu Ø 200' lük kuyu basma hattının mevcut olduğu tespit edilmiş olup, KMZ verileri ekte sunulduğu belirtilmiştir.

İlgili Daire Başkanlıklarımızın ve Daire Başkanlığımızın görüşleri doğrultusunda; Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, ekte sunulan ilgili Daire Başkanlıklarımızın yazıları ve altyapı tesislerimize yönelik ekte yer alan Google Earth görüntüsü, hazırlanmış CD ve verilen bilgiler doğrultusunda çalışmaların yapılması, söz konusu sondaj ve mevcut hatların korunması, sondaja 250 m mesafede ikinci bir sondaj açılmaması, çalışmalar esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için Genel Müdürlüğümüz Ayvalık İlçe Müdürlüğümüz bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi gerekmekte olup, bahse konu alan içerisinde yer alan hatların üzerine herhangi bir yapı inşa edilmemesi, hat

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: S9AwnE-iSWbE6-s0wFTf-tAcRw9--+MiVSoSn Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr
Kep Adresi: baski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Vural KORKMAZ
Mühendis
Telefon No:2315



güzergâhı boyunca kontrolsüz kazı çalışmaları yapılmaması, üzerinde aşırı hareketli yüklerin oluşmaması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması gerekmektedir.

Belirtilen bilgiler doğrultusunda söz konusu yazınız ekinde taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmaları yapılmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Erdoğan GÜZGÜN
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1- CBS Görüntüsü
- 2- Google Earth Görüntüsü
- 3- CD (1 Adet)

Dağıtım :

Gereği:

✓ Balıkesir Büyükşehir Belediye
Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

İçme Suyu ve Kanalizasyon Dairesi
Başkanlığına

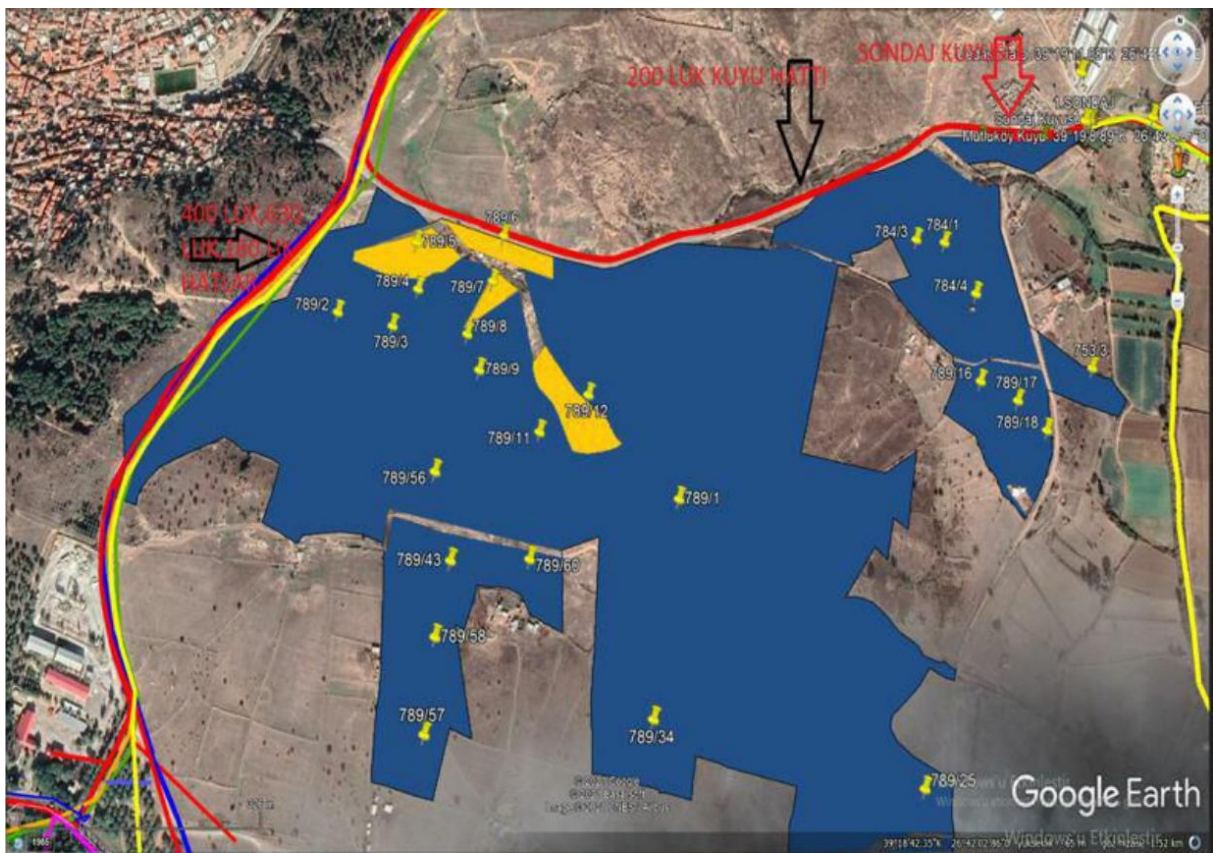
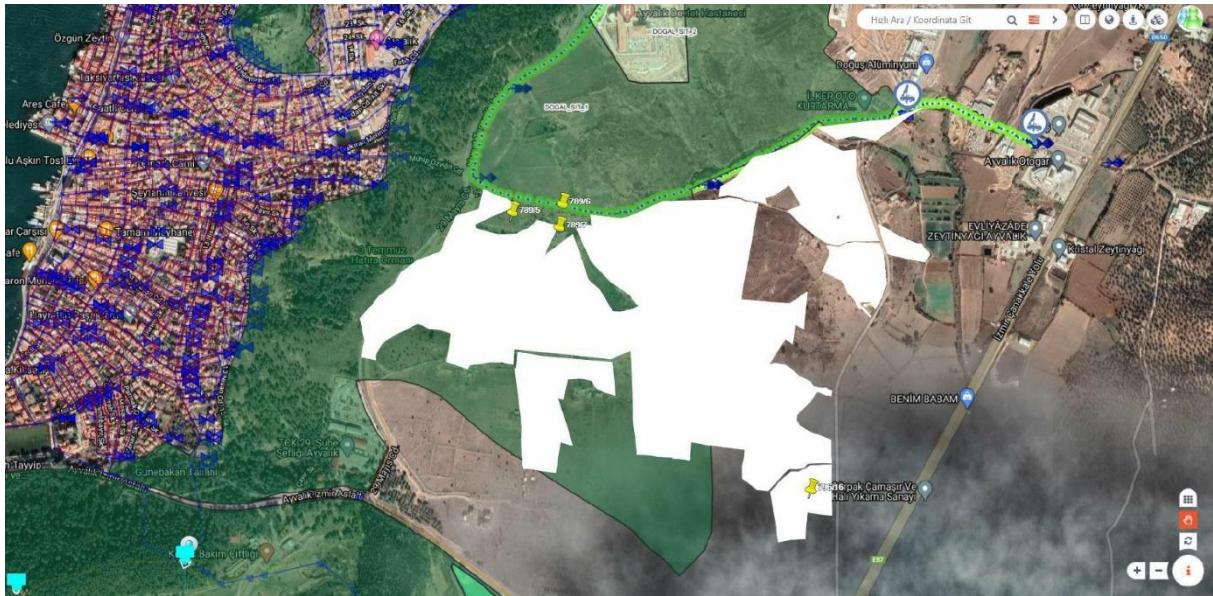
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: S9AwNE-iSWbE6-s0wFTf-tAcRw9-+MiVS0Sn Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr
Kep Adresi: baski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Vural KORKMAZ
Mühendis
Telefon No:2315









BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

Sayı : 26106802-045.99-E.2367853
Konu : Diğer (Görüşler)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (İmar Planlama Şube Müdürlüğü)'nm 18/03/2021
Tarih ve 34949 Sayılı Yazısı

Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri sınırları içerisinde planlama çalışmaları yapılacağından bahisle görüş talep edilen ilgi yazımız ve ekindeki belgeler incelenmiştir.

İlgi yazımız ekinde koordinatları verilen alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmzalı]
Fatih SEL
Daire Başkanı

Adres	: Bilkent Plaza A-2 Blok 06800 Bilkent/ANKARA	Bilgi için	: Temel KARAARSLAN Başmühendis
Telefon	: (312) 297 2000	Faks	: (312) 266 0733-34
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	Telefon	: (312) 297 2946
		e-posta	: temelkaraarslan@botas.gov.tr



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-47289846-304.02-1247674

23.03.2021

Konu : Balıkesir Ayvalık Kazımkarabekir ve
Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parsellere
İlişkin İmar Planı Kurum Görüşü

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve 24304062-34949 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz Ayvalık İlçesi Fethiye ve Kazımkarabekir Mahalleleri sınırları içerisinde kalan, ekli listede ada, parsel, yüzölçümü gibi bilgileri verilen taşınmazlar üzerinde "planlama çalışmaları" ile ilgili kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu yer, ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

İlkay KARAAĞAÇ
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdür V.

Ek: Yazı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 435381E9-7FEF-49E9-BBE2-9221C052384F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Eski Kuyumcular Mahallesi Valilik Binası Kat:3 Karesi/BALIKESİR
Tel: 0266 245 13 35-36 Faks: 0266 244 72 71
www.balikesirkulturturizm.gov.tr

Bilgi için: Zeynep GÖRLEN
Sürekli İşçi





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü



Sayı : E-91714819-045.00.00.00-2021117236

31.03.2021

Konu : İmar Planı

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34949 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınızda özetle; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri dahilinde İmar Planı hazırlanacağı belirtilerek, imar planına esas Genel Müdürlüğümüz görüşü istenilmiştir.

Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 31/03/2021 tarihi itibarıyla yapılan incelemede; söz konusu imar planı yapılması planlanan alanla çakışmalı, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş yürüyen herhangi bir ruhsat hukukunun bulunmadığı, aynı alanda 2 adet jeotermal kaynaklar ve mineralli sular sahasının bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu mütalaa edilmekte olup ayrıca imar planının onaylanması halinde, onaylamaya esas karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır.

