



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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	3
2. KONUM ve YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	3
3. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	6
4. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI	9
5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	11

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Türkiye, Marmara Bölgesi ve Balıkesir İlindeki Konumu	4
Harita 2: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	5
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Aksları	6
Harita 4: Planlama Alanının Depremsellik Durumu.....	9
Harita 5: Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Harita 6: Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	12

1. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

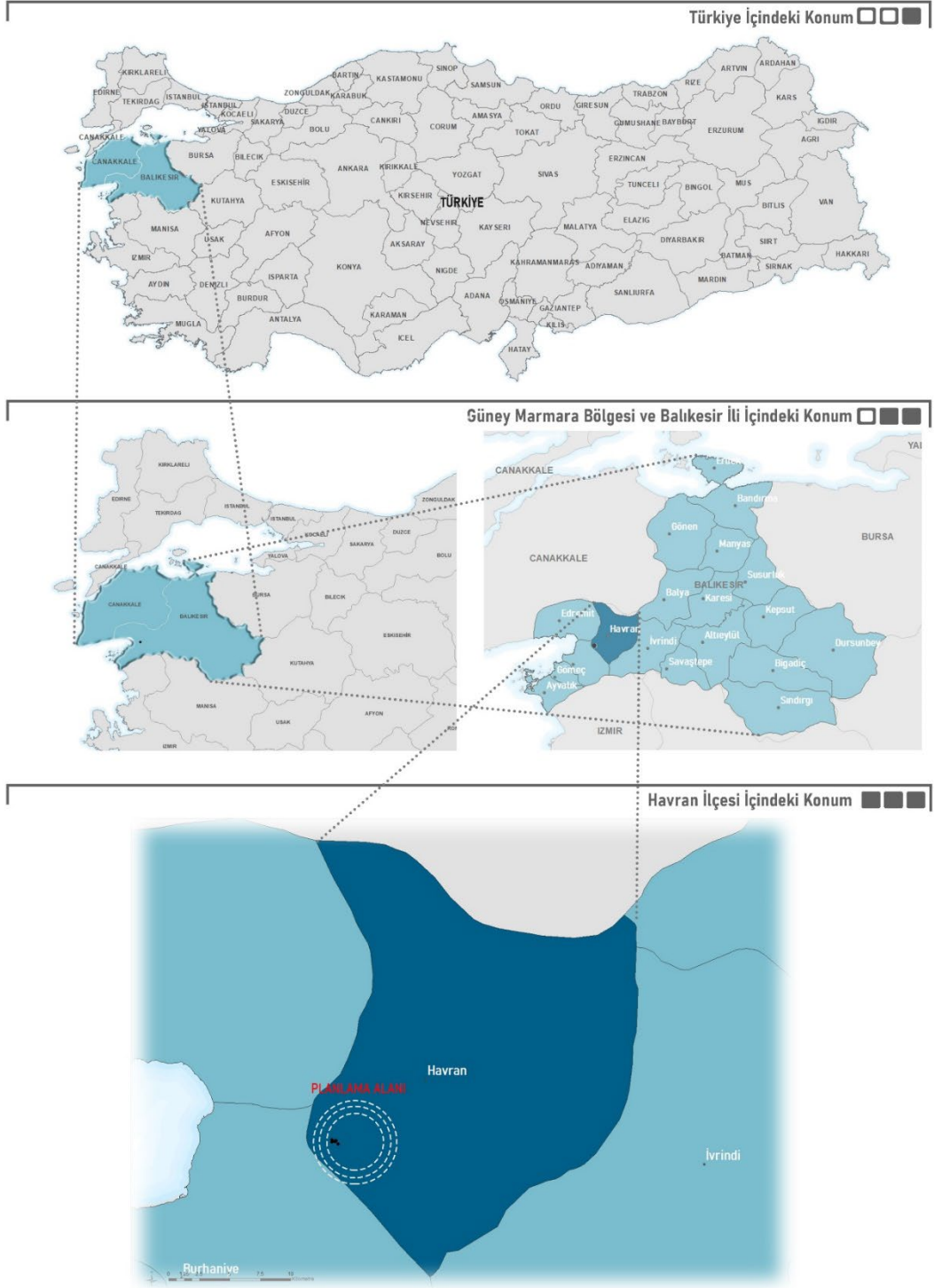
Planlama alanı Balıkesir ili, Havran ilçesi, Büyükdere Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Toplam büyüklüğü yaklaşık 7,4 ha olan planlama alanı, il merkezine 300 km uzaklıkta Havran ilçesinde kırsal nitelikli bir bölgede yer almaktadır. Planlama alanı, kuzeyinde köy niteliği taşıyan yerleşim alanı bulunmaktadır. Yerleşim alanında cami, sağlık merkezi, ortaokul gibi temel sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde işletmesi tamamlanmış maden ocağı ve batısında tarım alanları bulunmaktadır. Planlama alanı kuzeyinde ve batısında konut alanları yer almakta olup alan içerisinde su deposu bulunmaktadır.

Balıkesir ilinin yer aldığı TR22 Güney Marmara Bölgesi, sanayinin geliştiği büyük kentlere coğrafi olarak yakınlığı, lojistik bağlantıların güçlendirilmesine yönelik yapılan altyapı yatırımları, sahip olduğu zengin doğal kaynaklar ve sanayi alanlarının bölgede yoğunlaşmaya başlaması sebepleriyle gelişmeye açık bir bölgedir. 1/100.000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu'na göre; Balıkesir ili başlıca sanayi, madencilik, turizm ve enerji sektörlerinde potansiyel taşımakta ve bu potansiyel, mekânsal kullanım alanları ve bölgesel kalkınma açısından sanayi yatırım alanları ile geliştirilmektedir. Bununla birlikte ilin bölge içinde güçlü ulaşım bağlantıları ile lojistik merkez haline gelmesine bağlı olarak kentte sanayi ve hizmetler sektörlerinin gelişimi öngörülmektedir.

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak gerçekleşmesi, artan nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanlarının sağlanması, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması amacıyla Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. KONUM ve YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

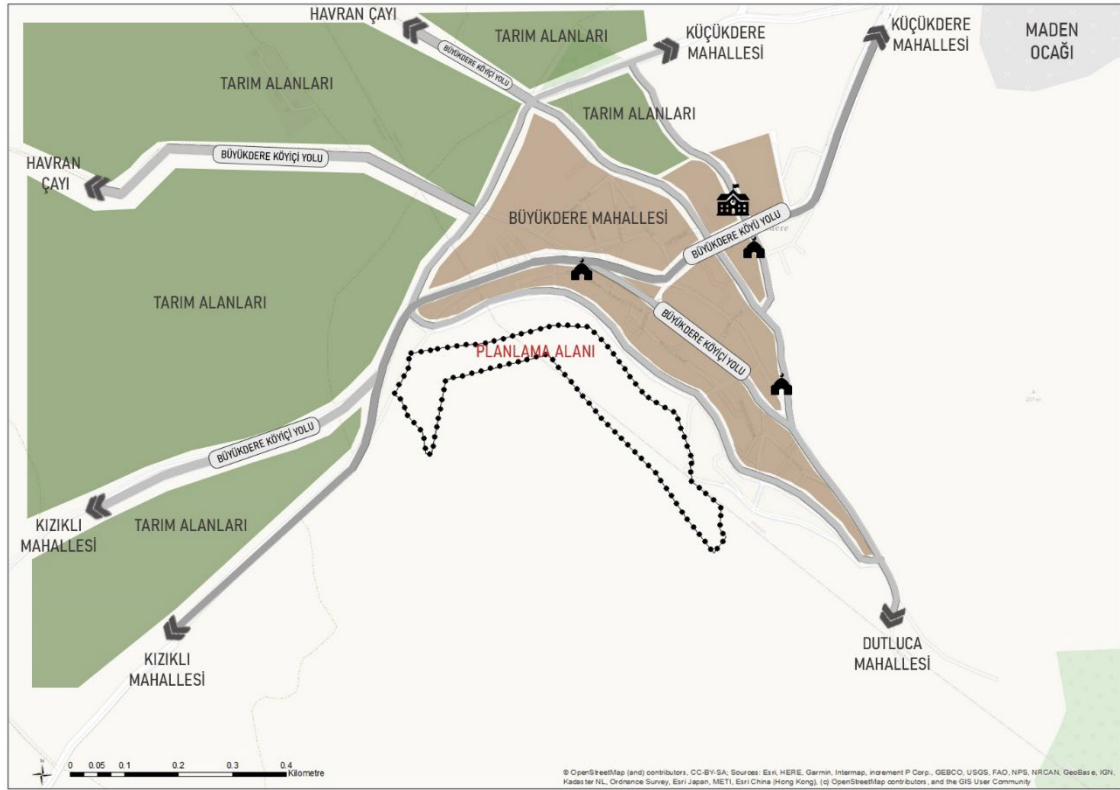
Balıkesir, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan, Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Balıkesir ilinin 20 adet ilçesi bulunmakta olup planlama alanı Ayvalık ilçesinde yer almaktadır. 12.496 km²'lik yüzölçümüne sahip Balıkesir ilinin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



Harita 1: Planlama Alanının Türkiye, Marmara Bölgesi ve Balıkesir İlindeki Konumu

Planlama alanı yaklaşık 7,4 ha büyüklüğe sahip olup, alanın kuzeyinde ve batısında tarım alanları, yaklaşık 5,9 km kuzeyinde ise Havran ilçe merkezi bulunmaktadır. Planlama alanı ilçede yer alan Havran Devlet Hastanesi'ne 4 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanına 5 km mesafede Balıkesir Koca Seyit Havalimanı bulunmaktadır. Planlama alanı ile havalimanı arasında 13 km mesafe bulunmakta, Balıkesir-Edremit Yolu üzerinden erişim sağlanabilmektedir.

Planlama alanının bulunduğu Büyükdere Mahallesi ile Küçükdere Mahallesi arasında yaklaşık 1,76 km mesafe bulunmasına rağmen coğrafi koşullardan dolayı köyiçi yolu üzerinden 7 km mesafede erişim sağlanabilmektedir. Alanın güneyinde tepelik alanlar, kuzey doğusunda işletmesi tamamlanmış maden ocağı, kuzeyinde ise Büyükdere Mahallesi köy yerleşimi bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

Alanın hemen kuzeyinde yer alan köy içi bağlantı yolları, planlama alanının D-230 Balıkesir-Edremit Yoluna erişimini sağlayan ikinci önemli aksları oluşturmaktadır. Bununla birlikte bu akslar, Küçükdere Mahallesi ve Havran İlçe merkezine erişim sağlamaktadır. Planlama alanında yerleşim alanı bulunmadığından, alanın kuzeyinde yer alan yerleşim alanı içerisinde bulunan cadde ve sokak niteliğindeki yol aksları, çevre bağlantılarını besleyen 3. Kademe ve 4.

3. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

2023 yılı Havran ilçesinin nüfusu 28.287 kişidir. Besni ilçe nüfusu 2007-2023 yılları arasında ilçe nüfusunda yoğun bir artış veya azalış görülmemektedir. Havran ilçe nüfusunun Balıkesir ili nüfusu içerisindeki oranında da yıllar içinde azalmıştır. Bu oran 2007 yılında %2,48 iken 2023 yılında %2,23'e düşmüştür.

Balıkesir ilinin, GSYH' sine katkı sağlayan başlıca sektörler; %29,69 oranı ile sanayi sektörü ve %19,61 oranı ile hizmetler sektörüdür. Tarım sektörünün oranı ise %10,99'dir. (TÜİK, 2021) Ülke genelinde olduğu gibi TR22 bölgesinde ve Balıkesir ili genelinde, tarım sektörünün ekonomiye katkısı düşmekte, sanayi ve hizmetler sektörlerinin katkı oranı ise yükselmektedir.

2019 yılı Güney Marmara Bölgesel Yenilik Stratejisi ve Eylem Planı'nda, 4 adet OSB ve 23 adet KSS olduğu belirtilmiştir. Güney Marmara Kalkınma Ajansı'nın araştırmalarına göre ilde sanayi yatırımları devam etmektedir. 4 adet faal Organize Sanayi Bölgesine ek olarak faaliyete geçmesi beklenen Organize Sanayi Bölgeleri de bulunmaktadır. Ayrıca ilde 1 adet Özel Endüstri Bölgesi yer almaktadır. Balıkesir ekonomisine en çok katkı sağlayan sanayi sektöründe, farklı ölçeklerdeki sanayi kuruluşlarının başlıca faaliyet kolları; gıda, yem imalatı, maden, ağaç ve orman ürünleri, kimya ve plastik, metal ürünleri, makine ve teçhizat, elektrik-elektronik ve motorlu taşıt parçaları olarak belirtilmiştir (GMKA, 2019).

Balıkesir ili alt bölgeler olarak değerlendirildiğinde; kuzeyde yer alan Bandırma ve çevresi, merkezde yer alan Altıeylül-Karesi ve çevresi ve körfez ilçeleri olarak 3 alt bölgeye ayrılmaktadır. Havran ilçesinin yer aldığı körfez bölgesinde geniş zeytinlik alanları, mandalina ve erik bulunmaktadır. Bölgede tarıma dayalı sanayi gelişim göstermiş olup bölgeye özgü markalar oluşmuştur. (GMKA, 2019). Ayrıca ilçe yer altı kaynakları açısından da potansiyeli yüksek bir yerleşimdir. İlçede altın, demir ve bakır madenleri halen çıkarılmaktadır (Havran Kaymakamlığı, 2023).

İklim Yapısı

Balıkesir ili, Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre; Csa- Akdeniz İkliminde değerlendirilmiş olup, kışı ılık, yazı çok sıcak ve kurak iklim olarak incelenmiştir. Balıkesir şehrinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Yıl içerisinde en düşük sıcaklık -12,3°C, en yüksek sıcaklık +37°C olarak ölçülmüştür. Balıkesir ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14.5 °C'dır. Yıllık ortalama yağış miktarı: 601 mm'dir. Yağış en çok ocak ve mayıs aylarında düşmektedir. İlde günümüze kadar kaydedilen en yüksek sıcaklık değeri 43.7°C ile 23 Ağustos 1948'de, en düşük sıcaklık değeri ise -21.8°C ile 13 Ocak 1947'de ölçülmüştür. (Climate-Data, 2022)

Balıkesir ili'nin bitki örtüsü maki ve ormandır. Ege kıyılarında 500-600 m, Marmara kıyılarında 300-400 m yüksekliğe kadar maki toplulukları yer alırken, daha yükseklerle çıkıldığında ormanlık alanlar görülmektedir. Bu ormanlar, dağların kuzeye bakan yüzlerinde nemli, güneye bakan yüzlerinde kuru orman niteliği kazanmaktadır. Kuzey kesiminde yer alan nemli ormanlar, çoğunlukla kayın ağacından oluşur. Dağların güneye bakan yamaçlarında ve ilin güneyinde yer alan kuru ormanlarda ise meşeler yaygındır. Bu ormanlar yükseklik azaldıkça

bedurlaşarak çalılık halini almaktadır. Yüksekliğin en az olduğu alanlar da ovalık alanlar görülmektedir.

Coğrafi Yapısı

Havran, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölgesi içinde Balıkesir iline bağlı bir ilçedir. Yzlm 559 km² olan Havran ilçesinin doğusu vrindi ilçesi, batısı Edremit ve Burhaniye ilçeleri, kuzeyi Yenice ilçesi ve güneyi Burhaniye ve vrindi ilçeleri ile çevrilmiştir. Deniz seviyesinden yüksekliği 33 metredir. Havran civarındaki en yüksek dağlar Eybek dağı (1295 m.) ve şap dağı (11000 m.) dır. İlçenin tek ovası alüvyonlardan oluşan ve Havran ayının iki yanında yer alan Havran ovasıdır. Yeraltı suyu ile sulanan incir ve narenciye bahçeleri yanında her türlü sebzenin yetiştirildiği verimli bir ovadır. Havran ilçesinin en büyük akarsuyunu Havran ayı ve kolları teşkil eder. Edremit Körfez'inin doğusunda yer alır. şap dağlarından doğarak Burhaniye yakınlarında Ege denizine sularını boşaltır. Havran baraj yeri Havran ilçesinin 9 km. kadar doğusunda Aşağı Sarnıç köyünün 700 m. kadar mansabında Boğaz Ağzı mevkiinde Kocaal tepe etekleri ile al Kayası tepesi etekleri arasında Havran ayı zerindedir. (Havran Belediyesi, 2025).

Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantırlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP--13-06 kod Nolu "TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada Balıkesir ilinin en büyük yer ivmesi 0,2 ile 0,3 değer aralığındadır.



Harita 4: Planlama Alanının Depremsellik Durumu

4. MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI

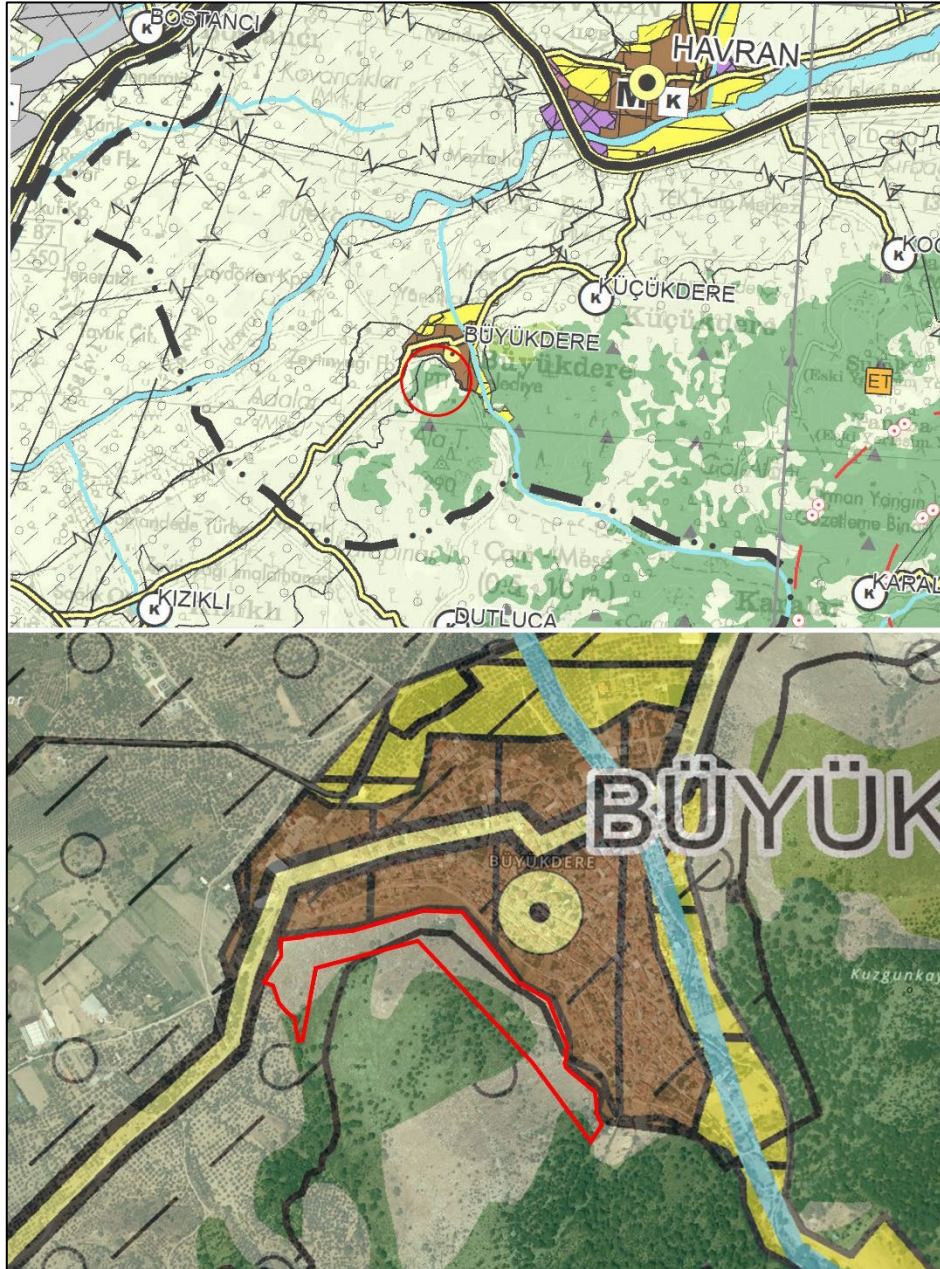
Planlama alanı yürürlükteki Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı, "Orman Alanı" kısmen "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" fonksiyonlarında kısmen de "Sulama Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanın kuzeyinde Büyükdere Mahallesi Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alanı bulunmaktadır.

Tarım Alanları

Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu'nda; "Alt ölçekli plan çalışmalarında, tarım arazilerinin sınıflandırılması 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" kapsamında yapılacaktır. Başta mülkiyete dayalı yapılacak işlemler olmak üzere, bu alanlardaki uygulama 5403 sayılı Kanun ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmelikler uyarınca gerçekleştirilecektir. Tarım arazilerindeki ürün deseni ve alternatif tarım yöntemlerine ilişkin çalışmalar ise ilgili Bakanlık politikaları çerçevesinde ve bu plan kararları doğrultusunda yapılabilecektir." şeklinde belirtilmiştir.

Orman Alanları

Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu’nda; “Planlama Bölgesinde, 6831 Sayılı “Orman Kanunu” hükümlerine tabi alanlar ile Orman Bölge Müdürlüklerince ağaçlandırma projesi geliştirilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmiş olup orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya uygulamalarda, orman kadastro sınırları ve Orman Bölge Müdürlüklerinin görüşü esas alınacaktır.” şeklinde belirtilmiştir.



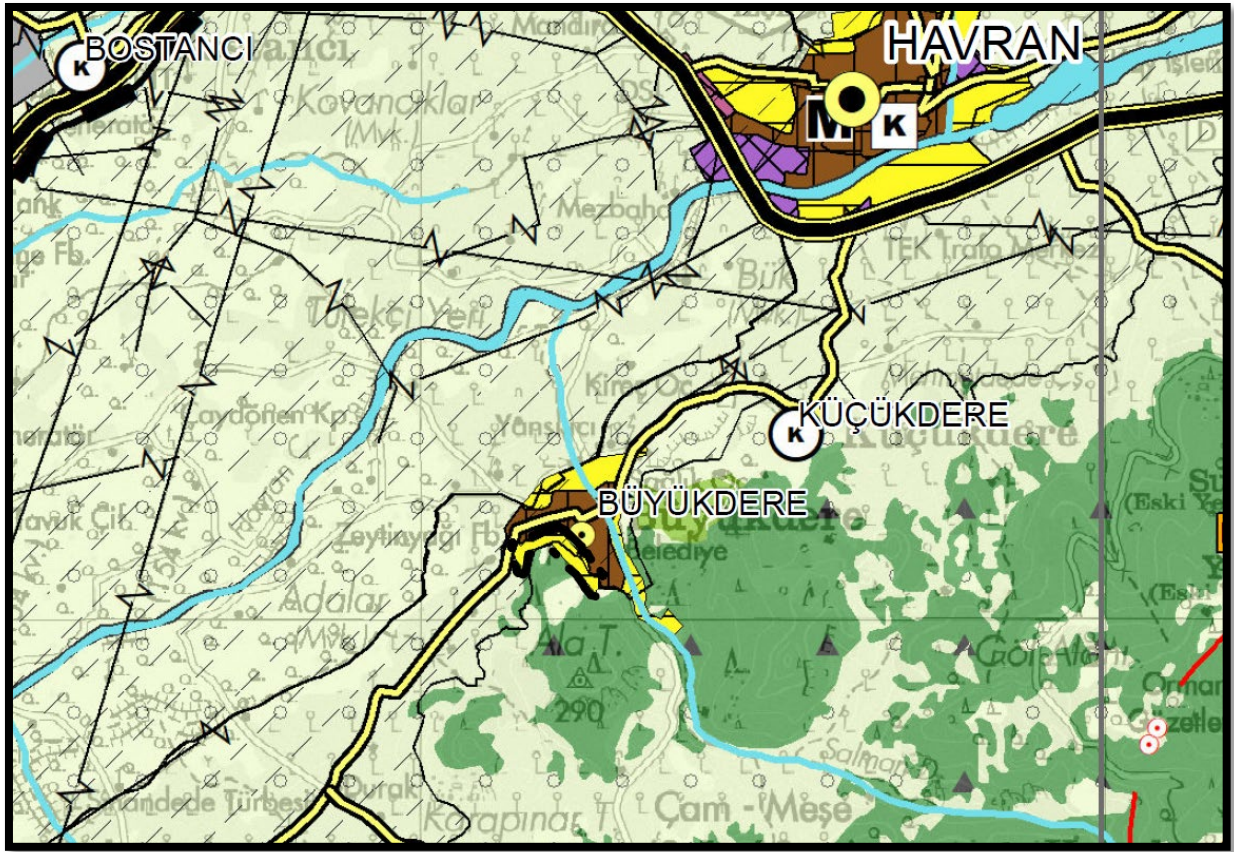
Harita 5: Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Kentsel Yerleşik Alanlar

Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu’nda; *“Planlama Bölgesi içerisinde belediye statüsüne sahip il, ilçe, belde merkezleri ile bu alanlarla ilişkilendirilmiş arazi kullanımları (köy yerleşimi statüsünde olan yerleşik alanlar dışında) Kentsel Yerleşik Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Kentsel Yerleşik Alanlar güncel uydu görüntüleri yardımı ve uzaktan algılama yöntemi ile belirlenmiş, onaylı alt ölçekli ve üst ölçekli planlar doğrultusunda gelişmiş alanlar da bu kapsamda değerlendirilmiştir. Planlama Bölgesi içerisinde Kentsel Yerleşik Alanların onaylı alt ve üst ölçekli planları bulunan kısımlarında alanın niteliğine uygun gelişme öngörüsünde bulunulurken, onaylı planlara aykırı gelişmiş alanlarda ise bu plan kapsamında 2040 yılı plan kabulüne uygun olarak; yasal, yapay ve doğal eşiklere bağlı, mekânsal kullanıma ilişkin niteliğin devamı, yenilenmesi, kullanım niteliğinin değiştirilmesi veya tamamen mekânsal kullanımın önlenmesi gibi stratejilerle değerlendirilmiştir. Koruma alanları ve özel kanunlara tabi alanlar ile tarım ve orman alanları gibi korunması gereken alanlar dâhilinde gerçekleşmiş uygulamalar, bu plan kapsamında irdelenerek ilgili kurumların yetki ve denetimine bırakılmıştır.”* şeklinde belirtilmiştir.

5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak gerçekleşmesi, artan nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanlarının sağlanması, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması amacıyla Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu kapsamda kentin ihtiyaç duyduğu yeni gelişme alanlarının planlanması ve plan kademeleri arasında bütünlük oluşturulması hedeflenerek planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanan Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde; yaklaşık 7,4 hektardan oluşan planlama alanının tamamı “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlanmıştır.



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

GÖSTERİM

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI |
|  | KENTSEL GELİŞME ALANI |

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