



**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ,
FETHİYE VE KAZIM KARABEKİR MAHALLELERİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR
KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 1.ETAP
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM
İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK	
BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, FETHİYE VE KAZIM KARABEKİR MAHALLELERİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 1.ETAP MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI		1000-5000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Mimar	Veysel GENÇDAL	
	Peyzaj Mimarı	Alper KAYAMAN	
	Şehir Plancısı (A Grubu)	Hamdiye AYSEZEN	
	Şube Müdürü	Hamza ÇAKAN	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	



İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	8
2	PLANLAMA GEREKÇESİ	8
3	PLANLAMA ALANININ KONUMU	9
3.1	Konum ve İdari Sınırlar	9
3.2	Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları	11
3.3	Planlama Alanı.....	12
4	MERİ PLANLAR.....	14
4.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
4.2	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
4.3	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	16
5	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	17
5.1	FİZİKSEL YAPI	17
5.1.1	Eşyüksekti Analizi	17
5.1.2	Eğim Analizi.....	19
5.1.3	Bakı Analizi	20
5.1.4	İklim	21
5.1.5	Depremsellik.....	22
5.1.6	Yerleşime Uygunluk Durumu	23
5.2	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	26
5.3	EKONOMİK YAPI.....	30
5.4	TEKNİK ALTYAPI	31
5.5	ARAZİ KULLANIMI	32
5.6	KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	33
5.7	MÜLKİYET YAPISI	36
5.7.1	Kadastral Durum	36
5.7.2	Mülkiyet Durumu.....	36
5.8	ALAN FOTOĞRAFLARI	38
5.9	SOSYAL ALTYAPI	42
5.9.1	Mevcut Donatı Alanları	43
5.9.2	Çevre Planlardaki Donatı Alanları	45
6	KURUM GÖRÜŞLERİ	48
7	SENTEZ	51
8	PLAN YAKLAŞIMI	53
8.1	Stratejik Çerçeve.....	53



8.2	Nüfus Projeksiyonu	55
8.3	Plan Yaklaşımı.....	56
9	PLAN TEKLİFİ.....	58
9.1	NAZIM İMAR PLANI	58
9.1.1	Nüfus.....	58
9.1.2	Plan Kararları.....	59
9.2	UYGULAMA İMAR PLANI.....	66
9.2.1	Nüfus.....	66
9.2.2	Plan Kararları.....	67
1.	BİTKİ ÖRTÜSÜ	I
1.1.	Bölgenin Bitki Örtüsünün Genel Yapısı	I
2.	PLANLAMA ALANININ EKOLOJİK ÜNİTELERİ	II
2.1.	Planlama Alanının Doğal Sınırlarının Değerlendirilmesi	II
1.	TASARIM EŞİKLERİ	V
2.	TASARIM İLKELERİ.....	VI
2.1.	Çevresel Değerlerin, Koruma Alanlarının Korunması ve Sürdürülebilirlik	VI
2.2.	Yüksek Yaşam Kalitesi	VI
2.3.	Engelsiz Yaşam	VII



HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	10
Harita 2:Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri	11
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	12
Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	13
Harita 5: Planlama Alanı ve Halihazır Görüntüsü	13
Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı	14
Harita 7:Hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Değişikliği	15
Harita 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	16
Harita 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
Harita 10: Planlama Alanının Eşyükselti Analizi	18
Harita 11: Planlama Alanı Eğim Analizi	19
Harita 12: Planlama Alanının Bakı Analizi	20
Harita 13: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu	23
Harita 14: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu.....	25
Harita 15: Planlama Alanı Teknik Altyapı	32
Harita 16: Planlama Alanı Mevcut Durumu.....	33
Harita 17: Özel Statülü Alanlar	35
Harita 18: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı	37
Harita 19: Planlama Alanı Fotoğrafları Yönleri.....	38
Harita 20: Mevcut İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	43
Harita 21:Mevcut Ortaokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi	44
Harita 22:Mevcut Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	44
Harita 23: Mevcut Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi	45
Harita 24: Çevre Planlar İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	46
Harita 25:Çevre Planlar Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	46
Harita 26: Çevre Planlar Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi	47
Harita 27: Çevre Planlar İbadet Tesisi Alanlarının Erişilebilirlik Analizi	47
Harita 28: Çevre Planlar Aktif Yeşil Alanların Erişilebilirlik Analizi	48
Harita 29: Kurum Görüşlerine Göre Alan Sınırları	50
Harita 30: Planlama Alanı Eşik Analizi.....	52
Harita 31 : Planlama Alanı Plan Yaklaşımı.....	57
Harita 32:Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	64



Harita 33:Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Meri Nazım İmar Planı.....	65
Harita 34:Uygulama İmar Planı	70
Harita 35:Gelişme Konut Alanı.....	71
Harita 36:Ticaret Alanı	72
Harita 37:Pazar Alanı.....	72
Harita 38:Belediye Hizmet Alanı.....	73
Harita 39:İdari Hizmet Alanı.....	74
Harita 40:Akaryakıt Servis Alanı.....	74
Harita 41:Korunacak Alanlar	76
Harita 42:Eğitim Tesisleri Alanı	77
Harita 43:Aile Sağlık Merkezi	78
Harita 44:Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	79
Harita 45:Cami Alanı.....	80
Harita 46:Açık ve Yeşil Alanlar.....	81
Harita 47:Teknik Altyapı Alanı.....	82
Harita 48:Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	83
Harita 49:Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Meri Uygulama İmar Planı	84

GRAFİKLER

Grafik 1: Planlama Alanının Arazi Kesitleri	19
Grafik 2: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı.....	20
Grafik 3: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı	21
Grafik 4: Yerleşime Uygunluk Durumu Alan Dağılımı	26
Grafik 5: Ayvalık Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	27
Grafik 6: Ayvalık Nüfusunun Yaş Dağılımı	28
Grafik 7: Ayvalık İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı.....	29
Grafik 8: Planlama Alanının Kadastral Dağılım Oranı	37



TABLolar

Tablo 1: Balıkesir İklim Tablosu	22
Tablo 2: Türkiye, Balıkesir ve Ayvalık İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	27
Tablo 3: Fethiye Mahallesi ve Kazım Karabekir Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	30
Tablo 4: Planlama Alanının Kadastral Dağılımı	36
Tablo 5: Planlama Alanı İstatistikî Yöntemlere Göre 2040 Yılı Nüfus Projeksiyonu	55
Tablo 6: Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus	59
Tablo 7: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	60
Tablo 8: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	62
Tablo 9: Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus	66
Tablo 10: Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	69
Tablo 11: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Asgari Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	76

ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanı Fotoğrafları 1-2-3	39
Şekil 2: Planlama Alanı Fotoğrafları 4-5-6-7	40
Şekil 3: Planlama Alanı Fotoğrafları 8-9-10	41
Şekil 4: Planlama Alanı Fotoğrafları 11-12	42



1 GİRİŞ

Planlama alanı, Balıkesir ili Ayvalık İlçesine bağlı Kazım Karabekir ve Fethiye Mahallelerinde bulunan planlama alanının büyüklüğü 648.115 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

Üst ve alt ölçekli planlarda alınan kararlar doğrultusunda güçlü ulaşım bağlantılarına sahip olan planlama alanı, çevresinde gelişen sanayi, sağlık ve ulaşım sektörleri açısından gelişme potansiyeline sahiptir. Planlama alanının gelişimi sürecinde alanın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalması ve alanda korunması gerekli kültür varlıklarının bulunması Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır.

Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Fethiye Mahallesi 800 ada 1 ve 2 parseller ile Kazım Karabekir 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 kuzeydoğusunda 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



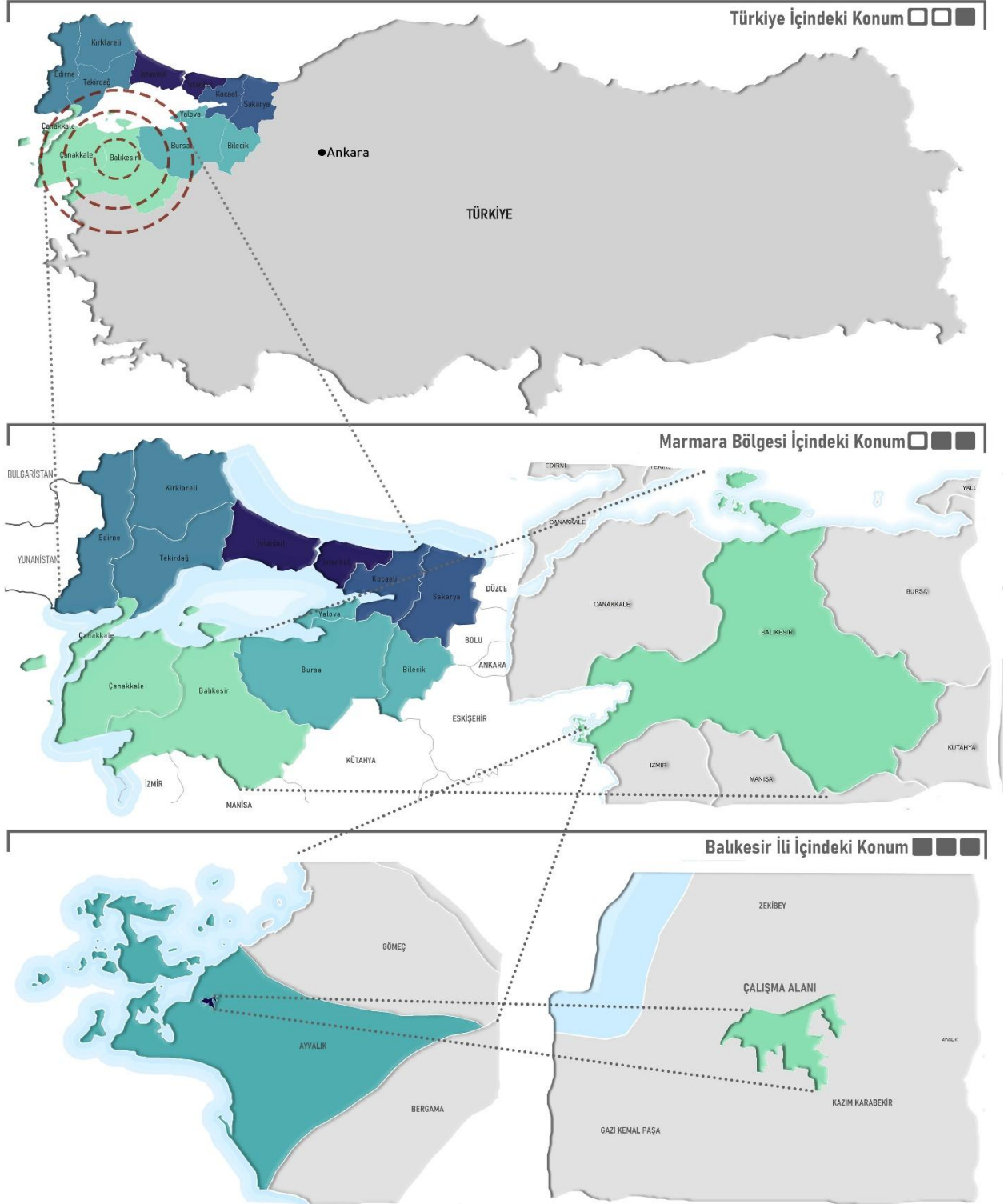
sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş şapel ve I. Grup Yapı olarak belirlenmiş sarnıç bulunmaktadır.

Planlama çalışmaları yapılan tüm analizler ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda; kentin gelişimiyle paralel olarak artan nüfus dinamiklerine uygun olarak sosyal konut alanlarının ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut üretiminin yapılması, nüfusun ihtiyacını karşılayacak donatı alanlarının üretilmesi ve yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenen bölgede; alanda yer alan 3 adet korunması gerekli kültür varlığının korunarak, alanın içerisinde yer aldığı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı koruma kararları gözetilerek planlama alanının çevresiyle bir bütün olarak tasarlandığı, planlama etiğinin ve şehircilik ilkelerinin gözetildiği, “Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” hazırlanmıştır.

3 PLANLAMA ALANININ KONUMU

3.1 Konum ve İdari Sınırlar

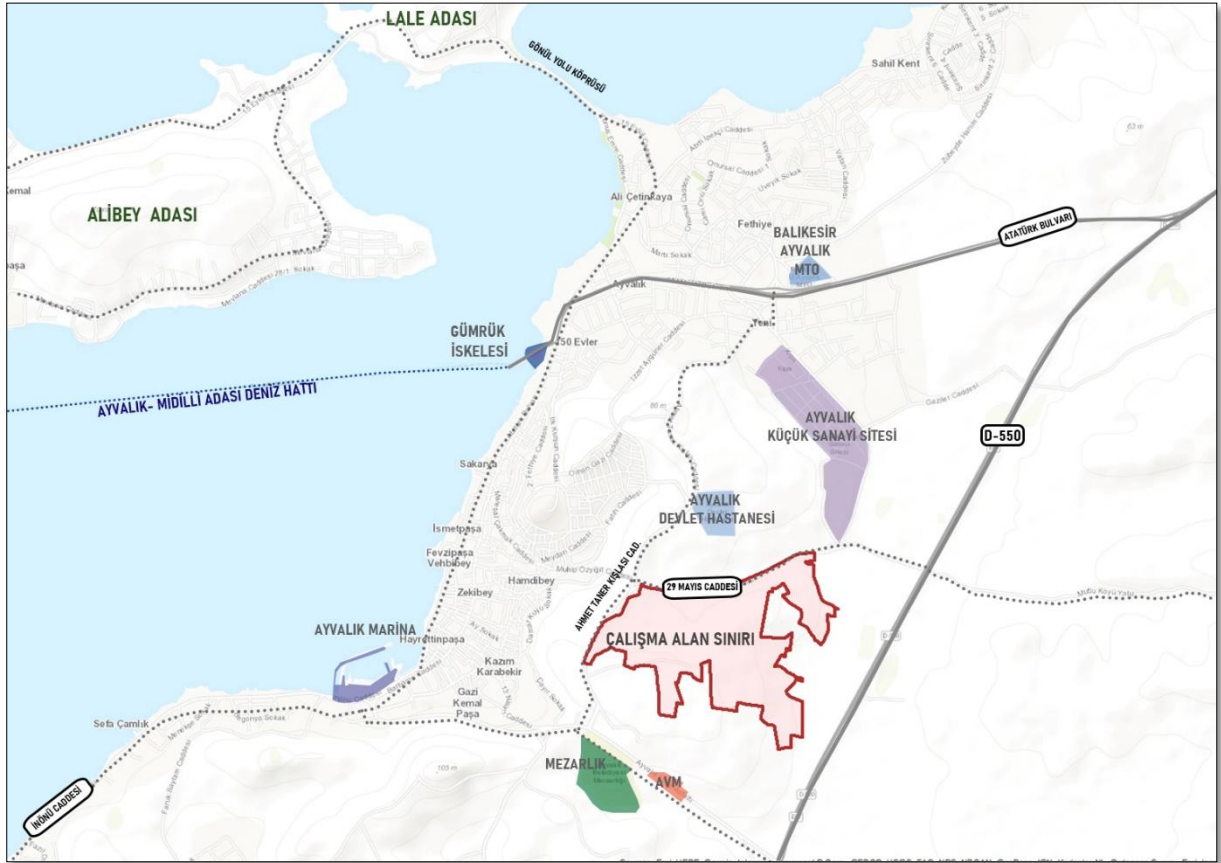
Balıkesir, Türkiye’nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan, Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi’nde yer almaktadır. Balıkesir ilinin 20 adet ilçesi bulunmakta olup planlama alanı Ayvalık ilçesinde yer almaktadır. 12.496 km²’lik yüzölçümüne sahip Balıkesir ilinin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



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

3.2 Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları

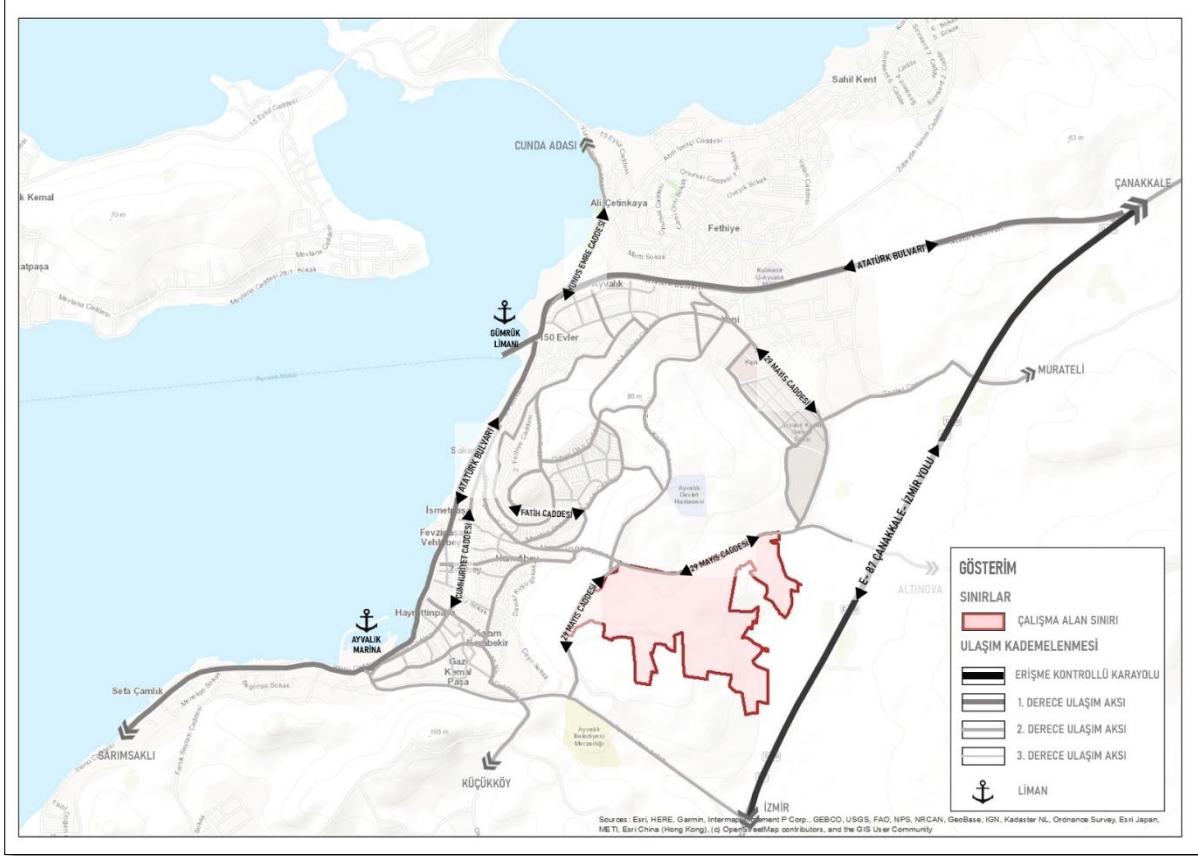
Ayvalık ilçesi Balıkesir'in batısında, Ege Denizi kıyısında bulunmakta olup Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Ege Denizi kıyı bölgesinin kuzeyinde yer alan Ayvalık Balıkesir'e bağlı bir ilçedir. Ayvalık kış mevsimine oranla, yaz mevsimlerinde turizmin de etkisiyle dönemsel nüfus artışı 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 Kazım Karabekir 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, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahallelerinde 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

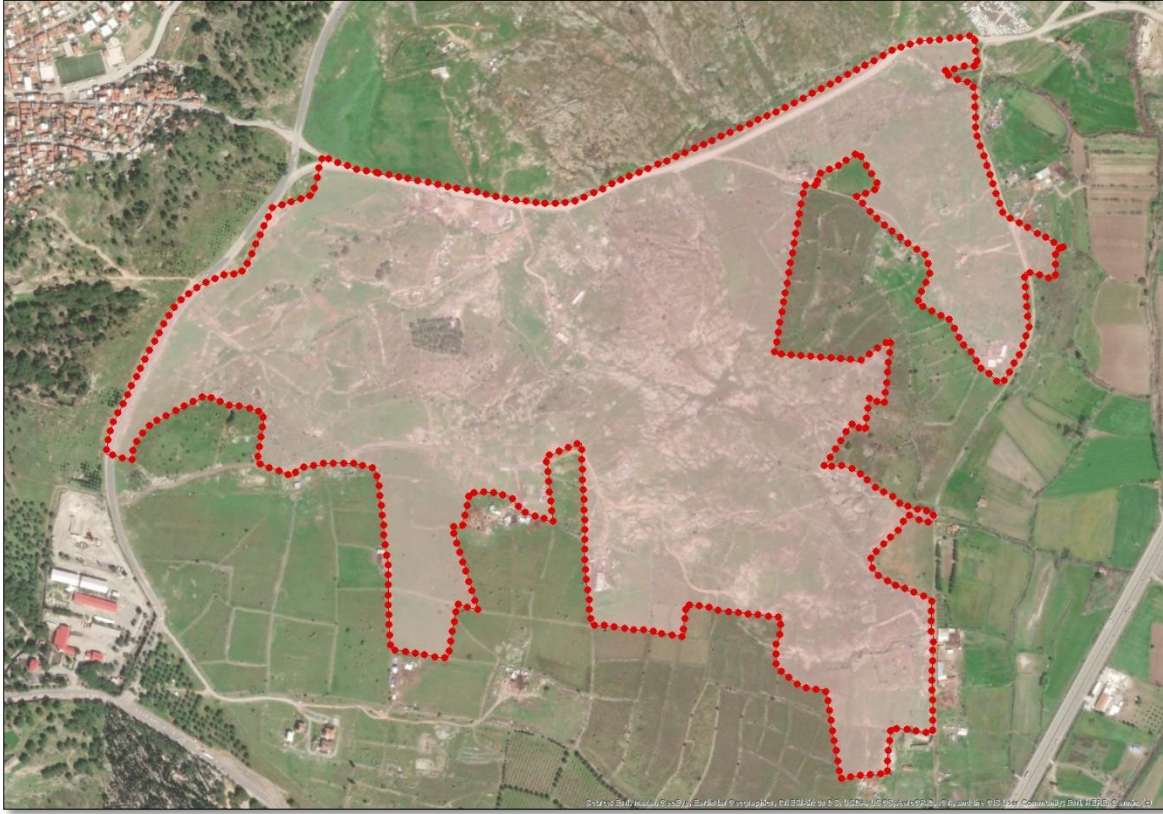
Ayvalık Otogarı yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda 1.derece ulaşım aksın olarak E87- Çanakkale İzmir Yolu; 2.derece ulaşım aksı olarak kuzeyinde ve batısında Atatürk Bulvarı; 3.derece ulaşım aksı olarak alanın kuzeyinde ve batısında 29 Mayıs Caddesi bulunmaktadır.



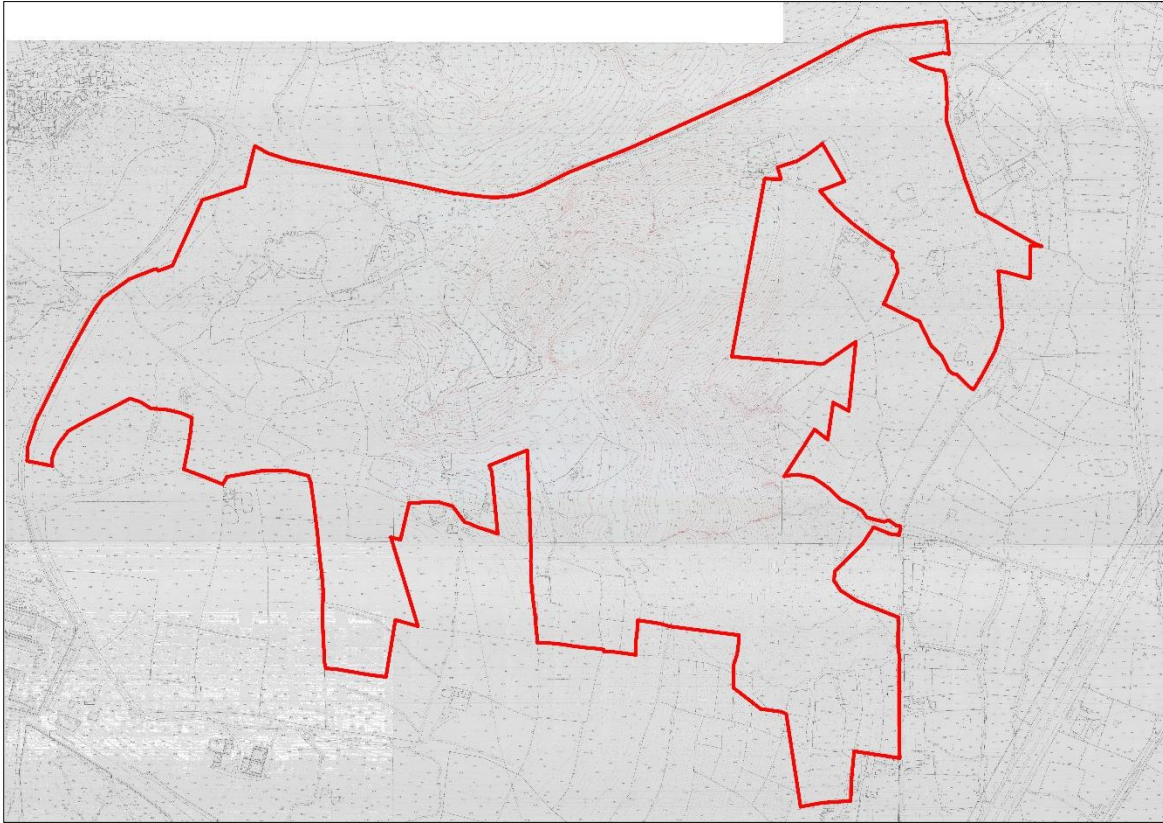
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

3.3 Planlama Alanı

Planlama alanı, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Toplam büyüklüğü 648.115 m² büyüklüğüne sahip planlama alanı 29 adet parselden oluşmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



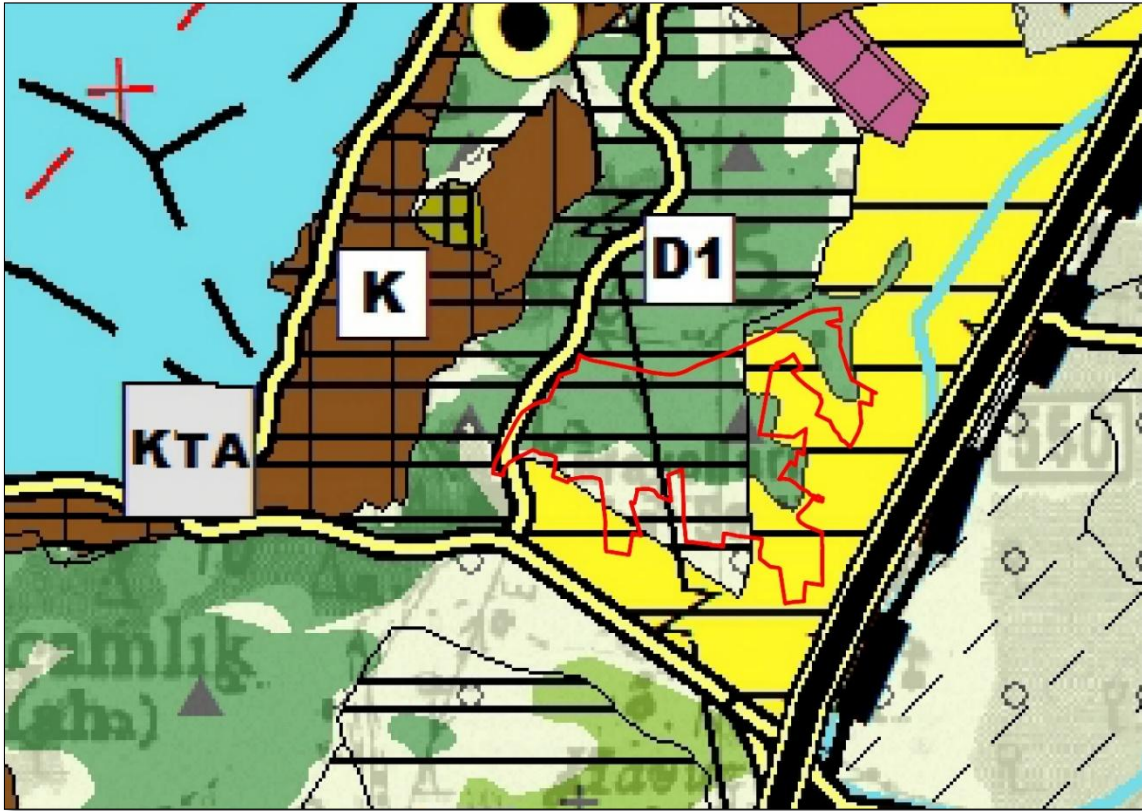
Harita 5: Planlama Alanı ve Halihazır Görüntüsü

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.

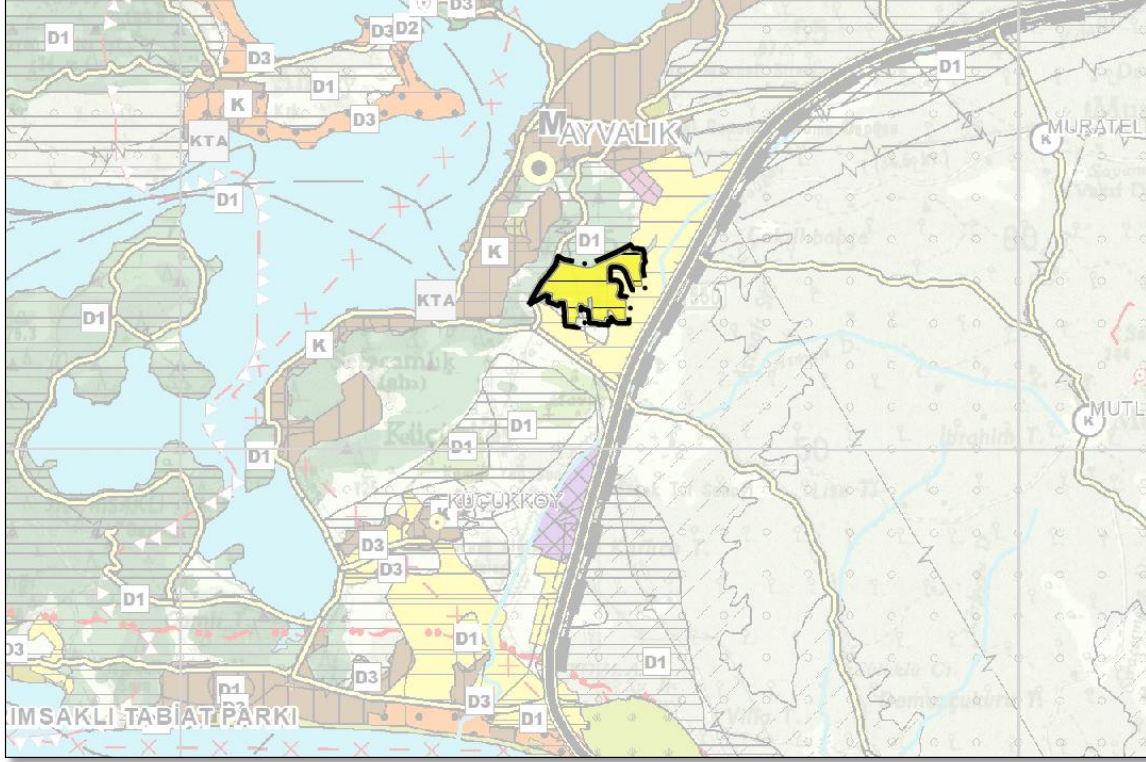
4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

20.08.2014 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi çalışma alanının tamamı 1. Derece Doğal Sit Alanında, bir kısmı kentsel gelişme alanında, bir kısmı Orman Alanında, bir kısmı tarım alanında, Enerji Nakil Hattı ve 1. ve 2. Derece yol alanında kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı

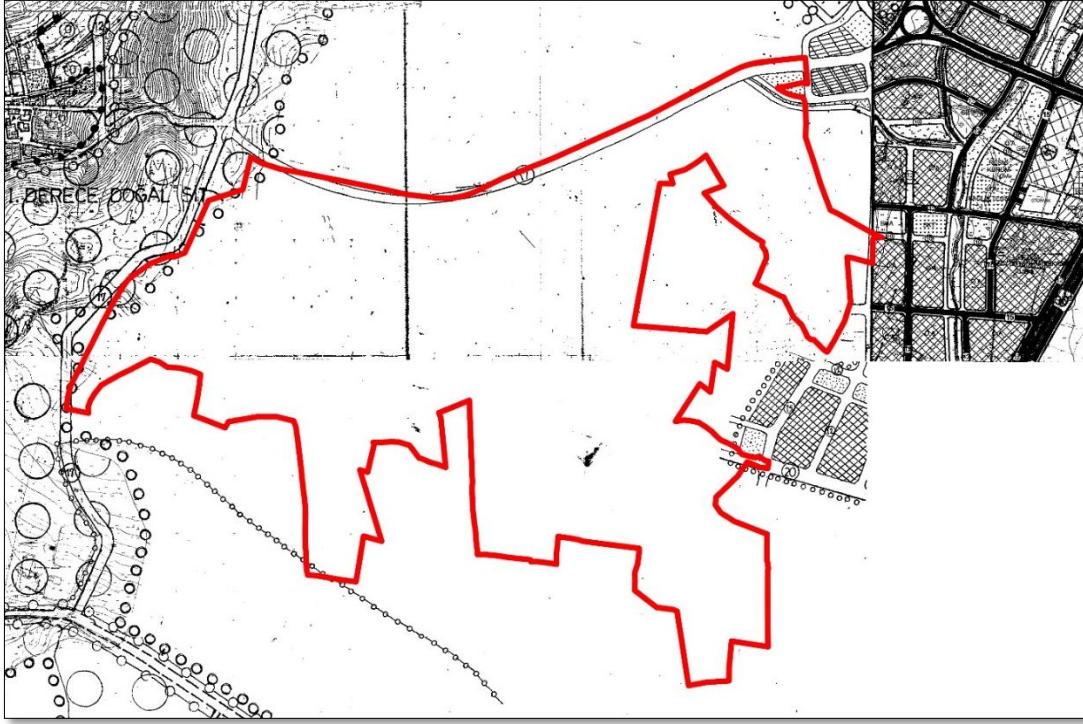
Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde yer alan planlama alanına ilişkin Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmış olup planlama alanının tamamı Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 7: Hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Değişikliği

4.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

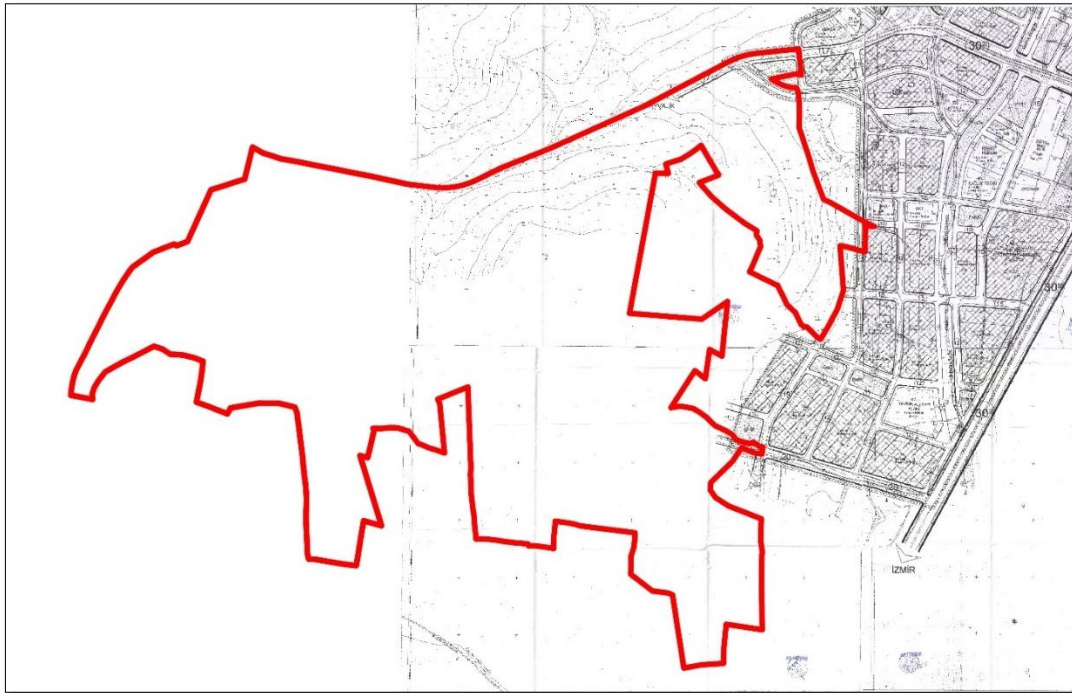
Planlama alanının bir kısmı 03.08.1998 tasdik tarihli Ayvalık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Yol alanı ve Park alanı lejantında kalmaktadır. Planlama alanının büyük bir kısmı ise plansız alanda kalmaktadır.



Harita 8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

4.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının bir kısmı, alanın doğusunda bulunan 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Yol Alanı ve Park Alanı lejantında kalmaktadır. Planlama alanının büyük bir kısmı ise plansız alanda kalmaktadır.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



5 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Raporun bu bölümünde alana ilişkin araştırma ve analiz çalışmaları; “Fiziksel Yapı”, “Demografik ve Sosyal Yapı”, “Ekonomik Yapı”, “Teknik Altyapı”, “Arazi Kullanımı”, “Koruma Statüsü Bulanan Alanlar”, “Mülkiyet Analizleri”, “Alan Fotoğrafları”, “Sosyal Altyapı Analizleri” olmak üzere 9 ana başlık altında incelenmiş olup bu başlıklar altında gerekli olduğu durumlarda alt başlıklar ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

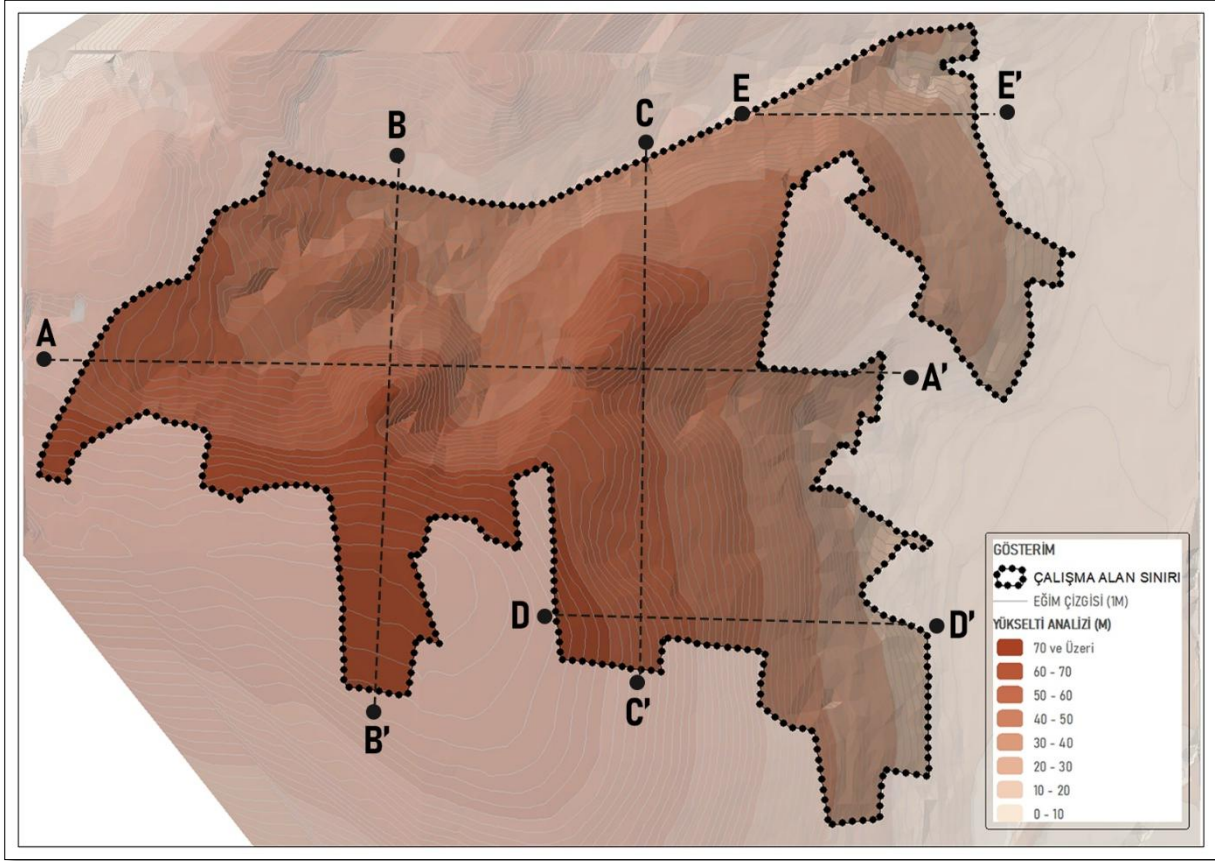
5.1 FİZİKSEL YAPI

Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahalleleri Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 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 Eşyükselti Analizi

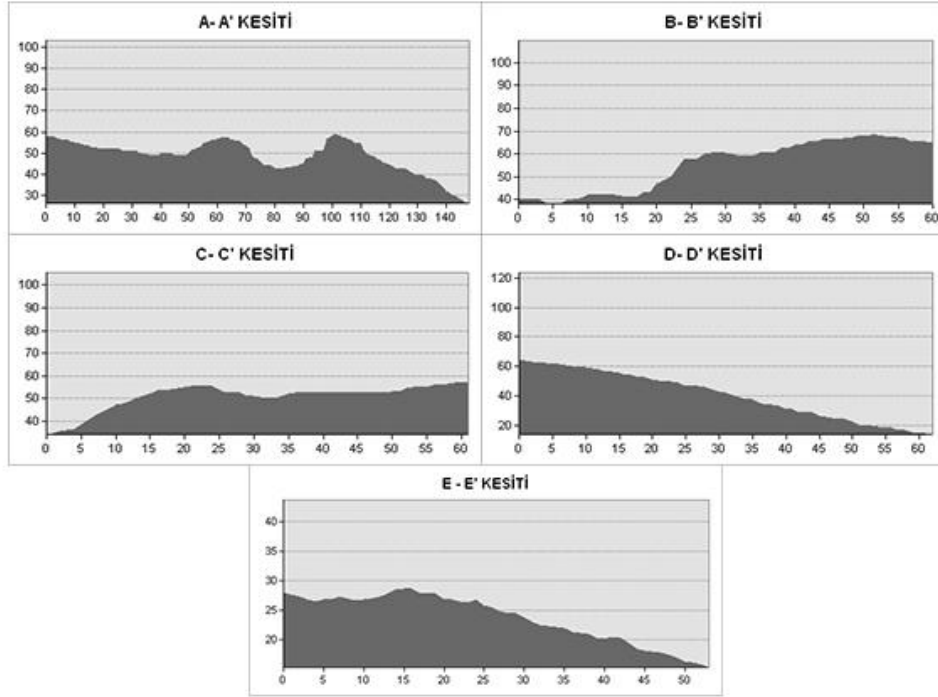
Arazi kullanım planlamasının öncelikli adımlarından biri arazinin mevcut durumunun tespit edilmesidir. Bu aşamada yapılması gereken işlemlerden biri de arazinin fiziksel ve topografik özelliklerini belirlemektir. Bu kapsamda öncelikle planlama alanının topoğrafik özellikleri incelenerek eşyükselti analizi yapılmıştır.

Planlama alanı eşyükseltisi 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 3 metredir.



Harita 10: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

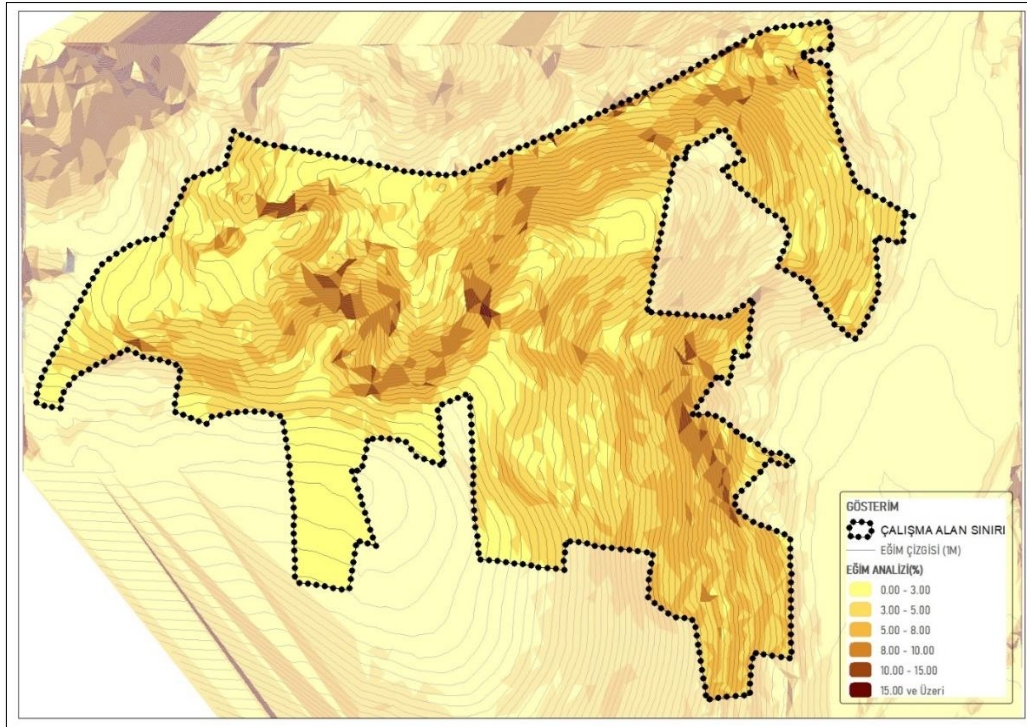
Planlama alanında arazi kesitleri incelendiğinde, alanda yükselti farklılıkları algılanmaktadır. Planlama alanından alınan A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', kesitlerinde yükselti değişimleri, vadiler, tepe noktaları, düz alanlar görülmektedir. A-A', D-D', E-E' kesitleri batı-doğu eksenli kesitlerdir. Alanın batısının doğusuna göre daha yüksek noktalarının olduğu görülmektedir. Bu kesitler içerisinde A-A' kesitinde alanın merkezinde bulunan tepenin yüksekliği algılanmaktadır. B-B' ve C-C' kuzey güney eksenli kesitlerdir. İki kesitte de kuzeyden güneye inildikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Her iki kesitte de alanın merkezindeki tepeler algılanmaktadır.



Grafik 1: Planlama Alanın Arazi Kesitleri

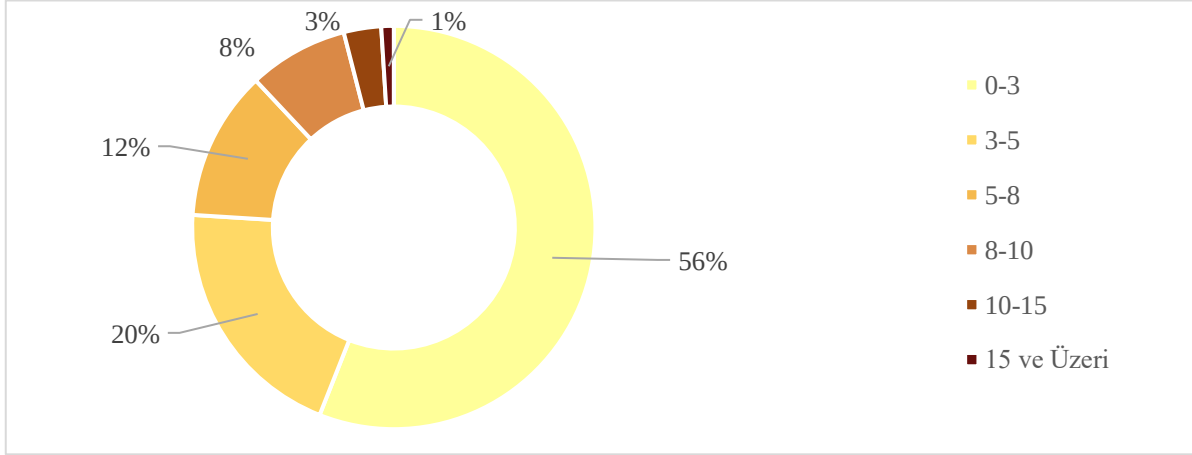
5.1.2 Eğim Analizi

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



Harita 11: Planlama Alanı Eğim Analizi

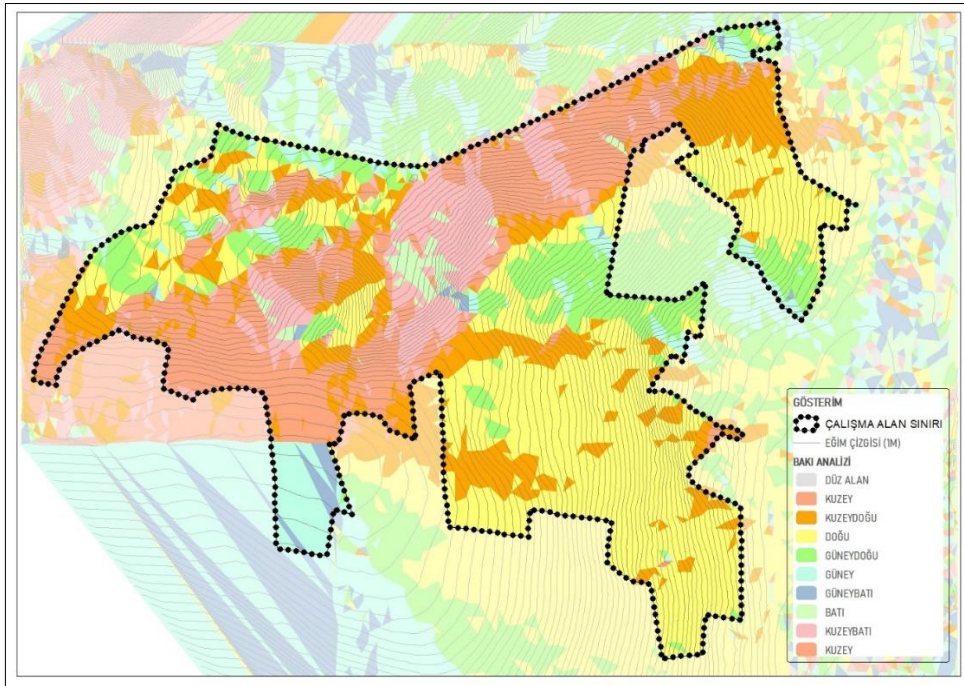
Çalışma alanının eğim durumu %0-3, %3-5, %5-8, %8-10, %10-15, %15 ve üzeri şeklinde 6 kategoride incelenmiştir. Bu kapsamda alanın %56'sı %0-3 eğim aralığına, %20'si %3-5 eğim aralığına, %23'ü %5-8 eğim aralığına, %8'i %8-10 eğim aralığına sahip alanlardan oluşmaktadır. Alanın toplamda %4'ü %10 eğim ve üzerinden oluşmaktadır.



Grafik 2: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı

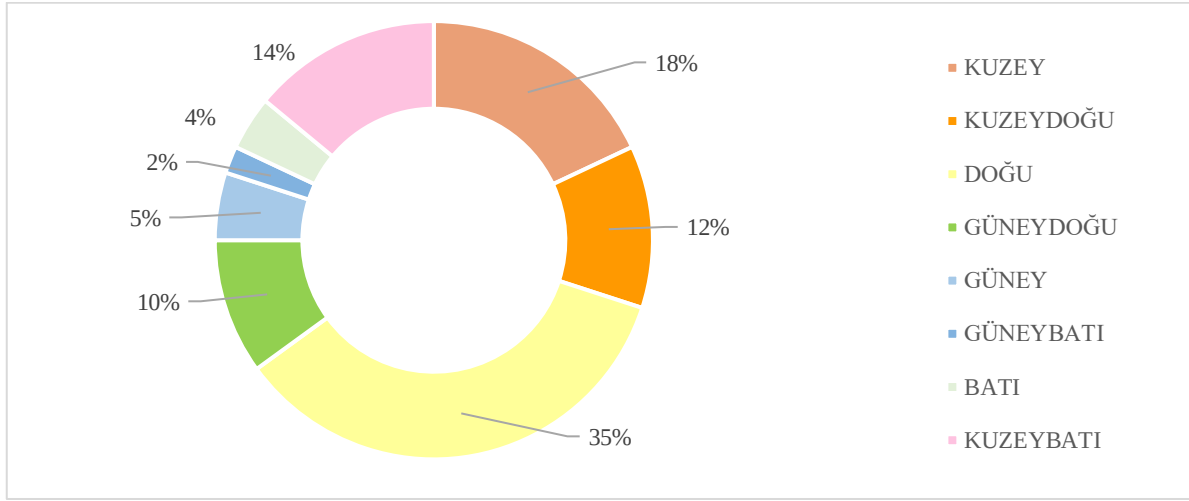
5.1.3 Bakı Analizi

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



Harita 12: Planlama Alanının Bakı Analizi

Planlama alanının, %35'i doğu, %18'i kuzey, %14'ü kuzeybatı, %12'si kuzeydoğu, %10'u güneydoğu, %5'i güney, %4'i batı, %2'si güneybatı, yönelişine sahiptir.



Grafik 3: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

5.1.4 İklim

İlman ve subtropikal iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye, coğrafi konumu ve morfolojik özelliklerinden dolayı önemli ölçüde çeşitlilik gösteren iklim yapısına sahiptir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır.

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 kızılgaç ormanları vardır (Balıkesir, 2022).

Tablo 1: Balıkesir İklim Tablosu

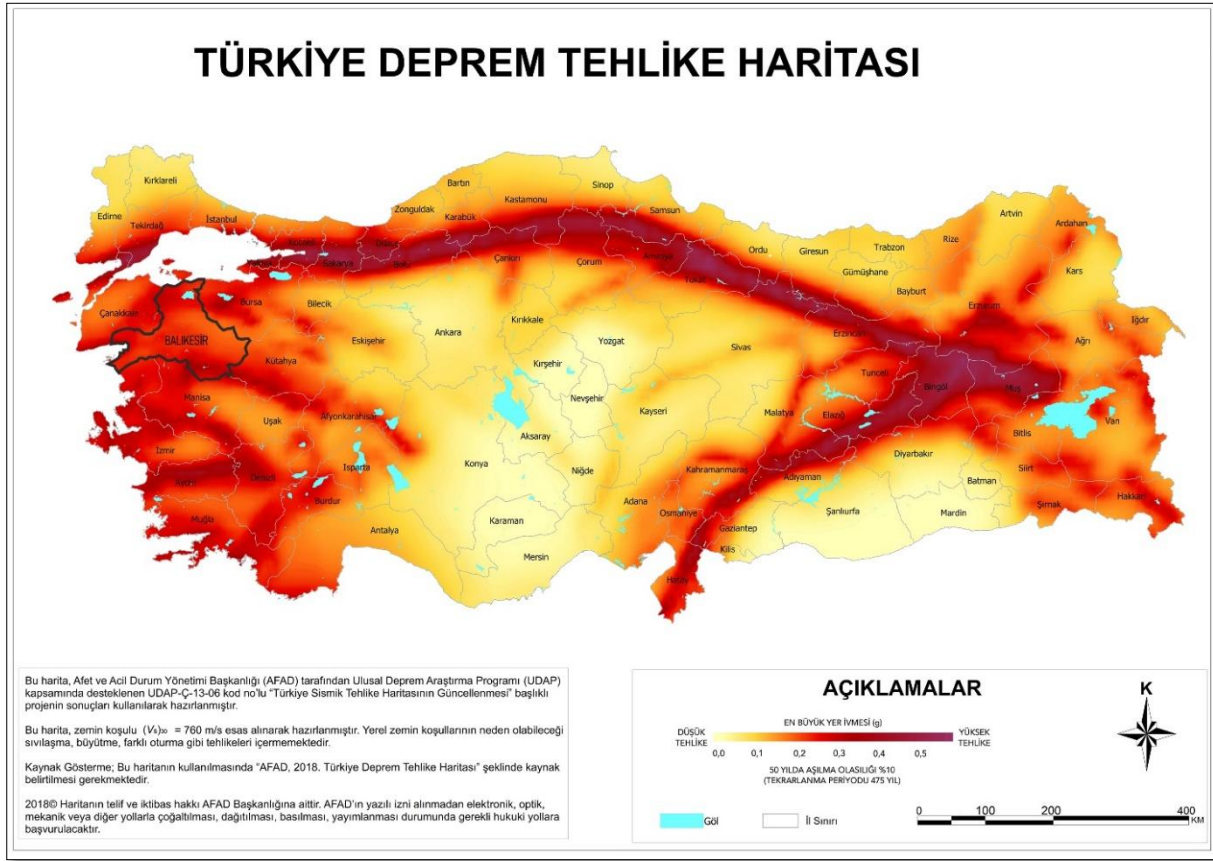
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	4.6	5.8	8.6	12.6	17.6	22.2	24.8	24.7	20.7	15.5	10.7	6.1
Min. Sıcaklık (° C)	1.1	1.8	3.7	7.3	11.9	16.3	18.8	19.2	15.5	11.2	6.7	2.8
Maks. Sıcaklık (° C)	8.5	10.2	13.7	18	23.2	27.8	30.8	30.7	26.5	20.6	15.4	10.1
Yağış / Yağış (mm)	78	76	70	57	43	33	12	10	26	50	59	87
Nem(%)	79%	77%	71%	68%	62%	56%	53%	56%	60%	70%	75%	80%
Yağmurlu günler (g.)	8	8	8	7	5	4	2	2	3	5	6	9
Güneşli saatler (s)	4.8	5.4	7.1	8.7	10.3	11.4	11.7	10.5	8.9	6.8	6.1	5.0

Data: 1991 - 2021 Min. Sıcaklık (° C), Maks. Sıcaklık (° C), Yağış / Yağış (mm), Nem, Yağmurlu günler. Data: 1999 - 2019: Güneşli saatler

Temmuz ayında günde ortalama 11.66 saat güneş ışığı ve Temmuz boyunca toplam 361.34 saat güneş ışığı vardır. Ocak ayında günde ortalama 4.96 saat güneş ışığı ve toplam 153.68 saat güneş ışığı vardır. Balıkesir'de yıl boyunca yaklaşık 2943.1 saat güneş ışığı sayılmaktadır. Ayda ortalama 96.6 saat güneş ışığı vardır. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 77 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 20.2 °C dolaylarında değişim göstermektedir (Climate-Data, 2022).

5.1.5 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 13: 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.

5.1.6 Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama Alanına esas yapılan Balıkesir ili Ayvalık İlçesi Fethiye ve 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, Oturma, vb. Sorunlu Alanlar) lejandında 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 ‘Önlemler Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar’ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 4’ ünü kapsamaktadır.

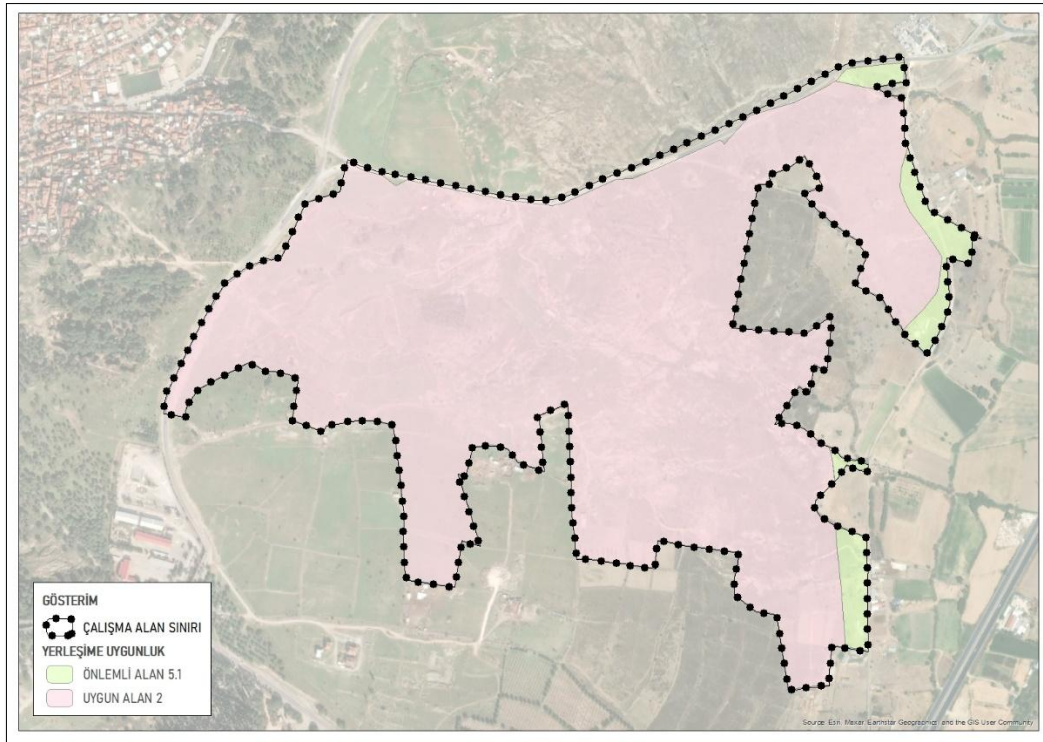
"ÖA-5.1" lejantlı alanlar için; "inceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojisinin Alüvyon birimlerinin oluşturduğu alanlardır. Bu alanlarda;

- *Zemin etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.*
- *Heteron özelliğe sahip alüvyonlarda ani ve farklı oturmalara 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 DSI’den görüş alınmalıdır. Bu doğrultuda plan uygulamasına geçilmelidir.*
- *Her türlü kazıdan önce, çalışma yapılan parselin yolların ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.*

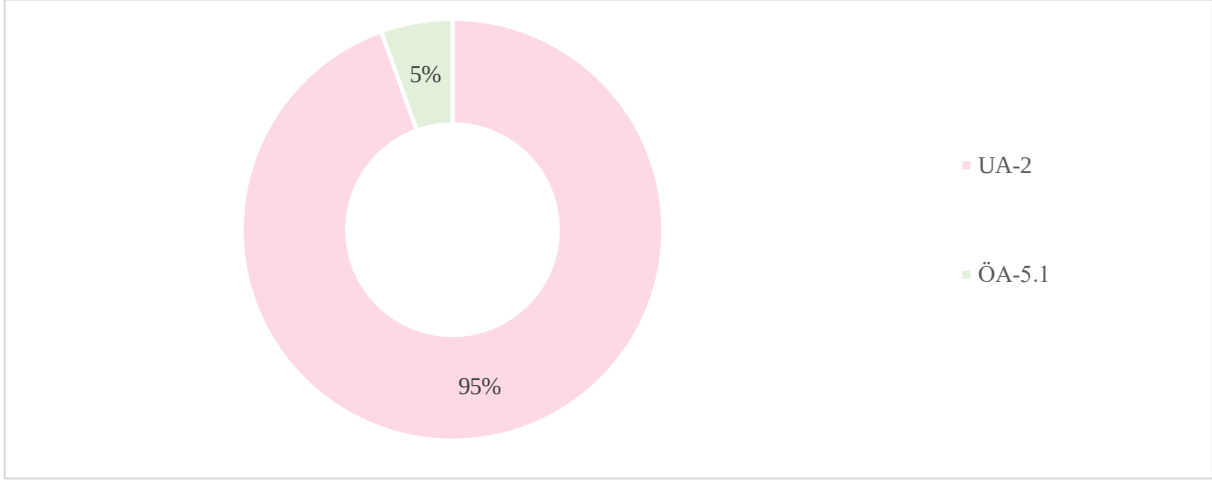
- *Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerin temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.*
- *Yapı temelleri jeolojik 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 %95’i yerleşime uygun alanlardan oluşmaktadır. Alanın %5’i ise önemli alanlara kalmakta ve alanın doğusunda kalmaktadır.



Harita 14: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu



Grafik 4: Yerleşime Uygunluk Durumu Alan Dağılımı

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.

Bir ilin nüfus yapısı ile ekonomik gelişimi arasındaki ilişki belirli kanallar doğrultusunda ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı etkilemektedir. Nüfusun; sermaye birikimi, doğal kaynak, beslenme ve barınma etkisi, milli gelir, kamu harcamaları vb. birçok kanaldan ekonomik gelişimi etkilediği görülmektedir (Güneş, 2005). Bu kapsamda Balıkesir'i incelediğimizde 1.276.096 kişi nüfusu ile 85.664.944 kişi ülke nüfusunun %1,49'unu barındırdığı incelenmiştir.

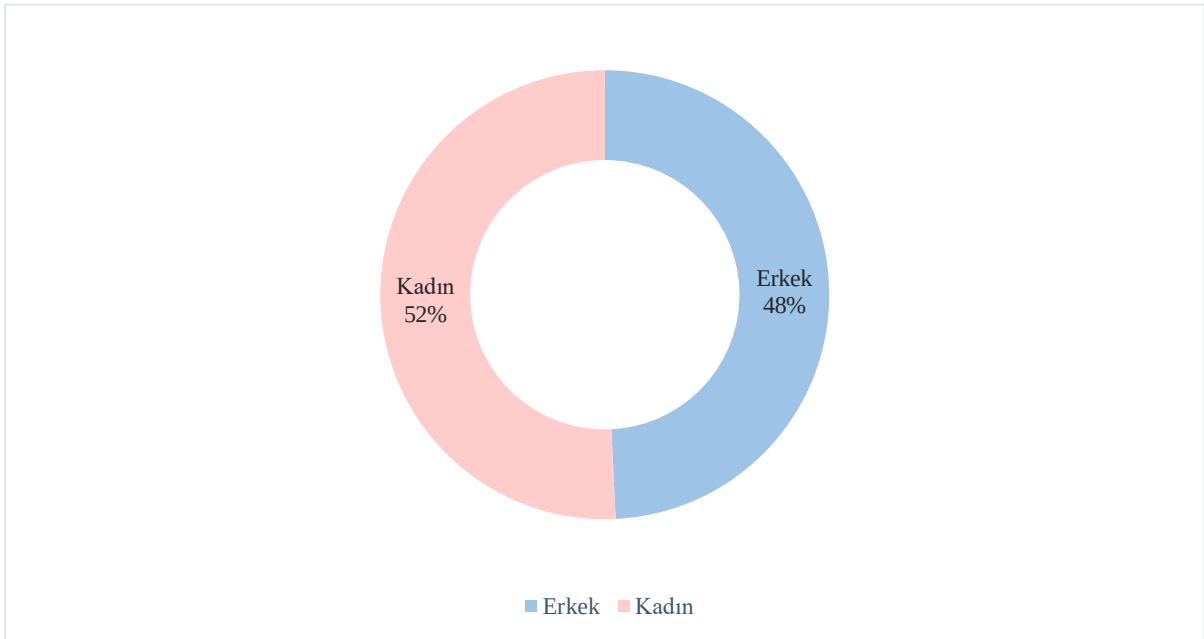
1965 yılı nüfus kayıtlarına göre Balıkesir 708.342 kişidir. 1965 yılı sonrasında her yıl artış gösteren nüfus 2024 yılına kadar 1,80 kat oranındaki artış ile 1,276,096 kişiye ulaşmıştır. Bu artışa paralel olarak Ayvalık nüfusu da 2,49 kat oranında artarak 30.213 kişiden 75.126 kişiye ulaşmıştır.

Tablo 2: Türkiye, Balıkesir ve Ayvalık İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Yıllar	Türkiye	Balıkesir Nüfusu (Kişi)	Ayvalık Nüfusu (Kişi)	Ayvalık Nüfusunun Balıkesir İçerisindeki Oranı (%)
1965	31391421	708.342	30.213	4%
1970	35.605.176	749.669	31.957	4%
1975	40.347.719	789.255	33.104	4%
1980	44.736.957	853.177	34.543	4%
1985	50.664.458	910.282	38.879	4%
1990	56.473.035	973.314	46.827	4%
2000	67.803.927	1.076.347	58.738	5%
2007	70.586.256	1.118.313	58.638	5%
2010	73.722.988	1.152.323	63.627	6%
2015	78.741.053	1.186.688	67.902	6%
2018	82.003.882	1.226.575	71.063	6%
2019	83.154.997	1.228.620	70.720	6%
2020	83.614.362	1.240.285	71.725	6%
2021	84.680.273	1.250.610	72.371	6%
2022	85.279.553	1.257.590	74.030	6%
2023	85.372.377	1.273.519	74.643	6%
2024	85,664,944	1.276,096	75.126	6%

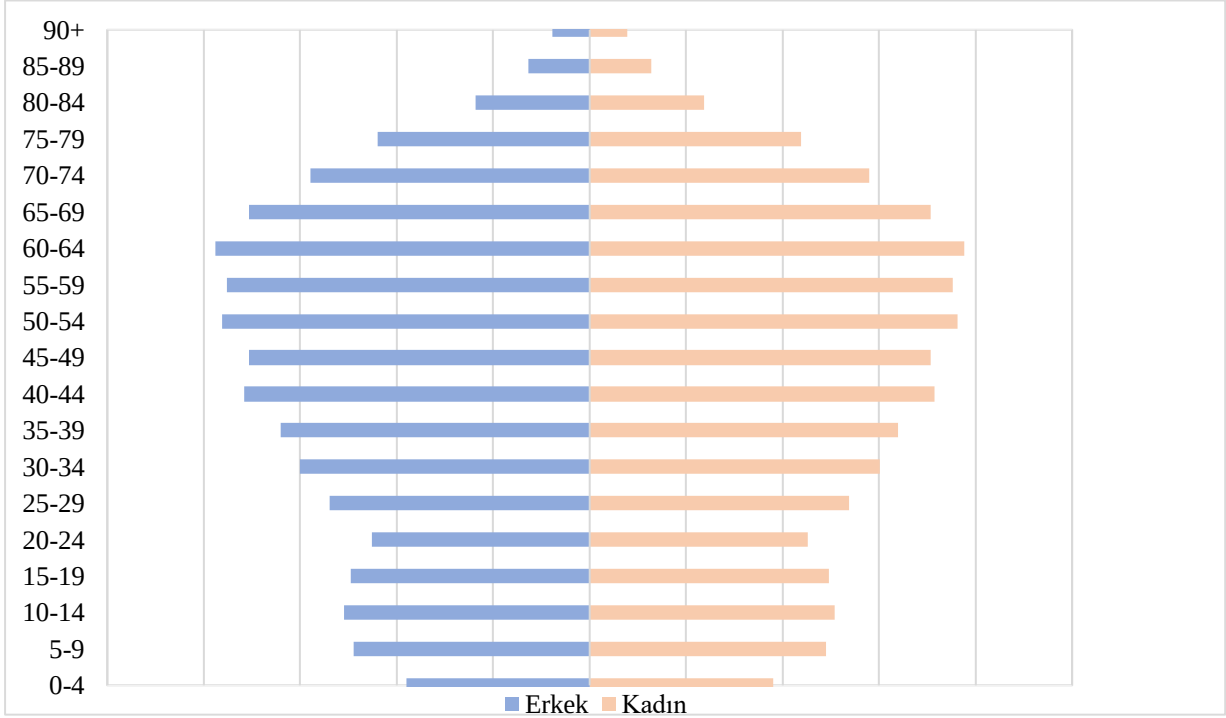
Kaynak: (TÜİK, 2024)

Ayvalık nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Ayvalık nüfusunun Balıkesir nüfusu içerisindeki oranında da artış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %4 iken 2024 yılında %6'ya ulaşmaktadır. Planlama alanının da yer aldığı 2048 kişilik nüfusa sahip Fethiye Mahallesi ve Kazım Karabekir Mahallesi ise Ayvalık nüfusunun %3'ünü oluşturmaktadır.