Ayrıca 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin 15 inci fıkrasında ``*Madencilik faaliyetleri ile Devlet ve il yolları, otoyollar, demir yolları, havaalanı, liman, baraj, enerji tesisleri, petrol, doğalgaz, jeotermal boru hatları, su isale hatları gibi kamu yararı niteliği taşıyan ya da gerçek veya tüzel kişilere ait diğer yatırımların birbirlerini engellemesi, maden işletme faaliyetinin yapılamaz hale gelmesi, yatırım için başka alternatif alanların bulunamaması durumunda, madencilik faaliyeti ve yatırımla ilgili karar, kamu yararı açısından yatırımların önceliği ve önemini tespit etmek üzere, ilgili Bakanlığın uygun görüşü alınarak Bakanlık tarafından verilir. Bakanlık tarafından alınan bu kararlar, kamu yararı kararı yerine geçer. Maden işletme faaliyetinin yapılamaz hale geldiği alanın ruhsattan taksir edilmesine veya ruhsatın iptal edilmesine Bakanlık tarafından karar verilir.*`` hükmü bulunmaktadır.

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye mahalleleri sınırları içinde **İmar Planlarının hangi amaçla yapıldığı ilgede kayıtlı yazınız ve eklerinin içeriğinde belirtilmediğinden, bahse konu imar planının yukarıda zikredilen 3213 sayılı Maden Kanununun 7 nci maddesi 15 inci fıkrası kapsamında anılan kamu yararı niteliği taşıyan gerçek veya tüzel kişilere ait yatırım projeleri kapsamında olması durumunda, söz konusu proje ve projeye dayalı imar planı için ayrıca Genel Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir.**

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat Halit DURCEYLAN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: barkod:EBYS04863BLGN6LDKV3P-0PG3-OMFZ-VW18GWYZ22QYBP56;evrakNo:2021117236
Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/maden-ve-petrol-isleri-e-maden-elektronik-evrak-dogrulama
Adres:Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Mevlana Bulvarı No: 76 Beştepe/ANKARA
Telefon No: (0 312) 212 80 00 Faks No: (0 312) 213 84 51
e-Posta: mapeg@mapeg.gov.tr Kep Adresi: migen@hs01.kep.tr

Bilgi için: ERİNC KİTLİK





T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı : 73431282-754-3268610

20 Şubat 2024

Konu : İmar Planı Çalışması (Balıkesir-Ayvalık)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama Ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

- İlgi : a) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 14.02.2024 tarihli ve E-34559729-754-565879 sayılı yazısı.
b) Lojistik Genel Müdür Yardımcılığı (Sn.Tuğg.Ahmet Hamdi Ataç) (İmar ve Mania Şubesi Müdürlüğü)'nin 15.02.2024 tarihli ve E-51291087-754-3257644 sayılı yazısı.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde sosyal ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut uygulaması yapılmasına yönelik hazırlanan imar planı çalışmalarına esas kurum görüşlerinin bildirilmesi ilgi (a)'ya atfen ilgi (b) yazı ile emredilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ederim.

Kazım ATMACA
Mühendis Alb.
Bölge Başkanı V.

Dağıtım:

Gereği:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına
(İstanbul Planlama Ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

Lojistik Genel Müdürlüğüne

Doğrulama Kodu: 9F447253-CDF7-4C52-BBE9-A6070A5185C5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI
GÜMÜŞÇESME MAH.FARUK KULA CAD. NO:2/6 10040
ALTIEYLÜL/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211
KEP Adresi : msb.insblg10@hs01.kep.tr

Bilgi için: THS.De.Me. Burhan
ÇETİN
Harita ve Kadastro Teknikeri
Telefon No:(266) 245 41 44-



156



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

Sayı : E-35529254-255.01.05-1033309

29.04.2021

Konu : Kurum Görüşü (TOKİ -Ayvalık İlçesi;
Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Halkalı Atakent Mah.221. Sokak No:5
Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34949 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda bahse konu; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye mahallelerindeki bir kısım Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan, ekli listede bilgileri verilen taşınmazların; 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, yapılacak planlama çalışmalarında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Aşkın Ozan AYDIN
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun Gereğince
E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.

ADI-SOYADI: 29.04/2021
UNVANI : Turgut AYDIN
Bilgisayar İşletmeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A64DD875-7CD4-4372-A5BE-8A41D0080F28

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Gümüşçeşme Mah.Eski Kepsut Yolu
No:352/B Altıeylül / BALIKESİR
Telefon No:+90266 244 53 68 Belge Geçer No:0266 243 95 79

Bilgi için:Elvan KÖKSAL
Memur





T.C
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-48728410-755.01
Konu : Görüş

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)

İlgi : 18/03/2021 tarihli ve 60206642-34949 sayılı yazı.

İlgi kayıtlı yazınız ile İlimiz, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde bir kısmı Maliye Hazinesi ve bir kısmı şahıs mülkiyetli toplamda 614.426,52 m² yüzölçümlü taşınmaz için hazırlanacak plan çalışmalarına ilişkin; Müdürlüğümüzce göz önünde bulundurulması istenen görüşlerimizin, taleplerimizin, projelerimizin, yatırım kararlarımızın ve konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların gönderilmesi istenmiştir.

Müdürlüğümüze bağlı Sağlık Hizmetleri Başkanlığının ekteki yazısında bölgede en az 300 m²'lik alana sahip iki Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu alanı ayrılması, Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığının üst yazısında ise hazırlanacak plan çalışmaları içerisinde planlanan konut sayısı göz önünde bulundurularak belirtilen hükümler doğrultusunda, yeterli sayıda ve büyüklükte aile sağlığı merkezi için alan planlanma yapılması istenmiştir. Söz konusu alanda hazırlanacak olan plan çalışmalarının belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılması hususunda;

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

Uzm.Dr.Serkan Kadir KESKİN
İl Sağlık Müdürü

Ek:

- 1- Balıkesir Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığının Yazısı
- 2- Balıkesir Sağlık Hizmetleri Başkanlığının Yazısı

Bahçelievler Mah. 100. Yıl Cad. 289. Sok. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜD. No:3B/1
Altteyitil/BALIKESİR

Telefon: Faks No:

e-Posta: hatice.guney2@saglik.gov.tr İnternet Adresi: .

Belge Doğrulama Kodu: d62a14d2-1162-46b6-8d7f-91b46e8bd3cd

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için: Hatice GÜNEY

Veri Hazırlama ve Kontrol İşlt.

Telefon No: (0 266) 245 95 95

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

iqdeli

Sayı : E-10317511-754-23641446
Konu : Balıkesir İli Ayvalık İlçesi
Kazımkarabekir ve Fethiye Mah.
Plan Yapımı Hk.

05/04/2021

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL KENTSEL YENİLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(TOKİ) Halkalı Atakent Mahallesi 221 Sokak No:5
34307 Halkalı Atakent Küçükçekmece / İSTANBUL

İlgi: a) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 02.04.2021 tarih ve 23572425 sayılı yazısı.
b) 18.03.2021 tarih ve 34949 sayılı yazımız.

İlgi yazı(b) ile; İlimiz Ayvalık ilçesi Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri sınırlarını içindeki 614.426,52 m²'lik alanda yapılacak planlama çalışması hakkında Kurum görüşü talep edilmektedir.

Konu ile ilgili Bakanlığımıza görüş sorulmuş olup, Bakanlığımız ilgi(a) yazılarında; " Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanunla yapılan değişiklikte;

Madde 8: "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

Madde 9: Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" denilmektedir.

Yapılacak İmar Planı çalışmasında eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki

Adres : Kasaplar Mah.Sındırgı Cad.No:1/A 10050 Altıeylül-Balıkesir

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Telefon No : 0 (266) 277 10 53

Bilgi için: V. AKSOY

E-Posta : insaatemlak10@meb.gov.tr

Unvan : Mimar

Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

İnternet Adresi : [balikesir.meb.gov.tr](https://www.balikesir.meb.gov.tr)

Faks: 2662771066

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden d470-54b8-379a-a0a3-766e kodu ile teyit edilebilir.



parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." şeklinde bildirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa ÇEK

Vali a.

Vali Yardımcısı

06 Nisan 2021
Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.
Emin AYÇÖR
V.H.K.İ.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres: Kasaplar Mah Sındırgı Cad.No:1/A 10050 Altıeylül-Balıkesir

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Telefon No : 0 (266) 277 10 53

Bilgi için: V. AKSOY

E-Posta: insaatemlak10@meb.gov.tr

Unvan : Mimar

Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

İnternet Adresi: balikesir.meb.gov.tr

Faks: 2662771066

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden d470-54b8-379a-a0a3-766e kodu ile teyit edilebilir.





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
25. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-32828584-622.02-1240850

Konu : Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye mahalleleri sınırları içindeki Maliye Hazinesi ve özel mülkiyetinde bulunan alanda yapılması planlanan, planlama çalışmaları hk.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve 18/03/2021 tarih ve 24304062-34949 sayılı sayılı yazımız.

İlgi yazıda; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye mahalleleri sınırları içindeki Maliye Hazinesi ve özel mülkiyetinde bulunan alanda yapılması planlanan, planlama çalışmaları için, Kurum görüşümüzün gönderilmesi istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1. Belirlenen alanın, 614.426,52 m² yüzölçümünde olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında genişleme ya da kapasite artışı söz konusu olduğunda tekrar Kurumumuz görüşü alınmalıdır.
2. Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde yâda su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**
3. Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı **Dere Yatakları ve Taşkınlar** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı **Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği** ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve **2012/1 nolu Valilik kararı** hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.02.2010 tarih ve 1987 sayılı **Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında**; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Dere yatak güzergâhlarında, Kurumumuz görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, çok gözlü menfez şeklinde yapılan geçiş yapıları taşkınlar esnasında sürüklenen rusubat ile bitki kök ve dalları nedeniyle

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 16764B0D-8D0C-425A-82C7-E603658BF10B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Adres : DSI 25. Bölge Müdürlüğü Atatürk Mahallesi Bandırma Caddesi No:55/8

Bilgi için: Ertaş ÇANAKCI

Karesi/BALIKESİR

Tekniker

Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks) : (266) 243 81 24

Kep Adresi : dsi.25blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr.



tıkanabildiğinden dolayı derenin Q500 taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2m x 2m) boyutunda kutu menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülmektedir. Yapılacak köprü ve sanat yapılarının projelendirilmesinde dere yatak eksenini değiştirilmeden yapılar doğal akış yönünde inşa edilmelidir. Yapılacak köprü ve sanat yapılarının inşası esnasında dere yataklarına üst havzadan gelebilecek akışın civardaki arazilerde meydana getirmesi muhtemel oyuntular engellenerek araziler korunmalıdır. Köprü ve sanat yapılarının boyutlandırılması hususunda gerekli hallerde Bölge Müdürlüğümüz görüşü alınmalıdır. Dere yatak güzergâhlarında DSİ'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması gerekmektedir. **Ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2,00 metre yükseklikte olması gerekmektedir.**

4. Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. **Yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması**, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğundadır.
5. Belirlenen alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine ve **Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik** hükümlerine uyulmalıdır.
6. Belirlenen alanda **sondaj yapılması halinde**, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proste bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmının; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı **Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun**, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği**, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik** ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ** hükümlerine uyulması gerekmektedir.
7. Belirlenen alanda çalışan kişilerden yada yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdareміzce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği taktirde **yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmelidir.**
8. Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafımızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanılması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 16764B0D-8D0C-425A-82C7-E603658BF10B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Adres : DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Atatürk Mahallesi Bandırma Caddesi No:55/8

Bilgi için: Ertaş ÇANAKCI

Karesi/BALIKESİR

Tekniker

Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks) : (266) 243 81 24

Kep Adresi : dsi.25blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr.



Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşumayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Murat ŞAYAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 16764B0D-8D0C-425A-82C7-E603658BF10B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Adres : DSI 25. Bölge Müdürlüğü Atatürk Mahallesi Bandırma Caddesi No:55/8

Bilgi için: Ertaş ÇANAKCI

Karesi/BALIKESİR

Tekniker

Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks) : (266) 243 81 24

Kep Adresi : dsi.25blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr.



**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği**

Sayı : -
Konu : Balıkesir, Ayvalık, Kazımkarabekir ve Fethiye Mah. İmar
Planı hk.

T.C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAŞKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı 'na
(TOKİ Halkalı Atakent Mah. 221 Sok. No:5 34307)
Halkalı Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : 18/03/2021 tarihli ve 34949 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde yazı ekinde sayısal verileri bulunan alana planlama çalışması yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekindeki CD 'de belirtilen alandan Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda **Planlama** çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

EKLER :
Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.

Evrak Doğrulama İçin: https://dvsorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BENDFNT3D_Pln Kodu: 81312
Ayrıntılı Bilgi İçin Yetkili : Fatih KESKİN / E-Posta Adresi : fatih.keskin@uedas.com.tr
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46. Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-ı) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları çizelge 7' de verilmiştir.

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabank yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabank düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kablooları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi KV	Yatay uzaklık m	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi KV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1	0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2	1-170 (170 dahil)	2,5
36-72,5 (72,5 dahil)	3	170	3,0
72,5-170 (170 dahil)	4	170-420 (420 dahil)	4,5
170-420 (420 dahil)	5		

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

Çizelge-7) Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük uzaklıkları



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-92914634-754-633152
Konu : Balıkesir Ayvalık Kazımkarabekir ve
Fethiye Mahalleleri Muhtelif
Parsellere İlişkin İmar Planı Kurum
Görüşü

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34559729-754[10.02.02]-34949 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde idareniz mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısmı Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısmı şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüz ölçüme sahip alanda planlama çalışması yapılacağı belirtilerek Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Deniz COŞKUN
Genel Müdür Yardımcısı

Orhan KALDIRIM
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6EC711DC-DFD3-4533-873A-6AECC8C528DF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520)
Balgat/Çankaya/ANKARA
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için: Şükrü BARAN
Mühendis
Telefon No: (312) 203 85 60-
8560





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü
Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı-TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü



GÜNLÜDÜR

Sayı : E-53457394-045.03-61519
Konu : Balıkesir, Ayvalık, Kazımkarabekir ve
Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parsellere
İlişkin İmar Planı Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme
Dairesi Başkanlığının 18.03.2021 tarih ve 34949 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareleri mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüzölçüme sahip ekte gönderilen taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmalarına başlanacağından bahisle bahse konu alanda hazırlanacak olan plan çalışmalarına ilişkin görüş, talep, proje , yatırım kararları ve konu ile bilgi, belge ve dökümanların 30 gün içinde taraflarına iletilmesini talep etmişlerdir.

Söz konusu konuyla ilgili gerekli incelemelerin yapılarak görüşe esas bilgi ve belgelerin ilgili Kuruma gönderilmesi, Bölge Müdürlüğümüze de bilgi verilmesi hususunda;
Gereğini rica ederiz.

Umut TUNCEL
Harita Mühendisi

Ahmet MÜDÜK
Bölge Müdürü

Ek:

- 1 - Taşınmaz Listesi.
- 2 - Planlama Alanı.
- 3 - Planlama Alanı.
- 4 - Uydu Görüntüsü
- 5 - 18/03/2021 tarihli 34559729-34949 sayılı yazı.
- 6 - Dağıtım Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6C19AE0A-D056-4DD1-9842-2ECDBCC89AC4 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>
Fethiye Mah. Ünal Sok.No:7 16210 Nilüfer/BURSA Bilgi için: Yasemin ATEŞ
2242717234 Harita Teknikeri
2242717235 Telefon No:(224) 271 72 34-36522





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü
Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı-TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa)



Sayı : E-53457394-045.03-74835
Konu : Balıkesir, Ayvalık, Kazımkarabekir
veFethiye Mahalleleri Muhtelif
Parsellerelişkin İmar Planı Kurum Görüşü

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme
Dairesi Başkanlığının 18.03.2021 tarih ve 34559729-34949 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareleri mülkiyetine devir çalışmaları devam eden bir kısım Maliye Hazinesi Mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla bir kısım şahıs mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile tescil harici toplam 614.426,52 m² yüzölçüme sahip ekte gönderilen taşınmaz listesi ve sayısal verileri bulunan alanda planlama çalışmalarına başlanacağından bahisle bahse konu alanda hazırlanacak olan plan çalışmalarına ilişkin görüş talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekindeki CD'de belirtilen alandan 34.5kV 'luk enerji nakil hattı'nın geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hatlarının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda **Planlama** çalışması yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederiz.

Umut TUNCEL
Harita Mühendisi

Ahmet MÜDÜK
Bölge Müdürü

Ek: 29.03.2021 tarih ve 6465 sayılı UEDAŞ yazısı. (3 Sayfa)



**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Planlama Çalışması hk

T.C.
TEDAŞ ULUDAĞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(Fethiye Mah. Ünal Sok. No:7)
Nilüfer/BURSA

İlgi : KEP : 23.03.2021 tarih ve 61519 sayılı yazı

İlgi yazı ile Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde yazı ekinde sayısal verileri bulunan alana planlama çalışması yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekindeki CD 'de belirtilen alandan Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda **Planlama** çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

EKLER :
Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46.Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-ı) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları çizelge 7' de verilmiştir.

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabank yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabank düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1	0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2	1-170 (170 dahil)	2,5
36-72,5 (72,5 dahil)	3	170	3,0
72,5-170 (170 dahil)	4	170-420 (420 dahil)	4,5
170-420 (420 dahil)	5		

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

Çizelge-7) Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük uzaklıkları



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-59672249-165.02.04-1988745
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve
Kazımkarabekir Mah. 29 adet parsel
ilişkin İmar Planı hk. (10.01.3517)

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Toki İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve 24304062-34949 sayılı yazınız.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve Kazımkarabekir Mahalleleri sınırları dahilinde 29 adet taşınmaz üzerinde imar planı yapılmasını konu alan ilgi yazınız ve ekleri Müdürlüğümüzce incelenmiştir.

Bu bağlamda Müdürlüğümüz uzmanlarınca 04.06.2021 tarihinde yerlerine gidilerek gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapılmıştır. Yazınız ekinde tapu bilgileri verilen 4 tanesi özel mülkiyet 25 tanesi Maliye hazinesi ait toplam 29 adet taşınmazdan 26 tanesinin yüzeyinde taşınır veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığının izine rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde 2863 sayılı yasanın 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescili olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak ilgi yazı ekinde tapu bilgileri verilen taşınmazlardan Kazımkarabekir Mahallesi sınırları dahilinde Maliye Hazinesine ait 784 ada, 1-4 parsel ve özel mülkiyete ait 784 ada, 5 parselde tespit edilen şapel (ibadet yapısı) ve su kuyusu tespit edilmiş, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile koruma alanı belirlenerek Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde projeye sınır teşkil eden alanda tespit edilen menfez yine Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı kararı ile koruma alanı belirlenerek korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

Sonuç olarak ilgi yazı ekinde tapu bilgileri verilen toplam 29 adet taşınmazdan 26'sında TOKİ tarafından yapılacak planlama çalışmalarında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemekle birlikte proje alanına sınır olan ve koruma alanı belirlenen menfezde dikkate alınması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Salih ÇAKAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek: Kurul Kararları ve Koruma Alanları (4 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 68ECB36C-3F10-4304-8E6B-EB4E8786E1A9

Dumlupınar Mahallesi, Kız Orta Okul Sokak, No:63 10100 KARESİ/BALIKESİR
TEL: (266) 245 73 83 FAKS: (266) 243 17 42 KEP Adresi: balikesirkurul@hs01.kep.tr
e-posta: balikesirkurul@kulttur.gov.tr İnternet Adresi: www.kulttur.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Sebahattin GÜL
Arkeolog



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 25.08.2021-185
Karar Tarihi ve No : 25.08.2021-3046

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 784 ada, 4 parsel ve özel mülkiyete ait, 784 ada, 5 parselde yer alan şapelin, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi, koruma grubu ve korunma alanının belirlenmesi istemine ilişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 18.03.2021 tarih ve 34949 sayılı yazısı; Kurum Görüşlerinin talep edildiği Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu müdürlüğünün 07.07.2021 tarih ve 1524928 sayılı yazısı, Kurum Görüşlerini içeren; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 09.08.2021 tarih ve 96260 sayılı yazısı, Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 09.08.2021 tarih ve 1470325 sayılı yazısı, Ayvalık Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.07.2021 tarih ve 14804 sayılı yazısı ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan Müdürlük evrakına 23.08.2021 tarih ve 900367 sayı ile kayıtlı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 784 ada, 4 parsel ve özel mülkiyete ait, 784 ada, 5 parselde yer alan şapelin, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi, koruma grubu ve korunma alanının belirlenmesi istemine ilişkin konuların Koruma Bölge Kurulu Üyelerince yerinde inceleme yapıldıktan sonra değerlendirilebileceğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR


Sebahattin GÜL
Müdür V.

BAŞKAN
Doç. Dr. Ersel
ÇAĞLITÜTÜNCİGİL
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
İsmail ARSLAN
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Mehmet
TEKOC AK
(BULUNMADI)

ÜYE
Tamer KOÇ
İMZA

ÜYE
Fatma Dilek ÖZTÜRK
İMZA

ÜYE
Aişe Büşra EKİCİ
İMZA

ÜYE
Koray KARABULUT
Balıkesir Büyükşehir
Beld. Başk. Temsilcisi
İMZA

ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
İMZA

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 01.10.2021-192
Karar Tarihi ve No : 01.10.2021-3191

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 784 ada, 1- 4 parsel ve özel mülkiyete ait, 784 ada, 5 parselde yer alan şapel ve Su Kuyusunun, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi, koruma grubu ve korunma alanının belirlenmesi isteminin Koruma Bölge Kurulu Üyelerince yerinde inceleme yapıldıktan sonra değerlendirilebileceğine ilişkin alınan; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararı, Kurum Görüşlerini içeren; Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 23.08.2021 tarih ve 34260 sayılı yazısı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 09.08.2021 tarih ve 96260 sayılı yazısı, Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 09.08.2021 tarih ve 1470325 sayılı yazısı, Ayvalık Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.07.2021 tarih ve 14804 sayılı yazısı ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan Müdürlük evrakına 23.09.2021 tarih ve 956101 sayı ile kayıtlı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, Koruma Bölge Kurulu üyelerince yerinde yapılan inceleme ve görüşmeler sonucunda;

Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 784 ada, 1- 4 parsel ve özel mülkiyete ait, 784 ada, 5 parselde yer alan şapel ve Su Kuyusunun, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi, koruma grubu ve korunma alanının belirlenmesi istemine ilişkin;

- Şapel ve Su Kuyusunun 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıdığından aynı yasanın 7. maddesi doğrultusunda tescil edilmesine, hazırlanan tescil fişinin onanmasına,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda koruma grubunun I. grup yapı olarak belirlenmesine,
- Sarnıç ve avlu duvar kalıntıları doğrultusunda düzenlenen, kararımız eki paftada koordinatları verilen alanın şapelin korunma alanı olarak belirlenmesine,
- Gerekli güvenlik önlemlerinin mülk sahibi ve ilgili Belediyesince alınmasına,
- Tapu Müdürlüğünce; 784 ada, 1- 4 ve 5 parseldeki yapının tapu kaydına Korunması gerekli kültür varlığıdır" ve "I. Grup Yapıdır" şerhlerinin konulmasına; sonucundan Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Karar verildi.

ASLI GİBİDİR


Salih ÇAKAN
Müdür V.

BAŞKAN
Prof. Dr. Ersel
ÇAĞLITÜTÜNCİİL
(BULUNMADI)

BAŞKAN YARDIMCISI
İsmail ARSLAN
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Mehmet
TEKOC AK
İMZA

ÜYE
Tamer KOÇ
İMZA

ÜYE
Fatma Dilek ÖZTÜRK
İMZA

ÜYE
Aişe Büşra EKİCİ
(BULUNMADI)

ÜYE
Koray KARABULUT
Balıkesir Büyükşehir
Beld. Başı Temsilcisi
İMZA

ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
İMZA

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kızımkarabekir Mahallesi, 784 Ada 4 ve 5 Parselde Bulunan
Şepile ağı Korunma Alanı Haritası



LEJANT

	KORUNMA ALANI SINIRI
	ŞEPİLE
	PARSEL SINIRI

Şepile Koordinat Tablosu

Parçele No	X	Y
1	425025.11	425025.11
2	425025.11	425025.11
3	425025.11	425025.11

Sarıncı Koordinat Tablosu

Parçele No	X	Y
1	425025.11	425025.11
2	425025.11	425025.11
3	425025.11	425025.11

Korunma Alanı Koordinat Tablosu

Parçele No	X	Y
1	425025.11	425025.11
2	425025.11	425025.11
3	425025.11	425025.11

Şepile Koordinat Tablosu

Parçele No	X	Y
1	425025.11	425025.11
2	425025.11	425025.11
3	425025.11	425025.11

Sarıncı Koordinat Tablosu

Parçele No	X	Y
1	425025.11	425025.11
2	425025.11	425025.11
3	425025.11	425025.11

*Koordinatlar ITRS 96 datumuna esas UTM 3 dersektör projeksiyon alınmıştır.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 24.11.2021-198
Karar Tarihi ve No : 24.11.2021-3295

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, tescil harici alanda yer alan menfezin, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi, koruma grubu ve korunma alanının belirlenmesi istemine ilişkin; Ayvalık Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)'nin 30.07.2021 tarih ve 14804 sayılı yazısı, Kurum Görüşlerini içeren; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)'nın 02.09.2021 tarih ve 109146 sayılı yazısı, Karayolları Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü)'nin 13.09.2021 tarih ve 556488 sayılı yazısı, Bakanlığımız (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)'nin 23.09.2021 tarih ve 1736611 sayılı yazısı, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)'nın 28.09.2021 tarih ve 39826 sayılı yazısı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (25. Bölge Müdürlüğü)'nin 07.10.2021 tarih ve 1619699 sayılı yazısı ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan Müdürlük evrakına 02.11.2021 tarih ve 1023296 sayılı ile kayıtlı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi ve yapılan görüşmeler sonucunda;

Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, tescil harici alanda yer alan menfezin, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi, koruma grubu ve korunma alanının belirlenmesi istemine ilişkin;

- Menfezin 2863 sayılı yasanın 6. maddesi kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıdığından aynı yasanın 7. maddesi doğrultusunda tescil edilmesine, hazırlanan tescil fişinin onanmasına,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda koruma grubunun II. grup yapı olarak belirlenmesine,
- Kararımız eki paftada koordinatları verilen alanın menfezin korunma alanı olarak belirlenmesine,
- Tapu Müdürlüğüne; menfezin tapu kaydına Korunması gerekli kültür varlığıdır" ve "II. Grup Yapıdır" şerhlerinin konulmasına; sonucundan Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Karar verildi.

ASLİ GİBİDİR

Salih ÇAKAN
Müdür Y.

BAŞKAN
Prof. Dr. Ersel
ÇAĞLITÜTÜNCİGİL
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
İsmail ARSLAN
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Mehmet
TEKOCAN
İMZA

ÜYE
Tamer KOÇ
İMZA

ÜYE
Fatma Dilek ÖZTÜRK
İMZA

ÜYE
Aişe Büşra EKİCİ
İMZA

ÜYE
Koray KARABULUT
Balıkesir Büyükşehir
Beld. Başk. Temsilcisi
İMZA

ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
İMZA

Prof. Dr. İsmail Kültür Mıdancı





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-59672249-165.02.03-1947030

29.11.2021

Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi,
Kazımkarabekir Mahallesi, tescil harici
alandaki menfezin tescili Hk.(10.01.3581)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)NA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)
Halkalı Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5 34307 Halkalı/Küçükçekmece KÜÇÜKÇEKMECE /
İSTANBUL

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, tescil harici alanda yer alan menfezin 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine ilişkin, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun aldığı 24/11/2021 tarih ve 3295 sayılı karar ilişkide sunulmaktadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunda 11.10 2013 tarih ve 28792 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6498 sayılı kanun ile yapılan değişiklikler kapsamında;

Alınan karar Müdürlüğümüzce 11/02/1959 tarih ve 7201 sayılı tebligat kanunu doğrultusunda maliklere bildirilmekte, Bakanlığımızın internet sitesinde bir ay süreyle ayrıca duyurulmak üzere yayınlanmaktadır.

Tapu Müdürlüğünce karar eki paftada koordinatları verilen alanda yer alan menfezin tapu kaydına Korunması gerekli kültür varlığıdır" ve "II. Grup Yapıdır" şerhlerinin konulması hususunda;
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Salih ÇAKAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

- 1 - Karar (1 Sayfa)
- 2 - Harita (1 Sayfa)
- 3 - Tescil Fişi (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)na
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 70A3D171-01B5-4739-AA19-D1C48BB47842

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Dumlupınar Mahallesi, Kız Orta Okul Sokak, No:63 10100 KARESİ/BALIKESİR
TEL:(266) 245 73 83 FAKS:(266) 243 17 42 KEP Adresi: balikesirkurul@hs01.kep.tr
e-posta: balikesirkurul@kulttur.gov.tr İnternet Adresi: www.kulttur.gov.tr

Bilgi için: Mahmut AYGAT
Sanat Tarihçisi



Türkiye

Halkalı Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5 34307
Halkalı/Küçükçekmece KÜÇÜKÇEKMECE /
İSTANBUL (Ek-3 konud.)
AYVALIK KAYMAKAMLIĞINA (Kadastro
Birimi) (Ek-3 konud.)
AYVALIK KAYMAKMALIĞINA (Tapu
Müdürlüğü) (Ek-3 konud.)
Ayvalık Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
(Ek-3 konud.)

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne
BALIKESİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı) (Ek-3 konud.)
Karayolları Genel Müdürlüğüne
(Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü (İzmir)) (Ek-3 konud.)
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge
Müdürlüğüne (Ek-3 konud.)
kvenvanter@ktb.gov.tr
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 70A3D171-01B5-4739-AA19-D1C48BB47842

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Dumlupınar Mahallesi, Kız Orta Okul Sokak, No:63 10100 KARESİ/BALIKESİR
TEL: (266) 245 73 83 FAKS: (266) 243 17 42 KEP Adresi: balikesirkurul@hs01.kcp.tr
e-posta: balikesirkurul@kulttur.gov.tr İnternet Adresi: www.kultur.gov.tr

Bilgi için: Mahmut AYGAT
Sanat Tarihçisi



Türkiye



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-59672249-165.02.03[165.02.03]-4326164

19.10.2023

Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve
Kazımkarabekir Mahallelerinde bulunan
muhtelif parsellere yönelik Koruma Amaçlı
İmar Planı hk. (10.01.3517)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **26.09.2023** tarih ve **5391** sayılı karar ekte gönderilmektedir.
Bilgileriniz ve gereğini arz/rica ederim.

