

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ
2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

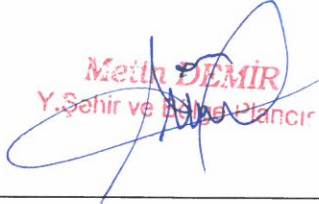
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2025

A

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi 2037 Ada / 95-98-99-100-114 Ve 131 Nolu Parseller İçin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	KAŞE/İMZA
Metin Demir Şehir ve Bölge Plancısı	 Metin DEMİR Y.Şehir ve Bölge Plancısı
Fatih İLGÜÇ Mimar	 Fatih İLGÜÇ Mimar
Burak ORDU Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi (Harita Mühendisi)	 Burak ORDU Harita Mühendisi

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	11
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:.....	18
3.1. FİZİKSEL YAPI	18
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	21
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	22
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI	22
3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞE/YAPILAŞMA ALANLARI	27
3.6. SEKTÖREL YAPI.....	27
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	27
3.8. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	27
3.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	32
3.10. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR.....	32
3.11. MÜLKİYET YAPISI.....	33
3.12. ARAZİ FOTOĞRAFLARI.....	34
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	39
5. SENTEZ	48
6. PLANIN GEREKÇESİ:.....	52
7. PLANLAMA KARARLARI:.....	52
8. PLAN NOTLARI:.....	54
9. EKLER.....	56

ŞEKİL LİSTESİ:

Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.....	5
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	6
Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Uzak).	7
Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Yakın).....	8
Şekil 5. Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu	9
Şekil 6. Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu	10
Şekil 7. Planlama Alanı – 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.	16
Şekil 8. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.	18
Şekil 9. Planlama Alanı – Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.....	19
Şekil 10. Planlama Alanı – Ayvalık Türközü Ilıca Sıcaksu Haritası.....	21
Şekil 11. Planlama Alanı – Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	21
Şekil 12. Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	23
Şekil 13. Planlama Alanı – Planlama Alanı-Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.	24
Şekil 14. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....	25
Şekil 15. Planlama Alanı - Ayvalık Kentsel Altyapı Paftası	26
Şekil 16. Mülkiyet Analizi.....	33
Şekil 17. Planlama Alanı ve Çevresi Bina Genel Kullanım Paftası	48
Şekil 18. Planlama Alanı ve Çevresi Bina Kat Yüksekliği Paftası.....	49
Şekil 19. Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanım Paftası	50
Şekil 20. Planlama Alanı ve Çevresi Sentez Paftası.....	51

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

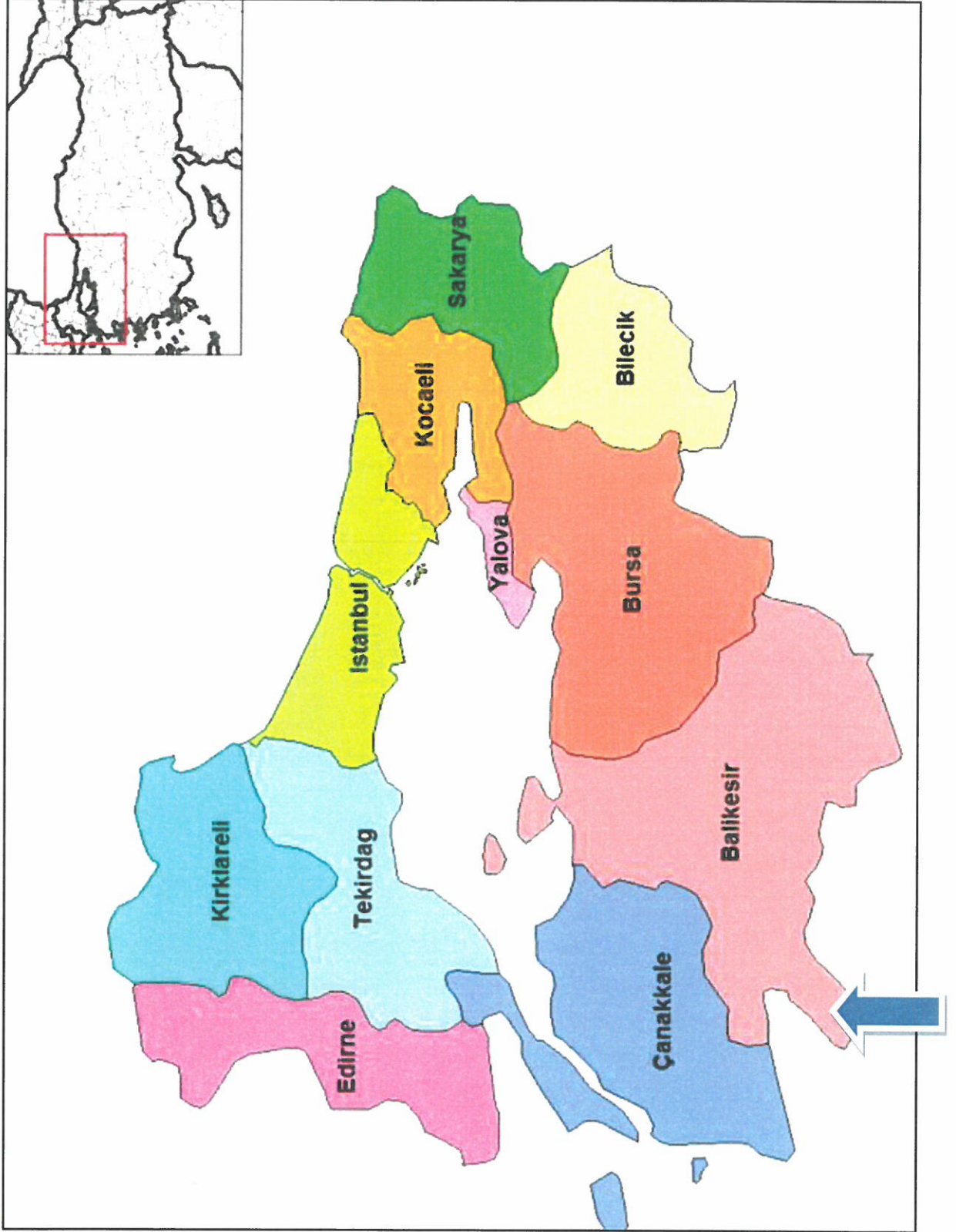
Planlama alanı; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi 2037 Ada / 95-98-99-100-114 ve 131 Nolu Parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı, 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makam Oluru ile onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanında kalmaktadır.

Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

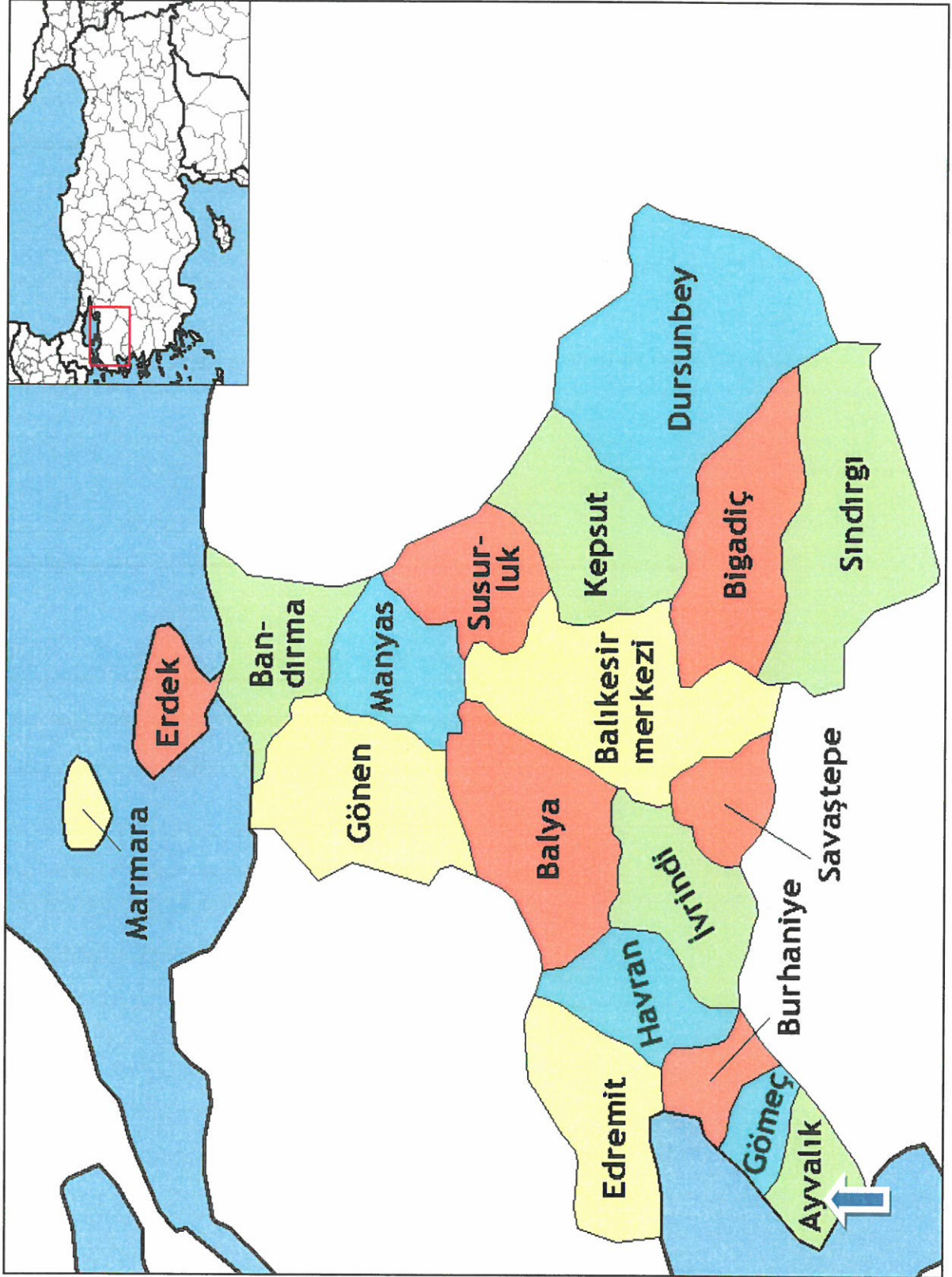
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

Ayvalık, Ege Bölgesinin bir ilçesidir. Ege Denizi kıyısında olup, Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın batısı Ege denizi, kuzeyi Burhaniye, doğusu Bergama, güneyi Dikili'yle çevrilidir. Doğal sınırlarını şöyle sıralayabiliriz: Kuzeyde Bezirgân Deresi, Gömeç (Armutova) ve Gümüşlü yolu, doğuda Sazanlık Deresi, Hisar, Demirhan Boğazları, güneyde Altınova, güneybatıda Kaplan Dağları'nın oluşturduğu Sarımsak Yarımadası bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Uzak).

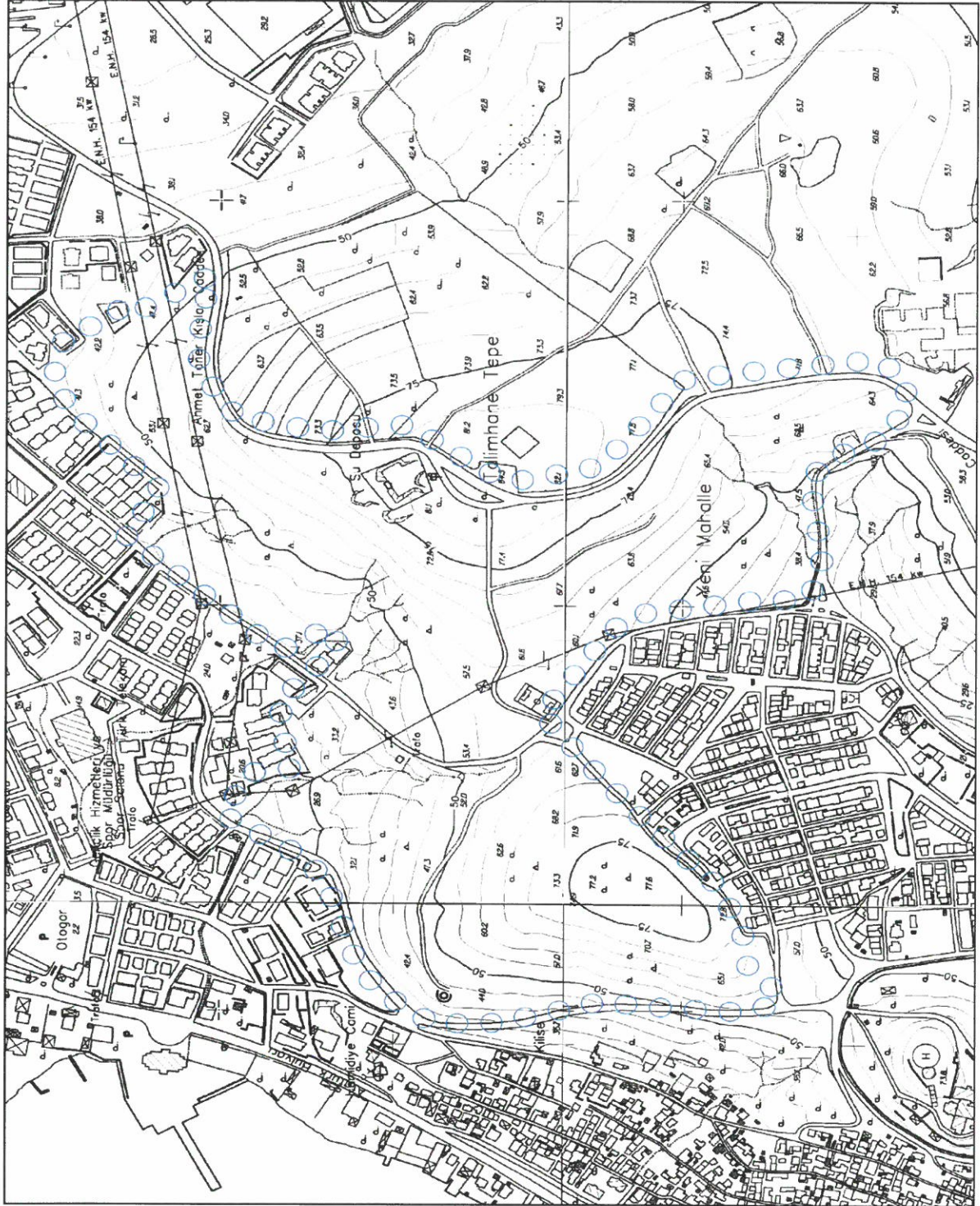
BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Yakın).

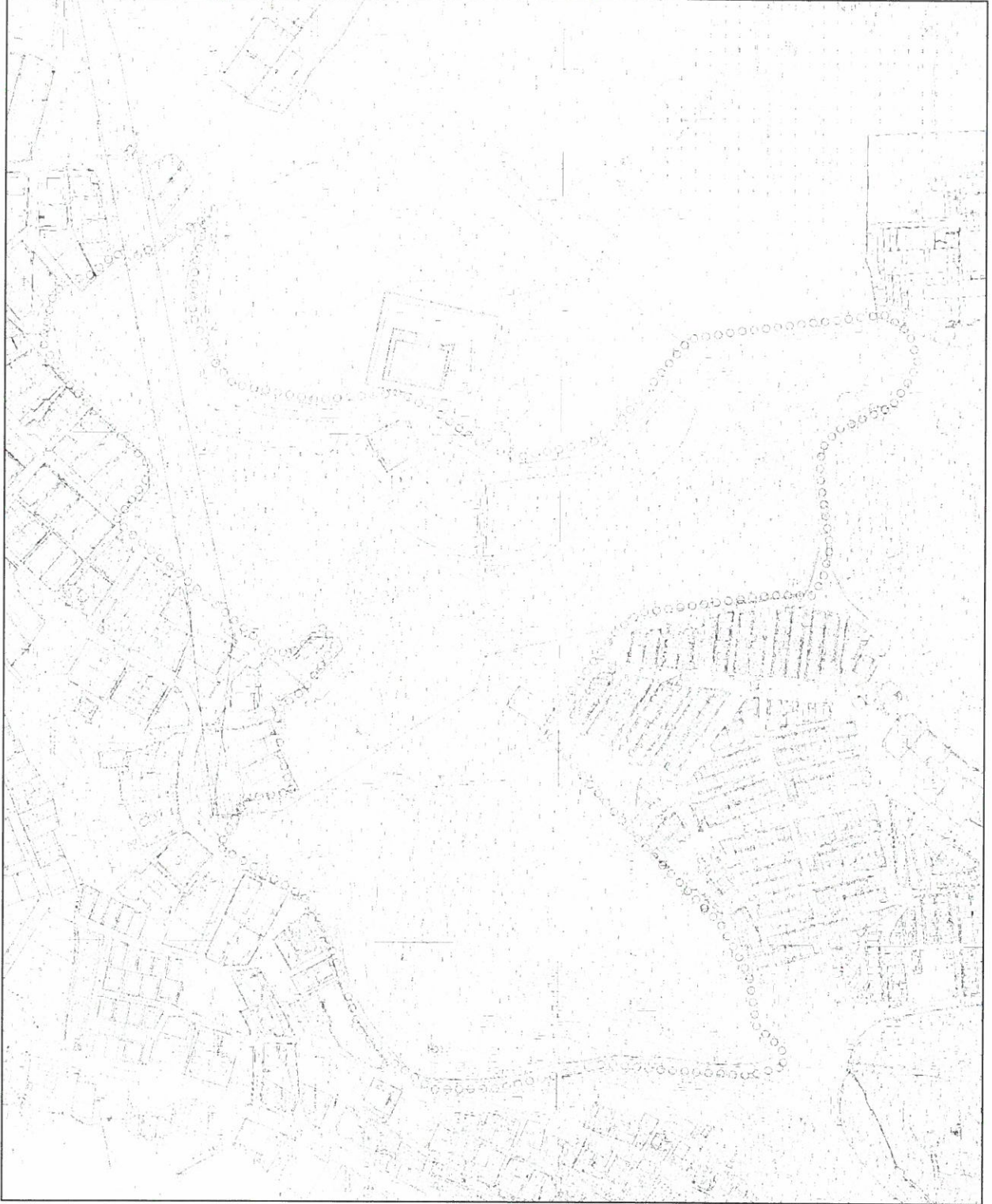
(Handwritten signature)

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli J17A19B, J17A19C, J17A20A, J17A20D pafta nolu halihazır haritalar ve 1/1000 ölçekli J17A19B3C, J17A19C2B, J17A20A4C, J17A20A4D, J17A20D1A, J17A20D1B pafta nolu halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 5. Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 6. Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı " Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, Tarım Alanı, Orman Alanı ve SİT Alanı" olarak planlıdır.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Doğal Karakteri Korunacak Alan ile ilgili olan Plan Hükümleri şunlardır:

8.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1 Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; bu planda kentsel yerleşimler için atanmış nüfus kabulü esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.2 Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa daha önce belirlenmiş yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi ihtiyacı kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.

8.1.3 Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Mevcut sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin yoğunluk arttırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.

8.1.4 Kentsel yerleşme alanlarının alt ölçekli planları bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamalar bu plan ile belirlenen nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli olarak ve etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

8.20 TARIM ALANLARI

8.20.1 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler

8.20.1.1 Bu gösterim altında yer alan, 5403 sayılı kanun kapsamındaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

8.20.1.2 Bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

8.20.1.3 Bu alanlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve t.c. gıda tarım ve hayvancılık bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

8.20.1.4 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. 8.20.1.5 bu planda tarım alanları gösterimi altında yer alan, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliği kapsamındaki tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

8.20.1.6 Fiilen sulanan ya da sulama projesi kapsamı dışında kalan marjinal tarım arazilerinde, yerel kalkınmanın sağlanması için planlama bölgesinde yer alan sadece bölgeye özgü özel ürünlerin (zeytin, meyve gibi) işlenmesine yönelik küçük ölçekli tarımsal amaçlı entegre yapılar ile ürün kalitesini korumaya yönelik soğuk hava depoları tarım, gıda ve hayvancılık bakanlığı'nın vereceği izinler ve ilgili diğer kurum kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın yapılabilir. Küçük ölçekli tarımsal amaçlı entegre yapı yapılacak parsellerin en az 20.000 m2 büyüklüğe sahip olmaları gerekmekte olup maks. Emsal= 0.10'dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 5.000 m2'yi geçemez.

Soğuk hava depoları yapılacak parsellerde maks. Emsal= 0.20 olup parselin büyüklüğü ve toplam inşaat alanı projesine göre gıda, tarım ve hayvancılık il müdürlüğü tarafından belirlenir.

8.20.1.7 Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklemeye başvurulduğuna yönelik belgelendirilen projeye dayalı tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlenmesine dair tarım reformu kanunu kapsamında gıda, tarım ve hayvancılık il müdürlüğünce değerlendirilerek

sonuçlandırılır. Desteklenen projeler dışında en az 50 büyükbaş, 100 küçükbaş ve üzeri hayvancılık kapasiteli veya 25.000 adet kanatlı hayvancılık ve üzeri kapasiteli tarımsal amaçlı yapılar da 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlenmesine dair tarım reformu kanunu kapsamında gıda, tarım ve hayvancılık il müdürlüğünce değerlendirilerek sonuçlandırılır.

8.20.1.8 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın, organize tarım ve hayvancılık alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı ile orman ve su işleri bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

8.20.1.9 Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 8.20.1.7 numaralı maddesinde tanımlanan emsal artışı yapılamaz.

8.20.1.10 Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı imar kanunu "plansız alanlar imar yönetmeliği"nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur. 8.20.1.11 bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

8.20.1.12 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun geçici 1. Ve geçici 4. Maddeleri kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve t.c. gıda tarım ve hayvancılık bakanlığı veya gıda tarım ve hayvancılık il müdürlüğünün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği, 5403 sayılı kanun kapsamı dışında kalan alanlarda bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.

8.20.1.13 İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.

8.20.1.14 Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı organik tarım kanunu ile organik tarımın esasları ve uygulanmasına dair yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

8.20.1.15 Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

8.20.1.16 Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

8.20.1.17 Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda bu planın mera alanları başlığı altındaki plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

8.20.1.18 Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar ve müştemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez.

8.23. ORMAN ALANLARI

8.23.1 Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları olup 6831 sayılı “orman kanunu” hükümlerine tabi alanlar ile bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak orman genel müdürlüğünce ağaçlandırılması projelendirilen alanlardır.

8.23.2 Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman genel müdürlüğü’nden alınan orman amenajman planı esas alınarak bu plana işlenmiştir.

8.23.3 Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.

8.23.4 Bu planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü’nce tahsisi yapılan alanlar, T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

8.23.5 Bu planda orman alanı olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman vasfında olmayan parsellerde, kadastral bir yola cephesi olmak şartıyla, bu planın “tarım alanları” başlığı altında yer alan plan hükümleri geçerlidir. Ancak, dört tarafı orman alanı ile çevrili olan parsellerde kadastral bir yola cephesi olmak şartıyla, sadece, tarımsal amaçlı yapılar ile çiftçinin barınması amaçlı yapılar ve müştemilatları yer alabilir. Çiftçinin barınması amaçlı yapılar ve müştemilatlar emsale dahildir. Bu alanlar için yapılaşma koşulu: min. Parsel=5000 m² emsal=0.05 hmaks=2 kat maks. İnşaat alanı= 250 m²’dir.

8.28.9 SİT ALANLARI

8.28.9.1 Bu plan kapsamındaki tarihi, kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanlarında T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı ve T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Ve Bölge Komisyonu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

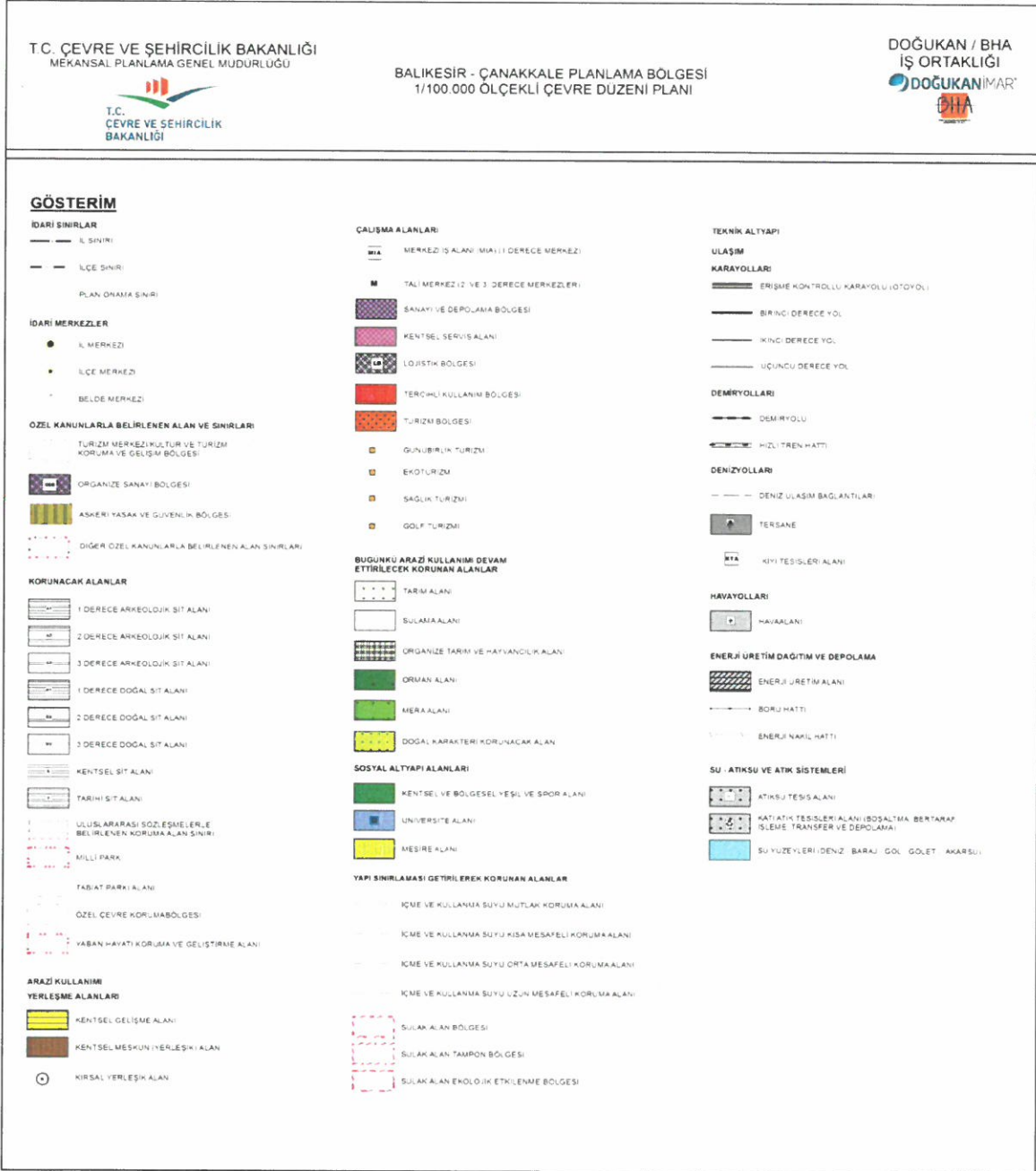
8.28.9.2 Sit alanlarında kullanım kararları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bu planın ilke ve stratejilerine aykırı olmamak koşuluyla ilgili idaresince hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planları ile belirlenecek olup Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

8.28.9.3 Çevre düzeni planında yerleşme alanı olarak gösterilmiş olan sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının nüfusu, sit alanının bulunduğu ilçe için çevre düzeni planında kabul edilen nüfus dahilinde değerlendirilecektir.

8.28.9.4 Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonunca ilan edilen/edilecek olan sit alanları geçerlidir.