Grafik 5: Ayvalık İlçesi 2024 Kadın-Erkek Nüfusu Oranı

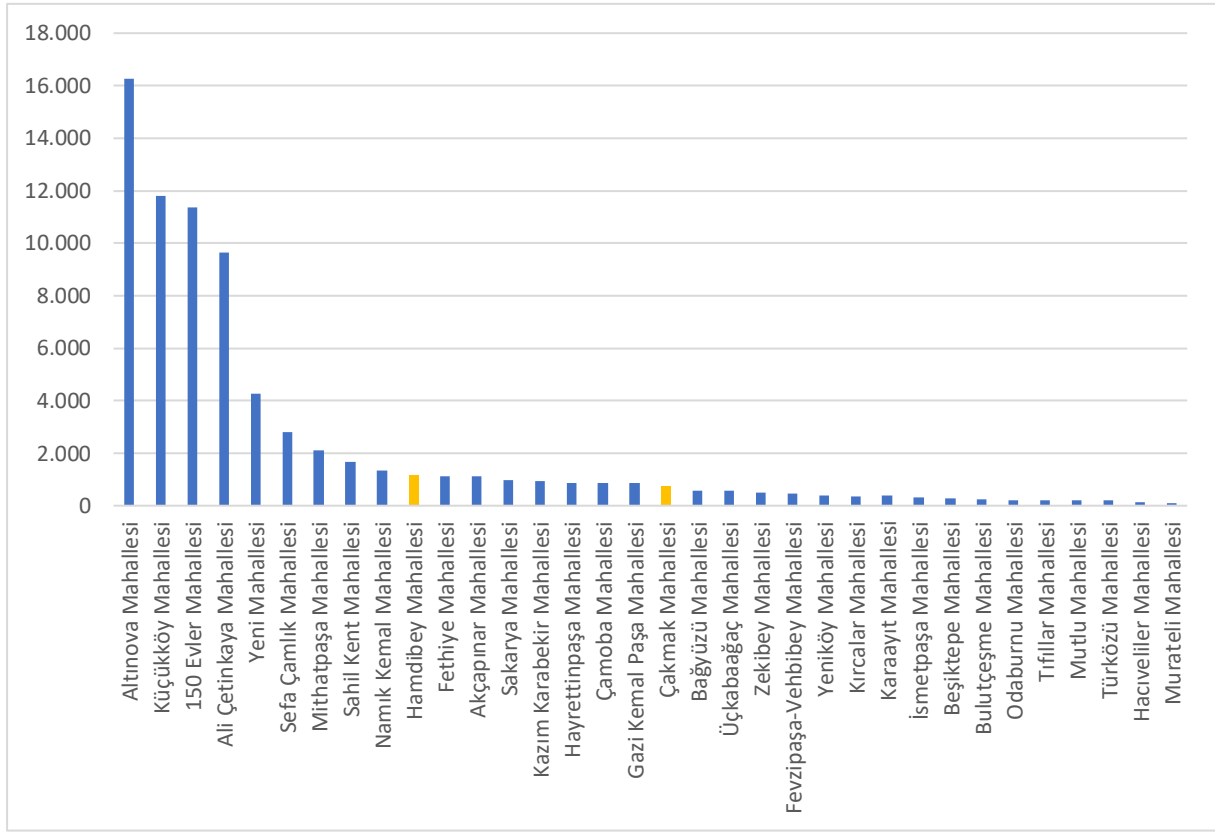
Ayvalık nüfusunun %48'ini erkek, %52'sini kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde, nüfus sürekli artış göstermektedir. Fethiye ve Kazım Karabekir Mahallelerinin kadın ve erkek nüfusu incelendiğinde, Ayvalık ilçe bütününe benzer olarak, nüfusun yaklaşık olarak %48'ini erkek, %52'sini kadın nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 6: Ayvalık Nüfusunun Yaş Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2024)

Ayvalık ilçesinin yaşlı nüfus oranı %20 (15.419 kişi)'dir. Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı %10 iken Balıkesir'in yaşlı nüfus oranı %17'dir (TÜİK, 2024). Bu bağlamda ilçenin yaşlı nüfus oranı Türkiye'nin ve Balıkesir'in yaşlı nüfus oranı ile kıyaslandığında bakmakla yükümlü olunan yaşlı nüfusun daha fazla olduğu söylenebilir. İlçede nüfusun %64,8'ini 15-65 yaş arasındaki genç nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 7: Ayvalık İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2024)

Ayvalık'ın 16.282 kişi ile en fazla nüfus barındıran mahallesi Altınova mahallesidir. Altınova mahallesi ve çevresindeki Küçükköy mahallesi ulaşım bağlantılarının güçlenmesi ve ilçenin batısında yer alan sahil şeridi ve mevsimlik konutlar nüfus çekmektedir. Kıyı boyunca yer alan doğal yeşil alanlar ve deniz bölge için çekici bir unsurdur.

Planlama alanının yer aldığı Fethiye Mahallesi ve Kazım Karabekir Mahallesi nüfusları ilçede bulunan 34 mahalle arasında sırasıyla 11. ve 14. sırada yer almaktadır. Ayvalık İlçesi'nin kuzey sınırında yer alan Murateli ve Haciveliler Mahalleleri, ilçenin nüfusu en az olan mahallelerindendir. 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 2024'te 6,45 değeriyle nüfus artış hızı azalsa da nüfus artmaya devam etmiştir. Balıkesir iline benzer şekilde Ayvalık nüfus artış hızı da 2015 yılında düşmüştür. Fethiye ve Kazım Karabekir Mahallelerinin 2007-2024 yılları

arasında nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusları %43,7 ve %45,9 oranında artış göstermektedir.

Tablo 3: Fethiye Mahallesi ve Kazım Karabekir Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

YILLAR	AYVALIK	FETHİYE MAH.	KAZIM KARABEKİR MAH.
2024	75126	1115	933
2023	74643	1.144	960
2022	74.030	1.169	945
2021	72.371	1.194	977
2020	71.725	1.231	1.007
2019	70.720	1.243	1.029
2018	71.063	1.294	1.031
2017	68.831	1.327	1.047
2016	68.457	1.335	1.076
2015	67.902	1.369	1.108
2014	69.880	1.418	1.161
2013	64.462	1.418	1.157
2012	64.153	1.438	1.192
2011	64.349	1.513	1.236
2010	63.627	1.553	1.241
2009	62.460	1.603	1.261
2008	61.730	1.522	1.309
2007	58.638	1.603	1.362

Kaynak: (TÜİK, 2024)

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. Ayvalık'ın sınır ilçesi Gömeç'de 2,59, Balıkesir'in hane halkı en büyük ilçesi Bigadiç'de ise 2,72 olarak tespit edilmiştir.

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 adlandırılabileceğimiz yaz aylarında tatil yöresi olarak ilçeyi tercih eden ailelerden oluşmaktadır.

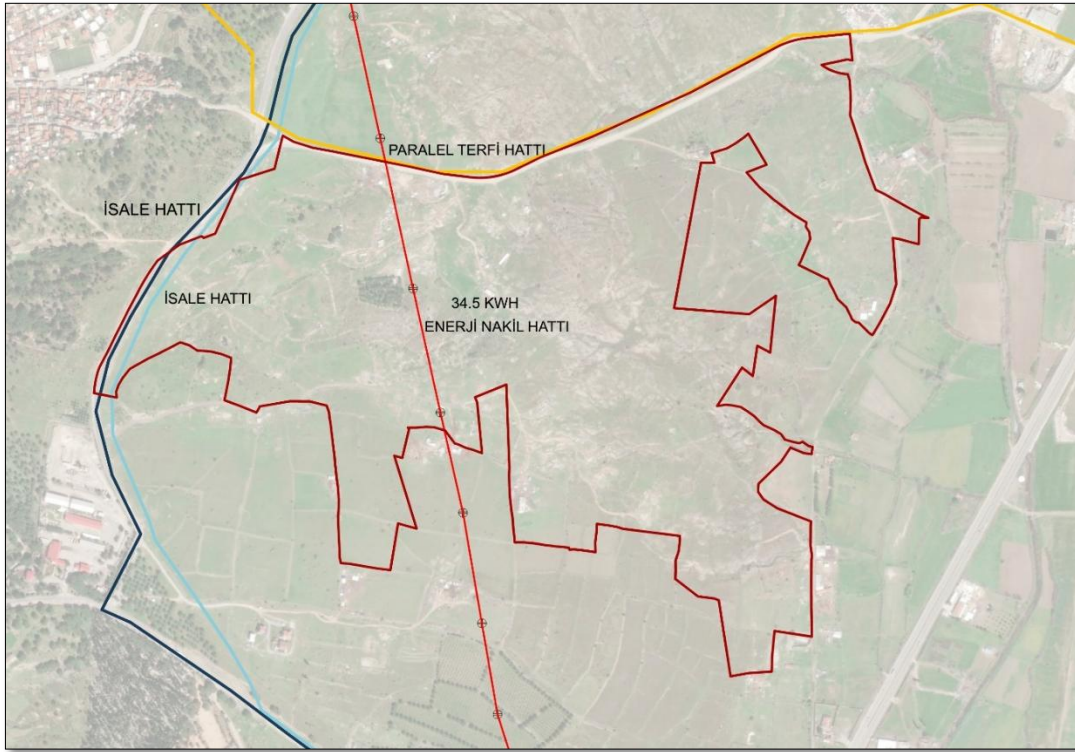
Tarım ve tarıma bağlı sanayi bölge halkının önemli geçim kaynağıdır. Başlıca tarım ürünleri zeytin ve pamuktur. Tarımsal arazinin %70’i zeytinliktir. Zeytinyağına bağlı sabun ve zeytin fabrikaları başlıca sanayii kuruluşları olarak sayılabilir. Türkiye genelindeki yaklaşık 72 milyon zeytin ağacının yaklaşık 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 TEKNİK ALTYAPI

Fethipaşa ve Kazım Karabekir mahalleri sınırları içerisinde yer alan planlama alanından bir adet enerji nakil hattı (34,5 kW) bulunmaktadır. Enerji nakil hattı çevresi, yatay ve düşey mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2426 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. maddesinin (h) ve (i) fıkralarına uygun olarak planlanmıştır.

Alanda iki adet isale hatları ve bir adet terfi su hattı bulunmaktadır. Ø 300 mm ve Ø 400 mm su hatları 29 Mayıs Caddesi boyunca yer almaktadır. Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı’nın 05.04.2021 tarih ve E.9622 sayılı görüşünde “bahse konu alan içerisinde yer alan hatların üzerine herhangi bir yapı inşa edilmemesi, hat güzergahı boyunca kontrolsüz kazı çalışmaları yapılmaması, üzerinde aşırı hareketli yüklerin oluşmaması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

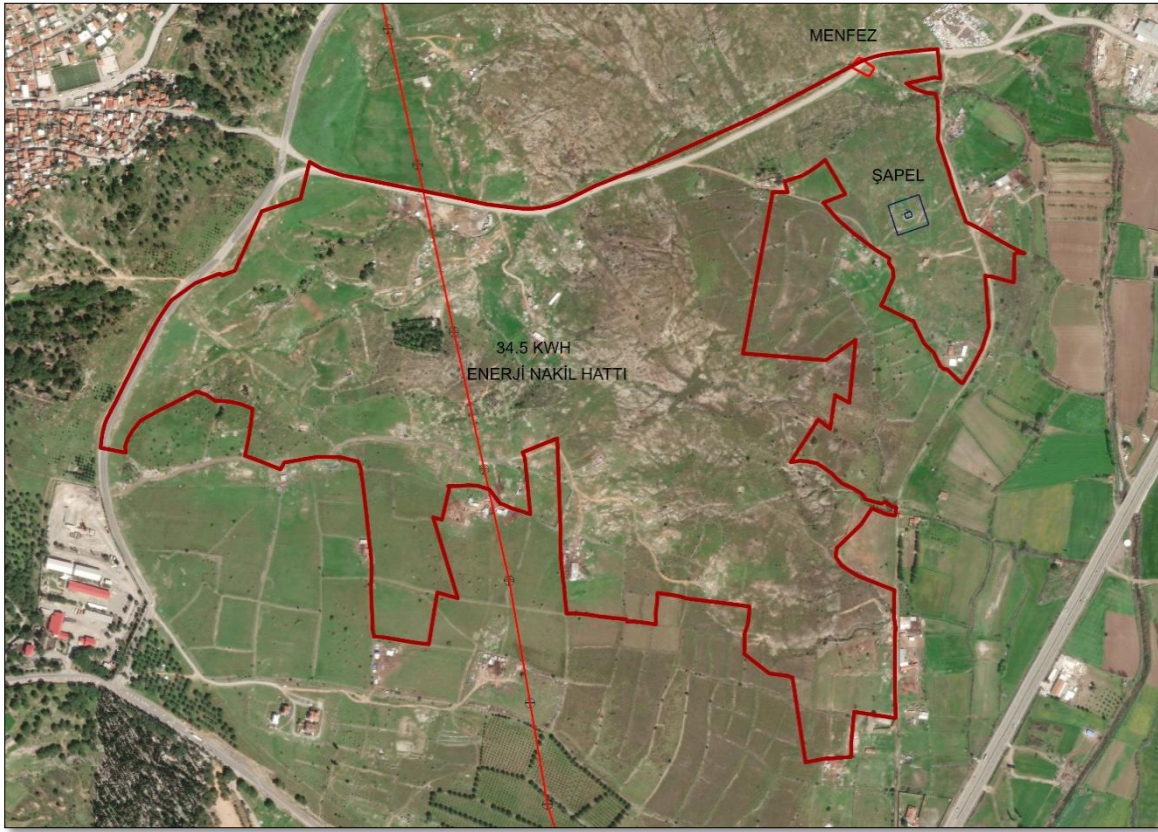


Harita 15: Planlama Alanı Teknik Altyapı

5.5 ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı ve çevresinden 29 Mayıs Caddesi geçmektedir. 29 Mayıs Caddesi, Ayvalık ile Balıkesir Merkez, İzmir ve Çanakkale'yi birbirine bağlayan D550 İzmir-Çanakkale ana ulaşım aksına direk bağlanmaktadır. Planlama alanının tamamı uygulama görmemiş parsellerden oluşmaktadır. Alanda mevcutta korunması gerekli şapeli (taşınmaz kültür varlığı) dışında yapı bulunmamaktadır.

08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlık Makamının 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'una göre Kazım Karabekir 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, ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Kazım Karabekir Mahallesi, 789 ada 1 parselin bir kısmı ise aynı olur ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.



Harita 16: Planlama Alanı Mevcut Durumu

5.6 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanının durumu Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E.4552472 sayılı yazısına göre Kazım Karabekir 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.

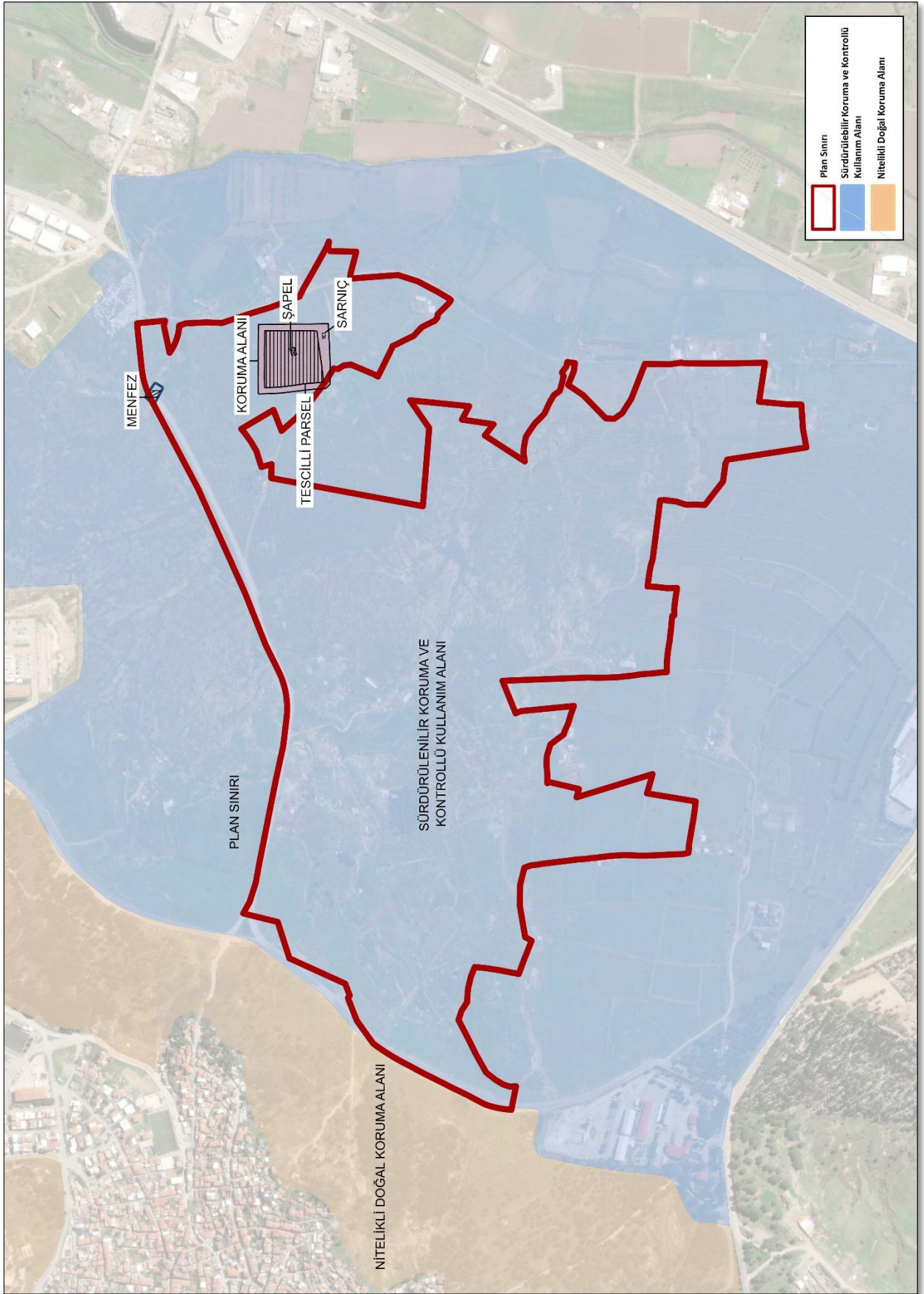
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 16.10.2019 tarihli 109 sayılı Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı'nda yer aldığı üzere **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**; “Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla 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 batısında 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 17: Özel Statülü Alanlar

5.7 MÜLKİYET YAPISI

Ayvalık ilçesi, turistik ve Ege Denizi'nde kıyısı olan bir ilçe olarak Balıkesir ve Bölge için önemli bir konuma sahiptir. İlçenin sürdürülebilir bir şekilde gelişmesinin sağlanması, ilçede yaşayanların konut ve donatı ihtiyaçlarının karşılanması için planların sağlıklı yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda mevcut kadastral durumun ve mülkiyet durumunun bilinmesi önem arz etmektedir. Raporun bu bölümünde planlama alanının kadastral ve mülkiyet durumu ele alınmıştır.

5.7.1 Kadastral Durum

Planlama alanının büyüklüğü 648.115,06 m² olup alanda 32 adet parsel bulunmaktadır. Planlama alanının %95'i kadastral parsellerden, %5'i tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

Tablo 4: Planlama Alanının Kadastral Dağılımı

Malik Tipi	Alan Büyüklüğü(m ²)	Oran(%)
Kadastral Parsel Alanı	616.395,95	95%
Tescil Harici Alan	31.719,11	5%
Toplam	648.115,06	100%

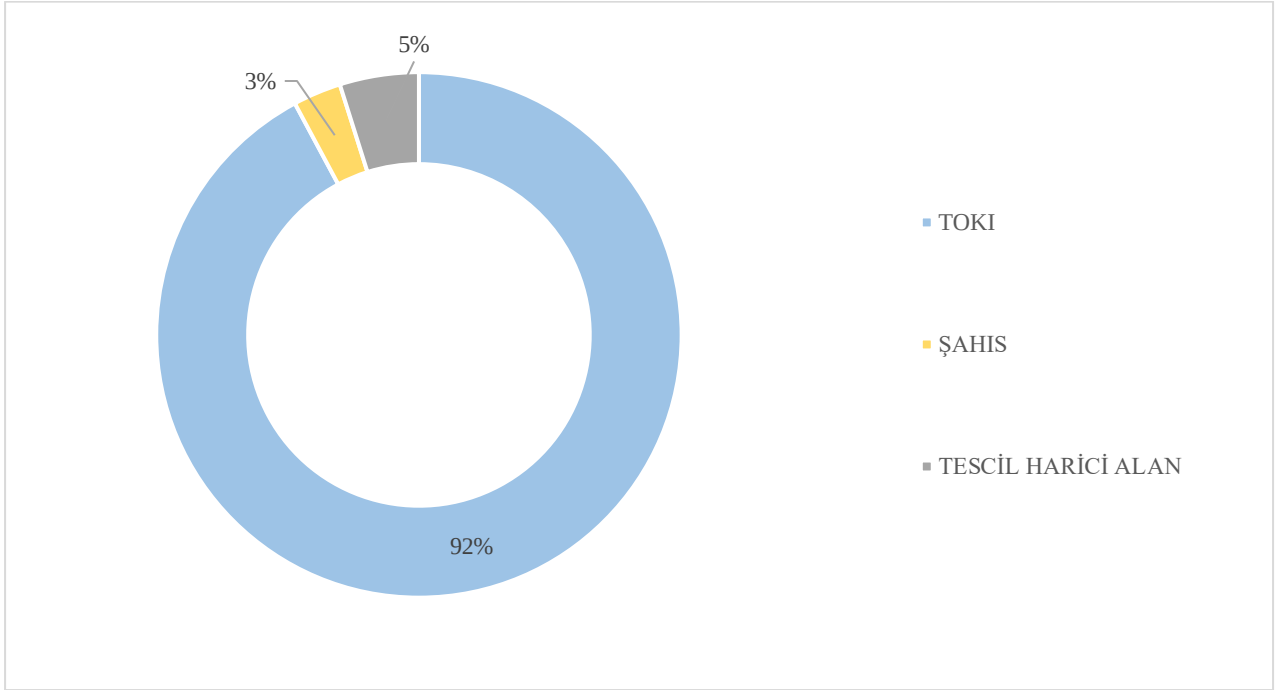
5.7.2 Mülkiyet Durumu

Planlama alanının mülkiyet durumu; Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Şahıs ve Tescil Harici Mülkiyet Alanları kapsamında ele alınmıştır. Planlama alanın %92'sini oluşturan alan TOKİ mülkiyetinde, %3'ünü oluşturan kısım Şahıs mülkiyetinde olup alanın %5'i tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

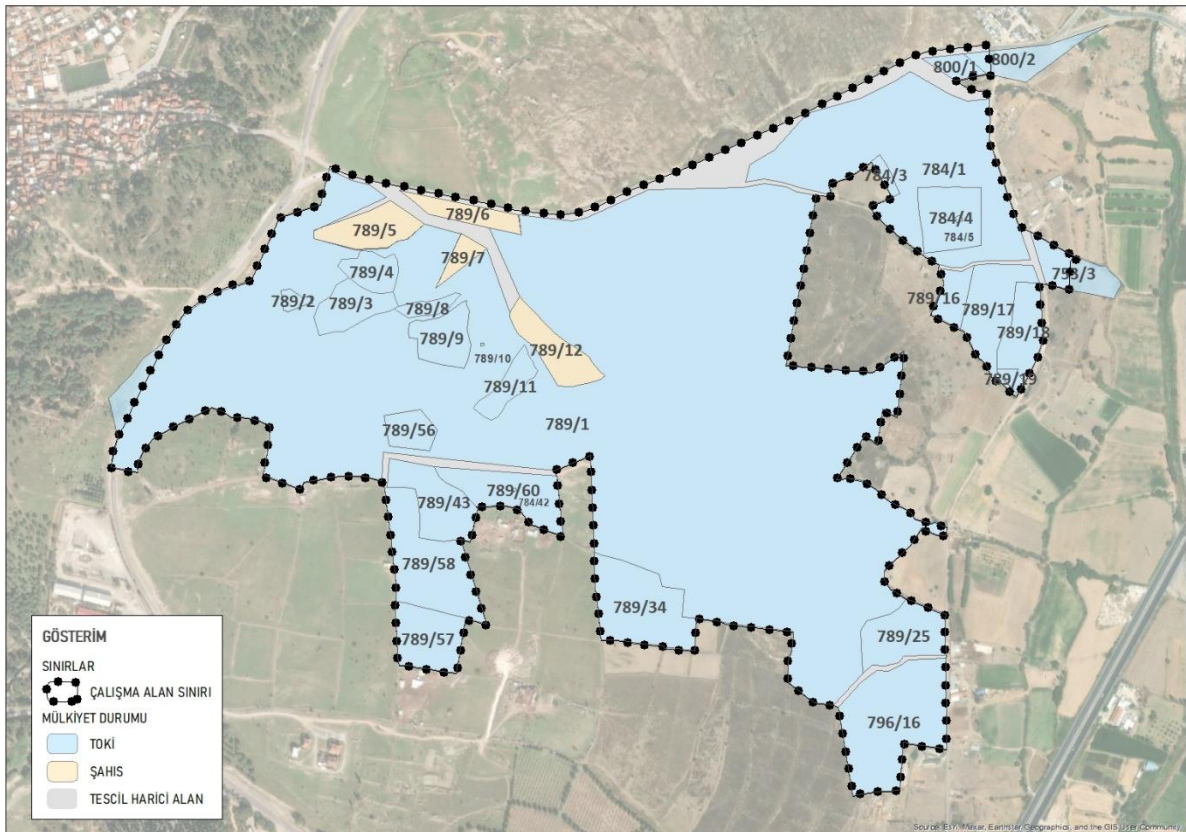
Mülkiyet analizine göre alanda;

- Şahıs : 19.196,46 m²
- TOKİ : 597.199,49 m²
- Tescil Harici Alan : 31.719,11 m²

büyüklüğünde taşınmaz parsel bulunmaktadır.

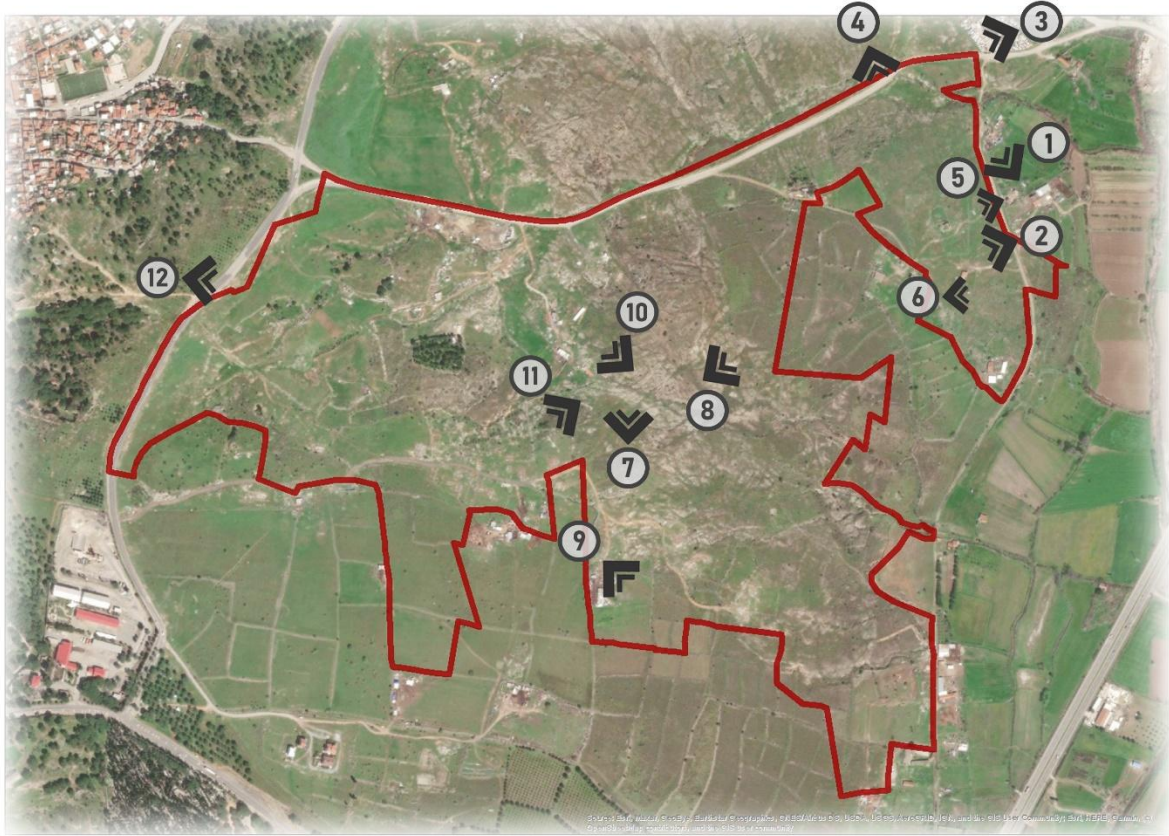


Grafik 8: Planlama Alanının Kadastral Dağılım Oranı



Harita 18: Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı

5.8 ALAN FOTOĞRAFLARI



Harita 19: Planlama Alanı Fotoğrafları Yönleri



Şekil 1: Planlama Alanı Fotoğrafları 1-2-3



Şekil 2: Planlama Alanı Fotoğrafları 4-5-6-7



Şekil 3: Planlama Alanı Fotoğrafları 8-9-10



Şekil 4: Planlama Alanı Fotoğrafları 11-12

5.9 SOSYAL ALTYAPI

Raporun bu bölümünde donatı alanları kapsamında Ayvalık İlçesi'nde planlama alanının mevcut durumu ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak yeterlilik durumuna bakılmıştır. Çalışmada mahalle ve ilçe bazında eğitim tesisi alanları, sağlık tesisi alanları, dini tesis alanları, açık ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesis alanları incelenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde bu alanların hinterlandları belirlenmiş olup planlama alanının sosyal altyapısı ele alınmıştır.

Planlama alanın, kuzeyinde Ayvalık Devlet hastanesi ve Ayvalık Sanayi Sitesi, batısında Ayvalık ilçe merkezi ve Ege Denizi bulunmaktadır. Yapılaşmamış olan planlama alanında donatı alanları bulunmadığından; sosyal altyapı analizleri mevcut çevre ve çevresindeki meri planlardaki donatılar üzerinden incelenmiştir.

5.9.1 Mevcut Donatı Alanları

Planlama alanı, batısında yer alan kıyı yerleşmesi ile İzmir Çanakkale Yolu arasında kalan kısım arasında konumlanmaktadır. Yapılaşmamış olan planlama alanında mevcutta sosyal altyapı bulunmamaktadır. Bu bölümde planlama alanının çevresinde bulunan donatıların alana etkisinden bahsedilmektedir. Yapılan erişilebilirlik analizlerine göre planlama alanına tamamına hizmet eden anaokulu, ilkokul, ortaokul, ibadet alanı ve sağlık tesisi alanı bulunmamakta, lise eğitim tesisi bulunmaktadır.

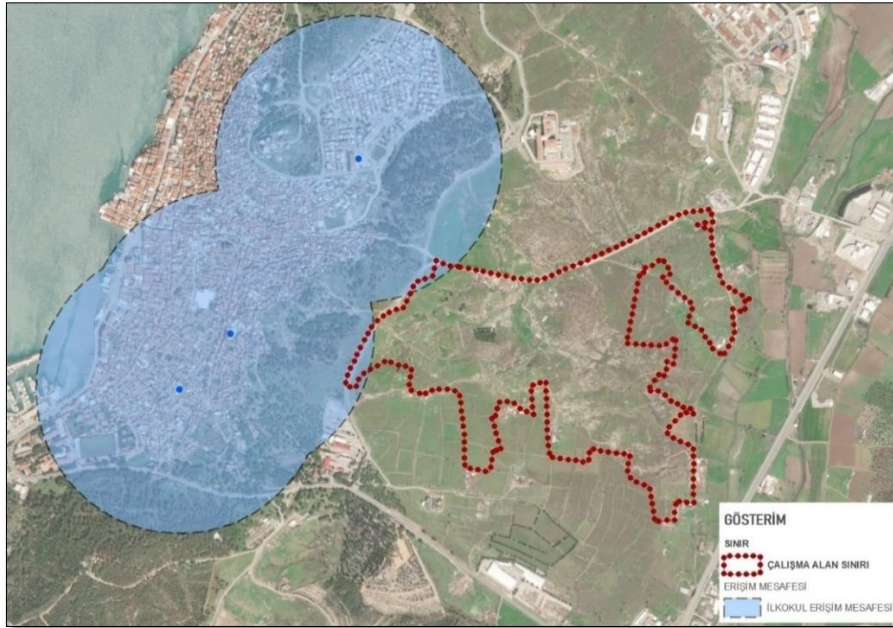
Eğitim Tesis Alanları

Anaokulu-Kreş

Planlama alanına hizmet eden anaokulu ve kreş alan bulunmamaktadır.

