

**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ,
GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ, 10004 ADA 1 VE 2 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



- PLAN AÇIKLAMA RAPORU -

İçindekiler Tablosu

1	GİRİŞ	6
1.1	AMAÇ VE KAPSAM	6
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	8
2.1	KONUM	8
2.2	ULAŞIM BAĞLANTILARI	9
2.3	YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	11
2.4	İDARİ YAPI VE SINIRLAR	13
2.5	TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ	13
2.6	DEMOGRAFİK YAPI	14
2.7	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	17
2.8	DOĞAL YAPI	21
3	PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLER	22
3.1	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	22
3.2	EKOLOJİK YAPI	23
3.2.1	TOPRAK NİTELİĞİ, TARIMSAL ARAZİ KULLANIMI VE TARIMSAL SULAMA ALANLARI	23
3.2.2	ORMAN ALANLARI, MERA ALANLARI, YAYLAK VE KIŞLIK ALANLARI	23
3.2.3	RUHSATLI MADEN SAHALARI	23
3.2.4	JEOLÖJİK, JEOMORFOLOJİK, HİDROLOJİK VE HİDROJEOLÖJİK YAPI	23
3.3	ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE LOJİSTİK MERKEZLER	26
3.4	KÜLTÜR VE TURİZM GELİŞİM VE KORUMA BÖLGELERİ İLE TURİZM MERKEZLERİ ...	27
3.5	KORUMA STATÜSÜ VERİLMİŞ ALANLARI-SİT ALANLARI	27
3.6	ALTYAPI TESİSLERİ	29
3.6.1	İÇME SUYU VE ATIK SU ARITMA TESİSLERİ, ATIK SU DEŞARJ YERLERİ	29
3.7	ASKERİ ALANLAR, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ	30
3.8	MANİA PLANI	32
3.9	DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE KENTSEL RİSKLER	32
3.9.1	Depremsellik	32
4	PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	34
5	MÜLKİYET DURUMU	35
6	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	36
7	PLANLAMA ALANINA YÖNELİK FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ	39
7.1	MAKROFORM ANALİZİ	39
7.2	MEVCUT YAPI YOĞUNLUĞU VE DOKU ANALİZİ	40
8	PLAN GEÇMİŞİ	41

8.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	41
8.1.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	41
8.2	İMAR PLANLARI.....	42
8.2.1	31.05.2021 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	42
8.2.2	02.03.2021 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	43
8.3	EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ.....	44
9	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	46
10	PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	48
10.1	PLANLAMA ESASLARI VE TASARIM İLKELERİ.....	48
11	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	49
11.1	PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	49
11.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI	50
11.2.1	Konut + Ticaret Alanı	51
11.2.2	Açık ve Yeşil Alanlar	52
12	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	54

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama alanının konumu.....	8
Şekil 2: Planlama alanının Altieylül ilçesi içerisindeki konumu.....	9
Şekil 3: Üst ölçek ulaşım ilişkileri.....	10
Şekil 4: Planlama alanı yakın çevresi ulaşım aksları.....	11
Şekil 5 : Planlama alanı yakın çevredeki odak noktaları.....	12
Şekil 6: Planlama alanı ve yakın çevre ilişkileri.....	12
Şekil 7 : Altieylül ilçesi mahalle sınırları ve planlama alanının konumu.....	13
Şekil 8: Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com).....	15
Şekil 9: Sosyo Ekonomik statü (endeksa.com (TÜİK, 2020)).....	18
Şekil 10: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020).....	19
Şekil 11: Hane Halkı Büyüklüğü (endeksa.com (TÜİK,2020)).....	20
Şekil 12: Eğitim analizi.....	21
Şekil 13: Planlama alanına ilişkin kot değerleri.....	21
Şekil 14 Aylık ortalama sıcaklık eğrisi Kaynak: tr.climate-data.org.....	22
Şekil 15: Aylık ortalama yağış eğrisi Kaynak: tr.climate-data.org.....	22
Şekil 16 Yerleşime uygunluk haritası.....	26
Şekil 17: İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinde Sanayi, OSB ve KSS alanları.....	26
Şekil 18: Koruma statüsündeki alanlar.....	28
Şekil 19: 06.05.2021 tarih ve 2772 sayılı karar ile kabul edilen vaziyet planı.....	28
Şekil 20: Planlama alanı yakın çevresindeki içme suyu ve atık su tesisleri.....	30
Şekil 21: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Askeri Alanlar.....	31
Şekil 22: Balıkesir Havalimanı Mania Alanı.....	32
Şekil 23: Türkiye deprem tehlike haritası.....	33
Şekil 24: Balıkesir Deprem Haritası.....	33
Şekil 25: Planlama alanı mevcut arazi kullanımı.....	34
Şekil 26: Planlama alanına ilişkin parsel analizi.....	35
Şekil 27: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri.....	36
Şekil 28: Kent merkezi makroformu ve planlama alanı ilişkisi.....	39
Şekil 29: Planlama Alanı Geometrisi.....	40
Şekil 30: Planlama Alanı ve çevresi Yapı Analizi.....	40
Şekil 31: 06.05.2015 tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1 / 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	41
Şekil 32: 31.05.2021 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	42

Şekil 33: 02.03.2021 tt'li Uygulama İmar Planı Değişikliği	43
Şekil 34: Eşik Analizi.....	44
Şekil 35 : Sentez.....	45
Şekil 36: Konut+Ticaret Alanı	51
Şekil 37: Belediye Hizmet Alanı	51
Şekil 38: Açık ve Yeşil Alanlar	52
Şekil 39: Park Alanları	52
Şekil 40: Rekreasyon Alanı	53
Şekil 41: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	54

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2021)	14
Tablo 2: 2021 Yılı Mahalle Nüfusları.....	16
Tablo 3: Mülkiyet Listesi	35
Tablo 4: Nüfus Hesabı.....	49
Tablo 5 : Arazi Kullanım Dağılımı	50
Tablo 6 : Yönetmelik Standart Tablosu	50

1 GİRİŞ

1.1 AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğine konu olan Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 parselleri kapsamakta olup 50,012,83 m² alan büyüklüğüne sahiptir.

Söz konusu planlama alanında bulunan bir kısım yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmesi üzerine koruma-kullanma dengesinin oluşturulabilmesi ve Cengiz Topel Caddesi ile Kepsut Caddesini birbirine bağlayacak yol projesinin gündeme gelmesiyle birlikte meri imar planları kapsamında geliştirilmiş mekansal kararların yeniden ele alınması bu plan değişikliği ile amaçlanmıştır.

Bu bağlamda dinamik bir yapıyı içinde barındıran kent merkezindeki nüfus ve araç sirkülasyonunun fiziki çevre dikkate alınarak kurgulanabilmesi ve bununla birlikte kültürel miras kapsamında ele alınan II. grup taşınmaz kültür varlığı olarak kabul edilmiş bulunan yapıların çağdaş planlama yaklaşımlarıyla kente kazandırılması hedeflenmekte olup plan değişikliği çalışması bu doğrultuda ortaya konulacak plan kararlarını kapsamaktadır.

Plan değişikliğinin amacı genel olarak aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Kent merkezinde alternatif erişim akslarının tanımlanması ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi
- Konu alanda gündüz ve gece nüfus hareketliliğinin dengeli bir şekilde oluşturulması
- Tescilli yapıların ortaya çıkarılarak, kent belleğine kazandırılması
- Çöküntü bölgesine dönüşen kent merkezi parçasının rehabilite edilmesi adına adım atılması, köhnemiş yapı ve alanların yeniden değerlendirilmesi
- Kent makroformuna uygun fonksiyon kararlarının geliştirilmesi ve kent merkezinde tanımlı bir mekansal kurgunun oluşturulması
- Nihayetinde, süreklilik arz edecek kentsel açık alan kurgusunun geliştirilmesi için etkileşim halinde olunan kentsel mekandaki dinamikleri tetiklemesi ve bu şekilde daha büyük bir etki alanı oluşturulması için fırsat ortaya koyabilmesi

Mevcut durum ve kentin gelişme dinamikleri başta olmak üzere, planlama alanının kent bütünü ile ilişkisinin kurularak yeniden yapılanmasını ve iyileştirmesini sağlamak, kent içerisinde işlevsiz kalan alanın kentin kullanımına kazandırmak, fiziksel ve görsel

açından sağlıklı mekanlar yaratmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak bölgenin ihtiyaçlarını karşılamak amaçlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan bu rapor Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 Parsellerine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin açıklamaları içermektedir.

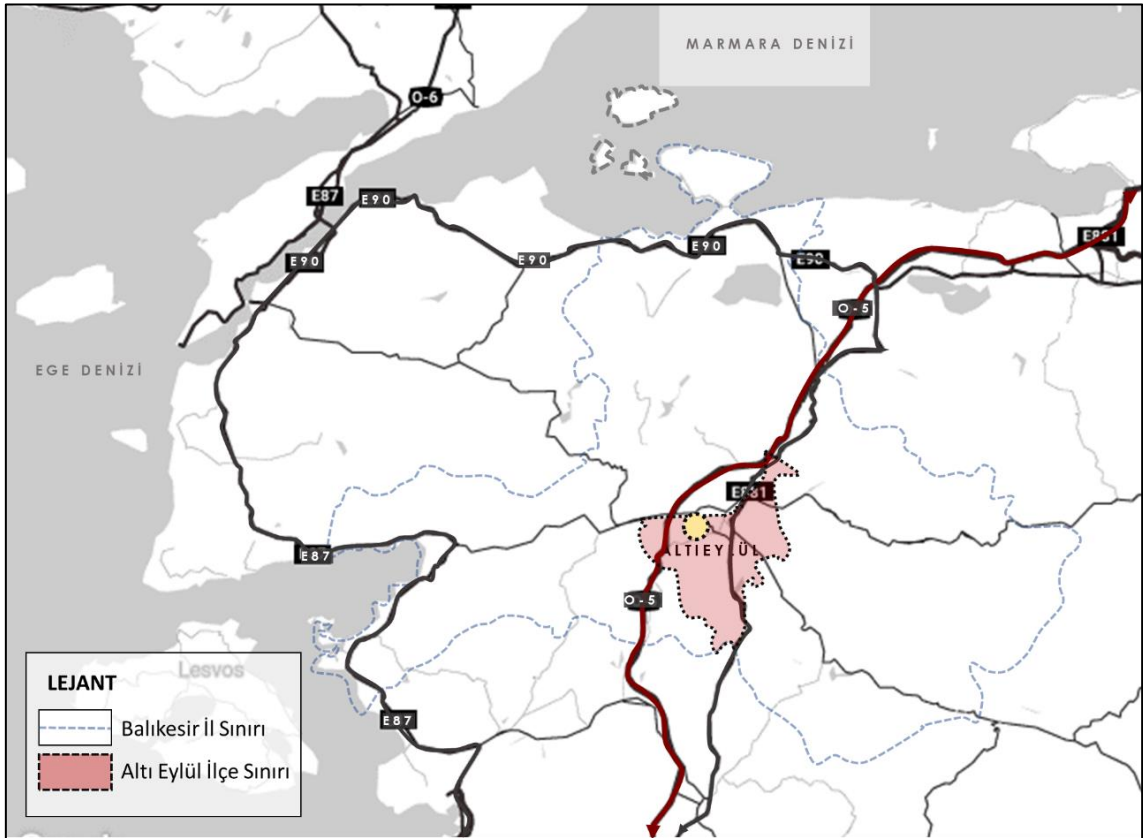
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 KONUM

Balıkesir İli, ülkenin batısında yer alan şehirlerden biri olup doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri, batıda ise Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısına 210 kilometre uzaklıktadır.

İdari bölünüş olarak 20 ilçeden oluşan Balıkesir İli; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerini kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; idari olarak Balıkesir İli, Altieylül İlçesi Gümüşçeşme Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama alanının konumu

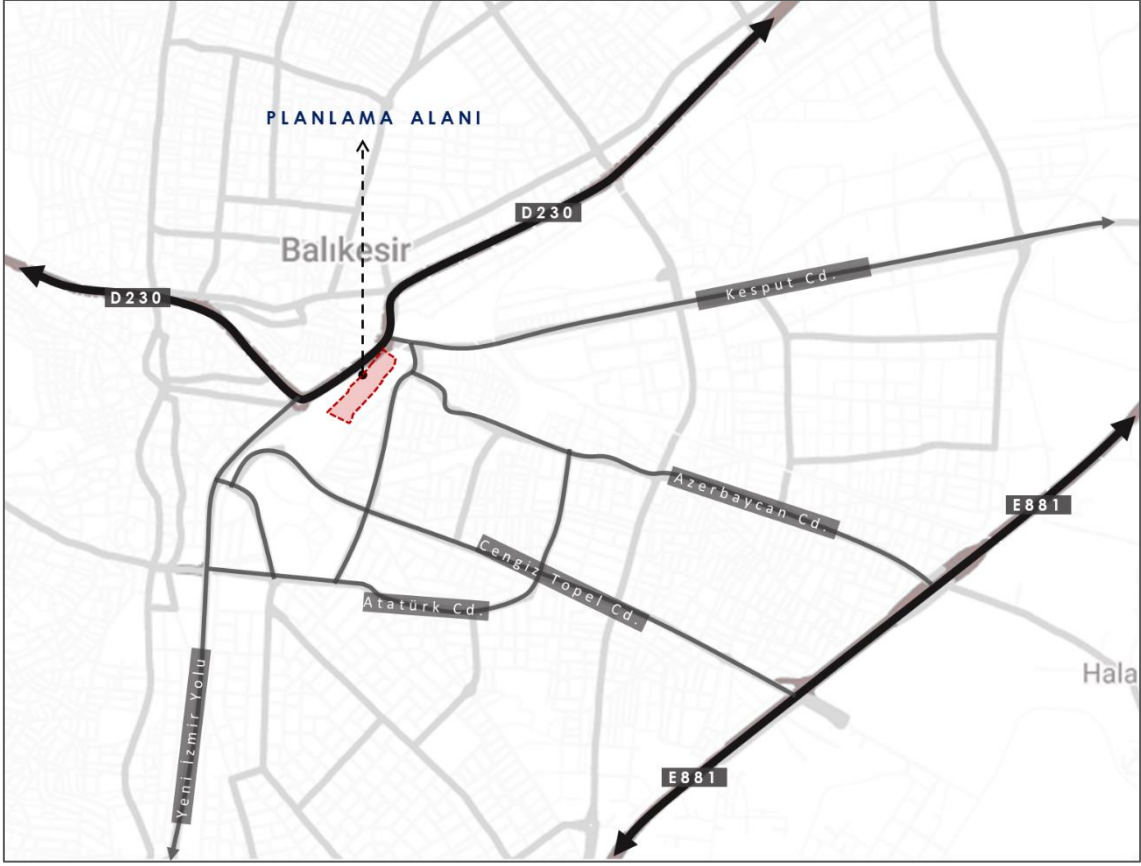


Şekil 2: Planlama alanının Altieylül ilçesi içerisindeki konumu

2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI

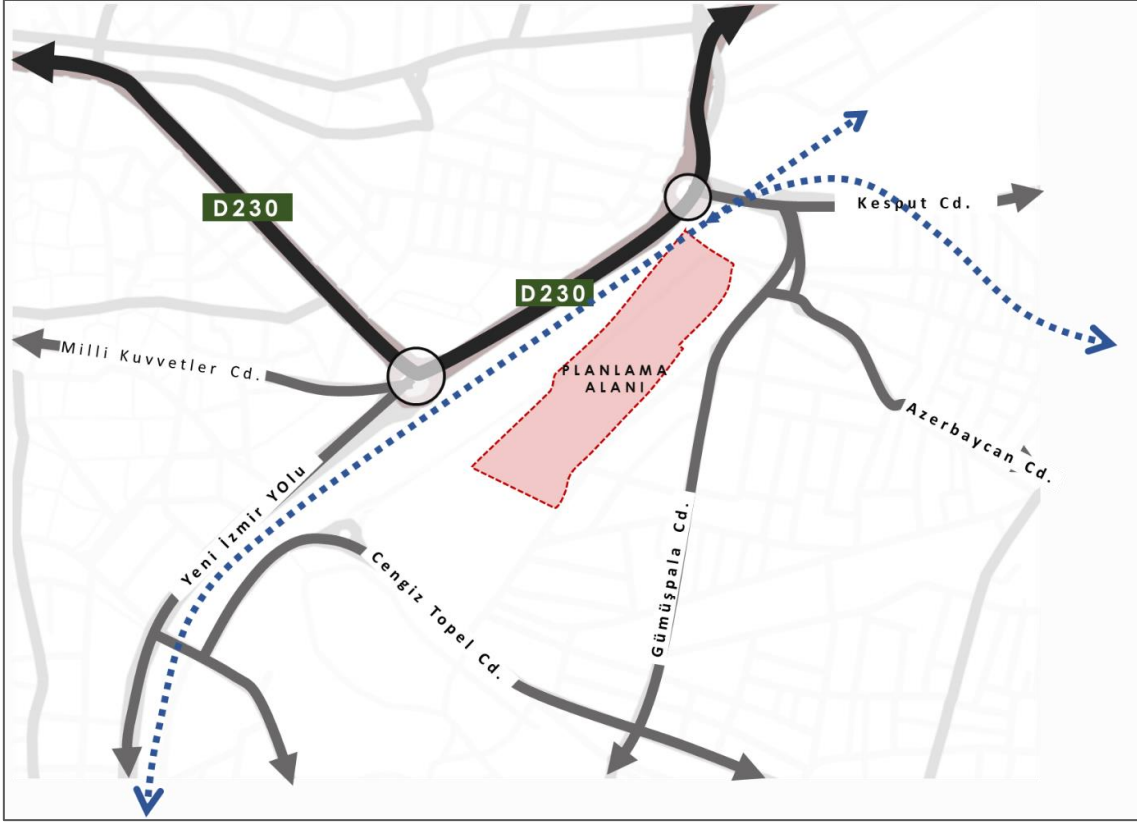
Planlama alanının üst ölçek ulaşım bağlantıları incelendiğinde; Kuzey-Güney ve Doğu-Batı bağlantı yollarının kesişiminde bulunan Balıkesir, Ankara ve İstanbul illerini İzmir iline bağlayan karayolu üzerinde transit bir merkez durumunda olduğu görülmektedir. Önemli karayolu bağlantıları arasında İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu (O-5), D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür.