Salih ÇAKAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

1- Kurul Kararı (1 Sayfa)

2 - 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (1 pafta) ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı(7 pafta)

Dağıtım:

Gereği:

Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına

(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı),

BALIKESİR VALİLİĞİNE

(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı)

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)

Ayvalık Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)

Emlak Dairesi Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1A268477-B20C-4140-ADCB-76D5262C0CEB

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari yargıya başvurulabilir
Dumlupınar Mahallesi, Kız Ortaokul Sokak, No:61 10100 KARESİ/BALIKESİR
TEL:(266) 245 73 83 FAKS:(266) 243 17 42KEP Adresi: balikesirkurul@bs01.kep.tr
e-posta: balikesirkurul@kultur.gov.tr İnternet Adresi: www.kultu

Bilgi için: Emre DEMİRAL
Şehir Plancısı



Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)
Orman Genel Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı)
Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına (Ek-2 konulmadı)
Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne (Ek-2
konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1A268477-B20C-4140-ADCB-76D5262C0CEB Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden
itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari yargıya başvurulabilir
Dumlupınar Mahallesi, Kız Ortaokul Sokak, No:61 10100 KARESİ/BALIKESİR
TEL:(266) 245 73 83 FAKS:(266) 243 17 42KEP Adresi: balikesirkurul@kulttur.gov.tr www.kulttur.gov.tr
e-posta: balikesirkurul@kulttur.gov.tr Bilgi için: Emre DEMİRAL
Şehir Plancısı



Türkiye

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 26.09.2023-292
Karar Tarihi ve No : 26.09.2023-5391

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve Kazımkarabekir Mahallelerinde bulunan, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile tescil edilen ve koruma alanı belirlenen Kazımkarabekir Mahallesi 784 ada 1-4-5 parseller ve yine aynı Kurul'un 24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı kararı ile tescil edilen ve koruma alanı belirlenen tescil harici alanda yer alan menfezin içerisinde bulunduğu, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında kalan, özel ve TOKİ mülkiyetine ait, Fethiye Mahallesi 800 ada 1-2 parseller, Kazımkarabekir Mahallesi 784 ada 1-2-3 parseller ve 789 ada 2-3-4-8-9-11-17-19-34-43-56-57-58-59-60-61 parseller ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda TOKİ idaresince 300 konut projesinin gerçekleştirileceği alan ile ilgili hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı hakkında Kurum görüşünün sorulduğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 21.02.2023 tarih ve E.360226 sayılı yazısı ve ekleri, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 20.06.2023 tarih ve 2117706 sayı ile kayıtlı uzman raporu, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.06.2023 tarih ve 5224 sayılı kararı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 20.07.2023 tarih ve E.446887 sayılı yazısı ve ekleri ile Müdürlük uzmanlarınca hazırlanan 21.09.2023 tarih ve 2268929 sayı ile kayıtlı raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi Fethiye ve Kazımkarabekir Mahallerinde bulunan muhtelif parseller ile ilgili hazırlanarak iletilen 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarına ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında sakınca bulunmadığına, konunun değerlendirilmek üzere Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Ahmet SELBESOĞLU
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Dr. Öğretim Üyesi
Nizam ABAY
(İMZA)

ÜYE
Özge ERKMEN
(BULUNMADI)

ÜYE
Doğan Zilan ÖZCAN
(İMZA)

ÜYE
Safa AVCIOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Koray KARABULUT
Balıkesir Büyükşehir
Bld. Bşk. Tem.
(İMZA)

ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Bld.
Bşk. Tem.
(İMZA)

ÜYE
Ayşe KUNT
Balıkesir Çevre,
Şehircilik ve İklim
Değ. İl. Müd. Tem.
(İMZA)

ONAY

Secretary of the Board of Directors of the Board of Directors
Vice President of the Board of Directors
Member of the Board of Directors
Member of the Board of Directors

[Handwritten signature]

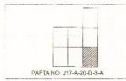
Secretary of the Board of Directors of the Board of Directors
Vice President of the Board of Directors
Member of the Board of Directors
Member of the Board of Directors

[illegible]



ONAY
 Danışmanlık ve Proje Yönetimi
 Yatırım ve İnşaat 17 06 00 Grupları
 İnşaat ve Yapı İşleri
 İnşaat ve Yapı İşleri

BALIKESİR İL AYVALIK İLÇESİ FETİHİYE
KATAGORİSİZ FİRMALI İL ETİMİNDE
KURULAN YERİN YERİNE KURULU
KURULAN YERİN YERİNE KURULU



PAFTNO: 27-A-20-d-3-a

15.01.2013
27.1.13

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

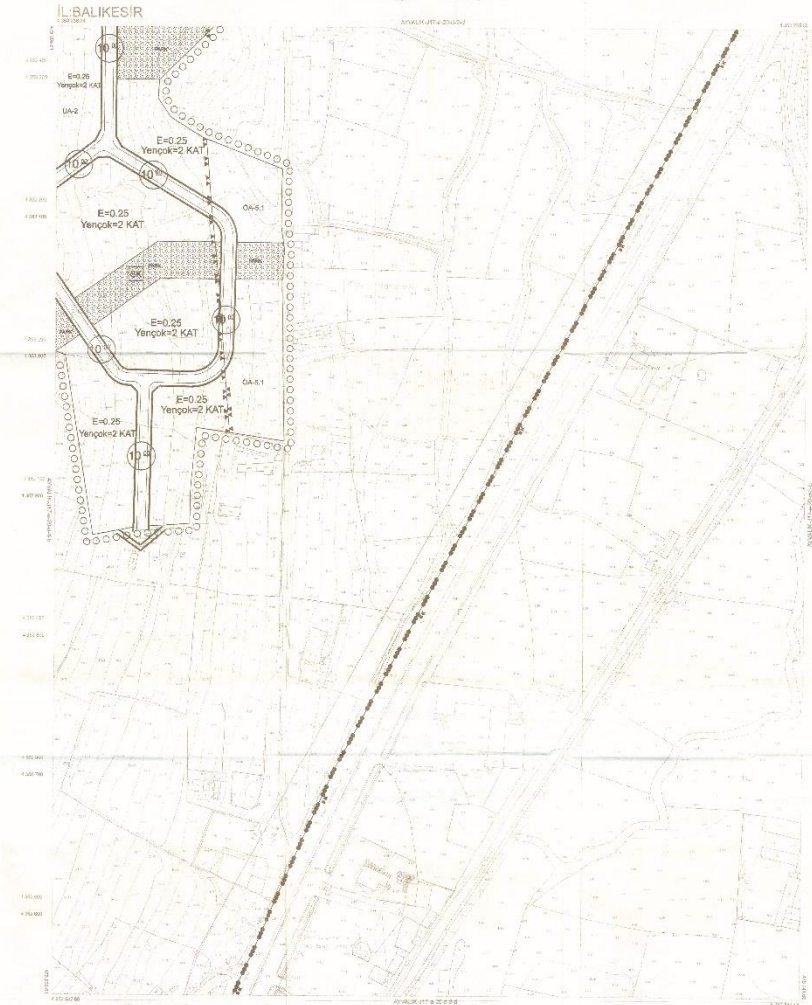
1000

1000

1000

1000

AYVALIK-J17-a-20-d-3-a



1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

ONAY
Gözetici 3. derece İnşaat ve Planlama
Mühürü
Tarih: 15.01.2013
Yer: 27-A-20-d-3-a

BALIKESİR İLİ BALIKESİR İLÇESİ ÇEVRE
KURUMSAL VE İZLENİMLERİ
KURUMSAL VE İZLENİMLERİ
KURUMSAL VE İZLENİMLERİ



PAZAR 17A20-4A

Handwritten notes and signatures in the top left corner.

Handwritten notes and signatures in the top left corner.

İL-BALIKESİR

AYVALIK-J17-a-20-d-4-a



1/1000

Handwritten signature and stamp at the bottom center.

Handwritten signature and stamp at the bottom center.





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

12. ULAŞTIRMA VE
HABERLEŞME ŞURASI
6-7-8 Ekim 2021

Sayı : E-46715750-105.03[010]-5536

02.04.2021

Konu : Kurum Görüşü

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : a) 18.03.2021 tarihli ve 34559729-34949 sayılı yazınız.
b) Genel Müdürlüğümüz 14.05.2020 tarihli ve E.4447 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile, Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri sınırları içerisinde konum ve koordinatları yazı ekinde verilen alanda bir imar planı çalışması yapılmasına başlanacağından bahisle Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde talebe konu alanın sivil hava ulaşımına açık havaalanlarına ait mania planları sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Bu ve müteakip süreçteki yapılaşma talepleri ve imar düzenlemelerine ilişkin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b)'de kayıtlı yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özcan BAŞOĞLU
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek: İlgi (b) Yazı Örneği (3 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 69AA2E89-44B0-446C-A085-5652285DD4AD

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA

Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84

Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için: Fatih TUNCAR

Mühendis

Telefon No: (312) 203 74 54





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : 46715750-105.03-E.4447

14.05.2020

Konu : Mania Kurum Görüşleri

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun.
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Mânialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı.
ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge.
d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS).
e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (e) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca Havaalanı İşletmeleri İlgi (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;
- 1. İlgi (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
- 2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi (d) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- 3. İlgi (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
- 4. İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadağına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgi (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;
- 1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
- 2. İlgi (c) Talimat hükümlerine,

uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılabilecektir.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, bakanlıklarca bünyelerinde bulunan

genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim.

 e-imzalıdır
Bahri KESİCİ
Genel Müdür

Ek : Dağıtım Listesi

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : CDMIWKYRXCFFWTJXAEFT Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe /
ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212
46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:
Bilgi için: Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76





T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

Sayı :E-28385714-045.99-2440336 /10
Konu : Kurum Görüşü

25/03/2021

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.03.2021 tarihli ve E-34949 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Balıkesir İli, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde yer alan ve yazı ekinde sınırları belirtilen 614.426,52 m² yüz ölçüme sahip alanda yapılacak planlama çalışmalarına yönelik İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 07/10/2020 tarihli ve 1956590 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin 5. ve 6. bentlerinde,yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek ve sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, hükümleri yer almaktadır.

İlgi yazınız eklerinin incelenmesi neticesinde mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alan sınırları içerisinde Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Ali AŞUK
Vali a.
İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: A5FBD9AE-6BAD-422C-9774-A2D77407E45A

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Valilik Hizmet Binası Kat:3 BALIKESİR

Telefon :4446100

Bilgi İçin: Pelin TEKOL Mühendis

Faks:0 (266) 2430252

e-posta: pelinagi@sanayi.gov.tr

Kep: sanayiveteknolojibakanligi.balikesir1@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45099500-230.04.02-9037490
Konu : Balıkesir, Ayvalık Kazımkarabekir Ve
Fethiye Mahalleleri, Muhtelif Parsellere
İlişkin İmar Planı Kurum Görüşü Hakkında.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 18.03.2021 tarih ve 34949 sayılı yazımız.
b) 27.09.2022 tarih ve 296403 sayılı yazımız.
c) Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2022 tarih ve
E-58125898-230.04.02-8243033 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b) sayılı yazılar ile; İlimiz Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareniz tarafından yapılmak istenen planlama (Sosyal Konut Projeleri) ile ilgili olarak Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu talep ile ilgili olarak, arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Etüt Raporu ve ilgili evrakların, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13' üncü maddesi kapsamında Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi sonucunda ve Bakanlığımız ilgi (c) sayılı yazısına istinaden; 2021-10-000106 takip numaralı etüt raporunda "**Kuru Marjinal Tarım Arazisi**" özelliğinde olduğu belirtilen, 30 adet parselde kayıtlı, toplam 64,2009 hektar (642.008,82 m²) yüz ölçümlü, İlimiz Ayvalık İlçesi, **Fethiye Mahallesi, 800 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar; Kazımkarabekir Mahallesi, 753 ada, 3 parsel numaralı taşınmaz; 784 ada, 1, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar; 789 ada, 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 25, 34, 43, 56, 57, 58, 60, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar; 796 ada, 16 parsel numaralı taşınmazlar ile Kazımkarabekir Mahallesi, T1 parsel numaralı tescil harici alan ve aynı etüt raporunda "Tarım Dışı Alan" özelliğinde olduğu belirtilen, İlimiz Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada, 5 parsel numaralı taşınmaz ile 789 ada, 10 ve 42 parsel numaralı taşınmazların "Sosyal Konut Projeleri" ile ilgili olarak planlama yapılmak amacıyla kullanılması yazımız ekinde gönderilen ve Valiliğimizce 19.01.2023 tarihinde onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla **uygun görülmüştür.****

5403 Sayılı Kanunun 13' üncü maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca yapılacak olan planlamanın (Sosyal Konut Projeleri) talep edilen amaç dışında kullanılmayacağını, amaç dışı kullanımının tespit edilmesi durumunda izin iptal edileceğinin ve iki yıl içinde planların onaylanmaması/ruhsat alınmaması durumunda görüşümüzün geçerliliğini yitireceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B8DA0076-4999-42CB-B459-2AFDA654F5E0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Paşaalı Mh. Gaffar Okan Cd. Karesi /Balıkesir

Tel: (0266) 246 26 70 Faks: (0266) 246 26 74

E-Posta: balikesir@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Akif

AŞCIOĞLU

Mühendis





T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45099500-230.04.02-8294219

Konu : Balıkesir, Ayvalık Kazımkarabekir Ve
Fethiye Mahalleleri, Muhtelif Parsellere
İlişkin İmar Planı Kurum Görüşü Hakkında.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)
(İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 18.03.2021 tarih ve 34949 sayılı yazımız.
b) 27.09.2022 tarih ve 296403 sayılı yazımız.
c) 14.10.2022 tarih ve E-45099500-230.04.02-7362893 sayılı yazımız.
ç) Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2022 tarih ve E-58125898-230.04.02-8243033 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b) sayılı yazılar ile; İlimiz Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde İdareniz tarafından yapılmak istenen planlama (Sosyal Konut Projeleri) ile ilgili olarak Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (c) sayılı yazımız ile söz konusu talebin, Balıkesir İli Toprak Koruma Kurulunun 152 sayılı toplantısında görüşüldüğü, oy birliği ile kabul kararı alındığı belirtilerek talep ile ilgili olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi (ç) sayılı yazılarında bahse konu talebin Bakanlık Makamının 21.12.2022 tarih ve E-58125898-020-7650814 sayılı Olur'u ile uygun bulunduğu bildirilmiştir.

Bu nedenle; Kurumumuzun görev alanına giren, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 12' inci maddesine göre, yazımız ekinde bulunan, İl Müdürlüğü Makamı tarafından 13.10.2022 tarihinde onaylanan, 2021-10-000106 takip numaralı Etüt Raporunun 4' üncü maddesinin 2' inci fıkrasında belirtilen ve söz konusu faaliyetin çevre tarım arazilerine ve tarımsal üretime olumsuz etkilerini giderecek; bu konuda sertifika almış en az bir Ziraat Mühendisi sorumluluğunda Bakanlığımızın Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama talimatının ekinde bulunan dispoziyona uygun olarak Toprak Koruma Projesinin iki nüsha olarak hazırlattırılarak yazımızın tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde onaylanmak üzere Müdürlüğümüze itikal ettirilmesi gerekmektedir.

Toprak Koruma Projesinin onaylanmasına müteakiben proje onay bedelinin (2022 yılı için 2.600 ₺) Müdürlüğümüz Döner Sermaye Saymanlığı hesabına yatırılması ve onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara uyulacağına dair taahhütnamenin, Müdürlüğümüze gönderilmesinden sonra, Kurum görüşümüz verilecektir.

Gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 19C68D36-4D67-4827-ACDA-DDA9CD7A3C31

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Paşaalı Mh. Gaffar Okan Cd. Karesi /Balıkesir

Tel: (0266) 246 26 70 Faks: (0266) 246 26 74

E-Posta: balikesir@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Akif

AŞCIOĞLU

Mühendis



Erkan ALKAN
Vali a.
İl Müdürü

Ek: 13.10.2022 onay tarihli ve 2021-10-000106 takip numaralı etüt raporu (7 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 19C68D36-4D67-4827-ACDA-DDA9CD7A3C31

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Paşaalanı Mh. Gaffar Okan Cd. Karesi /Balıkesir

Tel: (0266) 246 26 70 Faks: (0266) 246 26 74

E-Posta: balikesir@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Akif
AŞCIOĞLU
Mühendis



ETÜT RAPORU

1.Genel Durum

1.1.Arazinin Yeri ve Alanı

İli : BALIKESİR
İlçesi : AYVALIK
Mahalle : FETHİYE, KAZIMKARABEKİR
Takip Numarası : 2021-10-000106
Etüt Tarihi : 16.04.2021

Uzaklık

Talep edilen alan bir bütün olarak değerlendirildiğinde kuş uçuşu Fethiye Mahalle Merkezine yaklaşık 530 metre, Ayvalık İlçe Merkezine 900 metre ve Balıkesir İl Merkezine yaklaşık 107.600 metre mesafededir.

Baki

Taşınmazlar, bir bütün olarak düşünüldüğünde kuzeyinde ve batısında Ayvalık 29 Mayıs Caddesi, güneyinde ve doğusunda komşu parseller bulunmaktadır.

Rakım

: 16-71 metre arasında değişmektedir.

Etüdü Yapılan Alan (m2)

: 636.524,77

Arazinin Konumu

: Etek ve Yamaç

Ada / Parsel

: Ada/Parsel listesi ektedir.



1.2.Etütün Amacı

Ayvalık İlçesi Fethiye ve Kazımkarabekir Mahallelerinde, Muhtelif Mülkiyetli parseller üzerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Yoksul, Alt Gelir ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Sosyal Konut Üretimi amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istenmesi.

19 57 0 7

2.Arazi Özellikleri

- Yağış miktarı: 661,00 mm/yıl

- Arazinin konumu, eğimi, toprak derinliği ve sınıfı:

Etüt raporuna ekli Tablo-1’de yer alan;

30 adet parselde kayıtlı toplam 642.008,82 m²’lik (64,2009 ha) sahanın tamamı talep edilmektedir. Toprak derinliği genelde 15-20 cm. civarında olup, meyil olarak % 12-14 arasında eğime sahip araziler mevcuttur. Konum olarak “Etek” ve “Yamaç” arazilerdir. Parsellerde etüt tarihi itibarı ile bitkisel üretim yapılmamaktadır. D.S.İ. 25. Bölge Müdürlüğü’nün 30.04.2021 tarih ve E-32828584-622.02-1204182 sayılı yazılarından parsellerin herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadığı anlaşılmaktadır. Yukarıda özellikleri belirtilen ve ekli Tablo-1’de yer alan tüm parseller “**Kuru Marjinal Tarım Arazisi**” özelliğinde olan taşınmazlardır.

Tablo-2’de yer alan 3 adet parselde kayıtlı toplam 113,86 m²’lik (0,0114 ha) yüzölçümlü taşınmazların tamamı talep edilmektedir. Bu parsellerden 799 ada 10 ve 42 nolu parsellerin vasfının ve hali hazırdaki kullanım durumlarının “Pilon Yeri” olması ayrıca bitkisel üretim faaliyeti gerçekleştirilmesinin mümkün olmaması, 784 ada, 5 nolu parselin ise Ayvalık Tapu Müdürlüğü’nün bila tarih ve 1345272 sayılı yazılarında 22.04.1980 tarihinde vasfının “Kargir Dam” olarak tespit edildiğinin bildirilmesi sebepleri ile “**Tarım Dışı Alan**” özelliğinde olan taşınmazlardır.

- **Toprak yüzeyi veya toprak profilinde gözle görülebilen problemler:** Marjinal Tarım Arazisi özelliğindeki parsellerde sığ toprak derinliği, eğimden kaynaklı orta ve şiddetli erozyon ve taşlılık problemleri mevcuttur.

Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada, 5 parsel, 789 ada, 6, 7, 9, 12, 17, 18, 19 parsel nolu taşınmazlar üzerinde çeşitli yapılar ve bozulmalar tespit edilmiştir.

Ayrıca tespit edilen yapılar haricinde sahanın bazı bölgelerinde temelsiz sundurma şeklinde yapılmış hayvan barınakları bulunmaktadır.

- **Yörede yaygın olarak tarımı yapılan bitkiler:** Yörede yaygın olarak Zeytin, sebze, yem bitkisi, süs bitkisi, hububat yetiştirilmektedir.



13 17 18 19

3.Arazinin Kullanım Şekli

- **Arazide tarımı yapılan bitkiler:** Etüt yapıldığı tarihte, parseller üzerinde herhangi bir bitkisel üretim faaliyeti bulunmamaktadır.
- **Yöre ortalamasıyla karşılaştırılması:** Balıkesir Ayvalık İlçesi için kuru tarım şartlarında buğdayda yöre ortalaması 250,00 kg/da ve sululu şartlarda 500,00 kg/da olup, parsellerden yöre ortalamasının altında ürün alınabilir.
- **Bitki deseninin çeşitlendirilip çeşitlendirilemeyeceği:** Parseller kısıtları nedeni ile (sığ toprak derinliği, erozyon, taşlılık) bitki deseninin çeşitlendirilmesine uygun değildir.
- **Sulama durumu:** D.S.İ. 25. Bölge Müdürlüğü'nün 30.04.2021 tarih ve E-32828584-622.02-1204182 sayılı yazılarından parsellerin herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadığı ancak sahanın bir kısmının YAS Kapalı Alanda (Derinkuyu taleplerine izin verilmeyen alan) kaldığı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- **Potansiyel kullanım imkânları:** Parseller üzerinde yörede kuru şartlarda yetişebilecek bazı bitkiler çok kısıtlı olarak yetiştirilebilir.



4.Sonuç ve Öneriler

4.1.Arazinin Yöre İçin Önemi

Parseller, Balıkesir ilinin tarımsal potansiyeli düşük olan arazileri içerisinde kalmaktadır.

mp 5.7 26 5



4.2. Tarım Dışı Kullanımında Çevre Arazilere ve Tarımsal Üretime Etkisi

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve Kazımkarabekir Mahalleleri sınırlarında bulunan ve ekli tablolarda yer alan taşınmazlar için Sosyal Konut Üretimi amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması sırasında çevre tarım arazilerine zarar verebilecek durumların önlenmesi adına her türlü tedbirin alınması, organik toprağın (yüzey toprağı) stoklanması ve değerlendirilmesi, inşaat esnasında, yapılacak kazı dolgu çalışmalarında oluşabilecek toprak kayıplarını önlemek için sekileme, çevirme, koruma duvarı, bitkilendirme gibi önlemlerin alınması çevre tarım arazileri ile yerüstü ve yeraltı sularının kirlenmesinin önlenmesi amacıyla Toprak Koruma Projesine ihtiyaç bulunmaktadır.

4.3. Etüdü Yapılan Arazinin Çevresinde Tarım Dışı Amaçla Kullanılabilecek Alternatif Alanların Olup Olmadığı

Ayvalık Belediye Başkanlığının 16.06.2021 tarih ve 11462 sayılı yazısında, ilçede yer alan imar planları içerisinde konut, toplu konut ve söz konusu sosyal donatı alanı lejantları bulunduğu belirtilmiştir.

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.09.2021 tarih ve 36728 sayılı yazısında ise, özette alternatif alan bulunmadığı belirtilmiştir.

Talep konusu sahada 30 adet taşınmazın arazi sınıfının "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu, 3 adet taşınmazın "Tarım Dışı Alan" özelliğinde olduğu, sahanın herhangi bir büyük ova koruma alanında kalmadığı göz önüne alındığında alternatif alan olmadığı kanaati oluşmuştur. Nihai değerlendirmenin Toprak Koruma Kurulu tarafından yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

4.4. Etüdü Yapanların İlave Değerlendirmeleri

Kazımkarabekir Mahallesi, 784 ada, 5 parsel, 789 ada, 6, 7, 9, 12, 17, 18, 19 parsel nolu taşınmazlar üzerinde çeşitli yapılar ve bozulmalar tespit edilmiştir. Bu parsellerden 784 ada, 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde tespit edilen yapının 1989 yılı öncesi, 789 ada, 7 ve 9 nolu parseller üzerinde bulunan yapıların ise 2005 yılı öncesi yapıldığı, yapılan yazışmalar ve uydu görüntüsü tespitlerinden anlaşılmış olup bu yapılar ile ilgili 5403 sayılı Kanunun 21. Maddesi

[Handwritten signature]

hükümleri uygulanmayacaktır.

Ayrıca tespit edilen yapılar haricinde sahanın bazı bölgelerinde temelsiz sundurma şeklinde yapılmış hayvan barınakları bulunmaktadır bu sundurmalar temelsiz olarak yapıldığı ve toprak yapısında herhangi bir bozulma bulunmadığı için bu yapılar ile ilgili de 5403 sayılı Kanunun 21. Maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

789 ada, 6, 12, 17, 18, 19 parsel nolu taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların yapım tarihleri ile ilgili gerekli araştırma sonuçlandıktan sonra 5403 sayılı Kanun'un 21. maddesine göre işlem yapıp yapılmayacağına karar verilecektir.

4.5. Tarımsal Bütünlük Ve Proje Bütünlüğü Bilgileri

Taşınmazlar bir bütün olarak düşünüldüğünde kuzeyinde ve batısında Ayvalık 29 Mayıs Caddesinin bulunması, mevcut yerleşime olan mesafesi, parsellerin konumları ve çevre arazilerin mevcut durumları göz önüne alındığında talep edilen amaç doğrultusunda tarım dışına çıkartılması durumunda tarımsal kullanım bütünlüğünün olumsuz etkilenmeyeceği düşünülmektedir

Hazırlayanlar

Mehmet Akif
AŞCIOĞLU
Ziraat Mühendisi

Soner ERDOĞAN
Ziraat Mühendisi

Kontrol Eden

26.10/2021

Lütfi BAYKAL
Şube Müdürü V.

ONAYLAYAN

26.10/2021

Nihat AĞAN
İl Müdürü a
İl Müdürü Yardımcısı

13.10.2022
Erkan ALKAN
İl Müdürü

TABLO-1 KURU MARJİNAL TARIM ARAZİSİ

Sıra No	İlçe	Mahalle/Köy	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m2)	Tapu Vasfı	MALİK	ARAZİ SINIFI	YAPI
1	AYVALIK	FETHİYE	800	1	1.942,92	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
2	AYVALIK	FETHİYE	800	2	5.468,95	Ham Toprak Ve Kavalık	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
3	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	753	3	5.881,35	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
4	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	784	1	51.033,78	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
5	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	784	3	927,85	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
6	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	784	4	7.961,34	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
7	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	1	404.742,18	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
8	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	2	865,48	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
9	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	3	5.597,91	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
10	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	4	3.755,54	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
11	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	7	1.861,29	Tarla	Şahıs	KURU MARJİNAL	VAR
12	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	8	1.638,14	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
13	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	9	5.730,47	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	VAR
14	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	11	3.627,94	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
15	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	12	6.660,50	Tarla	Şahıs	KURU MARJİNAL	VAR
16	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	16	3.331,43	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
17	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	17	9.564,63	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	VAR
18	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	18	6.356,62	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	VAR
19	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	19	792,49	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	VAR
20	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	25	8.718,89	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
21	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	34	14.248,71	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
22	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	43	8.636,65	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
23	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	56	3.487,74	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
24	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	57	8.111,62	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
25	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	58	15.160,46	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
26	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	60	9.233,49	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
27	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	796	16	21.741,93	Tarla	Maliye Hazinesi	KURU MARJİNAL	YOK
28	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	5	6.524,16	Tarla	Şahıs	KURU MARJİNAL	YOK
29	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	6	4.080,60	Tarla	Şahıs	KURU MARJİNAL	VAR
30	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR		T1	14.323,76	Tescil Harcı	Tescil Harcı	KURU MARJİNAL	YOK
				TOPLAM	642.008,82				

Mehmet Akif ASÇI
Ziraat Mühendisi

Soner ERDOĞAN
Ziraat Mühendisi

TABLO-2 TARIM DIŞI ALAN

Sıra No	İlçe	Mahalle/Köy	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m2)	Tapu Vasfı	MALİK	ARAZİ SINIFI	YAPI
1	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	784	5	81,86	Arsa	Şahıs	TARIM DIŞI ALAN	DEĞERLENDİRİLMEDİ
2	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	10	16,00	Pilon Yeri	Maliye Hazinesi	TARIM DIŞI ALAN	DEĞERLENDİRİLMEDİ
3	AYVALIK	KAZIMKARABEKİR	789	42	16,00	Pilon Yeri	Maliye Hazinesi	TARIM DIŞI ALAN	DEĞERLENDİRİLMEDİ
TOPLAM					113,86				

Mehmet Ali AÖTOĞLU
Ziraat Mühendisi

Soner ERDOĞAN
Ziraat Mühendisi



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü



Sayı : E-35255233-100-6334790

Konu : Spor Alanı

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığına)

İlimiz Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir Mahallesi, 789 Ada, 1 No'lu Parselde kayıtlı 404.742,18 m²' lik taşınmazın üzerine Toplu Konut İdaresi Başkanlığınızca konut yapılması amacıyla İmar Planı çalışmasının yürütüldüğü öğrenilmiştir. Ayvalık İlçesinde amatör futbol müsabakalarının oynatılabileceği ve birçok spor kulübünün yararlanabileceği sentetik çim yüzeyli futbol sahasının yapılması İl Müdürlüğümüzce planlanmaktadır.

Bu nedenle Başkanlığınızca İmar Planı çalışması yürütülen bölgede yaklaşık 13.000 m²' lik kuzey güney istikametinde (100*130 m.) bir alanın spor tesisleri olarak ayrılması için çalışmanın yürütülerek İl Müdürlüğümüze bu konuda bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Adem ÖZALP
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0770952B-F44D-4F83-91E7-3C7C1D9E08D2 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>
Adres: Bahçelievler Mahallesi Menekşe Sokak No:1 BALIKESİR
Telefon: (0266) 241 19 42 Belgegeçer: (0266) 241 66 52 Bilgi için: İsmail DÖNMEZ
Elektronik Ağı: <http://balikesir.gsb.gov.tr> e-posta: balikesir@gsb.gov.tr Büro Personeli
KEP Adresi: genclikvesporbaskanligi@hs01.kep.tr





T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Jandarma Genel Komutanlığı



Sayı : E-99268677-951.4.07-26634986
Konu : İmar Planı Görüşü (Balıkesir-Ayvalık)

28 Şubat 2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 14 Şubat 2024 tarihli ve E-34559729-754-565879 sayılı yazısı.

1. Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri sınırları dahilinde "Sosyal ve Kentsel Dönüşüm" amaçlı imar planı çalışmaları hakkında ilgi ile görüş istenmiştir.
2. İlgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından her türlü plan ve projeler hakkında talep edilen kurum görüşlerine ilişkin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında Jandarma Genel Komutanlığına ait askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri açısından inceleme yapılmakta iken 668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2803 sayılı Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde, Jandarma Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve İçişleri Bakanlığına bağlanmıştır.
3. 690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuşlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. **Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.** Aynı Kanun'un 21/b maddesi "Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok ikiyüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler, askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir." hükmü amirdir.
4. Jandarma Genel Komutanlığının askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilgili görev ve sorumluluğu bulunmadığından, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Milli Savunma Bakanlığının görüşünün alınması gerekmektedir. Kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde kurulacak özel güvenlik bölgeleri ile ilgili işlemler Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği'nin 21'inci maddesi uyarınca Valilik bünyesinde oluşturulan Özel Güvenlik Bölgesi Değerlendirme Komisyonunca yerine getirilmekte olup, komisyonun sekreteryası hizmeti ilgili İl Emniyet Müdürlüğünce yürütülmektedir.
5. Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alanda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığının tespit edildiğini arz ederim.

Şenol ŞENOĞLU
J.Albay
Komutan a.
Tşk. ve Kdr. D.Bşk.

Ek: Hava Fotoğrafı (1 Sayfa)

Dağıtım :
Gereği :

Bilgi :

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2177946D-07B3-45CA-9EB6-4D544B7A3B63

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/jandarma-ebys>

Devlet Mahallesi, İsmet İnönü Bulvarı No 6 Çankaya / ANKARA

Bilgi İçin: GİH.De.Me.Md.Yrd. Suna YILDIRIM

Telefon No.: +0312(456)2555 Faks No: +0312(418)9208

Güv.Böl.Md. Yrd.

e-posta: KHHRKHK04@jgnk.tsk Internet Adresi: <https://www.jandarma.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 (312)456 1334 / 1334

Kep Adresi: jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Belgeyi Çıkarın Birim: Tşk. ve Kdr. D.Pl. ve Koor.Şb.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığına
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

Balıkesir İl J.K. lığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2177946D-07B3-45CA-9EB6-4D544B7A3B63

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/jandarma-ebys>

Devlet Mahallesi, İsmet İnönü Bulvarı No 6 Çankaya / ANKARA

Bilgi İçin: GİH.De.Me.Md.Yrd. Suna YILDIRIM

Telefon No.:+0312(456)2555 Faks No:+0312(418)9208

Güv.Böl.Md. Yrd.

e-posta:KHHRKHK04@jgnk.tsk Internet Adresi:https://www.jandarma.gov.tr

Telefon No. / Dahili : +90 (312)456 1334 / 1334

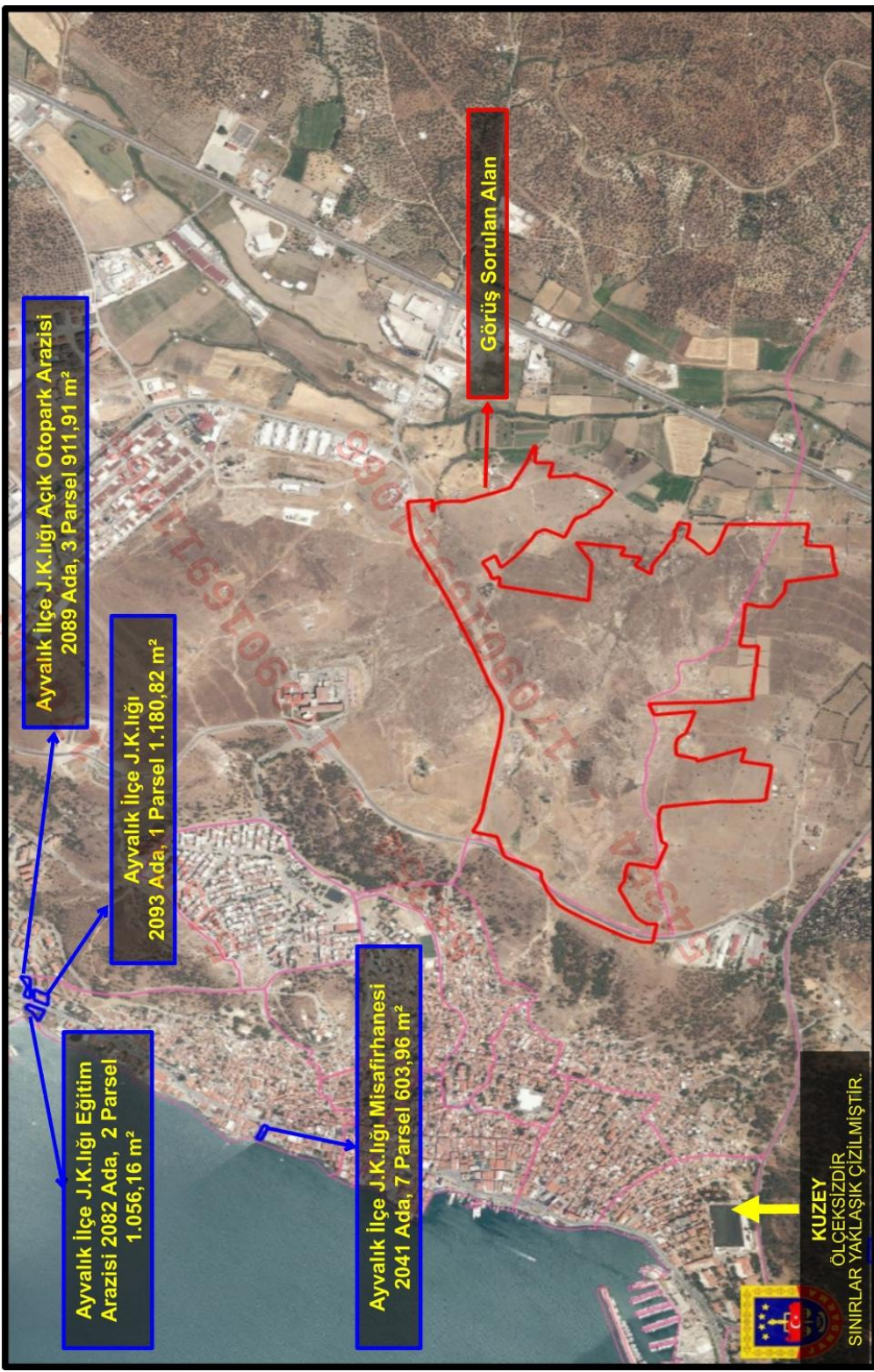
Kep Adresi:jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Belgeyi Çıkarın Birim: Tşk. ve Kdr.D.Pl. ve Koor.Şb.





BALIKESİR - AYVALIK HAVA FOTOĞRAFI





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü



Sayı : E-62865314-754-13268252

Konu : Balıkesir, Ayvalık, Kazımkarabekir ve
Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parseller
İmar Planı hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 14.02.2024 tarihli ve E-34559729-754-565879 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı tarafından Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri muhtelif parsellerde sosyal ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut uygulamasına yönelik hazırlanan imar planlarına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmiştir.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; planlama sahası dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama sahasının Bölge Müdürlüğünüz yetki ve sorumluluk alanında kalması sebebi ile konunun incelenerek kurumumuz adına nihai görüşün tarafınızca ilgili idareye bildirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa Tuğrul ŞAHİN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek: 14/02/2024 tarihli E-34559729-754-565879 sayılı yazı.

Dağıtım:

Gereği:

Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğüne

Bilgi:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Planlama
ve Projeler Dairesi Başkanlığı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1E6A389-04AE-4E7C-838F-93F8261F677F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Beştepe Mah. Alparslan Türkeş Cad. No:71 Yenimahalle/ANKARA

Telefon: (0312) 207 50 00

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gencay SERTER

Şehir Plancısı





İADELİ TAAHÜTLÜ
T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-48661910-754-812490
Konu : Balıkesir Ayvalık İlçesinde rezerv konut uygulaması hk.

20.02.2024

İSTANBUL PLANLAMA VE PROJELER DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : TOKİ, İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2024 tarihli ve E-34559729-754-565879 sayılı yazısı.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri, muhtelif parsellerde yapılacak sosyal ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut uygulaması yapılacağından bahisle Teşekkürümüz görüşünün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenmiştir.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 286 ada 12 parsel dışında söz konusu alanda Teşekkürümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz veya demiryolu hattı bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Cüneyt CAN
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Naci TUR
Bölge Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2BD4B771-37B3-41FA-B6C3-ADBA87F59366

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
KEP Adresi : tcdd.3bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: İbrahim TECİMAN
Uzman Mühendis
Telefon No: (232) 464 31 31 -
4128





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

Sayı : E-11937228-754-1746491
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık ve Marmara İlçeleri
Kurum Görüşü Hk.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)
Halkalı Atakent Mah. 221. Sok. No:5 34307 Halkalı-Küçükçekmece/İSTANBUL

İlgi : a) 13.02.2024 tarihli ve E.564793 sayılı yazınız.
b) 14.02.2024 tarihli ve E.565879 sayılı yazınız.

Balıkesir İli, Ayvalık ve Marmara İlçeleri sınırları içerisinde bulunan muhtelif ada/parsel numaralı taşınmazlarda "Sosyal ve Kentsel Dönüşüm Amaçlı Rezerv Konut Uygulaması" yapılmasının kararlaştırıldığı ilgi yazılarınız ile tarafımıza ile bildirilerek, bahse konu alanlara ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazılarınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Erhan Ümit EKİNCİ
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E05824E7-268D-43D8-92C3-C745E60C6D8A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>
Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA Bilgi için: Yasemin KİBAR
KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr Geçici Personel





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-25766643-754-13496750

Konu : Balıkesir, Ayvalık, Kazımkarabekir ve
Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parseller
İmar Planı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (Doğa Koruma Daire Başkanlığı)'nın
16.02.2024 tarihli ve E-62865314-754-13268252 sayılı yazısı.
b) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığının
14.02.2024 tarihli ve E-34559729-754-565879 sayılı.

İlgi (a) yazı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığının ilgi (b) yazısı doğrultusunda Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri muhtelif parsellerde sosyal ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut uygulamasına yönelik hazırlanan imar planlarına ilişkin kurum görüşümüz talep edildiği belirtilerek planlama sahasının Bölge Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluk alanında kalması sebebi ile konunun incelenerek kurum görüşümüzün ilgili idareye bildirilmesi istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Mahalli ve Ulusal Alanlar içerisinde yer almadığı, Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izin, onay ve ruhsatların alınması ve **Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri muhtelif parsellerde sosyal ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut uygulaması projesinin ÇED Yönetmeliği kapsamına girmesi halinde verilecek kurum görüşümüz saklı kalması şartlarıyla** imar planlarının hazırlanmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ali BOZKURT
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına

Bilgi:

Balıkesir İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0DE8B316-DC62-4395-9D07-07FD271A0209

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA

Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ceyhan ÖZKAN

Mühendis



Ela BARUT
Şehir Plancısı

**BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000
ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Plan İşlem No: BCK-001086853

Kurum Arşiv No: 28/2025

Ölçek: 1/100.000

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli
Çevre Düzeni Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu
EKİDİR

-Bu Plan Araştırma Raporu -24- sayfadır-

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

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK

İmar Planlama Daire Başkanı