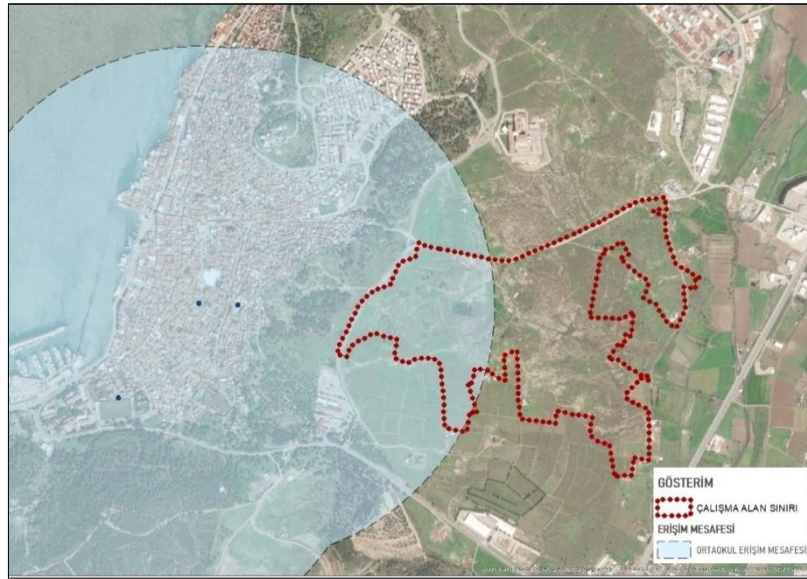
İlköğretim (İlkokul – Ortaokul)

Milli Eğitim Bakanlığı Okul Öncesi Eğitim ve İlköğretim Kurumları Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın i Bendi'ne göre ilköğretim tesisi, kamusal ve özel ilkokul, ortaokul ile eğitim, öğretim, yönetim ve bütçe ile ilgili işlemleri ve imam-hatip ortaokulunu ifade etmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere ilkokul ve ortaokullar ilköğretim tesisi kapsamındadır. Planlama alanının alana hizmet eden ilkokul eğitim tesisi bulunmamaktadır.



Harita 20: Mevcut İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

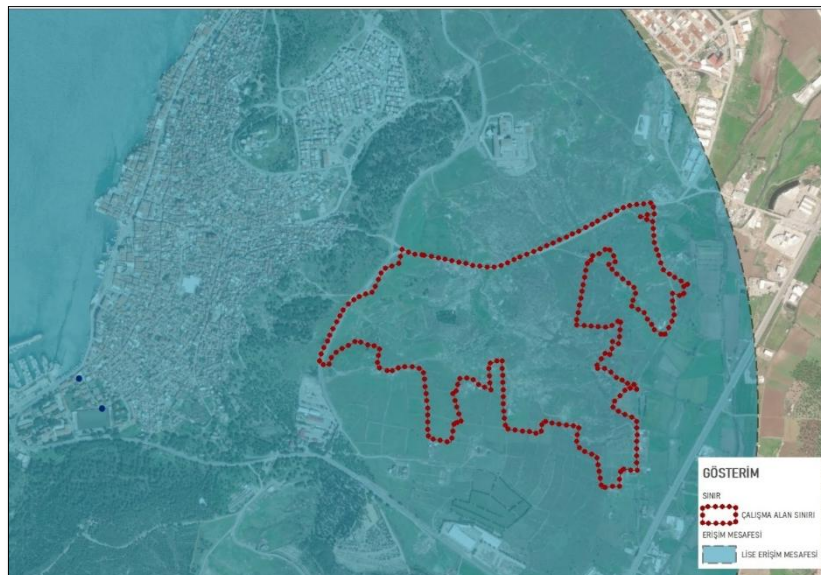
Planlama alanının sadece batı kısmına hizmet eden 3 ortaokul eğitim tesisi bulunmaktadır.



Harita 21:Mevcut Ortaokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

Ortaöğretim (Lise)

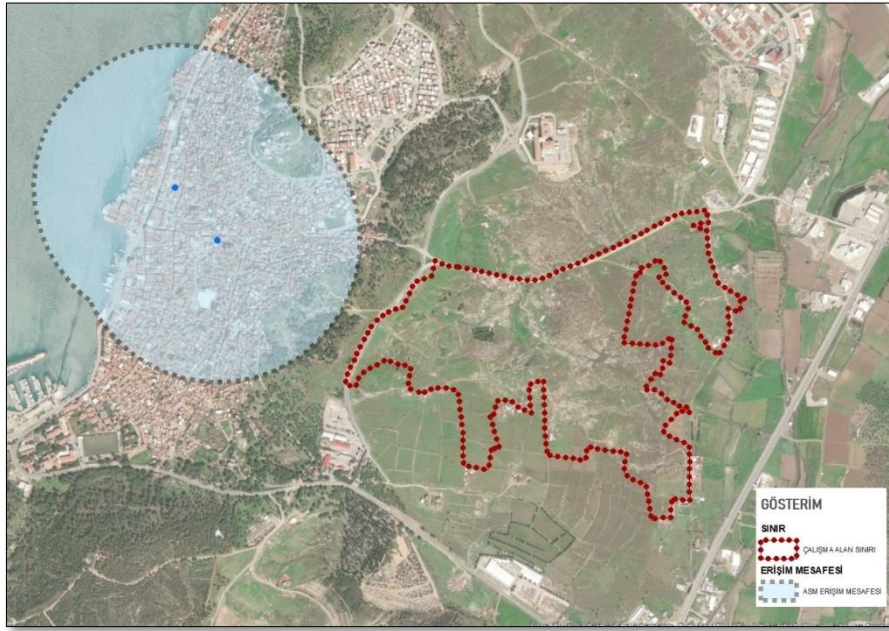
Planlama alanının çevresinde, alana hizmet eden 2 adet lise eğitim tesisi bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre lise eğitim tesislerine erişim mesafesi 2500 metredir. Erişilebilirlik analizi incelendiğinde alanın tamamı 2 adet lise eğitim tesisi erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 22:Mevcut Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

Sağlık Tesis Alanları

Bu kısımda planlama alanı çevresinde bulunan sağlık tesis alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir. Ayvalık İlçesi'nde alanın yaklaşık 2 km güneyinde Ayvalık Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Yapılan erişilebilirlik analizine göre devlet hastanesi dışında alana hizmet eden sağlık hizmeti tesisi bulunmadığı görülmüştür.



Harita 23: Mevcut Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

5.9.2 Çevre Planlardaki Donatı Alanları

Planlama alanının, kuzeyinde ve batısında bulunan konut alanları için köprü görevi görebilecek bir konumda olduğu gözlemlenmektedir. Yapılaşmamış olan planlama alanında mevcutta sosyal altyapı bulunmamaktadır. Bu bölümde çevre planlarda bulunan donatı alanlarının planlama alanına olan etkileri incelenmiştir.

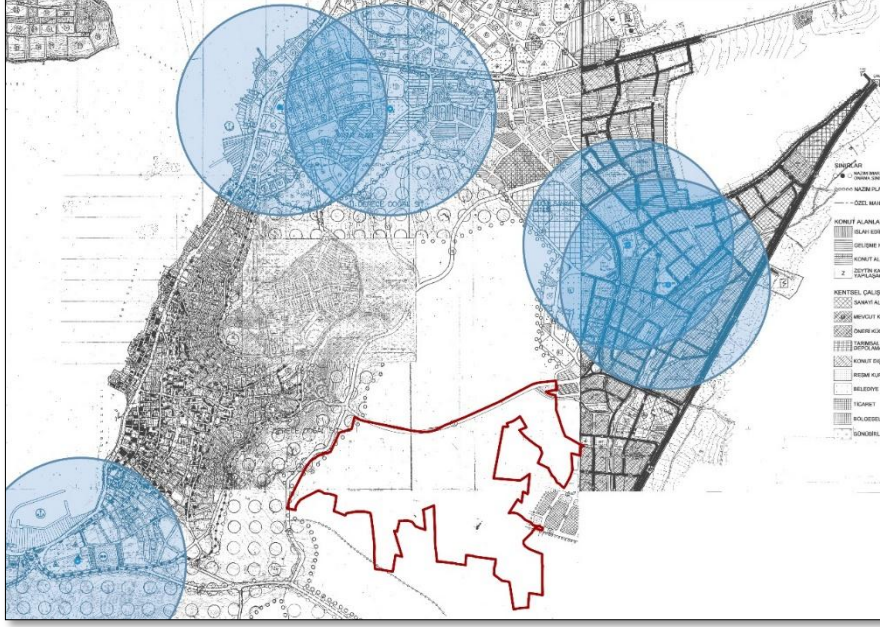
Eğitim Tesis Alanları

Eğitim tesisleri kapsamında kamusal ilkokullar, ortaokullar incelenmiştir. Bu eğitim tesislerinin planlama alanıyla arasındaki erişilebilirlikleri incelenmiştir.

İlköğretim (İlkokul – Ortaokul)

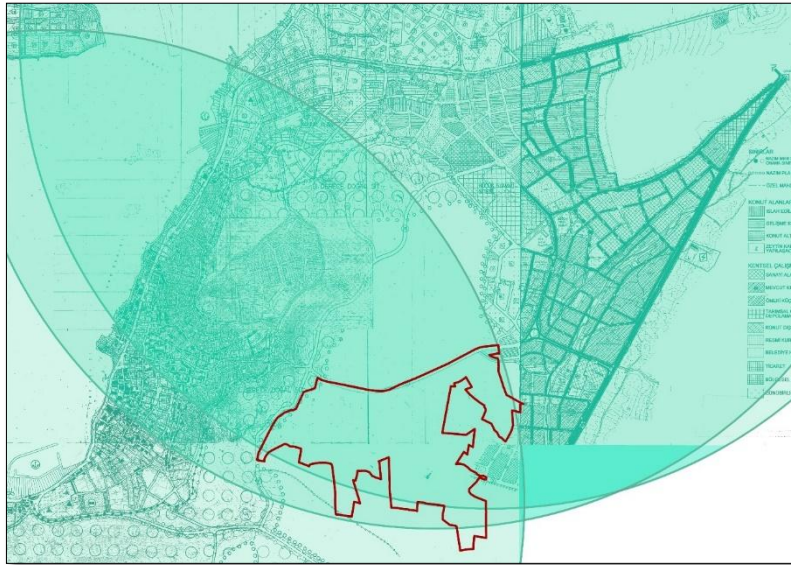
Millî Eğitim Bakanlığı Okul Öncesi Eğitim ve İlköğretim Kurumları Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın i Bendi'ne göre ilköğretim tesisi, kamusal ve özel ilkokul, ortaokul ile eğitim, öğretim, yönetim ve bütçe ile ilgili işlemleri ve imam-hatip ortaokulunu ifade etmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere ilkokul ve ortaokullar ilköğretim tesisi kapsamındadır.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan 03.08.1998 tt'li ve 1082 sayılı meclis kararı ile onaylı Ayvalık 1/5000 Nazım İmar Planı'na ve Ayvalık Belediyesi Ayvalık Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu'na göre planlama alan sınırı eğitim tesisleri erişilebilir alanın dışında kalmaktadır.



Harita 24: Çevre Planlar İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

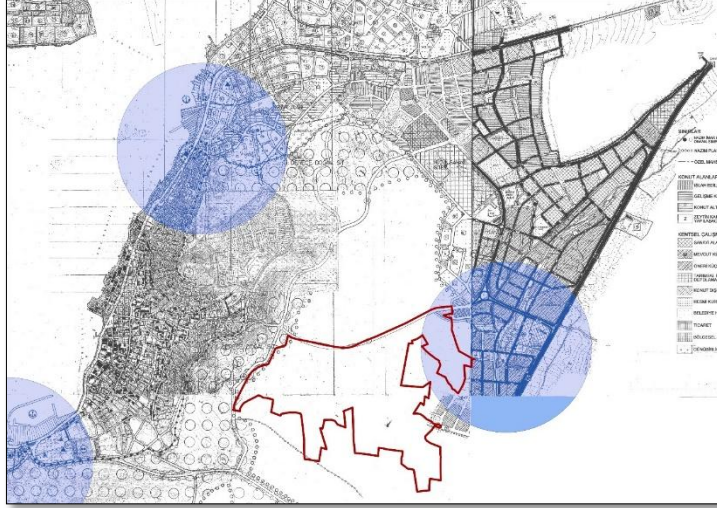
Planlama alanının kuzeyinde bulunan 03.08.1998 tt'li ve 1082 sayılı meclis kararı ile onaylı Ayvalık 1/5000 Nazım İmar Planı'na ve Ayvalık Belediyesi Ayvalık Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonuna göre planlama alan sınırı meri planda yer alan liselerin erişilebilir alanında kalmaktadır.



Harita 25: Çevre Planlar Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

Sağlık Tesis Alanları

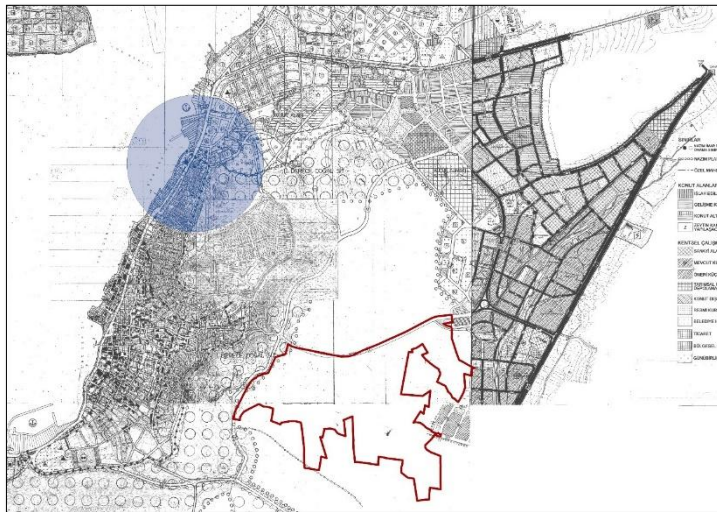
Planlama alanının kuzeyinde bulunan 03.08.1998 tt'li ve 1082 sayılı meclis kararı ile onaylı Ayvalık 1/5000 Nazım İmar Planı'na ve Ayvalık Belediyesi Ayvalık Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonuna göre planlama alan sınırı doğu kısmında kısıtlı olarak sağlık tesisleri erişilebilir alanın içerisinde kalmaktadır.



Harita 26: Çevre Planlar Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

Dini Tesis Alanları

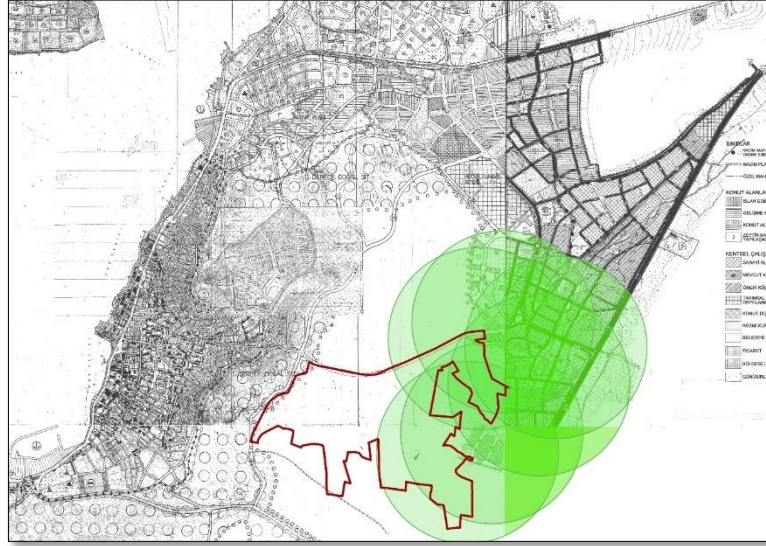
Planlama alanının kuzeyinde bulunan 03.08.1998 tt'li ve 1082 sayılı meclis kararı ile onaylı Ayvalık 1/5000 Nazım İmar Planı'na ve Ayvalık Belediyesi Ayvalık Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonuna göre planlama alan sınırı, dini tesisler erişilebilir alanın dışında kalmaktadır.



Harita 27: Çevre Planlar İbadet Tesisi Alanlarının Erişilebilirlik Analizi

Aktif Yeşil Alanlar

Planlama alanının kuzeyinde bulunan 03.08.1998 tt'li ve 1082 sayılı meclis kararı ile onaylı Ayvalık 1/5000 Nazım İmar Planı'na ve Ayvalık Belediyesi Ayvalık Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonuna göre planlama alanın doğusu sınırı, meri planda yer alan aktif yeşil alanlar erişilebilir alanında kalmaktadır.



Harita 28: Çevre Planlar Aktif Yeşil Alanların Erişilebilirlik Analizi

6 KURUM GÖRÜŞLERİ

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve Kazım Karabekir Mahalleleri Muhtelif Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı hazırlanması için;

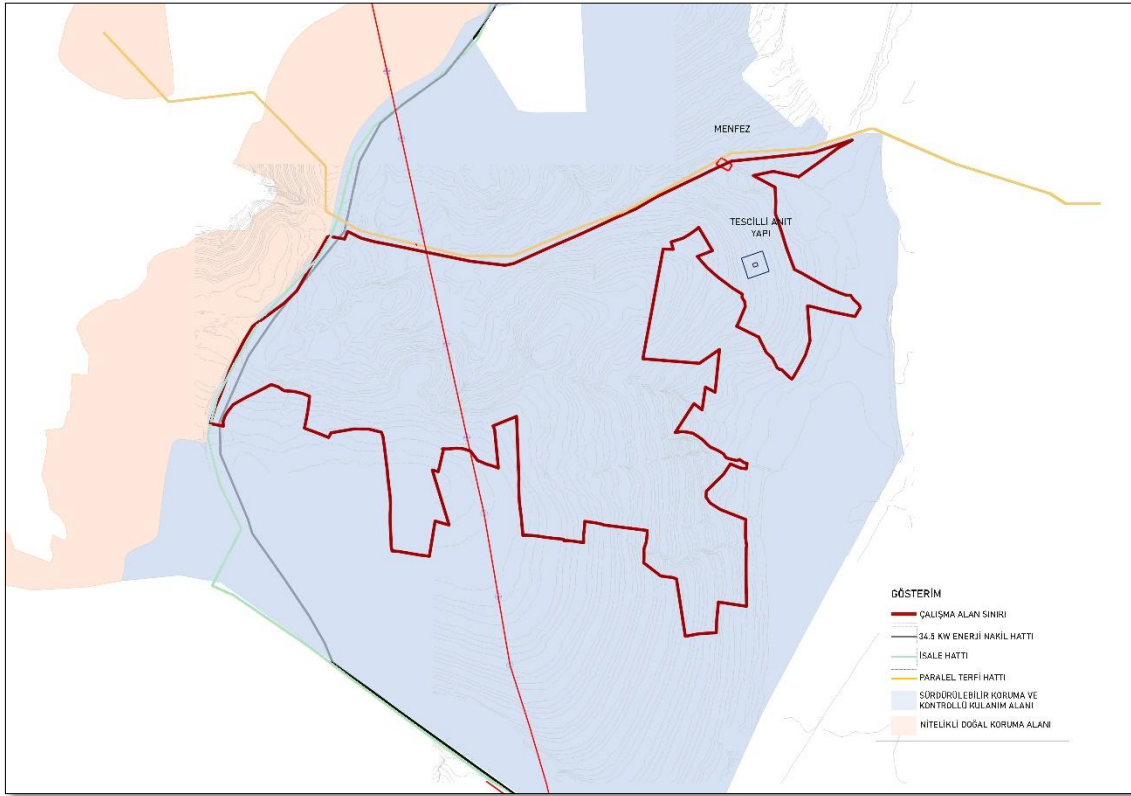
- Ayvalık Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü,
- Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü,
- Balıkesir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü,
- Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Daire Başkanlığı,
- 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 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'nden kurum görüşleri alınmıştır.

Kurum görüşleri raporun ekinde yer almaktadır.



Harita 29: Kurum Görüşlerine Göre Alan Sınırları

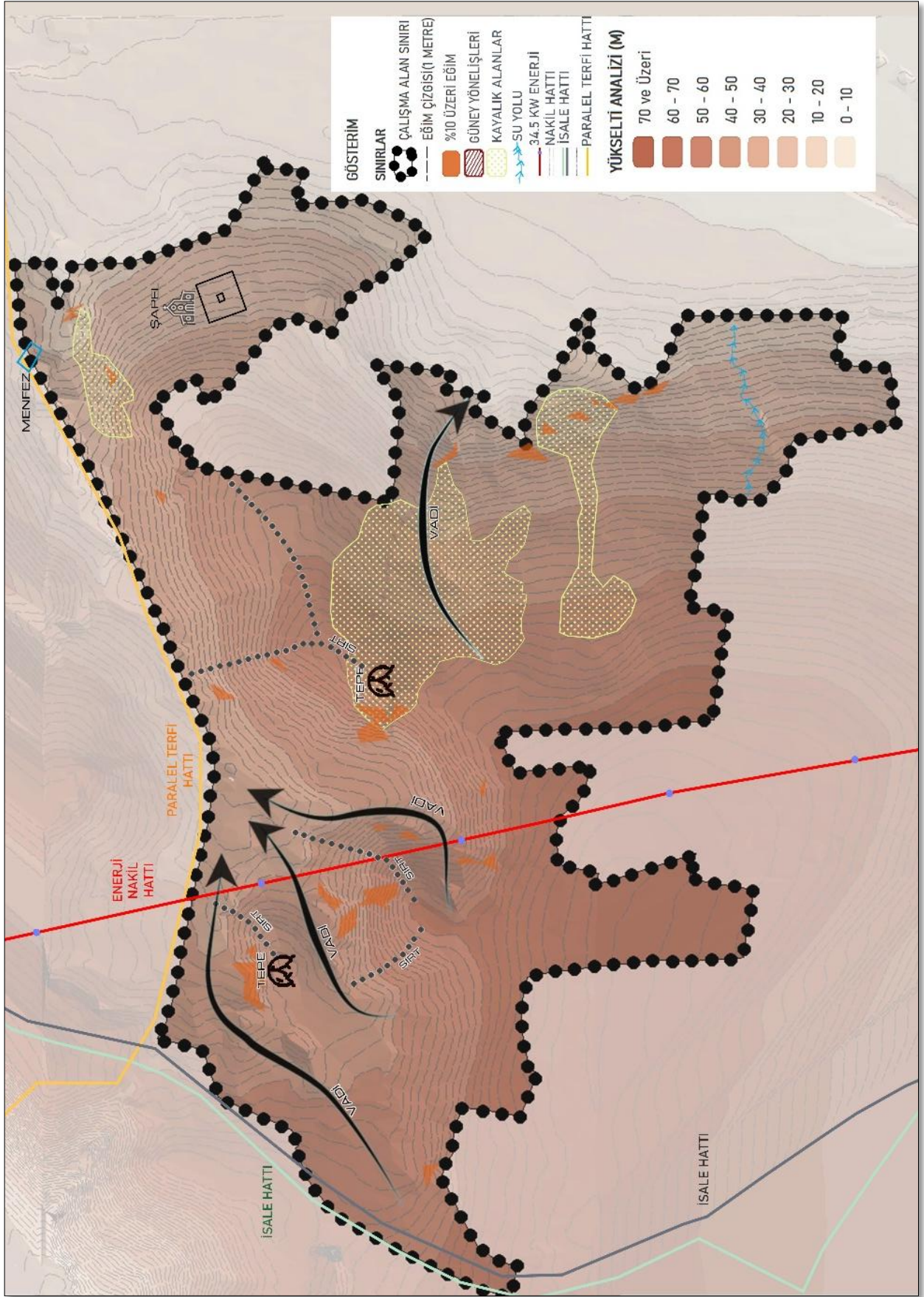


7 SENTEZ

Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahallesi'nde bulunan planlama alanı için doğal yapı analizleri doğrultusunda eşik analizi yapılmıştır. Buna göre yerleşmeler için eşik oluşturulabilecek alanlar ortaya konulmuştur. Eşik sentezi çalışmasında dikkate alınan kriterler; eş yükselti, kayalık alanlar, %10 oranın üzerinde olan eğim alanları, dereler, vadiler, sırtlar ve tepe noktaları olmuştur. Planlama alanının büyük bir kısmı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E.54552472 sayılı görüşüne göre Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

Alan jeolojik olarak incelendiğinde 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında, planlama alanı Kısmen "UA-2" (Uygun Alanlar Kaya Ortamlar), Kısmen "ÖA-5.1" (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturtma, vb. Sorunlu Alanlar) lejantında kalmaktadır. Alanın %96'sı UA-2 ve %4'ü 'Önlemlenilen Alanlar 5.1' olarak tanımlanmış alanlardır. Planlama alanının güney ucunda su izi bulunmaktadır. Alanının güneyinden kuzeyine ve batıdan doğuya yönelmiş vadiler yer almaktadır. Arazinin orta kesimlerinde sırtlar ve 50-60 ve 60-70 metre aralığında olan iki tepe noktası mevcuttur. Topografik açıdan eğimin %10 eğimin üzerindeki yerler planlama alanının içerisinde dağınık olarak yer almaktadır alanın genelinde eğim oranı %10'nun altındadır.

Alan içerisinde 784 ada 5 parselde, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.08.2021 tarihli 3046 sayılı kararı ile Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak ilan edilen yine aynı kurulun 01.10.2021 tarihli ve 3191 sayılı kararı doğrultusunda I. Grup Yapı statüsünde Şapel ve Sarnıç bulunmaktadır. Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2021 tarihli 3295 sayılı kararına dayanarak alan içerisindeki Menfez de korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı ve II. Grup Yapı olarak korumaya alınmıştır ve planlama alanın iki önemli noktası olarak plan yaklaşımı ve plan çalışmalarında dikkate alınmıştır.



Harita 30: Planlama Alanı Eşik Analizi

8 PLAN YAKLAŞIMI

8.1 Stratejik Çerçeve

Amaç

Planın amacı; ***“Planlama alanında taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunarak, sağlıklı, güvenli, modern ve sürdürülebilir yaşam alanlarını; kentin gelişimine bağlı olarak yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyduğu kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarıyla birlikte kentle ve çevresindeki yerleşim alanlarıyla bütünleşecek yerleşim alanlarının oluşturulması”*** şeklinde belirlenmiştir.

Hedefler

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

1. Alanda bulunan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanına ilişkin koruma kararlarının plana aktarılması, alanda yer alan 2 adet korunması gerekli kültür varlığının korunması,
2. Planlama alanı içinde ihtiyacı olan sosyal ve teknik alanlarına sahip mahalleler (alt bölgeler) oluşturulması,
3. Kent bütününe hizmet edecek donatı alanları kurgulayarak; oluşturulan yaşam alanlarının kentle bütünleşmesinin sağlanması,
4. Topoğrafyayla uyumlu, sağlıklı, güvenli ve modern yaşam alanlarının üretilmesi,
5. Yakın çevresiyle ilişkisini güçlendirecek ulaşım bağlantılarının sağlanması,
6. Alanda ulaşım ve altyapı sisteminin kurgulanması, yaya akslarının kent merkezinden mahalle merkezlerine yönlendirilecek şekilde tasarlanması,
7. Kentsel faaliyetlere erişilebilirliğin artırılması amacıyla donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılımının sağlanması,
8. Alan bütününde, erişim mesafeleri odaklı olarak donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılımının sağlanması,
9. Açık ve yeşil alanlarla çeşitlilik ve erişilebilirlik sağlanması

şeklinde belirlenmiştir.

Strateji

1. Planlama alanında 2863 yasa doğrultusunda kurumlar aracılığıyla kültürel varlıkların tespit edilmesi,
2. Tespit edilen alanlarda; mahalle dokusu kaynaklı yapılaşma ve sosyal yaşamın oluşturabileceği yıpranma ve zarar görme vb. etkilerden koruyabilmek amacıyla konut alanlarında sınırlayıcı yoğunluk değerlerinin belirlenmesi,
3. 2863 yasası doğrultusunda koruma esasları kapsamında koruma kullanma dengesinin sağlanması,
4. Tescilli kültür varlıklarının kimlik kazandırılarak alanın simgesi haline getirilmesi,
5. Kentsel donatı alanları kapsamında merkez ve çevresi ile birlikte konut alanları içinde de farklı odakların kurgulanması,
6. Kentsel donatı alanları başta olmak üzere çalışma alanı bütününde süreklilik ve hiyerarşinin sağlanarak üst ölçek planlar ile bütüncül olması

şeklinde belirlenmiştir.

Uygulama İlkeleri

1. Mekan organizasyonu sağlanırken tescilli kültür varlıklarının kimlik kazandıracak öğelerle birlikte kurgulanması
 2. Yaşama alanlarının tüm sosyal gruplar için kaliteli, sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir şekilde tasarlanması
 3. Açık ve kapalı alan dengesi gözetilerek yeşil alanların erişim ilişkisinin kurgulanması
 4. Peyzaj özelliklerinin topografya durumuna bağlı olarak anlaşılabilir ve okunabilir olması
 5. Bina yükseklikleri ve büyüklüklerinin topografyayla bütünleşerek insan ölçeğine uyumlu olması
 6. Açık alanlarda trafik ve yaya akışını ayıran sert peyzaj öğeler kullanılması
 7. Kent merkezinde konut+ticaret alanlarında ada ortalarında açık alan olacak şekilde bir yapılaşma düzeni
 8. Kent merkezleri etrafında konut alanlarına yönlendirecek yaya akslarının önerilmesi ve
 9. Bütüncül yaya yolu-meydan sisteminin kurgulanması
- şeklinde belirlenmiştir.

8.2 Nüfus Projeksiyonu

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.

Fethiye ve Kazım Karabekir Mahallesi'nin 2012 ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre nüfusu 2.630 kişi iken, 2021 yılı ADNKS verilerine göre bu sayı 2.171 kişidir. Bu veriler doğrultusunda son 9 yılda nüfusun 459 kişi azalmıştır.

Planlama alanın bulunduğu Fethiye ve Kazım Karabekir Mahallesi ile Ayvalık ilçesi nüfusunun yıllara göre nüfus dağılımı alınarak Üssel Yöntem, Bileşik Faiz yöntemi ile aritmetik ortalamaları belirlenmiş ve nüfus projeksiyonları Tablo 15'te görüldüğü şekliyle hesaplanmıştır.

Tablo 5: Planlama Alanı İstatistikî Yöntemlere Göre 2040 Yılı Nüfus Projeksiyonu

YILLAR	ÜSSEL YÖN.			BF YÖN.			ORTALAMA		
	AYVALIK	FETHİYE MAH.	KAZIMKARABEKİR MAH.	AYVALIK	FETHİYE MAH.	KAZIMKARABEKİR MAH.	AYVALIK	FETHİYE MAH.	KAZIMKARABEKİR MAH.
2025	75.424	1.153	934	75.405	1.153	934	75.415	1.153	934
2030	79.314	1.080	867	79.274	1.079	866	79.294	1.080	867
2035	83.404	1.012	805	83.342	1.011	803	83.373	1.011	804
2040	87.706	948	747	87.618	946	745	87.661	947	746

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, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahalleleri nüfusunun ise toplamda 1.693 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.

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında ilgili yönetmelikler ve ilke kararlarına bağlı olarak düşük yoğunluklu konut alanları planlanmış ve öngörülen nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal altyapı alanları kurgulanmıştır. Kentin gelişmesini yönlendirerek ve alanın korunması gereken özellikleri dikkate alınarak kontrollü kullanım sağlanacaktır.

Nüfus verileri ve nüfus artış hızı doğrultusunda hesaplamalar sonucu, Ayvalık ilçesi nüfusunun 15.290 kişi artacağı öngörülmüş olup, ilçe bazında mevcut yerleşim alanlarının yaklaşık 180 hektar büyüklüğünde olduğu dikkate alındığında, hektar başına düşen nüfus artışının yaklaşık 85 kişi/ha olacağı öngörülmektedir.

Planlama alanının bulunduğu Fethiye ve Kazım Karabekir Mahallesinin nüfus yoğunluğunun az olması ve genellikle boş alanlardan oluşmasından dolayı Ayvalık ilçesi genelinde öngörülen nüfus artışı dikkate alınarak, ilçe bütünündeki artış eğiliminin bu mahalleler özelinde de olacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır.

Ayvalık ilçesinin projeksiyon nüfusu baz alınarak hesaplanan nüfus artış yoğunluğu doğrultusunda, planlama alanında $64,81 \text{ ha} \times 68,17 \text{ kişi/ha} = 4.418$ kişilik olarak nüfusun yaşayabileceği öngörülmüştür. Kentsel gelişimin dengeli ve sürdürülebilir olarak sağlanabilmesi için planlama alanı **projeksiyon nüfusu 4.418 kişi** olarak kabul edilmiştir.

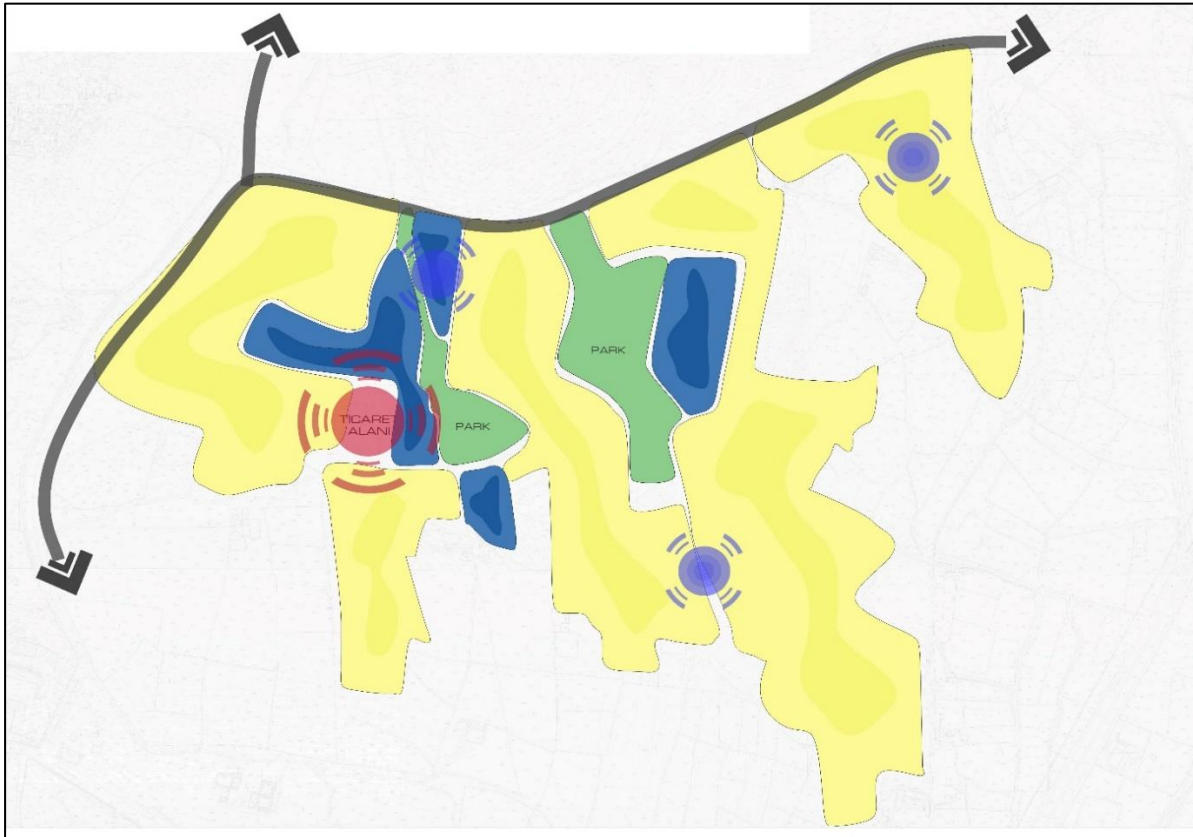
Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus yaklaşık 4.418 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari standartlara göre planlama alanında nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır.

8.3 Plan Yaklaşımı

Planlama alanını, Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E.54552472 sayılı yazısında belirtildiği üzere 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının öngördüğü gibi doğal, yapay ve

yasal eşiklerin dikkate alınarak mevcut planlarla bütünlük oluşturacak mekansal kullanımların geliştirilmesi için yönlendirmeler sağlanmıştır.

Bütüncül bir plana sahip olmayan planlama alanının, çevresiyle uyum içinde işlevlendirilmesi ve bütüncül olarak planlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Planlama alanı, devlet hastanesi ve sanayi alanları ile alanın doğusunda bulunan kent merkezine geçiş güzergahı oluşturan 29. Mayıs Caddesinin çevresinde bulunmaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanırken planlama alanı; alanın içerisinde bulunduğu Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanının ve korunması gerekli kültür varlıklarının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ek olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili ilke kararları doğrultusunda korunacak şekilde; kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı standartları ve üst ölçekli plan kararları ile çevre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak çevredeki alanlarla bütüncül olarak değerlendirilmiştir. Bölgede oluşan konut ihtiyacı sağlanırken, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında bulunan alanın çevresiyle birlikte kentsel gelişim, artan nüfus dinamikleri, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmıştır.



Harita 31 : Planlama Alanı Plan Yaklaşımı



9 PLAN TEKLİFİ

9.1 NAZIM İMAR PLANI

Planlama çalışmaları kapsamında planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak, planlama yaklaşımı belirlenmiştir. 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, bu çalışmalar doğrultusunda hazırlanmıştır.

9.1.1 Nüfus

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri ile birlikte çevresel gelişme eğilimleri ve bunların alana yapacakları etkiler göz önünde bulundurularak, planlama alanındaki yoğunluk kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanına yönelik analiz çalışmaları sonucu elde edilen veriler doğrultusunda, alan için projeksiyon nüfus 4.418 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama yaklaşımı ve plan kurgusu doğrultusunda nüfus yoğunlukları, ana ulaşım aksı üzerinde bulunan kent merkezinde orta değere sahip iken planlama alanı çeperlerine doğru gidildikçe düşük yoğunluklu gelişme konut alanları planlanmıştır.

64,81 ha alan büyüklüğüne sahip planlama alanının tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarına Koruma Merkez Komisyonunun 01.07.2022 tarih ve 113 sayılı kararında belirtildiği üzere Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında düşük yoğunluklu yerleşim alanları planlanabilmektedir. Bu doğrultuda alanın brüt yoğunluğu 68 ki/ha (düşük yoğunluklu) olarak karara uygun şekilde planlanmıştır.

Planlama alanı için hazırlanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 35,6 ha Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Gelişme Konut Alanlarında projeksiyon nüfus doğrultusunda Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-150 ki/ha) ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (151-300 ki/ha) olmak üzere 2 adet yoğunluk değeri planlanmıştır. Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında net yoğunluk 60 ki/ha, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 225 ki/ha olarak belirlenmiş olup belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda planlama alanının nüfusu 4.418 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6: Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus

	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	Nüfus (ki)	Nüfus Yoğunluk (ki/ha)
PLANLAMA ALANI	648.115,06	64,81	4.418	68
Planlama Alanı Nüfus Yoğunluğu Dağılımı				
	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	Nüfus (ki)	Nüfus Yoğunluk (ki/ha)
GELİŞME KONUT (DÜŞÜK YOĞUNLUK)	217.765,18	21,78	1.307	60
GELİŞME KONUT (ORTA YOĞUNLUK)	138.290,78	13,83	3.112	225
TOPLAM	356.055,96	35,61	4.418	-

9.1.2 Plan Kararları

Hazırlanan imar planı ile alanın içerisinde yer aldığı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı koruma kararları gözetilerek 1. Grup koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan şapel ve sarnıç, 2. Grup Yapı olan Menfezin korunmasına yönelik çevresi ile uyumlu ve prestijli sağlıklı, modern ve güvenli Konut Alanları kurgulanmıştır.

Planlama alanı içerisindeki 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan şapelin ve 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan sarnıç rekreasyon alanı fonksiyonuna alınarak, konut alanlarında yaşayan nüfusun sosyal ve gündelik yaşamın etkisinin azaltılması ve yerleşim alanlarında oluşabilecek tahribata önlem olması amacı ile korunması hedeflenmiştir. Bu alanlar için ayrıca imar uygulamaları taleplerini bertaraf etmek ve kısıtlamak amacı ile koruma alanı oluşturulmuştur.

Planlama alanında, mevcutta devam eden taşıt yolu altındaki 2. Grup Yapı olarak belirlenen Menfezin korunması kapsamında, imar planı gösterimlerine uygun olarak planda gösterilmiş ve meri nazım planda yer alan kanal hattı boyunca yol ve park fonksiyonları planda korunarak devam ettirilmiştir.

Plan içerisinde donatı alanları, plan sınırları içerisinde yaşayacak nüfusun tamamının erişim sağlanabilmesi amacı ile merkez- alt merkez kurgulanarak planlanmıştır. Merkez bölgesindeki donatı alanlarında; ticaret alanı, eğitim alanları, sağlık tesisi, sosyal ve kültürel tesis alanı fonksiyonları bulunmaktadır. Fonksiyonlar arasında dolaşımın kolaylaştırılması için 12 m ve 10 m yollar kurgulanmıştır. Alt merkezlerde ise, yerleşim alanlarının ihtiyaç duyabileceği, günlük alışverişlerini ve ihtiyaçlarını sağlayabilecekleri ticaret alanları, ibadet alanı ve sağlık hizmetlerini karşılayabilecekleri aile sağlığı merkezleri yerleştirilmiştir. Ayrıca planlama alanında kentsel ve bölgesel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak 2 adet teknik altyapı alanı ile anayol üzerinde akaryakıt ve servis istasyonu alanı planlanmıştır.

Tablo 7: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

ARAZİ KULLANIM ALAN DAĞILIMI			
FONKSİYON	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
GELİŞME KONUT (DÜŞÜK YOĞUNLUK)	25	217.765,18	33,60%
GELİŞME KONUT (ORTA YOĞUNLUK)	8	138.290,78	21,34%
TİCARET ALANI	3	11.253,86	1,74%
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1	3.201,09	0,49%
PAZAR ALANI	1	2.811,06	0,43%
TOPLAM TAHSİS ALANI	38	373.321,97	57,60%
DONATI ALANLARI	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
EĞİTİM ALANI	7	34.046,76	5,25%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3	7.031,17	1,08%
İBADET ALANI	3	5.251,27	0,81%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	2.049,15	0,32%
KAMU HİZMET ALANI	1	1.501,56	0,23%
AÇIK SPOR TESİS ALANI	1	19.215,29	2,96%
SOSYAL TESİS ALANI	1	1.734,84	0,27%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	1.776,44	0,27%
PARK	23	52.542,41	8,11%
REKREASYON ALANI	2	28.674,66	4,42%
TEKNİK ALTYAPI	2	5.303,73	0,82%
GENEL OTOPARK	1	1.562,22	0,24%
YOL	-	114.103,59	17,61%
TOPLAM DONATI ALANI	46	274.793,09	42,40%
TOPLAM ALAN		648.115,06	100,00%

9.1.2.1 Konut Alanları

9.1.2.1.1 Gelişme Konut Alanları

Gelişme Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 356.055,96 m² olup planlama alanının %54,94'ünü oluşturmaktadır. Gelişme Konut Alanlarında projeksiyon nüfus doğrultusunda Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-150 ki/ha) ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (151-300 ki/ha) olmak üzere 2 adet yoğunluk değeri belirlenmiştir. Gelişme konut alanlarında 60 ve 225 kişi/ha net nüfus yoğunlukları planlanmış olup planlama alanı brüt nüfus yoğunluğu 68,17 ki/ha'dır. Planlama alanında 217.765,18 m² büyüklüğüne sahip alan 60 ki/ha



(Düşük Yoğunluk) ve 138.290,78 m² büyüklüğüne sahip alan 225 ki/ha(Orta Yoğunluk) yoğunluğa sahiptir.

9.1.2.2 Kentsel Çalışma Alanları

9.1.2.2.1 Ticaret Alanları

Ticaret Alanlarının toplam büyüklüğü 11.253,86 m² olup planlama alanının %1,74'ünü oluşturmaktadır.

9.1.2.2.2 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Planlama alanında bulunan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı toplam 3.201,09 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,49'unu oluşturmaktadır.

9.1.2.2.3 Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında bulunan Belediye Hizmet Alanı toplam 2.049,15 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının % 0,32'sini oluşturmaktadır.

9.1.2.2.4 Kamu Hizmet Alanı

Planlama alanında bulunan Kamu Hizmet Alanı toplam 1.501,56 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının % 0,23'ünü oluşturmaktadır.

9.1.2.2.5 Pazar Alanı

Planlama alanında bulunan Pazar Alanı toplam 2.811,06 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,43'ünü oluşturmaktadır.

9.1.2.3 Korunacak Alanlar

9.1.2.3.1 Tescilli Yapı (Şapel)

Planlama alanının batısında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş şapel bulunmaktadır. Bu alanlar planda alanın tahribata uğramasını önlemek amacıyla fonksiyon kurgusu yapılarak, rekreasyon alanı içerisinde yer almaktadır.

9.1.2.3.1 Tescilli Kültür Varlığı (Sarnıç)

Planlama alanının batısında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş sarnıç bulunmaktadır. Bu alanlar planda alanın tahribata uğramasını önlemek amacıyla fonksiyon kurgusu yapılarak, rekreasyon alanı içerisinde yer almaktadır.

9.1.2.3.2 Menfez

Planlama alanının kuzeydoğusunda 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. Menfez alanı korunarak plana işlenmiş olup çevresi park alanı olarak planlanmıştır.

9.1.2.3.3 Kültür Varlığı Koruma Alanı

Planlama alanında yer alan tescilli yapılara koruma alanı oluşmak amacı ile yapının çevresinde Balıkesir Kültür ve Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 3191 sayı ve 01.10.2021 tarihli kararında belirtildiği gibi Kültür Varlığı Koruma Alanı bulunmaktadır.

9.1.2.3.4 Tescilli Parsel

Planlama alanında tescilli yapılara koruma alanı oluşmak amacı ile yapının bulunduğu parsel, Tescilli Parsel olarak koruma altına alınmıştır.

9.1.2.3.5 Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Planlama alanı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.

9.1.2.4 Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanında ayrılan sosyal altyapı alanları 157.138,79 m² olup, planlama alanının %24,25'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, Açık Spor Tesis Alanı, İbadet Alanları, Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır.

Tablo 8: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALAN DAĞILIMI		
DONATI ALANLARI	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
EĞİTİM ALANI	34.046,76	5,25%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	7.031,17	1,08%
İBADET ALANI	5.251,27	0,81%
SOSYAL TESİS ALANI	1.734,84	0,27%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.776,44	0,27%
AÇIK SPOR TESİS ALANI	19.215,29	2,96%
PARK	52.542,41	8,11%
REKREASYON ALANI	28.674,66	4,42%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	5.303,73	0,82%
GENEL OTOPARK ALANI	1.562,22	0,24%
TOPLAM DONATI ALANI	157.138,79	24,25%
TOPLAM ALANI	648.115,06	100,00%



9.1.2.4.1 Eğitim Tesisleri Alanları

Planlama alanında bulunan Eğitim Tesisleri Alanı toplam 34.046,76 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %5,25'ini oluşturmaktadır.

9.1.2.4.3 Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanında bulunan Sağlık Tesisleri Alanı 7.031,17 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %1,08'ini oluşturmaktadır.

9.1.2.4.4 Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında bulunan Sosyal Tesis Alanı 1.734,84 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,27'sini oluşturmaktadır.

9.1.2.4.5 Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında bulunan Kültürel Tesis Alanı 1.776,44 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,27'sini oluşturmaktadır.

9.1.2.4.6 Açık Spor Tesis Alanı

Planlama alanında 19.215 m² büyüklüğünde 1 adet Açık Spor Tesis Alanı planlanmıştır. Rekreasyon Alanı toplam Alanın %2,96'sını oluşturmaktadır.

9.1.2.4.7 İbadet Alanı

Planlama alanında bulunan İbadet Alanı 5.251,27 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,81'ini oluşturmaktadır.

9.1.2.5 Açık ve Yeşil Alanlar

9.1.2.5.1 Park

Planlama alanında bulunan Park Alanı 52.542,41 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %7,98'ini oluşturmaktadır.

9.1.2.5.2 Rekreasyon Alanı

Planlama alanında bulunan Park Alanı 28.674 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %4,42'sini oluşturmaktadır.

9.1.2.6 Teknik Altyapı Alanı

9.1.2.6.1 Teknik Altyapı Alanı

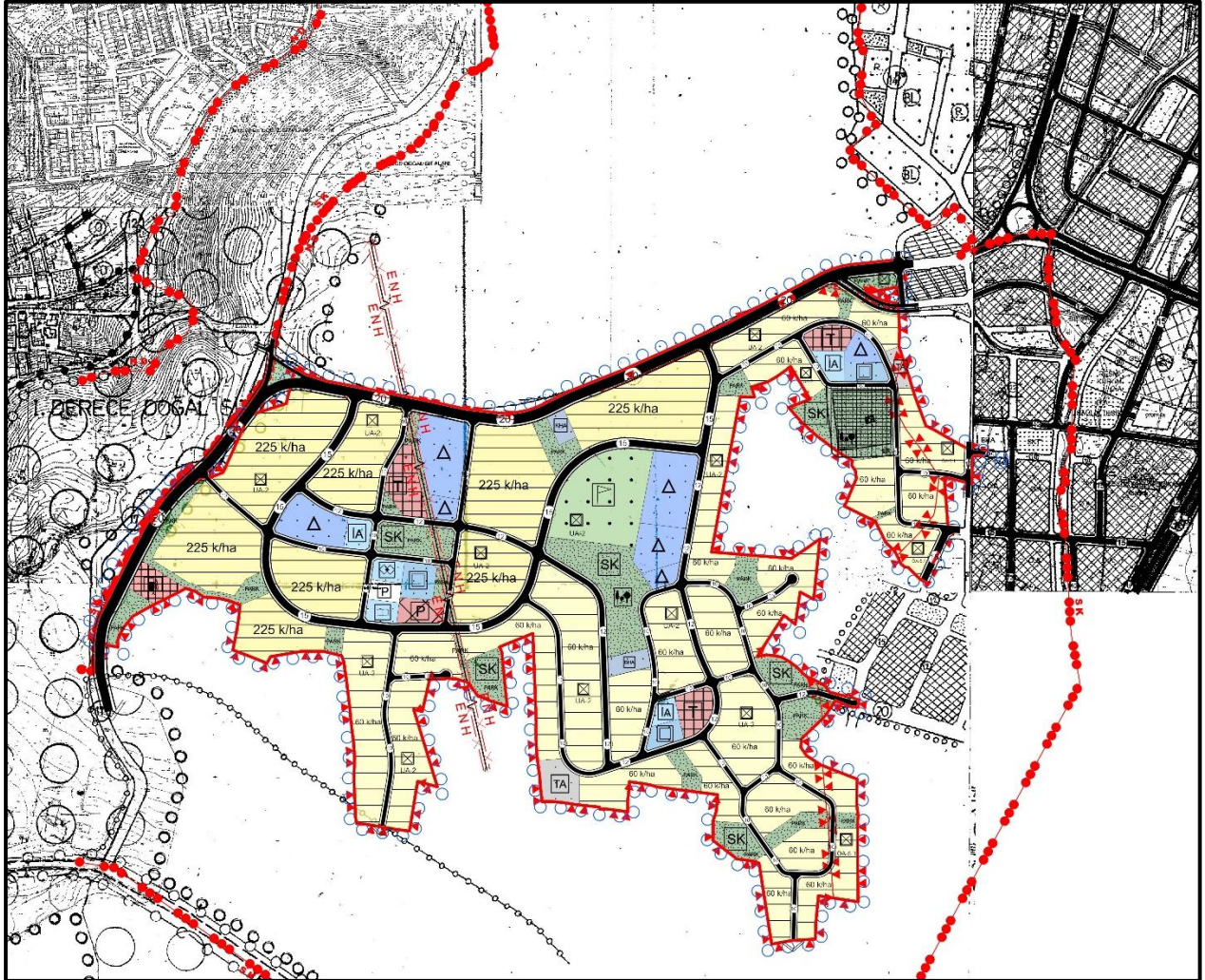
Planlama alanında 2 adet teknik altyapı 5.303,73 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,82'sini oluşturmaktadır.

9.1.2.6.2 Genel Otopark Alanı

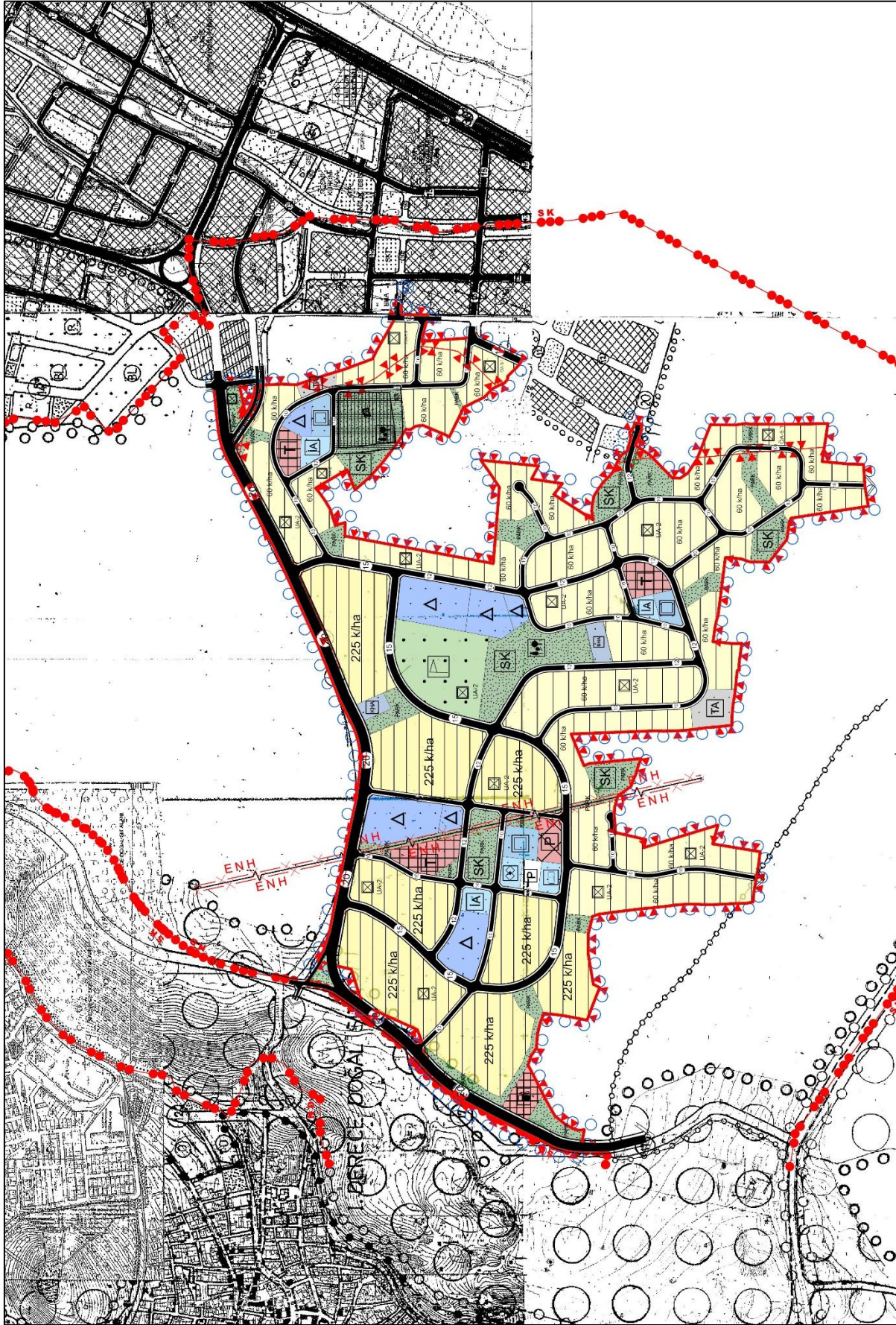
Planlama alanında 1 adet teknik altyapı 1.562,22 m² büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,24'ünü oluşturmaktadır.

9.1.2.6.3 Ulaşım

Planlama alanında ulaşım şeması oluşturulurken, planlama yaklaşımı ve alanın topografik yapısı birlikte değerlendirilmiştir. Planlama alanın kuzeyinden başlayarak ve batısına devam eden 20 metrelik ana aks planlanmıştır. Alanın merkezine erişimin sağlanabilmesi için bu aksa ring bağlantısı oluşturacak şekilde 15 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. Alanın batısında bulunan konut alanlarında dolaşımın sağlanabilmesi amacı ile 12 metre genişliğinde ring aksı, 10 metrelik taşıt yolu ve servis yolu planlanmıştır.



Harita 32:Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Harita 33:Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Meri Nazım İmar Planı

9.2 UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama çalışmaları kapsamında planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak planlama yaklaşımı belirlenmiştir. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

9.2.1 Nüfus

Nazım İmar Planı'nda belirlenen Gelişme Konut Alanlarının yoğunluk kararları Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü kullanım alanları kapsamında değerlendirilerek; brüt yoğunluğu 68 ki/ha (düşük yoğunluklu) olarak ilgili ilke kararına uygun şekilde belirlenmiştir. Planlama alanındaki Gelişme Konut Alanları merkezden çepere doğru yoğunluk kademelenmesine göre planlanmıştır.

Nazım İmar Planı'nda brüt yoğunluğu 68,17 ki/ha olarak belirlenen Konut Alanları için yapılaşma koşulu $E=0.25$, $E=1.00$ olacak şekilde planlanmıştır. Planlama alanında Uygulama İmar Planına ilişkin projeksiyon nüfus hesaplanırken, Toplu Konut İdaresi'nce gerçekleştirilen Toplu Konut Projelerinde konut amaçlı bağımsız bölümlerin ortalama büyüklükleri incelenmiş, ayrıca bölgenin gelişme eğilimleri de dikkate alınarak kişi başı ortalama konut büyüklüğü 45 m² olarak kabul edilmiştir. Konut Alanlarında belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda toplam nüfus 4.283 olarak hesaplanmıştır.

Böylece, planlama alanında yaşaması öngörülen nüfus büyüklüğün ihtiyacı ve yürürlükteki yönetmelik koşulları dikkate alınarak, nüfus-donatı dengesi, yaşayabilecek nüfusa göre hesaplanarak donatı alanları planlanmıştır.

Tablo 9: Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde	İnşaat Alanı	Nüfus
GELİŞME KONUT ALANI (E:1.00)	138.291	21,34%	138.291	3.074
TEK AİLELİK KONUT (E:0.25)	217.706	33,59%	54.427	1.209
TİCARET ALANI (E:1.00)	4.995	0,77%	4.995,5	-
TİCARET ALANI (E:0.80)	5.991	0,92%	4.792,6	-
TOPLAM	366.983	56,62%	202.505	4283

9.2.2 Plan Kararları

Planlama alanı, alanının ve çevresinin ihtiyaçlarını karşılayacak, alan içerisinde yer alan alanda yer alan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanına ilişkin koruma kararlarının plana aktarılarak 1. Grup koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan şapelin ve sarnıcın, 2. Grup Yapı olan Menfezin korunmasına yönelik çevresi ile uyumlu ve prestijli sağlıklı, modern ve güvenli Konut Alanları kurgulanmıştır. Bu doğrultuda hazırlanmış olan plan çalışmasıyla Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Sağlık Tesisi Alanları, Cami Alanı, Meydan, Açık ve Yeşil Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı fonksiyonları planlanmıştır.

Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk kurgusu doğrultusunda, ana ulaşım aksı üzerinde kent merkezi konumundaki ticari alanlar ile kentsel donatıların bulunduğu Gelişme Konut Alanları planlanmış olup, bu alanlarda $E=1.00$ olarak belirlenmiştir. Nazım İmar Planında temel yaklaşım olarak belirlenen yoğunluğun merkezden çepere doğru dengelenmesi hedefi doğrultusunda, planlama alanı içerisinde yer alan ana aks çevresinde kalan alanlarda $E=0.25$ olarak belirlenmiştir.

Uygulama imar planında, meri nazım plandan gelen ve mevcutta yol izi oluşmuş taşıt yolu 20 metre olarak düzenlenerek alanında yolun kullanımı devam ettirilmiştir. Planda ulaşım aksları ana omurga niteliğindeki 20 m yol olmak üzere, buna askılanan ve alt bölgeleri (mahalleleri) besleyen 15 m genişliğindeki yollar ile dağıtım sağlayan 12 m ve 10 m genişliğindeki araç yolları ile yaya ulaşımının sağlanması için 7m genişliğinde yollar planlanmıştır.

Yerleşim alanlarına hizmet edecek donatı alanları aynı zamanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen asgari erişim mesafesi dikkate alınarak planlanmıştır. Bu kapsamda açık yeşil alanlar planlanırken konut alanları ve donatı alanlarıyla ile bütünleşen yeşil akslar oluşturulacak şekilde kurgulanmıştır. Alan içerisinde arazi yapısı, topoğrafya ve konut alanlarında yaşayacak nüfusun erişilebilirliği göz önünde bulundurularak park alanları oluşturmuştur. Buna ek olarak alanın merkezinde yer alan enerji nakil hattı boyunca park alanı olarak ayrılmış, alan merkezinde bulunan hattın çevresi büyük ölçüde donatı alanları olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisindeki 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan şapelin ve sarnıcın rekreasyon alanı fonksiyonuna alınarak, konut alanlarında yaşayan nüfusun sosyal ve gündelik yaşamın etkisinin azaltılması ve yerleşim alanlarında oluşabilecek tahribata önlem



olması amacı ile korunması hedeflenmiştir. Bu alan için ayrıca imar uygulamaları taleplerini bertaraf etmek ve kısıtlamak amacı ile koruma alanı oluşturulmuştur.

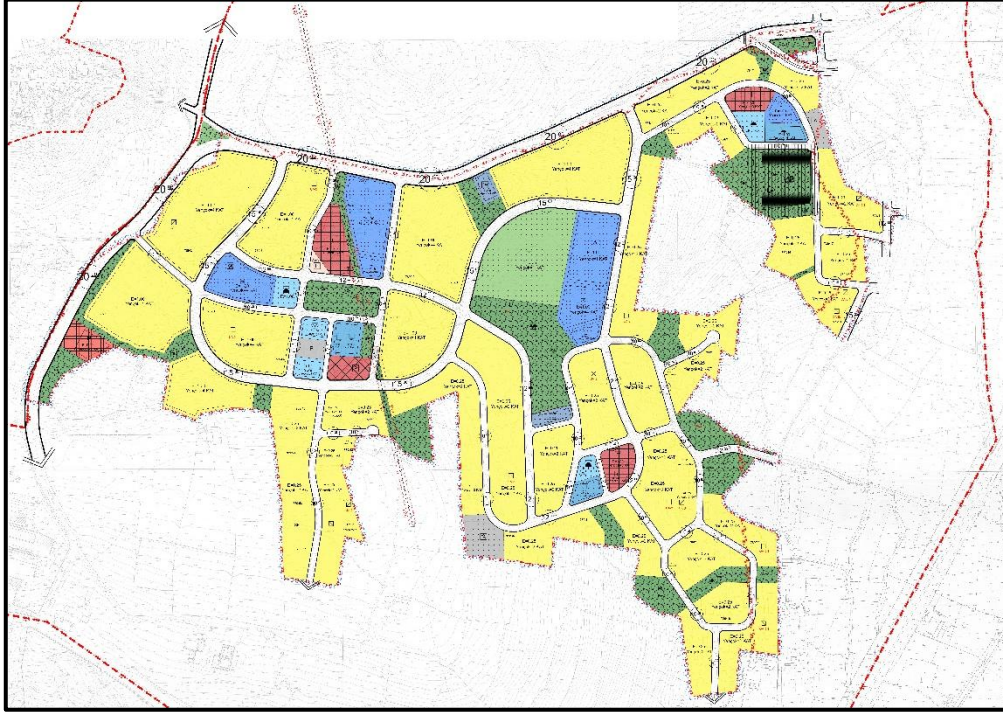
Planlama alanında, mevcutta devam eden taşıt yolu altındaki 2. Grup Yapı olarak belirlenen Menfezin korunması kapsamında, imar planı gösterimlerine uygun olarak planda gösterilmiş ve meri nazım planda yer alan kanal hattı boyunca yol ve park fonksiyonları planda korunarak devam ettirilmiştir.

Plan içerisinde donatı alanları, plan sınırları içerisinde yaşayacak nüfusun tamamının erişim sağlanabilmesi amacı ile merkez- alt merkez kurgulanarak planlanmıştır. Merkez bölgesindeki donatı alanlarında; ticaret alanı, meydan, eğitim alanları, sağlık tesisi, sosyal ve kültürel tesis alanı fonksiyonları bulunmaktadır. Alt merkezlerde ise yerleşim alanlarının ihtiyaç duyabileceği, günlük alışverişlerini ve ihtiyaçlarını sağlayabilecekleri ticaret alanları, ibadet alanı ve sağlık hizmetlerini karşılayabilecekleri aile sağlığı merkezleri yerleştirilmiştir. Ayrıca planlama alanında kentsel ve bölgesel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak 2 adet teknik altyapı alanı ile anayol üzerinde akaryakıt ve servis istasyonu alanı planlanmıştır.



Tablo 10: Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI TABLOSU							
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)		Yüzde	İnşaat Alanı	Nüfus	
GELİŞME KONUT ALANI (E:1.00)	8	138.291		21,34%	138.291	3.074	
TEK AİLELİK KONUT (E:0.25)	26	217.706		33,59%	54.427	1.209	
TİCARET ALANI (E:1.00)	1	4.995		0,77%	4.995		
TİCARET ALANI (E:0.80)	2	5.991		0,92%	4.793		
PAZAR ALANI	1	2.653		0,41%			
BAKIM AKARYAKIT	1	3.201		0,49%			
ARA TOPLAM		372.837		57,52%	202.505	4.283	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)		Yüzde	Mevzuat (Kişi Başı m²)	Olması Gereken (m²)	Fark
İDARİ HİZMET ALANI	1	1.502		0,23%	-	-	-
BELEDİYE HİZMET	1	1.536		0,24%	-	-	-
İLKOKUL ALANI	2	11.495		1,77%	2,00	8.565	2.930
ORTAOKUL ALANI	1	8.735		1,35%	2,00	8.565	170
LİSE ALANI	1	8.745		1,35%	2,00	8.565	180
CAMİ	3	5.112		0,79%	0,50	2.141	2.971
ANAOKULU	3	5.071		0,78%	0,75	3.212	1.859
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	1.646		0,25%	0,75	3.212	33
AÇIK SPOR TESİS ALANI	1	19.215		2,96%			
SOSYAL TESİS ALANI	1	1.598		0,25%			
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	3	6.685		1,03%	1,50	6.424	261
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	16	71.342		11,00%			
AÇIK ve YEŞİL ALANLAR	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)		Yüzde	Mevzuat (Kişi Başı m²)	Olması Gereken (m²)	Fark
PARK	22	51.853	81.216	8,00%	10,00	42.826	38.390
MEYDAN	1	689		0,11%			
REKREASYON ALANI	2	28.674		4,42%			
TOPLAM AÇIK ve YEŞİL ALANLAR	25	81.216		12,53%			
TOPLAM DONATI ALANI	41	152.558		23,53%	-		
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)		Yüzde	Mevzuat (Kişi Başı m²)	Olması Gereken (m²)	Fark
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2	5.304		0,82%	1,00	4.283	1.021
GENEL OTOPIK ALANI	1	1.454		0,22%	-		
YOL		115.962		17,91%	-		
TOPLAM ALAN		648.115		100,00%			



Harita 34:Uygulama İmar Planı

9.2.2.1 Konut Alanları

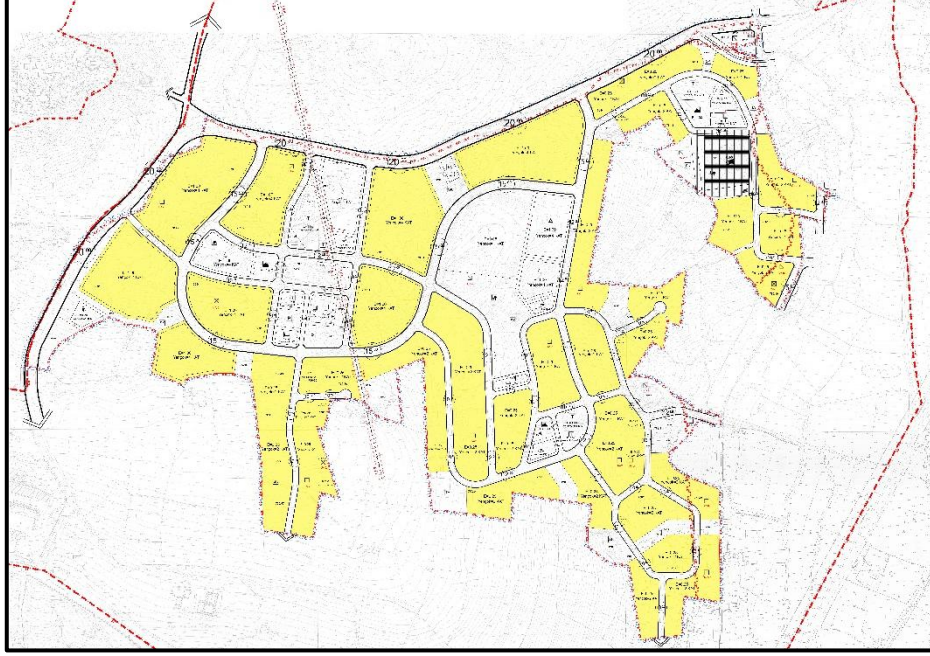
9.2.2.1.1 Gelişme Konut Alanları

Uygulama İmar Planında, Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yoğunluk değerleri doğrultusunda hesaplanmıştır. Bu kapsamda Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerine karşılık olarak, Uygulama İmar Planında belirlenen imar adalarındaki büyüklükleri doğrultusunda kişi başına düşen kullanım alanı üzerinden yapılaşma değerleri (emsal büyüklüğü) ile Yençok değerleri belirlenmiştir. Planlama alanında, Toplu Konut İdaresince gerçekleştirilen konut uygulamaları ve alanın gelişme eğilimlerine istinaden kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 45 m² kabul edilmiştir.

Gelişme Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 355.997 m² olup planlama alanının %54,93'ünü oluşturmaktadır. Gelişme konut alanlarında E=1.00'e Yençok=4 Kat ve E=0.25'a Yençok=2 Kat olarak belirlenerek bu alanlarda yaşayacak nüfus 4.283 kişi olarak hesaplanmıştır. Yapılaşma koşulları E=0.25'a Yençok=2 Kat olan Gelişme Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 400 m² olarak belirlenmiştir.

Planda E=1.00 yapılaşma koşulu belirtilmiş alanlar, planın merkezindeki ana aks üzerinde bulunurken, E=0.25 yapılaşma koşulu belirtilmiş alanlar ise genel olarak planın güney kısımlarında yoğunlaşmaktadır. Gelişme Konut Alanlarındaki yapılaşma koşulları merkezden çepere doğru, arazinin yapısı ve eğimi göz önüne alınarak yoğunluk azaltılmıştır. Korunacak

alanların bulunduğu bölgelerde nüfus yoğunluğu düşük olarak belirlenmiştir. İlgili kurum görüşleri dikkate alındığında, donatı ve açık yeşil alan ihtiyacı da hesaplanan plan nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.

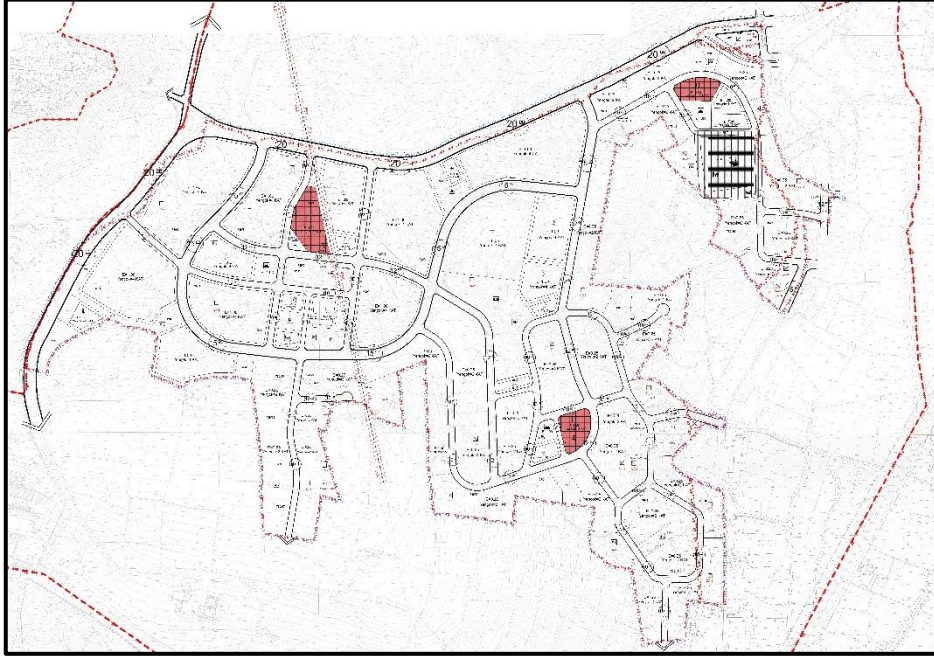


Harita 35:Gelişme Konut Alanı

9.2.2.2 Kentsel Çalışma Alanları

9.2.2.2.1 Ticaret Alanları

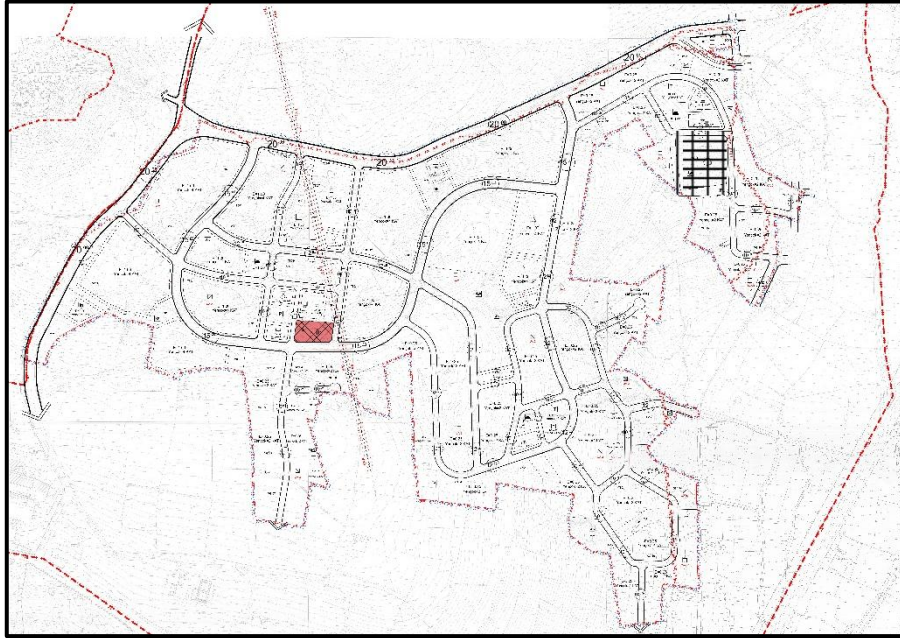
Uygulama imar planında, Ticaret Alanı için $E=1.00$ Yençok=3 kat ve $E=0.80$ Yençok=3 kat olarak iki farklı yapılaşma koşulları belirlenmiştir. $E=1.00$ yapılaşma koşuluna sahip ticaret alanı 4.995 m^2 , $E=0.80$ yapılaşma koşuluna sahip ticaret alanı 5.991 m^2 'dir. Toplam ticaret alanı büyüklüğü 10.986 m^2 olup, planlama alanının %1,69'unu oluşturmaktadır.



Harita 36:Ticaret Alanı

9.2.2.2.1 Pazar Alanı

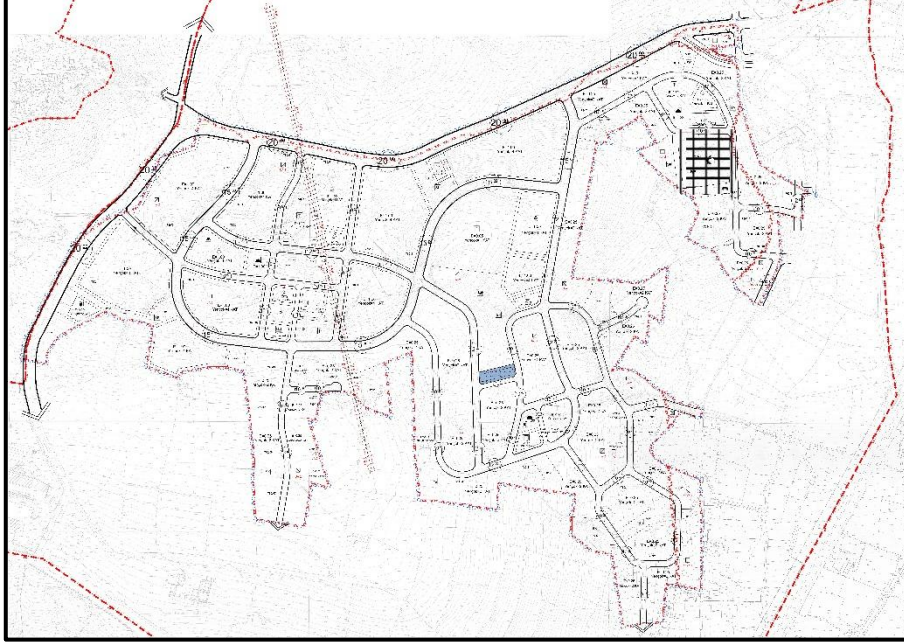
Uygulama imar planında, 1 adet Pazar alanı planlanmıştır. Pazar alanının büyüklüğü 2.653 m² olup planlama alanının %0,41'ini oluşturmaktadır.



Harita 37:Pazar Alanı

9.2.2.2.2 Belediye Hizmet Alanı

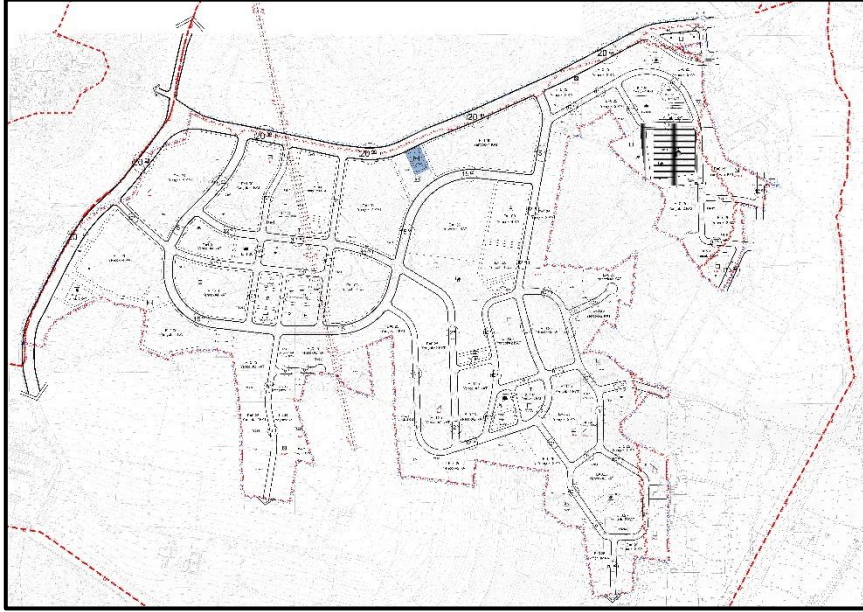
Planlama alanında bulunan 1 adet Belediye Hizmet Alanı toplam 1.536 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,24'ünü oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.



Harita 38:Belediye Hizmet Alanı

9.2.2.2.1 İdari Hizmet Alanı

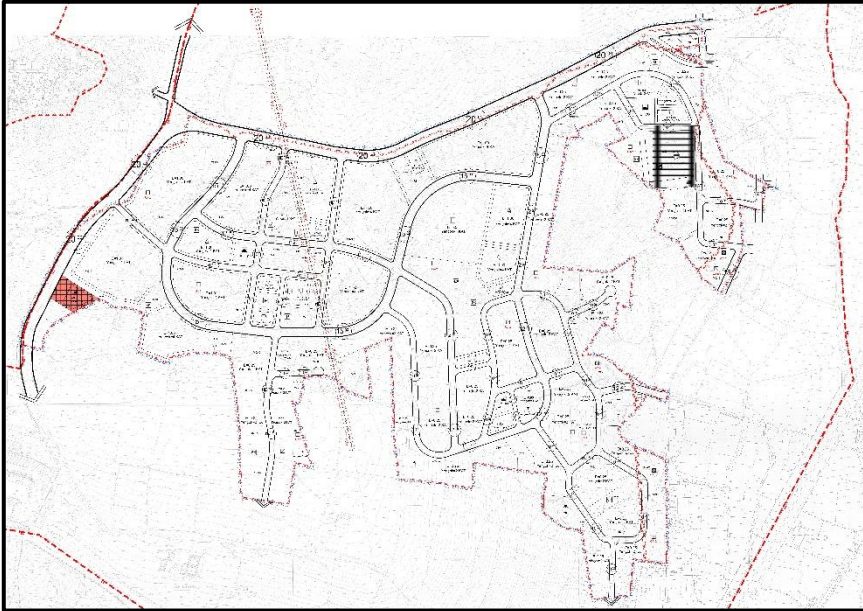
Planlama alanında bulunan 1 adet İdari Hizmet Alanı toplam 1.502 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,23'ünü oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.



Harita 39:İdari Hizmet Alanı

9.2.2.2.2 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı toplam 3.201 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,49'unu oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=0.20 ve Yençok=2 Kat olarak planlanmıştır.



Harita 40:Akaryakıt Servis Alanı



9.2.2.3 Korunacak Alanlar

9.2.2.3.1 Tescilli Yapı (Şapel)

Planlama alanının doğusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş şapel bulunmaktadır. Bu alanlar planda alanın tahribata uğramasını önlemek amacıyla fonksiyon kurgusu yapılarak, rekreasyon alanı içerisinde yer almaktadır.

9.2.2.3.2 Tescilli Kültür Varlığı (Sarnıç)

Planlama alanının doğusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı kararına göre 1 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak, 01.10.2021 tarih ve 3191 sayılı kararı ile I. Grup Yapı olarak belirlenmiş sarnıç bulunmaktadır. Bu alanlar planda alanın tahribata uğramasını önlemek amacıyla fonksiyon kurgusu yapılarak, rekreasyon alanı içerisinde yer almaktadır.

9.2.2.3.3 Menfez

Planlama alanının kuzeydoğusunda 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. Menfez alanı korunarak plana işlenmiş olup çevresi park alanı olarak planlanmıştır.

9.2.2.3.4 Kültür Varlığı Koruma Alanı

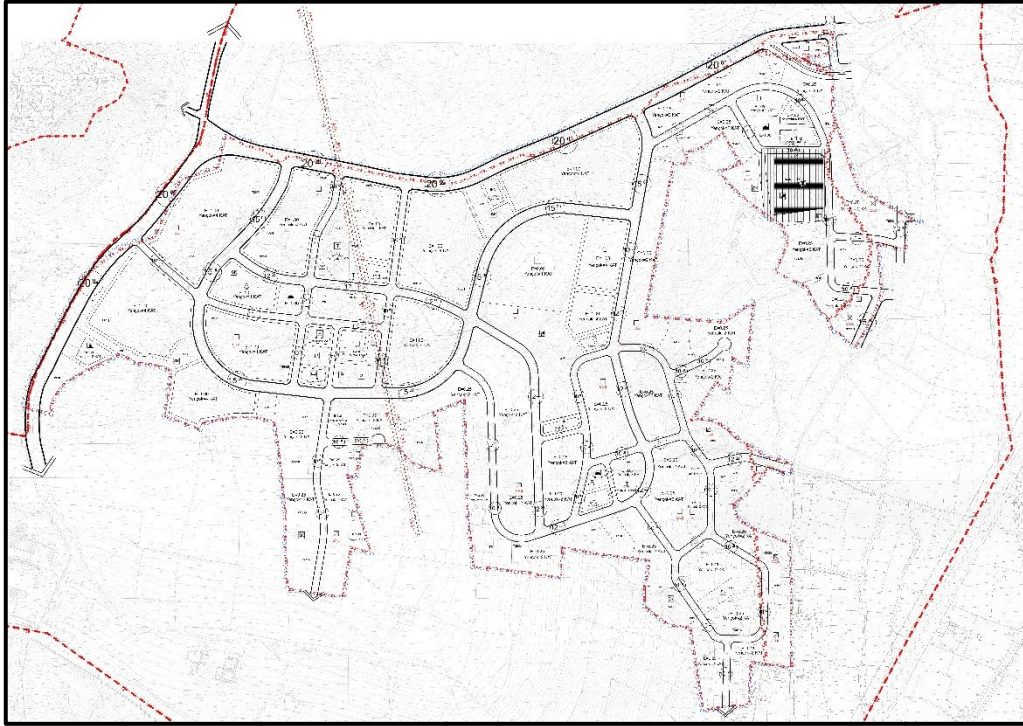
Planlama alanında yer alan tescilli yapılara koruma alanı oluşmak amacı ile yapının çevresinde Balıkesir Kültür ve Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 3191 sayı ve 01.10.2021 tarihli kararında belirtildiği gibi Kültür Varlığı Koruma Alanı bulunmaktadır.

9.2.2.3.5 Tescilli Parsel

Planlama alanında tescilli yapılara koruma alanı oluşmak amacı ile yapının bulunduğu parsel, Tescilli Parsel olarak koruma altına alınmıştır.

9.2.2.3.6 Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Planlama alanı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 29. 08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Olur'u ile ilan edilen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.



Harita 41:Korunacak Alanlar

9.2.2.4 Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus 4.283 kişi olarak belirlenmiştir. Hesaplanan nüfus doğrultusunda gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. Buna göre planlama alanında Yönetmelik Standartlarına göre nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının toplam büyüklüğü 87.793 m², planlama alanında önerilen donatı alanlarının toplam büyüklüğü ise 154.824 m² olarak planlanmıştır. Buna göre donatı standartlarına göre olması gereken alandan 66.224 m² daha fazla donatı alanı planlanmıştır.

Tablo 11: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Asgari Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

DONATI ALANLARI		STANDART		ÖNERİ		FARK
		(Alan m ² /kişi)	(Alan m ²)	(Alan m ² /kişi)	(Alan m ²)	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	İLKOKUL ALANI	2	8.565	2,68	11.495	2.930
	ORTAOKUL ALANI	2	8.565	2,04	8.735	170
	LİSE ALANI	2	8.565	2,04	8.745	180
	ANAOKULU	0,5	3.212	1,18	5.071	1.859
İBADET ALANI	CAMİ	0,5	2.141	1,19	5.112	2.971
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	AÇIK SPOR TESİS ALANI	0,75	3.212	0,76	19.215	19.248
	KÜLTÜREL TESİS ALANI				1.646	
	SOSYAL TESİS ALANI				1.598	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1,5	6.424	1,56	6.685	261
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10	42.826	18,96	51.853	38.390
	MEYDAN				689	
	REKREASYON ALANI				28.674	
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	4.283	1,24	5.304	1.021

9.2.2.4.1 Eğitim Tesisleri Alanları

Planlama alanında 3 adet anaokulu (5.071 m²), 2 adet ilkokul (11.495 m²), 1 adet ortaokul (8.735 m²), 1 adet lise (8.745 m²) olmak üzere toplam 34.047 m² Eğitim Tesisleri Alanı planlanmıştır. Eğitim tesisleri alanı, toplam alanın %5,25'ini oluşturmaktadır.



Harita 42:Eğitim Tesisleri Alanı

9.2.2.4.1.1 Anaokulu Alanı

Planlama alanında bulunan 3 adet Anaokulu Alanı toplam 5.071 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,78'ini oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.

9.2.2.4.1.2 İlkokul Alanı

Planlama alanında bulunan 2 adet İlkokul Alanı 11.495 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %1,77'sini oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.

9.2.2.4.1.3 Ortaokul Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Ortaokul Alanı 8.735 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %1,35'ini oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.

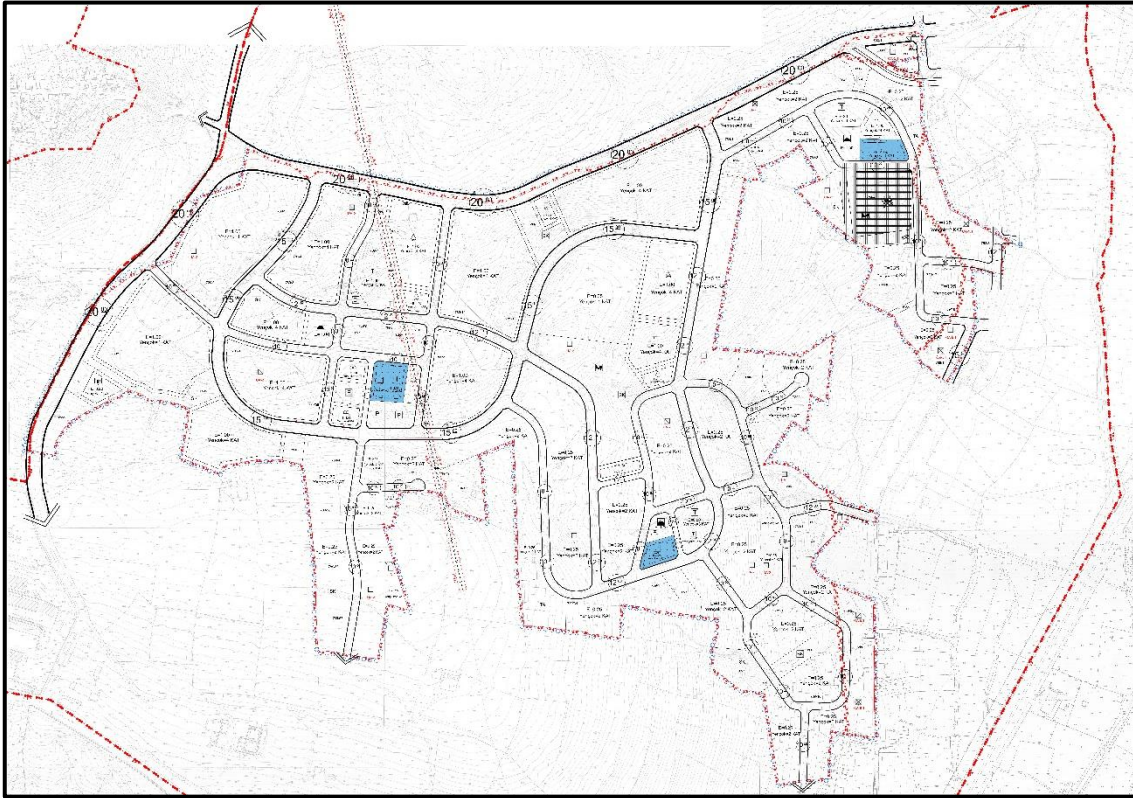
9.2.2.4.1.4 Lise Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Lise Alanı 8.745 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %1,35'ini oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.

9.2.2.4.2 Aile Sağlığı Merkezi

Planlama alanında, belirlenen projeksiyon nüfus için gerekli olan sağlık tesisi alanı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre 6.437 m²'dir. Planlama alanında toplam 6.685 m² büyüklüğünde 3 adet Aile Sağlığı Merkezi planlanmış olup ve Aile Sağlık Merkezi alanın %1,03'ünü oluşturmaktadır.

Planda, sağlık tesislerinin yer seçiminde erişilebilirlik ve diğer donatı alanları ile ilişkili olması gibi bütünleşik kriterlere önem verilmiştir. Bu doğrultuda, imar planında planlanan sağlık tesislerinin erişim mesafeleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlara göre planlanmıştır. Planda, Aile Sağlık Merkezinde yapılaşma şartları E=1.00 ve Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir.

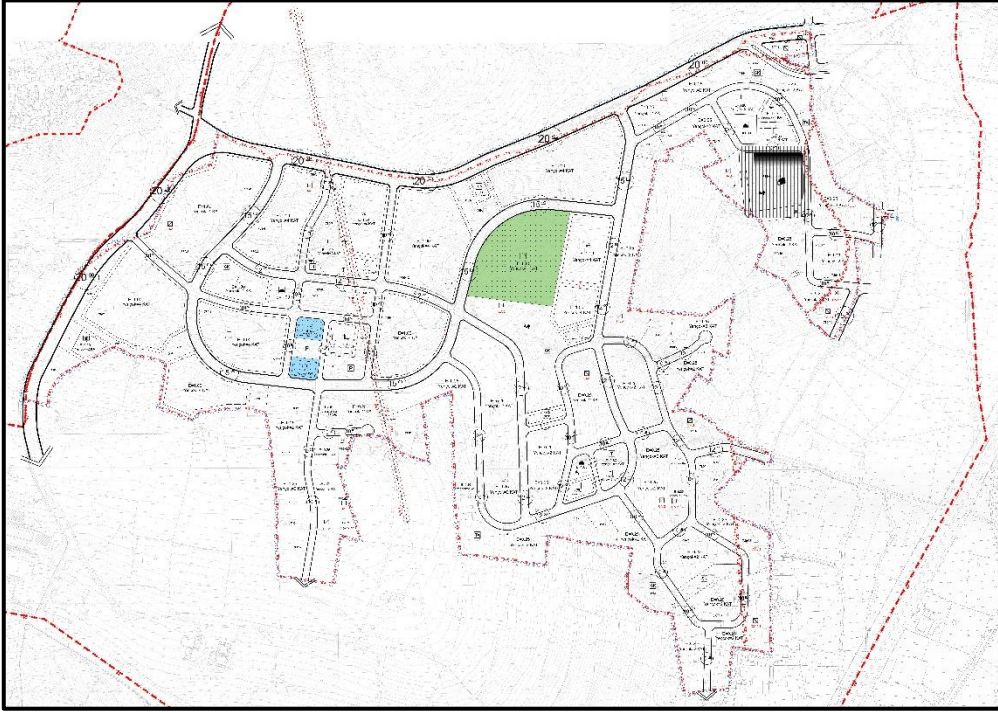


Harita 43:Aile Sağlığı Merkezi

9.2.2.4.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında toplam 22.460 m² büyüklüğünde sosyal ve kültürel tesis alanı planlanmıştır. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları planlama alanın %3,47'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanında yaşayacak insanların kaliteli zaman geçirebilmeleri ve birbirleri ile sosyal ilişkiler kurarak mekâna aidiyet hissetmeleri amaçlanmıştır. Planlama alanında sosyal ve kültürel tesis alanları belirlenirken, alan çevresindeki yerleşimlerin ihtiyaç ve alan kullanımına dikkat edilmiştir. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında; toplumun kültürel faaliyetlerine hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser-konferans-kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alması önerilmektedir.



Harita 44: Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

9.2.2.4.3.1 Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Sosyal Tesis Alanı toplam 1.598 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,25'ini, oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.

9.2.2.4.3.2 Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Kültürel Tesis Alanı toplam 1.646 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,25'ini oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak planlanmıştır.

9.2.2.4.3.3 Açık Spor Tesis Alanı

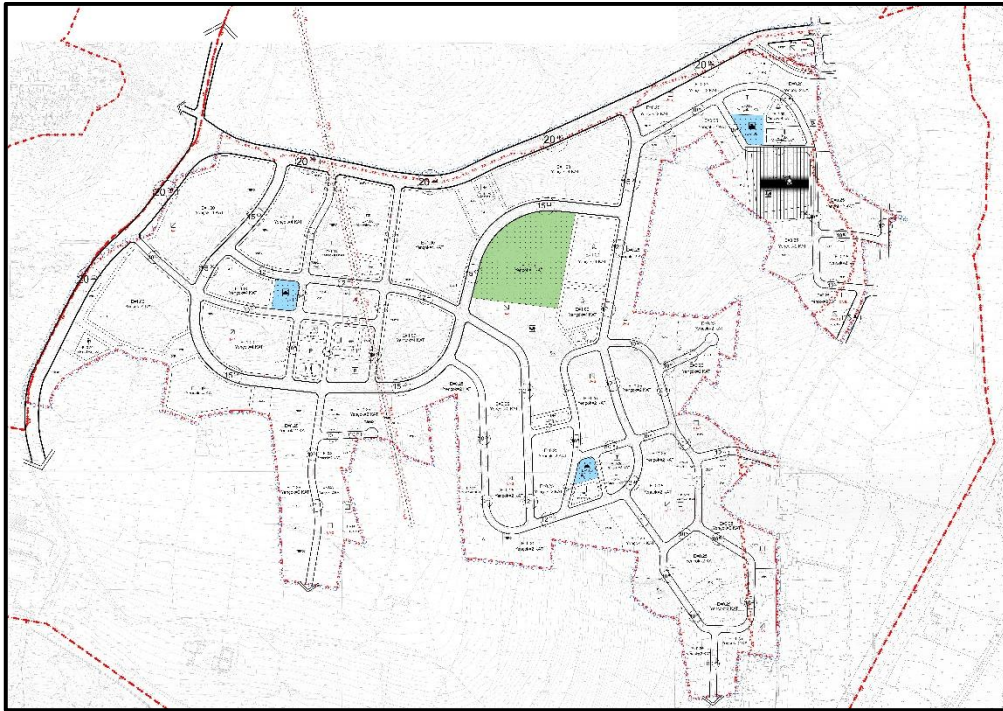
Planlama alanında 19.215 m² büyüklüğünde 1 adet Açık Spor Tesis Alanı planlanmıştır. Açık Spor Tesis Alanı toplam Alanın %2,96'sını oluşturmaktadır.

9.2.2.4.4 Dini Tesis Alanları

9.2.2.4.4.1 Cami

Planlama alanında, her mahallenin merkezinde ve planlama alanının merkezinde yer alacak şekilde toplam 5.112 m² büyüklüğünde 3 adet Cami önerilmiştir. Cami Alanları planlama alanının %0,79'unu oluşturmaktadır.

Mahalle merkezlerinde yer alan ibadet alanları, bulundukları mahalleye; planlama alanının merkezinde yer alan ibadet alanı ise planlama alanı bütününe hizmet verecektir. İbadet alanları, bulundukları konumda yer alan açık ve yeşil alanlarla ilişkilendirilmiş olup; bu sebeple uygulama aşamasında, yakınında yer alan açık ve yeşil alanlar (meydan, park vs.) ile bütünleşecek şekilde uygulama yapılmasına dikkat edilmesi önerilmektedir. Bu alanlarda E=1.00 olup diğer yapılaşma koşulları mimari avan projeye göre belirlenecektir.



Harita 45: Cami Alanı

9.2.2.5 Açık ve Yeşil Alanlar

Kent özeğinin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, günübirlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme, piknik alanları, çay bahçesi, büfe, açık spor alanları, otopark ve mahalli ölçekteki açık pazar alanı üniteleri gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır. Planlama alanı yaklaşımı doğrultusunda açık ve yeşil alanlar; kentsel alt bölgelerde çözümlenmesi planlanan mahalle kavramının bir ürünü olan ortak sosyal alan kavramının en önemli parçasıdır.

Yaşam alanının daha etkin kullanılması ve sürdürülebilirliğin sağlanması için temel öncelikler arasındadır. Yeşil alanların yer seçiminde fiziki koşulların elverişliliği, topoğrafya ile bütünleşme ve mevcut yeşil alan durumu ön plana çıkmıştır. Dikkat edilen bir diğer husus da tepe noktalarının yeşil alan olarak planlanması ile bu alanların manzara noktası olması amaçlanmıştır.

Uygulama İmar Planında, Park Alanı, Rekreasyon Alanı ve Meydandan oluşan açık ve yeşil alanlar olarak toplam 81.216 m² büyüklüğü ile planlama alanının %12,53'ünü oluşturmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yapılması gerekenden 38.390,34 m² daha fazla açık yeşil alan planlanmıştır.



Harita 46:Açık ve Yeşil Alanlar

9.2.2.5.1 Park Alanı

İmar planında Park Alanı fonksiyonunda önerilen yeşil alanlar, komşuluk birimlerine hizmet edecek şekilde, erişilebilirlik dikkate alınarak planlanmıştır. Bu alanlar, birinci planda 6-14 yaş aralığındaki çocuklar, ikinci planda ise gençler ve erginlerin rekreasyonel faaliyetlerine olanak sağlayan alanlardır. Park alanları aktif yeşil alan statüsünde düzenlenecektir ve gerek planlama sınırı içerisinde yaşaması öngörülen nüfus gerekse yakın çevresinin kullanımına uygun olarak yeşil alan ihtiyacını karşılayacaktır. Planlama alanında Park alanları 51.853 m² büyüklüğünde planlanmış olup, planlama alanının %8,00'ini oluşturmaktadır.

9.2.2.5.2 Rekreasyon Alanı

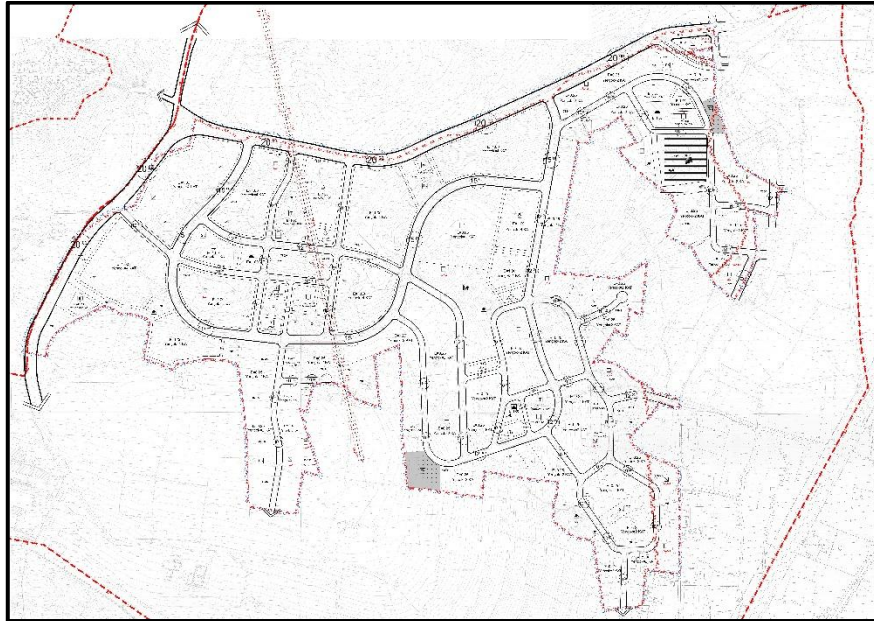
Planlama alanında 28.674 m² büyüklüğünde 2 adet Rekreasyon Alanı planlanmıştır. Rekreasyon Alanı toplam Alanın %4,42'sini oluşturmaktadır.

9.2.2.5.3 Meydan

Planlama alanında 689 m² büyüklüğünde meydan planlanmıştır. Meydan toplam alanın %0,11'ini oluşturmaktadır.

9.2.2.6 Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanının batısında, park alanı ile kent bütününden ayrılan 5.304 m² büyüklüğünde teknik altyapı alanı planlanmıştır. Teknik Altyapı toplam alanın %0,82'sini oluşturmaktadır.



Harita 47: Teknik Altyapı Alanı

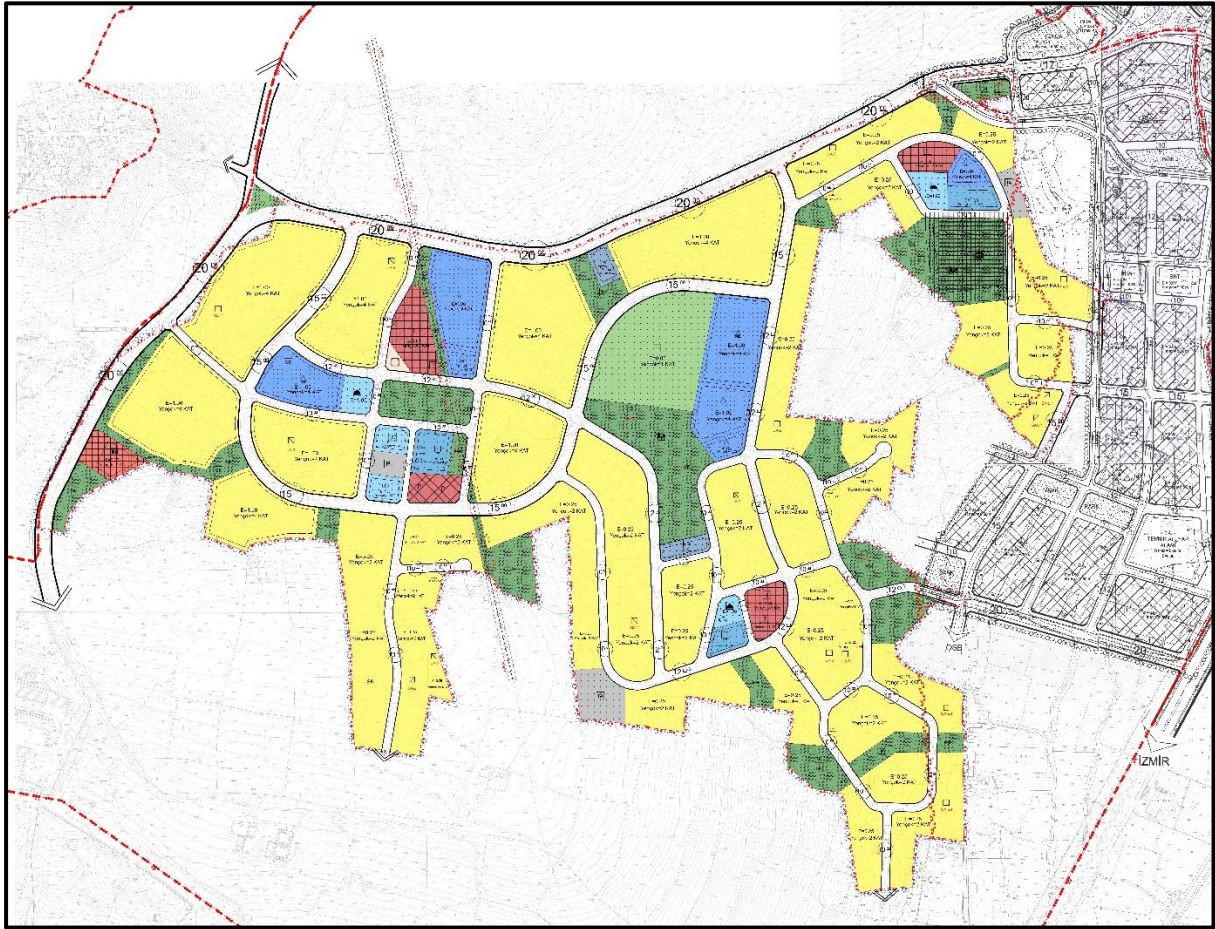
9.2.2.6.1 Genel Otopark Alanı

Planlama alanında 1.454 m² büyüklüğünde otopark alanı planlanmıştır. Otopark alanı, toplam alanın %0,22'sini oluşturmaktadır.

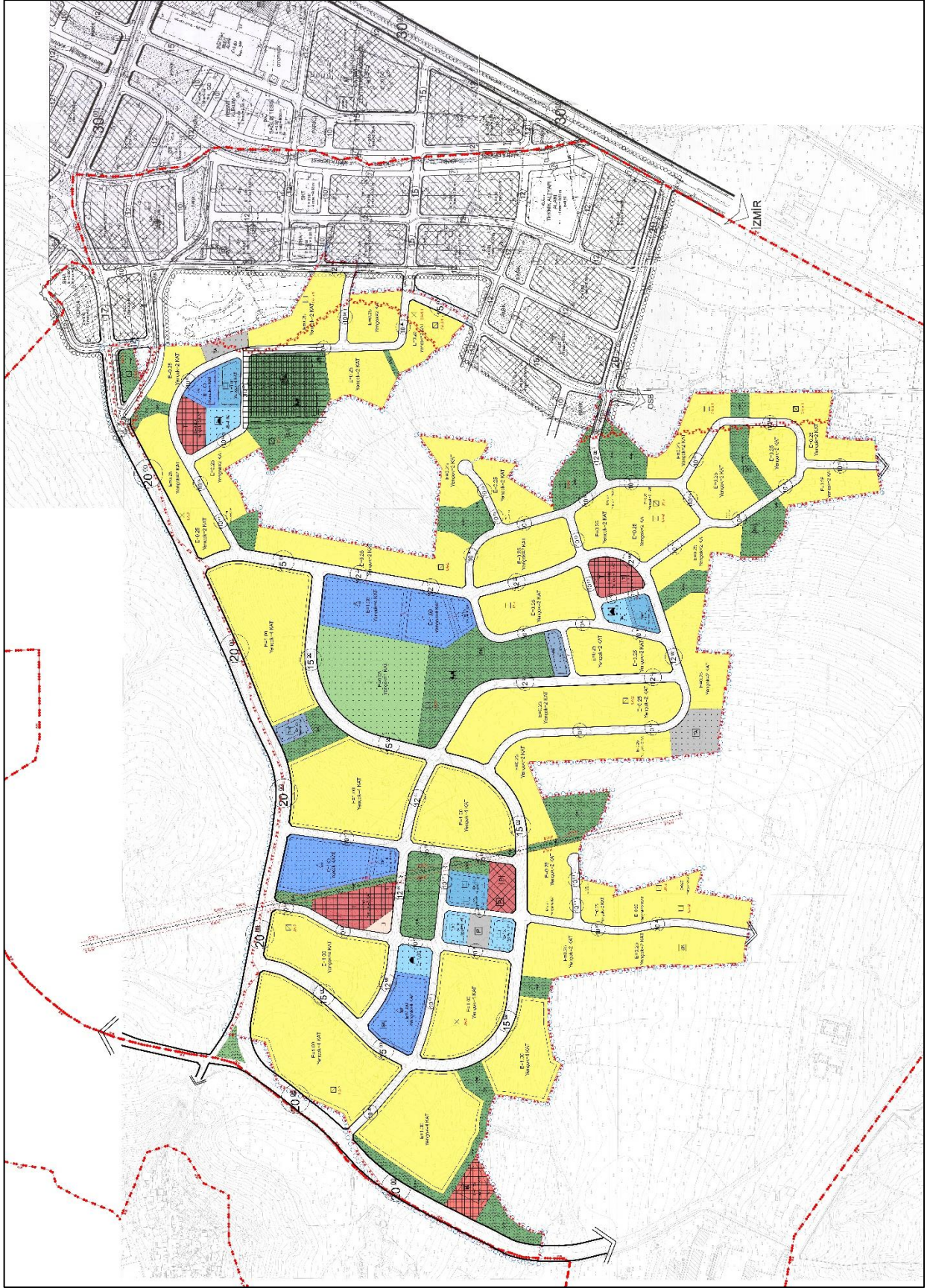
9.2.2.6.2 Ulaşım

Planlama alanında ulaşım şeması oluşturulurken, planlama yaklaşımı ve alanın topografik yapısı birlikte değerlendirilmiştir.

Planlama alanın kuzeyinden başlayarak ve batısına devam eden 20 metrelik ana aks planlanmıştır. Alanın merkezine erişimin sağlanabilmesi için bu aksa ring bağlantısı oluşturacak şekilde 15 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. Alanın batısında bulunan konut alanlarında dolaşımın sağlanabilmesi amacı ile 12 metre genişliğinde ring aksı planlanmıştır. Bu iki aks arasında Erişilebilirliği artırmak için 10 metrelik taşıt yolu ve servis yolu planlanmıştır. Alanda bulunan ana yaya akslarını oluşturan yaya yolları ise merkezde bulunmakta olup 7 m genişliğindedir.



Harita 48:Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



Harita 49:Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Meri Uygulama İmar Planı

EK 1: UZMAN RAPORU-PEYZAJ MİMARİ

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, FETHİYE VE KAZIM KARABEKİR MAHALLELERİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 1.ETAP MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI / PLANLAMA EKİBİ – PEYZAJ MİMARİ RAPORU

1. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Marmara, Akdeniz ve kara ikliminin etkilerinin görüldüğü Balıkesir ilinde toplam arazi varlığının yaklaşık % 45'i orman arazisi, %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ve mera, %15'i kullanılmayan arazidir. İlin orman varlığının büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam ve kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ağaçlarından ve zeytinliklerden oluşmaktadır. Yine bu ağaç türlerinin yanı sıra Kazdağlarında Kazdağı Göknarı, Susurluk, Kepsut, Bandırma ve Gönen civarında kayın, gürgen, ve meşe türleri bulunmaktadır. Kapıdağ Yarımadası ağaç türleri açısından oldukça zengindir. Ayrıca Korucu ve Bigadiç civarında kestane, Gönen ormanlarında ıhlamur, Kepsut civarında kekik, sumak, Kazdağlarında adaçayı, dağ nanesi, kantaron, karabaş otu, pelin, defne, biberiye vb. bitkiler bulunmaktadır. Ege kıyılarında makilere rastlanmakta olup palamut meşeleri ve zeytinliklerin kapladığı alan ilinde geniş alana sahiptir. Zeytincilik özellikle Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Bandırma ve Erdek ilçelerinde öne çıkmaktadır (Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024).

1.1.Bölgenin Bitki Örtüsünün Genel Yapısı

Marmara denizi kıyılarında özellikle güneye bakan yamaçlarda ve Ege denizi kıyılarında Akdeniz bölgesine özgü bir bitki topluluğu olan maki yaygındır. Ege kıyılarında 500-600m, Marmara kıyılarında 300-400 metreye kadar yayılış gösteren maki topluluğu yükseklik arttıkça yerini orman alanlarına bırakmaktadır. Bu ormanlar dağların kuzeye bakan yüzlerinde nemli, güneye bakan yüzlerinde kuru orman niteliği taşımaktadır. Bu kesimlerde adaçayı, kekik, ebegümeci, funda, gelincik, ballıbaba ve papatya türlerinin yanısıra funda benzeri dikenli bitkilere de rastlanmaktadır. İlçe arazisinin %60'ı ekime uygundur. Kalan kısım, kısmen bataklık, fundalık ve dağlıktır. İlçe topraklarının %70'i zeytin ağaçlarıyla kaplı olup düz alanlarda tütün ve tahıl tarımı yapılmaktadır. İlçe toprakları içerisinde yer alan dağlar genellikle denize dikey inmektedir. Bu nedenle ilçe kıyıları girintili ve çıkıntılı yapıya sahip olup girintiler ve çıkıntılar boyunca burunlar ve kuytu koylar meydana gelmiştir. İlçeyi saran tepeler ve

sayfiye kesimi çam ağaçları ile kaplıdır. 34 km uzunluğa sahip ilçenin Ege denizindeki kıyılarının gerisinde kalan dağların arasında geniş ve düz alanlar, ovacıklar meydana gelmiştir. (Bayramoğlu Mühendislik, 2022)

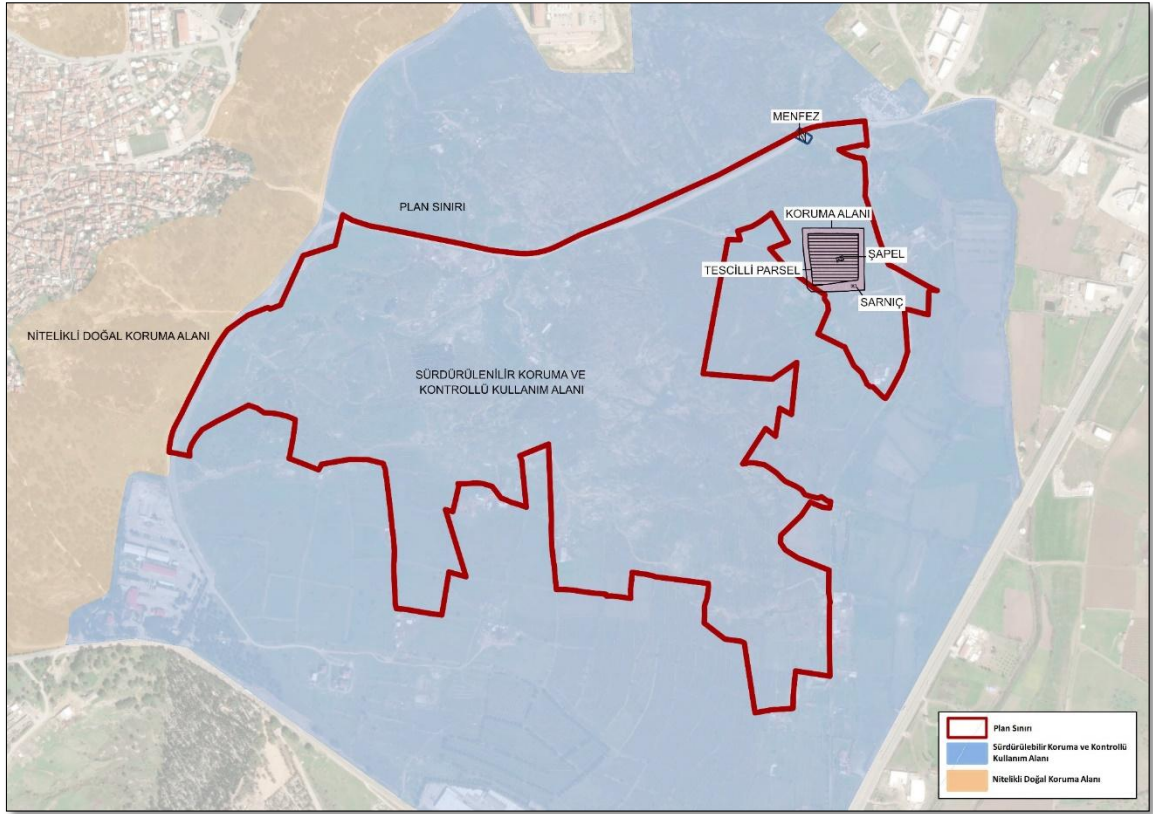
2. PLANLAMA ALANININ EKOLOJİK ÜNİTELERİ

2.1. Planlama Alanının Doğal Sınırlarının Değerlendirilmesi

Güncel uydu görüntüleri ile daha önceden elde edilmiş envanter bilgilerinden faydalanılarak, alanda korunması gereken habitat ile türlerin varlığı ve varsa devamlılığı için doğal eşikler belirlenmiştir. Topoğrafya, arazi formu, su, arazi örtüsü dikkate alınarak alanda yer alan peyzaj karakterlerinin Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı açısından öneme sahip olup olmadığı, doğal özellik taşıyıp taşımadığı, insan eliyle oluşturulup oluşturulmadığı hususları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

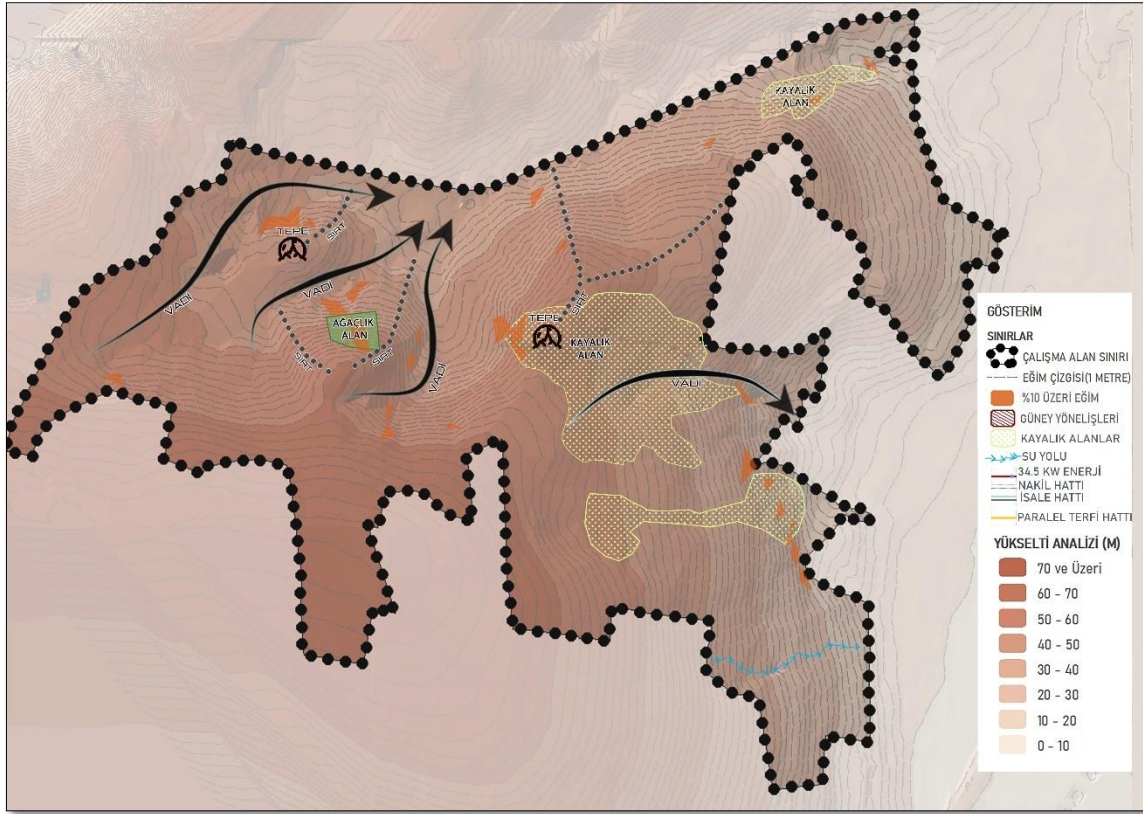
Konum ve çevresindeki gelişme odakları doğrultusunda büyük bir potansiyel taşıyan planlama alanının mekânsal ve işlevsel gelişim sürecini etkileyen unsurlar arasında batısında bulunan kıyı yerleşim alanı, alanın kuzeyinde ve doğusunda yer alan sanayi bölgeleri yer almaktadır. Planlama alanının tamamı 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. Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahallesi'nde bulunan planlama alanı için doğal yapı analizleri doğrultusunda eşik analizi yapılmıştır. Buna göre yerleşmeler için eşik oluşturulabilecek kriterler; eş yükselti, kayalık alanlar, %10 oranın üzerinde olan eğim alanları, vadiler, sırtlar ve tepe noktaları olmuştur.

Planlama alanının batısı, Nitelikli Koruma Alanı olan 3 Temmuz Hatıra Ormanı ile sınırlanmakta ve alanın tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Nitelikli Koruma Alanı sınırı, alan çevresinde doğal bir sınır ve görsel fon oluşturmaktadır. Alanın içerisinde yer aldığı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyet ve yerleşim alanları planlanabilmektedir.



Harita 1: Koruma Statüsündeki Alanlar

Alanın ortasında ağaçlık alan, güneydoğusunda dere yer almakta olup planlama alanında yer alacak fonksiyon alanları için doğal eşik niteliği taşımaktadır. Doğal eşikler korunarak insan ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesi ve muhafaza edilmesi sağlanmalıdır. Alandaki doğal eşikler de bu doğrultuda değerlendirilerek, alan içerisinde konut alanları ve konut alanlarını besleyecek donatı alanlarının yer seçimi buna göre yapılmıştır.



Harita 2: Planlama Alanı Doğal Eşikler

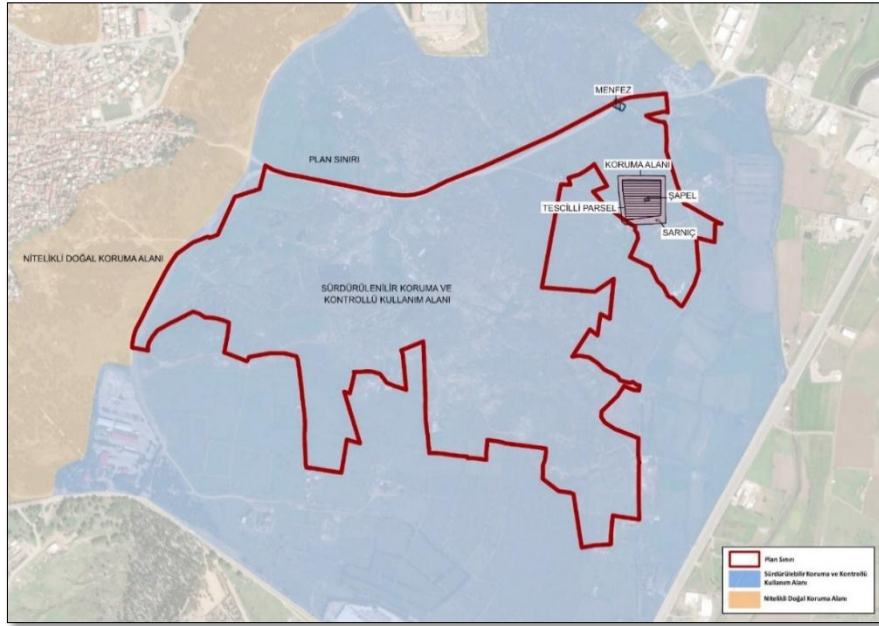


Harita 3: Planlama Alanında Yer Alan Ağaçlık Alan (Sol) ve Dere (Sağ)

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, FETHİYE VE KAZIM KARABEKİR MAHALLELERİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 1.ETAP MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI / PLANLAMA EKİBİ – MİMAR RAPORU

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. Ayvalık İlçesi, Kazım Karabekir ve Fethiye Mahallesi'nde bulunan planlama alanı için doğal yapı analizleri doğrultusunda eşik analizi yapılmıştır. Buna göre yerleşmeler ve tasarım için eşik oluşturulabilecek alanlar ortaya konulmuştur. Eşik sentezi çalışmasında dikkate alınan kriterler; eş yükselti, ağaçlık alan, kayalık alanlar, %10 oranın üzerinde olan eğim alanları, vadiler, sırtlar ve tepe noktaları olmuştur.





Harita 2: Koruma Statüsündeki Alanlar

2.TASARIM İLKELERİ

2.1.Çevresel Değerlerin, Koruma Alanlarının Korunması ve Sürdürülebilirlik

Planlama alanının batısı, Nitelikli Koruma Alanı olan 3 Temmuz Hatıra Ormanı ile sınırlanmakta ve alanın tamamı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır. Nitelikli Koruma Alanı sınırı, alan çevresinde doğal bir sınır ve görsel fon oluşturmaktadır. Alanın içerisinde yer aldığı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyet ve yerleşim alanları planlanabilmektedir. Bu doğrultuda alanda düşük yapı ve nüfus yoğunluğuna sahip sosyal konut alanlarının ve kentsel dönüşüm amaçlı rezerv konut üretiminin yapılması, yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir.

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içerisindeki alan genelinde mekansal kurgu oluşturulurken, kamusal alanlar aynı zamanda açık yeşil alan sistemin bir parçası olarak ele alınmalıdır. Açık yeşil sistem kurgusunda, planlama alanı için bütüncül ve işlevsellik ön plana alınıp çevresel değerlerin ve korunacak alanların doğal tahribatına neden olacak fonksiyon seçiminden kaçınılmalıdır.

2.2.Yüksek Yaşam Kalitesi

Alanın ortasında yer alan ağaçlık alan, güneydoğusunda dere, doğusunda kayalık alanlar yer almakta olup planlama alanında yer alacak fonksiyon alanları için doğal eşik niteliği taşımaktadır. Doğal eşikler korunarak insan ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesi

ve muhafaza edilmesi sağlanmalıdır. Alandaki doğal eşikler de bu doğrultuda değerlendirilerek, alan içerisinde konut alanları, ulaşım kurgusu ve konut alanlarını besleyecek donatı alanları buna göre tasarlanmalıdır.

Planlama alanında önemli bir tasarım unsuru olan yaşam kalitesi, sosyal altyapı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik ile ilgilidir. Sosyal altyapı alanları; sosyal, kültürel ve rekreatif toplumsal ihtiyaçların, eğitim alanlarının, sağlık alanlarının, dini tesis alanlarının, kültürel tesis alanlarının, idari tesislerinin sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek olduğu alanlardır.

Planlama alanında yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla ilk olarak; donatı alanlarındaki yetersizliğin giderilmesi hedeflenmelidir. Bu alanlarda karma kullanımların bir araya gelerek çekim yarattığı, kent hayatını canlandırdığı tasarımlar yapılmalıdır. Yapılarda oluşturulacak bahçe, avlu, park gibi ortak kullanım alanlarında seçilen zemin döşemesi, bitkilendirme gibi unsurlar iklime ve peyzaja göre belirlenerek yaşam kalitesini artırmak hedeflenmelidir.

2.3.Engelsiz Yaşam

Planlama alanında, dezavantajlı grupların sosyal ve kültürel ihtiyaçları dikkate alınarak fiziksel engellerin ortadan kaldırıldığı, engelsiz yaşam alanları oluşturmak üzere tasarım çalışmaları yürütülmelidir.



Harita 3: Vaziyet Planı- Tek Ailelik Mekan Kurgusu



Harita 4: Vaziyet Planı- Çok Ailelik Mekan Kurgu

EK 3: KURUM GÖRÜŞLERİ

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve Kazım Karabekir Mahalleleri, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı, 1.Etap Muhtelif Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı hazırlanması için;

1. Ayvalık Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü,
2. Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü,
3. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü,
4. Balıkesir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü,
5. Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Daire Başkanlığı,
6. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı,
7. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Daire Başkanlığı,
8. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı,
9. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı,
10. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı,
11. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı,
12. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı,
13. T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtım Dairesi Başkanlığı,
14. T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü,
15. T.C. Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı,
16. T.C. Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı,
17. T.C. Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,
18. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü,
19. T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
20. Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü,
21. T.C. Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü,
22. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü,

23. ULUDAĞ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği
24. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı
25. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü, Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı-TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü
26. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
 - a. 25.08.2021 tarih ve 3046 sayılı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı
 - b. 24.11.2021 tarih ve 3295 sayılı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı
27. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
 - a. 26.09.2023 tarih ve 5391 sayılı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı
28. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı
29. T.C. Balıkesir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü
30. T.C. Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
31. T.C. Balıkesir Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü
32. T.C. İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı
33. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
34. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü
35. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
36. Tarım ve Orman Bakanlığı, 2.Bölge Müdürlüğü



T.C.
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-20956803-115.99-110034
Konu : Asgari Mesafe Tespit Tutnağı

İSTANBUL PLANLAMA VE PROJELER DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.08.2024 tarihli ve 665528 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda söz konusu ilçemiz, Kazımkarabekir - Fethiye Mahalleleri muhtelif parsellere ilişkin yazınız ekinde sunulu imar plan taslağında; Kazımkarabekir Mahallesi 789 ada, 1 parsel üzerinde yer alan, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi üzerinde konumlu öneri akaryakıt ve servis istasyonu alanının bulunduğu aynı yön güzergahı üzerinde önceki 1000 metre mesafe içerisinde ve sonraki 1000 metre mesafe içerisinde akaryakıt ve servis istasyonu bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Nihat GÜRBÜZ
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: d783b0f9-fc7e-44d3-a209-e50fe6c81b8c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Fevzipaşa Vehbibey 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 TÜZMEN
Şehir Plancısı
Telefon No: -





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 ilkesel 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-0SoL1W-118d2T-5gBSnt-OaH5/3I1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Fevzipaşa Vehbibey 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:



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

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 yazımız.
c) 29.03.2021 tarihli ve 11977187-115.01.02-E.13959 sayılı yazımız.
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.

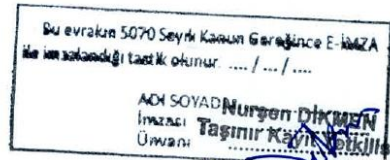
İlgi (a) yazıya konu alanda imar planı çalışmaları yapılması sırasında; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi (ç-d-e-f-g-ğ-h) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 3194 sayılı İmar Kanunu, 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- Ayvalık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan 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





T.C
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-63540818-769-252745323
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi,
Kazımkarabekir ve
Fethiye Mahalleleri Muhtelif
Parsellere İlişkin İmar Planı Kurum
Görüşü.

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

İlgi : 22.08.2024 tarihli ve E-34559729-754-665528 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazıda; İlimiz, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde, mülkiyeti TOKİ'ye ve özel mülkiyette bulunan muhtelif parsellerde yer alan taşınmazlarda, tarafınızca "Sosyal ve Kentsel Dönüşüm Amaçlı Rezerv Konut Uygulaması" planlanmasına yönelik, tarafımızdan kurum görüşü talep edilmiştir.

Müdürlüğümüz Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığı'nın, ekte sunulan 29.08.2024 tarih ve 252551510 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması halinde; İlimiz, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde bulunan muhtelif taşınmazlarda, "Sosyal ve Kentsel Dönüşüm Amaçlı Rezerv Konut Uygulaması" planlamalarının yapılmasında/uygulanmasında, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Uzm. Dr. Serkan Kadir KESKİN
İl Sağlık Müdürü

Ek: Ayvalık, Kazımkarabekir, Fethiye Mah. Akaryakıt İstasyonu Sağlık Koruma Bandı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 6B09DF86-A377-422F-8E22-6CF8632C28EA

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>

Bahçelievler 100. Yıl Cad., 289 Sk, D:No:4 10000
Telefon No: 02662459595
e-Posta: Internet Adresi: https://www.saglik.gov.tr/
Kep Adresi:

Bilgi için: AHMET NAZMAN
Hizmetli
Telefon No: 02662430366 - 1243





T.C
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-82073107-045.99-252551510
Konu : Ayvalık, Kazımkarabekir, Fethiye Mah.
Akaryakıt İstasyonu Sağlık Koruma
Bandı

29.08.2024

BALIKESİR DESTEK HİZMETLERİ BAŞKANLIĞINA
(Mali Hizmetler Birimi)

İlgi : 27.08.2024 tarihli ve E-63540818-769-252289773 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; İlimiz Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahallelerinde mülkiyeti TOKİ ve özel mülkiyette bulunan muhtelif parsellerde yer alan taşınmazlarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca “Sosyal ve Kentsel Dönüşüm Amaçlı Rezerv Konut Uygulaması” planlandığı ve söz konusu planlama alanının “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında” kaldığı belirtilerek “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” ve “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge” doğrultusunda plan sınırı içerisinde yer alan **Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı** ile ilgili Sağlık Koruma Bandı mesafesinin belirlenip ilgili kuruma iletilmek üzere Başkanlığınıza gönderilmesi istenilmektedir.

Yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonları; “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” kapsamında ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak yer almaktadır. Bahse konu yönetmelik kapsamında birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler Büyükşehir Belediye Başkanlıklarınca, ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseseler ise İlçe Belediye Başkanlıklarınca ruhsatlandırılmaktadır.

Söz konusu yönetmeliğin, 23. Madde son paragrafında “İkinci sınıf gayrisihhi müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depoları, bunlara ait dağıtım merkezleri, perakende satış yerleri, akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir” denilmektedir; söz konusu işyerlerini ruhsatlandırmaya yetkili olan Ayvalık Belediye Başkanlığı tarafından oluşturulan inceleme kurulunca sağlık koruma bandı mesafesinin belirlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Yakup İMREN
Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: B870BB4E-A0D3-4DED-9A2F-17B8E87C6096

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Bahçelievler Mah. 100. Yıl Cad. 5124. Sk. No: 3/3 10050 Altıeylül/BALIKESİR

10050

Telefon No: 0000000000

e-Posta: İnternet Adresi: <https://www.saglik.gov.tr/>

Kep Adresi:

Bilgi için: HAKKI İLBAY

Çevre Mühendisi

Telefon No: 02000000000





T.C
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BALIKESİR İDARİ
HİZMETLER BİRİMİ
27/04/2021 01:08 - E-48728410 - 755.01 - 01-439
00139307513

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
Altıteyitil/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.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.12672044- 175.09 / 1629066
Konu : İmar Planı

24.09.2024

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

İlgi: Bila tarihli ve E-34559729-754-665528 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkarabekir ve Fethiye Mahalleleri kapsamında imar plan çalışmalarının tamamlandığı belirtilerek plan sınırları içerisinde yer alan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı hakkında geçiş yolu izin belgesine esas görüşümüz istenilmektedir.

Yapılan incelemede, söz konusu alanın **sorumluluk ağıımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahımızın dışında** bulunduğu tespit edilmiş olup, anılan kesimde planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'na düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesi konusunun ilgili Belediye Başkanlığınca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ve rica ederim.

İsmail AKDUMAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

DAĞITIM:
Gereği:
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği
Bakanlığı
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi
Başkanlığı

Bilgi:
Karayolları 29. Ayvalık Şube Şefliği

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "qprvh9BDB951"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin : S.Çağdaş ÇİZMECİLER

Yol Boyu Tesisleri Teknisyeni

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Telefon : 35581

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : cizmeciler@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -



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 Kötelyli 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.
MİLLÎ 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

BELENİN 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



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 İdareimiz 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: PWCEC-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 m² yüz ölçümüne 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-j jGVD+-DgC9mrJu Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Kuyuncular 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, İdaremiş 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 görüşümüşün 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)

M7204

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:



M 7304
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 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 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
02.04.2021

Sayı : E-43762547-115.01.02-14849

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 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 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 İdaremiş 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 İdaremiş 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-ehys>

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@bali-kesir.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-MOeaxV-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-kesir.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 yazınız.
b) 22.08.2022 tarihli ve E-13724487-756.01-4385985 sayılı yazınız.

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

Bilgi için: Ayşe KUNT

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

Şehir Plancısı

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



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.

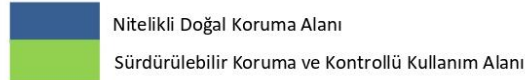
27 Ekim 2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 2. maddesinin (j) bendinde yer alan *"Amt ağaçlar hariç, tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tescil 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



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, İlîmiz, 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' 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: SRDtnN-UjEwNp-ikh79U-ixBB4z-tNAvmkA8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ticisleri-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

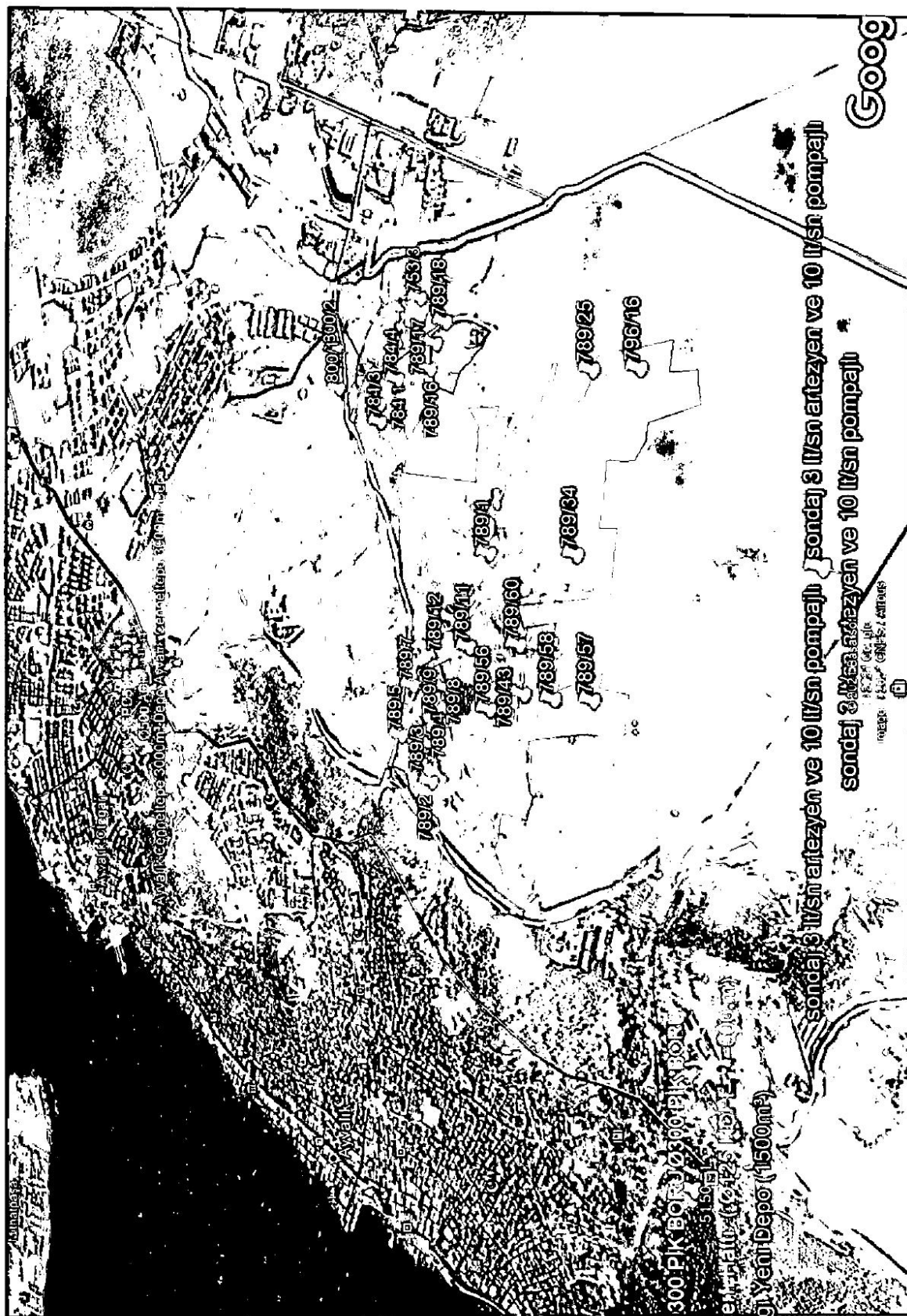
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: SRDt.nN-UjEwNp-ikh79U-iXBB4z-tNAvmkA8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ticisleri-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

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 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' luk 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-1SWbE6-s0wFTf-tAcRw9-+MiVSoSn Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Vural KORKMAZ
Mühendis
Telefon No:2315



ğüzergâhı 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

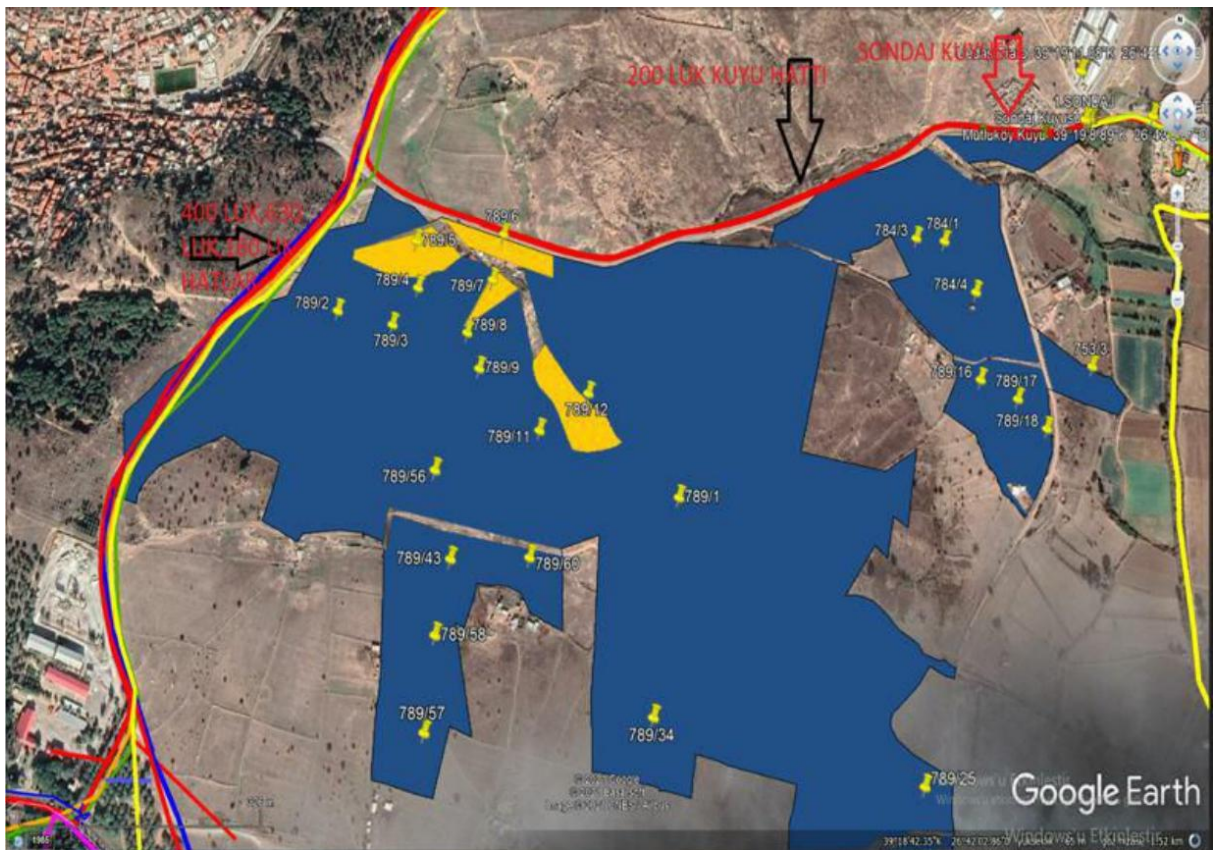
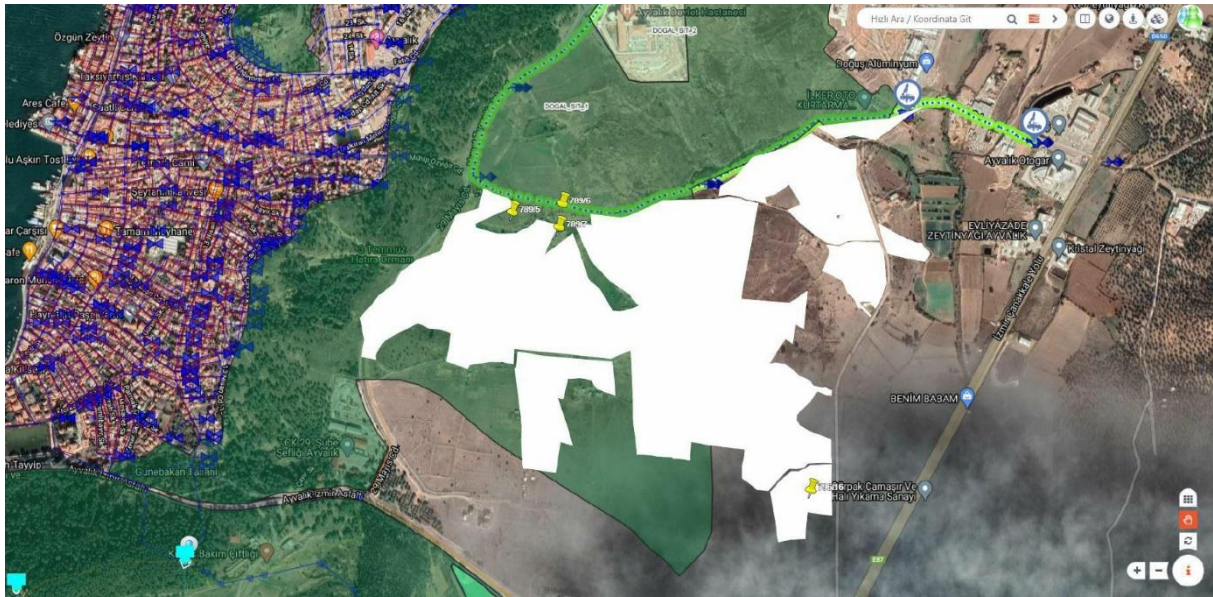
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: S9AwNE-iSWbE6-s0wFTf-tAcRw9-+MiVSoSn 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 yazınız ve ekindeki belgeler
incelenmiştir.

İlgi yazınız ekinde koordinatları verilen alanda, Kuruluşunuza 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	Telefon	: (312) 297 2946
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	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
Süreklili 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 *"Madenlik 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: bsrkod:EBYS04863BLGN6LDKV3P-0PG3-OMFZ-VWISGWYZZ2QNBP5 6evrakNo: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)'nın 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, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ederim.

Kazım ATMAÇA
Mühendis A.B.
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
MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI
GÜMÜŞÇESME MAH.FARUK KULA CAD. NO:2/6 10040
ALTIEYLÜL/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211
KEP Adresi : msb.insble10@hs01.kep.tr

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

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: Turgut AYDIN
UNVANI : 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 Bilgi için:Elvan KÖKSAL
No:352/B Altıyıl / BALIKESİR Memur
Telefon No:+90266 244 53 68 Belge Geçer No:0266 243 95 79





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 üzerinde 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
E-Posta : insaatemlak10@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: V. AKSOY
Unvan : Mimar
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.

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: insaatmlak10@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
alandaki 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 yazınız.

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 yada 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 Rüşubat 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 yapımı 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 rüşubat 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 : DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Atatürk Mahallesi Bandırma Caddesi No:55/8

Bilgi için: Ertan 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, prosete bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlayan akifer kısmının; çimento ile tectrit 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 kirlenmesi önlenmelidir.**
8. Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca 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: Ertan 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 oluşturmayı 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

Karesi/BALIKESİR

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

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

Bilgi için: Ertan ÇANAKCI
Tekniker



Evrak Tarih ve Sayısı: 29/03/2021-6484

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



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

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 Doğrulamak İçin: https://dvsorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BENDENT3D_Pln_Kodu_81312

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Fatih KESKİN

E-Posta Adresi : fauh.keskin@uedas.com.tr

Çarşı 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 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.
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 - Uydü Görüntüsü
- 5 - 18/03/2021 tarihli 34559729-34949 sayılı yazı.
- 6 - Dağıtım Listesi





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
ve Fethiye Mahalleleri Muhtelif
Parsellere İlişkin 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 yayımlanarak 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 Yönetmeliği

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

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.kultur.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 Müdürlüğü'nün 09.08.2021 tarih ve 1470325 sayılı yazısı, Ayvalık Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 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
ÇAĞLITÜTÜNCİGİL
(BULUNMADI)

BAŞKAN YARDIMCISI
İsmail ARSLAN
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Mehmet
TEKOC AK
İMZA

ÜYE
Tamer KOÇ
İMZA

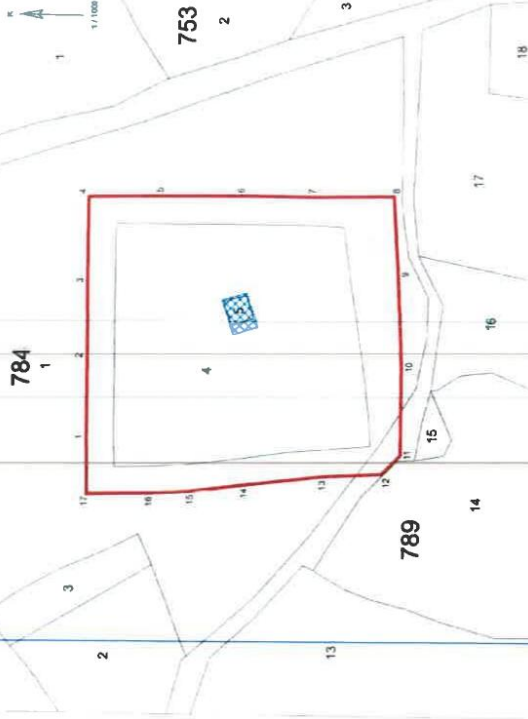
ÜYE
Fatma Dilek ÖZTÜRK
İMZA

ÜYE
Aişe Büşra EKİCİ
(BULUNMADI)

ÜYE
Koray KARABULUT
Balıkesir Büyükşehir
Beld. Başk. Temsilcisi
İMZA

ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
İMZA

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazınkarabekir Mahallesi, 784 Ada 4 ve 5 Parselde Bulunan
Şepeli ait Korunma Alanı Haritası



LEJANT

	KORUNMA ALANI SINIRI
	ŞAPEL
	SARNIÇ
	PARSEL SINIRI

Şepeli Koordinat Listesi

Nöme	X	Y
1	452041.00	452041.00
2	452041.00	452041.00
3	452041.00	452041.00

Sarnıç Koordinat Listesi

Nöme	X	Y
1	452041.00	452041.00
2	452041.00	452041.00
3	452041.00	452041.00

Korunma Alanı Koordinat Listesi

Nöme	X	Y	Nöme	X	Y
1	452041.00	452041.00	1	452041.00	452041.00
2	452041.00	452041.00	2	452041.00	452041.00
3	452041.00	452041.00	3	452041.00	452041.00
4	452041.00	452041.00	4	452041.00	452041.00
5	452041.00	452041.00	5	452041.00	452041.00
6	452041.00	452041.00	6	452041.00	452041.00
7	452041.00	452041.00	7	452041.00	452041.00
8	452041.00	452041.00	8	452041.00	452041.00
9	452041.00	452041.00	9	452041.00	452041.00
10	452041.00	452041.00	10	452041.00	452041.00
11	452041.00	452041.00	11	452041.00	452041.00
12	452041.00	452041.00	12	452041.00	452041.00
13	452041.00	452041.00	13	452041.00	452041.00
14	452041.00	452041.00	14	452041.00	452041.00
15	452041.00	452041.00	15	452041.00	452041.00
16	452041.00	452041.00	16	452041.00	452041.00
17	452041.00	452041.00	17	452041.00	452041.00
18	452041.00	452041.00	18	452041.00	452041.00



Şepeli

Şepeli KAYA
İmza

*Koordinatlar ITRF-96 sistemine göre UTM 36 derece projeksiyon sisteminde.

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 Mahallesinde, 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 Mahallesinde, 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.

ASLI GİBİDİR

Salih ÇAKAN,
Müdür Y.

BAŞKAN
Prof. Dr. Ersel
ÇAĞLITÜTÜNCİGİL
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
İsmail ARSLAN
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Mehmet
TEKÖCAK
İMZA

ÜYE
Tamer KOÇ
İMZA

ÜYE
Fatma Dilek ÖZTÜRK
İMZA

ÜYE
Aişe Büşra EKİCİ
İMZA

ÜYE
Koray KARABULUT
Balıkesir Büyükşehir
Beld. Başk. Temsilcisi
İMZA

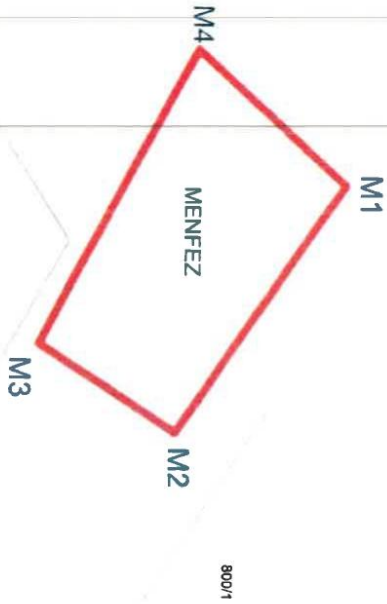
ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Belediye
Başkanlığı Temsilcisi
İMZA

Balkesir İli, Ayvalık İlçesi, Kazımkaşbekir Mahallesi'nde Bulunan Menfeze ait Korunma Alanı Haritası



Nokta No	Y	X
M1	475312.983	4353947.214
M2	475336.417	4353931.013
M3	475328.164	4353917.920
M4	475299.940	4353933.102

ITRF 93 Dencesi





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 ilişikte 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

Damlupınar 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: 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 KAYMAKAMLIĞINA (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.kulttur.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@kltur.gov.tr
e-posta: balikesirkurul@kltur.gov.trİnternet Adresi: www.kltu

Bilgi için:Emre DEMİRAL
Şehir Plancısı



T.C.

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@kts01.kep.tr
e-posta: balikesirkurul@kts01.kep.tr İnternet Adresi: www.kulfi

Bilgi için: Emre DEMİRAL
Şehir Plancısı



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 sayılı 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 sayılı 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)

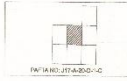
ÜYE
Safa AVCIOĞLU
(İMZA)

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)

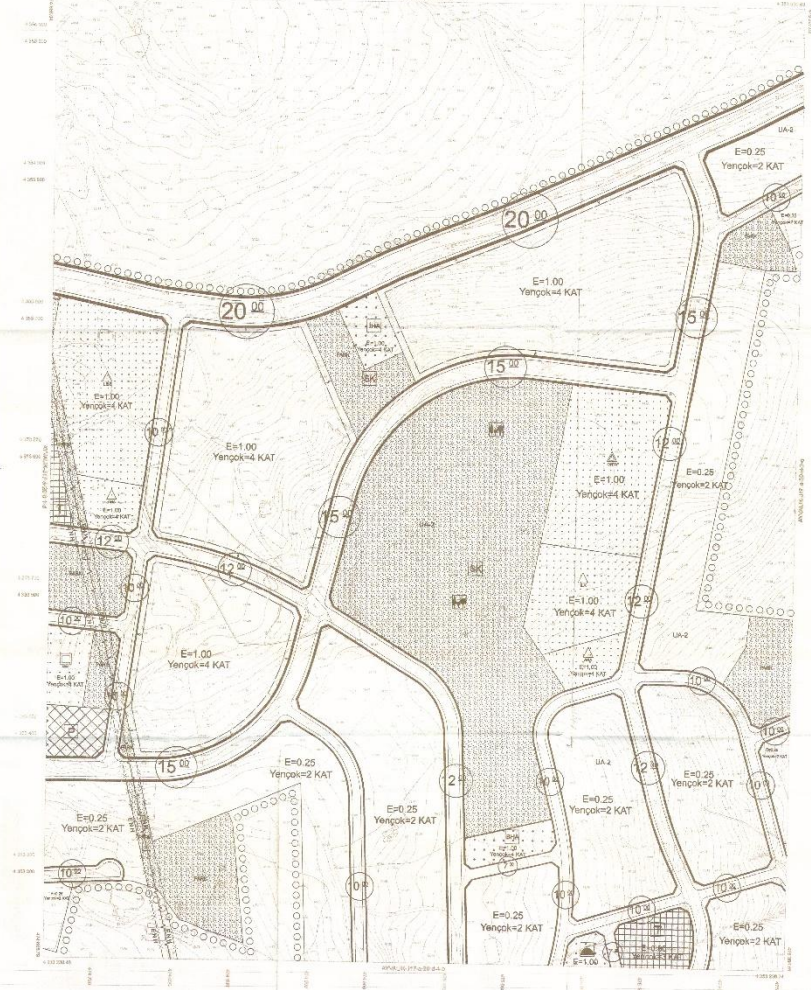
BALIKESİR İLÇE MÜHÜRÜ
BALIKESİR İLÇE MÜHÜRÜ
BALIKESİR İLÇE MÜHÜRÜ
BALIKESİR İLÇE MÜHÜRÜ



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

BALIKESİR

AYVALIK-J17-a-20-d-1-c



1/1000

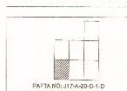
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

AYVALIK

AYVALIK

AYVALIK

BALIKESİR İL YATIRIM VE KURUMSAL YATIRIMCILARININ İNŞAAT PROJELERİNİN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN KURUMSAL YATIRIMCILARIN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN KURUMSAL YATIRIMCILARIN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN



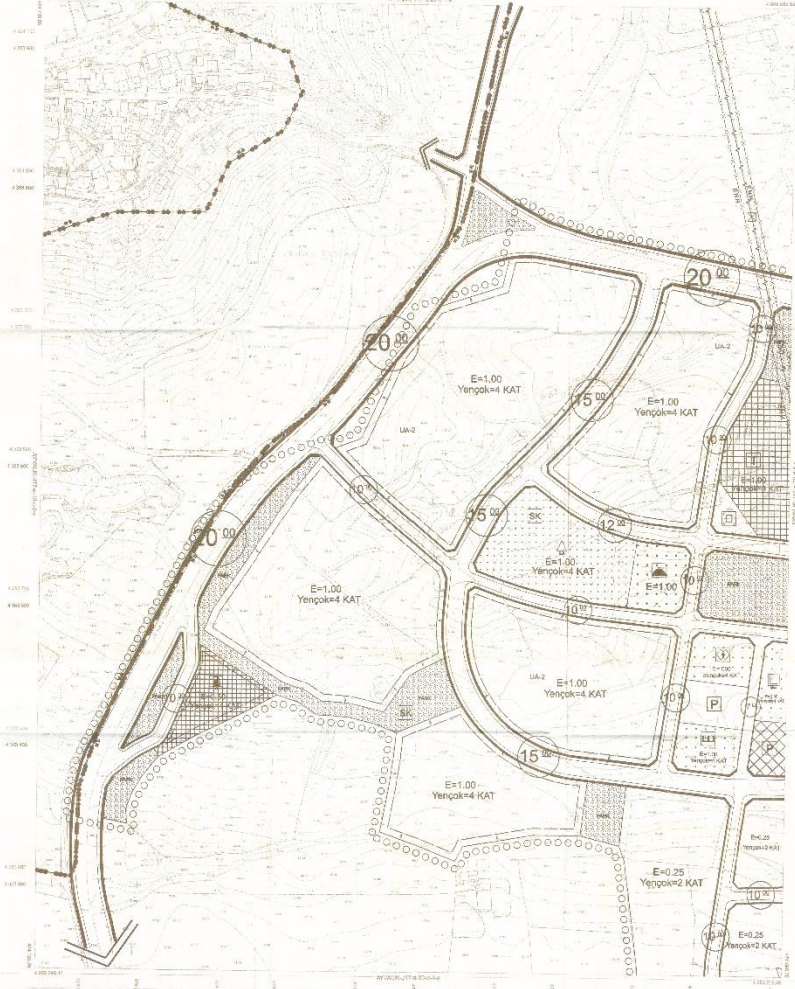
PAFTA NO: J17A-20-D-1-D

15.04.2022
10.04.2024

gözet
T.C. MİLLÎ
KURUMSAL
YATIRIMCILARIN
İZLENİMLERİNE
İLİŞLİN

AYVALIK-J17-a-20-d-1-d

İL-BALIKESİR



1/1000

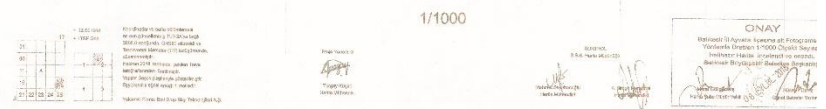
YATIRIM VE KURUMSAL YATIRIMCILARININ İNŞAAT PROJELERİNİN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN KURUMSAL YATIRIMCILARIN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN KURUMSAL YATIRIMCILARIN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN



ONAY
T.C. MİLLÎ KURUMSAL YATIRIMCILARININ İNŞAAT PROJELERİNİN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN KURUMSAL YATIRIMCILARIN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN KURUMSAL YATIRIMCILARIN İZLENİMLERİNE İLİŞLİN

[illegible]

AYVALIK-J17-a-20-d-2-a

[illegible]



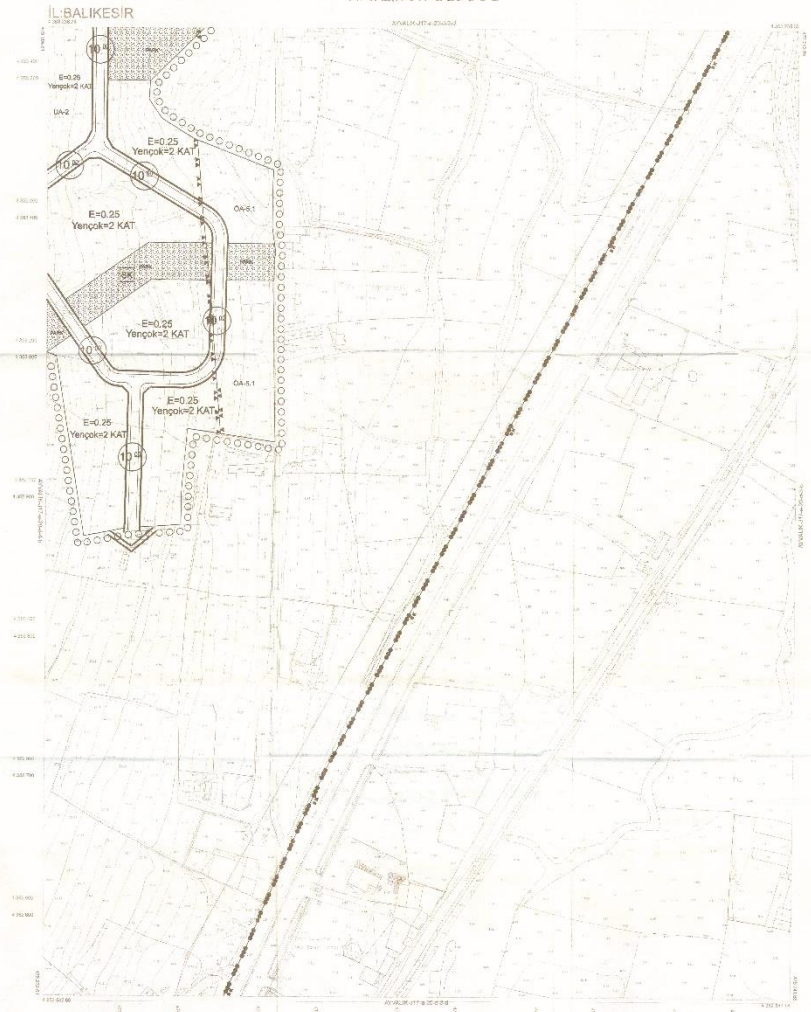
BALIKESİR İLİYALIK LİSESİ FETİHİYE
KÖYÜNDEN İZMİR İLİYALIK LİSESİNE
KÖYÜNDEN İZMİR İLİYALIK LİSESİNE
KÖYÜNDEN İZMİR İLİYALIK LİSESİNE



15.01.2013
15.01.2013

Handwritten notes and signatures in the left margin.

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



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

ONAY
Gözetilmiştir. (I have checked.)
İzmir İl Yıllık Lisesi
İzmir İl Yıllık Lisesi
İzmir İl Yıllık Lisesi

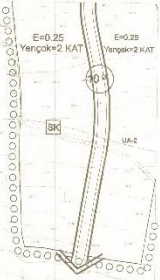
BAHİMİR İLİ BALIKESİR İLİNE KİMLİK
KURUMSAL VE KİMLİK KURUMSAL
KURUMSAL KİMLİK KURUMSAL
KURUMSAL KİMLİK KURUMSAL



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a small table with numbers.

İL: BALIKESİR

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

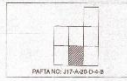


1/1000



ONAY
Başbakanlık İktisadi ve Sosyal Bilimler Bakanlığı
Ticaret Bakanlığı
Ticaret Bakanlığı
Ticaret Bakanlığı
Ticaret Bakanlığı

BALIKESİR İLİ AYVALIK İLÇESİ FETHİYE VE KAZIM KARABEKİR MAHALLELERİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

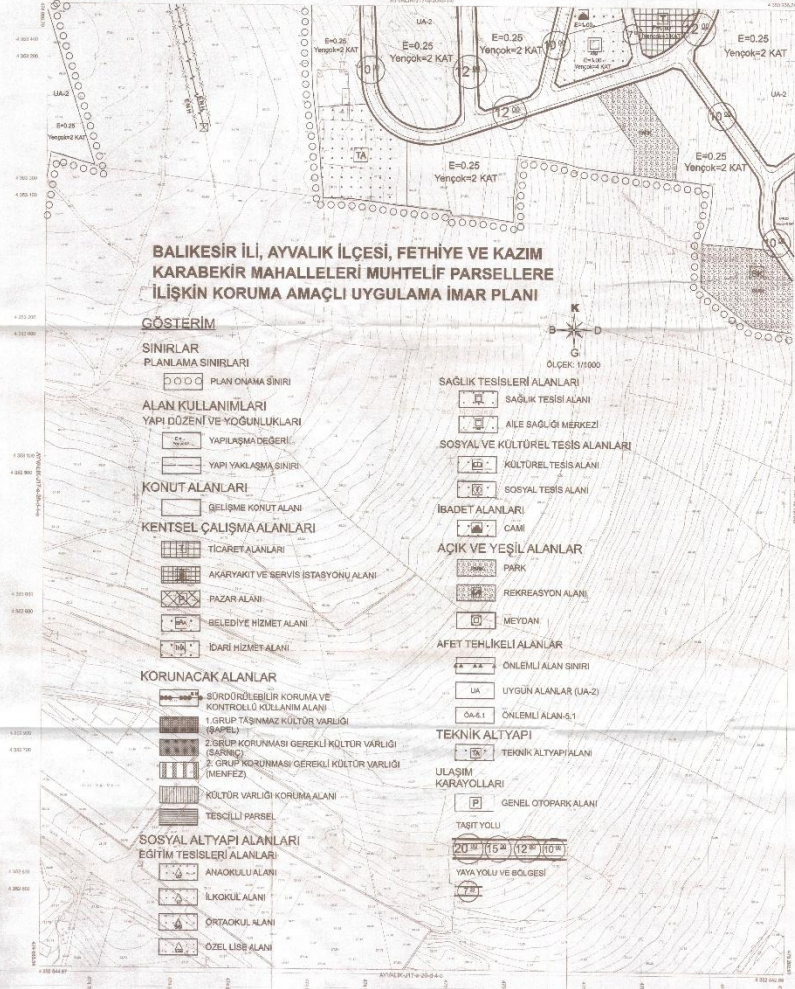


9. 15. 15
18. 01. 2019

İmar Planı
Mühür
Tarih
Yer

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

İL BALIKESİR



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, FETHİYE VE KAZIM KARABEKİR MAHALLELERİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

YAPILAŞMA DEĞERİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

GEÇİME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANLARI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

PAZAR ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

İDARI HİZMET ALANI

KORUNACAK ALANLAR

SİRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI

1. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI (PAZEL)

2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI (SARINC)

3. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI (MENFEZ)

KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANI

TESCİLLİ PARSEL

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

ANAKULU ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

ÖZEL LİSİS ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

REKREASYON ALANI

MEYDAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALAN SINIRI

UYGUN ALANLAR (UA-2)

ÖNEMLİ ALAN-S.1

TEKNİK ALTYAPI

TEKNİK ALTYAPI ALANI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

GENEL OTOPARK ALANI

TARİT YOLU

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

1/1000

ONAY

Balikesir İl İmar ve Şehircilik İlçe Müdürlüğü
Yerel Yönetim Kurumları
Mühür
Tarih
Yer



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



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 Manialar 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 mania 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 mania 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 oluşturmadığına 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 : CDMIWKYRXCFPWJXAEFT 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 ERİC
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'i 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

Faks:0 (266) 2430252

Kep: sanayiveteknolojibakanligi.balikesir@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Pelin TEKOL Mühendis

e-posta: pelinagi@sanayi.gov.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 kullanılamayacağının, 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 yazınız.
b) 27.09.2022 tarih ve 296403 sayılı yazınız.
c) 14.10.2022 tarih ve E-45099500-230.04.02-7362893 sayılı yazınız.
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 İl 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 hazırlatılarak yazımızın tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde onaylanmak üzere Müdürlüğümüze intikal 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>

Paşalanı 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>

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



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
Uzakhk	: 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.Etüdün 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 6 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 sık 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.



Handwritten signature in blue ink.

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 47 26



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

44 87 8 7

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
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 Vastı	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 Harici	Tescil Harici	KURU MARJİNAL	YOK
TOPLAM					642.008,82				

Mehmet Akif AŞÇIOĞLU
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 Akil ASKIOĞLU
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-4F83-91E7-3C7C1D9E08D3 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>
Adres: Bahçelievler Mahallesi Menekşe Sokak No:1 BALIKESİR Bilgi için: İsmail DÖNMEZ
Telefon: (0266) 241 19 42 Belgegeçer: (0266) 241 66 52 Büro Personeli
Elektronik Ağ: <http://balikesir.gsb.gov.tr> e-posta: balikesir@gsb.gov.tr
KEP Adresi: genclikvesporbakanligi@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, Kazınkarabekir 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 sekreteryaya 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.

Şeno1 ŞENOĞLU
J.Albay
Komutan a.
Tşk. ve Kdr. D.Bşk.

Ek: Hava Fotoğrafi (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 İnternet 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:KHHRKHRK04@jgnk.tsk İnternet Adresi:<https://www.jandarma.gov.tr>

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

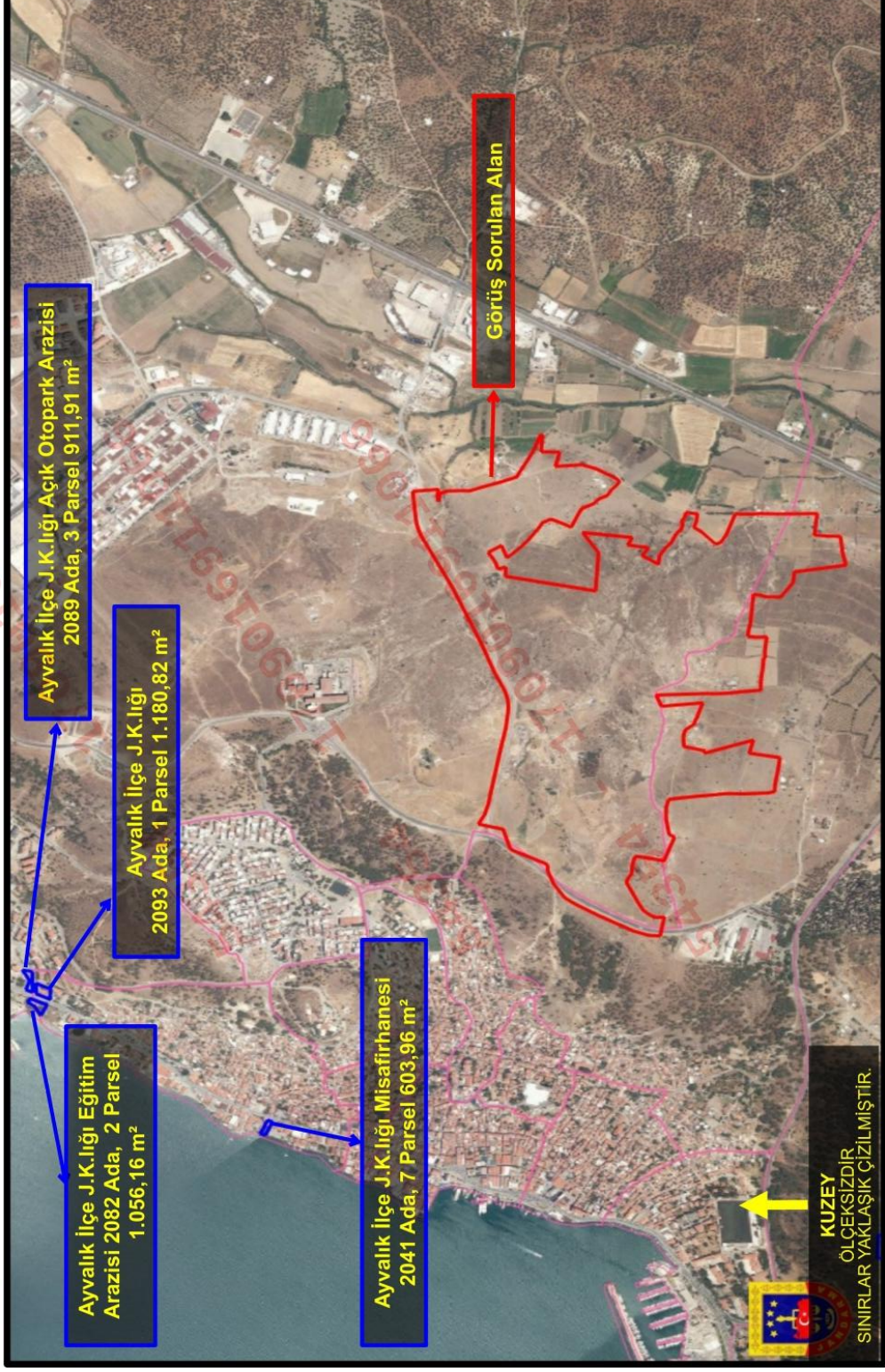
Kep Adresi:jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Belgeyi Çıkaran 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 görüşünüz 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 Bilgi için: Gencay SERTER
Telefon: (0312) 207 50 00 Şehir Plancısı
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





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 Teşekkülümüz görüşünün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenmiştir.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 286 ada 12 parsel dışında söz konusu alanda Teşekkülümüz 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

KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Bilgi için:Yasemin KIBAR
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 Bilgi için: Ceyhan ÖZKAN
Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02 Mühendis
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



Ela BARUT
Şehir Plancısı

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, FETHİYE VE KAZIM
KARABEKİR MAHALLELERİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA
VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 1.ETAP MUHTELİF
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

Plan İşlem No: KNİP-101086854, KUİP- 101086855

Kurum Arşiv No: 28/2025

Ölçek: 1/1000,1/5000

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Fethiye ve Kazım Karabekir Mahalleleri,
Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı, 1.Etap Muhtelif
Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1.000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu
EKİDİR

-Bu Plan Araştırma Raporu -84- sayfadır-

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

Şule DURGUT ÖZTÜRK

İmar Planlama Daire Başkanı