Şekil 7. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

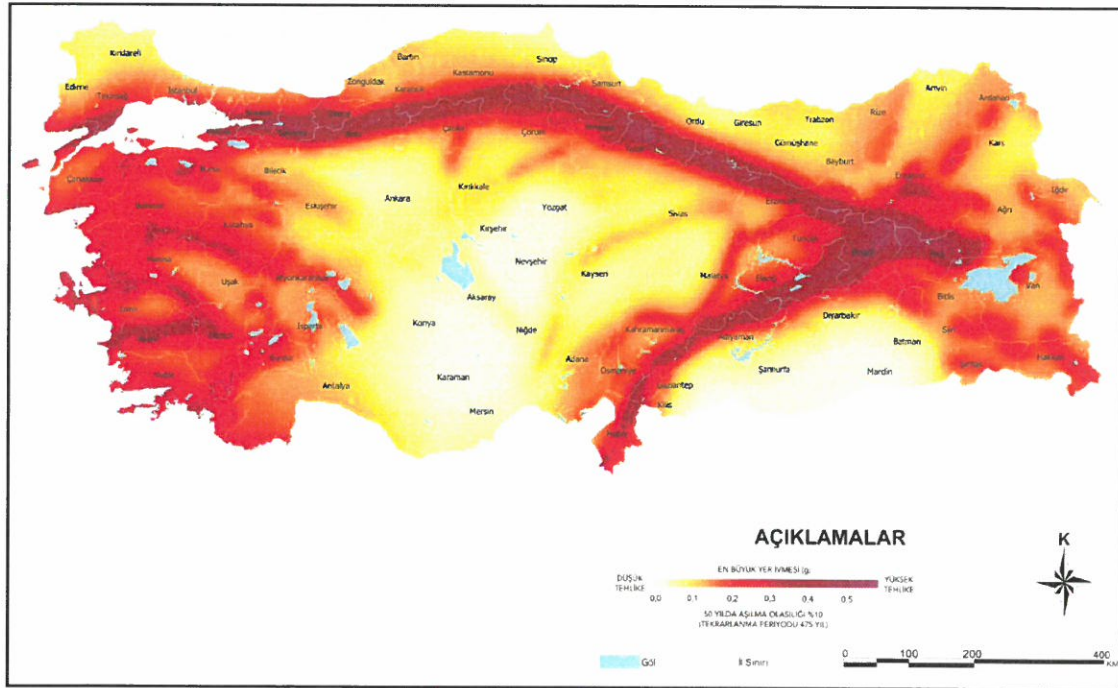


Planlama alanı Bakanlık Makamının 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makam Oluru ile onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak tescil edilmiştir ve mevcut plan hükümsüz kalmıştır.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

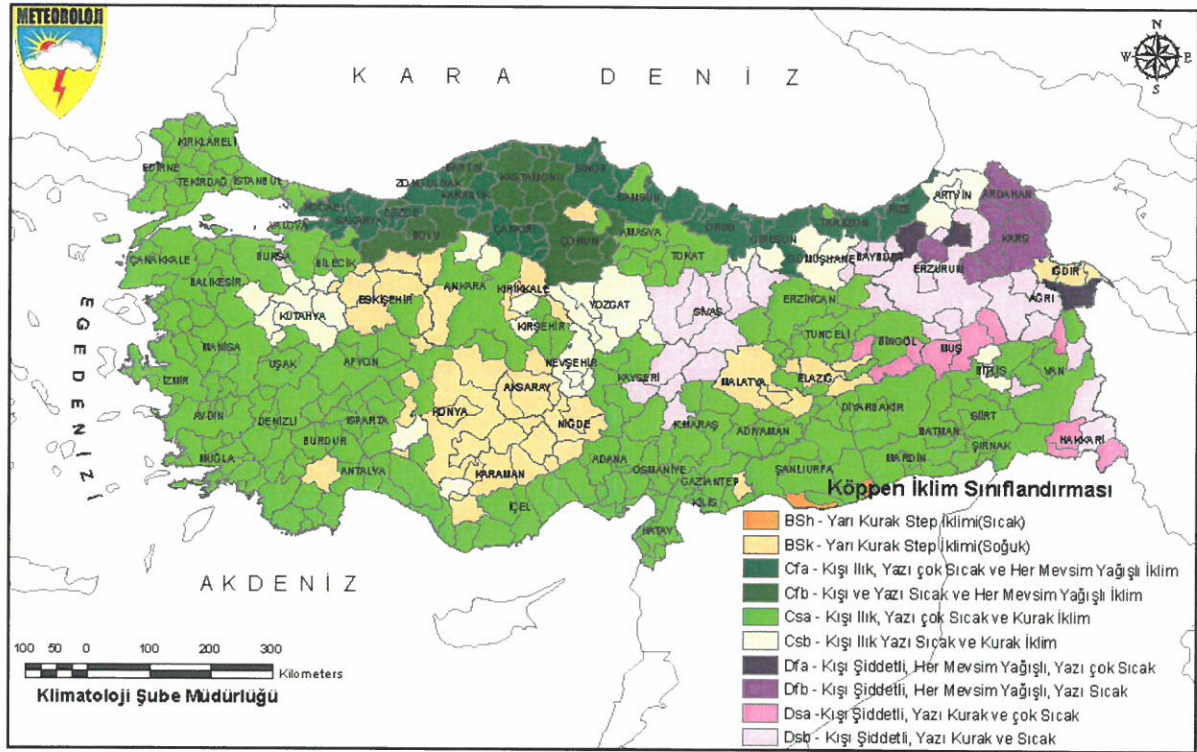
3.1. FİZİKSEL YAPI

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Ayvalık ve Edremit Körfezi Batı Anadolu ve Kuzey Batı Fay hatlarının üzerinde yer aldığından, üzerinde ve çevresinde olan depremler yüzünden etkilenmiş, birçok kez zarar görmüştür. Ayvalık depremlerine bakıldığında tek önemli deprem 1944 depremidir. Bu büyük depremin haricinde başka depremler de olmuş Ayvalık bunlardan zarar görmüş, gelişme ve kalkınmasında sıkıntılar yaşamıştır. Ayvalık'ın da bulunduğu Körfez deprem yöresi, özellikle Batı-Kuzey Anadolu Fay sistemi, Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

Ayvalık'ta Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Ege Bölgesi'nde yer alması nedeniyle kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak, yağışlar ise yağmur şeklinde olmakta ve Aralık, Ocak, Şubat ve Mart aylarında yoğunluk göstermektedir. En soğuk aylar Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları olup bu aylardaki ortalama sıcaklık 8.9°C dir. En sıcak aylar ise Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Bu aylardaki ortalama sıcaklık 26.5°C dir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.1°C dir.



Şekil 9. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

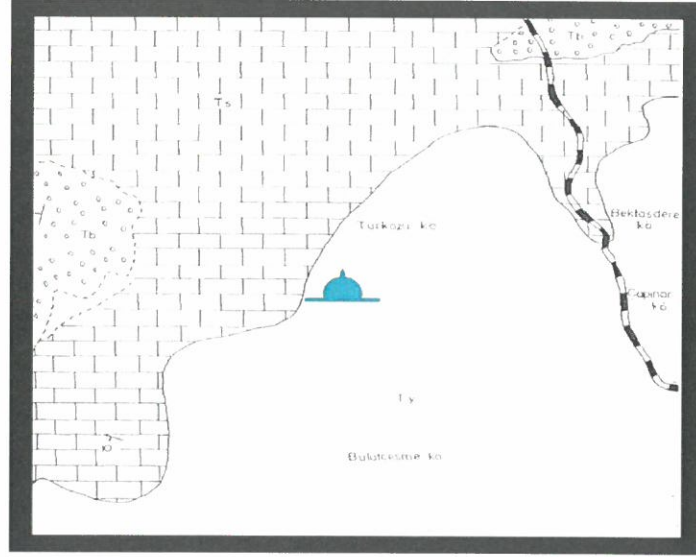
Ayvalık ve çevresinin jeolojik özellikleri morfolojiye de yansımış, fazla yüksek olmayan tepelerden müteşekkil bir topografyanın gelişimine neden olmuştur. Dolayısıyla sahada yükselti ve eğim değerlerinin fazla olmadığı, beşeri ve ekonomik faaliyetlere elverişli bir ortam gelişmiştir. Ayvalık ve çevresinin topoğrafik yönden şekillenmesinde Neojen'den itibaren başlayan tektonik hareketler ve volkanizma ile Kuaterner'de meydana gelen deniz seviyesi değişimleri önemli rol oynamıştır. Ayrıca sahanın litolojisinde volkanik kayaların ve Neojen çökellerinin geniş alan kaplaması morfolojik şekillenmede etkili olmuş, farklı aşınmaya bağlı farklı yüzey şekilleri ortaya çıkmıştır. Ayvalık ve çevresinde topografyanın tepelerden müteşekkil bir manzara sergilendiği görülmektedir. Madra Dağı'nın birer kolu olan Yaylacık ve Kaplan dağları ilçe sınırından içeri girince, alçalarak hafif eğimli tepeler şeklinde kıyıda sona ererler. Güneybatı bir çıkıntı şeklinde kıyıda son bulan Kaplan Dağı Sarımsaklı Yarımadası'nı meydana getirir. Doğudan batıya doğru Haydar Tepe (375 m), Beşik Tepe (434 m), Çakmak Tepe (257 m) ve nihayet Sarımsaklı Yarımadası'nda Çamlı Tepe ile (134 m) sona

erer. Daha kuzeyde yer alan Yaylacık Dağı, Kaplan Dağı gibi tepelerden ibaret bir manzarayla kuzeybatıda, kıyıda sona erer. Ayvalık şehir merkezinin etrafında yüksekliği 200 metreyi geçmeyen bir takım alçak tepeler vardır. Talimhane Tepe (88 m), İlkurşun Tepe (81 m), Çamlıtepe (108 m). Şehir bu tepelerle adeta çevrilmiş durumdadır. Ayvalık şehri bu tepelerle kıyı arasında kalan kesimde kurulmuştur.

Ayvalık ilçesinde bulunan maden kaynakları; Kubaşlar (Bağyüzü) Altın (Au) Sahası; Maden Adası (Pindos Adası) Kurşun-Bakır-Çinko (Cu-Pb-Zn) Sahası; Ayazmant Demir (Fe) Yatağı; Alibeytepe, 69 Rakımlı Tepe, Küçük Köy Direnli Tepe Kaolen (Kao) Sahası; Bağyüzü Köyü Ayvalık Graniti; Andezit'dir.

Ayvalık'ta en fazla yayılıma sahip toprak türü kireçsiz kahverengi orman topraklarıdır. Akarsuların taşıdıkları verimli alüvyal topraklar akarsuyun denizle birleştiği bölgelerde oluşmuş ve marjinal tarımın yapılmasına olanak sağlanmıştır. Ayvalık İlçesi'nde kireçsiz kahverengi orman, kahverengi, alüvyal ve rendzina toprak grupları başta olmak üzere olmak üzere 8 ana toprak grubuna ait örnekleri görmek mümkündür. Bu toprak grupları içinde en fazla yayılış gösteren kireçsiz kahverengi orman toprakları grubudur. Kireçsiz kahverengi orman toprakları %32,5 ile birinci sırada; ikinci sırada %21,5 ile rendzina toprak grubu; üçüncü sırada (%20,4) ile kahverengi topraklar bulunmaktadır. Alüvyal topraklar ise (%15,6) değerine sahiptir. Diğer toprak tipleri ise tabakaların geçiş yerlerinde, göl tabanlarında ve dağ zirvelerindeki çayırılık arazilerde oluşan kalüvyal topraklar, alüvyal sahil toprakları, hidromorfik topraklar ve kireçsiz kahverengi topraklardır.

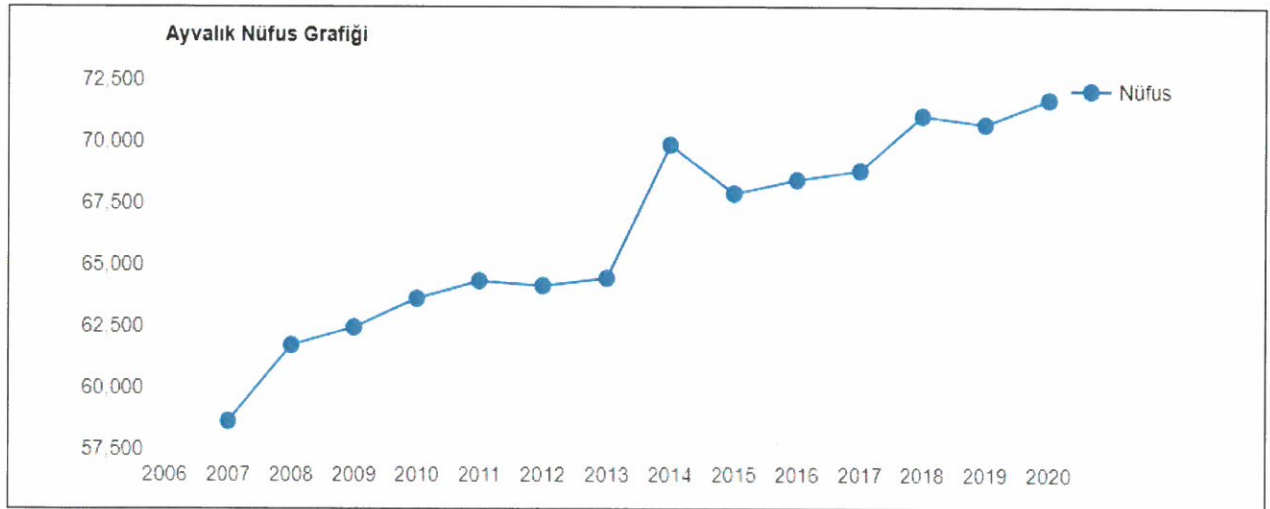
Ayvalık ilçesi yerüstü ve yeraltı su kaynakları bakımından zengin bir bölge olan Kuzey Ege Havzası'nda bulunmaktadır. Ayvalık ilçesinde kuyuların önemi büyüktür ve yeraltı su kaynakları yüksek potansiyele sahiptir. Ayvalık-Ilıca Mevkii Sıcak Suları Türközü Köyü'nün 700 m kadar güneyindedir. Miyosen yaşlı değişik boyutlarda ve cinslerdeki kayaçların çakıllarından oluşan Balıca Formasyonu, Miyosen-Pliyosen yaşlı andezit, tuf, silisifiye tuf, lahardan oluşan Yuntdağ Volkanikleri, göl sel kilaşı, kumtaşı, silttaşı, marn, kireçtaşı, ardalanmasından oluşan Soma formasyonu yüzeylemektedir. Sahada sıcaklığı 31,1°C debisi 0.5lt/sn ve sıcaklığı 33,8°C debisi 0.06 lt/sn olan iki kaynak bulunmaktadır. Kaynak suları; mineralce fakir termal su sınıfına girmektedir. Sahada bir bina, iki kabin ve 4 havuz bulunmaktadır.



Şekil 10. Planlama Alanı - Ayvalık Türközü Ilıca Sıcaksu Haritası

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Bölgede ilk nüfus sayımı 1891'de Vital Guinet yönetiminde yapılmış, 21,666 olan kent nüfusunun 21.486'sının Rum, 180'inin Türk olduğu belirtilmiştir. İlçe nüfusu 1975 sayımına göre 33,000 kişidir. Belediye nüfusu 1980 yılı sayımında 19.371, 1985'te 21.381, 1990'da 25.687, 1997'de ise 29.342 kişi olarak belirlenmiştir. Bu rakamlara göre yıllık ortalama nüfus artış hızı %2,5 dolaylarındadır. İlçe nüfusu 2020 sayımlarına göre 71.725 kişidir. Ayvalık Türkiye'nin en kalabalık 207. yerleşim birimidir. Küçükköy Mahallesi'nin nüfusu 2020 nüfus sayımına göre 10.731 olup, yazları gelen turistlerle nüfus oldukça artar.



Şekil 11. Planlama Alanı - Yıllara Göre Nüfus Değişimi.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

İlçe ekonomisi büyük ölçüde zeytin ve turizme bağlıdır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilir. Ayrıca bölgede, Bağyüzü Köyü'nde yetiştirilen Kozak üzümü tanınmış bir üründür. Son yıllarda turfanda sebzeçilik ve Kozak çam balı üretimi de yapılmaktadır. Arazinin %70'i zeytinlik olan Ayvalık'ta zeytinden sabun ve zeytinyağı üreten sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Türkiye'de 110 milyon zeytin ağacı vardır ve bunun 2.500.000'i ilçede bulunur. Balıkçılık ve balık restoranları da önemli bir gelir kaynağıdır.

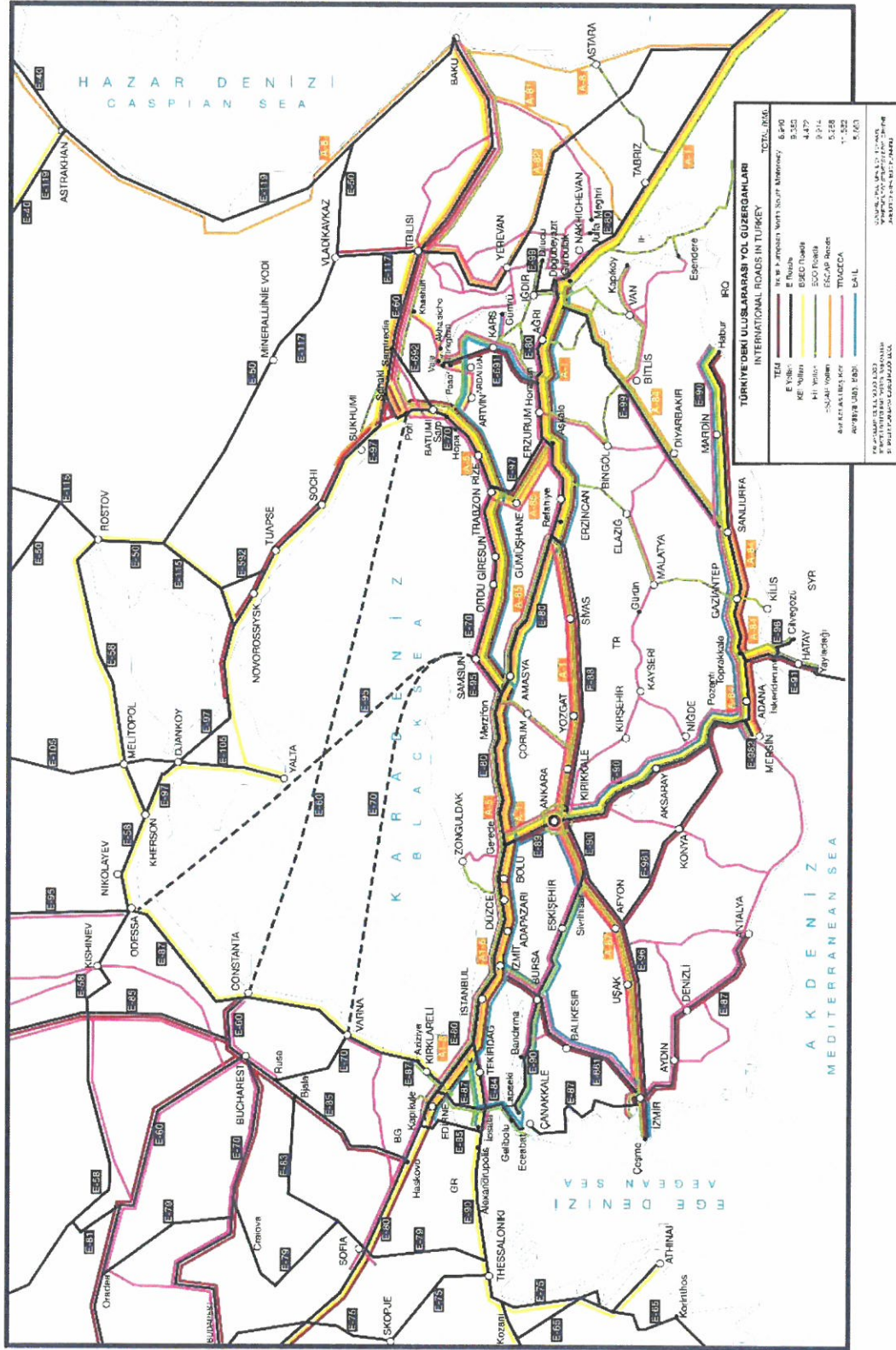
Turizm alanında büyük bir potansiyele sahip olan ilçede başta Şeytan Sofrası olmak üzere çeşitli doğal güzellikler olmakla birlikte, özellikle eski Rum evleri ve yapılarına dayanan kültür turizmi de gelişmiştir. Özellikle Sarımsaklı Plajları ve Alibey Adası'nda ise deniz turizmi gelişmiştir.

İlçe son yıllarda Ege Adaları'ndan çok sayıda günübirlik misafir ağırlamaktadır. Bu ziyaretlerin amacı genellikle alışveriştir. Bu durumun ciddi ekonomik girdisinin oluşmaya başlaması ardından ilçe dükkânlarının vitrinleri Yunanca yazılar ile dolmuştur. Özellikle Yunanistan'ın Midilli ilinden olmak üzere, on binlerce Yunan turist günü birlik ziyarette bulunur.

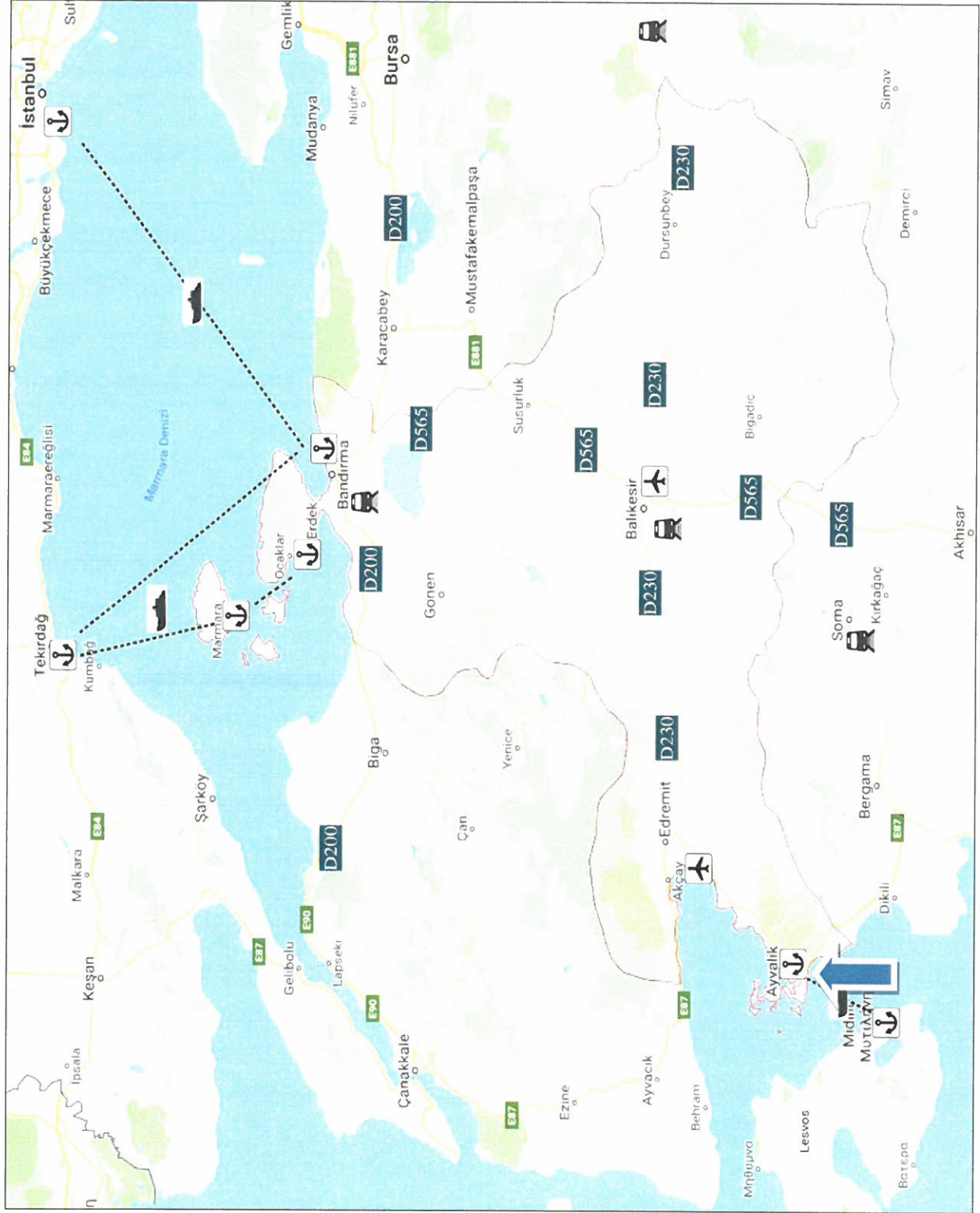
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altıeylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; İzmir-Çanakkale karayolunun batısında; 2. Fethiye Caddesinin doğusunda konumlanmış olup, taşınmazımızın çevresinde Konut Alanları, Turizm Alanları bulunmaktadır. Planlama alanı Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesiinde bulunmakta olup, Ayvalık ilçe merkezine yaklaşık 1 km, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.

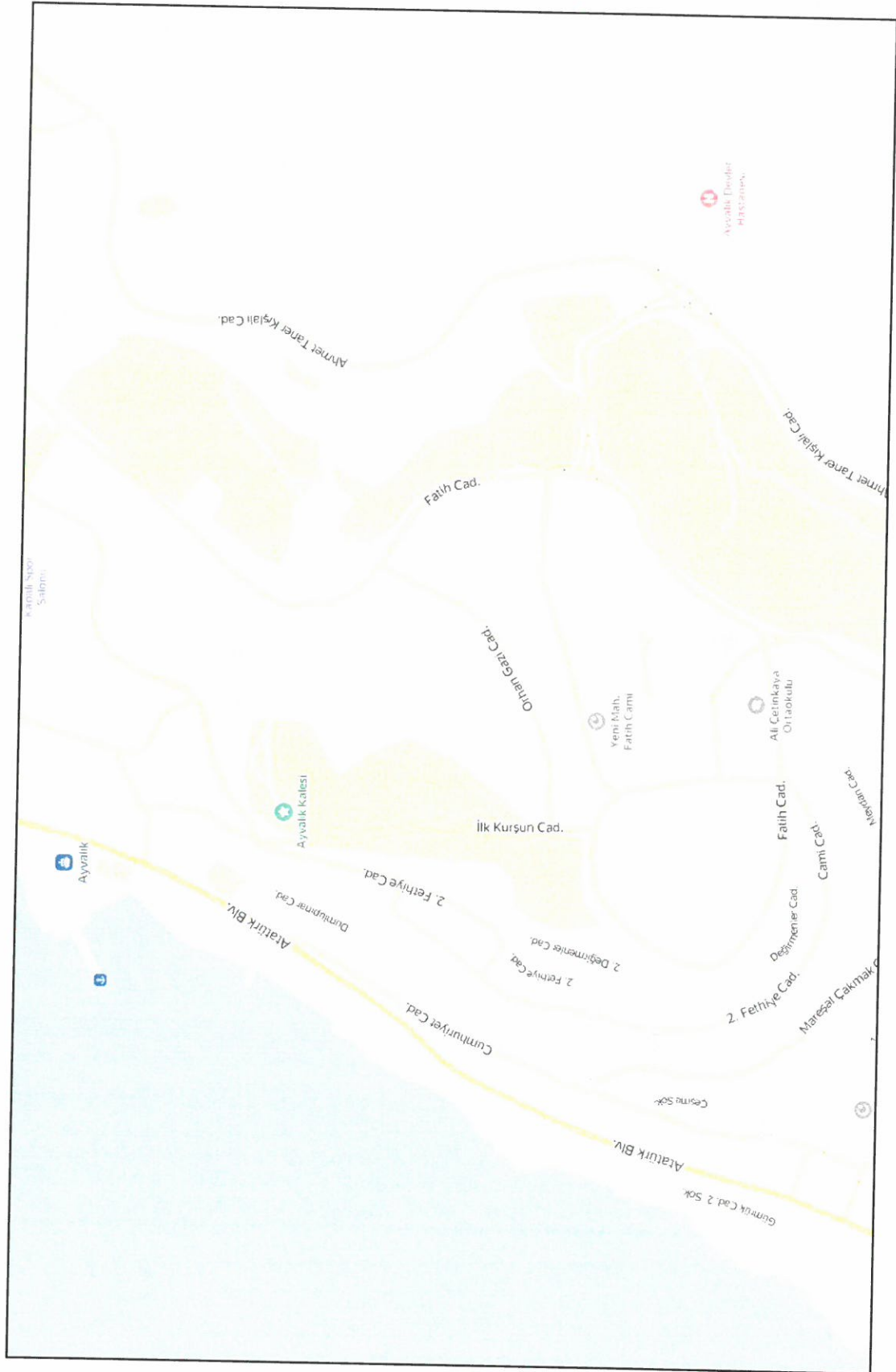


Şekil 12. Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



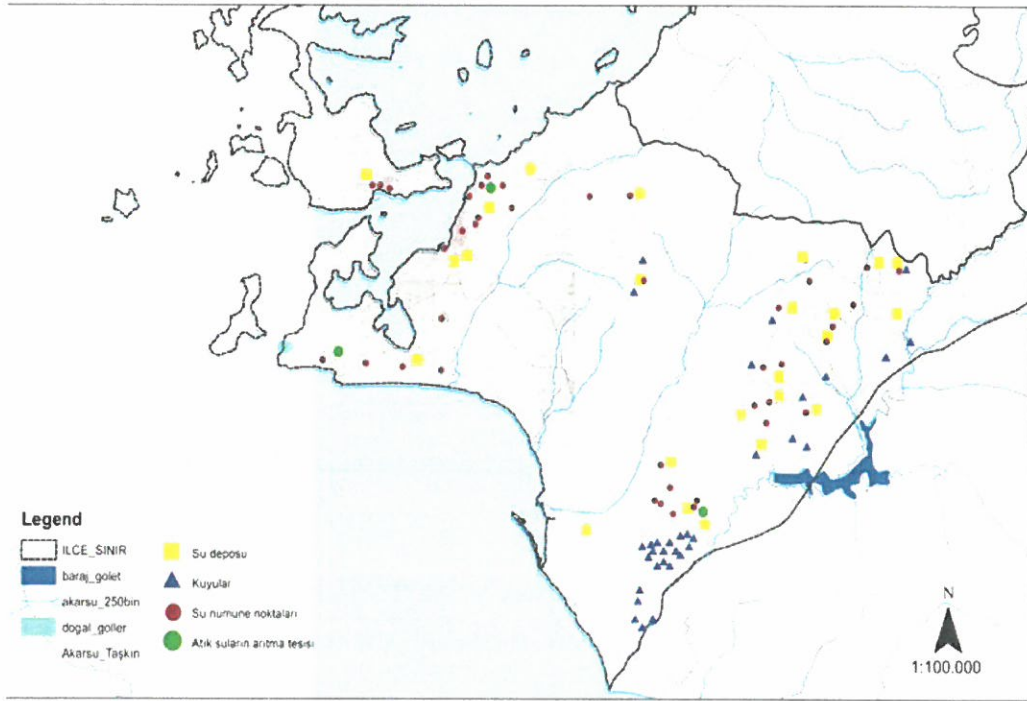
Şekil 13. Planlama Alanı - Planlama Alanı-Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 14. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

Ayvalık-Altınova bölgesinde 21 tane yeraltı suyu kaynağı bulunmakta olup yer altı sularının potansiyeli 17,26 hm³/yıl değerindedir. Bununla birlikte kullanılabilir durumda olan diğer 17 su kaynağı ise köylerdeki kaynaklardır. Ayvalığın su kaynaklarından 4 tanesi kışın yeterli gelmesine karşılık yazın nüfus artışına bağlı olarak 21 kaynağın tamamı kullanılmaktadır. Zaman zaman suların dibine tortu birikmesi, suyun azalması, dönemsel hava durumuna bağlı olarak su kaynaklarının kullanımı değişmektedir. İçme sularının bakteriyolojik olarak kirlenip kirlenmediklerini kontrol için su numuneleri alınarak tahlilleri yapılmaktadır.



Şekil 15. Planlama Alanı - Ayvalık Kentsel Altyapı Paftası

Ayvalık İlçesi içme ve kullanma suyu ihtiyacı, Altınova bölgesinde bulunan derin kuyularından her biri 17.000 metre olan üç ayrı terfi hattıyla sağlanmaktadır. Kuyulardan temin edilen su Ayvalık Merkez, Cunda, Şirinkent, Çamlık, Laka Bölgelerine; Cennet Tepesi Mevkiinde bulunan 3.000 Tonluk depo üzerinden verilmektedir. Madra çayı üzerinde kurulan Madra Barajı şehrin su ihtiyacını sulama amaçlı karşılamaktadır. Madra Barajı Altınova ilçesinin 6 km kuzey doğusunda olan baraj, Madra Çayı üzerine 1998 yılında kurulmuştur. Ayvalıkta içme ve kullanma su kaynaklarında tarımsal, evsel ve endüstriyel nedenlerle kirlilik oluşmaktadır. Endüstriyel kirlenme sebepleri olarak madencilik uygulamaları, evsel kirlenme etkenleri olarak lağım ve çöpler ve tarımda üretimi artırmak amacıyla kullanılan kimyasal gübreler, böceklerle savaşmakla, kullanılan bir takım kimyasal zehirler yağmur suları ile toprak altına geçerek yer altı sularının kirlenmesine neden olabilir. İlçede yazın yaşanan nüfus artışı ile birlikte su tüketiminde yoğunluk yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak kaynak yetersizliği yaşanmaktadır.

Ayvalıkta 3 tane arıtma tesisi vardır bunlar; Ayvalık Merkez (Şirinköy), Altınova ve Küçükköy bölgelerinde bulunmaktadır. Atık su içme tesislerinin toplamında 243 bin kişilik kapasite mevcuttur. Atıksuların geri kazanımı ve kullanımına yönelik atıksu arıtma tesisinde arıtılan atıksular (evsel nitelikli) bahçe sulamasında kullanılmaktadır. Sanayiden gelen endüstriyel atıksular belediyenin anlaştığı özel şirketler tarafından taşınmaktadır. Ayvalık'ta evsel ve tıbbi atıkların toplama ve taşıma işlemini özel sektörler yaparken, bertaraf işlemini Ayvalık Belediyesi yapmaktadır. İlçe kabristanı ile Belediye köpek çiftliğinin arka tarafında çöp depolama alanı bulunup, bu alanda vahşi depolama yapılmaktadır.

3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞE/YAPILAŞMA ALANLARI

Planlama alanı Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi 2037 Ada / 95-98-99-100-114 ve 131 Nolu Parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı İzmir-Çanakkale karayolunun batısında; 2. Fethiye Caddesinin doğusunda konumlanmış olup, taşınmazımızın çevresinde Konut Alanları, Ticari Alanlar ve Turizm Alanları bulunmaktadır. Planlama alanımız yapı yoğunluğu bakımından orta yoğunluklu bir bölgede yer almakta olup, çevresinde 1-2-3 Katlı yapılanmalar bulunmaktadır.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Planlama alanının içinde bulunduğu Sarımsaklı Mevkii'sinde ekonomik faaliyetlere göre dağılımına bakıldığında; ekonomik faaliyetler arasında en fazla kişinin istihdam edildiği ana sektörün hizmet olduğu görülmektedir. Bunun dışında diğer öne çıkan sektörün hizmetler olduğu, oteller ile toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler faaliyetlerinde istihdam edilen kişilerin diğer faaliyetlere göre daha fazla olduğu da dikkat çeken diğer bir husustur. Bunun başlıca sebebi olarak Sarımsaklı Mevkii'sinin turizm faaliyetleri açısından gelişmiş olması gösterilebilir.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı ve çevresinde yapı yasaklı alan kararı getirilmiş bölge bulunmamaktadır.

3.8. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Taşınmazımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 06.09.2023 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- İnceleme alanında 17.07.2023-07.08.2023 tarihleri arasında 11 adet (SK-1 15,00m. SK-2 15,00 m. SK-3 15,00m. SK-4 15,00m. SK-5 15,00m. SK-6 15,00m. SK-7 11,00m. SK-8 15,00m. SK-9 15,00m. SK-10 15,00m. SK-11 15,00m.) zemin sondajı yapılmış ayrıca, arazide mevcut yarma ve şevlerden mostralar incelenmiş olup araştırma çukuru açılmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanında açılan 11 adet sondaj kuyusunda Hallaçlar Volkanitlerine ait Parçalı Andezit ve Kırıklı Andezit birimleri gözlemlendiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında gözlenen kayalar ayrışma bakımından incelendiğinde;

İnceleme alanında kayaların genel olarak ayrışma bakımından sınıfları aşağıda belirtilmiştir;

- Parçalı Andezit birimi Çok Ayrışmış W4 grubuna girdiği tespit edilir.
- Kırıklı Andezit birimi Orta Ayrışmış W3 grubuna girdiği tespit edilir.

İnceleme alanında kayaların genel olarak dayanım bakımından sınıflan aşağıda belirtilmiştir;

- Parçalı Andezit birimleri R3 (Orta Dayanımlı Kayaç), grubuna girdiği, Bieniawski, 1975 göre Çok Düşük Dayanımlı-Düşük Dayanımlı kayaç grubuna girdiği belirtilmiştir.
 - Kırıklı Andezit birimleri R3 (Orta Dayanımlı Kayaç), grubuna girdiği, Bieniavvski, 1975 göre Çok Düşük Dayanımlı-Düşük Dayanımlı kayaç grubuna girdiği belirtilmiştir.
 - Parçalı Andezit birimi, Kayaç Kalitesi Çok Kötü (0-25) - Kötü Kaliteli (25-50) sınıflarına dahil edildiği belirtilmiştir.
 - Kırıklı Andezit birimi, Kayaç Kalitesi Çok Kötü (0-25) - Kötü Kaliteli (25-50) - Orta Kaliteli (50-75) sınıflarına dahil edildiği belirtilmiştir.
- SİSMİK ÇALIŞMA: İnceleme alanında yapılan 11 adet Sismik Kırılma ve 7 adet Mikrotremör çalışması yapılmış sonuçları belirtilmiştir.

Kırılma etüdünde hesaplanan hızlar : Vs30= 652 - 709 m/sn

Zemin Hakim Titreşim Periyodu (To) : 0,19-0.23 sn

Zemin büyütmesi (Ak) :1,14-1.48

Amplifikasyon Bölgesi :Tol=0,13 sn ve To2=0,35 sn.

- İnceleme alanı 18 Mart 2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmî Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY)" ne göre Yerel Zemin Sınıfları yönetmenliğinin hükümlerince Yapılan Jeofizik Sismik Kırılma

çalışmaları neticesinde Vs30 hızlarının 652-709 m/sn hızları arasında kaldığından İnceleme alanını oluşturan zeminin ZC Yerel zemin sınıfına girdiği belirtilmiştir.

- Des-1 no.lu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 12.5 m derinliğinde 28 ohm.m özdirençli Parçalı Andezit bulunduğu, bu birimin altında inceleme derinliğine kadar 64 ohm.m özdirençli Kırıklı Andezit bulunduğu, Yer altı su seviyesine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Des-2 no.lu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 15 m derinliğinde 31 ohm.m özdirençli Parçalı+Kırıklı Andezit bulunduğu, bu birimin altında inceleme derinliğine kadar 61.5 ohm.m özdirençli Kırıklı Andezit bulunduğu, Yer altı su seviyesine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Des-3 no.lu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 6.7 m derinliğinde 27.6 ohm.m özdirençli Parçalı Andezit bulunduğu, bu birimin altında inceleme derinliğine kadar 54 ohm.m özdirençli Kırıklı Andezit bulunduğu, Yer altı su seviyesine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Des-4 no.lu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 4 m derinliğinde 24.6 ohm.m özdirençli Parçalı Andezit bulunduğu, bu birimin altında inceleme derinliğine kadar 48.7 ohm.m özdirençli Kırıklı Andezit bulunduğu, Yer altı su seviyesine rastlanılmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanı aktif tektonik yönünden incelendiğinde; İnceleme alanının en yakın yaklaşık 27 km. Kuzeyinden Edremit Fay Zonu, 34 km Kuzeydoğusundan Havran-Balya Fay Zonu geçtiği, ayrıca 19 Km Doğusundan (Çizgisellik) Fayı geçmekte olup projelendirme ve yapım aşamasında bu kriterlere uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında açılan Sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmadığı, inceleme alanını oluşturan birimin kaya nitelikli olmasından dolayı sıvılaşma olmayacağı kanaatinde oldukları belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılaşma ve planlamaya gidilmeden önce ilgili kurumlardan sit alanı ve koruma bölgeleri hakkında görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Devlet Su İşleri 25. Bölge Müdürlüğünün 27.04.2023 tarih ve E.32828584-622.02-3376042 sayılı taşkın sahaları konusunda kurum görüş yazısında belirtilen kriterlere harfiyen uyulması gerektiği ayrıca, son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesi ve suların eğim yönünde hareketliliği görüldüğü bu nedenle projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm tedbirler alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulması gerektiği ve sistemlerin devamlı çalışması sürekli kontrol edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- İnceleme alanında herhangi bir Çökme, Tasman, Tusunami, Karstlaşma, Tıbbi Jeoloji vb problemlerin mevcut olmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanında en düşük kot 25 kotu en yüksek kot ise 86 kotudur. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınlamış olduğu Yer bilimsel verilerin entegrasyon el kitabı sayfa (86) göre değerlendirildiğinde kategori olarak inceleme alanının eğiminin Alan, **(5°-15°) Düşük Eğimli Alan ve (15°-30°) Orta Eğimli Alan** sınıfına girdiği, inceleme alanının Yamaç yönelimi Doğu, Batı, Kuzey ve Güneye baktığı belirtilmiştir. İnceleme alanının jeolojisini Hallaçlar Volkanitlerine ait Parçalı Andezit ve Kırıklı Andezit birimleri oluşturmakta olduğu, inceleme alanında bulunan kırıklı ve parçalı bir yapıda duran gömülü yarı gömülü kayaların, ayrılmış kırıklı ve çatlaklı olması dikkate alındığında yapılacak derin önlemsiz ve kontrolsüz kazı çalışmalarında ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile kopma ve düşmeler şeklinde duraysızlıklar gözlenebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla bu alanda muhtemel stabilite sorunlarının alınacak mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirtilmiştir.

• ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

İnceleme alanının tamamını kapsayan alanlar olup, bu alanların jeolojisini Hallaçlar Volkanitleri oluşturduğu belirtilmiştir. Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik katsayısı düşük çıkabilecek şevlerin varlığı durumunda, güvenlik katsayısını 1.2'nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınması gerektiği, ancak bölgesel çalışmalardan sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri sonuçlarına dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemlerin alınması ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Parsel bazında;

- Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapıp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev duraylılığı bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır,
- Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmelidir,

- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atıksu ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Kırıklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde alınmalıdır,
 - Parsel bazında zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır,
 - Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapılan ile desteklenmelidir,
 - Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
 - Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu rapor İmar Planı Amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu olup, zemin etüt raporu verine kullanılamayacağı, inşaat aşamasında parsel için detaylı zemin etüdü mutlaka yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih 30364 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası' göre Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında deprensellik mutlaka önemsenmesi ve Deprem Yönetmeliklerine uyulması ve zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler irdelenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 06.09.2023 tarihinde onaylanan yukarıdaki Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları aynen plan üzerine aktarılmıştır.

3.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Ağırlıklı olarak yerli turistlere hitap eden Ayvalık'ın başlıca ekonomik faaliyet turizmdir. Kültürel yaşam da ona göre gelişmiştir. Turizm anlamında doğa turizmi, kültür turizmi ve gastronomi turizmi her geçen gün gelişmektedir. Doğa Turizmi açısından eşsiz, el değmemiş ormanları ve Türkiye'deki önde gelen büyüklükteki Ayvalık Adaları Tabiat Parkları ile ziyaretçilerine; yürüyüş, bisiklet ve bu faaliyetler sonrası dinlence alanları, seyir tepeleriyle harikulade bir görsel ziyafet çekeceğiniz noktaları mevcuttur. Kültür turizmi arayanlara özellikle mimari yapıları ile nostalji yaşatan sokakları, sarımsak taşından yapılmış tarih kokan evlerin cumbaları, her köşeyi döndüğünüzde farklı renklerin ve farklı dokuların çekiciliği üst sıralardadır. Akdeniz mutfak kültürünün yaşatıldığı ender yerlerden biri olan Ayvalık'ta özellikle ot mezeleri, zeytinyağlı yemekleri, deniz ürünleri ve lezzetli Girit kaynaklı yemekleri, yurt içi ve yurt dışında ün salmakta, bu yemeklerin lezzetini duyan ve yöreye gelen misafirler olmaktadır. Tüm bu zenginliklere paralel, adadaki konaklama tesisleri, oteller, butik oteller, pansiyonlar her geçen gün artmaktadır.

Ayvalık'taki kültürel ve doğal zenginlikler;

Sarımsaklı Plajları: Ayvalık'ın Küçükköy beldesinde bulunan Ege Denizi kıyısındaki plajlardır. Ayvalık kent merkezinin 6 km güneyinde bulunan plajlar 12 km uzunluğundadır.

Alibey Adası: Ayvalık Adaları grubuna dahil olan ve yerleşime açık olan tek adadır. 1995 yılında inşa edilen bir köprü sayesinde bu adaya karayolu ile geçmek mümkündür.

Ayvalık Adaları: En büyüğü Alibey Adası olan takımadadır. Bu adalar millî park ilan edilmiştir ve Alibey Adası dışında yerleşime açık değildir.

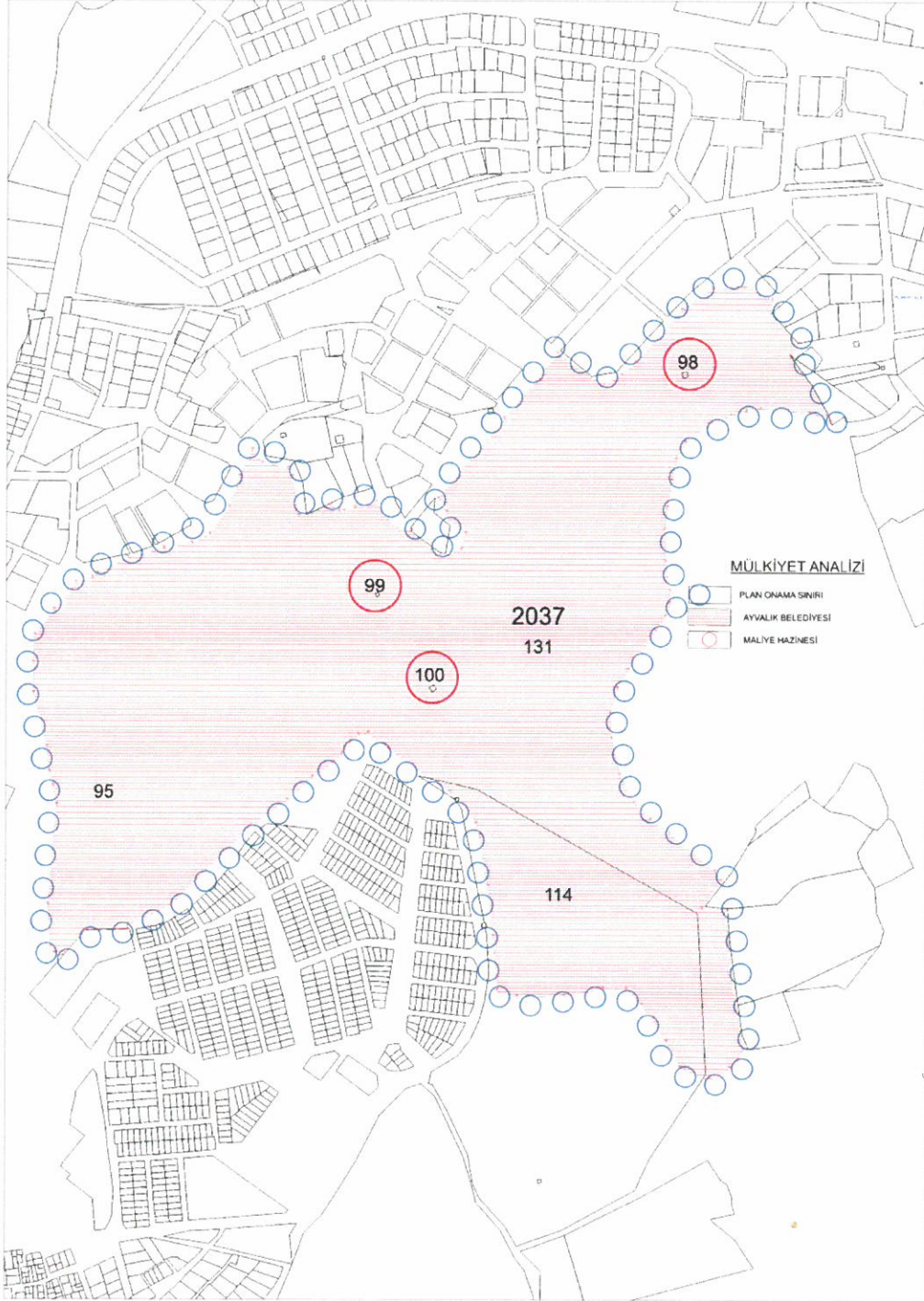
Şeytan Sofrası: Ayvalık'a hakim büyük kayalık tepelerin üzerinde bulunan, bakıldığında tüm Ayvalık Adaları ve Midilli Adası'nın manzarası gözüken, üzerinde Şeytan'ın ayak izi bulunduğu inanılan eski bir lav birikintisidir.

3.10. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR

Planlama alanımız 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makam Oluru ile onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlenen alan ile çakışmaktadır.

3.11. MÜLKİYET YAPISI

Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 ada/ 95-98-99-100-114 ve 131 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazlar tapuda Maliye Hazinesi ve Ayvalık Belediyesi adına kayıtlıdır.



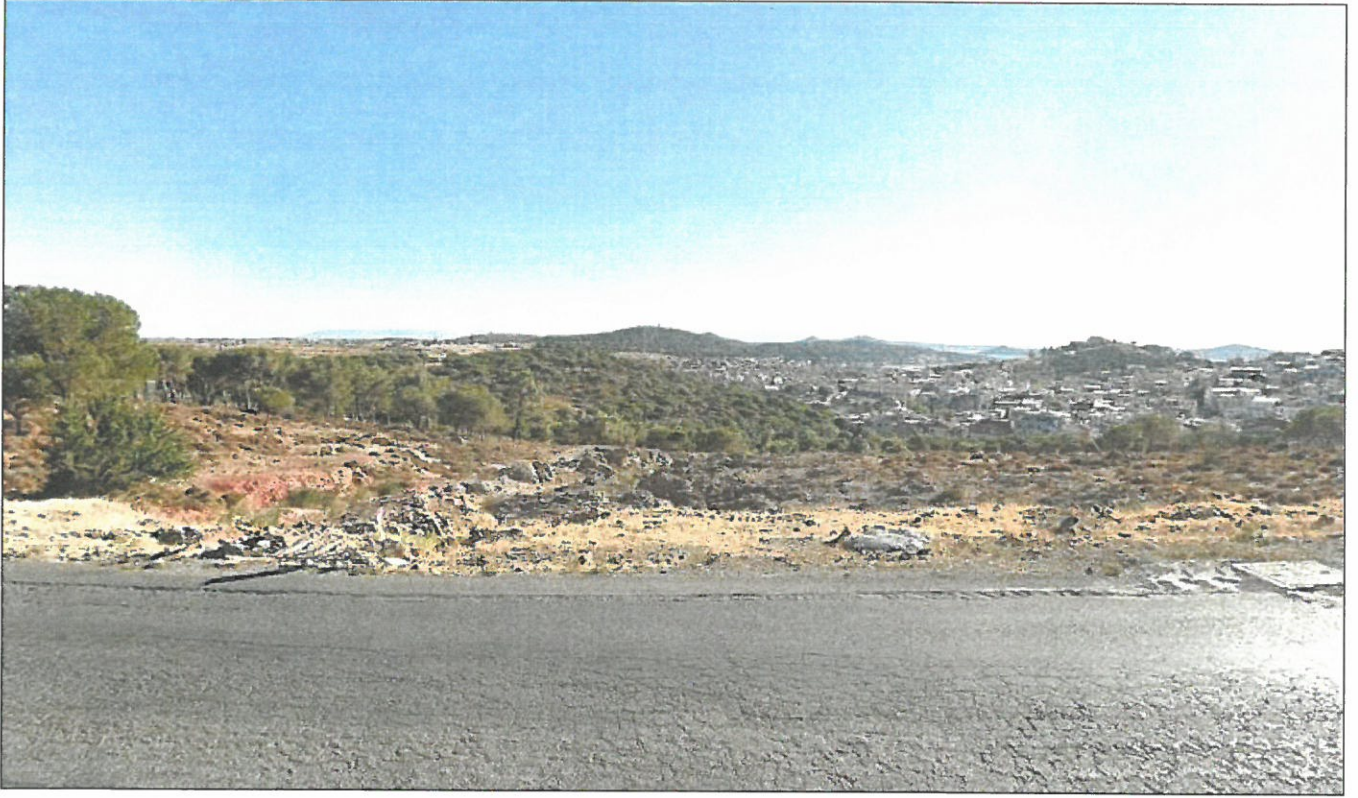
Şekil 16. Mülkiyet Analizi

3.12. ARAZI FOTOĞRAFLARI



A

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



A

BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



Handwritten signature or mark.

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3764130 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz ile ilgili Müdürlük arşivinde yapılan araştırmada sonucunda; taşınmazın Ayvalık Kentsel Sit sınırları dışında yer aldığı, tarihi ve arkeolojik sit alanında kalmadığı, 2863 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının olmadığı ve tescilli parsel koruma alanında kalmadığı belirtilmiştir. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.09.2022 tarih ve 2989141 sayılı karar ile Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde, Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Doğal Sit alanında kalan, 2037 ada, 131 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik Kurul Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, parsel üzerine Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.11.2008 tarih ve 4171 sayılı kararı ile I. ve II. Derece doğal sit ilan edilen bölge içerisinde bulunması sebebiyle konulan şerhin parselin doğal sit karakteri taşımasından kaynaklandığı, taşınmazda 2863 Sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir arkeolojik veya mimari kalıntının bulunmadığı, kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanında da kalmadığı tespit edildiğinden söz konusu parsel için tapu kayıtlarına işlenen "I. ve II. Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" şerhinin kaldırılmasına karar verildiği belirtilmiştir. Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, tapunun 2037 ada, 131 parselde Ayvalık Arboretumu Proje alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Koruma Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe sakınca bulunmadığı, ancak alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3376042 sayılı yazısında;
 - Söz konusu alanın, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında bulunmadığı belirtilmiştir.
 - 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 yay unlanan 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 gerektiği belirtilmiştir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmaması gerektiği; ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahlarında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

- Söz konusu alanda olası aşın yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu alanın mavi renkle boyalı bir bölümü YAS'a (Yeraltı Suyu'na) Kapalı Alanda kaldığından derin kuyu taleplerine izin verilmemekte olup, 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.
- Söz konusu alanda zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proسته bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerektiği belirtilmiştir. 167 sayılı Yeraltı Sulan 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 gerektiği belirtilmiştir.

- Söz konusu alanda çalışan kişilerden 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 uyulması gerektiği, 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 sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşça değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği, gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlletmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği belirtilmiştir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumla irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamakta olduğu belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu alanda, Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına yönelik planlama yapılmasında Kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3700965 sayılı yazısında 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 bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Jandarma Komutanlığı'nın 04.05.2023 tarih ve 18822796 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz hakkında ilgili 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 Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde; Jandarma Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve İçişleri Bakanlığına bağlandığı, 690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak 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 alındığı, Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmadığı belirtilmiştir. 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, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Valiliğin görüşünün alınması gerektiği, bu kapsamda; bahse konu taşınmazın Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazlardan olmadığı belirtilmiştir.

- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 7958907 sayılı yazısında 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/6 maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı, Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olduğu anlaşılmış olup, Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 19.04.2023 tarih ve 1151720 sayılı yazısında söz konusu proje alanı Bölge Müdürlüğü sorumluluk sahası dışında kalmakta olup konuya ilişkin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.05.2023 tarih ve 1172528 sayılı yazısında söz konusu alanın sorumluluk ağı içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı tespit edildiğinden İmar Planı çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğü açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- UEDAŞ Edremit İşletme Müdürlüğü'nün 19.04.2023 tarih ve 10097 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya mahallesi 2037 ada 131 parsel ve

çevresinden Şirkete ait 400 V 'luk AG şebekemiz ve 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği belirtilmiştir. 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 gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu alanda yapılacak olan İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin, trafoların korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile ilgili parseller üzerine 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın bila tarih ve E.2733839 sayılı yazısında söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 6292561 sayılı yazısında söz konusu proje, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek Listelerinde yer almaması sebebiyle, ÇED Kapsam Dışı olarak değerlendirildiği belirtilmiştir. Bahse konu taşınmazın; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi, hazırlatılan koruma amaçlı imar planının Müdürlüğün Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne gerektiği belirtilmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3711767 sayılı yazısında planlama çalışmasına konu alanlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi ya da Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanlarda Genel Müdürlükçe yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 9780944 sayılı yazısında mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı; alanda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu

kapsamında yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alan bulunmadığı, Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Buna göre; ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmediği belirtilmiştir.

- Ayvalık Belediye Başkanlığı'nın 15.06.2023 tarih ve 73605 sayılı yazısında söz konusu taşınmaz ile alakalı koruma amaçlı imar planı taslağına esas 07.06.2023 tarihli 2023/127 sayılı Meclis kararının ekte sunulduğu belirtilmiş olup, buna göre; taşınmazın çevresinde yer alan mülkiyeti Belediyeye ait 2037 ada, 95-114 parsellerinde imar planı içerisinde yer aldığından, 95 parselde yer alan plan içerisine alınan tescilli yapının öneri plana işlenmediği görüldüğünden, tescilli yapıların dikkate alınarak plana işlenmesine ve Belediyeye tahsisli, Belediye tarafından kullanımda olan Cennet Tepesi'ndeki tesisin ve BASKİ'ye ait su depolarının plana işlenmesinden sonra imar planında Cennet Tepesi'nin batısında İlk Kurşun Anıtı oluşturulması şartı ile değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Ancak söz konusu alana ilişkin alınan ilgili diğer kurum görüşlerinde, tespit ve tescil esasları çerçevesinde herhangi bir anıtsal tespitin yer almamasından dolayı Belediye tarafından ayrılması istenilen İlk Kurşun Anıtı, planlama alanı içerisinde bırakılmamıştır.
- Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 03.05.2023 tarih ve 2338327 sayılı yazısında konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askeri alan, askerî güvenlik bölgesi, askerî yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtilmiştir.
- Ayvalık Kaymakamlığı Milli Emlak İlçe Müdürlüğü'nün bila tarih ve 6357760 sayılı yazısında söz konusu 2037 ada 131 parsel nolu taşınmaz için Ayvalık Arboretum Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumca sakınca bulunmadığı, ancak 2037 ada 98-99-100 parsel nolu taşınmazlar pilon yeri olduğu için Türkiye Elektrik Kurumuna görüş sorulması gerektiği belirtilmiştir.