Planlama alanının yer aldığı Balıkesir iline; İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir İli'nin İstanbul'a uzaklığı yaklaşık 390 km, Ankara'ya 540 km, İzmir'e 180 km, Bursa'ya 150 km, Çanakkale'ye ise 200 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 3: Üst ölçek ulaşım ilişkileri

Planlama alanı kentin karayolu ve demiryolu taşımacılığı adına en önemli düğüm noktalarında bulunmaktadır. Balıkesir ilini diğer kentlere bağlayan demiryolu hattı çalışma alanı bitişiğinden geçmekte olup, Balıkesir İstasyonu planlama alanının kuzeybatısında yer almaktadır. İstasyon Bandırma, Kütahya ve Ankara'ya sefer yapan bölgesel ve şehirlerarası yolcu trenleri tarafından kullanılmaktadır. Planlama alanı Kent içi ulaşım sisteminin ana omurgalarından olan Vasıf Çınar Caddesi, Cengiz Topel Caddesi ve Atatürk Caddelerinden hizmet almaktadır.



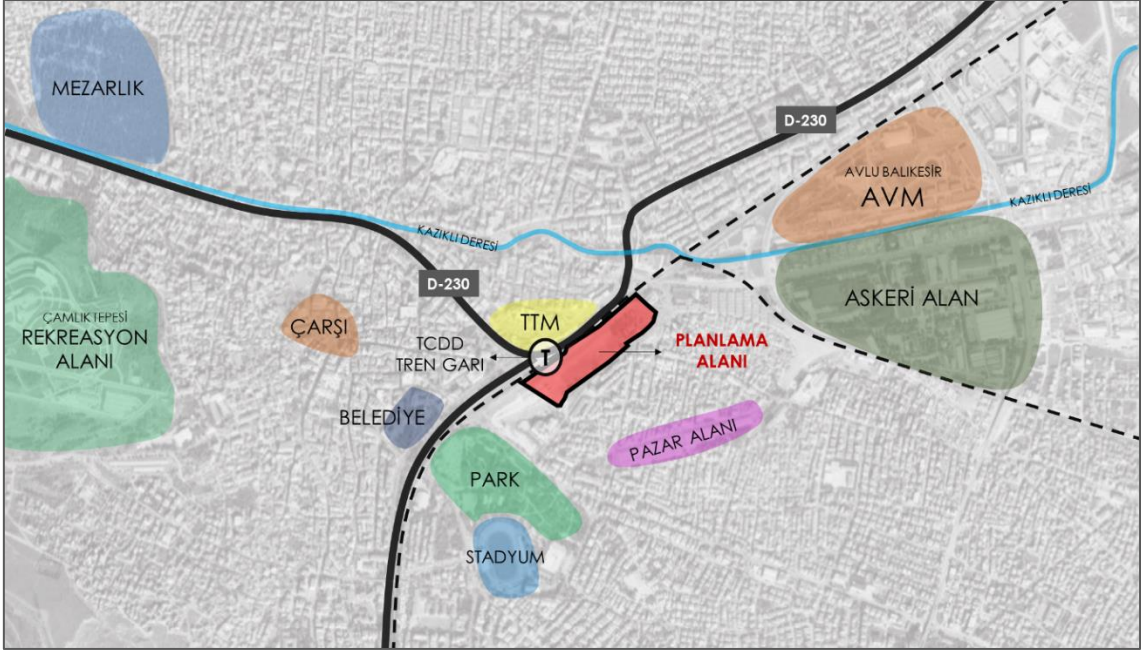
Şekil 4: Planlama alanı yakın çevresi ulaşım aksları

2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevre analizi incelendiğinde kent ölçeğinde önemli bir odak noktasında yer aldığı ve önemli donatı alanlarıyla ilişkili olduğu görülmektedir.

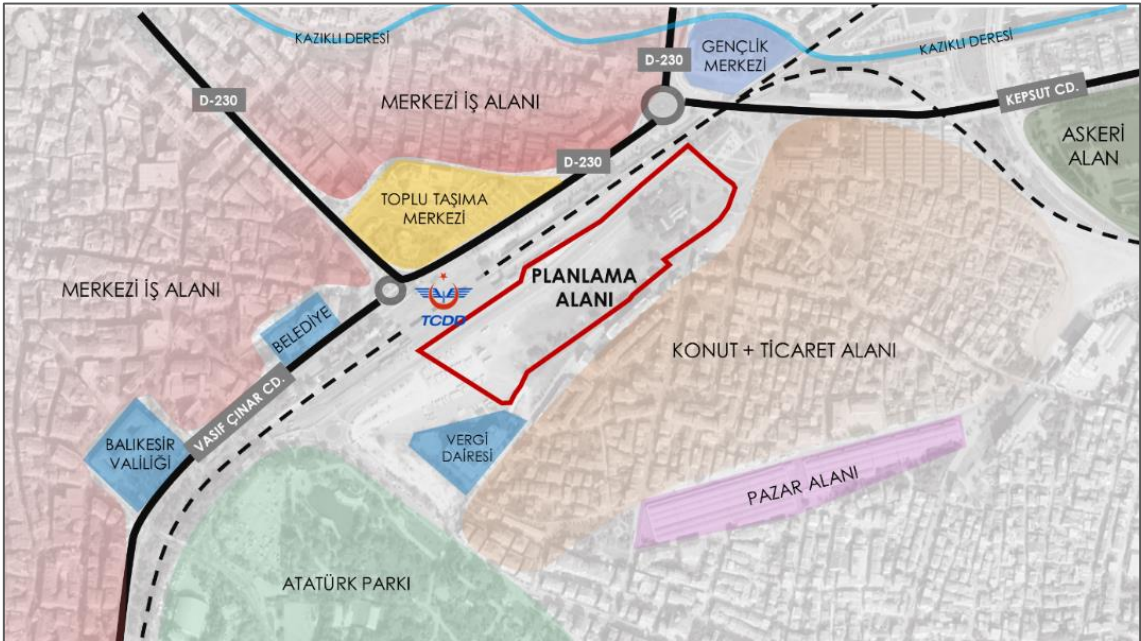
Planlama alanı Balıkesir TCCD tren garının güneyinde yer almakta olup; kuzeyinde toplu taşıma merkezi, Kazıklı Deresi batısında Altieylül Belediyesi güneybatısında stadyum alanı ve doğal sit alanı, güneyinde Pazar alanı ve doğusunda Avlu Balıkesir AVM ile askeri alan yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanı kentte Merkezi İş Alanı bölgesinin ve kentsel çalışma alanlarının yakınında ve konut alanlarıyla ilişkili olduğu görülmektedir. Önemli ulaşım merkezlerine ve duraklarına yakın olması itibarıyla de önemli bir noktada yer aldığı söz konusudur.



Şekil 5 : Planlama alanı yakın çevredeki odak noktaları

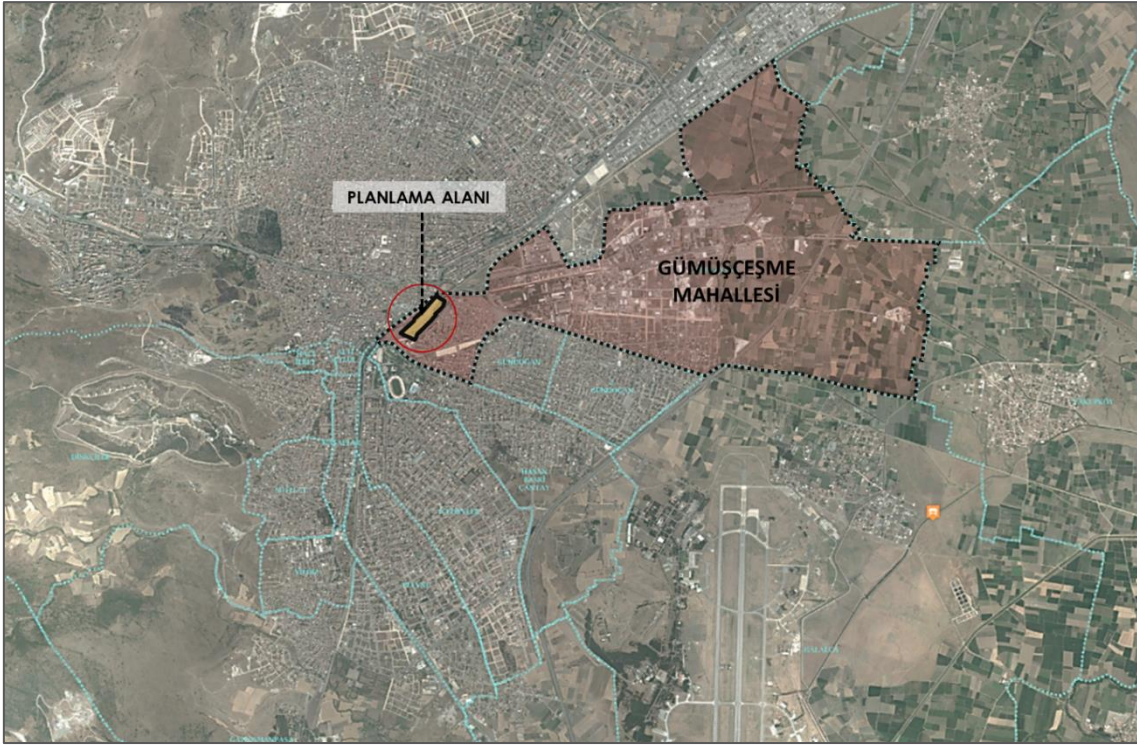
Kent merkezinde yer alan alanın güneydoğusunda konut+ticaret fonksiyonu, bir sınır oluşturmaktadır. Kuzeybatı sınırı boyunca TCDD Balıkesir Tren Garı ve demiryolu bulunmakta olup, alanın şekillenmesindeki ana faktördür. Çalışma alanının kuzeydoğusunda kavşak ve pasif yeşil alan, güneybatısında ise Vergi Dairesi ile mevcut durumda otopark olarak kullanılan boş bir alan bulunmaktadır.



Şekil 6: Planlama alanı ve yakın çevre ilişkileri

2.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Altieylül ilçesi toplam 94 mahalleden oluşmaktadır. Söz konusu plan değişikliğine konu alan ise; Gümüşçeşme Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Gümüşçeşme mahallesinin toplam alan büyüklüğü 972,29 km²'olup plan değişikliğine konu alan Gümüşçeşme mahallesinin batı sınırında yer almaktadır. Planlama alanı Balıkesir gar binası ve müştemilatlarını kapsayan koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 7 : Altieylül ilçesi mahalle sınırları ve planlama alanının konumu

2.5 TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Planlama alanının yer aldığı Altieylül ilçesi; 12 Kasım 2012 tarihinde Meclis Genel Kurulu'nda kabul edilen 6360 sayılı kanun ile kurulmuş olup, daha önceden bulunan Merkez ilçesinin Altieylül ve Karesi olarak ikiye bölünmesiyle birlikte, 13 merkez mahalle ve 81 kırsal mahalle ilçeye bağlanmıştır. Balıkesir ili, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsü almıştır. Şu anda Altieylül ilçesinde 94 mahalle bulunmaktadır.

Tarihi geçmişi eski çağlara uzanan ve pek çok uygarlığın izlerini taşıyan planlama alanının yer aldığı Balıkesir, Selçuklular zamanında Türk yurdu olmuş, Osmanlı Döneminde de parlak yıllarını yaşamıştır. Balıkesir, Milli Mücadelede düşmana karşı koyan ilk iller arasında yer almış, Alaca Mescit'te toplanan 41 kişilik heyet Balıkesir Kuvayimilliyesini kurarak Atatürk'ün önderliğinde yürütülen Milli Mücadeleye büyük

destek vermiştir. 1923'de Sancak Teşkilatı kaldırılınca Karesi Vilayeti, 1926 yılında da Balıkesir Vilayeti adını almıştır.

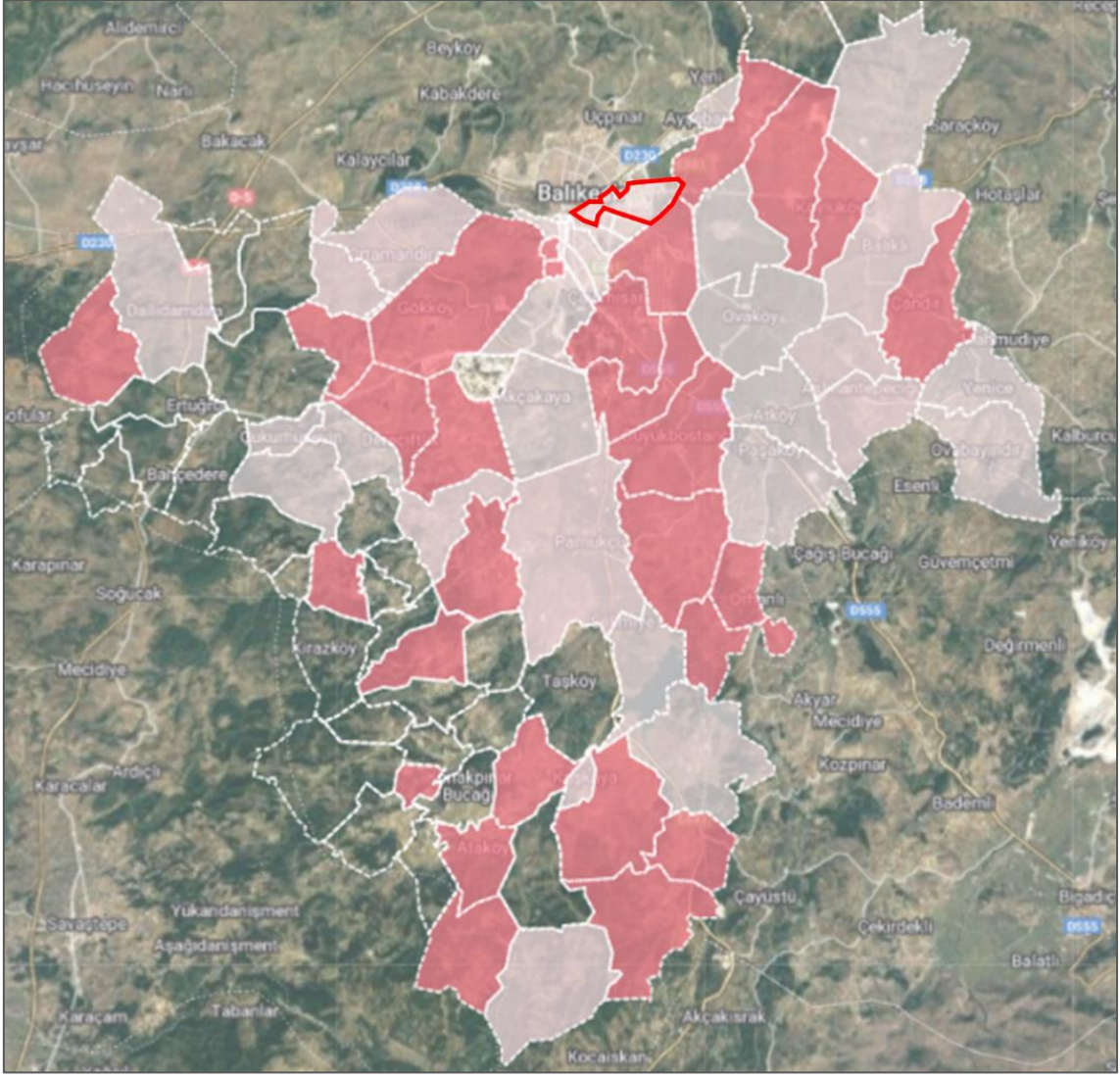
Altieylül ilçesi ise 6 Eylül 1922 yılında düşmana karşı verilen mücadelede kazanılan zaferden ve Balıkesir'in Kurtuluşu olan 6 Eylül gününden almıştır.

2.6 DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Balıkesir'in toplam nüfusu 1,250,610 kişidir. Balıkesir'in toplam 20 ilçesi vardır. 2021 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre planlama alanının bağlı olduğu Altieylül ilçesi 185,038 kişilik nüfusa sahiptir. 2021 yılı itibariyle Altieylül ilçesi nüfusu Balıkesir nüfusunun %14.80'ini oluşturmaktadır.

İLÇE ADI	İLÇE NÜFUSU	NÜFUS YÜZDESİ
Karesi	185.118	% 14,80
Altieylül	185.038	% 14,80
Edremit	164.696	% 13,17
Bandırma	161.894	% 12,95
Gönen	74.788	% 5,98
Ayvalık	72.371	% 5,79
Burhaniye	63.379	% 5,07
Bigadiç	49.717	% 3,98
Susurluk	38.044	% 3,04
Dursunbey	34.159	% 2,73
Sındırgı	32.661	% 2,61
Erdek	32.038	% 2,56
İvrindi	31.897	% 2,55
Havran	27.914	% 2,23
Kepsut	22.591	% 1,81
Manyas	18.279	% 1,46
Savaştepe	17.003	% 1,36
Gömeç	16.217	% 1,30
Balya	12.658	% 1,01
Marmara	10.148	% 0,81
TOPLAM	1.250.610	

Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2021)

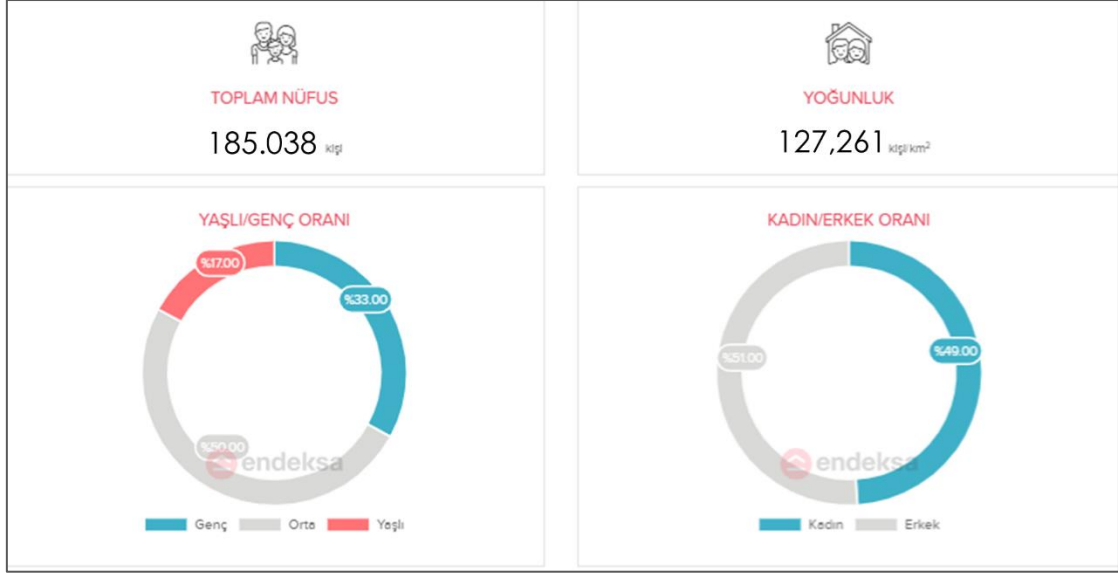


Şekil 8: Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com)

MAHALLE ADI	MAHALLE NÜFUSU	MAHALLE ADI	MAHALLE NÜFUSU
Bahçelievler Mahallesi	40555	Kuşkaya Mahallesi	345
Plevne Mahallesi	18042	Sanalan Mahallesi	332
Hasan Basri Çantay	11730	Çukurhüseyin Mahallesi	308
2.Gündoğan Mahallesi	11.476	Kozderegüvem Mahallesi	308
Gümüşçeşme Mahallesi	8750	Bereketli Mahallesi	296
Sütlüce Mahallesi	8663	Aynaoğlu Mahallesi	294
Gaziosmanpaşa Mahallesi	7965	Dedeburnu Mahallesi	259
1.Gündoğan Mahallesi	7566	Ayvatlar Mahallesi	254
Dinkçiler Mahallesi	7329	Kozören Mahallesi	244
Çayırhisar Mahallesi	6498	Yeşilyurt Mahallesi	243
Kasaplar Mahallesi	6034	Bahçedere Mahallesi	233

Yıldız Mahallesi	5173	Çiftlikköy Mahallesi	233
Pamukçu Mahallesi	2662	Boğatepe Mahallesi	229
Altı Eylül Mahallesi	2285	Taşköy Mahallesi	217
Karaman Mahallesi	2210	Dereköy Mahallesi	216
Ayşebacı Mahallesi	1723	Ayvacak Mahallesi	214
Balıkli Mahallesi	1645	Küpeler Mahallesi	208
Hacı İlbey Mahallesi	1606	Dişbudak Mahallesi	195
Yakupköy Mahallesi	1511	Kürse Mahallesi	191
Atköy Mahallesi	1501	Türkali Mahallesi	186
Ovaköy Mahallesi	1470	Ertuğrul Mahallesi	184
Halalca Mahallesi	1421	Aliağa Mahallesi	179
Gökköy Mahallesi	1418	Konakpınar Mahallesi	179
Macarlar Mahallesi	1401	Kılıçlar Mahallesi	165
Çandır Mahallesi	1195	Tayyipler Mahallesi	161
Kesirven Mahallesi	1160	Orhanlı Mahallesi	160
Aslıhantepeciği Mahallesi	997	İnkaya Mahallesi	159
Köseler Mahallesi	977	Çamköy Mahallesi	155
Bayat Mahallesi	901	Kirazköy Mahallesi	155
Ortamandıra Mahallesi	896	Yeşiller Mahallesi	141
Köylü Köyü Mahallesi	873	Kuyualan Mahallesi	136
Paşaköy Mahallesi	865	Bozen Mahallesi	127
Nergiz Mahallesi	850	Karabeyler Mahallesi	120
Büyükbostancı Mahallesi	786	Taşpınar Mahallesi	117
Kabaklı Mahallesi	718	Kutludüğün Mahallesi	115
Karamanlar Mahallesi	689	Ataköy Mahallesi	113
Aslıhan Mahallesi	620	Karakaya Mahallesi	108
Gökçeören Mahallesi	604	Beşpınar Mahallesi	101
Ovabayındır Mahallesi	542	Karakavak Mahallesi	101
Küçükboştancı Mahallesi	505	Çiftçidere Mahallesi	89
Selimiye Mahallesi	503	Turnalar Mahallesi	89
Dallımandıra Mahallesi	487	Kirazpınar Mahallesi	83
Akçaköy Mahallesi	460	Meryemdere Mahallesi	83
Akarsu Mahallesi	409	Bağalan Mahallesi	77
Dereçiftlik Mahallesi	379	Çınarlıdere Mahallesi	63
Yenice Mahallesi	370	Çakıllık Mahallesi	56
Cinge Mahallesi	362	Sıvatpınar Mahallesi	34

Tablo 2: 2021 Yılı Mahalle Nüfusları



Grafik 1 Altieylül İlçesi Nüfus Durumu (endeksa.com (TÜİK,2021))

Planlama alanı, Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Gümüşçeşme mahallesinde yer almaktadır. Altieylül İlçesi'nin 2021 nüfusu, 185.038 kişi olmakla birlikte; nüfusun %33'ü genç, %17'sini yaşlılar oluşturmaktadır. Planlama alanının içinde yer aldığı Gümüşçeşme mahallesinin nüfusu 8.750 kişidir.

2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Altieylül ilçesinin sosyal-ekonomik statüsü; Sosyal ekonomik seviyeyi göstermekle birlikte istatistiki modeller kullanılarak hesaplanmıştır. Kullanılan parametreler negatif (ör: yaşlı nüfus) ve pozitif (ör: yüksek öğrenim) etkilerine göre sınıflandırılmış ve her bölge için ağırlıklandırılmıştır. Etkin parametreler şunlardır; Etkin yaş grubu, arsa emlak değeri, konut kira ve satış değerleri, eğitim seviyesi, hane büyüklüğü, işyeri sayısı, ATM-Banka sayıları, harcama alışkanlığı dağılım oranları ve yaşlı nüfus oranıdır.

Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D(altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile

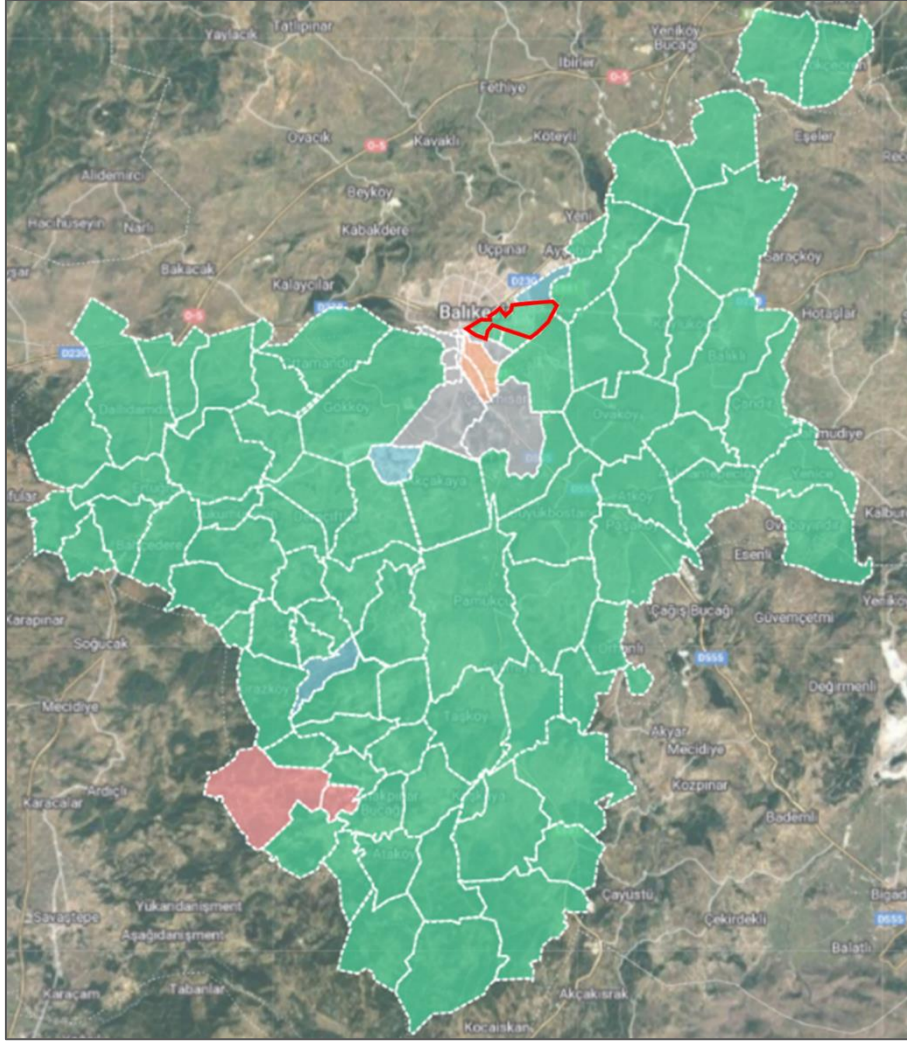
çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur.

Altieylül İlçesindeki endeksa.com (TÜİK, 2021) verilerine göre, C grubu sosyo-ekonomik statüsüne sahip nüfusun her mahallede çoğunlukta olduğu görülmektedir. Çalışma alanı özelindeki veriler incelendiğinde ise, Altieylül geneline uygun bir sosyo-ekonomik statü dağılımı bulunduğu söylenebilir.

Altieylül ilçesi ve çalışma alanı özelinde, sosyo-ekonomik statüye de girdi veren en önemli verilerden bir tanesi eğitim düzeyidir. İlçe genelinde eğitim düzeyine göre ilköğretim alan bireylerin sayısı oldukça fazladır. İlçe genelinde eğitim düzeyi ilköğretim olarak belirtilmiştir.



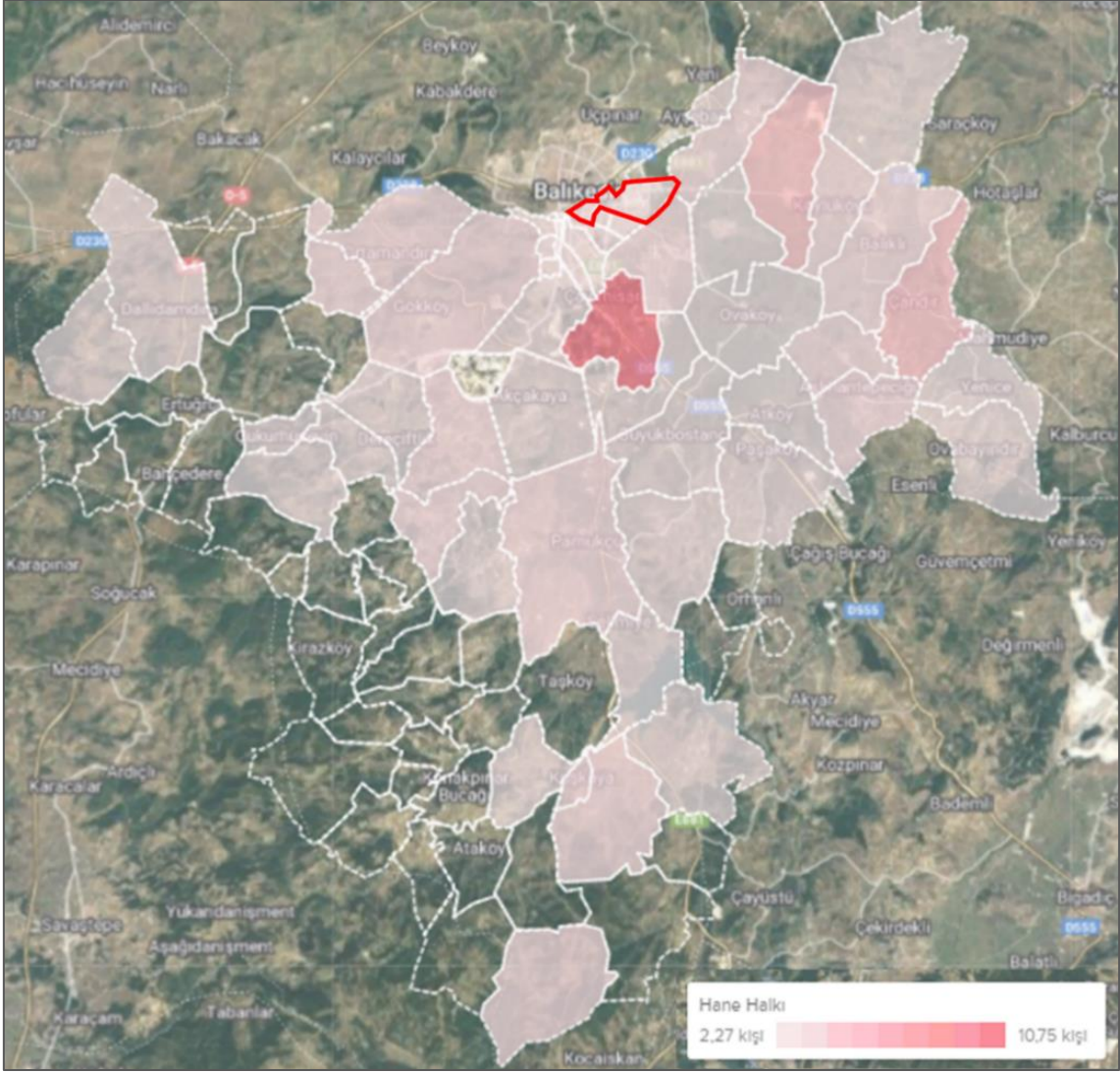
Şekil 9: Sosyo Ekonomik statü (endeksa.com (TÜİK, 2020))



Şekil 10: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))



Grafik 2: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))



Şekil 11: Hane Halkı Büyüklüğü (endeksa.com (TÜİK,2020))

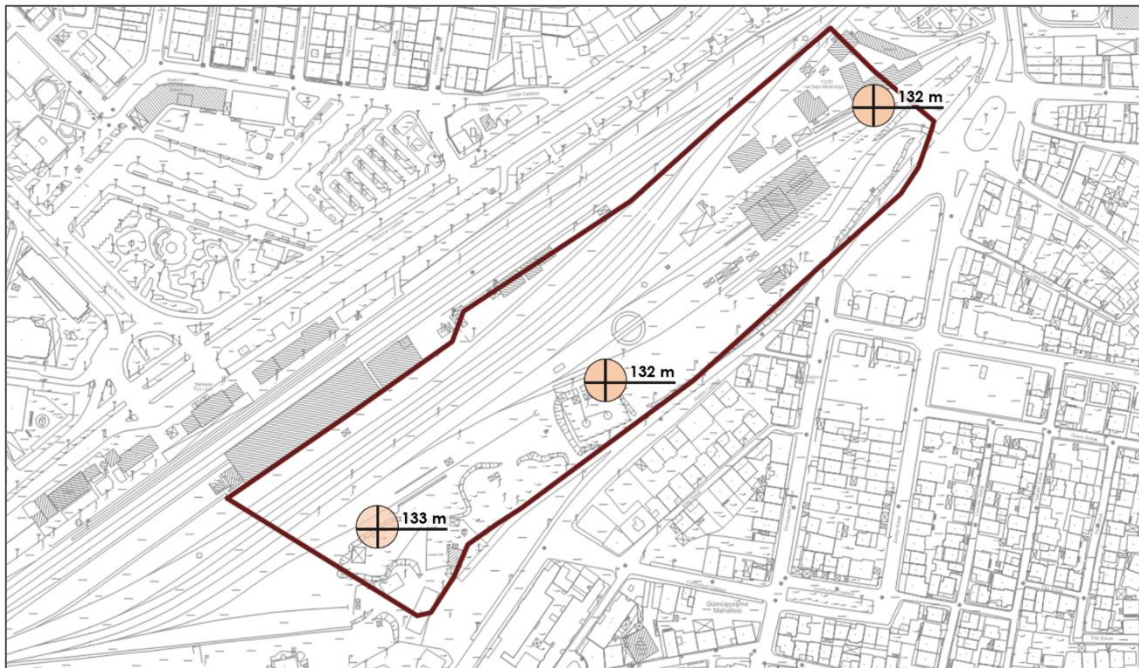
Altieylül ilçesinde hane halkı büyüklükleri incelendiğinde, 2,27 ile 10,75 arasında değişiklik göstermekle birlikte; ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişidir. Çalışma alanının içinde bulunduğu Gümüşçeşme Mahallesi'nin hane halkı büyüklüğü ise Altieylül ilçe ortalamasının en düşük değeri olup, 2,80 kişidir.

2.8 DOĞAL YAPI

Plan değişikliğine konu alanın topografik yapısı incelendiğinde genel olarak eğimin az olduğu gözlenmektedir. Halihazır haritalar kapsamında yapılan incelemelerde arazinin yaklaşık %1 eğime sahip olduğu hesap edilmektedir. Alanda en yüksek kot değeri 133 m 'dir. Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde %0-10 eğim aralığında bulunmaktadır.



Şekil 12: Eğim analizi

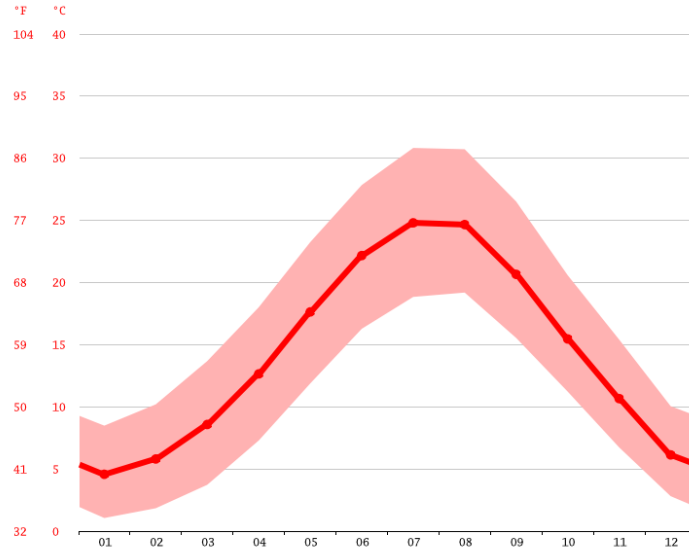


Şekil 13: Planlama alanına ilişkin kot değerleri

3 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLER

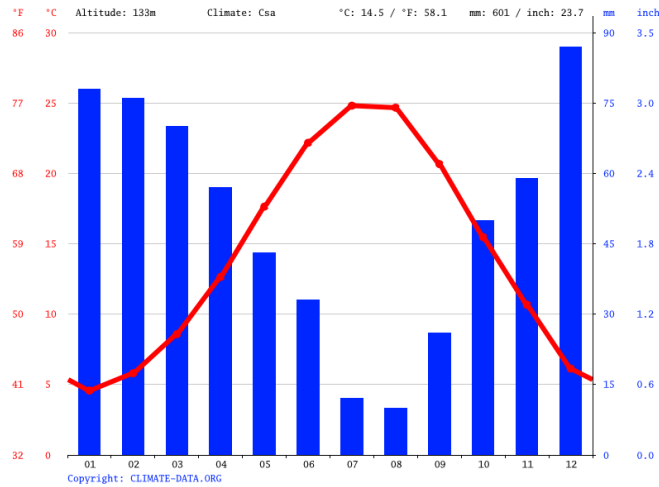
3.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Balıkesir ili Akdeniz ikliminin yanı sıra Karadeniz ve Karasal ikliminin etkisinin görülmekte, Ege kıyılarında yazları sıcak ve kurak genellikle yağışlı Akdeniz iklimi, Marmara kıyılarında ise nispeten daha serin Karadeniz iklimi ve kıyılardan iç kesimlere doğru karasal iklim eğilimi göstermektedir.



Şekil 14 Aylık ortalama sıcaklık eğrisi Kaynak: tr.climate-data.org

Balıkesir ilinin sıcaklık grafiği incelendiğinde yıllık ortalama sıcaklığı 14,5 olmakla birlikte yılın en sıcak ayı 24,8 °C ortalama sıcaklık ile temmuz ayı, yılın en soğuk ayı ise 4,6 °C ortalama sıcaklık ile ocak ayıdır.



Şekil 15: Aylık ortalama yağış eğrisi Kaynak: tr.climate-data.org

Balıkesir ilinin ortalama yağış miktarı 601 mm'dir. Aylık ortalama yağış miktarı incelendiğinde ortalama 10 mm yağış ile ağustos ayı yılın en kurak ayı olurken, 87 mm ortalama yağış ile Aralık ayı yağış miktarının en fazla olduğu aydır.

Balıkesir ilinin bitki örtüsüne bakıldığında ise yüzölçümünün yüzde 30'u (650 bin hektar) ormanlıktır. Ormanlar daha çok Dursunbey, Sındırgı, Edremit, Burhaniye ve Balya bölgesinde zengindir. İlin % 32'si mera ve çayırliktır. Arazinin % 23'ü tarım alanı olmakla birlikte % 15'i ise zeytinlik, sebze ve meyve bahçesidir.

Planlama alanının bulunduğu Altieylül İlçesi yarı kurak bir iklime sahip olup kış aylarında serin bir iklime sahiptir. Hakim rüzgar yönü kuzey olmakla birlikte mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur.

3.2 EKOLOJİK YAPI

3.2.1 TOPRAK NİTELİĞİ, TARIMSAL ARAZİ KULLANIMI VE TARIMSAL SULAMA ALANLARI

Balıkesir ili toplamda 1.457.883 hektar alana sahiptir. Tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü alanının toplam büyüklüğü 686.778,7 hektardır. Balıkesir ili yüzölçümünün %4,1'inde sulu tarım, %26,2'sinde kuru tarım, %4,4'ünde özel ürün yetiştiriciliği yapılmakta olmak üzere toplamda il yüzölçümünün %47,1'inde tarımsal faaliyetler görülmektedir.

Altieylül ilçesi toplamda 94.946,5 hektar alana sahiptir. İlçenin %49'u tarım arazisi, %12'si mera alanıdır.

Planlama alanı yakın çevresinde tarım alanı bulunmamaktadır.

3.2.2 ORMAN ALANLARI, MERA ALANLARI, YAYLAK VE KIŞLIK ALANLARI

Balıkesir ili, Altieylül ilçesi, Gümüşçeşme mahallesinde yer alan planlama alanı ve yakın çevresinde orman alanı bulunmamaktadır.

3.2.3 RUHSATLI MADEN SAHALARI

Altieylül ilçesi, Gümüşçeşme mahallesinde yer alan planlama alanında işletilmekte olan ve/veya kapatılmış bulunan maden sahalarına ilişkin olarak bir veriye rastlanılmamıştır.

3.2.4 JEOLJİK, JEOMORFOLOJİK, HİDROLOJİK VE HİDROJEOLJİK YAPI

17.02.2016 tarihinde onaylanan "Balıkesir İli Karesi ve Altieylül İlçeleri Toplam 9.053,75 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" yerleşime uygunluk çalışmasına göre; "İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik olarak Hallaçlar volkanitlerinc ait ayrışmış tûf, aglomera. Bornova Filişleri Rezüdüeli, Soma

Formasyonuna ait ayrışmış killeşmiş tuf, kiltaş, kumtaş ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır.

Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı kıvamda, orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplarında Bornova Filizlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.47 - 8.43 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Bornova Filişlerine ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük - orta dayanım likaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkaniklerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı - sert kıvamda, düşük - orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 - 10.00 cm arasında hesaplanmıştır.

Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Soma Formasyonuna ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; çok katı - sert kıvamda, düşük - orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Soma Formasyonunun rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.35 - 17.91 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Soma Formasyonu rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları; herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Soma Formasyonuna ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Alüvyon; birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin katı - çok katı - sert kıvamda, düşük - orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.29 - 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler alüvyon birimde oturma problemiyle karşılaşılabilceğini göstermektedir. Sıvılaşma riski beklenmemekle birlikte parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riskinin irdelenmesi gerekmektedir.

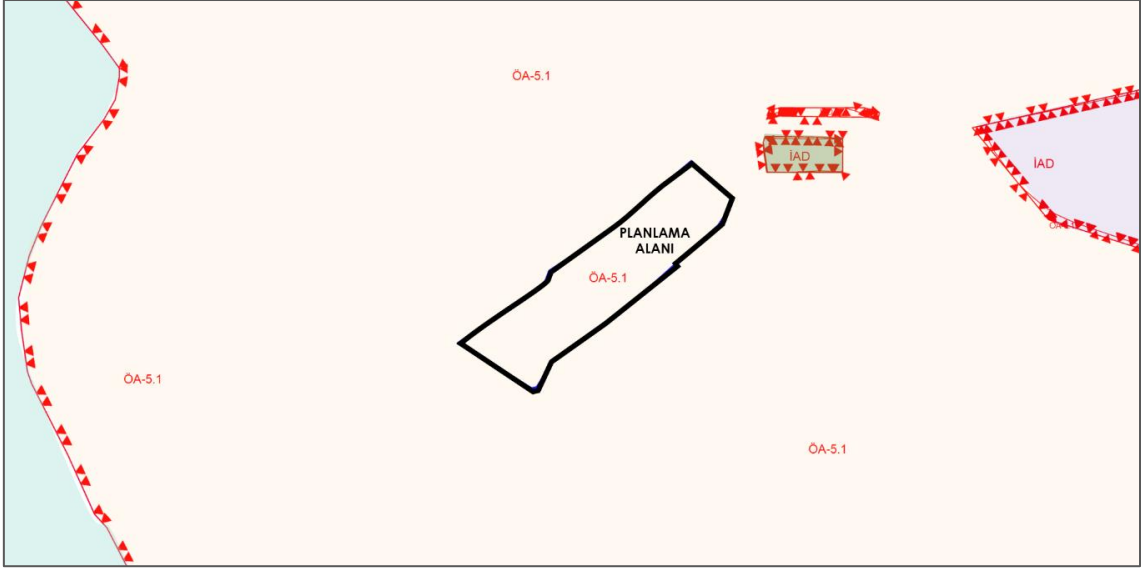
Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda" "ÖA- 5.1" simgesiyle gösterilmiştir."

Önemli Alanlar (Öa)

(Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)

- İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal - düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

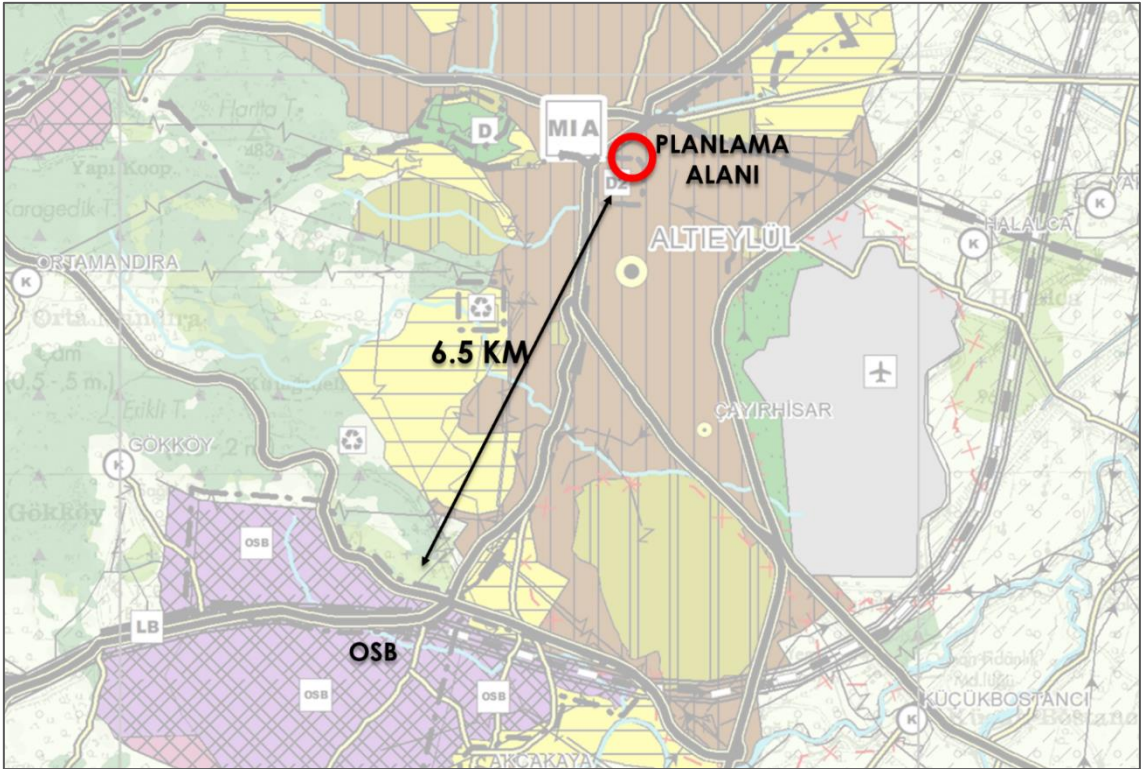
Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir



Şekil 16 Yerleşime uygunluk haritası

3.3 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE LOJİSTİK MERKEZLER

Alteylül ilçesi, Gümüşcesme mahallesi, planlama alanı yakın çevresinde küçük sanayi sitesi bulunmamakta birlikte 6,5 km mesafede Balıkesir Organize Sanayi bölgesi yer almaktadır.



Şekil 17: İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinde Sanayi, OSB ve KSS alanları

3.4 KÜLTÜR VE TURİZM GELİŞİM VE KORUMA BÖLGELERİ İLE TURİZM MERKEZLERİ

1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Çevre Düzeni Planında; kentin sektörel yapılanmasının öncelikli, hizmetler ardından sanayi ve tarım sektörleri açısından gelişmesi hedeflenmiş olup kültür- turizm sektörlerinin gelişimi ön plana çıkmamaktadır.

3.5 KORUMA STATÜSÜ VERİLMİŞ ALANLARI-SİT ALANLARI

Alan içerisinde Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 26.09.2018 tarih ve 648 sayılı karar ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve koruma grubu 2. Grup olarak belirlenen iki adet yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapıların yer aldığı alanda kurul tarafından 06.05.2021 tarih ve 2772 sayılı karar ile kabul edilen vaziyet planı bulunmaktadır. Söz konusu karar eklerinde alanda yer alacak tescilli ve tescilsiz yapılara ilişkin olarak uygulama şartlarının açıklandığı rapor ve projelerde yer almaktadır.

Çalışma alanının batı tarafında şehir stadyumunu da içine alacak şekilde konumlanan mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.10.2019 tarihli ve 246691 sayılı Olur'u Doğal Sit Alanı (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) yer almakta ve çalışma alanının kuzey tarafında yer alan Gar Binası ve üzerinde bulunduğu parselin de Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun (GEEAYK) 16.06.1981 tarih ve 12854 sayı ile 14.03.1986 tarih ve 2134 sayılı kararları ile tescil edildiği görülmektedir.

10.03.2022 tarih ve 67707 sayılı karar ile belirlenen; Altieylül İlçesi Gümüşçeşme Mahallesinde bulunan, tescilli Balıkesir Gar Binası ile müstemilatlarının yer aldığı koruma alanı planlama alanının bir kısmını kapsamaktadır.

Çalışma alanı kapsamında sadece iki adet tescilli yapı yer almakta olup gar yapısını barındıran tescilli parsel ve doğal sit alanı kapsam dışında kalmaktadır.



Fotoğraf 1: 2. grup olarak tescil edilmiş olan A yapısı



Fotoğraf 2: 2. grup olarak tescil edilmiş olan B yapısı

3.6 ALTYAPI TESİSLERİ

3.6.1 İÇME SUYU VE ATIK SU ARITMA TESİSLERİ, ATIK SU DEŞARJ YERLERİ

Planlama alanına en yakın 800 metre mesafede su arıtma tesisi ve 3.5 km uzaklıkta BASKİ atıksu arıtma tesisi yer almaktadır.

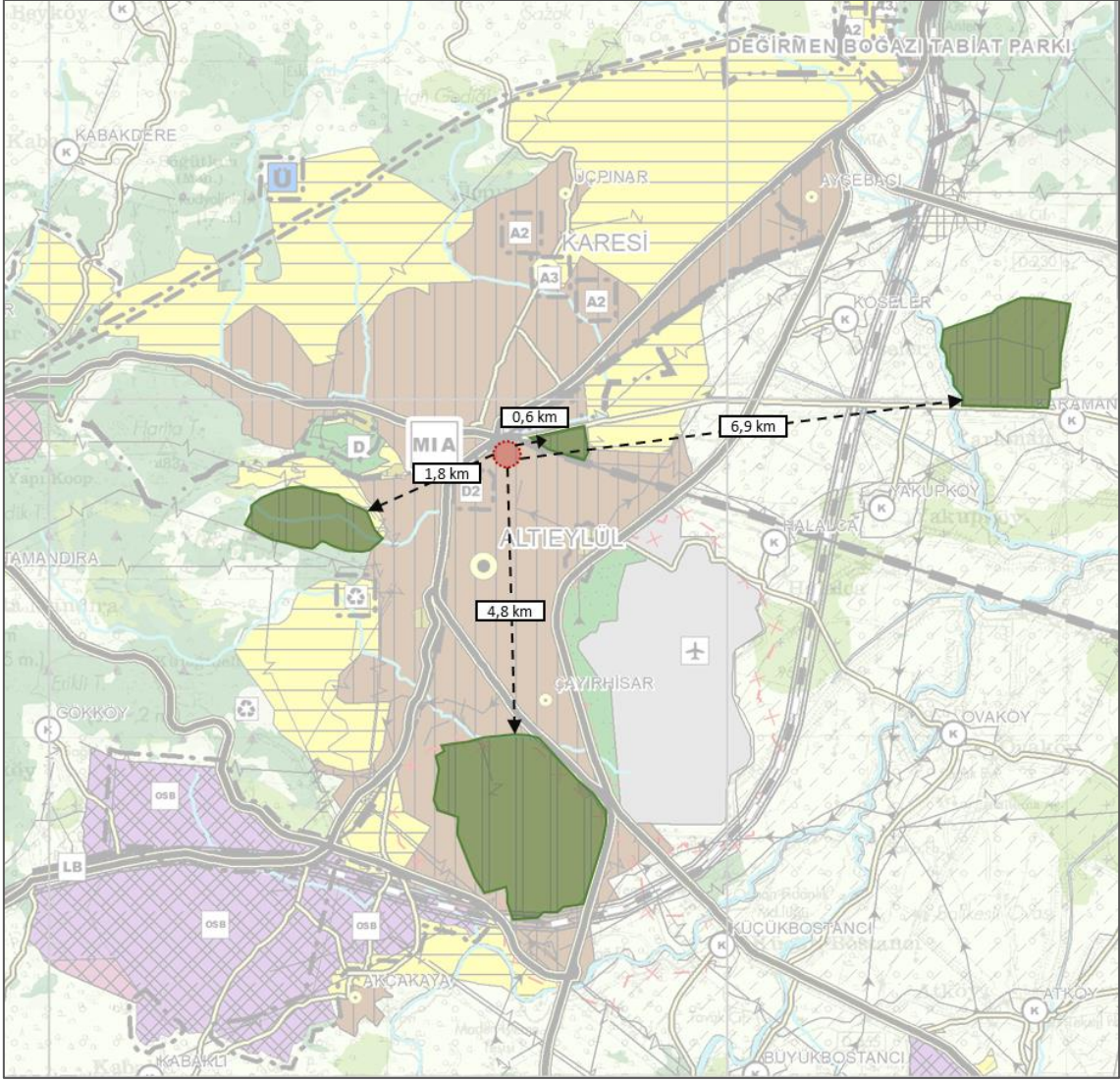


Şekil 20: Planlama alanı yakın çevresindeki içme suyu ve atık su tesisleri

3.7 ASKERİ ALANLAR, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ

Askeri Alanlar, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları kapsamaktadır.

Planlama alanı; Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge veya Güvenlik Bölgesi sınırları içerisinde kalmamaktadır.



Şekil 21: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Askeri Alanlar

3.8 MANİA PLANI

Planlama alanının Balıkesir Havalimanına ait hava mania alanı sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Söz konusu alanda gelen kurum görüşleri dikkate alınarak havamania kriterleri geçerlidir.

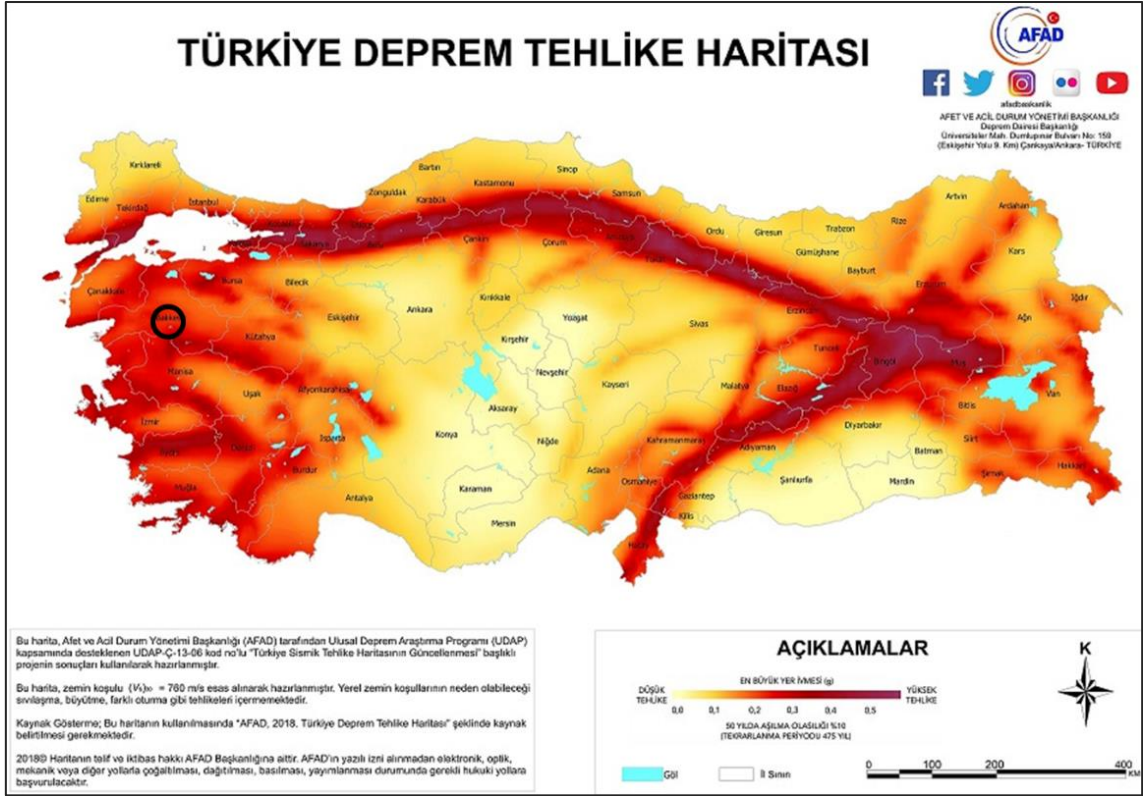


Şekil 22: Balıkesir Havalimanı Mania Alanı

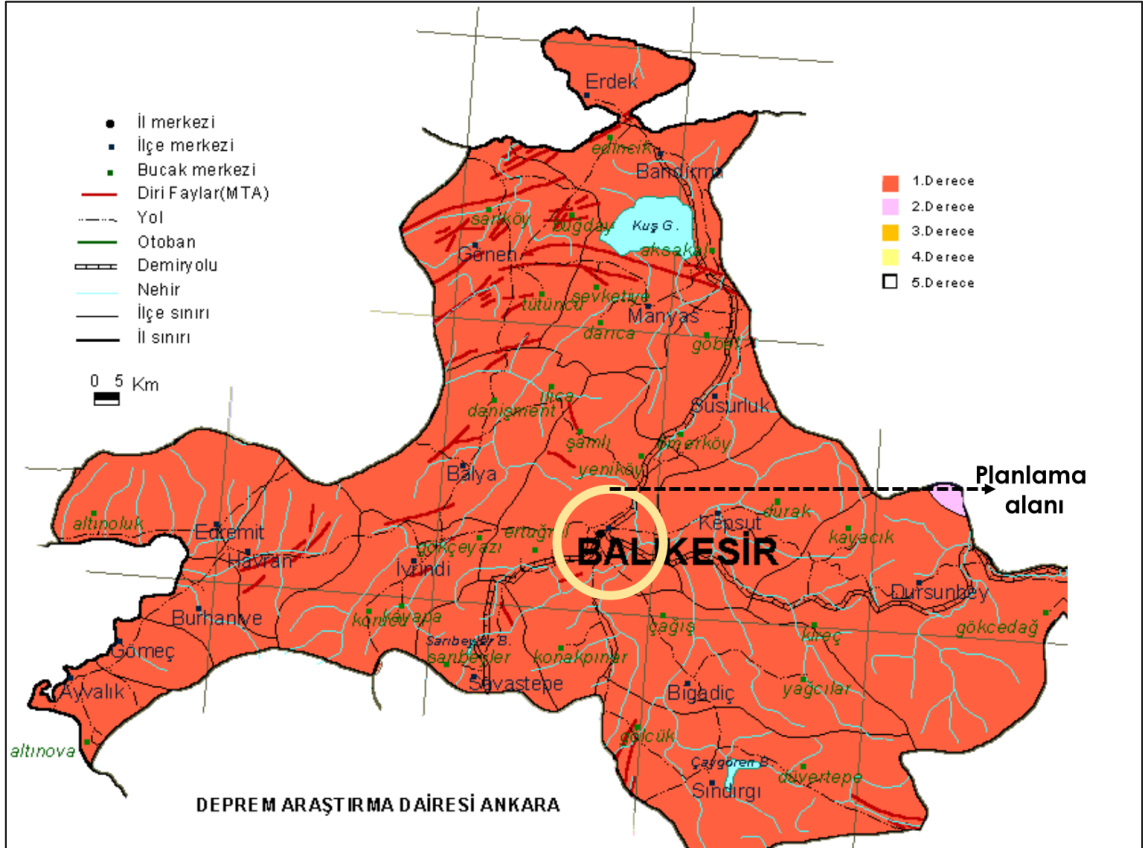
3.9 DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE KENTSEL RİSKLER

3.9.1 Depremsellik

Türkiye' de aktif fayın kent içerisinde geçtiği 18 ilden biri olan planlama alanının yer aldığı Balıkesir ili depremsellik açısından yüksek riskli alanda yer almaktadır. 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Türkiye deprem kuşağında 4 ayrı derece yer almaktadır. Planlama alanı 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil 23: Türkiye deprem tehlike haritası

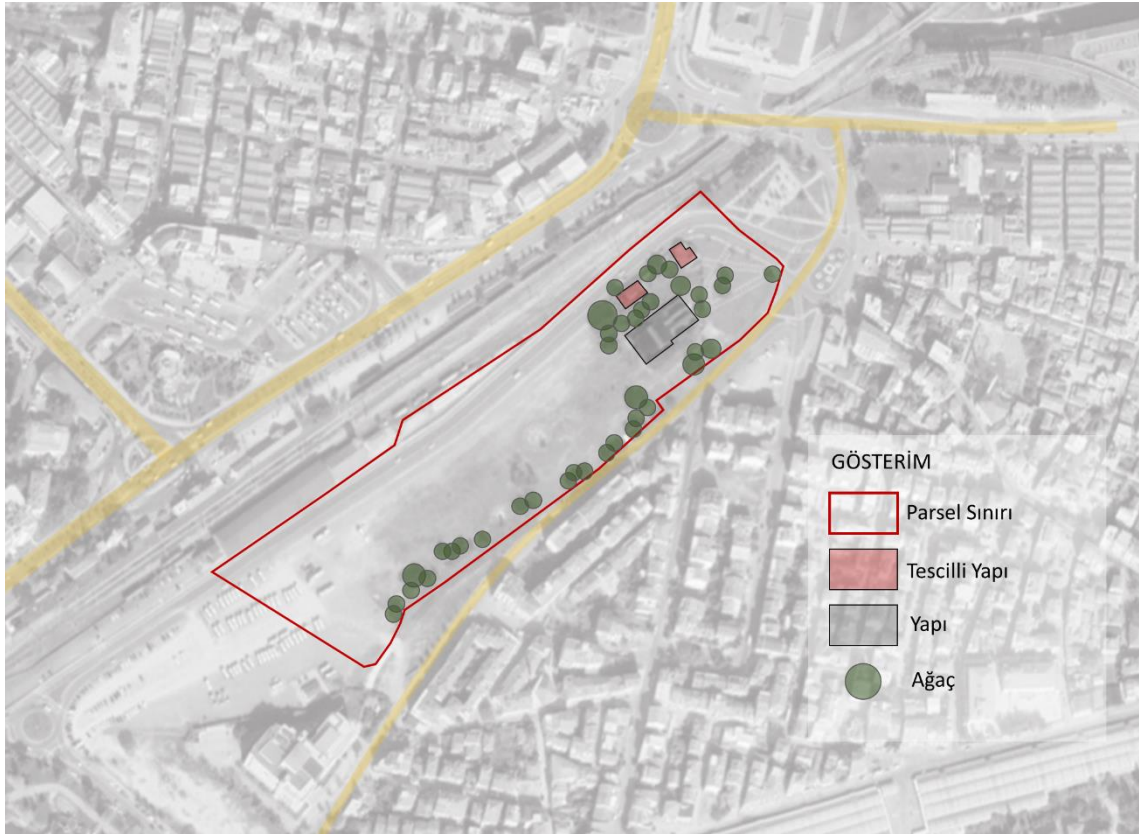


Şekil 24: Balıkesir Deprem Haritası

4 PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Halihazır haritalar ve uydu görüntüleri üzerinden alanda TCDD'ye ait yapıların bulunduğu görülmekte olup bu yapıların ağırlıklı olarak kuzeydoğu tarafında konumlandığı görülmektedir. Günümüzdeyse söz konusu yapıların büyük kısmının kaldırılmış ve bir kısmı ilgili koruma kurulları tarafından tescil edilmiş bulunmaktadır. Söz konusu alanın bir kısmında park alanı üretilerek kent kullanımına kazandırılmıştır.

Çalışma alanı kent merkezinde yer alan Tren Garına komşu konumda ve gar alanının güneyinde yer almaktadır. Mevcut durumda planlama alanının içerisinde özellikle tescilli alan sınırları içerisinde ağaç gruplarının yer aldığı görülmektedir.



Şekil 25: Planlama alanı mevcut arazi kullanımı

5 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı sınırları içerisinde; 10004 ada 1 ve 2 parseller yer almakta olup; parsellerin tamamı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindedir.



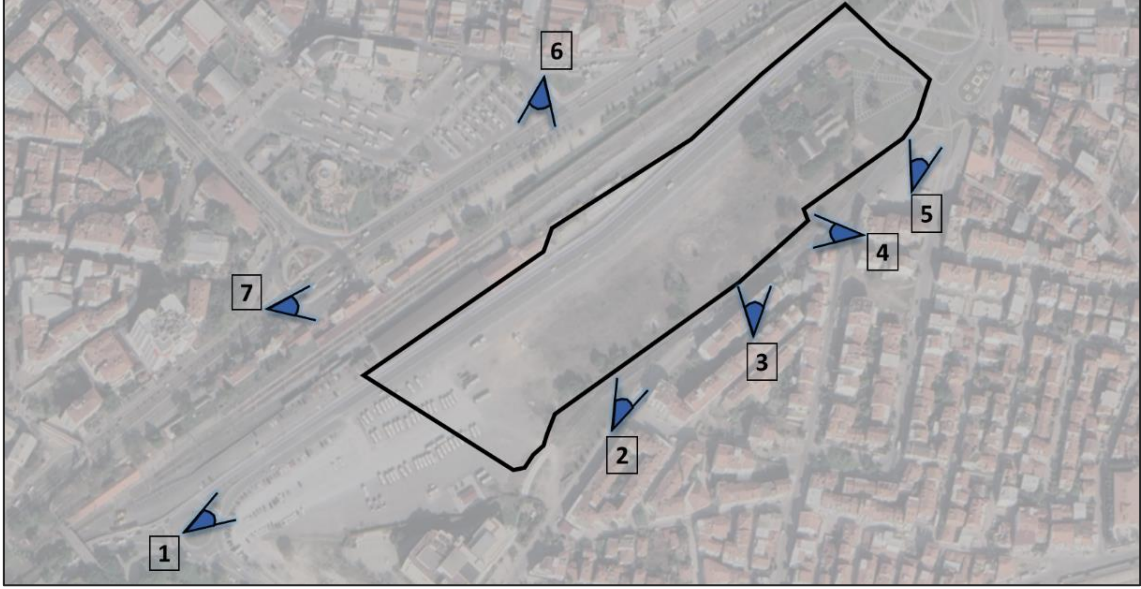
Şekil 26: Planlama alanına ilişkin parsel analizi

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)	MALİK
10004/1	46,167.79	58.62	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
10004/2	3,845.04	4.88	
TOPLAM	50,012.83	63.50	

Tablo 3: Mülkiyet Listesi

6 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına yönelik mevcut durumu analiz edebilmek amacıyla fotoğraf çekimleri yapılmış olup, yönlerine göre haritalandırılmıştır.



Şekil 27: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri





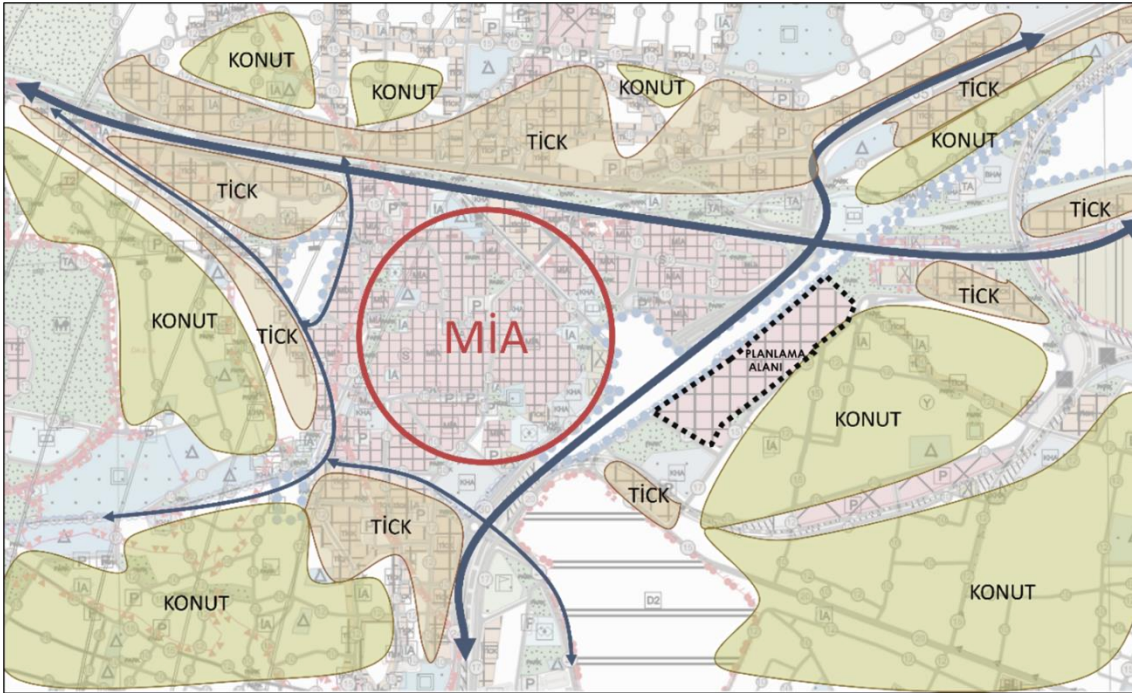


7 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

7.1 MAKROFORM ANALİZİ

Balıkesir kent merkezinde yer alan “Merkezi İş alanları (MİA)” genel olarak etrafından geçen ana yollar ile kentin geri kalanından ayrılmaktadır. Ana yolların dış kısımlarının ise konut alanlarına doğru bir geçiş zonu özelliği taşıdığı görülmekte olup bu bölge konut ve ticari faaliyetlerin birlikte yer aldığı karma kullanımlar ile çeşitli donatı alanlarını içermektedir. Karma kullanım alanlarından sonra genel olarak hâkim olan kullanımın konut olduğu görülmektedir.

Söz konusu planlama alanı ise merkezi iş alanı bölgesinin doğu sınırında yer almakta olup bu alanla oldukça ilişkili olduğu görülmektedir. Dolayısıyla planlama alanı merkezi iş alanı bölgesi ile konut alanı bölgeleri arasında bir geçiş alanı olarak nitelendirilebilir.



Şekil 28: Kent merkezi makroformu ve planlama alanı ilişkisi

Planlama alanının makroformu incelendiğinde; kuzeybatı-güneydoğu yönünde ortalama mesafe 120 metre iken kuzeydoğu-güneybatı yönünde ortalama mesafe ise 450 metre olduğu görülmektedir.

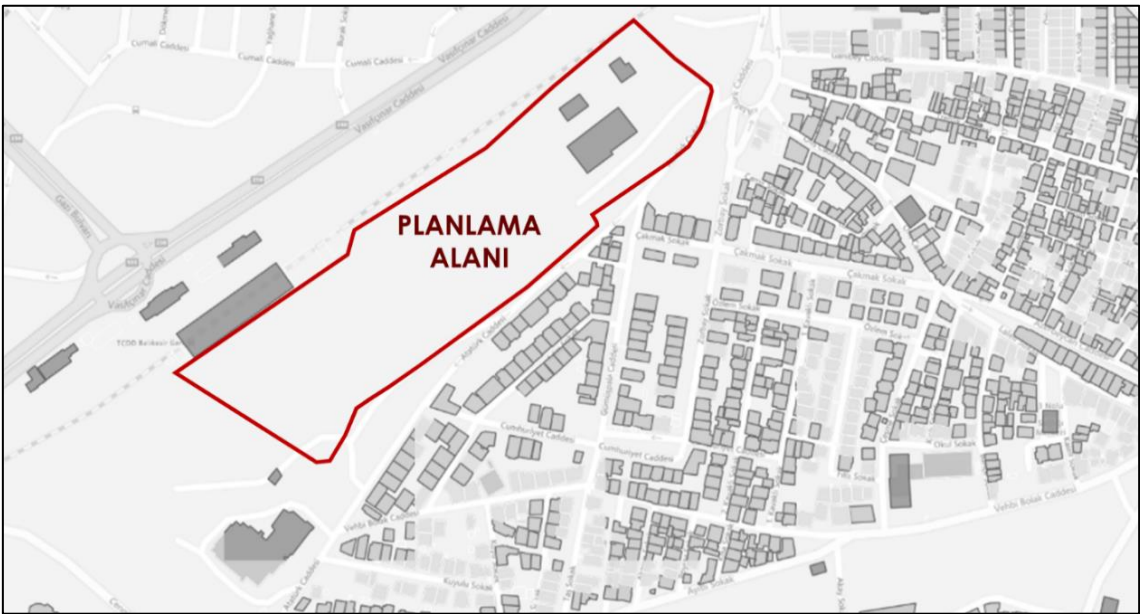


Şekil 29: Planlama Alanı Geometrisi

7.2 MEVCUT YAPI YOĞUNLUĞU VE DOKU ANALİZİ

Planlama alanında TCDD'ye ait yapıların bulunduğu görülmekte olup bu yapıların ağırlıklı olarak kuzeydoğu tarafında konumlandırıldığı değerlendirilmektedir. Günümüzde söz konusu yapıların büyük kısmının kaldırılmış ve bir kısmı ilgili koruma kurulları tarafından tescil edilmiş bulunmaktadır. Söz konusu alanın bir kısmında park alanı üretilerek kent kullanımına kazandırılmıştır.

Çalışma alanı kent merkezinde yer alan Tren Garına komşu konumda ve gar alanının güneyinde yer almaktadır.



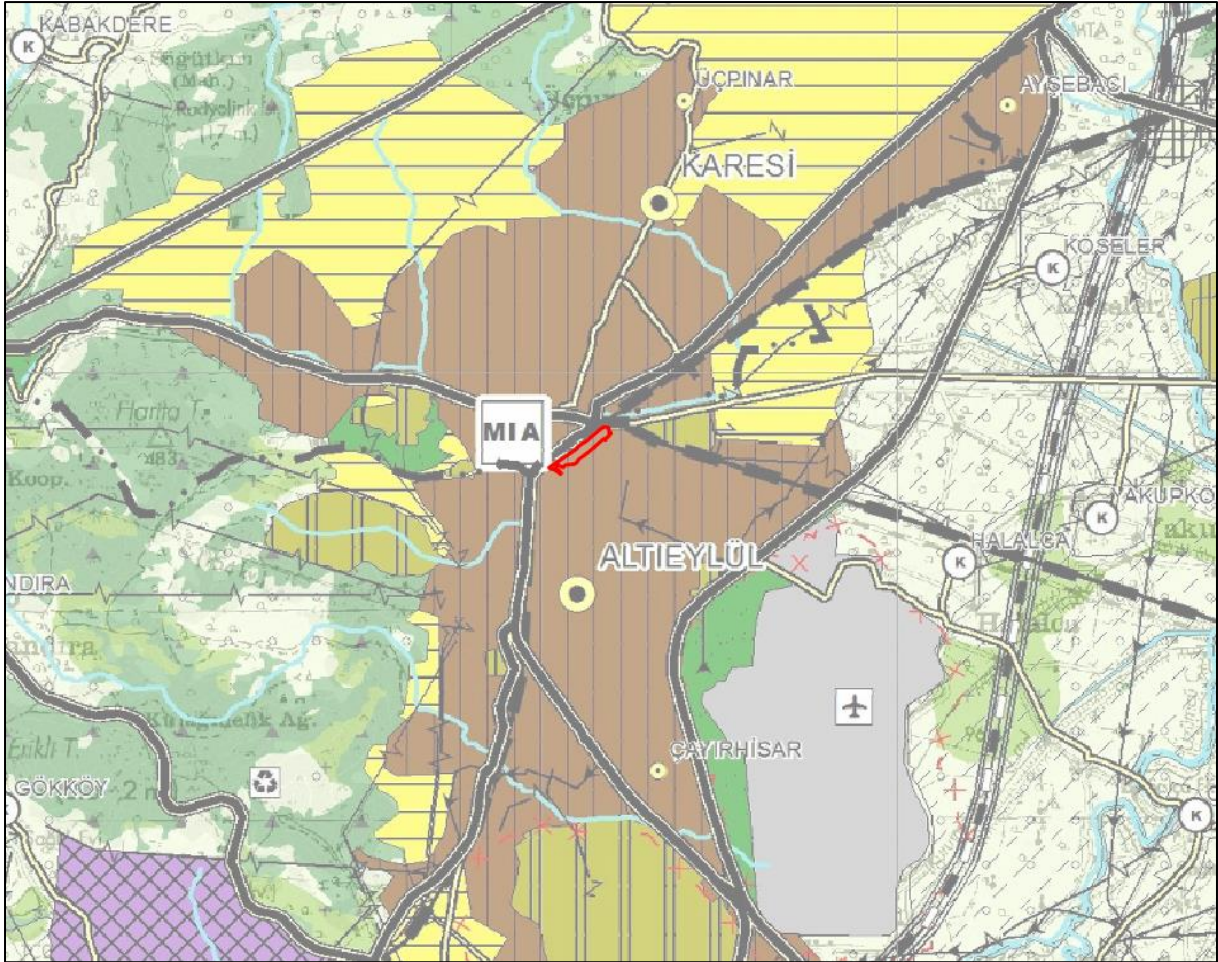
Şekil 30: Planlama Alanı ve çevresi Yapı Analizi

8 PLAN GEÇMİŞİ

8.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

8.1.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Altieylül ilçesi, Gümüşçeşme mahallesinde yer alan çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.05.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın İ-19 Paftasında Meskûn (Yerleşik) Alan olarak tariflenen bölge dahilinde kalmaktadır.



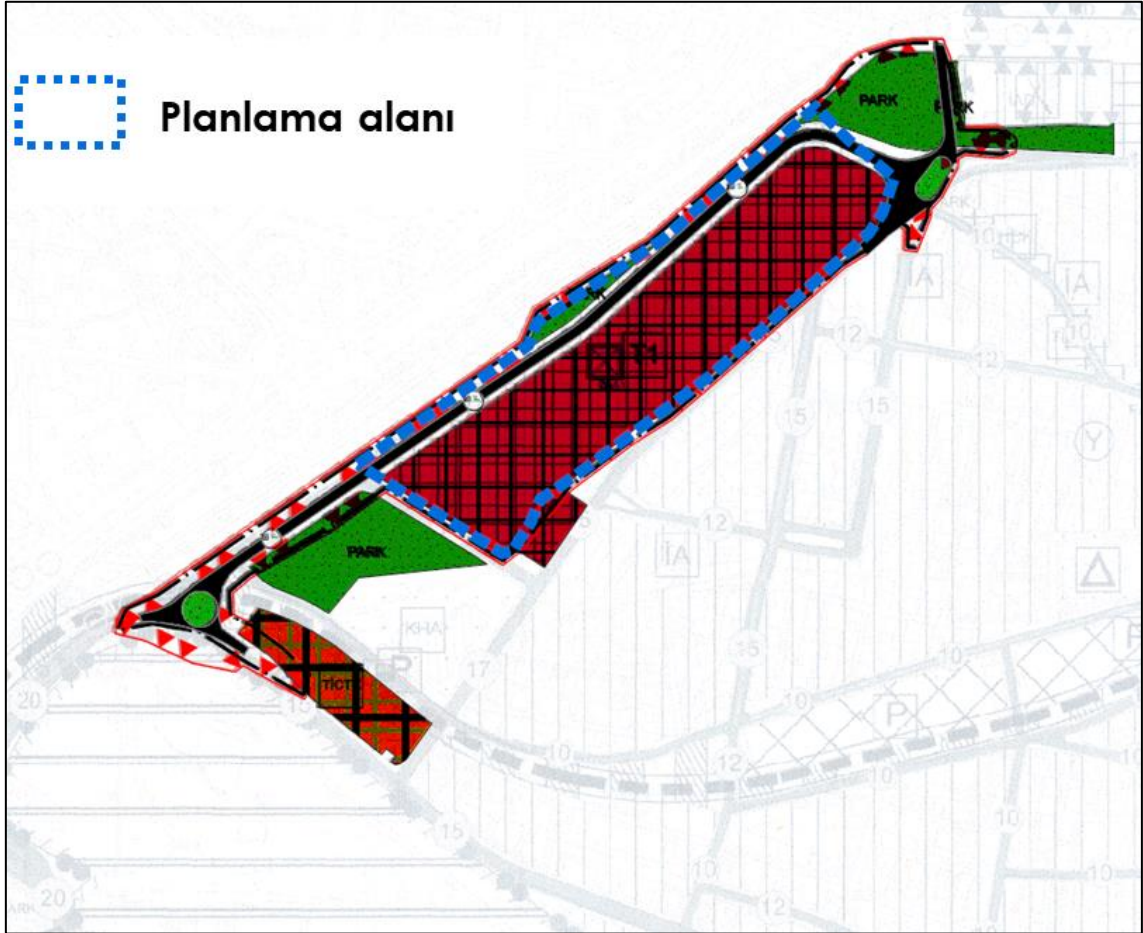
Şekil 31: 06.05.2015 tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

8.2 İMAR PLANLARI

8.2.1 31.05.2021 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Çalışma alanının isabet ettiği alanın bir kısmında 31.05.2021 tarihinde Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan "Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Gümüş Çeşme Mahallesi ile Karesi İlçesi Atatürk Mahallesi Muhtelif Parseller Ve Plan Değişikliği Sınırı İçinde Bulunan Yol Alanlarına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" bulunmaktadır.

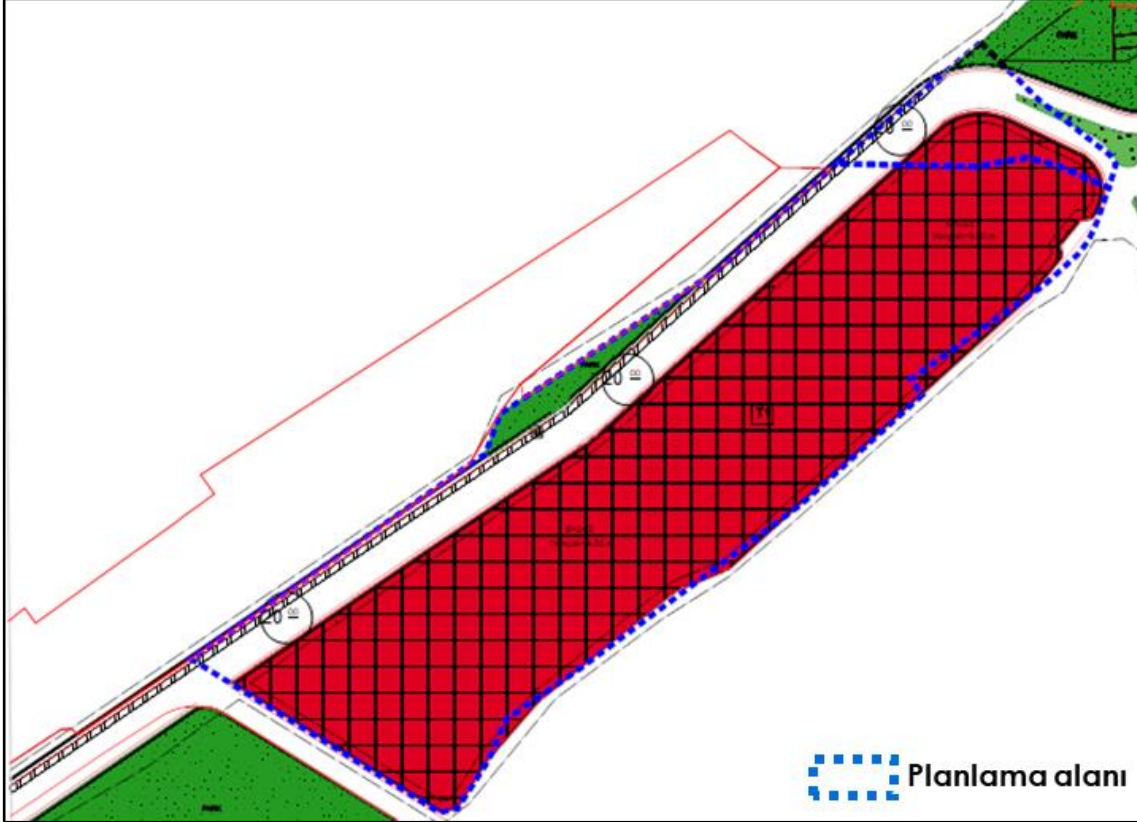
Söz konusu nazım imar planı değişikliği kapsamında Altieylül ilçesi, Gümüşçeşme mahallesi, 10045 ada 3 – 10043 ada 1 - 10004 ada 1,2 - 8143 ada 2,3,4,5,6,7 parseller ve Karesi ilçesi, Atatürk mahallesi, 9672 ada 1 parsellerin bir kısmını kapsayacak şekilde bazı fonksiyonlarda değişikliğe gidilerek, kent içi alternatif yollar hazırlanmıştır.



Şekil 32: 31.05.2021 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

8.2.2 02.03.2021 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

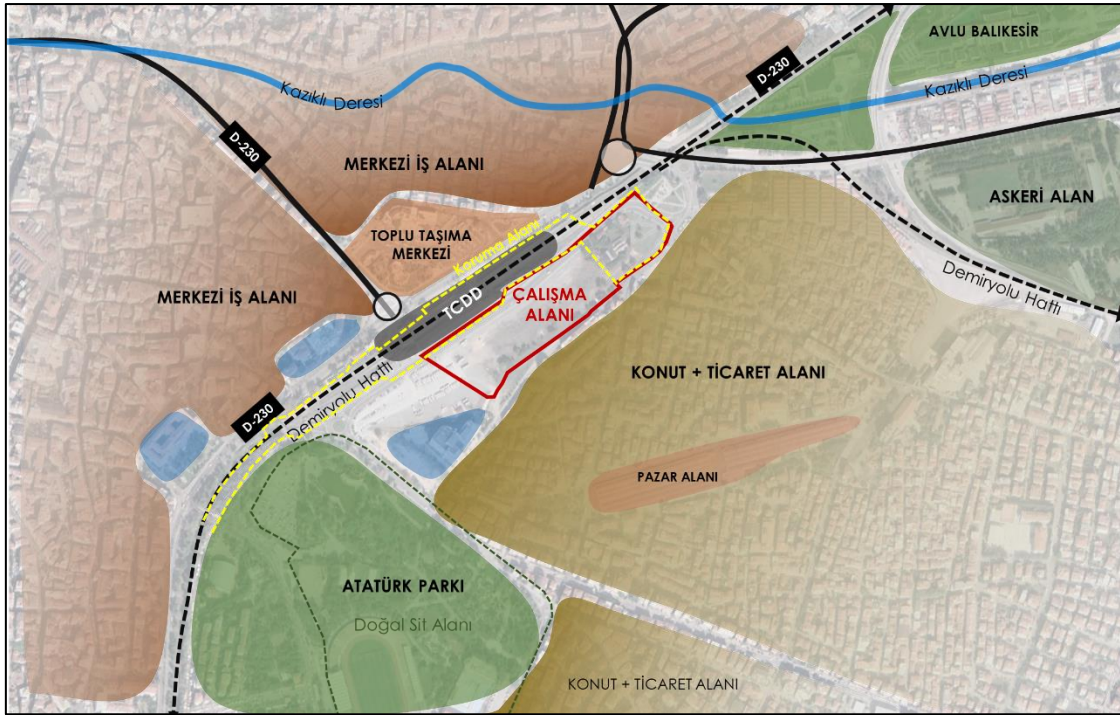
Altieylül ilçesi, Gümüşçeşme mahallesinde yer alan planlama alanı; 02.03.2021 t.t.'li 1/1000 ölçekli "Balıkesir İli, Altieylül İlçesi Gümüşçeşme Mahallesi ile Karesi İlçesi Atatürk Mahallesi muhtelif parseller ve plan değişikliği sınırı içinde bulunan yol alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sınırları içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan meri planda; Ticaret (T1), park ve yol fonksiyonlarında kalmakta olup Ticaret alanı fonksiyonu yapılaşma koşulları; E=0.65 Yençok:9.50 m'dir.



Şekil 33: 02.03.2021 t.t.'li Uygulama İmar Planı Değişikliği

8.3 EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi'nde yer alan çalışma alanı, 50,012.83 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Çalışma alanı, ulaşım aksları ve donatı alanları ile çevrelenmektedir. Kent merkezinde yer alan alanın güneydoğusunda konut+ticaret fonksiyonu, bir sınır oluşturmaktadır. Kuzeybatı sınırı boyunca TCDD Balıkesir Tren Garı ve demiryolu bulunmakta olup, alanın şekillenmesindeki ana faktördür. Çalışma alanının kuzeydoğusunda kavşak ve pasif yeşil alan, güneybatısında ise Vergi Dairesi ile mevcut durumda otopark olarak kullanılan boş bir alan bulunmaktadır.

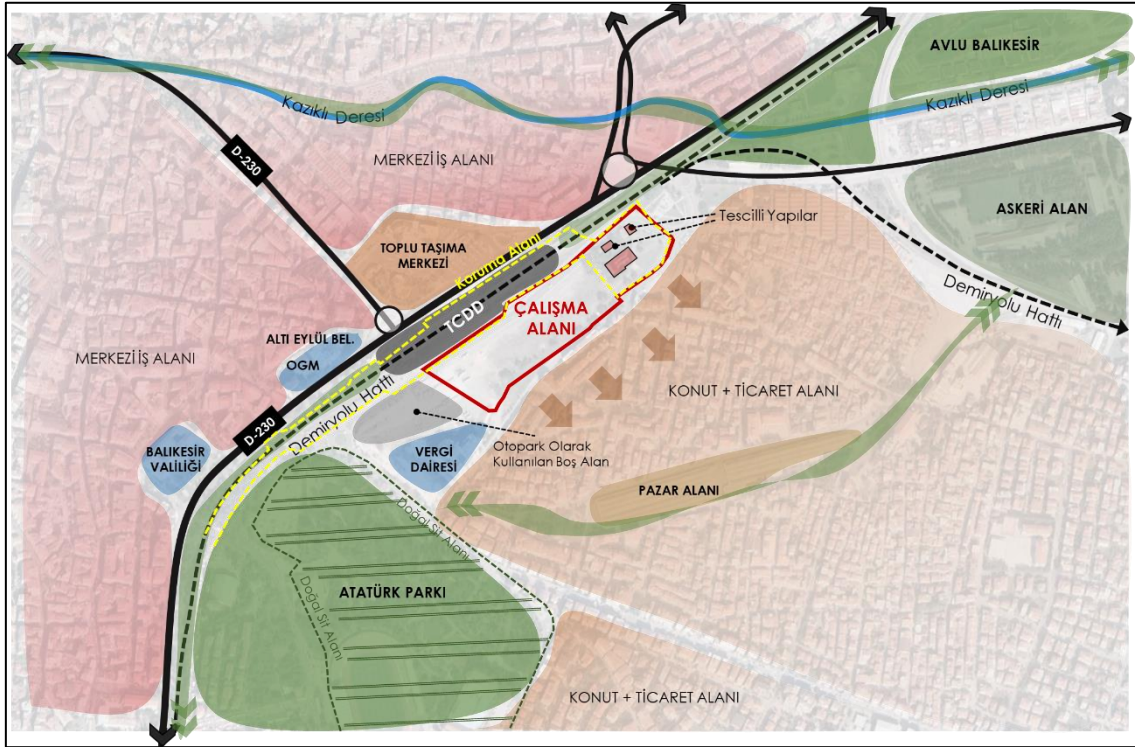


Şekil 34: Eşik Analizi

Balıkesir Tren Garı'nın kuzeyinde yer alan Toplu Taşıma Merkezi, kent içinde önemli bir ulaşım ve aktarma noktasıdır. D-230 yolu boyunca, çalışma alanı çevresinde Balıkesir Valiliği, Orman Genel Müdürlüğü, Altıeylül Belediyesi gibi büyük ölçekli donatı alanları da yer seçmiştir.

Kent içinde yeşil alan dağılımına bakıldığında, alanın güneyinde yer alan Atatürk Parkı, demiryolu hattı boyunca yer alan peyzaj alanları, Kazıklı Deresi ve çevresi peyzaj alanları ile Avlu Balıkesir Avm ve çevresi, kentteki önemli açık ve yeşil alan akslarıdır. Atatürk Parkı, aynı zamanda D2 (Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) olarak tescillidir. Yine park içerisinde Balıkesir Atatürk Stadyumu, Gençlik ve Spor Bakanlığı Balıkesir Gençlik Merkezi gibi aktivite alanları vardır.

Çalışma alanı güney sınırı, TCDD Balıkesir Garı'nı kapsayan "Koruma Alanı" sınırları ile paralel olarak devam etmektedir. Yine alan içinde, toplamda 2 adet olmak üzere, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 26.09.2018 tarih ve 648 sayılı karar ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve koruma grubu 2. Grup olarak belirlenen yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapıların yer aldığı alanda anılan kurul tarafından 06.05.2021 tarih ve 2772 sayılı karar ile kabul edilen vaziyet planı vardır. Çalışma alanı dışında, kuzeybatı sınırında yer alan TCDD Gar Binası ve parseli de tescillidir.



Şekil 35 : Sentez

Çalışma alanı, D-230 karayolu ve demiryolu hattı ile birlikte kent içinde önemli bir sınır oluşturmaktadır. Bu bakımdan ele alındığında hem bir eşik alanı hem de önemli bir geçiş noktası olarak konumlanmaktadır. İçinde bulunan tescilli yapılar ve kent içindeki konumu itibari ile bir potansiyeldir. Çalışma alanının güneydoğusundaki konut+ticaret alanının kuzeydeki kent parçası ile olan ilişkisinin sağlanmasında bir köprü konumundadır.

9 KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alana ilişkin alınan kurum görüşlerinde özetle;

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü - Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 18.03.2022 tarih ve 231186 sayılı yazısında; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun aldığı 18.03.2022 tarih ve 3674 sayılı kararında konu imar planı değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir sakınca olmadığına karar verildiği,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 66223 sayılı yazısında; Altieylül İlçesi Gümüşçeşme Mahallesi 10004 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazlar ve çevresindeki alanın alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas, ilgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmadığı,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 66245 sayılı yazısında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 66243 sayılı yazısında; Söz konusu alanda Daire Başkanlığımızca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 66326 sayılı yazısında; Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı - Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 66309 sayılı yazısında; Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmekte olduğu,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 66266 sayılı yazısında; Söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı

belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'î mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi,

Balıkesir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü – Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı 04/03/2022 tarih ve 39816 sayılı yazısında; Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 04.03.2022 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin cephe aldığı yol güzergahında kapalı derenin bulunduğu, mevcut parselin içinden Ø1000' lik Çelik İçme isale suyu hattının, Ø500 ve Ø600'

lük HDPR Korige yağmur suyu hatlarının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, hattın üzerine herhangi bir yapı inşa edilmemesi, üzerinde aşırı hareketli yüklerin oluşmaması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Altieylül Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla sakınca bulunmadığı,

Altieylül Belediye Başkanlığı- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 04/03/2022 tarih ve 21517 sayılı yazısında; 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri ile uygulamadaki diğer mevzuat hükümlerine uyulduğu takdirde müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı, belirtilmiştir.

10 PLANLAMA YAKLAŞIMI

10.1 PLANLAMA ESASLARI VE TASARIM İLKELERİ

Planlama alanına ilişkin yapılan tespit ve değerlendirmeler neticesinde alana yönelik gelişim modeli belirlenmiş ve bu çerçevede gerçekleştirilecek proje kapsamında hedefler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Üst ölçekten gelen plan ilke ve kararlarını koruyarak alt ölçekte çevre, doğal ve kültürel değerlerle uyumlu yaşam alanları oluşturmak,
- Uygulama sonrasında bu alanda yaşayacak olan hane halkını doğa ile uyumlu, sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir konut alanı ile tanıştırmak, giderek yaşam kalitesini artırmak,
- Gündüz ve gece nüfus hareketliliğinin dengeli bir şekilde oluşturulması
- Tescilli yapıların ortaya çıkarılarak, kent belleğine kazandırılması
- Çöküntü bölgesine dönüşen kent merkezi parçasının rehabilite edilmesi adına adım atılması, köhnemiş yapı ve alanların yeniden değerlendirilmesi
- Kent makro formuna uygun fonksiyon kararlarının geliştirilmesi ve kent merkezinde tanımlı alt mekansal kurgunun oluşturulması
- Planlama alanında geliştirilecek nitelikli yapılar ve sosyal donatı alanlar ile yaşam kalitesini yükselterek, deprem ve her türlü riske karşı güvenli sürdürülebilir bir mekânsal alan sağlamak,
Olarak belirlenmiştir.

11 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği kapsamında Ticaret (T1) olarak tanımlanan alanda fonksiyon değişikliği yapılarak Ticaret+Konut Alanı (TİCK) Alanı tanımı yapılmıştır. Bununla birlikte kadastral sınırlar dikkate alınarak yeniden fonksiyon sınırları tanımlanmıştır. Belirlenen 20 metre en kesitli araç yoluyla Cengiz Topel Caddesi ve Kepsut Caddesi arasında yeni bir bağlantı aksı oluşturulmuştur.

Tescilli yapıları da içinde barındıran alanda Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından kabul edilen vaziyet planı kapsamında rekreasyon alanı ve belediye hizmet alanı kullanımları tanımlanmıştır. Tescilli olarak belirlenen yapılara ilişkin olarak koruma sınırı rekreasyon alanı olacak şekilde tanımlanmıştır.

Plan değişikliği kararlarında tanımlanan araç yolları ile kent merkezinde ortaya çıkacak araçlı ve araçsız hareketliliğe yönelik olarak alternatif güzergâh oluşturulmuş olup, ticaret ve konut kullanımına yönelik olarak belirlenen karma kullanım (TİCK) kararıyla da gündüz ve gece kullanım dengesi sağlanmış olacaktır. Fonksiyon kararlarının karma kullanım olarak yeniden ele alınmasıyla birlikte kent makro formuna uygun alt mekansal kullanım şekli tanımlanmıştır.

11.1 PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Planlama alanında toplam 28,684.88 m² konut+ ticaret alanı planlanmış olup, planlanan Konut + Ticaret alanının %50 Ticaret ve %50 Konut olarak kullanılacağı plan notlarında belirlenmiştir. Bununla birlikte hazırlanan demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı analizinden elde edilen veriler dikkate alındığında kişi başı inşaat alanı 40 m² olarak belirlenmiştir. Bu oran dikkate alınarak planlama alanı içerisinde nüfus büyüklüğü **610 kişi** olacağı öngörülmüştür.

Alan Adı	Alan (m ²)	EMSAL	Kişi Başı m ²	İnşaat Alanı	Nüfus (Kişi)
KONUT+ TİCARET ALANI	28,684.88	1.70	40	48,764.30	610

Tablo 4: Nüfus Hesabı

11.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanının yaklaşık %43'lük kısmı donatı alanı olarak ayrılmıştır. Bu sayede planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfus büyüklüğünün ihtiyaçları yönetmelik standartları göz önüne alınarak karşılanmıştır.

FONKSİYON	FONKSİYON ALAN (m ²)
KONUT+TİCARET	28,684.88
PARK	1,377.96
REKREASYON ALANI	6,807.45
BELEDİYE HİZMET ALANI	2,976.28
YOL	10,166.01
TOPLAM	50,012.58

Tablo 5 : Arazi Kullanım Dağılımı

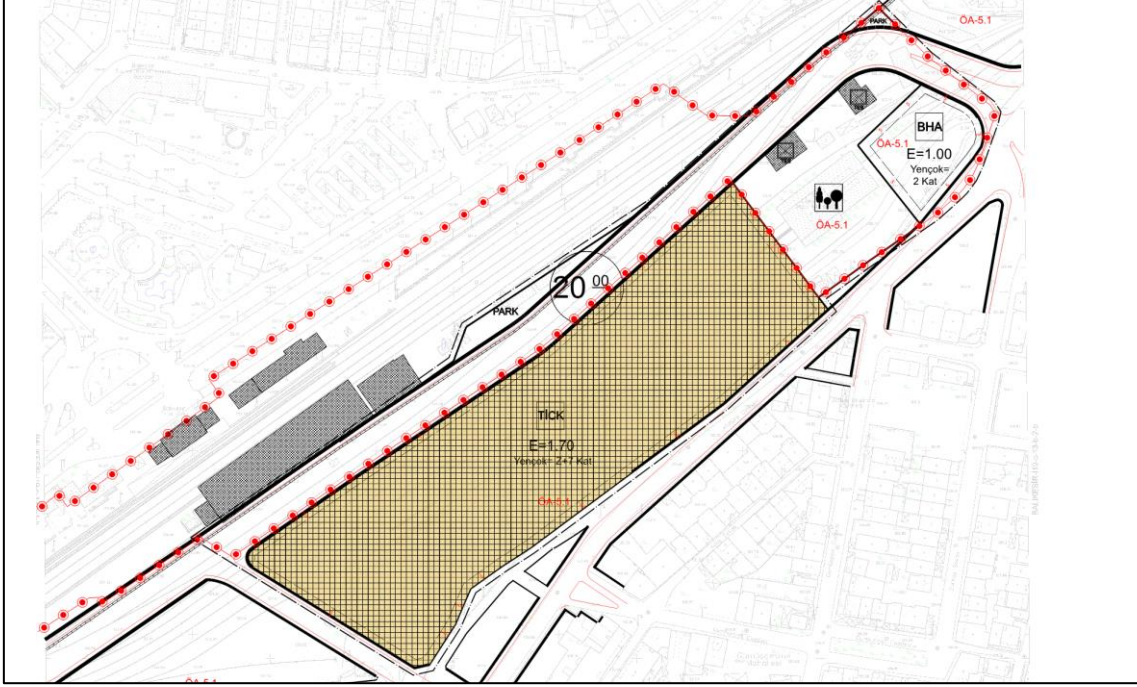
Uygulama İmar Planında donatı alanları ayrılırken Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m² standartlarının uyulmuş ve planlama alanı içerisinde şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacı ile yeşil alanlar fazlası ile ayrılmıştır.

		610	NÜFUS	
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
DONATI ALANLARI	STANDART (ALAN M ² /KİŞİ)	STANDART (ALAN M ²)	ÖNERİ (ALAN M ²)	FARK
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10	6,095.54	8,185.41	2,089.87

Tablo 6 : Yönetmelik Standart Tablosu

11.2.1 Konut + Ticaret Alanı

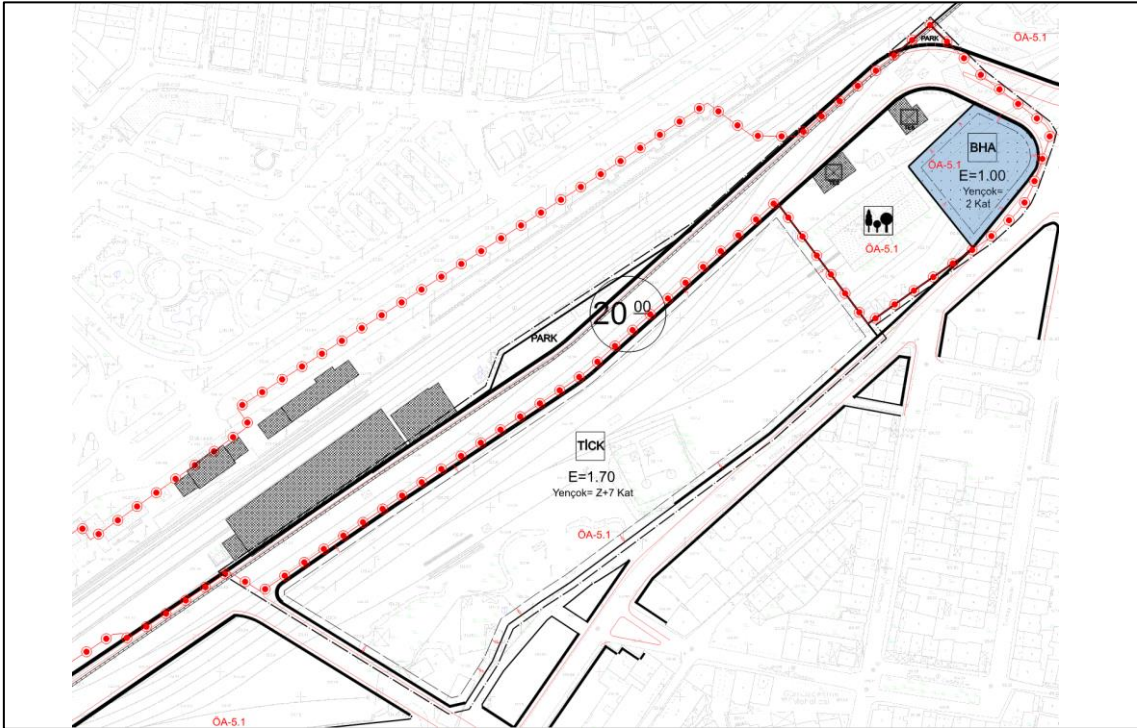
Planlama alanındaki Kentsel Çalışma Alanlarının dağılımına bakıldığında; Konut+Ticaret Alanı 28,684.88 m²' dir.



Şekil 36: Konut+Ticaret Alanı

1.1.1.1 Belediye Hizmet Alanı

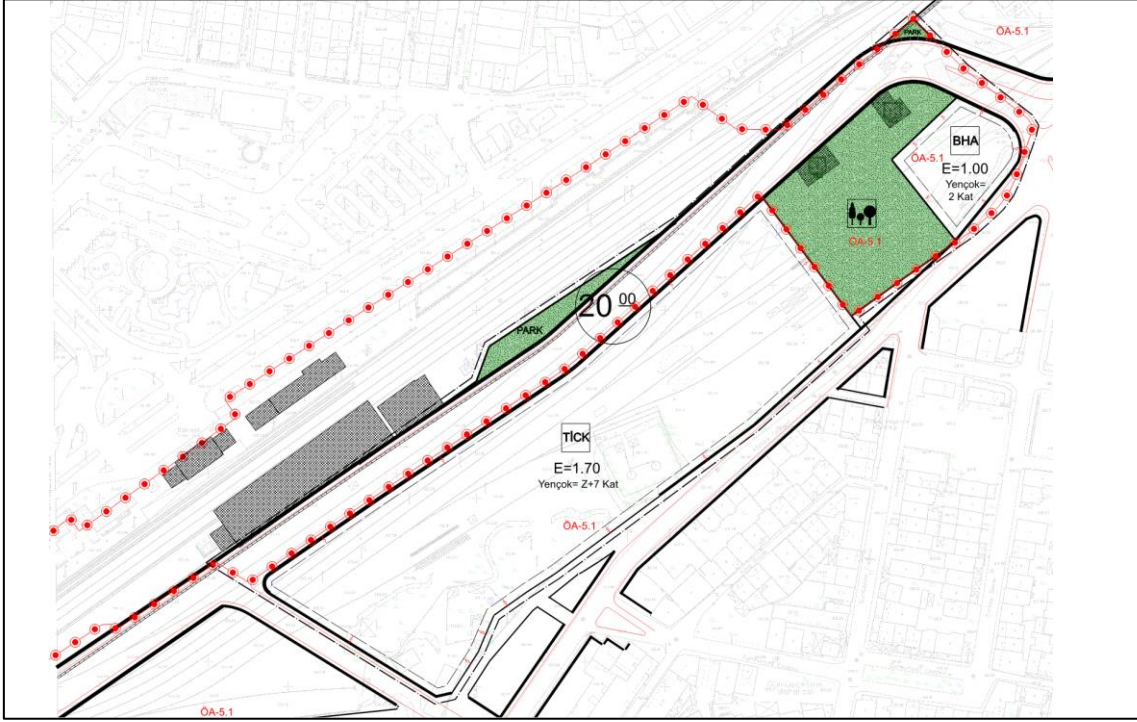
Planlama alanındaki Belediye Hizmet alanına bakıldığında; alanın doğu bölgesinde 20 metrelik yoldan cephe almakta olup, Emsal=1.00 Yençok=2 kat olarak planlanmıştır.



Şekil 37: Belediye Hizmet Alanı

11.2.2 Açık ve Yeşil Alanlar

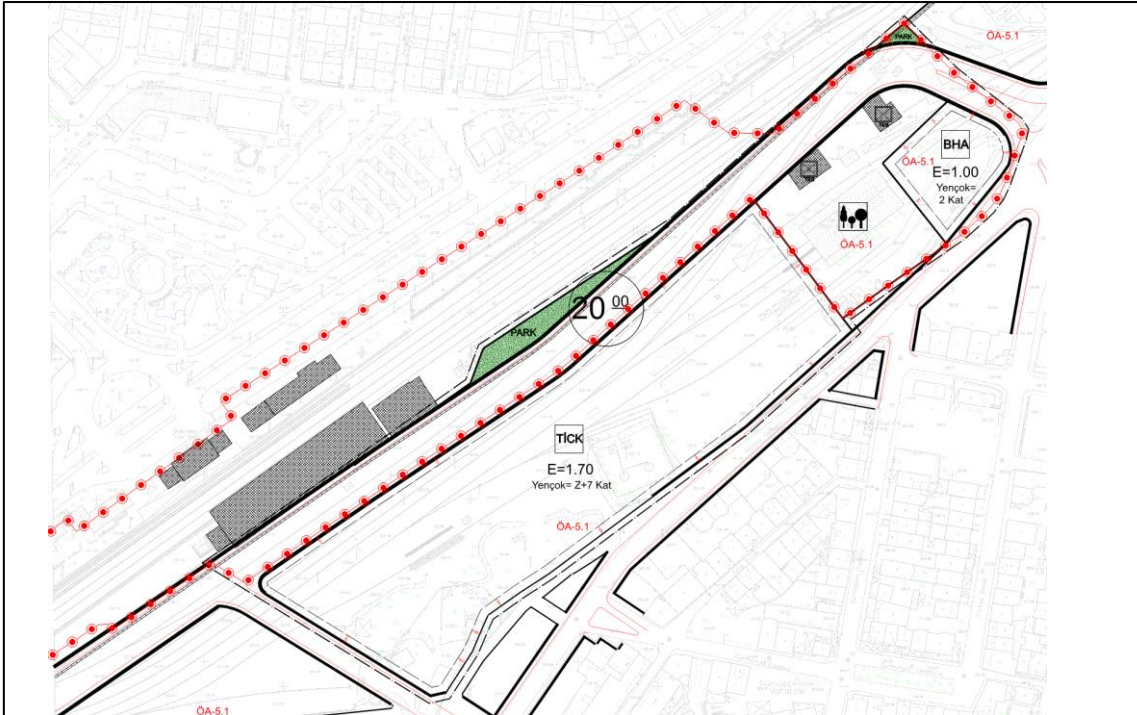
Planlama alanında toplamda 8,185.41 m² açık ve yeşil alan planlanmıştır.



Şekil 38: Açık ve Yeşil Alanlar

11.2.2.1 Park

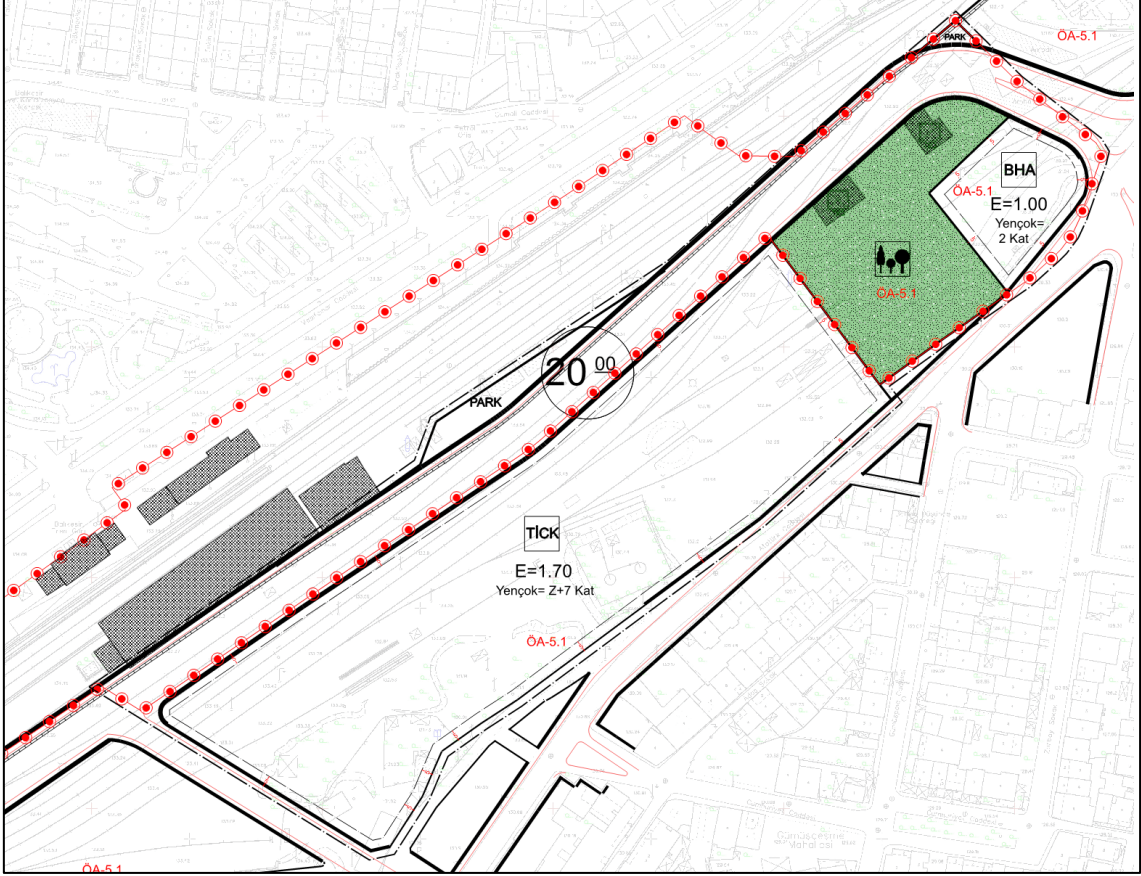
Park alanları kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır. Planlama alanında toplam park alanı 1,377.96 m² dir.



Şekil 39: Park Alanları

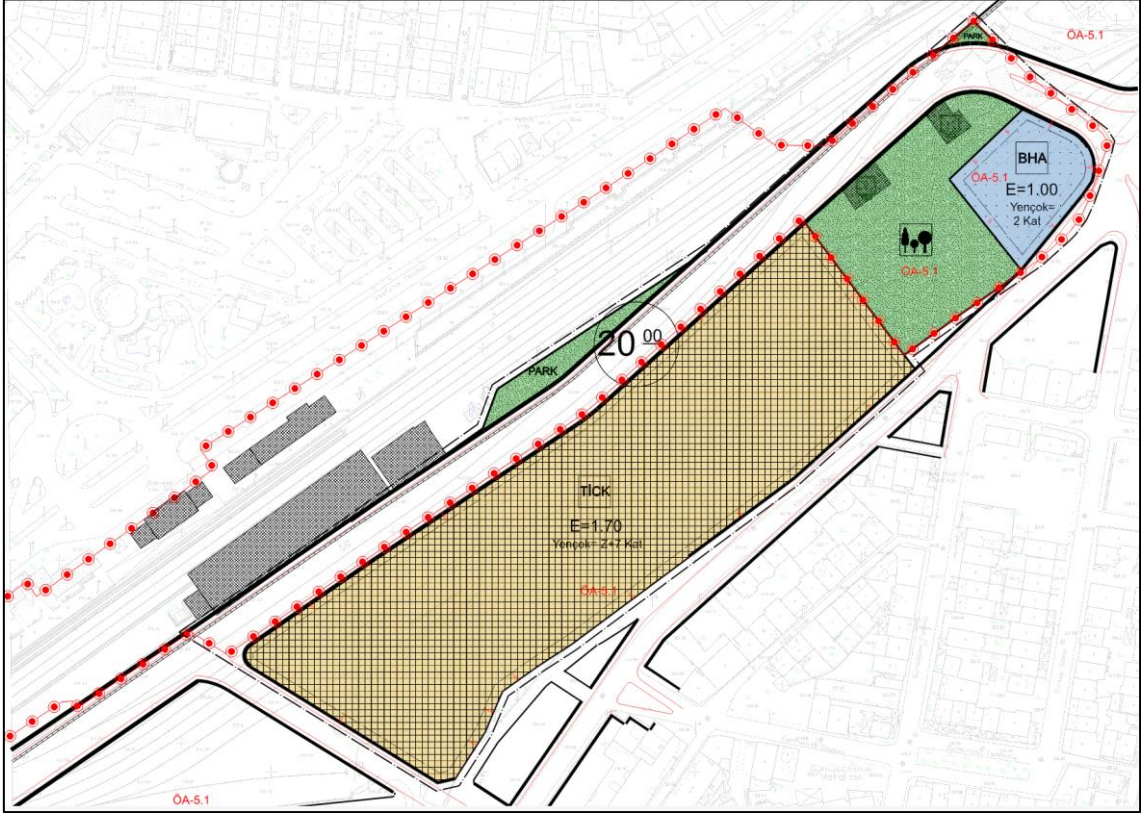
11.2.2.2 Rekreasyon Alanı

Planlama alanında toplam rekreasyon alanı 6,807.45 m² 'dir.



Şekil 40: Rekreasyon Alanı

12 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 41: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği