



BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, BÜYÜKDERE MAHALLESİ
0 ADA 3548, 3549, 3550 VE 3435 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	7
2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ	8
3. ULAŞIM.....	11
4. PLANLAMA ALANI	12
5. DEMOGRAFİK YAPI	19
6. EKONOMİK YAPI.....	23
7. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	24
7.1. FİZİKSEL YAPI.....	24
7.1.1. Yükselti Analizi.....	24
7.1.2. Eğim Analizi.....	25
7.1.3. Bakı Analizi.....	26
7.2. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ	27
7.3. DEPREMSELLİK	28
7.4. YERLEŞİME UYGUNLUK.....	29
8. FİZİKİ YAPI.....	32
8.1. MÜLKİYET DURUMU	32
9. PLAN DURUMU	33
9.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	33
9.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	35
9.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	35
9.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	36
9.4. HAVA MANİA PLANI	36
10. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI	38
11. KURUM GÖRÜŞLERİ	44
12. SENTEZ	52



13. PLAN KARARLARI	53
13.1. NÜFUS PROJEKSİYONU	55
13.2. KONUT ALANLARI	57
13.2.1. Gelişme Konut Alanları	57
13.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	57
13.3.1. Belediye Hizmet Alanı.....	57
13.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	57
13.4.1. Eğitim Alanı	57
13.4.2. Sağlık Alanı	57
13.4.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	58
13.5. TEKNİK ALTYAPI	58
13.5.1. Karayolları	58



HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Türkiye, Marmara Bölgesi ve Balıkesir İlindeki Konumu	9
Harita 2: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	10
Harita 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	11
Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Aksları	12
Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	13
Harita 6: Yükselti Analizi	24
Harita 7: Eğim Analizi	26
Harita 8: Bakı Analizi	27
Harita 9: Planlama Alanının Depremsellik Durumu.....	29
Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu.....	31
Harita 11: Mülkiyet Analizi.....	32
Harita 12:Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ...	34
Harita 13:Meri Havran 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	35
Harita 14: Meri 1/5000 Ölçekli Havran (Büyükdere) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	35
Harita 15: Meri 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı	36
Harita 16:Balıkesir Koca Seyit Havaalanı Mânia Planı	37
Harita 17:Planlama Alanı Hava Mania Planı	38
Harita 18: Mevcut İlkokullar Etki Alanı.....	39
Harita 19: Mevcut Ortaokul Etki Alanı	40
Harita 20: Mevcut İbadet Alanları (Cami) Etki Alanları.....	40
Harita 21: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı İlkokullar Etki Alanı	41
Harita 22: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı Ortaokullar Etki Alanı	42
Harita 23: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı Park Etki Alanı	42
Harita 24: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı Sağlık Alanları Etki Alanları	43
Harita 25: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı İbadet Alanları Etki Alanları	43



Harita 26: Planlama Alanı Eşik Analizi.....	53
Harita 27: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	58

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	13
Fotoğraf 2: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	14
Fotoğraf 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	14
Fotoğraf 4: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	15
Fotoğraf 5: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	15
Fotoğraf 6: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	16
Fotoğraf 7: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	16
Fotoğraf 8: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	17
Fotoğraf 9: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	17
Fotoğraf 10: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	18
Fotoğraf 11: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	18

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Türkiye, Balıkesir ve Havran İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	19
Tablo 2: Balıkesir İli İklim Tablosu.....	28
Tablo 3: Mülkiyet Analizi Dağılımı	32
Tablo 4: Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	55
Tablo 5: Havran (Büyükdere) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları.....	56



GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Havran İlçesi Mahalleleri Nüfus Dağılımı	21
Grafik 2: Havran İlçesi Yaş Piramidi.....	22
Grafik 3: Havran İlçesi Eğitim Durumu	23
Grafik 4: Havran- Büyükdere Mahallesi Planlama Alanı Kesitleri	25
Grafik 5: Eğitim Analizi Alan Dağılımı	25
Grafik 6: Bakı Analizi Yöneliş Dağılımı.....	26
Grafik 7:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları	38



1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Balıkesir İli, Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Toplam büyüklüğü 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 sanayinin bölgede yerleşmek istemesi 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. Plan raporunda Havran ilçesinde mevcut tarım alanları ve zeytinlikleri bölgenin ekonomisi açısından önemli bulunmuştur. İlçede zeytin üretimi ve zeytinin işlenmesine dayalı sanayi faaliyetleri, bölgedeki sanayi gelişimi ile birlikte mekânsal ve sektörel kararlarla desteklenmiştir. Havran ilçesi, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu'nda ise, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda bölgeye yapılması planlanan sanayi ve depolama alanları ile Balıkesir ilinin sanayi ve lojistik alanında gelişmesi, alt merkez olarak planlanan Havran ilçesinin de tarım ve tarıma dayalı sanayi ile hayvancılıkta ön plana çıkması öngörülmüştür.

Üst ölçek planlarda belirlenen yaklaşımlar ve bölgesel yatırımlarla birlikte Balıkesir ili ve Havran ilçesinde mekânsal ve sektörel gelişime paralel olarak nüfus artışı öngörülmektedir. Bölgesel nüfus artışının ihtiyaç duyduğu barınma talebine istinaden Büyükdere Mahallesi'nde 26.11.2020 tarih ve onaylı Havran 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na ve kentsel gelişme yönüne uygun olarak üst ölçek plan kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda artan nüfusun



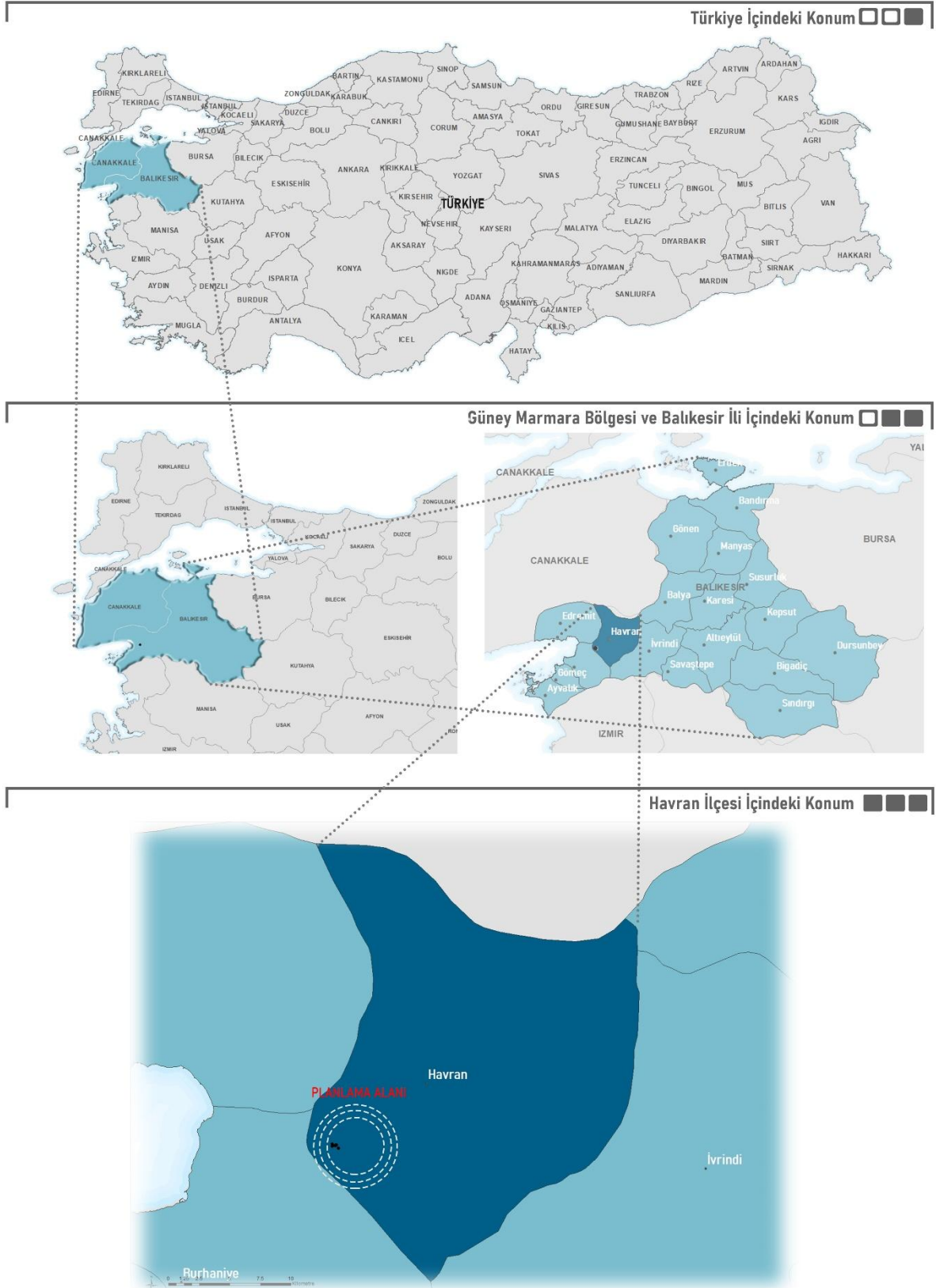
konut alanına duyulan ihtiyacın karşılanabilmesi ve mekânsal ihtiyaçlara uygun bütüncül olarak hazırlanmıştır.

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak gerçekleşmesi, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması, nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal donatı alanlarının üretilmesi hedeflenmiştir. Planlama alanının yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde olması amaçlanmıştır.

2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Balıkesir ili, Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Balıkesir ili, Türkiye'nin batısında yer almakta, Marmara ve Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Balıkesir ili, 14.472 km²'lik alanı ile Türkiye'nin il büyüklüklerine bakıldığında 11. sırada yer almaktadır. Balıkesir ili doğudan Bursa ve Kütahya illeri, kuzeyde Marmara Denizi, batıdan Çanakkale ili, güneyden Manisa ve İzmir illeri ile çevrilidir. Komşu illere uzaklığı ise Bursa'ya 151 km, Kütahya'ya 221 km, Çanakkale'ye 207 km, Manisa'ya 111 km ve İzmir'e 173 km mesafe uzaklıktadır. Türkiye topraklarının %1,8'ini kaplayan Balıkesir ilinin yeryüzü şekilleri ovalardan, platolardan, akarsulardan ve vadilerden oluşmaktadır. Kuzey kesiminde bulunan dağlık alanlar da dahil edildiğinde genel olarak yüksekliği 2000 metreyi geçmemektedir. Balıkesir ili Altıeylül. Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara, Savaştepe, Sındırgı, Susurluk olmak üzere toplam 20 ilçeye sahiptir.

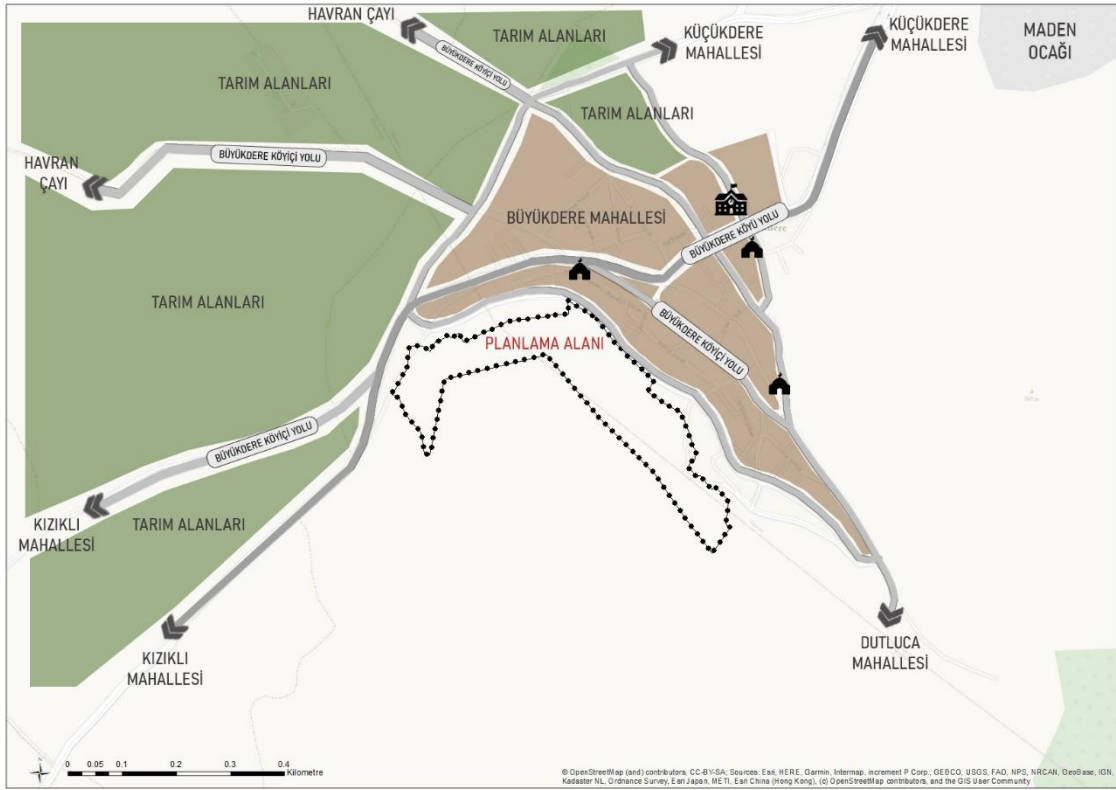
Planlama alanının bulunduğu Havran ilçesi; doğuda İvrindi ilçesi, batıda Edremit ilçesi, kuzeyde Çanakkale ili ve güneyde Güvenç ilçesi ile sınır komşusudur. Balıkesir Merkez'e 300 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanı, ise Havran ilçe merkezine 5,9 km uzaklıktadır.



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

Planlama alanı 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 kuş uçuşu 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 mesafe katedilerek 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

Planlama alanı uydu görüntüsü incelendiğinde; alanın kuzeyinde yer alan köy yerleşim alanının bir uzantısı olduğu görülebilmektedir. Planlama alanında mevcutta yapıli bir çevre bulunmamakta, alanda su deposu yer almaktadır.

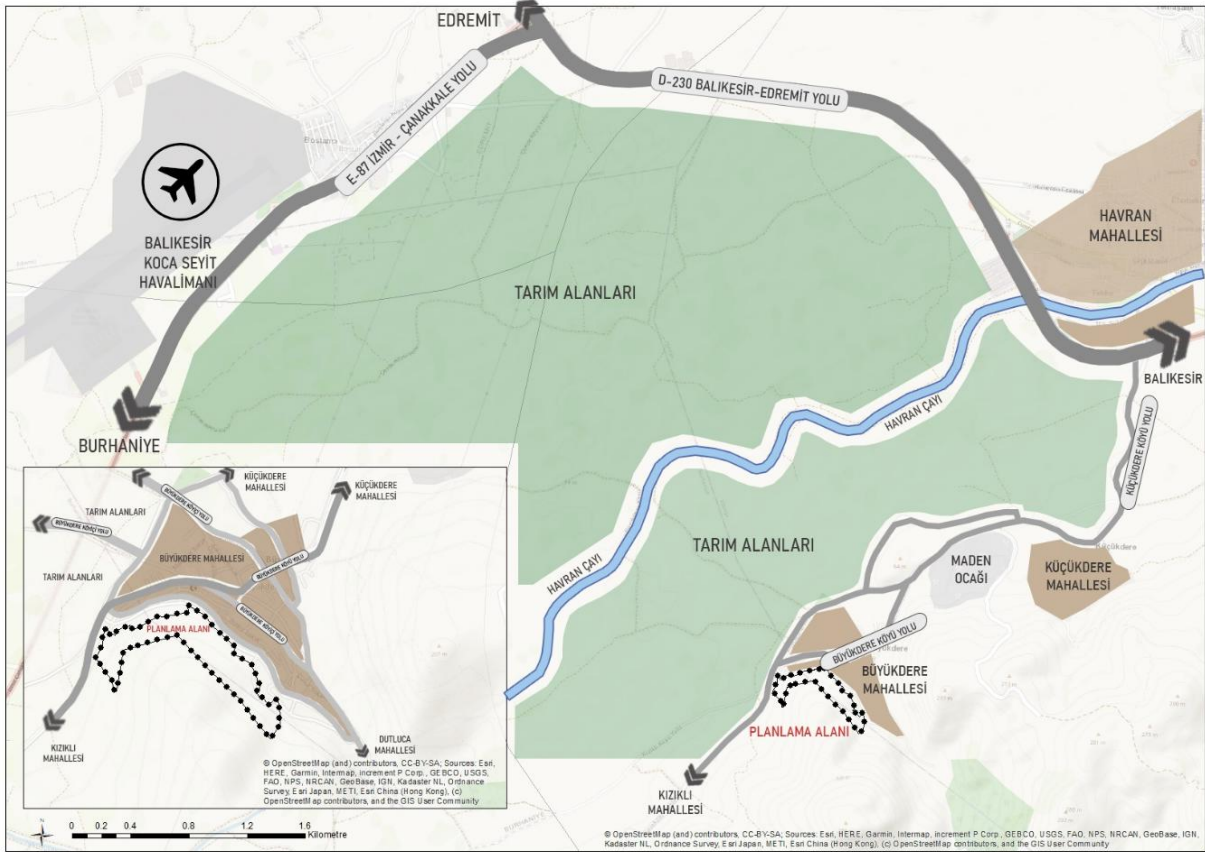


Harita 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. ULAŞIM

Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; alanın kuzeyinde 1.kademe yol olan D-230 Balıkesir- Edremit Yolu, planlama alanının Havalimanı ve Edremit ilçesine bağlantısını sağlayan en önemli akstır. Bu yol devamında E-87 Çanakkale-İzmir Yoluna bağlanmaktadır. Planlama alanı, bu bağlantıdan 3.5 km uzaklıktadır.

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. Kademe Yol aksları olarak değerlendirilmektedir. Planlama alanı ile cadde niteliğindeki 3. Dere aks olan Büyükdere Köyü Yolu arasında 120 metre mesafe bulunmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Akısları

4. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Balıkesir İli, Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alan 7,4 ha büyüklüğüne sahiptir. Alan 0 ada 3550, 3548, 3549, 3535 parsellerden oluşmaktadır. Alanda su deposunun bulunduğu görülmektedir. Alana ait fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 2: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 3: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 4: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 5: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 6: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 7: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 8: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 9: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 10: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 11: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



5. DEMOGRAFİK YAPI

Bir ilin nüfus yapısı ile ekonomik gelişimi arasındaki ilişki belirli kanallar doğrultusunda ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı etkilemektedir. Nüfusun; sermaye birikimi, doğal kaynak, beslenme ve barınma etkisi, milli gelir, kamu harcamaları vb. birçok kanaldan ekonomik gelişimi etkilediği görülmektedir (Güneş, 2005).

Balıkesir ili, 12.11.2012 onay tarihli ve 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında büyükşehir statüsü kazanmıştır. Bu kanun ile il sınırları içerisinde yer alan köyler mahalle olarak, belde belediyeleri de mahalle olarak bağlı bulundukları ilçe belediyelerine dahil olmuştur. 2023 yılı itibarıyla Balıkesir ilinin toplam nüfusu 1.257.590 kişi olup, Balıkesir ilinin 20 adet ilçesi bulunmaktadır. Balıkesir ili, Türkiye’nin TÜİK 2024 yılı nüfus verilerine göre 17. sırada yer almaktadır. İl, sahip olduğu 1,276,096 kişi nüfusu ile 85,664,944 kişi olan ülke nüfusunun %1,49’unu barındırmaktadır. Planlama alanı, Balıkesir ilinin Havran ilçesinde yer almaktadır. 28.107 kişi olan ilçe nüfusu, Balıkesir içerisinde %2,20’lik bir paya sahiptir.

2007-2024 yılları arasında Türkiye nüfusu 1,21 kat artarken Balıkesir il nüfusu buna paralel olarak 1,13 kat artmıştır. Havran ilçesi 17 yıl içerisinde ise 396 kişi artmıştır. Buna göre ülke, il ve ilçedeki nüfus değişimleri incelendiğinde; Balıkesir ilinin nüfus artış hızının Türkiye nüfus artış hızının altında kaldığı buna ek olarak Havran ve Balıkesir nüfusunun Türkiye’ye kıyasla daha stabil olduğu sonucuna varılmaktadır.

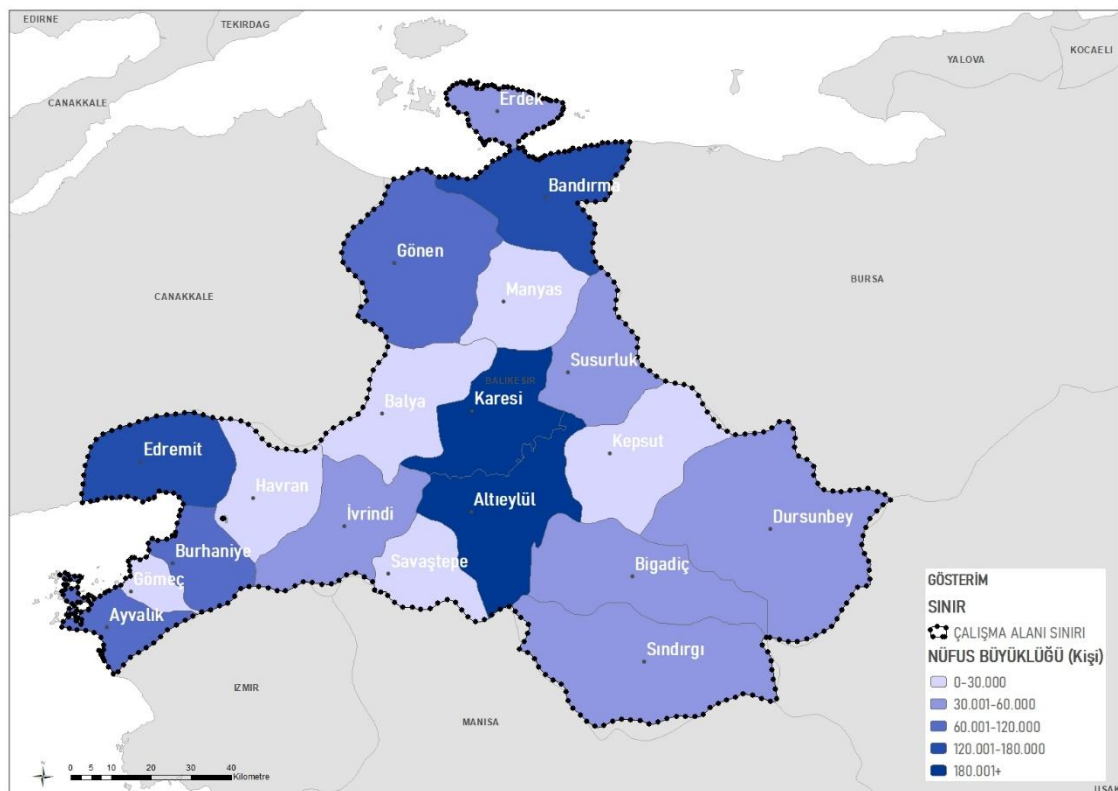
Tablo 1: Türkiye, Balıkesir ve Havran İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Yıllar	Türkiye	Balıkesir	Havran	Havran İlçesinin Balıkesir İçerisindeki Nüfus Oranı
2007	70.586.256	1.118.313	27.711	2,48%
2008	71.517.100	1.130.276	28.158	2,49%
2009	72.561.312	1.140.085	27.918	2,45%
2010	73.722.988	1.152.323	28.050	2,43%
2011	74.724.269	1.154.314	28.050	2,43%
2012	75.627.384	1.160.731	28.060	2,42%
2013	76.667.864	1.162.761	27.952	2,40%
2014	77.695.904	1.189.057	27.876	2,34%
2015	78.741.053	1.186.688	27.564	2,32%

2016	79.814.871	1.196.176	27.641	2,31%
2017	80.810.525	1.204.824	27.662	2,30%
2018	82.003.882	1.226.575	27.741	2,26%
2019	83.154.997	1.228.620	27.857	2,27%
2020	83.614.362	1.240.285	27.988	2,26%
2021	84.680.273	1.250.610	27.914	2,23%
2022	85.279.553	1.257.590	28.058	2,23%
2023	85.372.377	1.273.519	28.287	2,23%
2024	85,664,944	1,276,096	28,107	2,20%

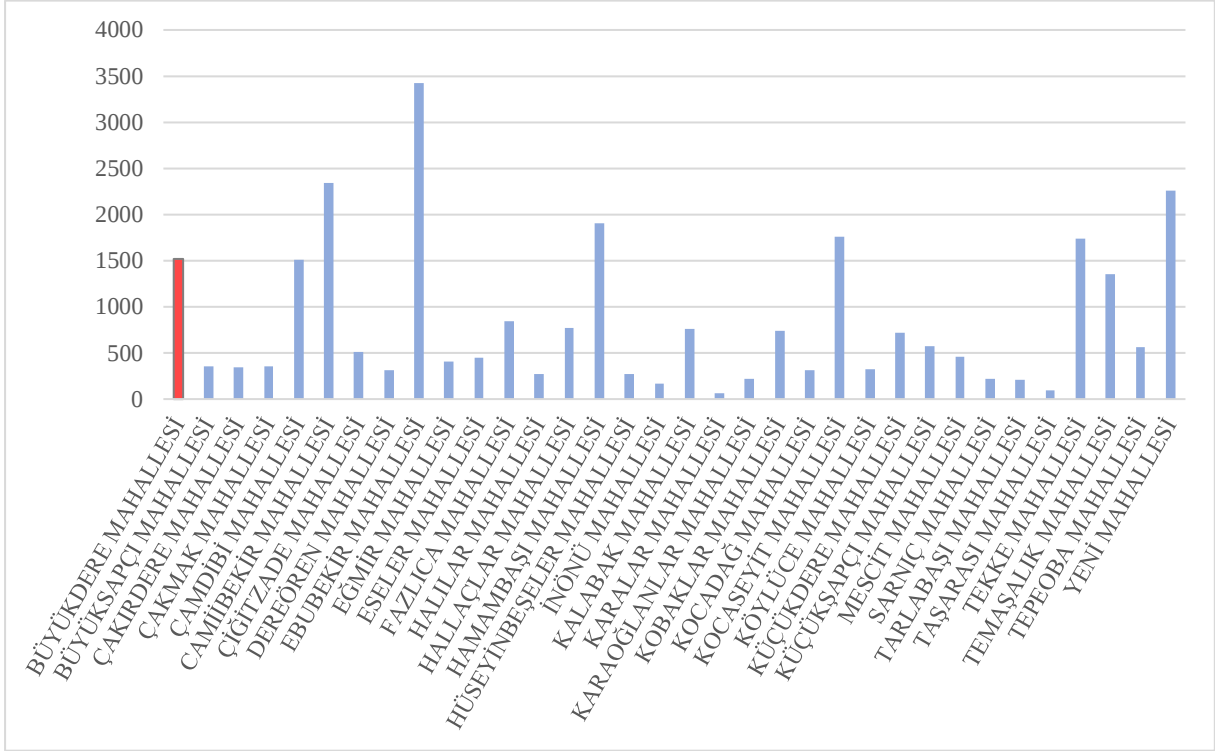
Kaynak: (TUIK, 2024)

Balıkesir ilçelerinin nüfus dağılımı incelendiğinde; planlama alanının yer aldığı Havran ilçesinin, Balya, Manyas, Karpuz, Savaştepe ve Gönen ilçeleri ile birlikte, en düşük nüfus aralığı olan 0-30.000 kişi nüfus aralığında oldukları görülmektedir. Bu ilçeler, ilin genellikle batısında konumlanmışlardır. İl içerisinde merkezde ve denize kıyısı bulunan alanlarda ilçe nüfusunun arttığı görülebilmektedir.



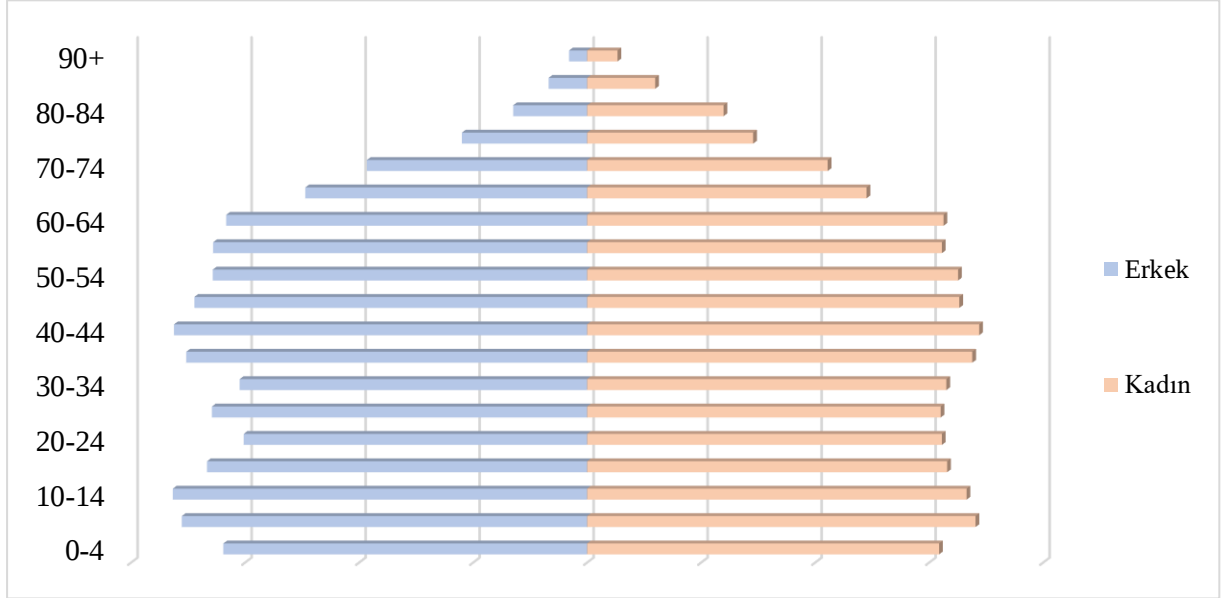
Harita 6: İlçe Nüfusları Dağılımı

Havran ilçesinin 2024 nüfusu 28.107 kişi olup ilçenin 34 adet mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Büyükdere Mahallesi'nin nüfusu 1.548 kişidir.



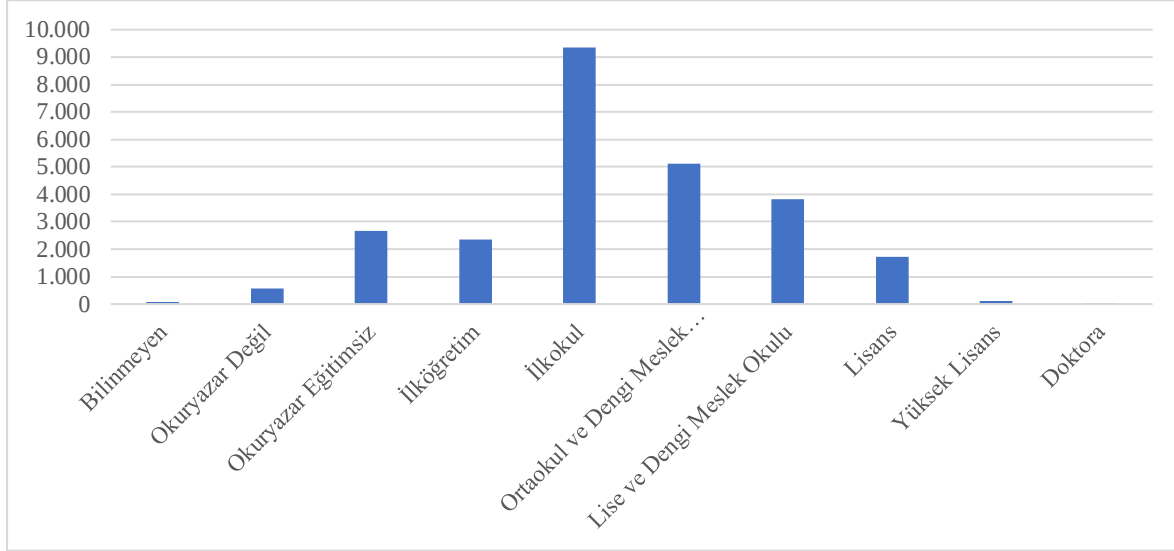
Grafik 1: Havran İlçesi Mahalleleri Nüfus Dağılımı

Havran ilçesinin sahip olduğu 28.207 kişi nüfusun; 14.112 kişi ile %50,2'sini kadın, 13.995 kişi ile %49,8'ini erkek nüfus oluşturmaktadır. Havran ilçesinin nüfusun %65,13'ünü 18.422 kişi ile 15-65 yaş arasındaki aktif nüfus oluşturmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı Havran ilçesi yaşlı nüfus oranı, Balıkesir ilinin yaşlı nüfus oranından daha az iken Türkiye ortalamasından daha fazladır. İlin bağımlılık oranı %48 iken Havran ilçesinin bağımlılık oranı ise %54'tür, Türkiye geneli bağımlılık oranı ise %47'dir. Havran ilçesinde yaşlı nüfusun fazla olması, ilçenin bağımlı nüfus oranını artırmıştır (TUİK, 2024)



Grafik 2: Havran İlçesi Yaş Piramidi

Havran ilçesinin okuryazarlık durumu incelendiğinde; ilçe nüfusunun %12,18'i okuryazar değil veya okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %35,71'inin ilkokul, %9,04'sının ilköğretim, %20,17'sinin ortaokul ve %15,12'sinin lise mezunu olduğu görülmektedir. Yükseköğretim mezunu oranı ise %7.08'dir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Havran ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun %2,11'ini oluşturmaktadır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori ilkokul mezunu kategorisidir.



Grafik 3: Havran İlçesi Eğitim Durumu

6. EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi genellikle şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. 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

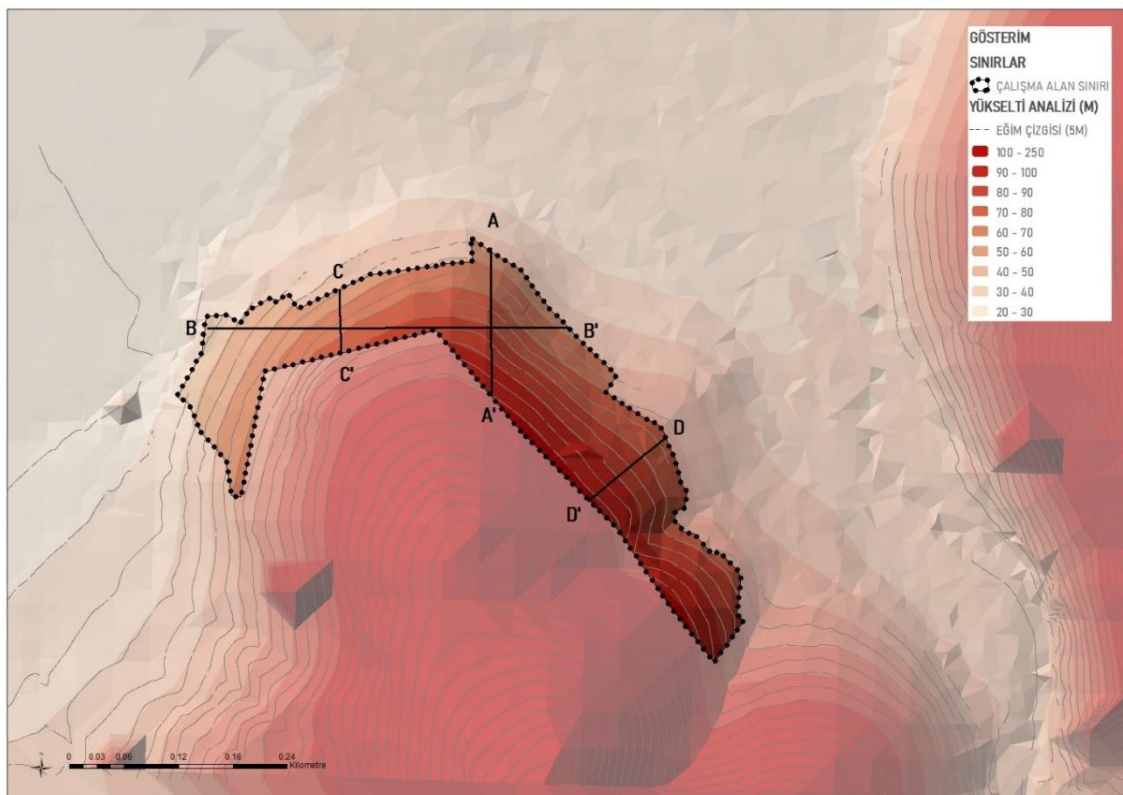
yüksek bir yerleşimdir. İlçede altın, demir ve bakır madenleri halen çıkarılmaktadır (Havran Kaymakamlığı, 2023).

7. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

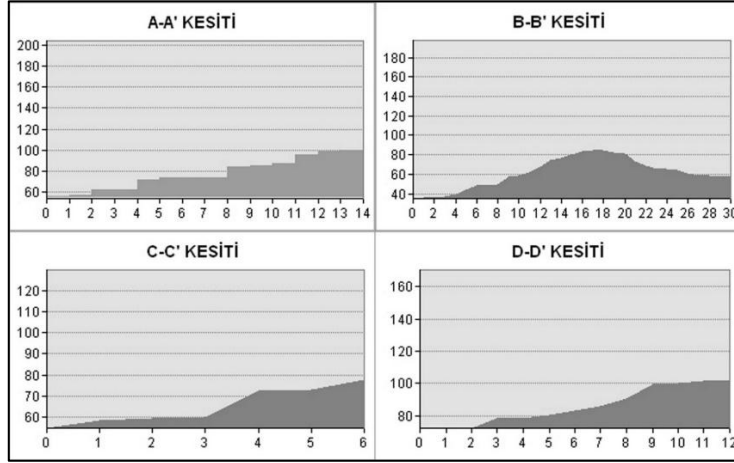
7.1. FİZİKSEL YAPI

7.1.1. Yükselti Analizi

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 30 m-102 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Alanın bir tepenin çevresinde bulunmakta olup kuzeyden güneye doğru gidildikçe yükseklik artmaktadır.



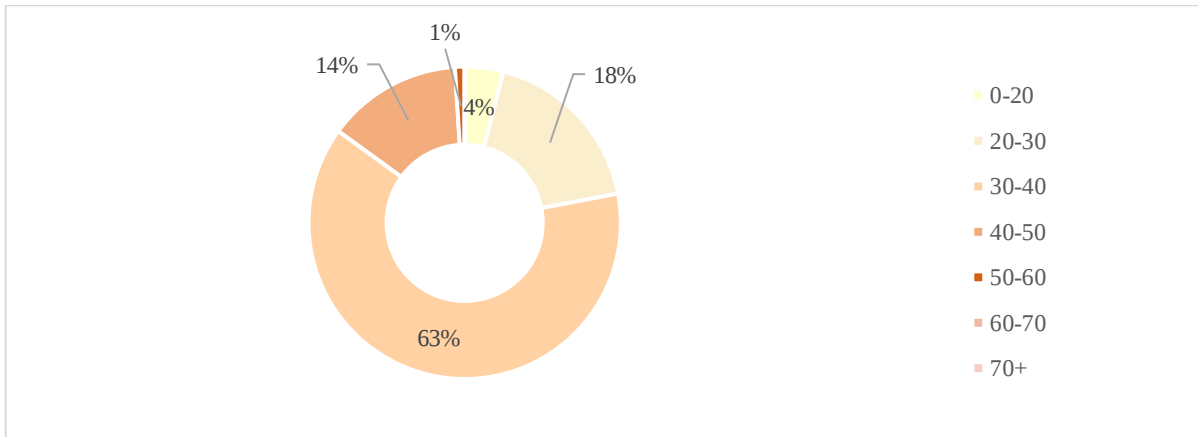
Harita 6: Yükselti Analizi



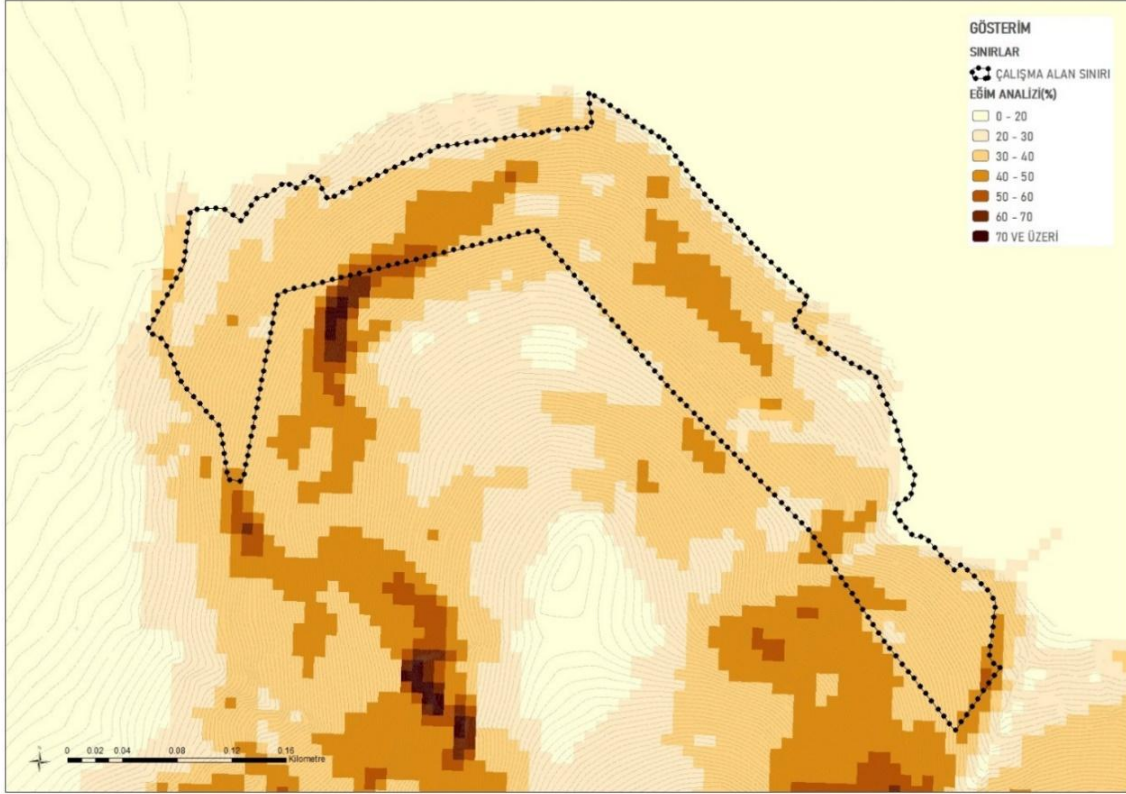
Grafik 4: Havran- Büyükdere Mahallesi Planlama Alanı Kesitleri

7.1.2. Eğim Analizi

Planlama alanının eğim analizine bakıldığında; alanın %4'ü %0-20 eğim aralığında, %18'i %20-30 eğim aralığında, %63'ü %30-40 eğim aralığında, %14'ü %40-50 eğim aralığında, %1'i %50-60 eğim aralığındadır.



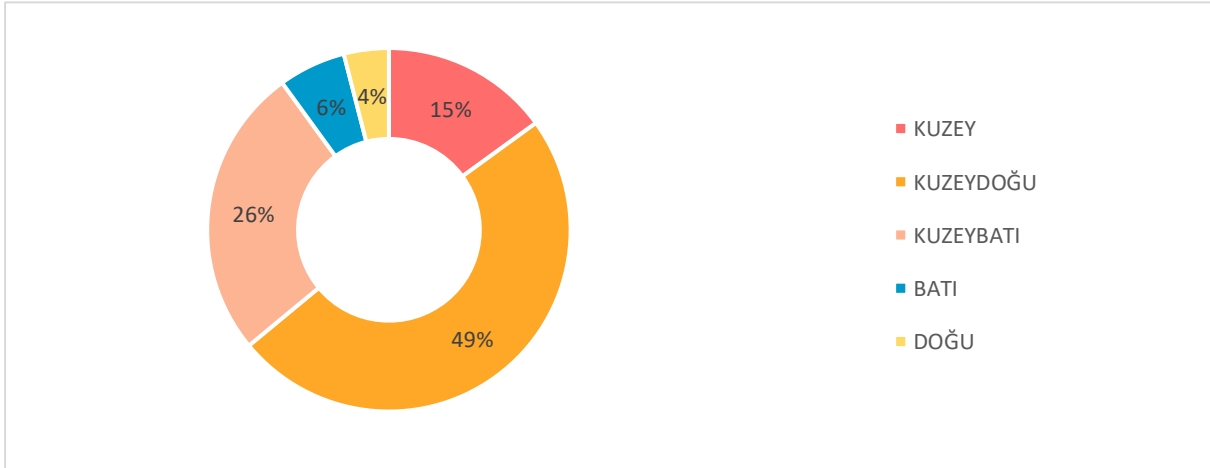
Grafik 5: Eğim Analizi Alan Dağılımı



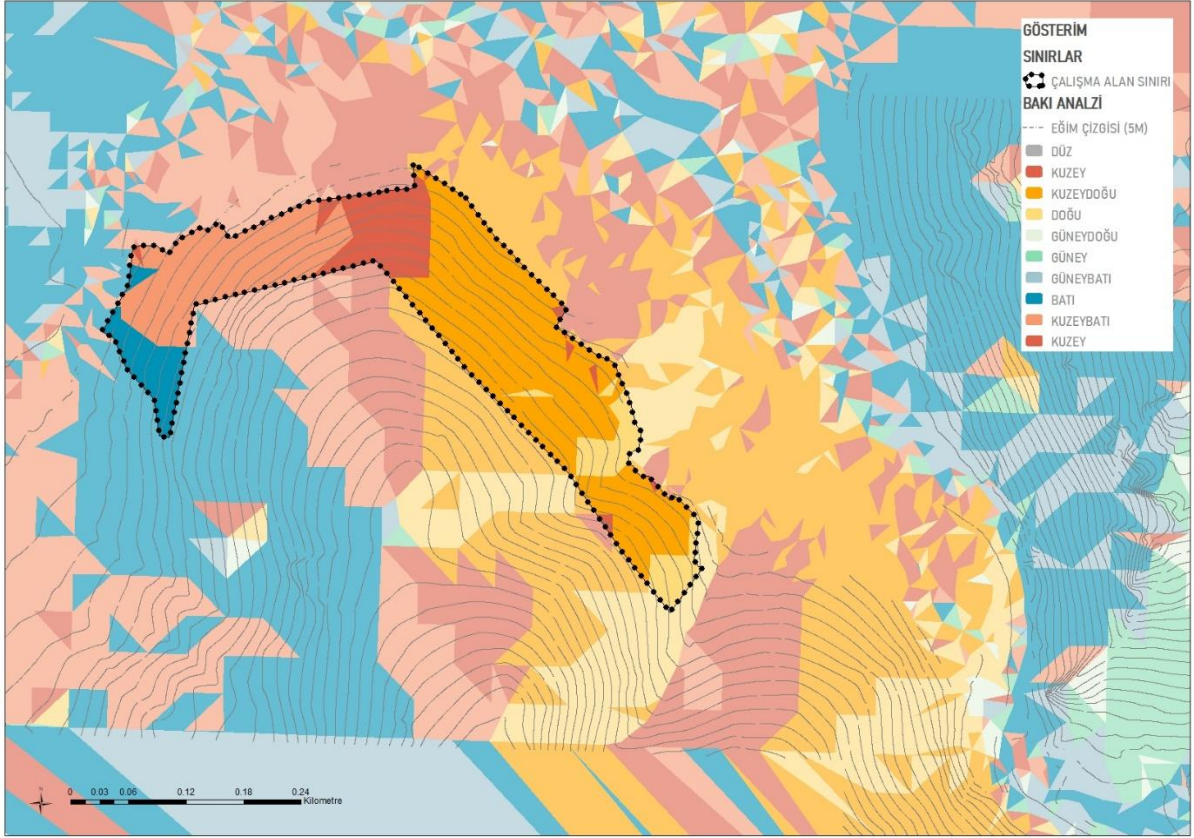
Harita 7: Eğim Analizi

7.1.3. Bakı Analizi

Alanın doğusunda doğu ve kuzeydoğu yönelişleri; batısında batı, kuzeybatı yönelişleri bulunmaktadır. Alanın %49'u kuzeydoğu, %26'sı kuzeybatı, %15'i kuzey ve %6'sı batı, %4'ü doğu yönelişine sahiptir.



Grafik 6: Bakı Analizi Yöneliş Dağılımı



Harita 8: Bakı Analizi

7.2. İKLİM ve BİTKİ ÖRTÜSÜ

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

Balıkesir 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 $-12,3^{\circ}\text{C}$, en yüksek sıcaklık $+37^{\circ}\text{C}$ olarak ölçülmüştür. Balıkesir ilinin yıllık ortalama sıcaklığı $14,5^{\circ}\text{C}$ 'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 601 mm'dir. Yağış en çok ocak ve mayıs aylarında düşmektedir. İlde günümüze kadar kaydedilen en yüksek sıcaklık değeri $43,7^{\circ}\text{C}$ ile 23 Ağustos 1948'de, en düşük sıcaklık değeri ise $-21,8^{\circ}\text{C}$ ile 13 Ocak 1947'de ölçülmüştür. (Climate-Data, 2022)

Tablo 2: Balıkesir İli İklim Tablosu

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

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

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. Kayın ormanları içinde yer yer meşe, dişbudak, ıhlamur, kestane gibi yayvan yapraklı ağaçlar da bulunmaktadır. Rakım yükseldikçe karaçamlardan oluşan iğne yapraklı ağaçlar görülmektedir.

İlin batısına düşen Kazdağı ve çevresi, karaçam ormanlarının kapladığı en geniş alanları oluşturmaktadır. Bu dağlık alanda ortaya çıkan ve “kazdağı köknarı” denilen köknar türü, 1.200 m'den daha yukarı düzeylerde, karaçam ve kayınlarla birlikte doruklara kadar yayılım göstermektedir. Dağların güneye bakan yamaçlarında ve ilin güneyinde yer alan kuru ormanlarda ise meşeler yaygındır. Bu ormanlar yükseklik azaldıkça bodurlaşarak çalılık halini almaktadır. Yüksekliğin en az olduğu alanlar da ovalık alanlar görülmektedir.

7.3. DEPREMSELLİK

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



Harita 9: Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod Nolu "TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada Balıkesir ilinin en büyük yer ivmesi 0,2 ile 0,3 değer aralığındadır.

7.4. YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama alanına dair hazırlanan 27.09.2024 onay tarihli Balıkesir İli Havran ilçesi Büyükdere Mahallesi içerisinde yer alan 7.53 ha alanın İmar Planına Esas Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporu'nda; planlama alanı "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1)-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

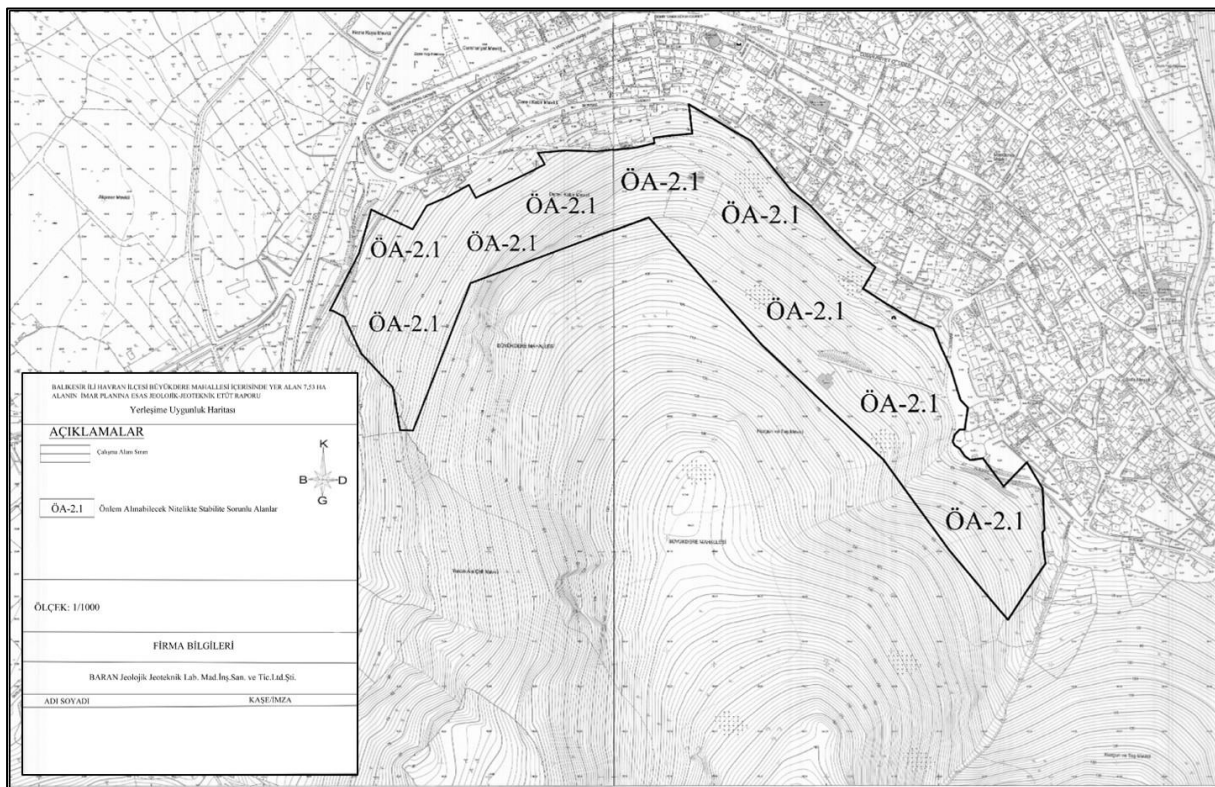
Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Orta Miyosen-Alt Pliyosen yaşlı Soma Formasyona ait bej renkli kırıklı çakıllı kireçtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20-30 arasında değişmektedir. Soma formasyona ait kaya birimler RQD'ye göre çok kötü ve kötü kayaç, nokta yükleme göre düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre düşük kayaç grubundadır. Bu alanlarda eğim değerlerinin fazla olması (%20-30 arasında),

topografyanın kırıklı bir yapı sunması ve alanda ondüleli yapıların varlığı nedeni ile elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Soma Formasyona ait bej renkli kırıklı çatlaklı kireçtaşı içerdiğinden bu seviyerin su ile teması sonrası erime yapılarına bağlı çökmelerin gelişebileceği hesap edilerek zemin ve temel etütlerde Soma Formasyonu içerisinde karstlaşma seviyelere rastlanması durumunda ayrıntılı zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, sıvılaşıma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Beledıyesının kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı” hükümlerine uyulmalıdır.



Harita 10: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

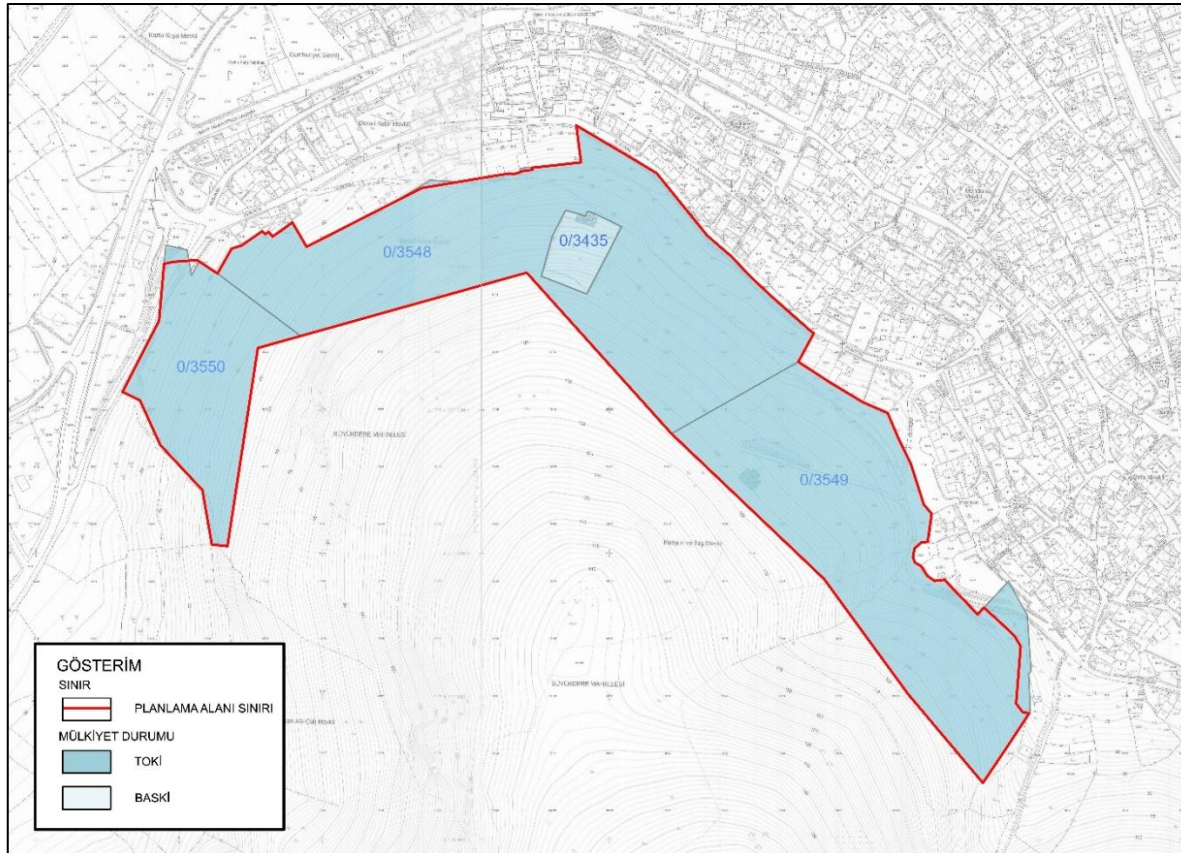
8. FİZİKİ YAPI

8.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Balıkesir ili, Havran ilçesi, Büyükdere Mahallesi'nde bulunan 0 ada 3550, 3548, 3549 ve 3435 parsellerden oluşmaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü 7,4 ha olup, alan içerisinde TOKİ ve BASKİ'ye ait parseller bulunmaktadır. Mülkiyet Analizi dağılımında %97,1 oranı ile en büyük alana sahip parseller TOKİ'ye aittir.

Tablo 3: Mülkiyet Analizi Dağılımı

ADA/PARSEL	MALİK TİPİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
0/3550	TOKİ	11.124,27	15,0%
0/3548	TOKİ	34.451,10	46,5%
0/3549	TOKİ	26.390,95	35,6%
0/3435	BASKİ	2.012,47	2,7%
Tescil Harici	-	54,70	0,2%
TOPLAM	-	74.033,49	100,0%



Harita 11: Mülkiyet Analizi

9. PLAN DURUMU

9.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 20.08.2014 tarih ve Bakanlık Makamının 13549 sayılı Olur'u ile onaylanan Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tarım Alanı, Orman Alanı, Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, Sulama Alanı'nda 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.

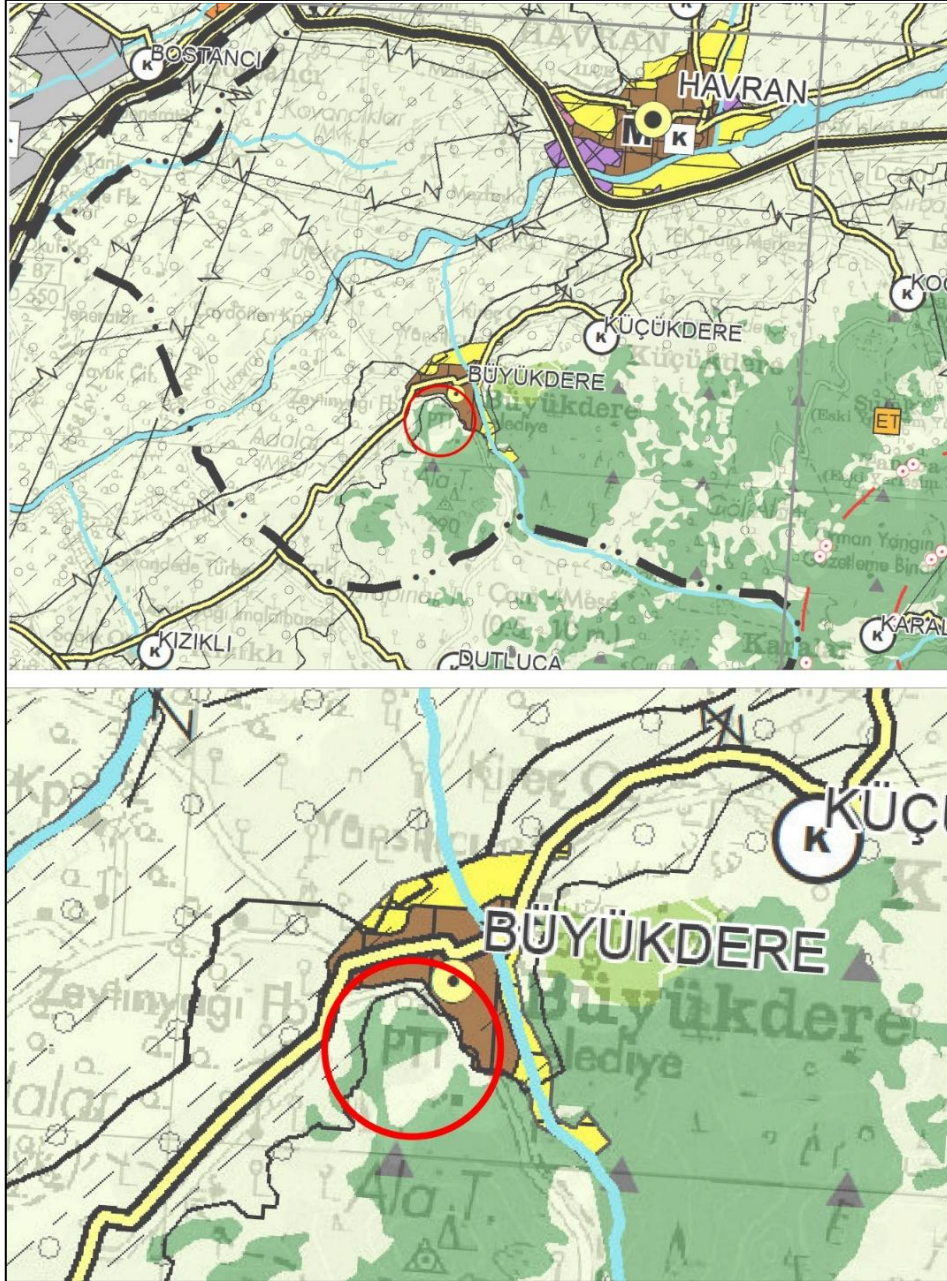
Orman Alanları

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.

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*

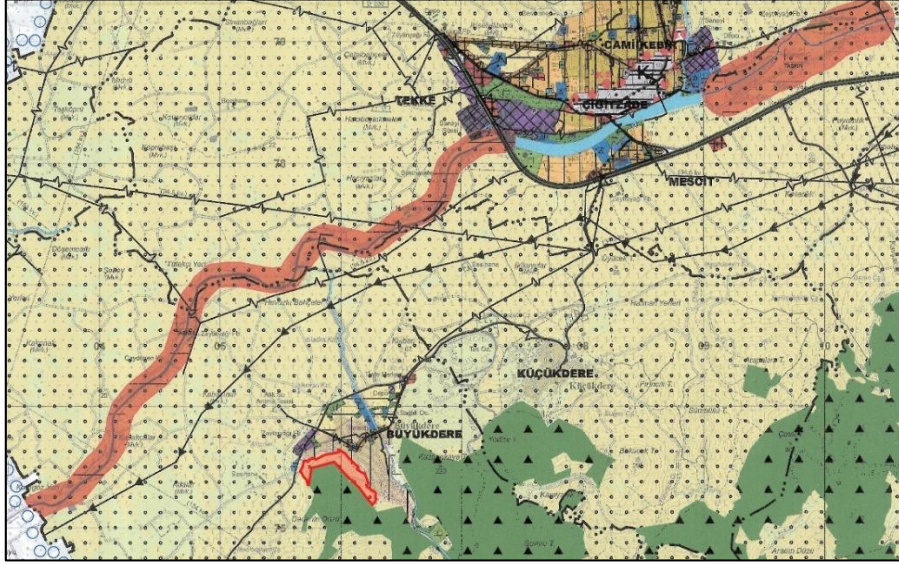
gelişmiş alanlarda ise bu plan kapsamında 2040 yılı plan kabulüne uygun olarak; yasal, yapay ve doğal eşiklere bağlı, mekânsal kullanıma ilişkin niteliğin devamı, yenilenmesi, kullanım niteliğinin değiştirilmesi veya tamamen mekânsal kullanımın önlenmesi gibi stratejilerle değerlendirilmiştir. Koruma 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.



Harita 12:Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

9.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

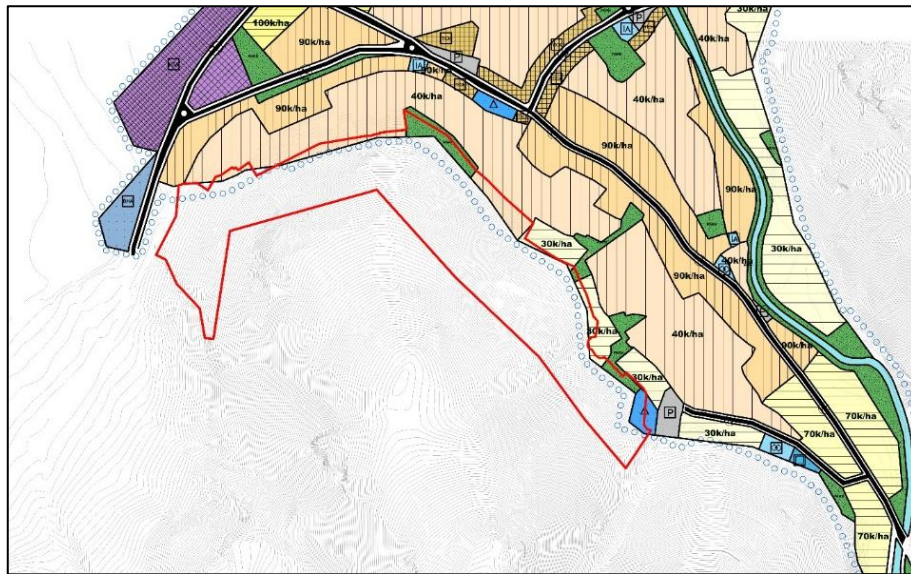
Planlama alanı 30.01.2024 tarih ve 79 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Havran 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı ve Orman Alanı fonksiyonlarında yer almaktadır.



Harita 13: Meri Havran 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

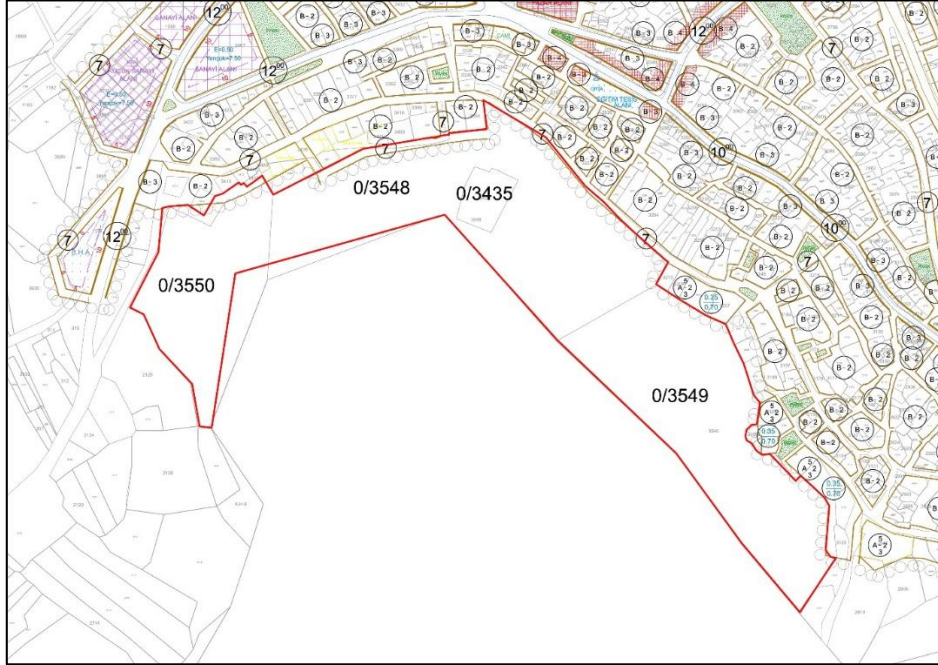
Planlama alanının kuzey kısmı 26.11.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Havran (Büyükdere) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda park, düşük yoğunluklu konut alanı ve eğitim fonksiyonlarında kalmaktadır. Planlama alanın büyük bir kısmı plansız alanda kalmaktadır.



Harita 14: Meri 1/5000 Ölçekli Havran (Büyükdere) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

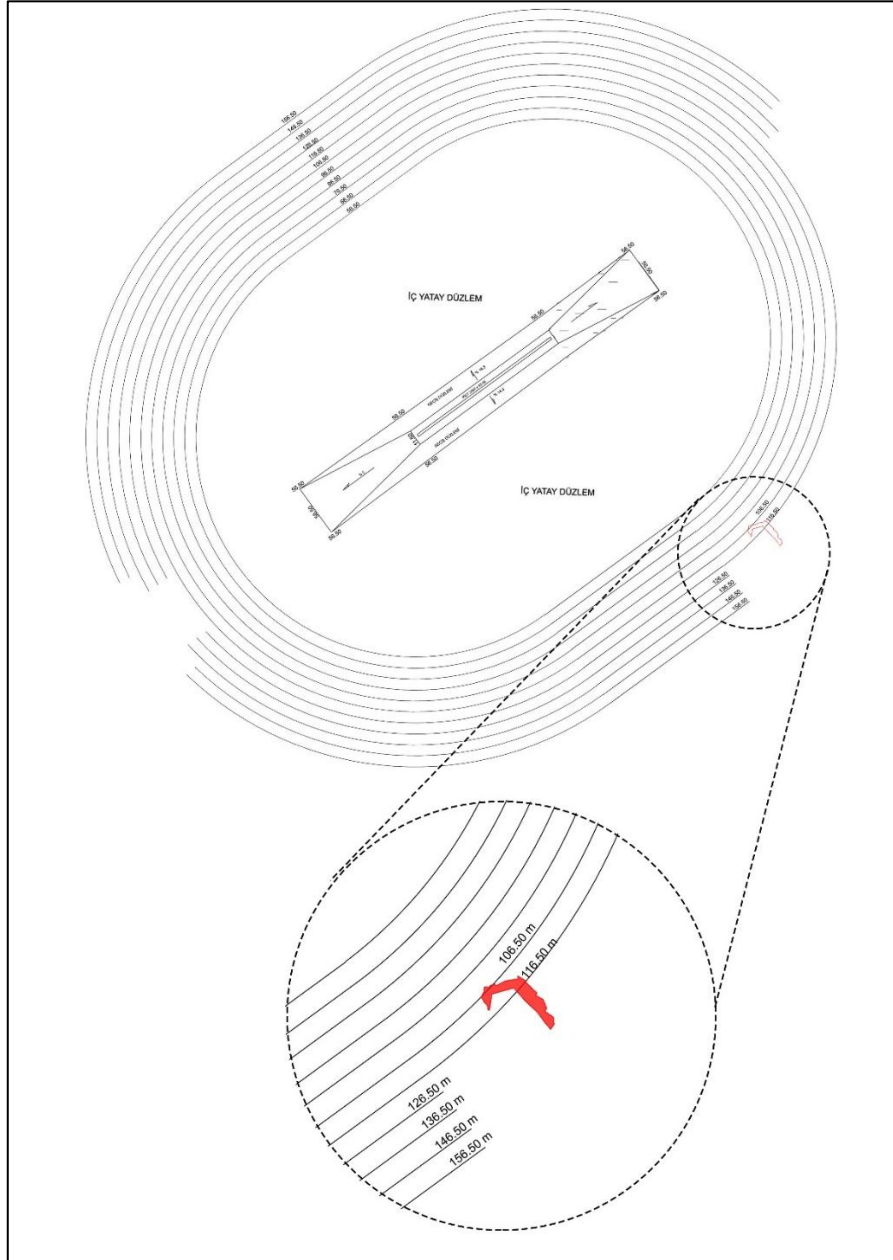
Planlama alanının kuzey kısımları 1/1.000 ölçekli meri imar planında; konut ve yol fonksiyonlarında kalmaktadır. Planlama alanın büyük bir kısmı plansız alanda kalmaktadır.



Harita 15: Meri 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı

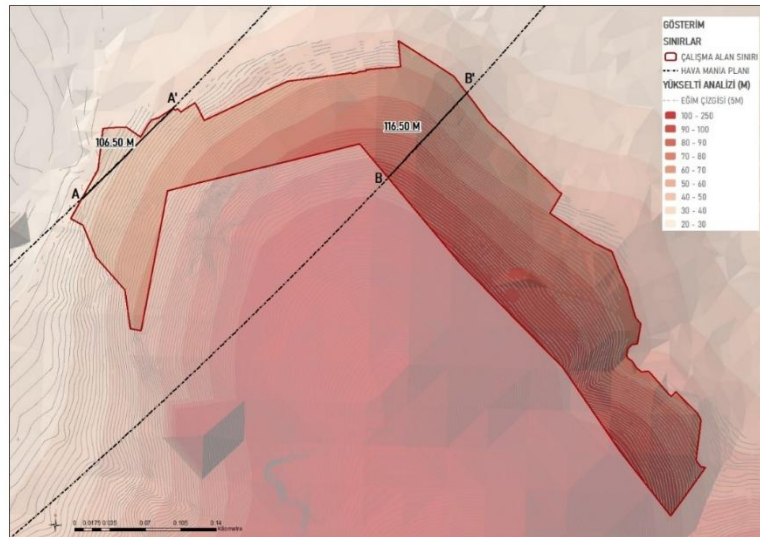
9.4. HAVA MANİA PLANI

Planlama alanı Balıkesir Koca Seyit Havaalanı Mânia Planı konik yüzey sınırlarında kalmaktadır. Bu başlık altında Hava Mania Planı'nın planlama alanı üzerindeki yükseklik kısıtlamaları incelenmiştir. Planlama alanının kuzeybatısında bulunan havaalanı pistinden güneydoğuya doğru gidildikçe maksimum yapılaşabilir yükseklik değerinin arttığı görülmektedir.



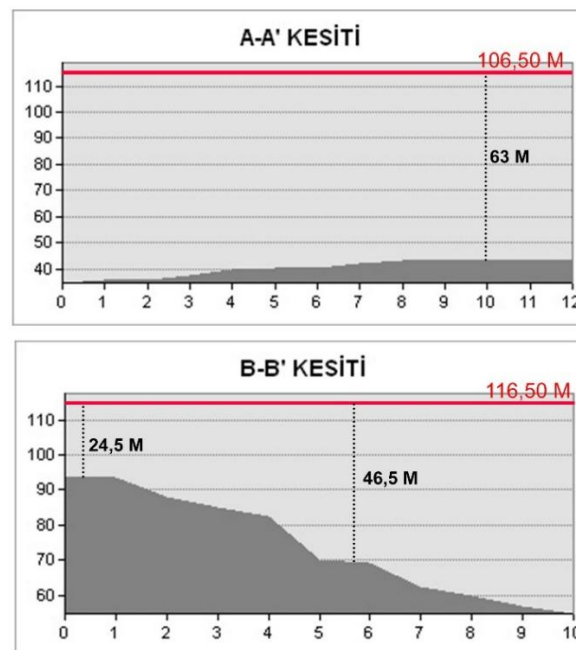
Harita 16:Balıkesir Koca Seyit Havaalanı Mânia Planı

Planlama alanı içerisinde hava mania planına göre; maksimum yükseklik sınırları 106,50 metre ve 116,50 metre olduğu alanlardan kesitler alınarak, planlama alanında yerleşilebilirlik durumu incelenmiştir. A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 106,50 metre olup A-A' kesiti alınan alanda yapı yüksekliği 63 metre yüksekliğin altında olmalıdır. B-B' kesitine göre kesit alınan kısımda yapılaşabilecek maksimum yükseklik 116,50 metre olup B-B' kesiti alınan alanda yapı yüksekliği 24,5 ve 46,5 metre yüksekliğin altında olmalıdır.



Harita 17:Planlama Alanı Hava Mania Planı

Grafik 7:Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları



10. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

Planlama Alanı Mevcut Donatılar Etki Alanı

Planlama alanı içerisinde donatı alanı bulunmamakla birlikte, planlama alanın bir kısmı, çevresinde yer alan Pazaryeri Sağlık Meslek Lisesi hizmet etki alanında yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne* göre imar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500

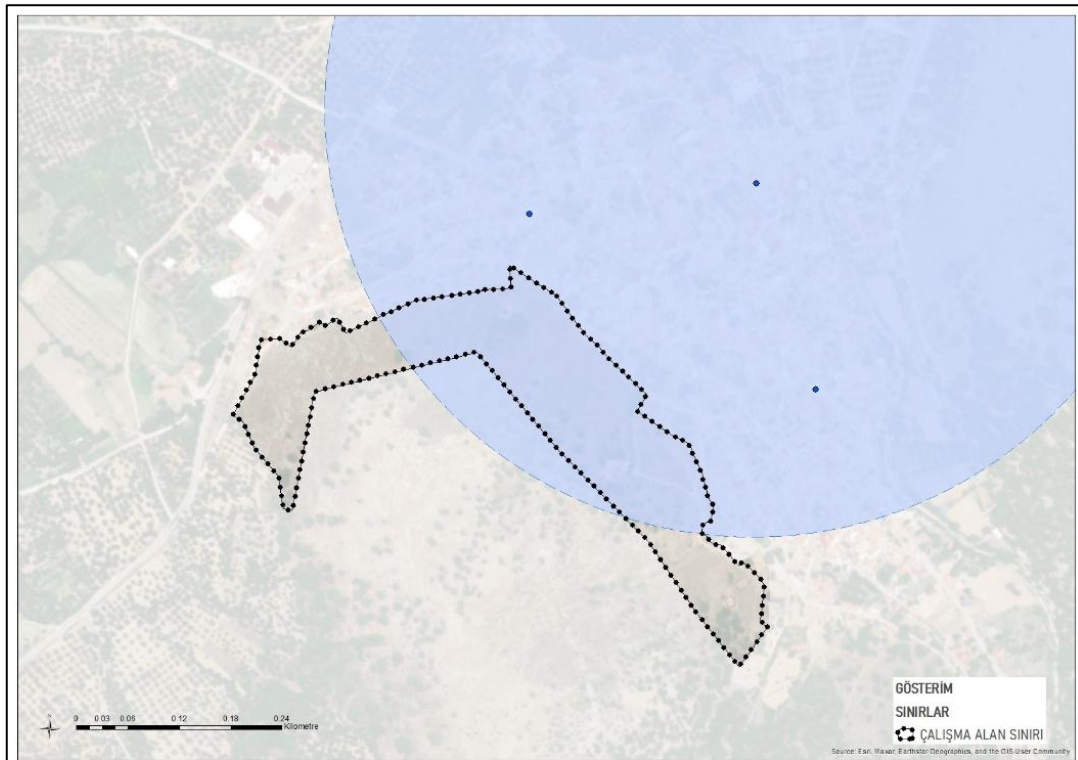
metre, mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Planlama alanı mevcut ilkokulların etki alanının dışında kalmaktadır.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12*

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

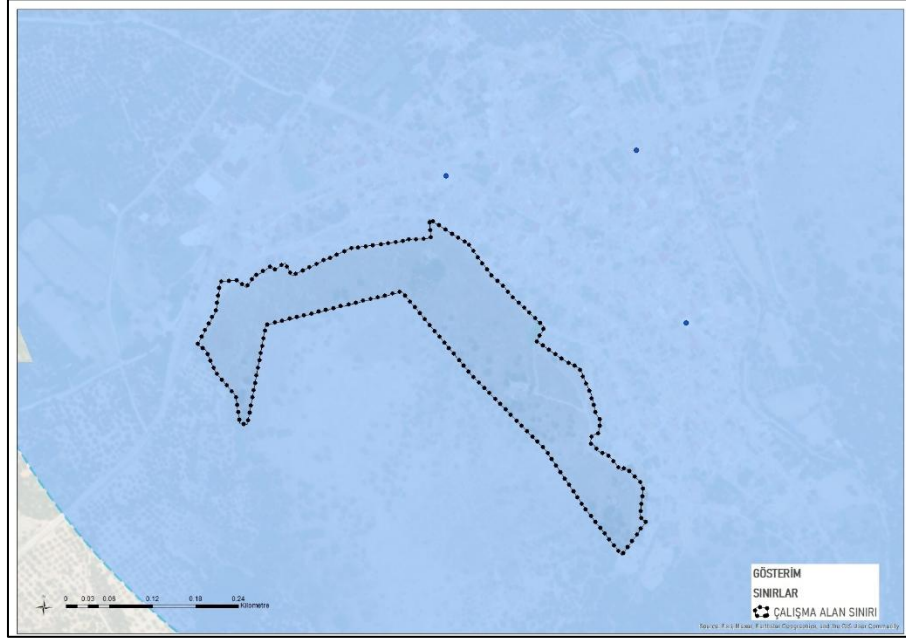
(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

Planlama alanı çevresinde 1 adet ilkokul bulunmaktadır. Planlama alanı mevcut ilkokulun etki alanına kısmen girmektedir.



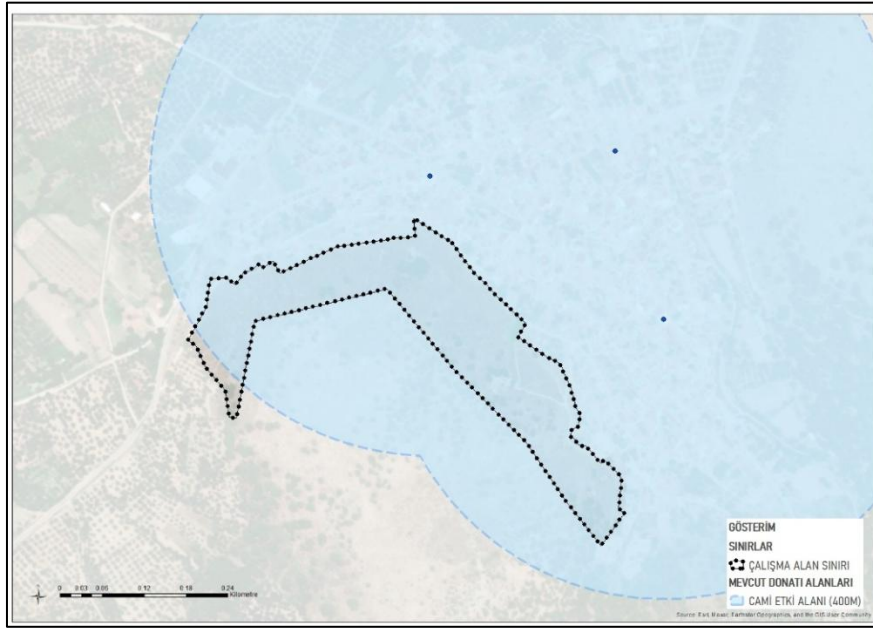
Harita 18: Mevcut İlkokullar Etki Alanı

Planlama alanı çevresinde 1 adet ortaokul bulunmaktadır. Ortaokulların etki alanı Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği göz önüne alındığında meri plandaki ortaokul alanları, planlama alanının tamamına hizmet etmektedir.



Harita 19: Mevcut Ortaokul Etki Alanı

Planlama alanın çevresinde yer alan ibadet alanları 400 metre erişim mesafesi dikkate alındığında, planlama alanı kısmen etki alanında kalmaktadır.



Harita 20: Mevcut İbadet Alanları (Cami) Etki Alanları

Planlama Alanı Meri Plan Donatı Etki Alanı

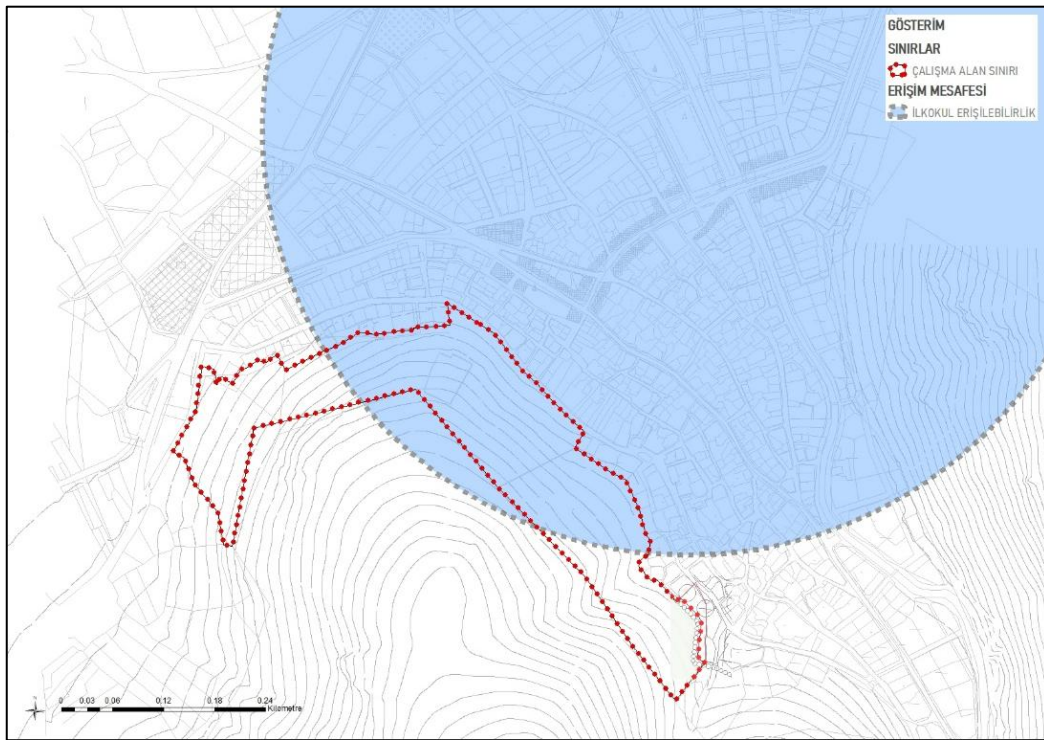
1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı'nda yer alan donatı etki alanları incelenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne* göre imar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500

metre, mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Planlama alanı meri planda yer alan ilkokulların kısmen etki alanında kalmaktadır.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12*

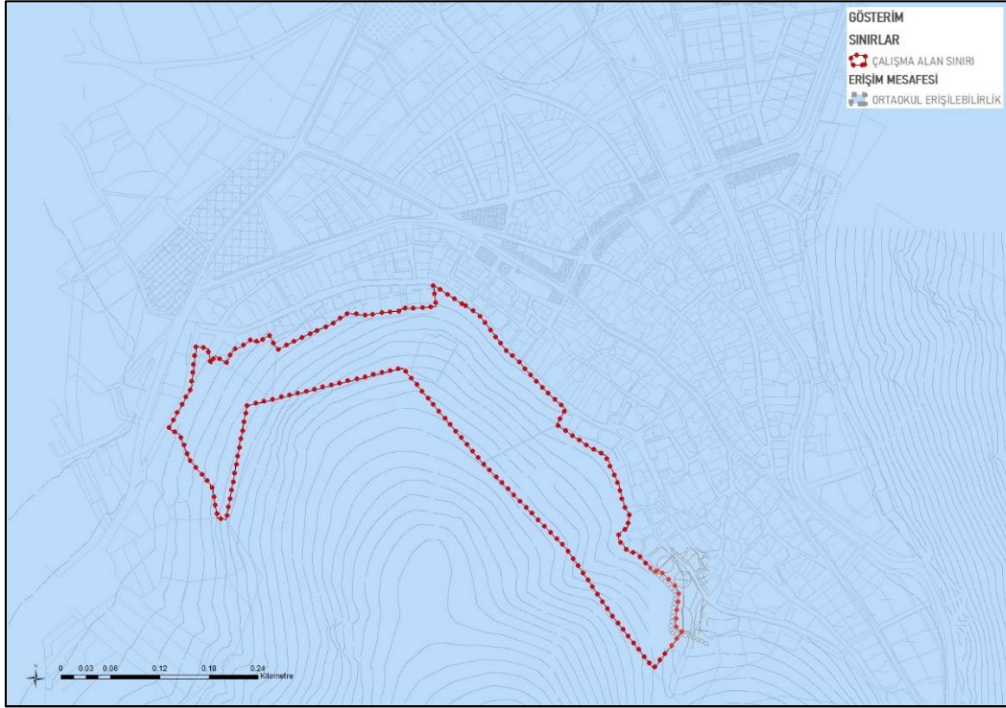
(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.



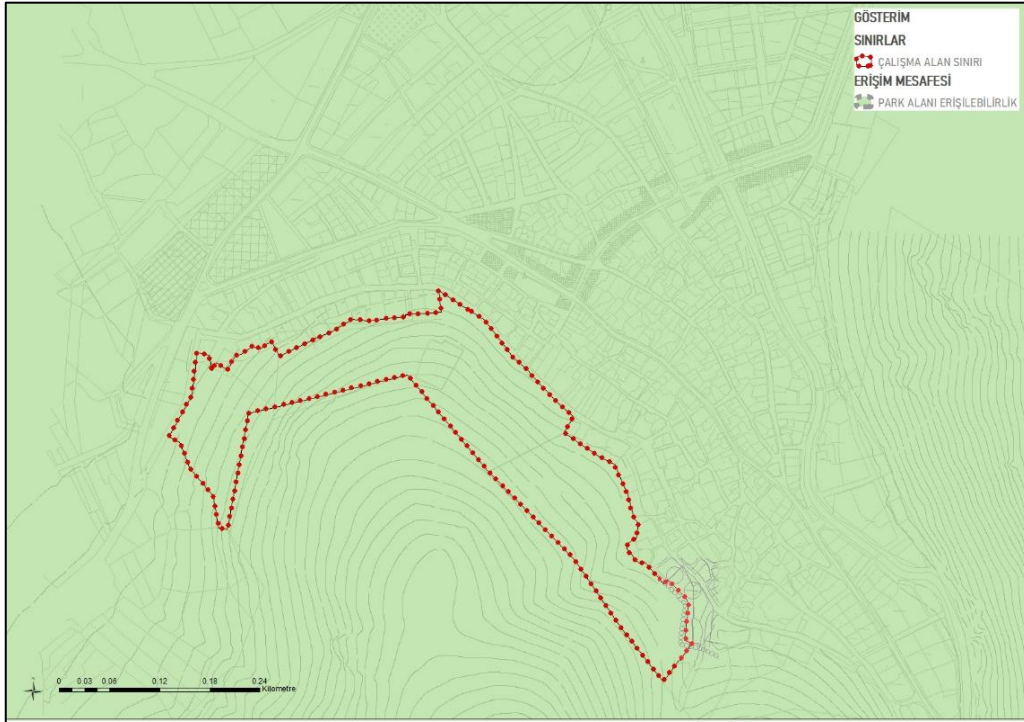
Harita 21: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı İlkokullar Etki Alanı

Ortaokulların etki alanı Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği göz önüne alındığında meri plandaki ortaokul alanları, planlama alanının tamamına hizmet etmektedir.



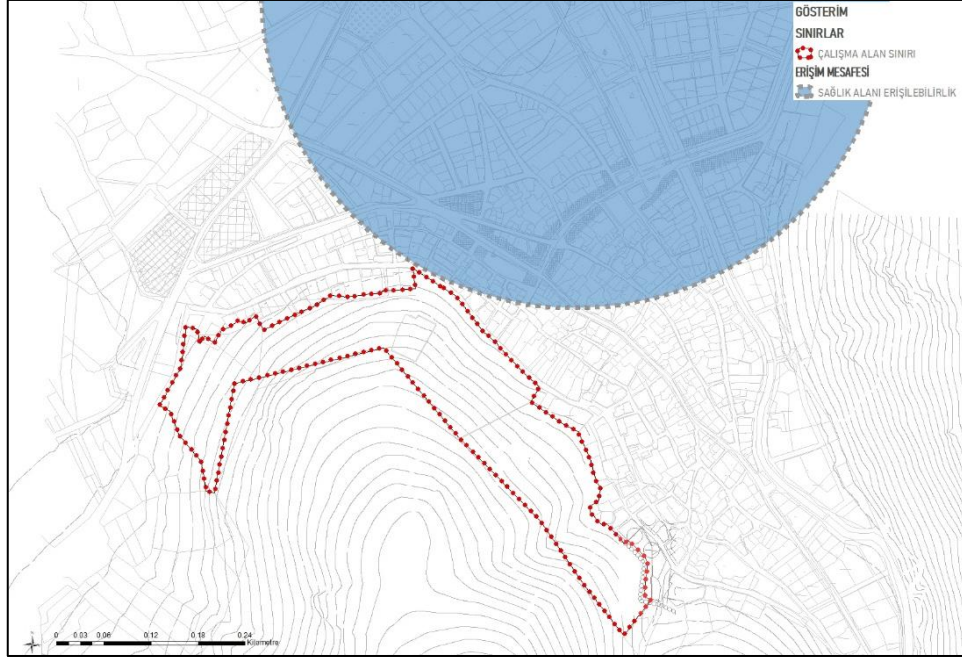
Harita 22: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı Ortaokullar Etki Alanı

Meri planda yer alan park alanları 500 metre etki alanı dikkate alındığında, planlama alanının tamamına hizmet etmektedir.



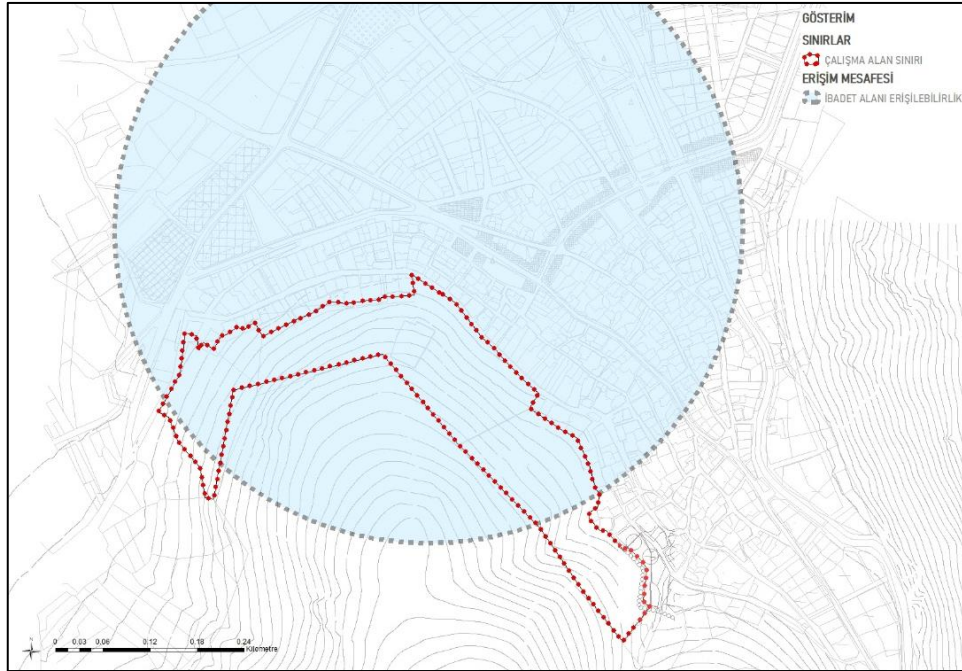
Harita 23: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı Park Etki Alanı

Planlama alanın çevresinde yer alan sağlık alanları 500 metre erişim mesafesi dikkate alındığında, planlama alanı dışarıda kalmıştır. Ayrıca kurum görüşü olarak da bir sağlık tesisi alanı gerekliliği de belirtilmiştir.



Harita 24: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı Sağlık Alanları Etki Alanları

Planlama alanın çevresinde yer alan ibadet alanları 400 metre erişim mesafesi dikkate alındığında, planlama alanı kısmen etki alanında kalmaktadır.



Harita 25: 1/1000 Ölçekli Havran Uygulama İmar Planı İbadet Alanları Etki Alanları

11. KURUM GÖRÜŞLERİ

Balıkesir İli, Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesi 0 Ada 3548, 3549, 3550, 3435 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ilişkin;

T.C. Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 12.09.2022 tarih ve 376496 sayılı kurum görüşünde; *"Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda İmar Planı yapımında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2614088 sayılı kurum görüşünde; *"İlgi yazınız ekinde koordinatları verilen parsellerde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 4594888 sayılı kurum görüşünde; *"İlgi yazınıza konu İlimiz, Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait 3548, 3549, 3550 no.lu parseller hakkında Edremit Kaymakamlığından (Milli Emlak Müdürlüğü/Havran Milli Emlak Şefliği) alınan 15.09.2022 tarih ve 4569014 sayılı yazı ve ekleri yazımız ekinde gönderilmiştir".* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Edremit Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü (Havran Milli Emlak Şefliği)'nün 4569014 sayılı kurum görüşünde; *"İlgide kayıtlı yazınıza konu; Büyükdere Mahallesinde bulunan Mülkiyeti Hazineye ait 3548 parselin ortasında bulunan 3435 parselde 2020 m2 yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresine ait olduğu anlaşılmıştır. Büyükdere Mahallesinde bulunan 3548-3549 numaralı Ham Toprak vasıflı parsellerin Bakanlığımız (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) tarafından Rezerv Yapı Alanı belirlenmesi talepli yazıları ile, taşınmazların rezerv yapı alanı olarak kullanılabileceği bildirilmiş olup 3550 parseldeki Hazine taşınmazı üzerinde herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü'nün 26.09.2022 tarih ve 2693287 sayılı kurum görüşünde; *"Söz konusu alan/parsel, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, toplulaştırma*



sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerden 3550 parselin büyük bir bölümü; işletme aşamasındaki Havran ovası sol sahil sulama sahasında kalmaktadır. Planlama alanının, sulama sahasında kalan bölümünde, herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır. Tarım dışı kullanım talebinden dolayı yerleri değişecek mühendislik yapısı, tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında ilave yatırım ihtiyacı ve talepten dolayı atıl hale gelecek "mevcut tesis yatırım maliyeti" bulunmadığı tespit edilmiştir. Konunun, tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanımına ilişkin 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Toprak Koruma Kurulu) tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 2903685 sayılı kurum görüşünde; *“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.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 23.09.2022 tarih ve 58769734 sayılı kurum görüşünde; *“Plan çalışmaları hakkındaki İlgi (b) yazınız ekinde yer alan sınır krokisinde, Kurumumuz Mevzuatı açısından sakınca olup olmadığını bildirir İlgi (a) Bakanlık görüşümüz yazımız ekinde gönderilmiştir.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü’nün 20.09.2022 tarih ve 58336481 sayılı kurum görüşünde; *“Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmektedir.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü’nün 27.09.2022 tarih ve 945077 sayılı kurum görüşünde; *“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki yollara cephe teşkil etmediği tespit edilmiş olup imar planı*



çalışmalarının yapılması hususunda İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 2963719 sayılı kurum görüşünde; *“14.09.2022 tarihinde Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerlerine gidilerek gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapılmıştır. Yazınız ekinde sunulan haritada konumları ve koordinatları belirtilen alanlarda 2863 sayılı yasanın 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescili olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak; görüş talep edilen alanlarda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığının izine rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulup, 2863 sayılı yasanın "Haber Verme Zorunluluğu" başlığının 4.Maddesi gereği konunun en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara, diğer yerlerde mülki idare amirine bildirilmesi koşulu ile orman İmar Planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 12.09.2022 tarih ve E-2022320096 sayılı görüşünde; *“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 12.09.2022 tarihinde yapılan alan sorgulamasında, 7,58 hektar büyüklüğündeki proje alanı ile girişimli olan yürürlükte herhangi bir maden ruhsat hakkı bulunmadığı tespit edilmiş olup, Konut Alanı projesinin ekte belirtilen koordinatlar dâhilindeki toplam 7,58 hektar alanda yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3432942 sayılı Konut Alanı projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu’nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.”* şeklinde belirtilmiştir.



Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 20.10.2022 tarih ve 1618338 sayılı kurum görüşünde; *"Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerî alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Akaryakıt İkmal ve NATO Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı'nın 269518 sayılı kurum görüşünde; *"Söz konusu parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 22.09.2022 tarih ve 5705428 sayılı kurum görüşünde; *"6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, İdarenizce yapılacak planlama çalışmalarında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.09.2022 tarih ve 045.99 sayılı kurum görüşünde; *"Bu plan ve projeler, yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımalı ve imar planı ana kararlarını bozmamalı sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamalıdır. Müdürlüğümüz mevzuatı açısından yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde bahsedilen imar planlarının yapılmasında- uygulanmasında sakınca oluşturmayacaktır."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 769 sayılı kurum görüşünde; *"İlimiz Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesi 3435, 3548, 3549 ve 3550 parsellerdeki taşınmazlarda planlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas olmak üzere, bahse konu taşınmazlarda 1000 metrekaarelik bir alanının "sağlık tesisi alanı" olarak yapılması hususunda..."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 23.09.2022 tarih ve 39562 sayılı kurum görüşünde; *"Yapılan inceleme*



neticesinde söz konusu planlama çalışma bölgesinin ülkemizde bulunan sivil hava ulaşımına açık Balıkesir Koca Seyit Havaalanı Mânia Planı konik yüzey sınırlarında kaldığı tespit edilmiş olup, bu ve müteakip süreçte yapılacak her türlü yapılaşma ve imar düzenlemeleri hakkında bir örneği Ek'te gönderilmekte olan İlgi (b) yazımız kapsamında icra edilmesi hususunda..." şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 08.03.2022 tarih ve 29950 sayılı kurum görüşünde; *"Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mânîa planı kriterleri ve plan notlarına uyulması, şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir. Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, Bakanlıklarca bünyelerinde bulunan genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim."* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 12.09.2022 tarih ve 4012257/10 sayılı kurum görüşünde; *"Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 20/09/2021 tarihli ve 2814179 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin h ve k bentlerinde, "...yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek" ve "Sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, arazi vasfının değiştirilmesine yönelik çalışmaları yürütmek" hükümleri yer almaktadır. İlgi yazınız eklerinin incelenmesi neticesinde mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlığımızca planlanan Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine yada yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı), Sınai Gaz Depolanması olduğu görülmemekte, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlığımız sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerekmektedir."* şeklinde belirtilmiştir.



T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2022 tarih ve 1420141 sayılı kurum görüşünde; *“Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.”* şeklinde belirtilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Edremit İşletme Müdürlüğü'nün kurum görüşünde; *“Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesi, 3548, 3549, 3550 nolu parsellerin üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiştir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın Konut Alanı olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde problemi Trafo yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Bahse konu olan parseller üzerinde Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 18.07.2023 tarih ve 10560776 sayılı kurum görüşünde; *“taşınmazlar üzerinde, "Toplu Konut" amaçlı "1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılması, ekteki 04.07.2023 Onay tarihli Toprak Koruma Projesine uyulması ve Balıkesir Su Kanalizasyon İdaresi (baski) Genel Müdürlüğü'nün 27.09.2022 tarih ve E-49113334-220.06-60716 sayılı yazılarında 3548, 3435, 3549 parsel içerisindeki Baski Genel Müdürlüğüne ait içme suyu boru hatları ve su deposunun bulunduğu, söz konusu alana herhangi bir inşaat ve imar planı yapılması durumunda mevcut su hatların ve su deposunun korunması, gerekli görülmesi durumunda deplasé işleminin yapılması, inşaat yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Havran Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla; 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrası "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." hükmü gereğince yazımın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması şartıyla uygun görülmüştür.”* şeklinde belirtilmiştir.



Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, BASKİ Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 27.09.2022 tarih ve 60713/60717 sayılı kurum görüşünde; “Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 23.09.2022 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; 3548 parselin içindeki, 3435 parselde Baski Genel Müdürlüğümüze ait ITRF96-3 Derece Y:505987.09, X:4377333.70 koordinatlarında 70' lik Kargir su deposu ve bahçesinin, hatlarının, 3549 parselin içinde, ITRF96-3 derece Y:506100.83, X:4377153,34 koordinatlarında 300' lük Beton içme suyu deposunun bulunduğu ve Ø125' lik PVC ve Ø160' lik HDPE içme suyu hatlarının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu alana herhangi bir inşaat veya imar planı yapılması durumunda, inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hatların korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Havran Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmazlara “Konut Alanı” amaçlı “1/5000 Nazım İmar Planı” yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

Aksa Doğalgaz'ın 22.11.2022 tarih ve 14639 sayılı kurum görüşünde; “Balıkesir ili Havran ilçesi Büyükdere mahallesi 3548, 3549, 3550 ve 3435 parsellerde Aksa Balıkesir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'ne ait herhangi bir altyapı, yer üstü tesis veya proje bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2022 tarih ve 108885 sayılı kurum görüşünde; “İlgi a yazıya konu parseller; 1/100.000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale çevre düzeni planında "Tarım Alanı, Orman Alanı, Kentsel Meskun Alan, Sulama Alanı" fonksiyonu alanlardan etkilenmekte olup söz konusu parsellerin bir kısmına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Düşük ve Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı, Seyrek Yoğunluklu Gelişime Konut Alanı, Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan" fonksiyonunda kalmaktadır. İlgi a yazısı ile; Havran ilçesi, Büyükdere mahallesi, 3548, 3549, 3550 nolu parseller üzerinde yapılması planlanan toplu konut yapımı aşamasında; Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi ç-d-e-f-g-ğ-h yazılarında belirtilen görüş ve önerilere uyulması, 3194 sayılı imar Kanununun 8. maddesinin e bendi kapsamında ilgili



diğer kurum/ kuruluş/ birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması, 3194 sayılı imar kanunu mekansal planlar yapım yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Arıtma Tesisi Dairesi Başkanlığı’nın 27.09.2022 tarih ve 60717 sayılı kurum görüşünde; *“Söz konusu alana herhangi bir inşaat veya imar planı yapılması durumunda, inşaat imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hatların korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaat yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Havran Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmazlara plan çalışması yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı’nın 10.10.2022 tarih ve 105688 sayılı kurum görüşünde; *“Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Meri ve Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporuna rastlanmamıştır. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı’nın 06.10.2022 tarih ve 105083 sayılı kurum görüşünde; *“Söz konusu alanda daire başkanlığımızca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmamaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 26.09.2022 tarih ve 103016 sayılı kurum görüşünde; *“Söz konusu projeye esas alan kapsamında Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve konu ile alakalı diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine uyulması hususunda...”* şeklinde belirtilmiştir.



T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 27.09.2022 tarih ve 103235 sayılı kurum görüşünde; *“Balıkesir ili havran ilçesi Büyükdere Mahallesinde bulunan mülkiyeti hazineye ait 3548, 3549, 3550 nolu parseller ile planlama bütünlüğü sağlanması amacıyla 3548 parselin ortasında bulunan ve BASKİ ye ait kagir su deposu ve bahçesi niteliğinde bulunan 2020 m² yüzölçümü sahip 3435 parselde imar planı yapılmasında daire başkanlığımızca herhangi bir görüş , öneri ve yatırım projemiz bulunmamaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir.

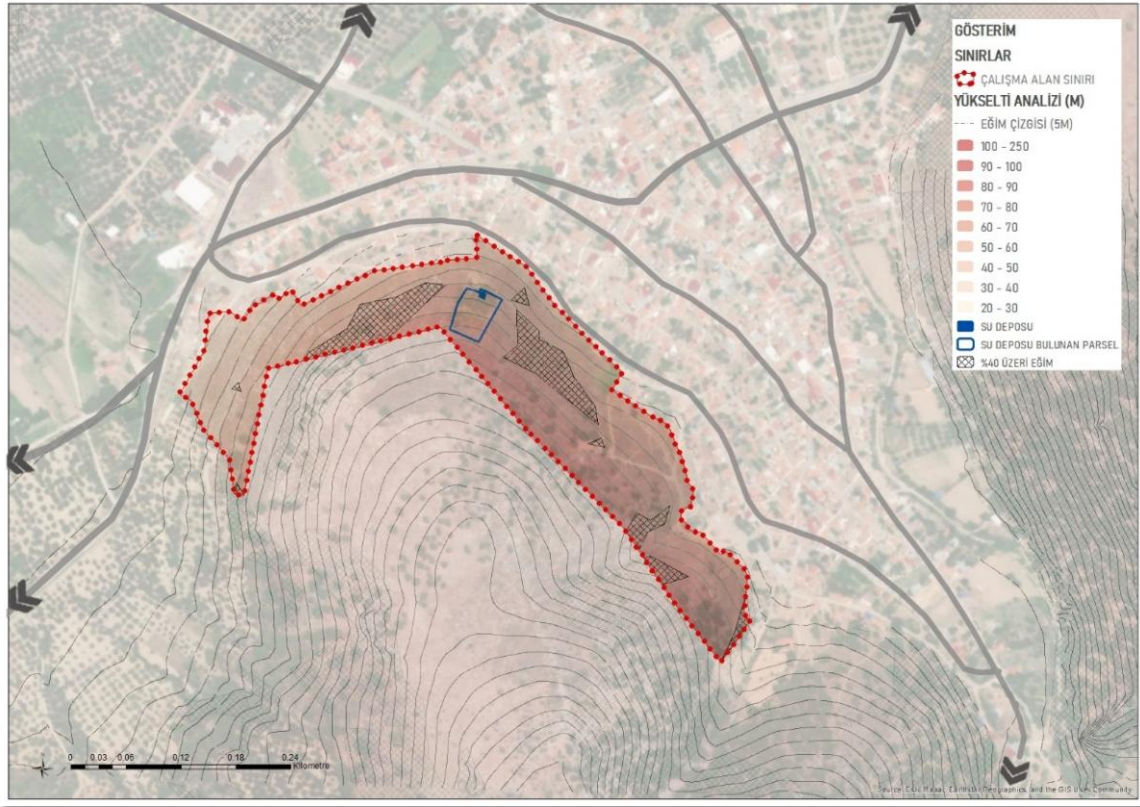
T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2022 tarih ve 103537 sayılı kurum görüşünde; *“2022 yılı 100 bin sosyal konut projesi kapsamında ilimiz, , Havran İlçesi, Büyükdere Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 3548,3549,3550 nolu parseller ile planlama bütünlüğü sağlanması amacıyla 3548 parselin ortasında bulunan ve BASKİ ye ait kargır su deposu ve bahçesi niteliğinde bulunan 2020 m² yüzölçümü sahip 3435 parselde hazırlanacak olan plan çalışmalarına ilişkin Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir.

12.SENTEZ

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.

Planlama alanı 7,4 ha büyüklüğe sahip olup, alanın kuzeyinde ve batısında tarım alanları, yaklaşık 5,9 km kuzeyinde Havran ilçe merkezi bulunmaktadır. Planlama alanı ilçede yer alan Havran Devlet Hastanesi'ne 4 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanına 5 km kuş uçuşu mesafede, Balıkesir Koca Seyit Havalimanı bulunmaktadır. Planlama alanından havalimanına Balıkesir- Edremit Yolunu kullanılarak 13 km yol katedilerek erişim sağlanabilmektedir.

Planlama alanının eğim analizine bakıldığında; alanın %4'ü %0-20 eğim aralığında, %18'i %20-30 eğim aralığında, %63'ü %30-40 eğim aralığında, %14'ü %40-50 eğim aralığında, %1'i %50-60 eğim aralığındadır.



Harita 26: Planlama Alanı Eşik Analizi

13. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Balıkesir ili, Havran ilçesi, Büyükdere Mahallesi'nde konumlanmakta olup; Meri Uygulama İmar Planında, alanın bir kısmı Konut Alanı ile Yol Alanı ve büyük bir kısmı plansız alanda kalmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 7,4 hektardır.

Planlama alanı, Balıkesir'in Havran ilçesinde yerleşik alanın güneyinde yer almaktadır. Çevresinde dağınık kırsal yerleşimler ve tarım alanları bulunmaktadır. Bölgesel ihtiyaçlar, mevcut ulaşım bağlantıları, çevresindeki donatı etki alanları, alanın jeolojik yapısı ve kurum görüşleri doğrultusunda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanının "Tarım Alanı", "Orman Alanı", "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan", "Sulama Alanı" kaldığı görülmektedir. Plandaki şematik gösterimlerden ölçü alınamayacağı için planın 6.2 sayılı hükmü doğrultusunda alt ölçekli planlara başvurulmuştur. Ayrıca Genel Hükümler başlığı altında yer alan 6.15 sayılı plan hükmünde "Bu plan kapsamında kentsel ve kırsal gelişme aksı dışında gereksinim duyulması halinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetler ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında



Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar, bu planın ilkeleri doğrultusunda irdelenir ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşüne sunulur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar ilgili idaresince onaylanır. Kentsel ve kırsal gelişim aksı içinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde İlgili İdaresi'nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir.” hükmü yer almaktadır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Tarım Alanı, Orman Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Bölge için yapılan 1/5.000 ölçekli Havran (Büyükdere) Nazım İmar Planı'nda planlama alanı, park, düşük yoğunluklu konut alanı ve eğitim fonksiyonlarında kalmaktadır. Planlama alanının büyük bir kısmı nazım imar planında plansız alanda kalmaktadır. 1/1.000 ölçekli meri imar planında; konut ve yol fonksiyonlarında kalmaktadır. Planlama alanının büyük bir kısmı plansız alanda kalmaktadır.

Planlama alanı kuzeyinde, çevre meri planlarda 7 metre genişliğinde taşıt yolları bulunmaktadır. Bu aksları ile Planlama alan sınırının kesiştiği 3 noktada bağlantı devam ettirilmiştir. Alan içerisinde doğu batı eksenli 10 metrelik dolaşım aksı oluşturularak, konut ve donatı alanlarının hizmet alması hedeflenmiştir.

Planlama çalışmalarında planlama alan sınırında nüfus projeksiyonu hesaplanarak bölgede Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları (220 k/ha) tasarlanması öngörülmüştür. Buna yönelik olarak planlama alanı ve çevresinin nüfus ihtiyaçları göz önünde bulundurularak sosyal ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuştur. Planlama alanı ana aksı olan 10 m'lik yol güzergahında Eğitim Alanı, Sağlık Alanı ve Park fonksiyonları yerleştirilmiştir. Alan içerisinde kurum görüşleri doğrultusunda, donatı alanları ile bütünlük oluşturacak şekilde Belediye Hizmet Alanı yerleştirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı alan kullanım kararları bu doğrultuda oluşturulmuş olup, alan büyüklükleri tabloda yer almaktadır. Bu kapsamda Gelişme Konut Alanı 43.779,23 m² alan büyüklüğüne sahip olup, planlama alanının %59,13'ünü kapsamaktadır. Alanın %14,16'sını sosyal altyapı alanına ayrılmış ve %13,08'i açık ve yeşil alanlar olarak planlanmıştır. Bu şekilde Toplam Donatı alanları planlama alanının %27,24'lük kısmını oluşturmaktadır. Alanda %13,62 oranında yol alanı ayrılmıştır.



Tablo 4: Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde (%)
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA- 220 K/HA)	43.779,23	59,13%
ARA TOPLAM	43.779,23	59,13%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde (%)
EĞİTİM TESİSİ ALANI	5.784,33	7,81%
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.263,40	4,41%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.434,61	1,94%
PARK	9.684,90	13,08%
YOL	10.087,02	13,63%
TOPLAM ALAN	74.033,49	100%

13.1. NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanına ait nüfus projeksiyonu hesabı yapılırken; üst ölçek planlarda izlenen sektörel gelişimler ve plan kararları doğrultusunda belirlenen nüfus projeksiyonları dikkate alınmıştır. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda il ve ilçeler için nüfus büyüklükleri hesaplanarak 2040 yılı projeksiyonu belirlenmiştir. Planlama alanının bulunduğu Havran ilçesi, Alt Bölge Merkezleri- 3. Kademe Yerleşimler olarak değerlendirilmiştir. 3. Kademe Yerleşimler, bölge merkezi niteliğine bağlı mal ve hizmet sunumlarının ve bölgedeki nüfusun ve planlama bölgesi dışındaki talebin karşılanmasına yönelik belirlenen yerleşimlerdir.

Balıkesir'in 2012 yılı nüfusu 1.160.731 kişi iken, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2040 yılı projeksiyon nüfusu 1.963.030 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanının da içinde bulunduğu ilde, plan projeksiyonu olan 18 yıllık süreçte nüfusun 802.299 kişi artacağı öngörülmektedir. Bu durumda Balıkesir'in nüfusunun yıllık bazda ortalama 44.572 kişi artacağı hesaplanmıştır. Planda, Havran İlçesi'nin 2040 yılı kent nüfusu 17.230 kişi, kır nüfusu 15.460 kişi olarak hesaplanmış, bu şekilde ilçe geneli toplamı 32.690 kişi olarak belirlenmiştir.

Buna uygun olarak hazırlanan Havran (Büyükdere) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda nüfus projeksiyonu hesabı; en küçük kareler yöntemi, doğrusal yöntem, logaritmik yöntem, bileşik faiz yöntemi ve 4 farklı üssel artış yöntemi kullanılarak yapılmıştır. Hesapların ortalama değeri alındığında; 2040 yılı Havran ilçesi nüfusu, çevre düzeni planına yakın bir değer olarak 30.404 kişi olarak bulunmuştur. Nazım imar planı raporunda, üst ölçek planda Havran Merkez

ile Büyükdere Mahallesi kentsel yerleşimlerine ait nüfus büyüklüğünün; ilçenin toplam kentsel nüfusu olduğu kabul edilerek hesaplama yapılmıştır. Buna göre; Havran ilçesi Merkez Mahallesi nüfusu 14.783 kişi, Büyükdere Mahallesi kentsel yerleşim alanı nüfusu 2.486 kişi olmak üzere, kentsel nüfus toplamı 17.269 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 5: Havran (Büyükdere) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış				Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel(1)	Üssel(2)	Üssel(3)	Üssel(4)	
1985	26.318	26.318	26.318	26.318	26.318	26.318	26.318	26.318
1990	25.711	25.711	25.711	25.711	25.711	25.711	25.711	25.711
1995	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241
2000	26.782	26.782	26.782	26.782	26.782	26.782	26.782	26.782
2005	27.409	27.409	27.409	27.409	27.409	27.409	27.409	27.409
2010	28.050	28.050	28.050	28.050	28.050	28.050	28.050	28.050
2015	27.187	27.187	27.187	27.187	27.187	27.187	27.187	27.187
2020	28.022	28.038	27.336	27.336	27.346	28.179	29.050	27.901
2025	28.323	28.356	27.486	27.486	27.506	29.208	31.041	28.487
2030	28.625	28.676	27.637	27.637	27.667	30.274	33.168	29.098
2035	28.927	29.001	27.788	27.789	27.828	31.379	35.441	29.736
2040	29.229	29.329	27.941	27.941	27.991	32.524	37.870	30.404

Kaynak: Havran (Büyükdere) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, sf:17

Planlama alanının bulunduğu Büyükdere Mahallesi, Havran ilçesi Merkez Mahallesi'ne ve Edremit ilçesi Merkez Mahallesi'ne kolay erişilebilir konumda bulunmakta ve Edremit alt bölgesinde yer alan ilçenin agro-turizm, eko-turizm vb. alternatif turizm gibi potansiyeller taşımaktadır. Havran ilçesinin yer aldığı körfez bölgesinde geniş zeytin, erik ve mandalina gibi meyvelik alanları bulunmaktadır. Bölgede tarıma dayalı sanayi gelişim göstermiş olup, bölgeye özgü markalar oluşmuştur (GMKA, 2019). Buna ek olarak, ilçe yer altı kaynakları açısından da potansiyeli yüksek bir yerleşimdir. İlçede altın, demir ve bakır madenleri halen çıkarılmaktadır (Havran Kaymakamlığı, 2023). Bölgede nüfus yoğunluğunun az olmasına, genellikle boş alanlardan oluşmasına, bölgenin taşıdığı ekonomik potansiyele ve üst ölçek planlarda alınan sektörel ve mekânsal kararlar doğrultusunda yeni istihdam alanlarının açılmasına bağlı olarak ilçe nüfusunun artacağı öngörülmektedir. Havran ilçesi genelinde öngörülen nüfus artışı dikkate alınarak, ilçe bütünündeki artış eğiliminin Büyükdere Mahallesi özelinde de olacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır.



Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus yaklaşık 962 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari standartlara göre planlama alanında nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır.

13.2. KONUT ALANLARI

13.2.1. Gelişme Konut Alanları

Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yoğunluk değerleri doğrultusunda hesaplamalar yapılmış olup bu kapsamda gelişme konut alanlarının toplam büyüklüğü 43.779,23 m²'dir. Gelişme Konut Alanı planlama alanının %59,13'ünü oluşturmaktadır ve bu alanda nüfus yoğunluğu 220 k/ha olarak planlanmıştır. İlgili kurum görüşleri dikkate alınarak, donatı ve açık yeşil alan ihtiyacı da hesaplanan plan nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.

13.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

13.3.1. Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Belediye Hizmet Alanı 3.263,40 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %4,41 'ünü oluşturmaktadır.

13.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus 962 kişi olarak belirlenmiştir. Hesaplanan nüfus doğrultusunda gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. Planlama alanında önerilen donatı alanlarının toplam büyüklüğü ise 20.167,24 m² olarak planlanmıştır.

13.4.1. Eğitim Alanı

Planlama alanında bulunan 1 adet Eğitim Alanı 5.784,33 m² büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %7,81 'ini oluşturmaktadır.

13.4.2. Sağlık Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet Sağlık Alanı bulunmaktadır ve bu alan 1.434,61 m² alan büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %1,94 'ünü oluşturmaktadır.

13.4.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

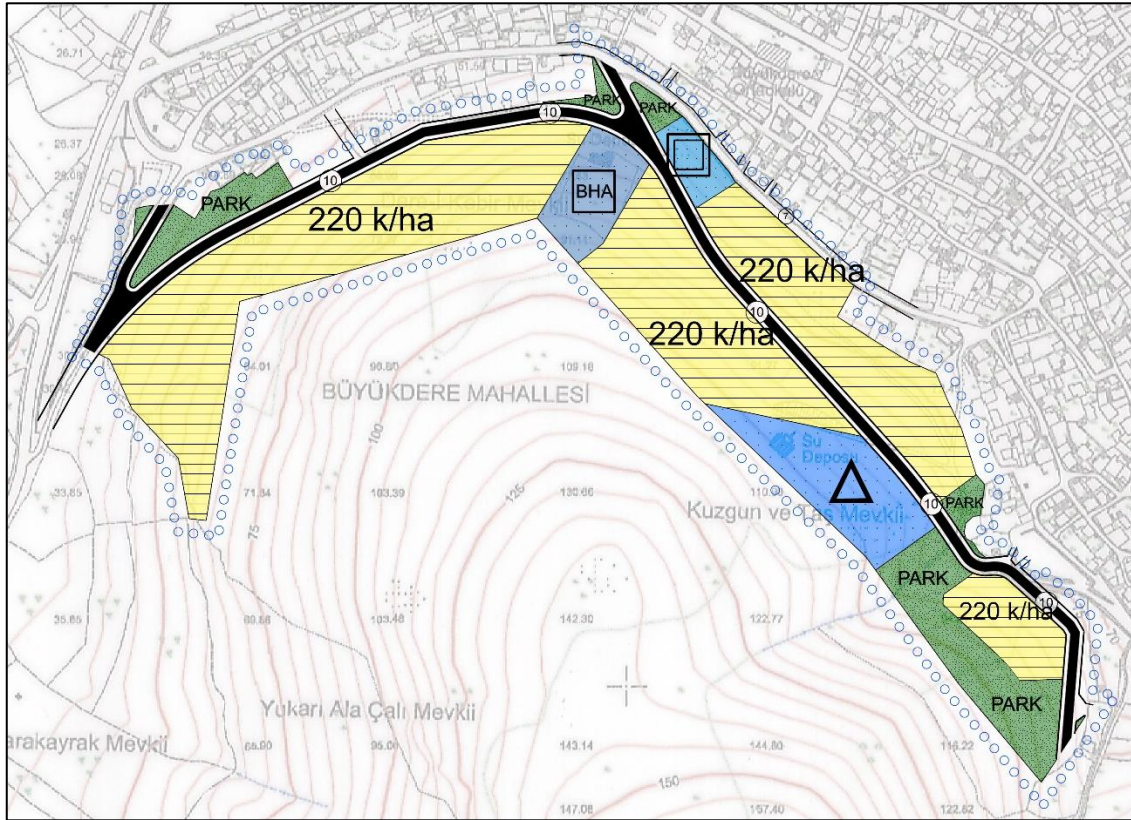
Park

Planlama alanı sınırları içerisinde 7 adet “Park” fonksiyonu planlanmıştır. Park alanlarının toplam büyüklüğü 9684,90 m² olup planlama alanının %13,08’ini oluşturmaktadır.

13.5. TEKNİK ALTYAPI

13.5.1. Karayolları

Alandaki dolaşımı sağlamak amacı ile planlama alanına 10 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. Bu kapsamda 10.087,02 m² büyüklüğüne sahip yol alanı, alanın %13,63’ünü oluşturmaktadır.



Harita 27: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Balıkesir ili, Havran ilçesi, Büyükdere Mahallesi 0 Ada 3548, 3549, 3550 ve 3435 parsellere ilişkin 250 Bin Sosyal Konut Uygulamaları ve İlk Evim-Arsa Uygulamaları kapsamında TOKİ tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 58 sayfadır.