- TEİAŞ Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 1824637 sayılı yazısında Teşekkül tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu planlama alanında mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Baski Genel Müdürlüğü'nün 27.07.2023 tarih ve 89440 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmedığı tespit edilmiş olup, 18.07.2023 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin fiilen sulanmadığı ve idarece herhangi bir projenin bulunmadığı, alanın içinden 160' lık, 200' lük, 400' lük, 630' luk içme suyu isale hatları, yeni mahalleye inen 110' luk şebeke hattının, 3000 m3 lük su deposu ve depo çıkış hatlarının bulunduğu ve 200' lük kanalizasyon hattının geçtiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın ve deponun korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Ayvalık Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmaz ve çevresinde "Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" yapılmasında Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 20.07.2023 tarih ve 160347 sayılı yazısında söz konusu projeye esas olarak Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'i mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 19.07.2023 tarih ve 160138 sayılı yazısında ilgi yazı ve ekleri incelenerek; Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazı ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas, ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

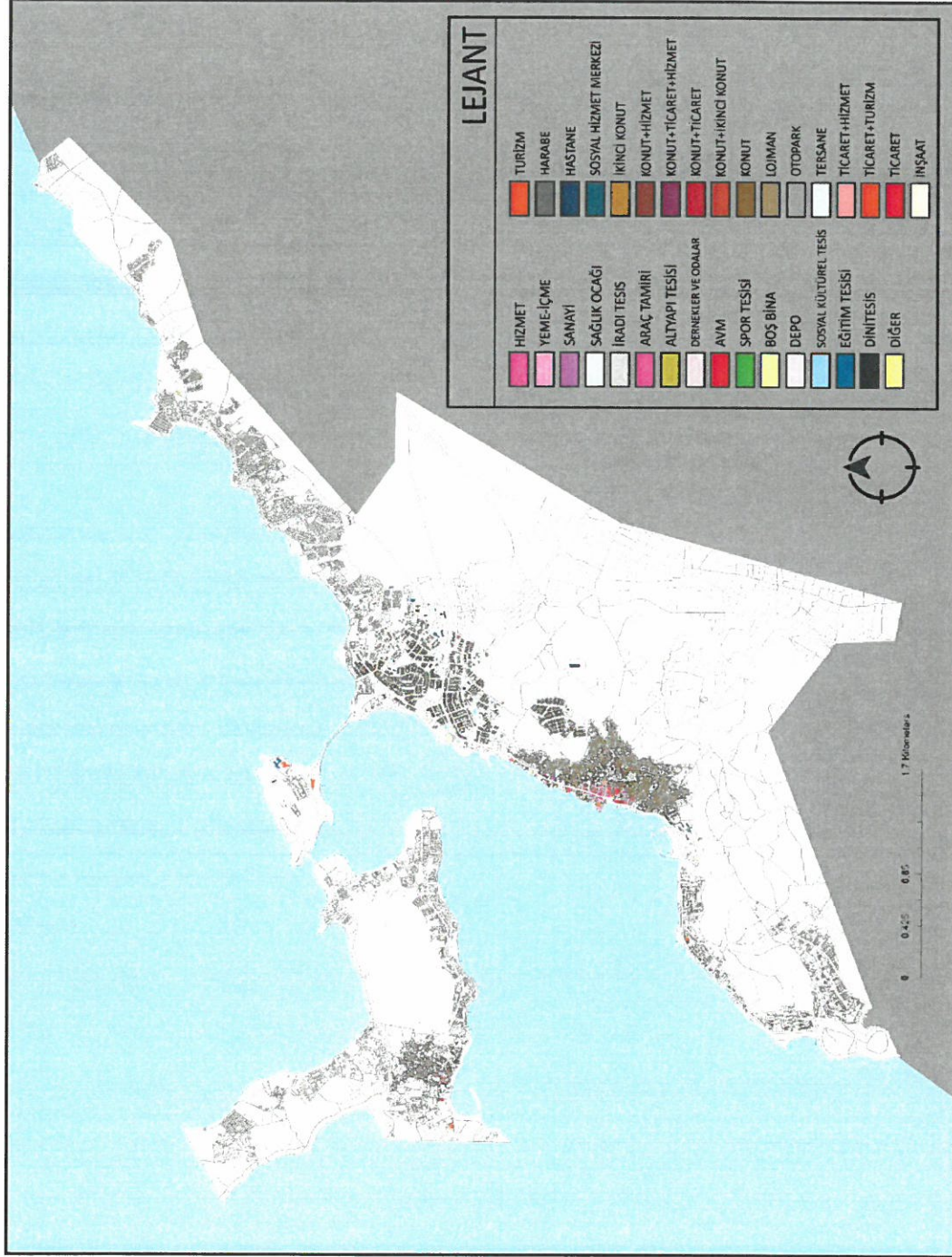
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 20.07.2023 tarih ve 160395 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 03.08.2023 tarih ve 162927 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde 03.08.2023 tarihinde yapılan sorgulama neticesinde bahse konu planlama alanının; 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanarak "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edildiği; ayrıca Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 95 parselde bulunan 3 adet yel değirmenin, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.11.2022 tarihli ve 4544 sayılı Kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği belirtilmiştir. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ek Madde 4'de "...*Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. ...*" denilmekte; 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 13/A Maddesi'nin altında Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görevleri tanımlanmış olup anılan maddenin (ç) bendinde "... *Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde koruma ve kullanma esaslarını ilgili bakanlıkların görüşünü alarak belirlemek ve bu alanların kısmen veya tamamen hangi idarelerce yönetileceğine karar vermek, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak. ...*" denilmekte; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5. Maddesinin (d) bendinde "... *Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahası ile doğal sit alanının bütününe kapsayacak şekilde veya Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır. Ancak, farklı idari sınırlarda kalan alanların planları, varsa üst ölçekli plan kararlarına uymak ve plan birlikteliğini sağlamak koşuluyla yaptırılabilir. ...*" denilmekte olduğu belirtilmiştir. İlgili yazı ve ekleri incelendiğinde, plan dosyasının; Meri planının ve taslak planının sayısal dosyaları ile plan notları ve açıklama raporları taraflarına gönderilmemesi nedeni ile incelenememiş; 2863 sayılı Kanun uyarınca, Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 95 parselde bulunan tescilli yapılar nedeni ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan da görüş alınması gerektiği; Plan değişikliğinin yukarıda anılan maddeler kapsamında hazırlanarak ilgili maddeler gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün onayına sunulması gerektiği; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1/100.000

ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuatlar kapsamında hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10953605 sayılı yazısında bahse konu talep ile ilgili olarak, arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporu ve ilgili evrakların, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13' üncü maddesi kapsamında değerlendirilmesi sonucunda; 26.05.2023 onay tarihli ve 2023-10-000108 takip numaralı etüt raporunda "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu belirtilen, Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması için tarım dışı amaçla kullanılması Bakanlığımızın ilgi (b) sayılı yazısına istinaden uygun görüldüğü belirtilmiştir. 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 gerektiği, ayrıca yapılacak olan planlamanın talep edilen amaç dışında kullanılamayacağını, amaç dışı kullanımın tespit edilmesi durumunda iznin iptal edileceğinin ve yazımızın Bakanlığınıza bildirildiği tarihten itibaren iki yıl içinde planların onaylanmaması/ruhsat alınmaması durumunda görüşün geçerliliğini yitireceğinin bilinmesi gerektiği belirtilmiştir. Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 09.05.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması, kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgesinin 9. Maddesinin 15. Fıkrasında yer alan "Verilen izinlerin plana veya ruhsata bağlandığı tarihten itibaren ilgili idare bu durumu bir ay içerisinde İl Müdürlüğüne bildirir." Hükmü gereği plan/ruhsat tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

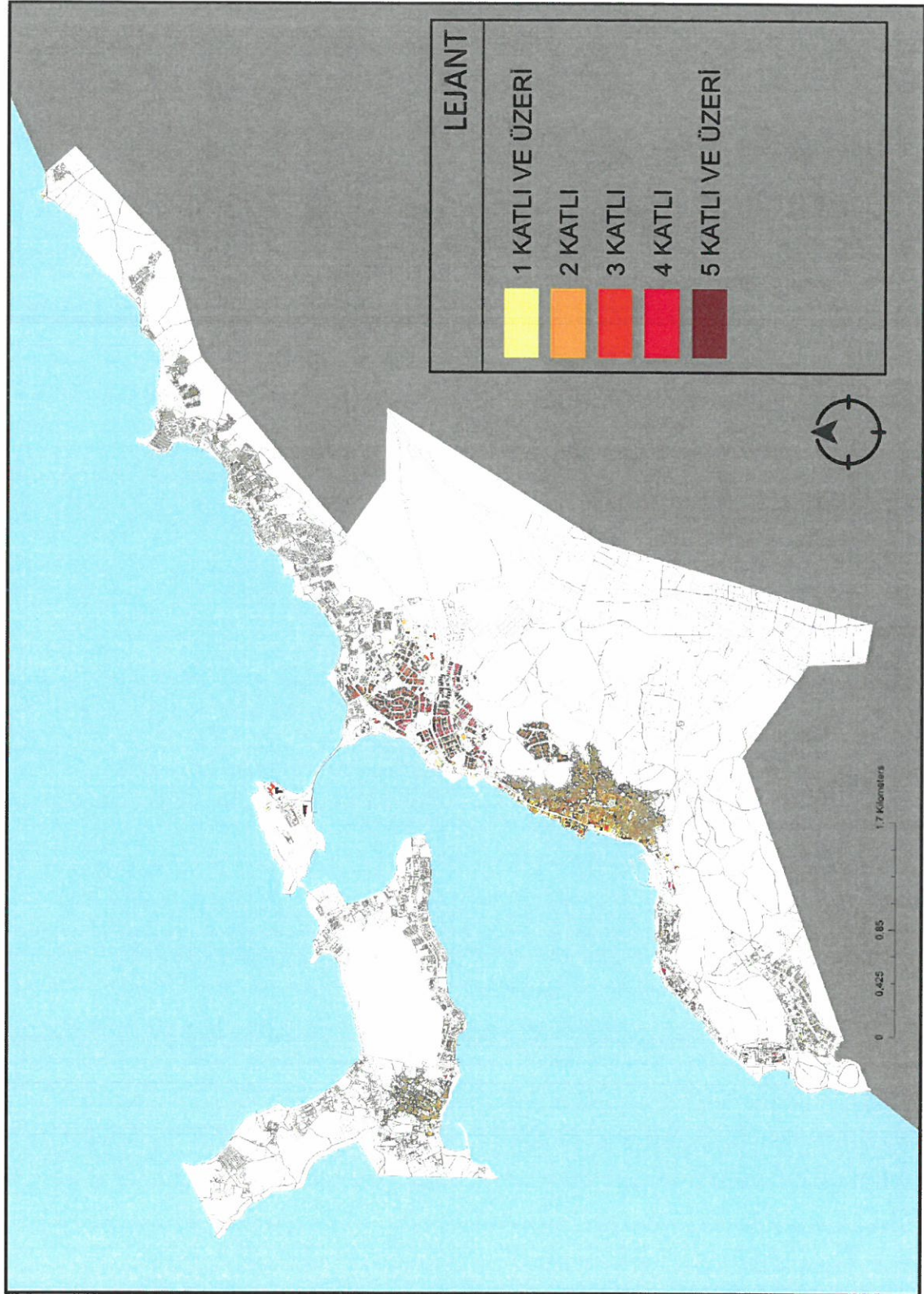
5. SENTEZ

AYVALIK ÇALIŞMA ALANI BİNA GENEL KULLANIMLARI



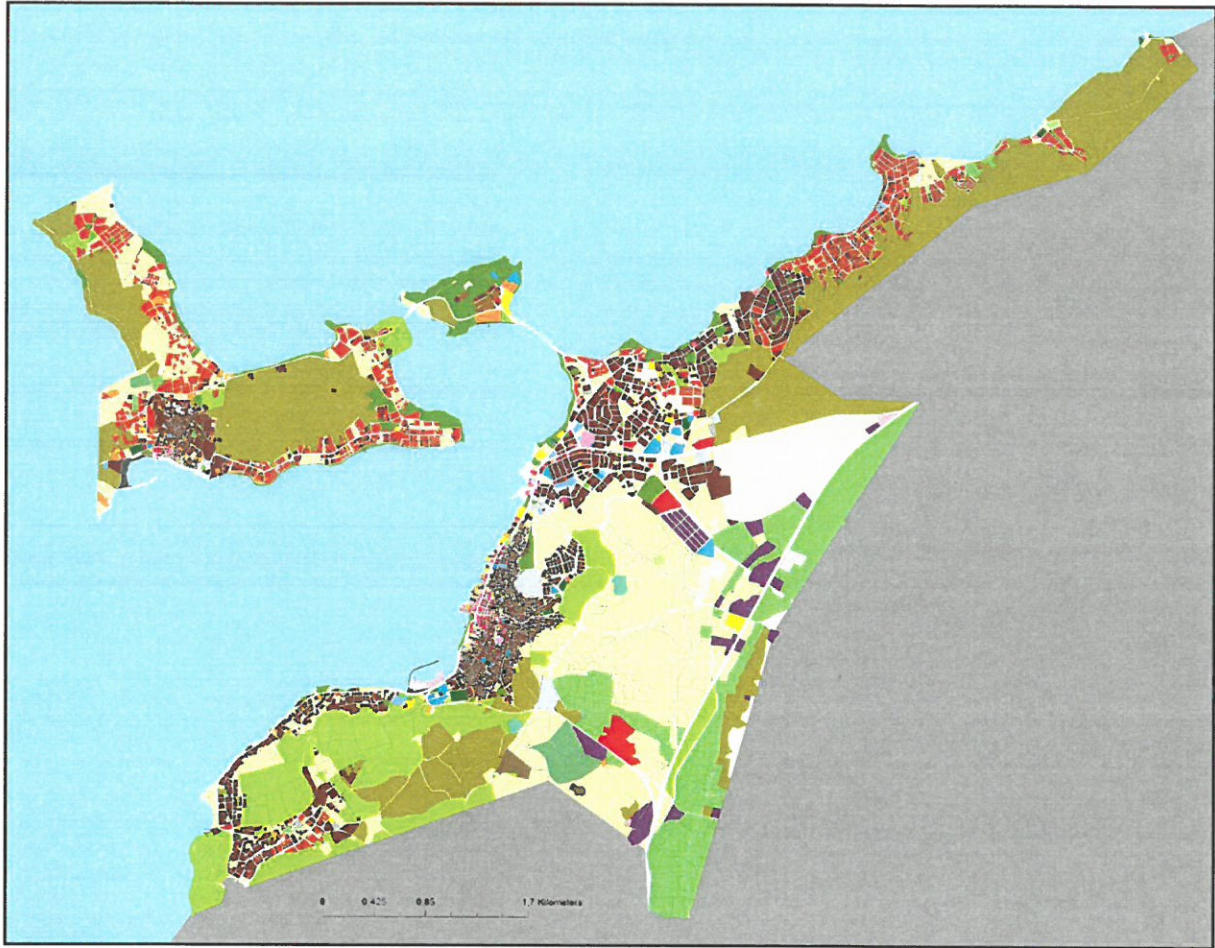
Şekil 17. Planlama Alanı ve Çevresi Bina Genel Kullanım Paftası

AYVALIK ÇALIŞMA ALANI BİNA KAT YÜKSEKLİKLERİ



Şekil 18. Planlama Alanı ve Çevresi Bina Kat Yüksekliği Paftası

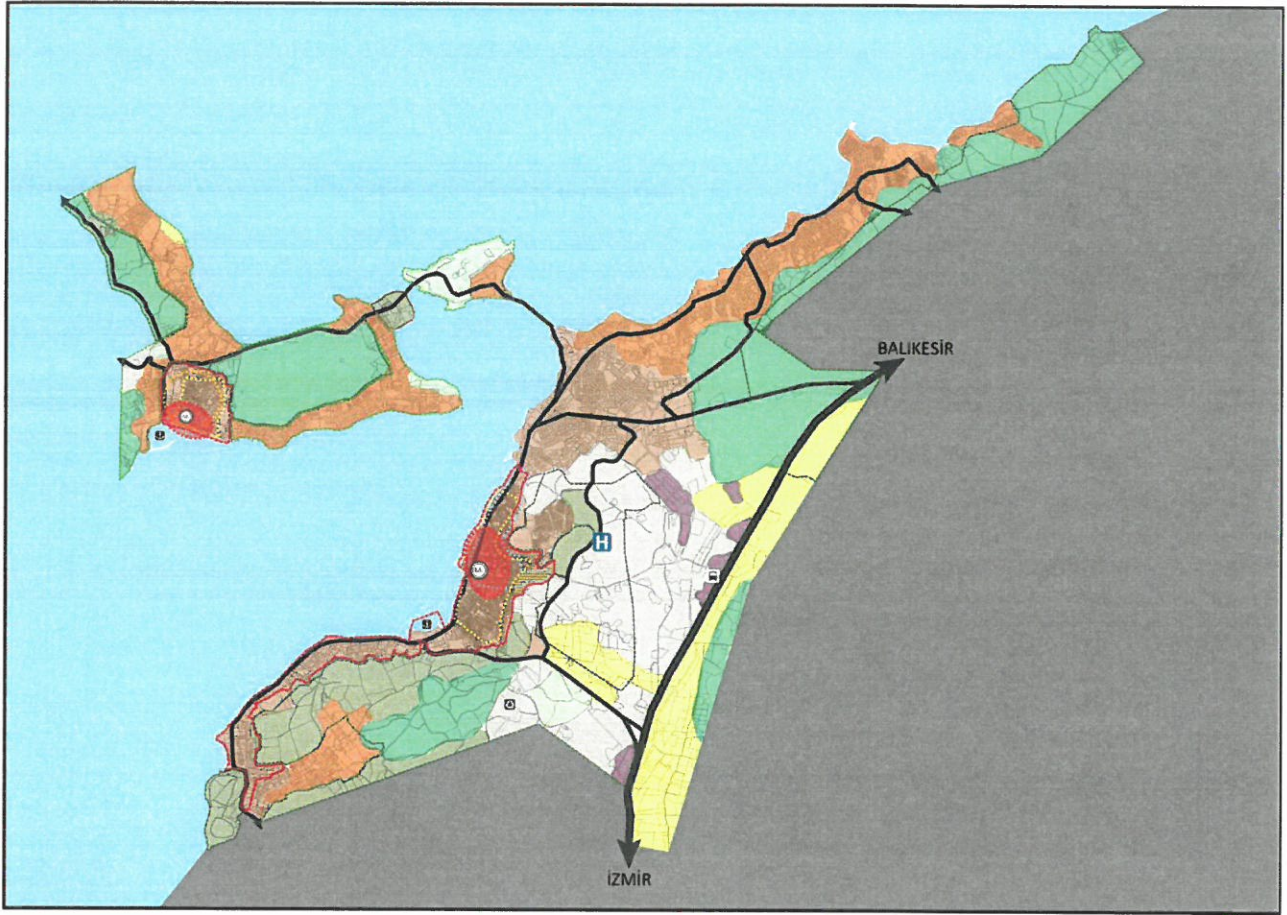
BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ 2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



LEJANT

YEME-İÇME	BOŞ ARSA	SPOR	EĞİTİM TESİSİ
AVM	BOŞ BİNA	AGAÇLIK ALAN	İDARİ TESİS
TİCARET	DEPO	YEŞİL ALAN	HASTANE
HİZMET	DİĞER	EKİLİ ALAN	HUZUREVİ
TİCARET+HİZMET	HARABE	MEYVE BAHÇESİ	SANAYİ
KONAKLAMA	İNŞAAT	MEZARLIK	PAZAR ALANI
KONUT+HİZMET	ÇÖP ALANI	PARK	SAHİL
KONUT+TİCARET+HİZMET	OTOGAR	ZEYTİNLİK ALAN	SAGLIK OCAGI
KONUT+TİCARET	OTOPARK	ÇOCUK OYUN ALANI	SOSYAL HİZMET MERKEZİ
KONUT+İKİNCİ KONUT	KÖPEK ÇİFTLİĞİ	DERNEK VE ODA	TATİL KOYU
KONUT	LOJMAN	DEĞİRMEN	TERSANE
İKİNCİ KONUT	AKARYAKIT İSTASYONU	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	İSKELE
YURT	ALTYAPI	DİNİ TESİS	

Şekil 19. Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanım Paftası



LEJANT

	KENTSEL YERLEŞİM ALANI		KENTSEL SİT SINIRI		MERKEZ
	İKİNCİ KONUT ALANI		II. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI		ALT MERKEZ
	ZEYTİNLİK ALAN		I. DERECE DOĞAL SİT SINIRI		HASTANE
	YEŞİL ALAN		III. DERECE DOĞAL SİT SINIRI		OTOGAR
	AĞAÇLIK ALAN		I. DERECE YOL		MARİNA/İSKELE
	EKİLİ ALAN		II. DERECE YOL		ÇÖP ALANI
	SANAYİ ALANI		TESCİLLİ YAPILARIN YOĞUNLAŞTIĞI ALAN		
	TİCARET ALANI		BOŞ BİNALARIN YOĞUNLAŞTIĞI ALAN		
	TURİZMİN YOĞUNLAŞTIĞI ALAN		KÖTÜ DURUMDAKİ BİNALARIN YOĞUNLAŞTIĞI ALAN		

Şekil 20. Planlama Alanı ve Çevresi Sentez Paftası

6. PLANIN GEREKÇESİ:

Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman Alanı ve SİT Alanı sınırları içerisinde büyük bir alana sahiptir. Ayrıca 08.09.2022 tarihli ve 31947 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makam Oluru ile onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanında kalmaktadır.

Ayvalık gerek ihtisamı gerekse çevresine verdiği doğal güzellikleri ile bölgenin rekreasyon kaynağıdır. Bu alanda yapılacak Arboretum ile halkın doğadan koruma-kullanma dengesi içinde faydalanacağı, doğal ev egzotik bitki türlerinin aynı çatı altında toplandığı ve ekolojik vasıtalarla zengin hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Aynı zamanda planlanacak Arboretum alanında yeşil dokunun ve estetiğin yanında öncelikli olarak araştırma ve eğitim işlevlerini yerine getirmesi imkanı verecektir.

7. PLANLAMA KARARLARI:

Ayvalık ve yakın çevresi doğal açıdan önemli bir potansiyele sahiptir. Bu alanın sahip olduğu doğal bitki örtüsü, arazinin topografik yapısı, bakı noktaları, toprak yapısı, ekolojik özellikleri, arazi büyüklüğü gibi başlıca nedenler dikkate alınarak söz konusu planlama alanında Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında Arboretim-Botanik Park Alanı planlanmıştır. Bu alandaki amaç bölge halkına araştırma ve rekreasyon imkanı sağlamak, insanlara doğayı tanıtip sevdirmektir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Arboretum-Botanik Parkı olarak belirlenen alanda; bölgedeki doğal ev egzotik bitki türlerinin aynı çatı altında toplandığı ve ekolojik vasıtalarla zengin hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Arboretum-Botanik Parkı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları E(emsal):0.05 Yençok:5.50 inşaat yoğunluklu olarak önerilmiştir.

Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında Arboretum-Botanik Parkı olarak belirlenen alan Ayvalık bölgesi ve çevresinin canlı elemanları olan ağaçları ve diğer bitkilerin korunması ve tanınmasını sağlayan bir çeşit canlı ağaç müzesi olarak tanımlanabilir. Arboretum-Botanik Parkı olarak belirlenen bu alanda bölgedeki doğal ve egzotik bitki türleri aynı çatı altında toplanarak ekolojik vasıtalarla zengin hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Aynı zamanda Arboretum-Botanik Parkı olarak belirlenen bu alanda eğitim, öğretim ve tanıtım ofisleri ile rekreasyonel etkinliklerin de gerçekleştireceği yerler yer alabilecektir. Bunlar sayesinde ziyaretçiler arboretumdaki bitki örneklerine kolay yoldan ulaşabilecek, bitkiler hakkında hem görsel hem de yazınsal olarak bilgi bulabileceklerdir.

Ayvalık Belediye Başkanlığı'nın 15.06.2023 tarih ve 73605 sayılı yazısı doğrultusunda Ayvalık Belediyesi kullanımında olan Ayvalık'ın en yüksek tepeleri arasında yer alan "Cennet Tepesi ve Mer'i planlarda Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alan hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında

Günübirlük Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında Günübirlük Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları E (emsal): 0.20, YENÇOK:4.50 m, ancak asma katlı yapılacaksa YENÇOK:5.50 M inşaat yoğunluklu olup, yapı yaklaşma mesafesi yollara, komşu parsellere ve yeşil alana en az 5 m olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında planlama alanımızın ana ulaşım aksını belirleyen ve doğusundan geçen 17 m genişliğindeki Araç Yolu ile batısından geçen 17 ve 12 m genişliğindeki Araç Yollarının devamlılığı sağlanarak hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında aynen korunmuştur. Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında 12 m genişliğindeki Araç Yolları ile 7 m genişliğinde Yaya Yolu planlanmıştır. 12 m genişliğindeki Araç yolları planlama alanı içinde toplayıcı yol görevini üstlenmekte ve planlama alanındaki diğer bölgelerden merkeze ulaşımı sağlamaktadır. 7 m genişliğine sahip yol, bu aksların Yaya Yolunu oluşturmaktadır. Ayrıca planlama alanında otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik Otopark Alanları planlanmıştır.

UEDAŞ Edremit İşletme Müdürlüğü'nün 19.04.2023 tarih ve 10097 sayılı yazısı doğrultusunda İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı, planlama alanımız içerisinde 5X8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde Trafo Alanları önerilmiştir. Ayrıca yazıda belirtilen Enerji Nakil Hatları aynen korunmuş olup, hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında plana işlenmiştir.

Baski Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 27.07.2023 tarih ve 89440 sayılı yazısı doğrultusunda içmesuyu hatları ve su depoları aynen korunmuş olup, hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında Teknik Altyapı Alanı olarak plana işlenmiştir.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2023 tarih ve 5392 sayılı kararı doğrultusunda 2037 ada/95 parselde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak belirlenen 3 adet Yel Değirmeni hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında koruma alan sınırı ile Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak plana aynen işlenerek korunmuştur.

Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planında sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

ALAN KULLANIMI	PLAN SONRASI	ORAN
Arboretum-Botanik Park	307.312,57 m ²	%79,64
Günübirlük Tesis Alanı	9.790,04 m ²	%02,54
Su Kaynakları Toplama Alanı	3.192,37 m ²	%00,83
Trafo Alanı	160,00 m ²	%00,04
Otopark Alanı	890,00 m ²	%00,23
Yol Alanı	64.538,32 m ²	%16,72
PLANLAMA ALANI TOPLAM	385.883,30 m²	%100,00

8. PLAN NOTLARI:

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTU

1. KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 2037 ADA/95-98-99-100-114-131 PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. PARK VE YEŞİL ALAN (ARBORETUM-BOTANİK PARK ALANI) VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK ALINACAK KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK VERİLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. BU PLAN SINIRLARI KAPSAMINDAKİ TÜM ALANLARDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARI", "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", 113 SAYILI DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA İLKE KARARLARI, "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU

1. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 2037 ADA/95-98-99-100-114-131 PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. ARBORETUM BOTANİK PARK ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA EĞİTİM, ÖĞRETİM VE TANITIM OFİSLERİ İLE REKREASYONEL ETKİNLİKLERİN DE GERÇEKLEŞTİRECEĞİ YERLER YER ALABİLECEK OLUP, BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E(EMSAL):0.05 YENÇOK:5.50 İNŞAAT YOĞUNLUKLULU OLACAKTIR.
3. GÜNÜBİRLİK TESIS ALANI OLARAK ÖNERİLEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E (EMSAL): 0.20, YENÇOK:4.50 M, ANCAK ASMA KATLI YAPILACAKSA YENÇOK:5.50 M İNŞAAT YOĞUNLUKLULU OLACAKTIR.
4. GÜNÜBİRLİK TESIS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA, KOMŞU PARSELLERE VE YEŞİL ALANA EN AZ 5 M OLACAKTIR.
5. İNŞAATIN İMAR, PROJELENDİRME VE YAPIM AŞAMASINDA MEVCUT KANALİZASYON VE İÇMESUYU HATTI KORUNACAK, İNŞAATIN YAPIMI ESNASINDA OLUŞABİLECEK AKSAKLIKLARIN ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ İÇİN BASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AYVALIK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ BÜNYESİNDE ÇALIŞAN EKİPLERE BİLGİ VERİLECEK VE OLUŞABİLECEK ZARARLAR BAŞVURU SAHİBİ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.
6. KORUMA ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KALAN TAŞINMAZDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
7. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK ALINACAK KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
9. BU ALAN İÇERİSİNDE YER ALACAK KAMU VE/VEYA ÖZEL YATIRIMLARDAN, KAMU VE/VEYA ÖZEL YATIRIMLARIN VAZİYET PLANLARI, MİMARİ PROJELERİ, UYGULAMA PROJELERİ VE/VEYA PEYZAJ PROJELERİ BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ VERİLMEYEN SÖZ KONUSU ALANDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ, UYGULAMAYA BAŞLANMAZ.
10. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK VERİLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
11. BU PLAN SINIRLARI KAPSAMINDAKİ TÜM ALANLARDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARI", "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", 113 SAYILI DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA İLKE KARARLARI, "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

9. EKLER

1. TAPU TESCİL BELGESİ,
2. KADASTRO PAFTASI,
3. MÜLKİYET BİLGİLERİ,
4. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU,
5. KURUM GÖRÜŞLERİ,
6. BİLGİ PAFTASI,
7. ÜST ÖLÇEK PLANLAR,
8. MER'İ ONAYLI PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ,
9. PLAN MÜELLİFİ VE YETERLİLİK BELGESİ,
10. PLANLAMA EKİBİ BELGELERİ,
11. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU,
12. DAHA ÖNCE ALINMIŞ MAHKEME KARARI VE/VEYA DEVAM ETMEKTE OLAN DAVALARA İLİŞKİN GÖRÜŞ YAZISI.
13. MEVCUT VE TEKLİF PLAN.

Ek-1: Tapu Tescil Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2023-08:42

**Kaydı Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/95
Taşınmaz Kimlik No:	99180203	AT Yüzölçümü(m2):	123551.79
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ayvalık Sırtları Civarı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	73/7191	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2.Grup Yapıdır. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 20-12-2022 10:53 - 25553	-
Beyan	KİSMEN KENTSEL SİT ALANIDIR(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 09-12-2021 17:03 -	-

1 / 4

Beyan	1.DERECE DOĞAL SİT(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		22827	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI 18/09/1997 TA 3487 YEV(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Ayvalık - 14-10-2020 11:56 - 14422	-
Beyan	TASARRUF KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1- SIRA NUMARADA GÖSTERİLEN YERDE AHMET OĞLU MEHMET ALİ YALA NIN DUVAR İNŞAATINDAN 2. SIRA RAMAZAN ARSLAN IN DUVAR İNŞAATINDAN 3. SİRADA OSMAN OĞLU SÜLEYMAN KARATAŞ IN BİNA İNŞAATINDAN 4. SİRADA MUSTAFA AVCI NIN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 5. SİRADA RÜSTEM OĞLU MEHMET ORTAKÖY ÜN AVLULU EV İNŞAATINDAN 6. SİRADA FETHİYE MAH. 388 ADA 9 PARSEL MALİKİ İSMAİL ÖZSAY IN BİNA VE DUVAR 7. SİRADA SAKARYA MAH. 108 ADA 13 PARSEL MALİKİ AHMET OĞ. MUSTAFA KEMER İN BAHÇE DUVARI 8. SİRADA SAKARYA MAH. 55 ADA 5 PARSEL MALİKİ HAKKI YILDIZ TARAFINDAN YAPILAN BİNA BAHÇE DUVARI 9. SİRADA SAKARYA MAH. 69 ADA 16 PARSEL MALİKİ MALİYE HAZİNESİ YERİNE BİNA İNŞAA EDEN MEHMET KIZI AYŞE ÇOBANSOY UN BİNA İNŞAATINDAN 10. SİRADA LÜTFÜ OĞLU İSMAİL ERKAN IN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 11. SİRADA SAKARYA MAH. 107 ADA 4 PARSEL MALİKİ AYVALIK BELEDİYESİ YERİNE İNŞAAT YAPAN HÜSEYİN ÇOBANSOY UN DUVAR İNŞAATINDAN 12. SIRA GÜLLÜ ŞEN IN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 13. SİRADA SAKARYA MAH. 103 ADA 1 PARSEL MALİKİ MUHARREM SİĞİRLİ TARA. YAP. DUVAR İNŞA 14. SİRADA SAKARYA MAH. 558 ADA 1 PARSEL MALİKİ AYVALIK BELD. YERİNE BİNA VE DUVAR İNŞA EDEN MUHARREM IN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 15. SAKARYA MAH. 101 ADA 2 PARSEL MALİKİ SABRİ OĞLU AHMET KIZILDAĞ TARA. YAP. DUVAR İNŞ 16. SİRADA SAKARYA MAH. 558 ADA 1. PARSEL MALİKİ AYVALIK BELD. YERİNE BİNA VE DUVAR İNŞA EDEN ŞEVKET KIZI NECLA KUTLU NUN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 17. SİRADA SAKARYA MAH. 558 ADA 1 PARSEL MALİKİ AYV. BELD. YERİNE BİNA VE DUVAR İNŞAA EDEN HAMZA ALIŞIK IN DUVAR VE BİNA İNŞAATINDAN 18. SİRADA İSMİ TESPİT EDİLEMİYEN BİR ŞAHİS TARAFINDAN AVLULU VE DUVAR İNŞAATINDAN 19. SİRADA		Ayvalık - 18-09-1997 00:00 - 3487	-

2 / 4

BASRI KARASU NUN AVLU EV İNŞAATINDAN 20. SIRADA ALI YAKIŞAN VE FATMA ÖZMAN IN BAHÇELİ KARGIR EV İNŞAATINDAN 21. SIRADA HALİT KIZI HATİCE KAPLANOĞLU NUN BAHÇELİ KARGIR EV İNŞAATINDAN 22. SIRADA AHMET OĞLU HALİM KOCAZEYBEK İN KARGIR DAM VE AVLU DUVARI İNŞAATINDAN 23. SIRADA BELİRTİLEN YERİ ARSA OLARAK KULLANMAK SURETİYLE RECEP OĞLU M. ALİ YARIŞAN 24. SIRADA KAMİL OĞLU TAHİR KIVANÇ İN AVLULU KARGIR EV İNŞAATINDAN 25. SIRADA BELİRTİLEN YERİ TARLA OLARAK KULLANMAKLA ALI SARIALTIN 27)SIRADA YERİ TARLA OLARAK KULLANMAKLA ALI SARIALTIN 28. SIRADA SU TOPLAMA YERİNİ İNŞAA VE KULLANMAKLA ALI SARIALTIN 29. SIRADA YERİ TARLA OLARAK KULLANMAKLA ALI SARIALTIN 30. SIRADA BELİRLenen YER AYVALIK BELD. NİN ESAS TAPU KAYDIYLA TASARRUFUNDA BULUNAN YERLERİN DEVAMI VE BİR KISMIDIR 31. SIRADA BELİRLenen YER ARSA OLARAK KULLANILMAKLA HÜSEYİN KIZI FADİME YANIKTEPE TASARRUFUNDA BULUNMAKTADIR. (Şablon: Diğer)			
---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420434894	(SN:2860413) AYVALIK BELEDİYESİ VKN:1260047651	-	1/1	123551.79	123551.79	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 14-03-2018 3564	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) I4ro87Lxrf1tT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2023-15:43



Kayıd Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/98
Taşınmaz Kimlik No:	99180478	AT Yüzölçümü(m2):	36.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Çakıllı Bahçesi Ve Kırklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	38/3741	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Nümaralı Pilon Yeri

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1.DERECE DOĞAL SİT(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 14-10-2020 11:56 - 14422	-
Beyan	PILON YERİ İNŞAATI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILMIŞTIR(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420436644	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	36.00	36.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 14-03-2018 3564	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Nr9fbu5yyHX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2023-08:46



Kayıd Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/99
Taşınmaz Kimlik No:	99180481	AT Yüzölçümü(m2):	16.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Çakıllı Bahçe Ve Kırklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	38/3790	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Pilon Yeri

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1.DERECE DOĞAL SİT(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 14-10-2020 11:56 - 14422	-
Beyan	PILON YERİ İNŞAATI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILMIŞTIR(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420436648	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	16.00	16.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 14-03-2018 3564	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s5WhWVgwfsYd kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2023-08:44



Kayıd Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/100
Taşınmaz Kimlik No:	99180484	AT Yüzölçüm(m2):	36.00
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Çakıllı Bahçe Ve Kirlar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	38/3789	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Pilon Yeri

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1.DERECE DOĞAL SİT(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 14-10-2020 11:56 - 14422	-
Beyan	PILON YERİ İNŞAATI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILMIŞTIR(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420436651	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	36.00	36.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 14-03-2018 3564	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Z0hpyLqq9lj7d kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2023-15:44



Kayıd Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/114
Taşınmaz Kimlik No:	99180230	AT Yüzölçüm(m2):	104959.43
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ayvalık Sırtları Cıvanı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	73/7190	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1.DERECE DOĞAL SİT(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 14-10-2020 11:56 - 14422	-
Serh	Krokisinde gösterilen TEAŞ İrtifak Alanı Kütükde tescilli değildir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Ayvalık - 14-03-2018 16:09 -	-

1 / 4

Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI 18/09/1997 TA 3487 YEV(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))	3564	Ayvalık - 18-09-1997 00.00 - 3487	-
Beyan	TASARRUF KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1- SIRA NUMARADA GÖSTERİLEN YERDE AHMET OĞLU MEHMET ALİ YALA NIN DUVAR İNŞAATINDAN 2. SIRA RAMAZAN ARSLAN IN DUVAR İNŞAATINDAN 3. SIRADA OSMAN OĞLU SÜLEYMAN KARATAŞ IN BİNA İNŞAATINDAN 4. SIRADA MUSTAFA AVCI NIN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 5. SIRADA RÜSTEM OĞLU MEHMET ORTAKÖY ÜN AVLULU EV İNŞAATINDAN 6. SIRADA FETHİYE MAH. 388 ADA 9 PARSEL MALİKİ İSMAİL ÖZSAY IN BİNA VE DUVAR 7. SIRADA SAKARYA MAH. 108 ADA 13 PARSEL MALİKİ AHMET OĞ. MUSTAFA KEMER IN BAĞÇE DUVARI 8. SIRADA SAKARYA MH. 55 ADA 5 PARSEL MALİKİ HAKKI YILDIZ TARAFINDAN YAPILAN BİNA BAĞÇE DUVARI 9. SIRADA SAKARYA MH. 69 ADA 16 PARSEL MALİKİ MALİYE HAZİNESİ YERİNE BİNA İNŞAA EDEN MEHMET KIZI AYŞE ÇOBANSOY UN BİNA İNŞAATINDAN 10. SIRADA LÜTFU OĞLU İSMAİL ERKAN IN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 11. SIRADA SAKARYA MH. 107 ADA 4 PARSEL MALİKİ AYVALIK BELEDİYESİ YERİNE İNŞAAT YAPAN HÜSEYİN ÇOBANSOY UN DUVAR İNŞAATINDAN 12. SIRA GÜLLÜ ŞEN IN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 13. SIRADA SAKARYA MH. 103 ADA 1 PARSEL MALİKİ MUHARREM SİĞİRLİ TARA. YAP. DUVAR İNŞA 14. SIRADA SAKARYA MH. 558 ADA 1 PARSEL MALİKİ AYVALIK BELD. YERİNE BİNA VE DUVAR İNŞA EDEN MUHARREM IN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 15. SAKARYA MH. 101 ADA 2 PARSEL MALİKİ SABRI OĞLU AHMET KIZILDAĞ TARA. YAP. DUVAR. İNŞ 16. SIRADA SAKARYA MH. 558 ADA 1. PARSEL MALİKİ AYVALIK BELD. YERİNE BİNA VE DUVAR İNŞA EDEN ŞEVKET KIZI NECLA KUTLU NUN BİNA VE DUVAR İNŞAATINDAN 17. SIRADA SAKARYA MH. 558 ADA 1 PARSEL MALİKİ AYV. BELD. YERİNE BİNA VE DUVAR İNŞAA EDEN HAMZA ALIŞIK IN DUVAR VE BİNA İNŞAATINDAN 18. SIRADA İSMİ TESPİT EDİLEMEYEN BİR ŞAHİS TARAFINDAN AVLU VE DUVAR İNŞAATINDAN 19. SIRADA BASRİ KARASU NUN AVLU EV İNŞAATINDAN 20. SIRADA ALİ YAKIŞAN VE FATMA ÖZMAN IN BAĞÇELİ KARGIR EV İNŞAATINDAN 21. SIRADA HALİT KIZI HATİCE KAPLANOĞLU NUN BAĞÇELİ KARGIR EV			-

2 / 4

	İNŞAATINDAN 22. SIRADA AHMET OĞLU HALİM KOCAZEYBEK IN KARGIR DAM VE AVLU DUVARI İNŞAATINDAN 23. SIRADA BELİRTİLEN YERİ ARSA OLARAK KULLANMAK SURETİYLE RECEP OĞLU M. ALİ YARIŞAN 24. SIRADA KAMİL OĞLU TAHİR KIVANÇ IN AVLULU KARGIR EV İNŞAATINDAN 25. SIRADA BELİRTİLEN YERİ TARLA OLARAK KULLANMAKLA ALİ SARIALTIN 27) SIRADA YERİ TARLA OLARAK KULLANMAKLA ALİ SARIALTIN 28. SIRADA SU TOPLAMA YERİNİ İNŞAA VE KULLANMAKLA ALİ SARIALTIN 29. SIRADA YERİ TARLA OLARAK KULLANMAKLA ALİ SARIALTIN 30. SIRADA BELİRLenen YER AYVALIK BELD. NİN ESAS TAPU KAYDIYLA TASARRUFUNDA BULUNAN YERLERİN DEVAMI VE BİR KISIMDIR 31. SIRADA BELİRLenen YER ARSA OLARAK KULLANILMAKLA HÜSEYİN KIZI FADİME YANIKTEPE TASARRUFUNDA BULUNMAKTADIR. (Şablon: Diğer)			
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420435105	(SN:2860413) AYVALIK BELEDİYESİ VKN:1260047651	-	1/1	104959.43	104959.43	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 14-03-2018 3564	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye

3 / 4

Serh	İcrai Haciz : AYVALIK İCRA DAİRESİ nin 19/06/2018 tarih 2018/3100 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 139834 98 TL bedel ile Alacaklı : SÜLEYMAN GERÇİN lehine haciz işlenmiştir.	AYVALIK BELEDİYESİ VKN		Ayvalık - 20-06-2018 14:24 - 8146	
Serh	AYVALIK İCRA DAİRESİ nin 25/11/2021 tarih 2019/7222 E. sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	AYVALIK BELEDİYESİ VKN		Ayvalık - 29-11-2021 09:30 - 21708	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NJKiNk5Xhmk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2023-08:43



Kayıd Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/131
Taşınmaz Kimlik No:	99179843	AT Yüzölçümü(m2):	834882.61
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Galifo	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5897	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kayalık Ve Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 01-09-2021 15:13 - 14606	-
Serh	Krokisinde gösterilen TEAŞ İrtifak Alanı Kütükde tescilli değildir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Ayvalık - 14-03-2018 16:09 -	-

1 / 3

			3564	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Ayvalık - 23-05-2014 16:58 - 4891	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420433813	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	834882.61	834882.61	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 14-03-2018 3564	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	T.E.K. BALIKESİR ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESİNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP 2942 SAYILI KANUNUN 7. MAD. GÖRE ŞERH T:03/03/1994 YEV:883	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Ayvalık - 03-03-1994 00:00 - 883	
Beyan	BEL. KAT. PAYI BORCU T:29/05/2001 YEV:1826	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:2860413) AYVALIK BELEDİYESİ VKN:1260047651	Ayvalık - 29-05-2001 00:00 - 1826	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hSjdtXXytGG42 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

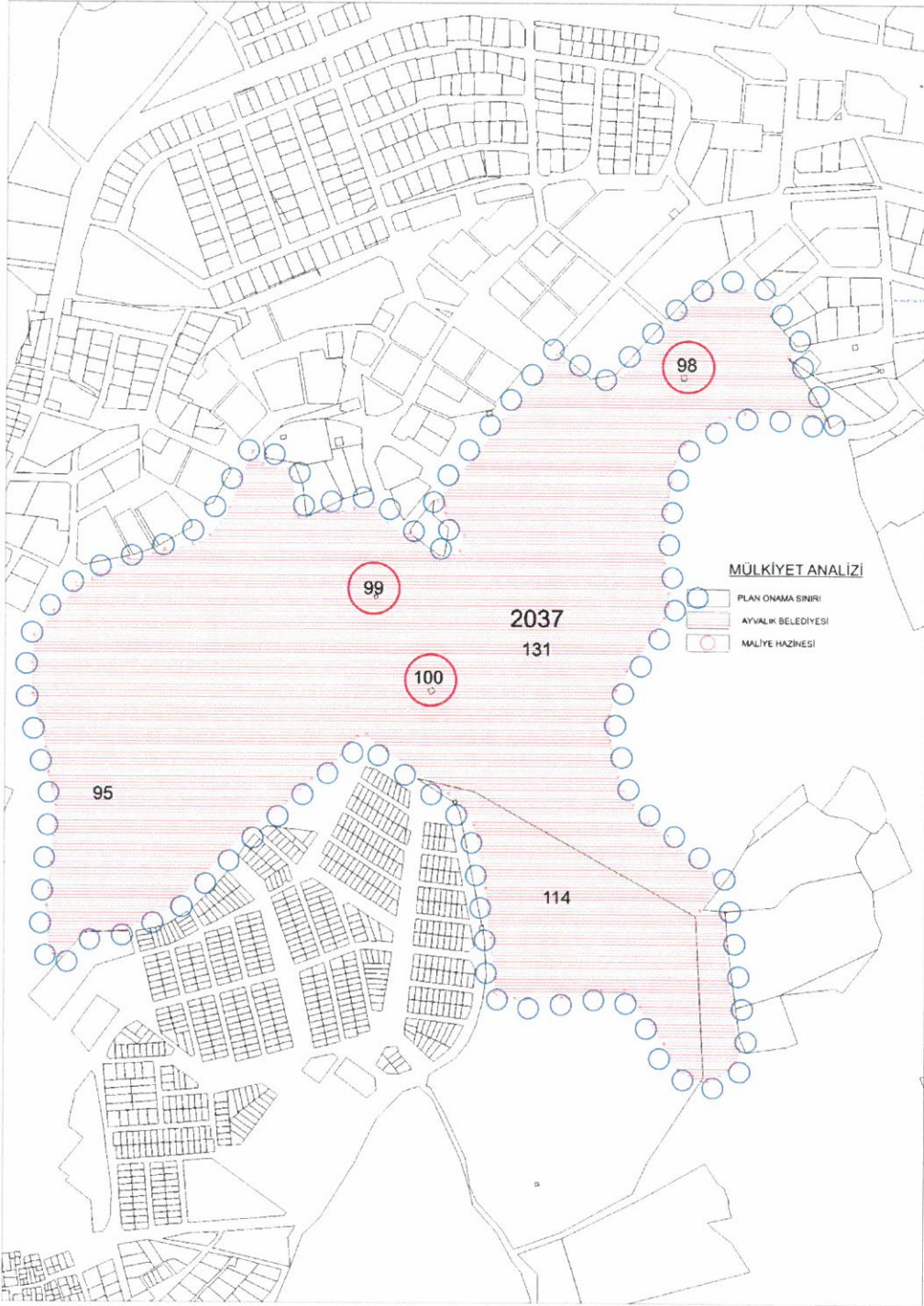


3 / 3

Ek-2: Koordinatlı Kadastral Çap Bilgisi



Ek-3: Mülkiyet Bilgileri

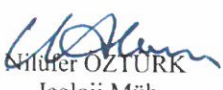


Ek-4: Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	AYVALIK
KÖY/MAH.	SAKARYA
MEVKİİ	-
PAFTA	4 adet 1/5000 ölçekli J17A19B – J17A19C – J17A20A – J17A20D no.lu hâlihazır pafta ve 6 adet 1/1000 ölçekli J17A19B3C – J17A19C2B J17A20A4C – J17A20A4D – J17A20D1A – J17A20D1B no.lu hâlihazır paftaları
ADA PARSEL	1/5000 Ölçekli J17A19B – J17A19C – J17A20A – J17A20D ve 1/1000 Ölçekli J17A19B3C – J17A19C2B – J17A20A4C – J17A20A4D – J17A20D1A – J17A20D1B no.lu Halihazır Paftalarında Yer Alan Alanı Kapsamaktadır.
YÜZ ÖLÇÜMÜ	286.161,743 METREKARE
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT
YERBİS NO	23001210094705

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif HMÇ MÜH. GEOT. PRJ. İNŞ. SON. LTD. ŞTİ olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON



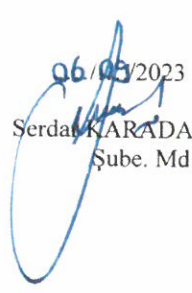
Hilmi ÖZTÜRK
Jeoloji Müh.
06/09/2023



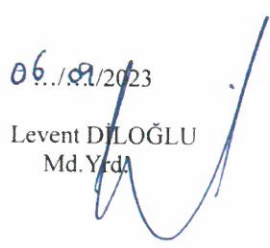
Hamdi KULLE
Jeoloji Müh.
06/09/2023



Çetin SEPTTEL
Jeofizik Müh.
06/09/2023



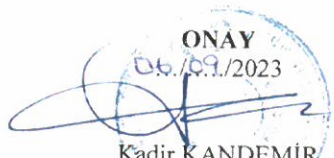
Serdar KARADAYI
Şube. Md.
06/09/2023



Levent DİLOĞLU
Md. Yrd.
06/09/2023

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
06/09/2023



Kadir KANDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek-5: Kurum Görüşleri



T.C.
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KNT220

u 3833

Sayı : E-20956803-115.01.05-73605
Konu : Koruma Amaçlı İmar Planına Esas Görüş

15.06.2023

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.04.2023 tarihli, 141559 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda söz konusu ilçemiz, Sakarya Mahallesi, 2037 ada, 131 parselde kayıtlı taşınmaz ile alakalı koruma amaçlı imar planına esas belediyemiz görüş niteliğinde bulunan 07.06.2023 tarihli, 127 sayılı Belediye Meclis kararımız ekte sunulmuştur.
Bilgilerinize arz ederim.

Mesut ERGİN
Belediye Başkanı

Ek: 07/06/2023 tarihli, 127 sayılı Belediye Meclis kararımız.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

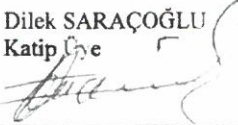
Doğrulama Kodu: QSIY1p-/X7ftZ-XEqdE5-L9bErc-zWolwLAj Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Fevzipaşa Vehhibey 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:



MECLİS KARAR KAĞIDI

Karar Tarihi : 07/06/2023	Karar Numarası : 2023/127	
AYVALIK BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI VE SOYADI	Başkan : Mesut ERGİN Üyeler :Ethem VARDI, Merih ARSLAN, Özge TOYGAR, Hüseyin ERGİN, Ali JALE, Semih VAROL, Tülay ÇANKAYA, M.Serdar TUÇ, Ahmet ERKAL, Mehmet İLHAN, Sertaç ÖRS, Onur SATICI, Mehmet ÇAKIR, Hüseyin BARIŞ, Dilek SARAÇOĞLU, İsa ASLAN, M. İbrahim MÜHÜRDAROĞLU, Fırat GÜREN, Rüçhan AKGÖL, H.Tülin ÇALIŞICI, Funda ÖZTOLAN, M.Levent GURUP, Mehmet SARI, M.Anıl OKYAR, Z. Gizem YÜKSEL	
İmar Komisyon Raporu Meclisimizin 03/05/2023 tarihinde gündem konusu olarak görüşülerek 2023/110 sayılı karar ile İmar Komisyonumuza sevk edilen, İlçemiz Sakarya Mahallesi 2037 ada 131 parselde kayıtlı mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmaz ve çevresi ile alakalı koruma amaçlı imar planına esas görüş talebi incelenmiş olup; Yapılan incelemede taşınmazın çevresinde yer alan mülkiyeti belediyemize ait 2037 ada, 95-114 parsellerin de imar planı içerisinde yer aldığı anlaşılmış, 95 parselde yer alan plan içerisine alınan tescilli yapının öneri plana işlenmediği görülmüş; tescilli yapıların dikkate alınarak plana işlenmesi ve belediyemize tahsisli, belediyemizce kullanımda olan Cennet Tepesi'ndeki tesisimizin ve BASKI'ye ait su depolarının da dikkate alınarak plana işlenmesinden sonra değerlendirilebileceği ve imar planında Cennet Tepesi'nin batısında İlk Kurşun Anıtı oluşturulması şartı ile değerlendirilebileceği anlaşılmış olup, söz konusu değişikliklerin yapılması için koruma amaçlı imar planlarının ilgili kuruma geri iadesinin görüş ve kanaatine varılmıştır. Takdir meclise ait olmak üzere, iş bu tutanak tarafımızdan imza altına alınmıştır. KARAR İlçemiz Sakarya Mahallesi 2037 ada 131 parselde kayıtlı mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmaz ve çevresi ile alakalı koruma amaçlı imar planına esas görüş talebine ilişkin taşınmazın çevresinde yer alan mülkiyeti Belediyemize ait 2037 ada 95-114 parsellerin de imar planı içerisinde yer aldığından, 95 parselde yer alan plan içerisine alınan tescilli yapının öneri plana işlenmediği görüldüğünden; tescilli yapıların dikkate alınarak plana işlenmesine ve belediyemize tahsisli, belediyemizce kullanımda olan Cennet Tepesi'ndeki tesisimizin ve BASKI'ye ait su depolarının plana işlenmesinden sonra imar planında Cennet Tepesi'nin batısında İlk Kurşun Anıtı oluşturulması şartı ile değerlendirilebileceğine, söz konusu değişikliklerin yapılması için koruma amaçlı imar planlarının ilgili kuruma geri iadesine, bu konuda düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliğinin 13/b maddesine istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.		
 Mesut ERGİN Meclis Başkanı	 Dilek SARAÇOĞLU Katip Üye	 Ali JALE Katip Üye



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Baski Genel Müdürlüğü
Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı



KN7220

52936

Sayı : E-49113334-220.06-89440
Konu : Kurum Görüşü

27.07.2023

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 17.07.2023 tarihli ve E-37255008-115.05.01-159667 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, İlimiz, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 ada, 131 parsel no.lu mülkiyeti Maliye Hazinesine ait taşınmaz ve çevresinde Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, yazınız ekindeki kml dosyasında gösterilen alanda "Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" yapılması ile ilgili Kurumumuz görüşü istenmektedir.

Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 18.07.2023 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin fiilen sulanmadığı ve idaremizce herhangi bir projenin bulunmadığı, alanın içinden 160' lık, 200' lük, 400' lük, 630' luk içme suyu isale hatları, yeni mahalleye inen 110' luk şebeke hattının, 3000 m3 lük su deposu ve depo çıkış hatlarının bulunduğu ve 200' lük kanalizasyon hattının geçtiği tespit edilmiştir.

Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hatın ve deponun korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Ayvalık Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmaz ve çevresinde "Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Erdoğan GÜZGÜN
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım :

Gereği:

Balıkesir Büyükşehir Belediye
Başkanlığına

Bilgi:

Ayvalık Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: NJJmjs-F9GLtw-NOg0ZI-bAHFc7-WZAT3PU0 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





T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-39009846-115.05.01-160347
Konu : Ayvalık Arboretum Kurum Görüşü

20.07.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.07.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01/159667 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazımız ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas olmak üzere Daire Başkanlığı Görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu projeye esas olarak Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'i mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Volkan KARATEKE
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Txhuy4-D9XgWF-+YTaFS-JDVU09-5LReosxT 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: Semanur KOSTAK
Mühendis
Telefon No:





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

51324
KNT220

Sayı : E-40832410-115.05.01-160138
Konu : Ayvalık Arboretum Kurum Görüşü

19.07.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.07.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01/159667 sayılı yazınız

Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazımız ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü ve önerileri ilgi yazı ile talep edilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri incelenerek; Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazımız ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına 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: NeBhh2-tDRw1e-rtTYXz-ziOV4m-JugD9cKW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-eb15>

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:



KNT220
51752



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-43762547-115.05.01-160395
Konu : Ayvalık Arboretum Kurum Görüşü

20.07.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.07.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01/159667 sayılı yazınız

İlgi yazıda söz konusu talep üzerine Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazımız ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüş ve önerileri talep edilmektedir.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet Bora DÖNMEZ
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: spdRS8-A12uaM-1EPPrv-gDHvms-LKz0w6hD Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-eb/s>

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: İbrahim TOSUN
Belediye İşçisi
Telefon No:





T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-43189886-115.01.05-162927

03.08.2023

Konu : Ayvalık Arboretumuna ait 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı
hk.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17.07.2023 tarihli ve E-37255008-115.05.01-159667 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; "...Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlatılması talep edilmektedir. Söz konusu talep üzerine Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazımız ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas olmak üzere kurum görüş ve önerilerinizin Başkanlığımıza iletilmesi hususunda;..." denilmektedir.

İlgi yazıya konu alan;

- Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 131 parselin bir kısmını,
- Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 114 parselin bir kısmını,
- Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 95 parselin bir kısmını,
- Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 100 parselin tamamını,
- Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 99 parselin tamamını,
- Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 98 parselin tamamını kapsamaktadır.

Daire Başkanlığımız arşivinde 03.08.2023 tarihinde yapılan sorgulama neticesinde bahse konu planlama alanının; 29.08.2022 tarihli ve 4443945 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanarak "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edildiği; ayrıca Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 95 parselde bulunan 3 adet yel değirmenin, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.11.2022 tarihli ve 4544 sayılı Kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ek Madde-4'de "...Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. ..." denilmektedir.

644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 13/A Maddesi'nin altında Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görevleri tanımlanmış olup anılan maddenin (ç) bendinde "... Tabiat varlıkları,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: x+/GLG-5XimQL-vsIpG9-mELeOZ-WlWZgvtB Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-befedye-cbys>

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: Ayşe Nisa KILIÇ
Şehir Plancısı
Telefon No:2513



İÇİN HAZIRLANAN

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI EKLERİ

doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde koruma ve kullanma esaslarını ilgili bakanlıkların görüşünü alarak belirlemek ve bu alanların kısmen veya tamamen hangi idarelerce yönetileceğine karar vermek, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak. ... " denilmektedir.

Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5. Maddesinin (d) bendinde " ... *Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim-geçiş sahası ile doğal sit alanının bütünü kapsayacak şekilde veya Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır. Ancak, farklı idari sınırlarda kalan alanların planları, varsa üst ölçekli plan kararlarına uymak ve plan birlikteliğini sağlamak koşuluyla yapılabilir. ... "* denilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri incelendiğinde, plan dosyasının;

- Meri planın ve taslak planın sayısal dosyaları ile plan notları ve açıklama raporları tarafımıza gönderilmemesi nedeni ile incelenememiştir,

-2863 sayılı Kanun uyarınca, Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 95 parselde bulunan tescilli yapılar nedeni ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan da görüş alınması gerektiği,

- Plan değişikliğinin yukarıda anılan maddeler kapsamında hazırlanarak ilgili maddeler gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün onayına sunulması gerektiği,

- 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuatlar kapsamında hazırlanması gerektiği hususları tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Koray KARABULUT
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: x+/GLG-5XimQL-vsIpG9-mELeOZ-W1WZgvtB Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icerleri-belediye-chys>

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: Ayşe Nisa KILIÇ
Şehir Plancısı
Telefon No:2513





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı

KNT 220



32940

Sayı : 26106802-622.02-E.2733839
Konu : Görüş ve Teklifler

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İlgi : 05/04/2023 Tarih ve 141559 Sayılı Yazı

İlgi yazı ile Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Sakarya Mahallesi 2037 ada 131 numaralı parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanı yapılması amacıyla 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmzalı]
Fatih SEL
Daire Başkanı

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ehys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
MUMyVEo1UFgxV3JrM1ErRT14TEgxZz09

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok
06800, Bilkent/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adr : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Şule KARATATAR ÇİÇEK
Başmühendis
Telefon : (312) 297 3123
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



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



Sayı : E-51384593-305.99-6292561
Konu : Ayvalık Arboretum Kurum Görüşü

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlatılması talep edildiği, söz konusu talep üzerine Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yazı ekinde belirtilen alanda Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas olmak üzere kurum görüş ve önerilerinin bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu proje, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek Listelerinde yer almaması sebebiyle, ÇED Kapsam Dışı olarak değerlendirilmiştir.

Bahse konu taşınmazın; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi, hazırlatılan koruma amaçlı imar planının Müdürlüğümüz Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne sunulması hususunda, Gereğini arz ederim.

Hakan GÜR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 405F3414-4EC6-46C8-B0AC-BD0A463120A9
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 : balikesircevresehicilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : balikesircevresehicilik@hs01.kep.tr

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

Bilgi için:Güngör PERSİL
Şehir Plancısı





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

KNT260

Sayı :E-73431282-754-2338327
Konu :İmar Planı Çalışması
(Balıkesir-Ayvalık)

03 Mayıs 2023

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115
.05.01-141559 sayılı yazısı.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı yapımının askeri planlar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askerî alan, askerî güvenlik bölgesi, askerî yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ederim.

Zafer TUZCU
Mühendis Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına Bilgi: Loj.Gn.Md.lüğüne

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3752594E-6BA1-40E9-97E0-C2A63DCA959C
MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI GÜMÜŞÇEŞME
MAH.KEPSUT CAD.NO:90 10040/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211

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

Bilgi için: İsmail YEŞİL

Harita Mühendisi

Telefon No:(266) 239 41 44-

159





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-21924027-309.99-3711767
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi Sakarya
Mahallesi Ayvalık Arboretum Kurum
Görüşü Hk. Bilgi Talebi

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel numaralı taşınmaz ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına esas Bakanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Planlama çalışmasına konu alanlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi ya da Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanlarda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 225899B9-764A-4938-A2CE-3D31A118ED93
İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA
Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94
e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr
KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Cem ÇINAR
Kültür ve Turizm Uzman Yrd.



Türkiye



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

KNT220
PATARA
34373

Sayı : E-59672249-165.02.04-3764130
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya
Mahallesi, 2037 ada, 131 parselde kayıtlı
taşınmaz hk. (10.01.3869)

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, tapunun 2037 ada, 131 parselde Ayvalık Arboretumu Proje alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Koruma Uygulama İmar Planı yapılmasına esas olmak üzere kurum görüşümüzün verilmesinin istendiği ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan araştırmada sonucunda; Taşınmazın Ayvalık Kentsel Sit sınırları dışında yer aldığı, tarihi ve arkeolojik sit alanında kalmadığı, 2863 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının olmadığı ve tescilli parsel koruma alanında kalmadığı, tespit edilmiştir.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.09.2022 tarih ve 2989141 sayılı kararı ile Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Doğal Sit alanında kalan, 2037 ada, 131 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik Kurul Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, parsel üzerine Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.11.2008 tarih ve 4171 sayılı sayılı kararı ile I. ve II. Derece doğal sit ilan edilen bölge içerisinde bulunması sebebiyle konulan şerhin parselin doğal sit karakteri taşımasından kaynaklandığı, taşınmazda 2863 Sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir arkeolojik veya mimari kalıntının bulunmadığı, kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanında da kalmadığı tespit edildiğinden söz konusu parsel için tapu kayıtlarına işlenen "I. ve II. Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" şerhinin kaldırılmasına karar verilmiştir.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, tapunun 2037 ada, 131 parselde Ayvalık Arboretumu Proje alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Koruma Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Ancak alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 10CCCB77-3AF5-4A81-A16A-72236E5FC519

Dumlupınar Mahallesi, Kız Ortaokul Sokak, No:61 10100
KARESİ/BALIKESİR
TEL:(266) 245 73 83 FAKS:(266) 243 17 42KEP Adresi: balikesirkurul@hs01.kep.tr
e-posta: balikesirkurul@kulttur.gov.trİnternet Adresi: www.kulttur.gov.tr

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

Bilgi için:Kemal NAYIR
Sanat Tarihçi



Türkiye

Salih ÇAKAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 10CCCB77-3AF5-4A81-A16A-72236E5FC519

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

Dumlupınar Mahallesi, Kız Ortaokul Sokak, No:61 10100

KAREŞİ/BALIKESİR

TEL: (266) 245 73 83 FAKS: (266) 243 17 42 KEP Adresi: balikesirkurul@hs01.kep.tr

e-posta: balikesirkurul@kulttur.gov.tr İnternet Adresi: www.kulttur.gov.tr

Bilgi için: Kemal NAYIR
Sanat Tarihçi



Türkiye



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

Suda Sıfır Israf!

34008

Sayı : E-25766643-045.01-9780944
Konu : Arboretum Kurum Görüşü (Ayvalık İlçesi,
Sakarya Mahallesi, 2037 Ada, 131 Parsel)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı; alanda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alan bulunmadığı, Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı tespit edilmiştir.

Buna göre; ekolojik dengenin korunmasında gerekli önemin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi arz/rica ederim

Ali BOZKURT
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

Balıkesir İl Şube Müdürlüğüne

Doğrulama Kodu: 6354542B-D10F-4DDC-A770-C2A576861B09

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA
Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Berivan ÖGMEN
Mühendis



YN7220

T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Jandarma Komutanlığı

32642

Sayı : E-20369931-951.4.07-18822796
Konu : Kurum Görüşü Talebi (Balıkesir-Ayvalık)

04 Mayıs 2023

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 05 Nisan 2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazısı.
b) J.Gn.K.lığının 02 Mayıs 2023 tarihli ve E-99268677-951.4.07-18803279 sayılı yazısı.

1. Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde bulunan 2037 ada 131 parsel numaralı taşınmaz ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına yönelik imar planı çalışmaları kapsamında, 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik'in 5'inci maddesi gereğince Özel Güvenlik Bölgesinde kalıp kalmadığının bildirilmesi ilgi (a) ile istenilmiştir.
2. Söz konusu taşınmaz hakkında Jandarma Genel Komutanlığının ilgi (b) sayılı yazısı gereği, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından her türlü plan ve projeler hakkında talep edilen kurum görüşlerin e 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 66 8 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 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 ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konumlu bulunduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. **Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.**
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, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Valiliğin görüşünün alınması gerekmektedir.
5. Bu kapsamda; bahse konu taşınmazın Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazlardan olmadığını arz ve rica ederim.

Ali YILDIZ
J.Albay
İl Jandarma Komutanı

Ek: Hava Fotoğrafi (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 24FFD55E-182C-402C-A517-54B976CB3F31

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

Yıldız Mah. Yakup Şevki Paşa Cad. Altneylül/Balıkesir

Telefon No.: +90(266)2212400 Faks No.: +90(266)2214882

e-posta: 1010AEY022@jgnk.tsk İnternet Adresi: <https://www.jandarma.gov.tr>

Keş Adresi: jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: J.Uzm.J.VIII.Kad.Çvş. İsmail DİNÇ

Hrk.ve Eğt.İşl.Astsb.

Telefon No.: +90(266)2212400

Belgeyi Çıkarın Birim: Asyş.Ş.Hrk.Eğt.Ks.



Dağıtım :

Gereği :

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi :

İlçe J.K.lığına/Ayvalık

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 24FFD55E-182C-402C-A517-54B976CB3F31

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

Yıldız Mah. Yakup Şevki Paşa Cad. Altıyül/Balıkesir

Telefon No.: +90(266)2212400 Faks No.: +90(266)2214882

e-posta: I010AEY022@jgnk.tsk İnternet Adresi: <https://www.jandarma.gov.tr>

Kep Adresi: jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: J.Uzm.J.VIII.Kad.Çvş. İsmail DİNÇ

Hrk.ve Eğt.İşl.Astsb.

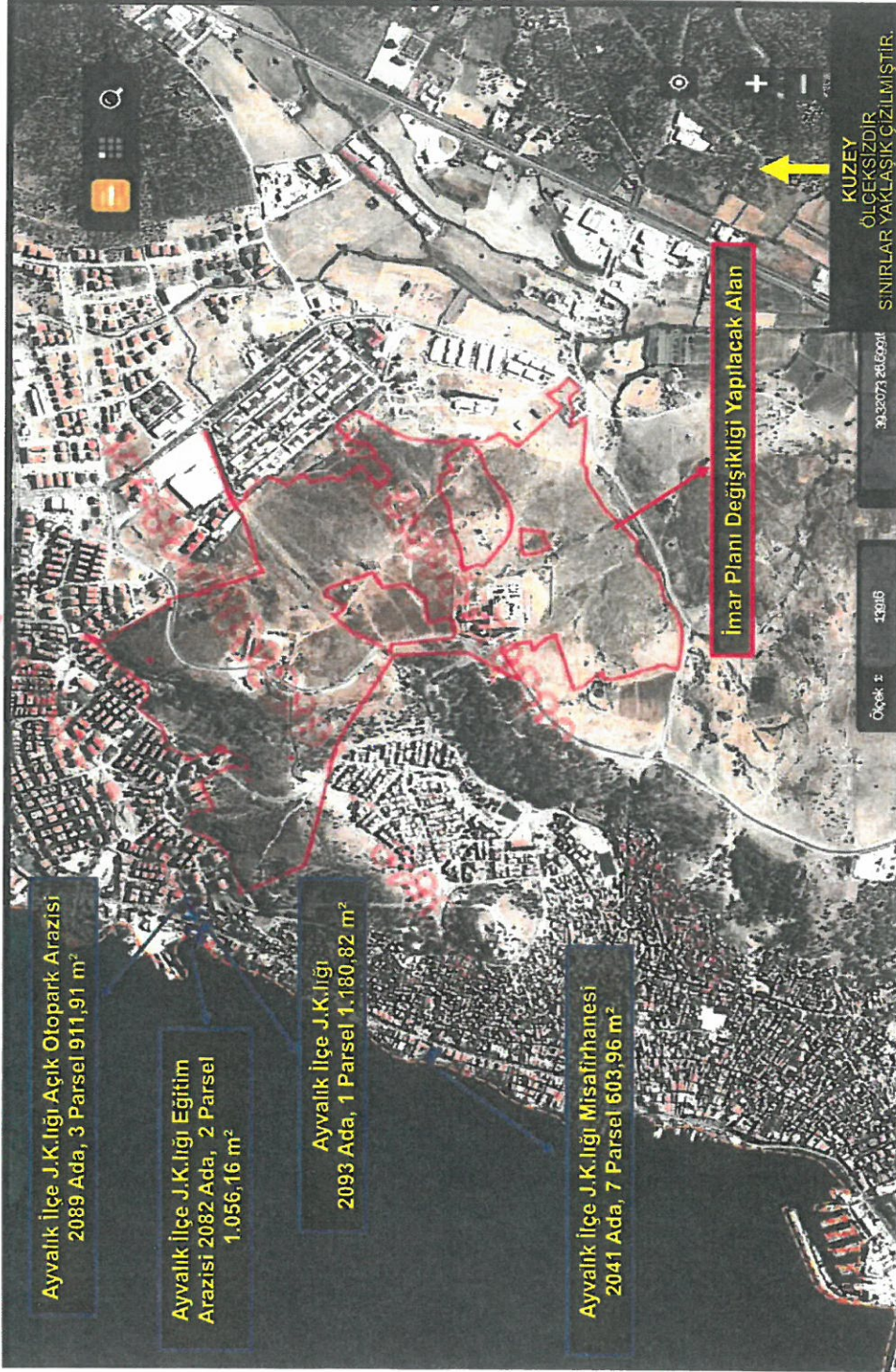
Telefon No. : +90(266)2212400

Belgeyi Çıkaran Birim: Asyş.Ş.Hrk.Eğt.Ks.





BALIKESİR - AYVALIK HAVA FOTOĞRAFI



Ayvalık İlçe J.K.İlgi Açık Otopark Arazisi
2089 Ada, 3 Parsel 911,91 m²

Ayvalık İlçe J.K.İlgi Eğitim
Arazisi 2082 Ada, 2 Parsel
1.056,16 m²

Ayvalık İlçe J.K.İlgi
2093 Ada, 1 Parsel 1.180,82 m²

Ayvalık İlçe J.K.İlgi Misafirhanesi
2041 Ada, 7 Parsel 603,96 m²



T.C.
AYVALIK KAYMAKAMLIĞI
(Milli Emlak İlçe Müdürlüğü)

KN+220
SIFIR
ATIK
33165

Sayı : E-15778196-611.02-6357760

Konu : Ayvalık Arboretum Kurum Görüşü

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlçemiz Sakarya Mahallesinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 98-99-100-131 parsel nolu taşınmazlar Ayvalık Arboretum Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına esas kurum görüşümüz istenmiştir.

Söz konusu 2037 ada 131 parsel nolu taşınmaz için Ayvalık Arboretum Projesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Ancak 2037 ada 98-99-100 parsel nolu taşınmazlar pylon yeri olduğu için Türkiye Elektrik Kurumuna görüş sorulması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hasan YAMAN
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 90B7EA19-74C3-4A62-8F9F-8C8437D00973
Sakarya Mah. Atatürk Blv. Ayvalık/BALIKESİR
Telefon : 0 266 312 31 02
E-Posta : balikesir@csb.gov.tr KEP : balikesircevresehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : balikesircevresehircilik@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Filiz YILGIT
Kimyager





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

KPT220
TEİAŞ
32481

Sayı : E-92914634-754-1824637

Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya
Mahallesi Kurum Görüşü

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazıda, Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Sakarya Mahallesinde bulunan ve ilgi yazı ekinde sınırları belirtilen alanda "Ayvalık Arboretum" projesi için plan çalışması yapılacağı belirtilerek, çalışmalara esas teşkil edecek Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu planlama alanında mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Gül MISIRLI
Daire Başkanı

Mustafa PUSTU
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2DE9A5A1-01B1-4EAF-81BD-BC8FDFBF2AD0

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

Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA

Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias@hs01.kep.tr

Bilgi için: Faruk ÖRKÜ
Teknisyen
Telefon No: (312) 203 85 53





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

25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



01358

Sayı : E-32828584-622.02-3376042

Konu : Ayvalık Sakarya Arboretum Kurum Görüşü
hk.

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

- Söz konusu alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**
- Derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı **Dere Yatakları ve Taşkınlar** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı **Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği** ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve **2012/1 nolu Valilik kararı** hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı **Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında**; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir.
- Söz konusu alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir.
- Söz konusu alanın mavi renkle boyalı bir bölümü YAS'a (Yeraltı Suyu'na) Kapalı Alanda kaldığından derin kuyu taleplerine izin verilmemektedir. 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6F514326-1F0B-47F4-8530-C8CD3BECBF64

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: Çayırhisar Mahallesi, İzmir Yolu üzeri Bigadiç Kavşağı -10050
Altıeylül/Balıkesir

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

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

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Burcu GÜNAL
Mühendis



Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine ve **Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik** hükümlerine uyulmalıdır.

d) Söz konusu alanda zemin etüdüne yönelik **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 sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı **Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun**, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği**, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik** ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ** hükümlerine uyulması gerekmektedir.

e) Söz konusu alanda çalışan kişilerden 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 takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmelidir.

f) Söz konusu alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurulumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.

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, bahse konu alanda, Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına yönelik planlama yapılmasında Kurulumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

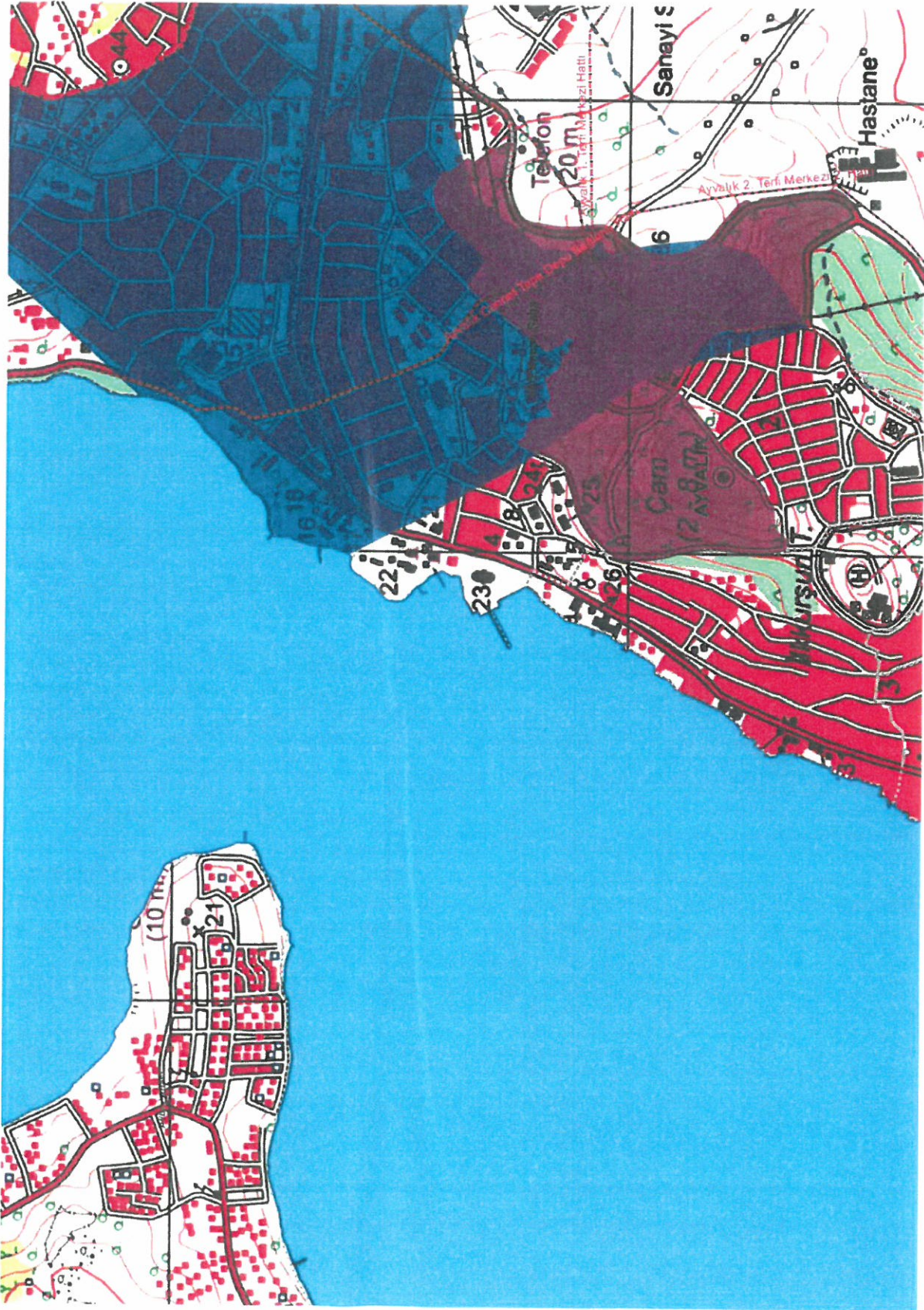
Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Abdulkadir YILMAZ
Bölge Müdürü V.

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6F514326-1F0B-47F4-8530-C8CD3BECBF64 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: Çayırhisar Mahallesi, İzmir Yolu üzeri Bigadiç Kavşağı -10050
Albeyül/Balıkesir
Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks): (266) 243 81 24
Kep Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr
Bilgi için: Burcu GÜNAL
Mühendis







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



31.11.2023

Sayı : E-35529254-255.01.05-7958907
Konu : İmar Planı (Ayvalık ilçesi, Sakarya Mah.
2037 Ada 131 Parsel)

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda bahse konu; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel numaralı taşınmazın;

6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı, Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olduğu anlaşılmış olup, Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurum mevzuatımız açısından **sakınca bulunmamaktadır.**

Bilgilerinize arz ederim.

Nejdet GÜDÜL
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B3FED514-FCD0-41D3-9C13-C546C6895A8D

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

Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Gümüşçeşme Mah.Faruk Kula Cad.187/6

Bilgi için: Elvan KÖKSAL

Altheyül / BALIKESİR

Memur

Telefon No: +90266 249 7755 Belge Geçer No: 0266 243 95 79

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr



VNT 220

Evrak Tarih ve Sayısı: 19/04/2023-10097

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Edremit İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : İmar Planı Değişikliği Kurum Görüşü

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

İlgi : 17/04/2023 tarihli ve 141559 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya mahallesi 2037 ada 131. parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlatılacağı yapılabacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya mahallesi 2037 ada 131 parsel ve çevresinden Şirketimize ait 400 V 'luk AG şebekemiz ve 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 alanda yapılacak olan İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin, trafoların korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile ilgili parseller üzerine 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Atakan ALKAN
Edremit Proje Tesis Ekip Lideri

e-imzalıdır

Yasin ASLAN
Edremit İşletme Müdürü

e-imzalıdır

Evrakın Doğrulama İçin: https://d-soruu.uedas.com.tr/en/Vision-Sonuc/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSL.HLBPVPZ_PinKodu:88913
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Onur ATEŞ / E-Posta Adresi : onur.ates@uedas.com.tr
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

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

A

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 yüzüne 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

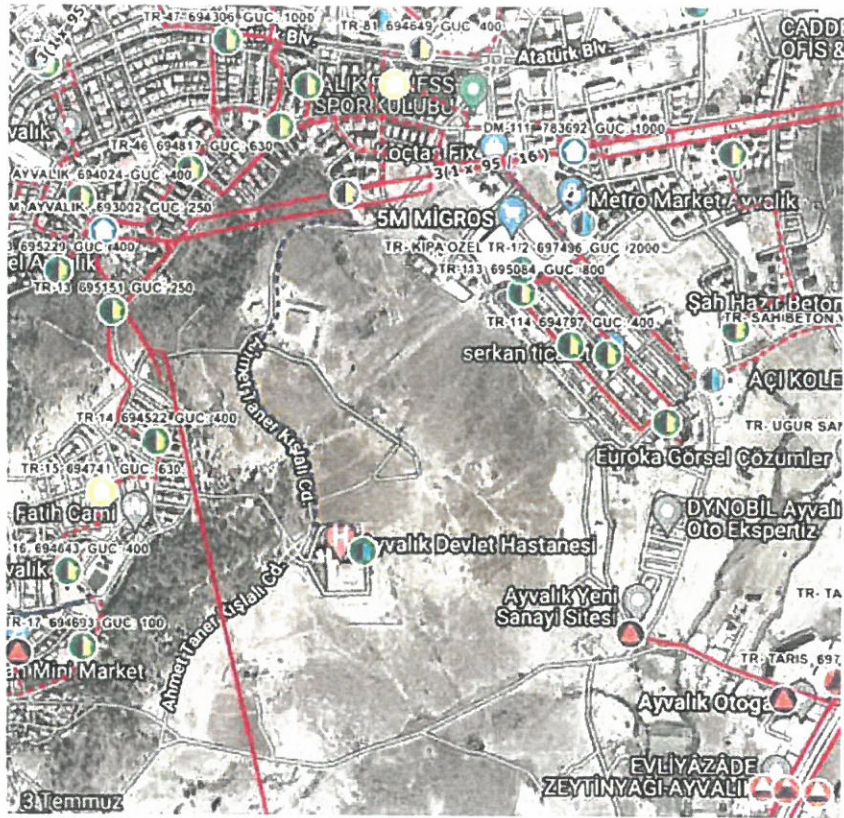
(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

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.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

KNT220



29830
KNT-220

Sayı : E.68193609- 752.01 /1151720

19.04.2023

Konu : Ayvalık Arboretumu Hk.

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi: 05/04/2023 tarihli ve 92192266 - 141559 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 ada 131 parselde "Ayvalık Arboretumu Proje Alanı"na ilişkin hazırlanan 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin İdaremizin görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu proje alanı Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk sahası dışında kalmakta olup konuya ilişkin Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüşünün alınması hususunda; Gereğini ve bilgilerini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "mjuvm8A5614E"

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

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi için : Ayşe Asena ATEŞOĞLU SOLAK

Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı

Telefon No : 224 2816000

Faks: 0224 281 6093

Tel - Faks:16312-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : aansena.atesoglu@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü

KNT220



35076

Sayı : E.16803100- 754 / 1172528
Konu : Ayvalık, Sakarya, 2037 Ada 131
Parselde İmar Planı çalışması

12.05.2023

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
BALIKESİR

İlgi: Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 28/04/2023 tarihli ve 92192266 - 145562 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile, Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Sakarya mahallesi, 2037 ada 131 parsel ve çevresinde yapılacak olan Ayvalık Arboretumu Proje Alanı için hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı tespit edildiğinden İmar Planı çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerine arz ederim.

Suat CÜRE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "fhkys8B164FE"

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

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

Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



29617

Sayı : E-47289846-304.02-3700965

Konu : Kurum Görüşü

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 05.04.2023 tarihli ve 37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından. İlimiz, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parsel ve çevresinde Ayvalık Arboretumu Proje Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlatılabilmesi için kurumumuz görüşü istenmektedir.

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.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Aytekin YILMAZ
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: EF370F83-11C5-4D30-80A3-02CAA699040B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Eski Kuyumcular Mah. Hükümet Cad. Valilik Binası Kat:2 Karesi/BALIKESİR Bilgi için:Sedef TURNA
Tel: 0266 245 13 35-36 Memur (S)
Faks: 0266 244 72 71 Telefon No:(266) 245 13 35-107
www.balikesirkulturturizm.gov.tr





T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45099500-230.04.02-10953605

Konu : Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi,
Arboretum Hakkında.

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 05.04.2023 tarih ve E-37255008-115.05.01-141559 sayılı yazınız.
b) Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 17.08.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-10923808 sayılı yazısı.

İlgi (a) sayılı yazı ile İlimiz Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istenmesi ile ilgili olarak Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu talep ile ilgili olarak, arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporu ve ilgili evrakların, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13' üncü maddesi kapsamında değerlendirilmesi sonucunda; 26.05.2023 onay tarihli ve 2023-10-000108 takip numaralı etüt raporunda "**Kuru Marjinal Tarım Arazisi**" özelliğinde olduğu belirtilen, İlimiz Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 ada, 95, 114 ve 131 parsel numaralı, toplam 106,3394 hektar yüz ölçümlü taşınmazların 34,8145 hektarlık kısmının Ayvalık Arboretumu Proje Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması için tarım dışı amaçla kullanılması Bakanlığımızın ilgi (b) sayılı yazısına istinaden **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 talep edilen amaç dışında kullanılamayacağını, amaç dışı kullanımın tespit edilmesi durumunda iznin iptal edileceğinin ve yazımızın Bakanlığınıza bildirildiği tarihten itibaren iki yıl içinde planların onaylanmaması/ruhsat alınmaması durumunda görüşümüzün geçerliliğini yitireceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 09.05.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması, kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgesinin 9. Maddesinin 15. Fıkrasında yer alan "*Verilen izinlerin plana veya ruhsata bağlandığı tarihten itibaren ilgili idare bu durumu bir ay içerisinde İl Müdürlüğüne bildirir.*" hükmü gereği plan/ruhsat tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza bilgi verilmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Mustafa ÇEK

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8A757EE8-8AEE-4874-8FC7-3C8DACB76E4E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-cbys>
Paşaalı Mh. Gaffar Okan Cd. Karesi /Balıkesir Bilgi için: Gülcen İLHAN
Tel: (0266) 246 26 70 Faks: (0266) 246 26 74 Mühendis
E-Posta: balikesir@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-43189886-115.99-175220
Konu : Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi,
2037 Ada 95 Parseldeki 3 Adet
Yel Değirmeninin Koruma Alanı Bildirimi

09.10.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 09.10.2023 tarihli ve E-59672249-165.02.03-4243404 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Ayvalık Belediye Başkanlığına ait, Doğal Sit Alanında kalan, 2037 ada 95 parselde yer alan 3 adet yel değirmeninin koruma alanı sınırlarının karar eki 1/2000 ölçekli haritada gösterildiği şekilde belirlenmesine karar verildiği belirtilmektedir.

Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde bulunan, 2037 ada 95 parselde yer alan 3 adet yel değirmeninin koruma alanının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı/revizyonları/değişiklikleri yapılırken dikkate alınması ve yapılacak her türlü iş ve işlemlerde göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Koray KARABULUT
Daire Başkanı

Ek: İlgi Yazı (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: bnv4Nj-97nqpb-phUWRV-7Phvrb-ucphZT11 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Öznur ÖZ
Memur
Telefon No:





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



Sayı : E-59672249-165.02.03-4243404
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya
Mahallesi, 2037 ada, 95 parselde
kayıtlı taşınmaz
hakkında.(10.01.3325)

DAĞITIM YERLERİNE

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **26.09.2023** tarih ve **5392** sayılı karar ekte gönderilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Salih ÇAKAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

- 1 - Karar (1 Sayfa)
- 2 - Harita (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne
Ayvalık Belediye Başkanlığına
Ayvalık Tapu Müdürlüğüne
Ayvalık Kadastro Birimine

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına
BALIKESİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
kvenvanter@ktb.gov.tr
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
ANKARA
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EDE7AC3F-E058-405B-A4C7-28B63F6E046D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Dumlupınar Mahallesi, Kız Ortaokul Sokak, No:61 10100
KARŞI/BALIKESİR

TEL:(266) 245 73 83 FAKS:(266) 243 17 42KEP Adresi:

balikesirkurul@hs01.kep.tr

e-posta: balikesirkurul@kulture.gov.trİnternet Adresi:

www.kultur.gov.tr

Bilgi için:Kemal NAYIR
Uzman



Türkiye

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

Toplantı Tarihi ve No : 26.09.2023 - 292
Karar Tarihi ve No : 26.09.2023 - 5392

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde, mülkiyeti Ayvalık Belediye Başkanlığına ait, Doğal Sit Alanında kalan, tapunun 2037 ada, 95 parselde yer alan, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 3 adet yel değirmeninin koruma alanı sınırlarının belirlenmesinin değerlendirilmesi istemine ilişkin; Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 26.07.2023 tarih ve 161537 sayılı yazısı ve ekleri, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 04.08.2023 tarih ve 4056961 sayılı yazısı, Balıkesir Valiliği, Kadastro Müdürlüğünün 22.08.2023 tarih ve 9783889 sayılı yazısı ve eki, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 29.08.2023 tarih ve 167651 sayılı yazısı ve ekleri, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.09.2023 tarih ve 169020 sayılı yazısı ve ekleri ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan Müdürlük evrakına 25.09.2023 tarih ve 2273137 sayı ile kayıtlı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesinde, mülkiyeti Ayvalık Belediye Başkanlığına ait, Doğal Sit Alanında kalan, tapunun 2037 ada, 95 parselde yer alan, II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 3 adet yel değirmeninin Korunma alanı sınırlarının kararımız eki 1/2000 ölçekli haritada gösterildiği şekilde belirlenmesine; Koruma alanı içinde kalan taşınmazda yapılacak her türlü uygulama için Kurulumuzdan izin alınmasına, Koruma alanında kalan 2037 ada, 95 parselin tapu kaydına "Kısmen Korunma alanıdır" şerhinin işlenmesine ve sonucundan Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Tescilli 3 adet yel değirmeninin Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2022 tarih ve 4544 sayılı kararı ile II. grup yapı olarak belirlenen koruma grubunun yeniden yapılan değerlendirmeler sonucunda değiştirilerek I. grup yapı olarak belirlenmesine,

Taşınmazın tapu kaydına yer alan "II. Grup Yapıdır." şerhlerinin kaldırılarak "I. Grup Yapıdır", şerhinin konulmasına, şerh işlemleri sonucundan Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine, 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

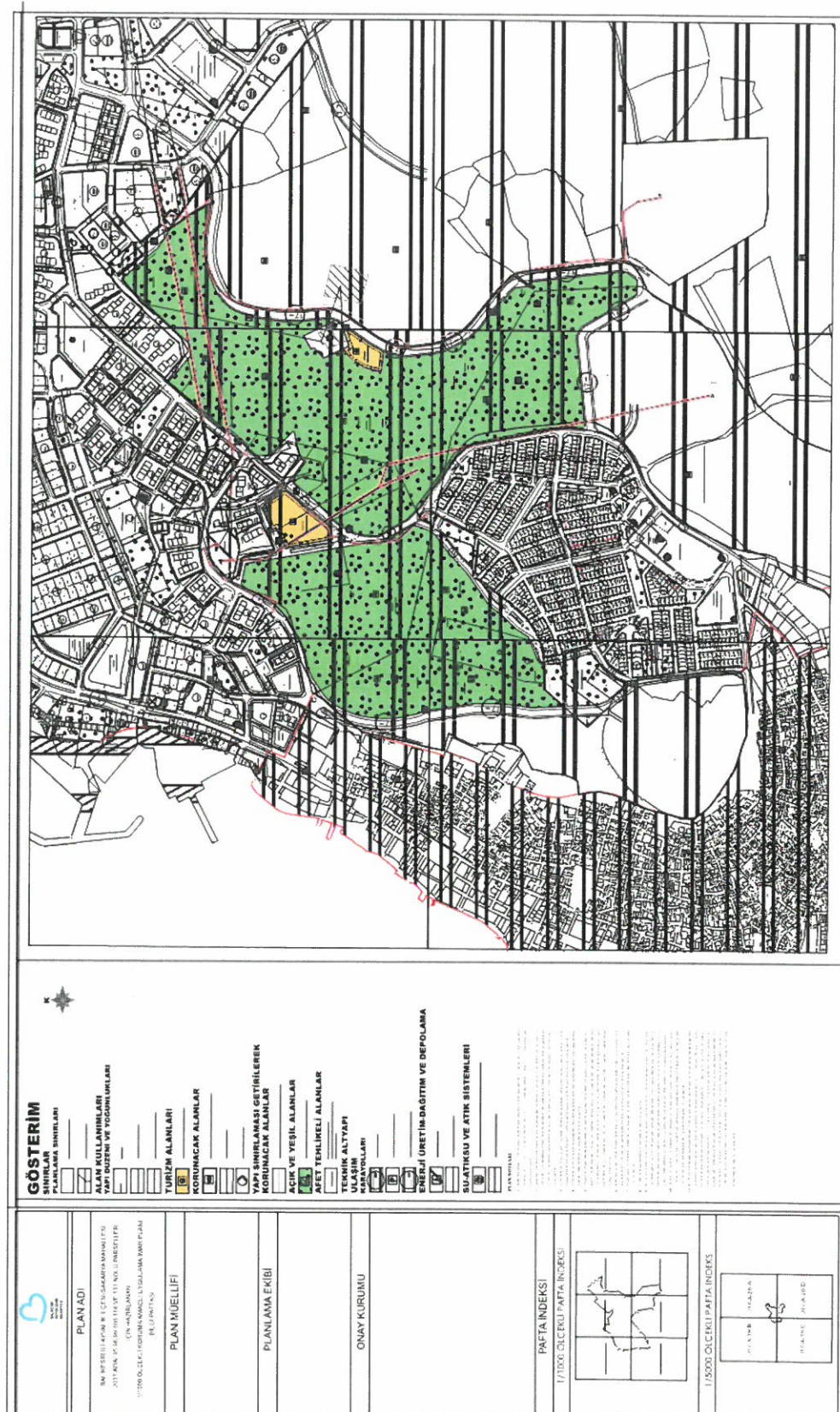
ÜYE
Mehmet AKKALP
Ayvalık Bld. Bşk. Tem.
İMZA

ÜYE
Ayşe KUNT
Balıkesir Çevre, Şehircilik
ve İklim Değişikliği İl Müd.
Tem.
İMZA

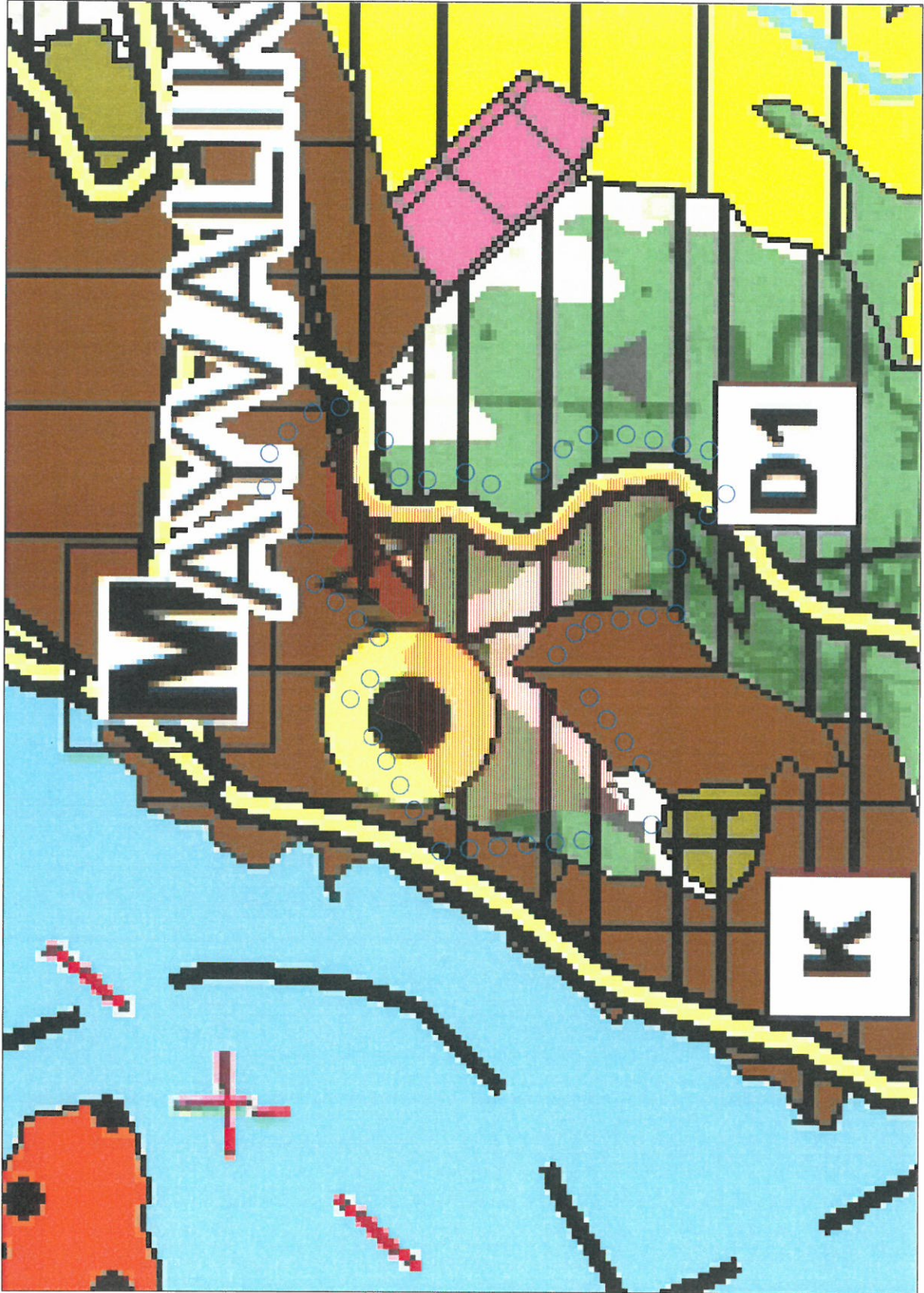




Ek-6: Bilgi Paftası



Ek-7: Üst Ölçekli Planlar



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜBALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANIDOĞUKAN / BHA
İŞ ORTAKLIĞI
DOĞUKAN İMAR**GÖSTERİM****İDARİ SINIRLAR**

— IL SINIRI

— İLÇE SINIRI

PLAN ONAMA SINIRI

İDARİ MERKEZLER

● İL MERKEZİ

● İLÇE MERKEZİ

* BELDE MERKEZİ

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARITÜRİZM MERKEZİ, KÜLTÜR VE TÜRİZM
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ

DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI

KORUNACAK ALANLAR

1 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

2 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

1 DERECE DOĞAL SİT ALANI

2 DERECE DOĞAL SİT ALANI

3 DERECE DOĞAL SİT ALANI

KENTSEL SİT ALANI

TARİHİ SİT ALANI

ULUSLARARASI SOZLESMELERLE
BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI

MİLLİ PARK

TABİAT PARKI ALANI

ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI

ARAZİ KULLANIMI**YERLEŞME ALANLARI**

KENTSEL GELİŞME ALANI

KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN

KIRSAL YERLEŞİK ALAN

ÇALIŞMA ALANLARI

MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) (1 DERECE MERKEZ)

TALI MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)

SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ

KENTSEL SERVİS ALANI

LOJİSTİK BÖLGESİ

TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ

TÜRİZM BÖLGESİ

GÜNÜBÜRLÜK TÜRİZM

EKOTÜRİZM

SAĞLIK TÜRİZMİ

GOLF TÜRİZMİ

**BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM
ETTİRİLECEK KORUNAN ALANLAR**

TARIM ALANI

SULAMA ALANI

ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI

ORMAN ALANI

MERA ALANI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI

ÜNİVERSİTE ALANI

MESİRE ALANI

YAPI SINIRLAMASI GÖTÜRÜLEREK KORUNAN ALANLAR

İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

SULAK ALAN BÖLGESİ

SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ

SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ

TEKNİK ALTYAPI**ULAŞIM****KARAYOLLARI**

ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

BİRİNCİ DERECE YOL

İKİNCİ DERECE YOL

ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

DEMİRYOLU

HIZLI TREN HATTI

DENİZYOLLARI

DENİZ ULAŞIM BAĞLANTILARI

TERSANE

KİYİ TESİSLERİ ALANI

HAVAYOLLARI

HAVAALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ ÜRETİM ALANI

BORU HATTI

ENERJİ NAKİL HATTI

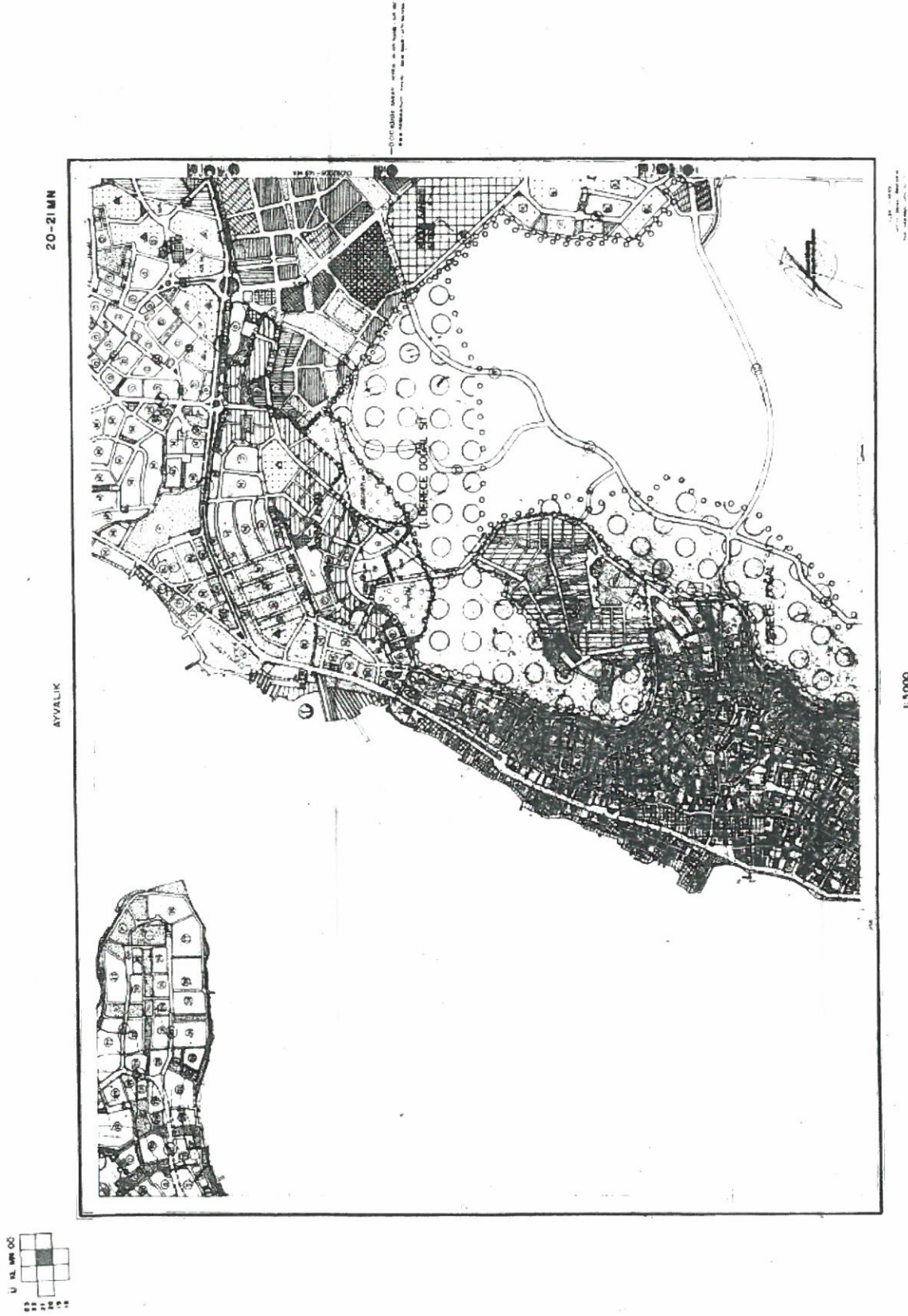
SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

ATIKSU TESİS ALANI

KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTIMA, BERTARAF,
İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)

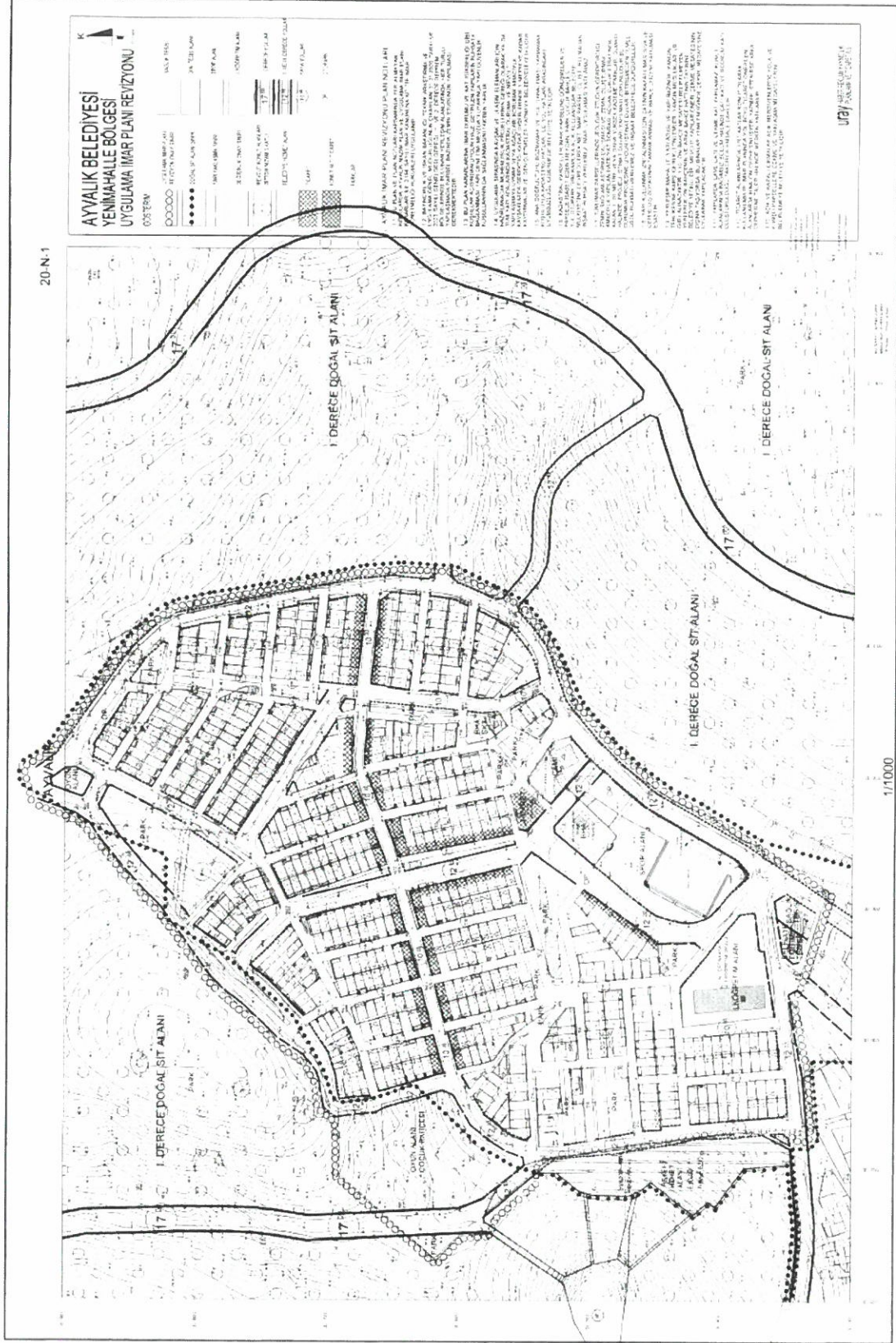
SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)

Ek-8: Mer'i Onaylı Planlar ve Plan Hükümleri



ASLI GIBİDİR

03.03.1988
1032
152



T.C. AYVALIK BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 01 Mayıs 2006 Meclis Başkanı : Hasan Bülent TÜRKÖZEN
Karar Numarası : 76 Meclis Divan Katipleri: Hüsnü Erol, Rahmi Okutucu
Oturum No : 05/ 06 Bulunan Meclis Üyeleri: Hüsnü Erol, Rahmi Okutucu
Mesut Nail Akın, Halim Acır, Mustafa Eden, Metin Çobanoğlu, A. Ertan Abalı, Emine Orbatu, Recep Esen, Halil Gür, Fevzi Kezan, Halil Özer, Osman Sargın
Bulunmayan Meclis Üyeleri: Filiz Tekeli, Hasan Serdar Soykan.

KONU : 21.N.1 nolu paftanın güneyinde yer alan adaların kadastral durumları

KARAR : Meclis İmar Komisyonunun hazırlanmış ve tanzim ettiği 10 Nisan 2006 tarihli raporu Meclis Genel Kurulunda incelendi, yapılan inceleme sonucu ;

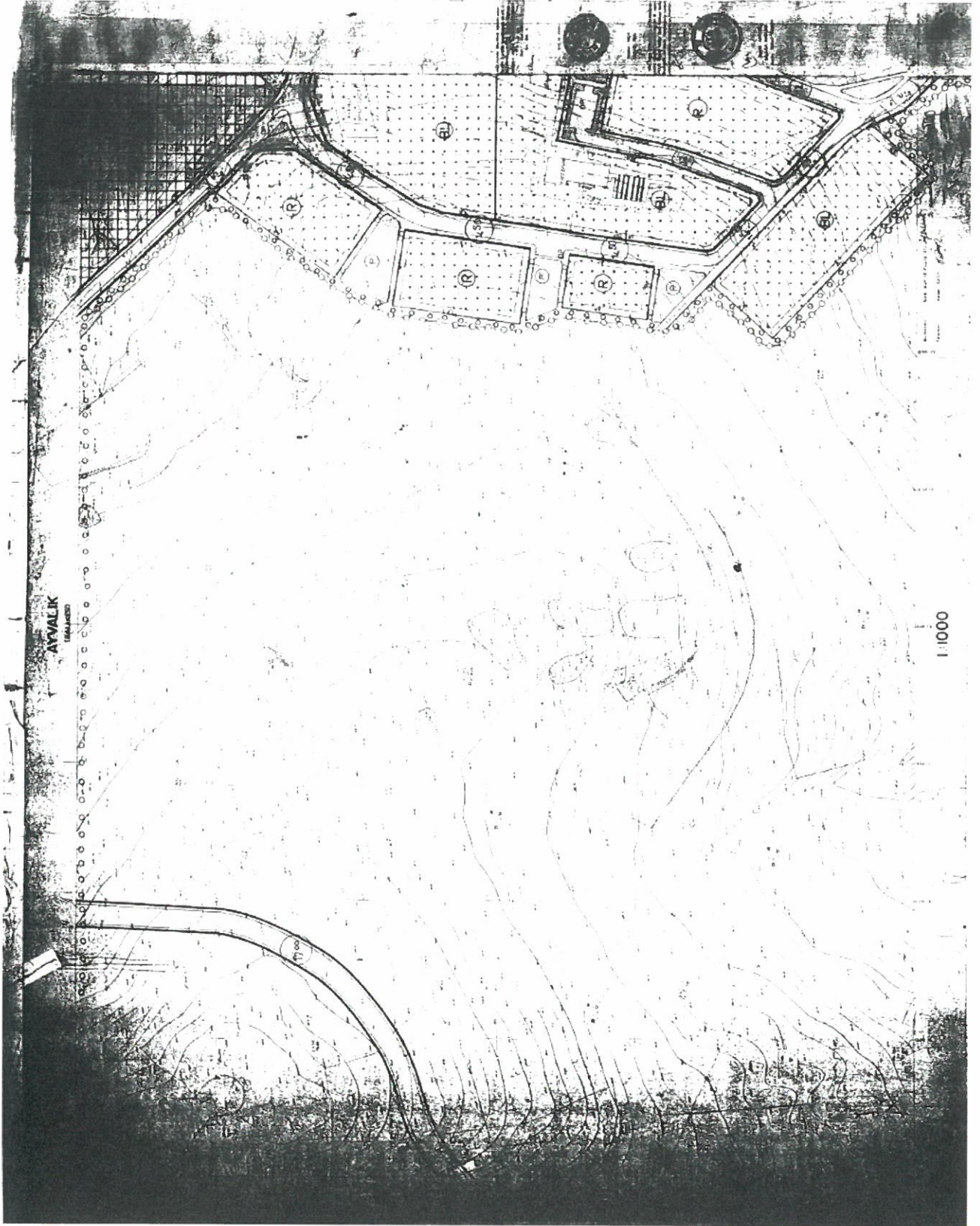
Şehrimiz Sakarya Mahallesi'nde bulunan ve 21.N.1 nolu paftanın güneyinde yer alan adaların kadastral durumları ile 1/1000 ölçekli uygulama amaçlı imar planındaki durumlarının birbirleriyle çakışmadığından planda hataların oluştuğu anlaşıldığından, 841 Adanın tamamı, 842 Adanın tamamı, 849 Adanın tamamı ile 850 Adanın 5, 6, 9, 14, 18 ve 19 sayılı parselleri kapsayan Revizyon planının Meclis İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda Meclisimizce uygun görülmesine ve kabulüne, gereği için de İmar İşler Müdürlüğüne tebliğine, üyelerden Mustafa Eden'in çekimser oyuna karşı Meclis Mevzuatının öyköklüğü ile karar verildi.

Rahmi Okutucu
Meclis Katibi

Hüsnü Erol
Meclis Katibi

Hasan Bülent TÜRKÖZEN
Meclis Başkanı





İÇİN HAZIRLANAN

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI EKLERİ

KURULUŞ KURULUŞU.

TARİHİ:16.03.1995

KARAR NO :024

GÜNÜ:04/01

Meclis Başkanı:Ahmet Tüfekçi
 Meclis Divan Kâtipleri;Ümit Ok,Ibrahim Başkurt,
 Halilur Meclis Üyeleri;Ümit Ok,Ibrahim Başkurt, Mustafa Aşçı,
 Hasan Sinav,Mehmet Sıray,Mehmet Sarı,Selim Kantarcı,Ömer
 Olgaz,İdris Oğuz,İrfat Yılmaz,Halil Ozer,Hikmet Denizli.
 Bulunmayan Meclis Üyeleri:Mehmet Ali Arkan,Devri Hasan,
 İsmail Taş.

KURULUŞ KURULUŞU İmar Paktaları.

Meclis üyeleri olağanüstü meclis gündeminde yer alan,meclis üyelerinin verdiği oyların
 1.maddesinde belirtilen Kıyı Kenar İmar Paktaları ile ilgili husus Meclis Genel Kurulunda
 incelendi,yapılan inceleme ve müzakereci sonucu ;

Şehrimiz Sahil şeridinde ada bazında 5/98 yoğunluk bulunduğundan,13.01.1994 tarihinde
 Meclis tarafından onaylanan ve Sahil şeridinin 100 metre olarak belirlendiği Kıyı Revizyon
 İmar plânları,30.03.1994 tarih ve 21890 Sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Kıyı Kena-
 rına ait bazı yönetmeliğin değiştirilmesi ile ilgili kararın 1.ve 5.maddelerinin b ve
 c fıkraları gereğince incelendi,Sahil şeridinde kalan adalarda kısımlı yapılaşma oranının
 5/98 olduğundan,yönetmelik gereği sahil şeridinin 20 metreye indirilmesine ve 11.07.1992
 tarihinden önceki İmar plânlarının Bayındırlık ve İskan Bakanlığı görüşünün alınmasından
 sonra uygulanmasına,üyelerden Mustafa Aşçı'nın,Selim Kantarcı'nın,Hasan Sinav'ın,Ümit Ok
 un,Hikmet Denizli'nin ve Meclis Başkanı Ahmet Tüfekçi'nin parantez içerisinde alınan(Meclis'in
 ya Meclisinin 13.01.1994 tarih ve 30 sayılı karar ile Revizyon plânları kabul edilip,Be-
 kanlığa gönderilmiş bulunduğu göre Bakanlık genelgelerinden,16.11.1994 tarihli(SK:3-11.
 band 2.fıkra) ve 13.12.1994 tarih 94/2 tarihli genelgeçerli plân revizyonlarının 30.04.1994
 tarihinden önceki Kıyı Kenar ve Revizyon plânı yapılmış bulunduğundan revizyon plânına gö-
 re uygulama yapılmasına) meclis üyesi Hikmet Denizli'nin teklifleri doğrultusunda oy kulan-
 maları ve muhalefet gerekleri ile üyelere Hikmet Denizli'nin 1580 Sayılı yasanın 73.madde-
 sine göre itiraz hakkının saklı kalması şerhi ile mevzuatın oyçokluğu ile karar
 verildi.

Ümit Ok
 Meclis Kâtibi

Ibrahim BAŞKURT
 Meclis Kâtibi

Ahmet TÜFEKÇİ
 Meclis Başkanı



MECLİS KARARIDIR

Karar Tarihi : 01 Eylül 2008 **Meclis Başkanı** : Hasan Bülent TÜRKÖZEN
Karar Numarası : 149 **Meclis Divan Katipleri:** Hüsnü Erol, Rahmi Okutucu
Oturum No : 09 / 24 **Bulunan Meclis Üyeleri:** Hüsnü Erol, Rahmi Okutucu
A. Ertan Abah, Halim Acır, Metin Çohanoglu, Mesut Nail
Akin, Osman Sargın, Halil Gür, Halil Özer, Filiz Tekeli,
Emine Orbatu, Hasan Serdar Soykan, Recep
Esen, İbrahim Arman, Mustafa Eden.
Bulunmayan Meclis Üyesi: Yok

KONU : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

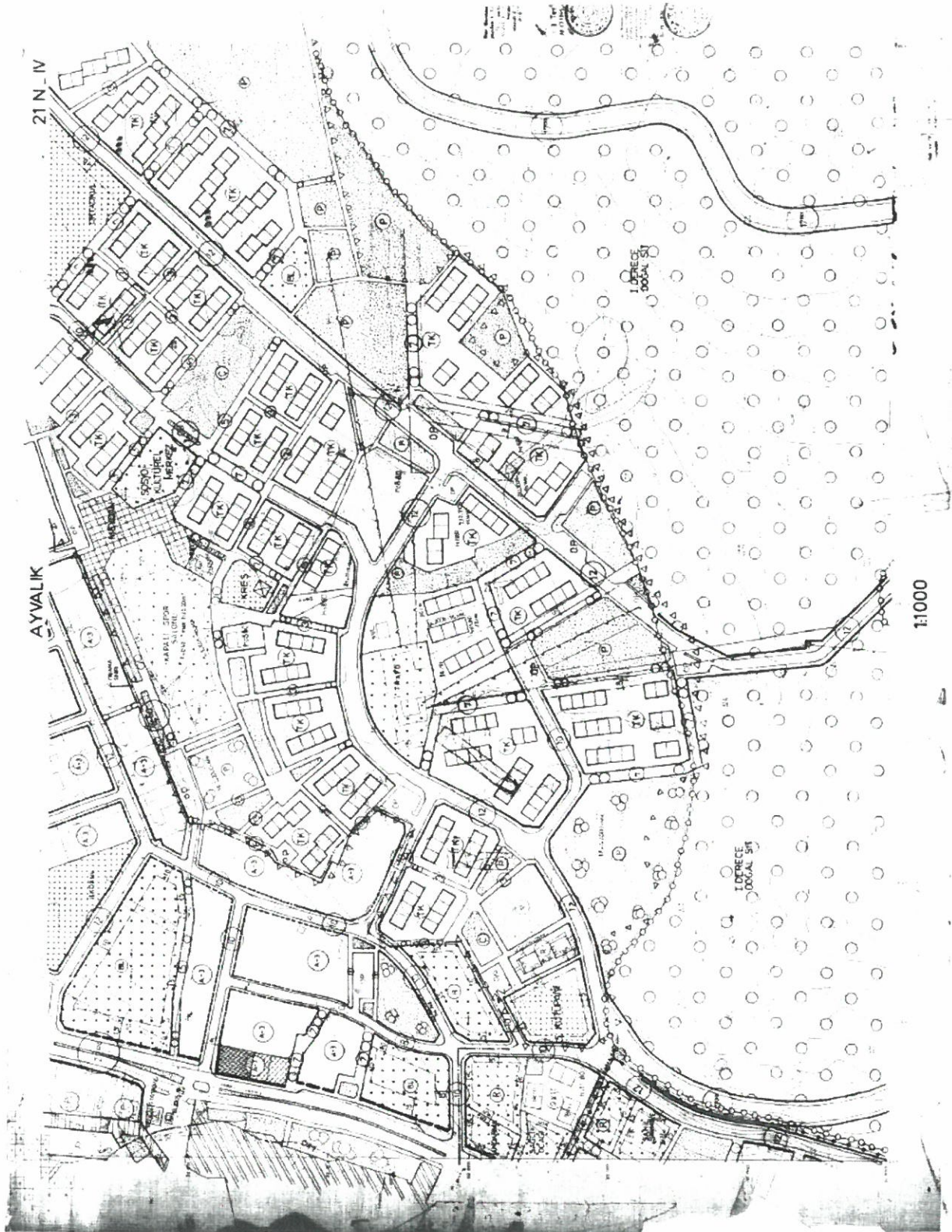
KARAR : İmar İşleri Müdürlüğü'nün 27.08.2008 tarihli ve 1668 sayılı yazısı ile ilişigindeki işlemli evrakları ile alakalı hususun Belediye Başkanının res'en teklifi ile mevcut Meclis gündemine oybirliği ile ilave edilmesine buna göre Meclis Genel Kurulunda yapılan inceleme sonucu ,

Şehrimiz sınırları içerisinde yer alan 24.11.1994 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Küçük Sanayi Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanan alanda Belediyemiz Meclisinin 07.12.2007 tarihli 198 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazların planlamayı yapan plan müellefi şehir plancısı H. Bülent Tanık'ın 28 Şubat 2008 tarihli görüşlerine istinaden değerlendirilerek Belediyemiz Meclisinin 06.03.2008 tarihli ve 51 sayılı kararında, karar tarihi ve karar numarasında sehven yazım hatası yapılarak "07.12.2007 tarih ve 198 sayılı" yazılması gerekirken 03.12.2007 tarih ve 188 sayılı olarak yazıldığı anlaşıldığından, sehven yazılan tarih ve karar numarasının **07.12.2007 tarih ve 198 Sayılı** Meclis Kararı olarak tashihinin yapılmasına, bu hususta yapılması gerekli yasal işlem ve formalitelerin yerine getirilmesine, gereği için İmar İşleri Müdürlüğüne tebliğine Meclis mevcudunun oybirliği ile karar verildi

Rahmi Okutucu
Meclis Katibi

Hüsnü EROL
Meclis Katibi

Hasan Bülent TÜRKÖZEN
Meclis Başkanı



İÇİN HAZIRLANAN

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI EKLERİ

MECLİS KARARLARI.

TARİHİ:10.03.1995

MECLİS NO :024

GÜNDEM NO :04/01

Meclis Başkanı:Ahmet Tüfekçi

Meclis Başkan Yardımcıları:Ümit Ök,İbrahim Başkurt

Mevkutan Meclis Üyeleri:Ümit Ök,İbrahim Başkurt, Mustafa Ağa

Hasan Sinav, Mehmet Şiray, Mehmet Zaro, Selim Kantarcı, Osman

Olğaç, İdris Öngen, Rifat Yılmaz, Halil Özer, Hikmet Donli.

Bulunmayan Meclis Üyeleri: Mehmet Ali Arslan, İsmail Kozan,

İsmail Taç.

GÜNDEM: Kıyı Kenar İmar Faaltaları.

Kıyılar Kanununda öngörülen meclis gündeminde yer alan, meclis üyelerinin verdiği olduğu tekri-
rin 1.maddesinde belirtilen Kıyı Kenar İmar Faaltaları ile ilgili husus Meclis Genel Kurul-
larında incelendi, yapılan inceleme ve muzakere sonucunda ;

Şehrimiz Sahil şeridinde ada başına 500 m² yoğunluk bulunduğundan, 13.01.1994 tarihinde
Meclis tarafından onaylanan ve Sahil şeridinin 100 metre olarak belirlendiği Kıyı Reviz-
yon İmar plânları, 30.03.1994 tarih ve 21890 Sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Kıyı Kena-
rına ait bazı yönetmeliğin değiştirilmesi ile ilgili kararın 1.ve 5.maddelerinin b ve
c fıkraları gereğince incelendi, Sahil şeridinde kalan adalarla ilgili yapılaşma oranının
500 olduğundan, yönetmelik gereği sahil şeridinin 20 metreye indirilmesine ve 11.07.1992
tarihinden önceki İmar plânlarının Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na gönderilmesinden
sonra uygulanmasına, üyelerden Mustafa Ağa'nın, Selim Kantarcı'nın, Hasan Sinav'ın, Ümit Ök
un, Hikmet Donli'nin ve Meclis Başkanı Ahmet Tüfekçi'nin parantez içerisinde alınan (Beledi-
ye Meclisinin 13.01.1994 tarih ve 30 sayılı karar ile Revizyon plânları kabul edilip, Ba-
kaniğe gönderilmiş bulunduğuna göre Bakanlık genelgelerinden, 16.11.1994 tarihli (S:3-11.
band 2.fıkra) ve 13.12.1994 tarih 94/2 tarihli genelgeçerli plân revizyonlarının 30.04.1994
tarihinden önceki Kıyı Kenar ve Revizyon plânı yapılmış bulunduğundan revizyon plânına gö-
re uygulanması (meclis üyesi Hikmet Donli'nin teklifleri doğrultusunda ay kullan-
maları ve muhalefet gerekleri ile üyelerden Hikmet Donli'nin 1580 Sayılı yasanan 73.madde-
sine göre itiraz hakkının saklı kalması şerhi ile mevzuatı çıkmışlığı ile karar
verildi.

Ümit Ök
Meclis Kâtibiİbrahim BAŞKURT
Meclis KâtibiAhmet Tüfekçi
Meclis Başkanı

Ek-9: Plan Müellifi Yeterlik Belgesi



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 25903306738
Adı Soyadı : METİN DEMİR
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Çalıştığı Kurum : Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Geçerlilik Tarihi : 26.12.2027

Yukarıda bilgileri verilen **25903306738** T.C. Kimlik No'lu **METİN DEMİR** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yürümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sisteminden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kimliklik ve yetkililik durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





**T.C.
YILDIZ
TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**

NAZIM OĞLU, 1972 BALIKESİR DOĞUMLU

METİN DEMİR

1993-1994

EĞİTİM - ÖĞRETİM YILINDA

MİMARLIK FAKÜLTESİ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ

ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE

**ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI**

VERİLMİŞTİR.

DEKAN

Prof. A. Işık AYDEMİR

Diploma Numarası

24688

REKTÖR V.

Prof. Dr. Behiç ÇAĞAL

Diploma Tarihi

1.8.1994

Ek-10: Planlama Ekibi Belgeleri



T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

05.03.2025

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 22408435154
Adı Soyadı : BURAK ORDU
Baba Adı : MUHARREM
Anne Adı : SERPİL
Doğum Tarihi : 25.07.1978
Program : İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ İNŞAAT FAKÜLTESİ MEDEZİ VE
FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
Diploma No : 1597-54574
Diploma Notu : 599 / 599
Mezuniyet Tarihi : 04.02.2002
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Burak Ordu yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenim işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğimiz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ
2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLERİ İÇİN HAZIRLANAN
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
HARİTA İNCELEME RAPORU

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 Ada, 95, 98, 99, 100, 114 ve 131 parsel numaralı taşınmazları kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; İTRF-96 Datumu 3 Derece koordinatları arasında kalmaktadır.

Uygulama içerisinde kalan parsel (2037/95-98-99-100-114 ve 131 parsel); Maliye Hazinesi ve Ayvalık Belediyesi adına kayıtlıdır.

Planlama Bölgesinde; mevcutta 2037 ada, 95 parsel tarla; 98, 99 ve 100 parsel pilon yeri; 114 parsel tarla; 131 parsel kayalık ve tarla niteliğine sahiptir. Planlama alanı içerisinde Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2023 tarih ve 5392 sayılı kararında da belirtilen 2037 ada/95 parselde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak belirlenen 3 adet Yel Değirmeni bulunmakta olup, çevresinde Konut Alanları, Turizm Alanları ve Ticari Alanlar bulunmaktadır. Planlama alanımız yapı yoğunluğu bakımından orta yoğunluklu bir bölgede yer almakta olup, çevresinde 1-2-3 Katlı yapılar bulunmaktadır.

Söz konusu alanda 1/5000 ölçekli J17A19B, J17A19C, J17A20A, J17A20D pafta numaralı halihazır haritalar ve 1/1000 ölçekli J17A19B3C, J17A19C2B, J17A20A4C, J17A20A4D, J17A20D1A, J17A20D1B pafta numaralı halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından olmak üzere onaylanan toplam 10 adet halihazır pafta bulunmaktadır.

Sonuç olarak Koruma Amaçlı İmar Planında Kıyı Kenar Onaylı halihazırın kullanılması ve Kıyı Kanunu kapsamında ilgili yönetmelikler ve ilgili Kurum Görüşleri doğrultusunda çalışma yapılması gerekmektedir.

Burak ORDU
Harita Mühendisi



T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

05.03.2025

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 19849500486
Adı Soyadı : FATİH İLGÜĞ
Baba Adı : RIZA
Anne Adı : FERİHA
Doğum Tarihi : 06.06.1982
Program : BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ/MİMARLIK
Diploma No : 2106
Diploma Notu : 67.73 / 100
Mezuniyet Tarihi : 03.08.2005
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Balıkesir Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Fatih İlgüğ yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ**2037 ADA / 95-98-99-100-114 VE 131 NOLU PARSELLERİ İÇİN HAZIRLANAN****KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA YÖNELİK****MİMAR İNCELEME RAPORU**

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 Ada, 95, 98, 99, 100, 114 ve 131 parsel numaralı taşınmazları kapsamakta olup planlama alanı için Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 19. Maddesi doğrultusunda ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içerisinde kalması sebebiyle bu rapor hazırlanmıştır.

Planlama alanı yaklaşık 385.827,00 m² büyüklüğüne sahip olup Maliye Hazinesine konu taşınmazları kapsamaktadır. Çevresinde Konut Alanları, Turizm Alanları ve Ticari Alanlar bulunmaktadır. Mevcutta 2037 ada, 95 parsel tarla; 98, 99 ve 100 parsel pilon yeri; 114 parsel tarla; 131 parsel kayalık ve tarla niteliğine sahiptir. Taşınmaz üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak belirlenen 3 adet Yel Değirmeni bulunmaktadır.

Ayvalık İlçesi demografik yapı olarak bakıldığında 2020 yılı nüfus sayımlarına göre 71.725 kişidir. Planlama yapılacak olan Sakarya Mahallesi'nin nüfusu ise 2020 nüfus sayımına göre kişidir. Alanda Akdeniz iklimi görülmektedir. Kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak, yağışlar ise yağmur şeklinde olmakta ve Aralık, Ocak, Şubat ve Mart aylarında yoğunluk göstermektedir. En soğuk aylar Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları olup bu aylardaki ortalama sıcaklık 8.9°C dir. En sıcak aylar ise Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Bu aylardaki ortalama sıcaklık 26.5°C dir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.1°C dir. Hem doğal yapısı hem iklimi ile Türkiye'nin en yoğun ve en aktif turizm potansiyelini barındıran bölgelerinden birisi olması dolayısıyla mayıs ayından sonra ilçe nüfusu ortalama 250.000 kişiyi, temmuz ağustos aylarında ise ortalama 500.000 ile 750.000 kişiyi bulmaktadır.

Turizmin ön planda olduğu ve yaz sezonunda kendi nüfusunun katlarına kadar turisti ağırlayan, ikliminin uygunluğu ile hem inceleme alanı hem de turisti bir yeşil alanda birleştirmek bölge için önemli bir karar olmaktadır. Bu alanda yapılacak Arboretum ile halkın doğadan koruma-kullanma dengesi içinde faydalanacağı, doğal ev egzotik bitki türlerinin aynı çatı altında toplandığı ve ekolojik vasıtalarla zengin hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu veriler ışığında planlama yapılacak olan alanın denize yakınlığı da göz önünde bulundurularak planlama alanında Akdeniz iklimine uygun hem de deniz tuzuna karşı dirençli yüksek olan bitkiler kullanılması gerekmektedir. Ağaç olarak; İğde, Zeytin, Çam, Defne, Ladin, Çınar, Leylandi, Selvi, İncir, Hatmi ve Sığla; Ağaçcık ve çalı türleri olarak; Biberiye, Zakkum, Erica, Banksia, Chamise ve Lavanta; bu iklimde peyzaj ürünü olarak kullanılabilir. Ayrıca mevcut bitki örtüsü ele alındığında yer yer ağaçlık alanlar gözlemlenmiştir.

Planlama yapıldıktan sonra karşımıza çıkan yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parki ve yeşil alanlar ilk olarak mevcut zeminde yer alan ağaç ve türleri temizlenerek yukarıda bahsettiğimiz bitki türlerinin planlı ve işlevsel bir şekilde tasarıma dahil edilmesi gerekmektedir. Yapılacak bitki seçiminde görselliği ön planda olan bitkiler türleri tercih edilerek bölgenin imajına olumlu olarak katkıda bulunulması amaçlanmalıdır. Ancak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tanımlanan alanda planlanmanın doğal bitki örtüsü gereğince şekillenmesi gerekmektedir.

Süreç içerisinde bölgenin tarihi yapısı, kent kimliği ve kentin imajı göz önünde bulundurularak tasarım öğeleri seçilmeli ve kullanılmalıdır.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ek-11: Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	PLAN SONRASI	ORAN
Arboretum-Botanik Park	307.312,57 m ²	%79,64
Günöbirlik Tesis Alanı	9.790,04 m ²	%02,54
Su Kaynakları Toplama Alanı	3.192,37 m ²	%00,83
Trafo Alanı	160,00 m ²	%00,04
Otopark Alanı	890,00 m ²	%00,23
Yol Alanı	64.538,32 m ²	%16,72
PLANLAMA ALANI TOPLAM	385.883,30 m²	%100,00

Ek-15: Daha Önce Alınmış Mahkeme Kararı ve/veya Devam Etmekte Olan Davalara İlişkin Görüş Yazısı.



T.C.
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-20956803-000-80839
Konu : Bilgi Belge

11.09.2023

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.09.2023 tarihli ve 37255008-115.05.99-168720 sayılı yazınız

İlgi yazınızda söz konusu ilçemiz, Sakarya Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 2037 ada 131 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin belediye arşivimizde herhangi bir mahkeme kararı veya açılmış davaya rastlanmamış olup, 08/09/2023 tarih 80714 sayılı Ayvalık Hukuk İşleri Müdürlüğümüzden aldığımız yazı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Mesut ERGİN
Belediye Başkanı

Ek: 08/09/2023 Tarih 80714 sayılı karar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 01010707000000000000000000000000 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-ehys>

Fevzipaşa Vehibbey 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: Bedri BABALIK
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-50663814-115.01.99-80714
Konu : Bilgi Belge

08.09.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 07.09.2023 tarihli ve 20956803-115.01.99/80703 sayılı yazınız

İlgi yazınızda belirtilmiş olan yer ile ilgili herhangi bir mahkeme kararına veya açılmış davaya rastlanılmamıştır.

Gereğini arz ve talep ederim.

Canan YILMAZ
Hukuk İşleri Müd. Vek.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: 20956803-115.01.99-80703-115.01.99-80703 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-beledive-ehys>

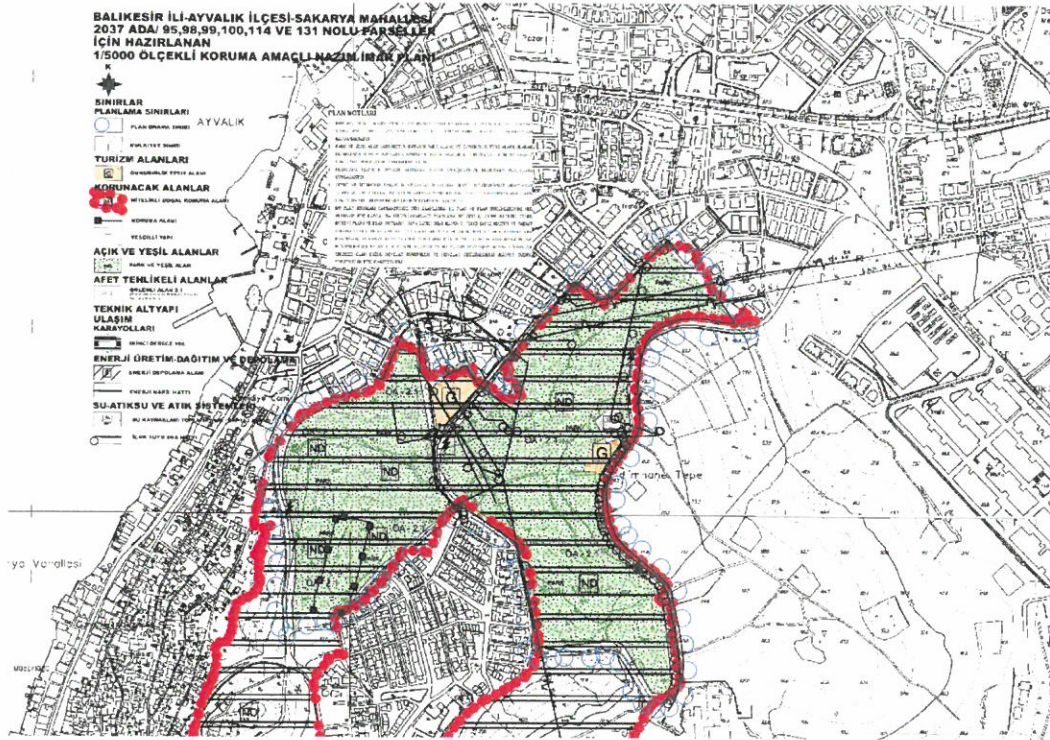
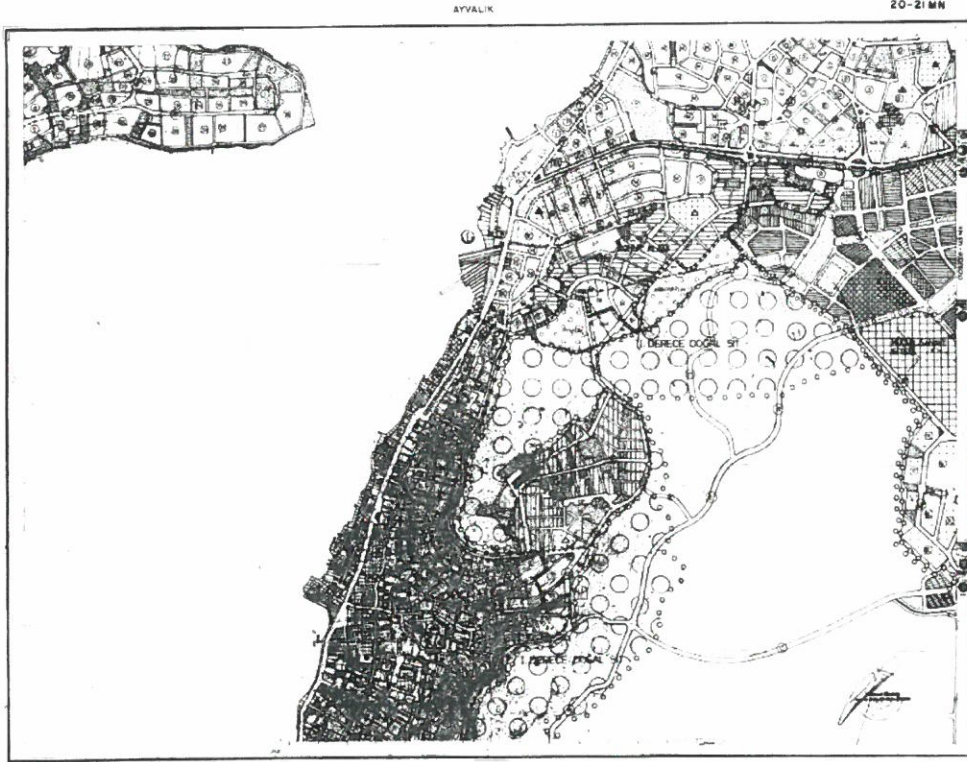
Fevzipaşa Vehbibey Mahallesi Sahil Boyu Caddesi No:1 Balıkesir Ayvalık
Telefon No: (266)312 10 21 Faks No: (266)312 32 19
e-Posta: info@ayvalik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.ayvalik.bel.tr>
Kep Adresi: ayvalikbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Canan YILMAZ
Avukat
Telefon No:



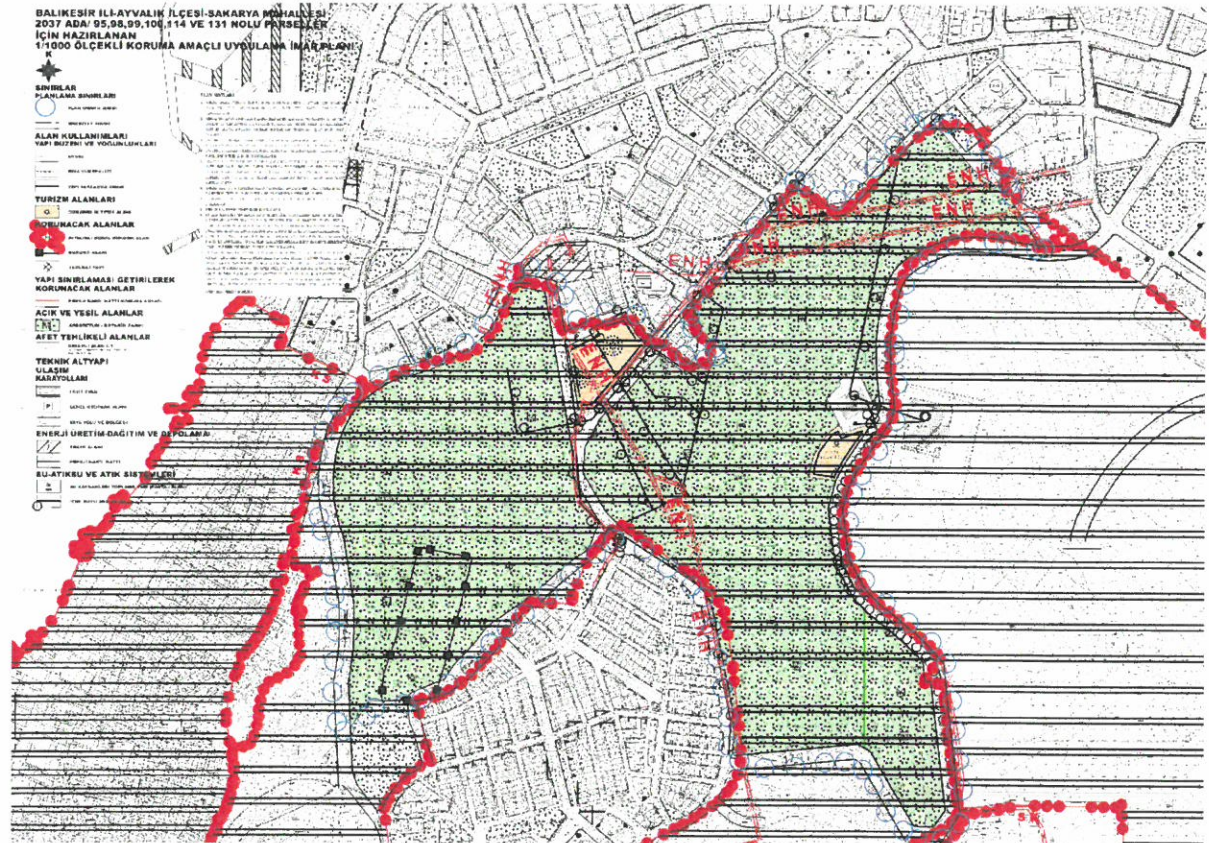
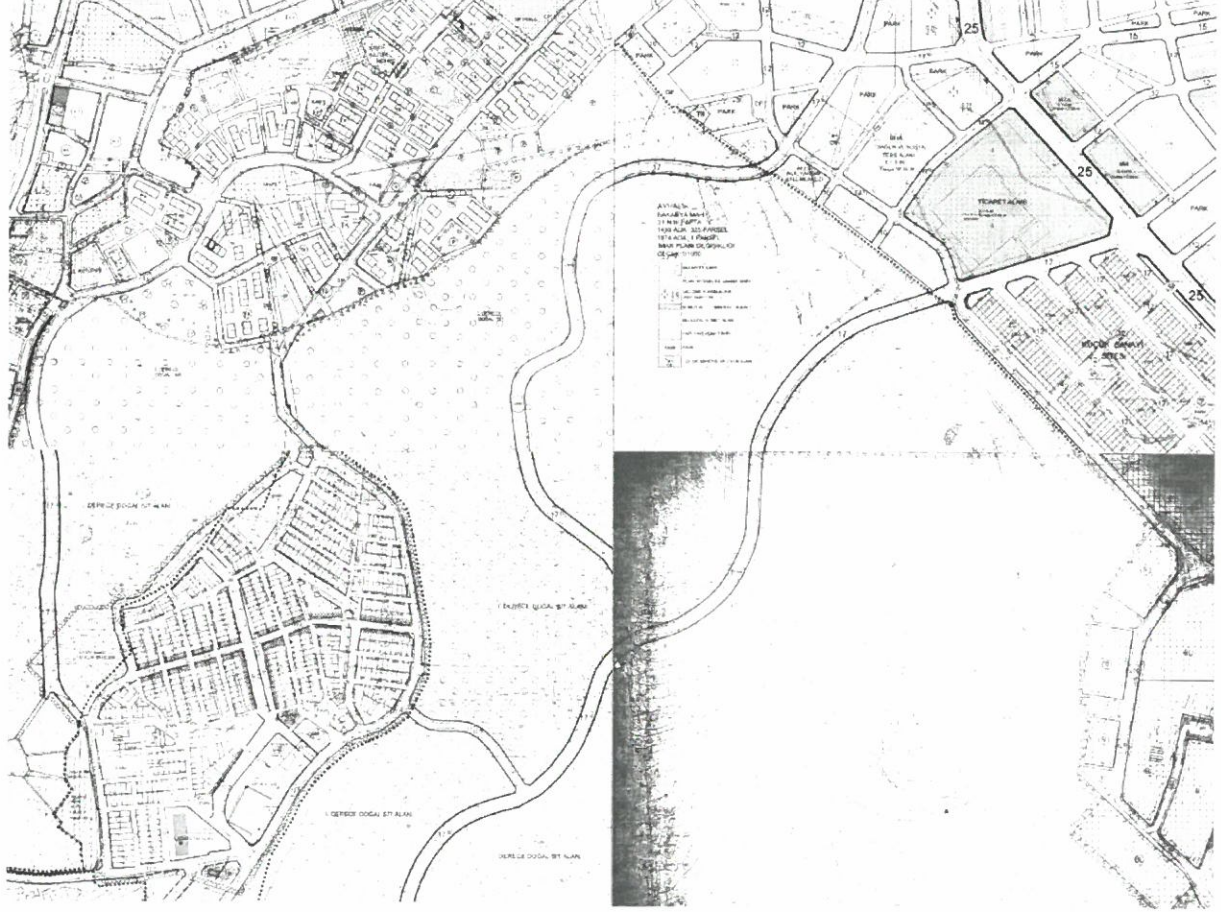
A

Ek-16: Mevcut ve Teklif Plan



İÇİN HAZIRLANAN

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI EKLERİ



**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA
MAHALLESİ, 2037 ADA 95, 98, 99, 100, 114, 131
PARSELLERDE ARBORETUM-BOTANİK PARKI
AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**


Dürdane KAYA ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: KNİP-101085399, KUİP-101085397
Kurum Arşiv No: 2025/15
Ölçek: 1/5000,1/1000

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 2037 Ada 95, 98, 99, 100, 114, 131 Parsellerde Arboretum-Botanik Parkı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu
EKİDİR

-Bu Plan Araştırma Raporu -126- sayfadır-

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


Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü


Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı