

BALIKESİR İLİ,  
İVRİNDİ İLÇESİ,  
SAKARYA MAHALLESİ,  
226 ADA 48 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM  
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN

## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(1/25.000)

### AÇIKLAMA RAPORU

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

**TOKİ**  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



## İçindekiler

|  |    |
|--|----|
| 1. GİRİŞ .....   | 5  |
| 2. AMAÇ VE YÖNTEM .....  | 5  |
| 3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM .....                              | 6  |
| 3.1. Konum ve İdari Yapı .....   | 6  |
| 3.2. Ulaşım Ağındaki Yeri .....  | 8  |
| 4. YERLEŞİM TARİHİ .....   | 8  |
| 5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER .....  | 9  |
| 5.1. Doğal Yapı Analizleri .....                                       | 9  |
| 5.1.1. Topografik Özellikler .....                                     | 9  |
| 5.1.2. Zemin Özellikleri .....   | 11 |
| 5.1.3. Doğal Afetler .....   | 15 |
| 5.1.4. Klimatik Özellikler .....                                       | 15 |
| 5.1.5. Canlı Çeşitliliği .....   | 20 |
| 6. SOSYAL YAPI .....   | 21 |
| 6.1. Nüfus Yapısı .....  | 21 |
| 6.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü .....                        | 23 |
| 6.3. Eğitim Bilgileri .....  | 24 |
| 6.4. Sağlık Bilgileri .....  | 25 |
| 7. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI .....  | 25 |
| 7.1. Arazi Fotoğrafları .....  | 26 |
| 7.2. Mülkiyet Analizi .....  | 30 |
| 7.2.1. Mülkiyet Dokusu .....   | 30 |
| 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....   | 30 |
| 8.1. Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....                              | 31 |
| 8.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....                            | 31 |
| 9. KURUM GÖRÜŞLERİ .....   | 32 |
| 10. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ ..... | 36 |
| 11. EŞİK ANALİZİ VE BÖLGELEME .....                                    | 37 |
| 12. GZFT ANALİZİ .....   | 39 |
| 13. SENTEZ .....   | 40 |
| 14. PLANLAMA YAKLAŞIMI .....   | 41 |
| 14.1. Planlama Süreci .....  | 41 |
| 14.2. Nüfus Kestirimi .....  | 41 |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 14.3. Plan Kararları ..... | 41 |
|----------------------------|----|

### Şekiller Tablosu

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu .....       | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017 .....            | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 3: İlçenin Konumu .....                                       | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 4: İlçelerin Konumu .....                                     | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 5: Bölgesel Ulaşım Aksları.....                               | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları .....                           | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 7: Bakı Analizi .....   | 10                               |
| Harita 8: Eğitim Analizi .....                                       | 10                               |
| Harita 9: Yükseklik Analizi .....                                    | 11                               |
| Harita 10: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD) .....              | 11                               |
| Harita 11: Güneş Radyasyonu .....                                    | 17                               |
| Harita 12: İnceleme Alanı Parsel Sınırları ve Uydu Görüntüsü .....   | 25                               |
| Harita 13: Mülkiyet Deseni .....                                     | 30                               |
| Harita 14: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Harita 15: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....    | 31                               |
| Harita 16: İvrindi İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....    | 32                               |
| Harita 17: Eşik Analizi.....   | 38                               |
| Harita 18: Bölgeleme .....   | 38                               |
| Harita 19: Sentez Paftası.....                                       | 40                               |
| Harita 20: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Şeması..... | 42                               |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu..... | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
|---|----------------------------------|

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Tablo 1: Balıkesir İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri .....            | 18                               |
| Tablo 2 İklim Tablosu .....  | 20                               |
| Tablo 3: Türkiye Nüfusu .....  | 22                               |
| Tablo 4: Balıkesir Nüfusu .....  | 22                               |
| Tablo 5: İvrindi Nüfusu.....   | 22                               |
| Tablo 6 Sakarya Mahallesi Nüfusu .....                                     | 22                               |
| Tablo 7: 2021 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı .....                | 23                               |
| Tablo 8: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü .....                               | 23                               |
| Tablo 9: Ortalama İnşaat Alanı ve HaneHalkı Büyüklüğü .....                | 23                               |
| Tablo 10: Eğitim Düzeyi .....  | 24                               |
| Tablo 11: Eğitim Durumu.....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Tablo 12: Kurum Görüşleri Tablosu .....                                    | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| Tablo 13: Genel Tespitler .....  | 40                               |
| Tablo 14: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı ..... | 41                               |

|   |    |
|---|----|
| Tablo 15: Alansal Dağılım .....                                     | 42 |
| Fotoğraf 1: İnceleme Alanı İçinden Batı Yönüne Bakış .....          | 26 |
| Fotoğraf 2: İnceleme Alanı İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış .....     | 26 |
| Fotoğraf 3: İnceleme Alanı İçinden Güneybatı Yönüne Bakış .....     | 27 |
| Fotoğraf 4: İnceleme Alanı İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış .....     | 27 |
| Fotoğraf 5: İnceleme Alanı İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış .....     | 27 |
| Fotoğraf 6: İnceleme Alanı İçinden Batı Yönüne Bakış .....          | 28 |
| Fotoğraf 7: İnceleme Alanı İçinden Batı Yönüne Bakış .....          | 28 |
| Fotoğraf 8: İnceleme Alanı İçinden Güneybatı Yönüne Bakış .....     | 28 |
| Fotoğraf 9: Kuzey Tarafından İnceleme Sahasına Bakış .....          | 29 |
| Fotoğraf 10: Güney Tarafından İnceleme Alanına ve Kente Bakış ..... | 29 |
| Fotoğraf 11: Doğu Tarafından İnceleme Alanına ve Kente Bakış .....  | 29 |
| Fotoğraf 12: Batı Tarafından İnceleme Alanına Bakış .....           | 30 |

## 1. GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11.Kalkınma Planıyla dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası olarak ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "**Sosyal Konut Projesi**" adı altında çalışmalar başlatılmıştır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında yatay mimari anlayışıyla, mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede "Sosyal Konut Projesi" kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri **Balıkesir İli, İvrindi İlçesi, Sakarya Mahallesi** batısında kalan **mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına** ait taşınmazın olduğu lokasyondur. Bu bağlamda İvrindi İlçesinin merkezinin komşuluğunda kalan bölgede kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış olup nazım imar planı, uygulama imar planını yönlendirmek üzere mekânsal kullanım kararları tanımlanması, çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir.

## 2. AMAÇ VE YÖNTEM

Kentsel Planlama, mekânı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak şekillendirilmesini sağlamak üzere, alansal mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder.

Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en fazla yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren estetik olarak yapılaşmanın gerçekleştirilebileceği "Kentsel Planlama" faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecektür nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulmasıdır.

Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlık, ekonomik gibi kriterlere dikkat edilerek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına "Yatay Mimari" temelli "Mahalle"lerin kurgulanması önem arz etmektedir. Bu bağlamda İvrindi İlçesinin merkezinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama çalışmasının vizyonu olarak, en iyi kullanım alanı kararının verilmesi ve mekansal kullanımına ilişkin olarak arazinin barınma, çalışma ve sosyal aktivite ile rekreatif kullanımlar

adına tanımlanması belirlenmiş, bu kapsamda Sürdürülebilir Yerleşmenin sağlanabilmesi için şehircilik ilkeleri dikkate alınarak sosyal konut alanlarının ve de aktivite alanlarının kurgulanması amaçlanmaktadır. Farklı kentsel kullanım alanlarının birbirleri ile olan etkileşiminin sağlık olmasını da amaçlayan plan çalışmasında genel olarak nihai hedefleri,

- › Sosyal konut alanlarının üretilmesiyle konut ihtiyacına çözüm sunmak,
- › Bölgesel ölçekte hizmet edebilecek zengin içerikli yeşil alanların üretilmesiyle rekreatif ve kültürel anlamda gününbirlik aktiviteleri çoğaltmak,
- › Nüfusun ihtiyacı olacak olan sosyal donatı alanlarının yer seçimlerinin her kesimin erişimi açısından uygun coğrafi konumlarda belirlenmesi,
- › Yakın çevresindeki gelişmeler gözetilerek uyumlu bir planlama çalışması yapılarak kentsel hizmetler, sanayi ve altyapı bakımından yatırımcılar için cazip bir hareket alanı oluşturularak istihdama katkı sunabilmesi,

şeklinde tarif edebilmek mümkündür.

Planlama çalışmasında izlenen yöntem kapsamında öncelikle üst ölçekli planlarla belirlenen yönlendirici arazi kullanım kararları bağlamında alt ölçekte ele alınacak çalışma sahası belirlenmiştir. Bu alana ilişkin olarak ilgili kurumlardan alınan görüşler, alanda yapılan coğrafi analizler (topografya, zemin vb.) ve sosyo-ekonomik analizler ile yakın çevrede varsa mevcut imar planlar doğrultusunda alandaki doğal ve yapay eşiklerin tespiti gerçekleştirilerek alanın barındırdığı güçlü-zayıf-fırsat-tehdit unsurların ortaya konulması ve bunların kentsel mekana yönelik tasarımsal etkileşimleri de nazara alınarak sentezin oluşturulması ve sentezde ortaya çıkan tespitlerin yönlendirmesiyle temel kullanımların ulaşım ilişkileri de gözetilerek mevzuatta tanımlanan kurallar çerçevesinde uygulamaya yönelik kararların plan tekniğine aktarılması ve raporlanması yapılmıştır.

### 3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

#### 3.1. Konum ve İdari Yapı

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

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2017 yılında yayımlanan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE)” araştırması kapsamında sosyal ve ekonomik gelişmişliğin farklı boyutlarını temsil eden demografi, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi başlıklarında 52 değişken kullanılarak illerin göreceli sıralamaları ve kademeleri belirlenmiş olup Balıkesir’in bu kapsamda 2.Kademe olarak belirlenen iller içerisinde kaldığı görülmektedir. Söz konusu çalışma kapsamında yatırımların teşviki uygulamasının da mekânsal analiz altyapısını oluşturmuştur.



### 3.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Kuzey-Güney ve Doğu-Batı bağlantı yollarının kesişiminde bulunan Balıkesir, Ankara ve İstanbul illerini İzmir iline bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu (O-5), D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir İli'nin bazı illere yaklaşık uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 390 km, Ankara'ya 540 km, İzmir'e 180 km, Bursa'ya 150 km, Çanakkale'ye 200 km mesafede bulunmaktadır.



Harita 3: Yakın Çevre Ulaşım Aksları

Balıkesir İli, İvrindi İlçesine karayolu ile ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. İstanbul'dan İvrindi İlçesine önce deniz yolu ile Bandırma ve daha sonra buradan da bölünmüş karayolu (O-5) ve D230 devlet yolu ile gelinebilmektedir. Ankara'dan ilçelere ulaşım ise Eskişehir ve Bursa üzerinden ya da Eskişehir ve Kütahya üzerinden karayolu ile yapılabilmektedir. İlçeler Bursa ve İzmir şehirlerine oldukça yakındır. Bu illerden de bölünmüş yollar ile ilçelere ulaşım sıkıntısız bir şekilde yapılabilmektedir. İlçenin batısında yer alan Çanakkale ilinden ise yer yer bölünmüş yer yer devlet yolları ile ilçelere ulaşılabilir. Bununla birlikte planlama alanı kuzeyindeki Çiftlik Sokaktan hizmet aldığı görülmektedir.

## 4. YERLEŞİM TARİHİ

İvrindi'nin yerleşme tarihi M.Ö. 3000-4000 yıllarına kadar uzanmaktadır. Mysia bölgesi olarak bilinen bölge uzun süre Bergama Krallığı yönetiminde kalmıştır. Daha sonra Roma ve Bizans hakimiyetinde yaşayan bölge 1071 Malazgirt Zaferi'nden sonra büyük gruplar halinde Türk göçlerine sahne olmuştur. 1076 tarihinde Balıkesir ve çevresinin Kutalmışoğlu Süleyman Şah tarafından fethinden sonra Türk egemenliği başlamıştır.



Uç Beyi olarak Karesi Beyliğinin ömrü çok kısa sürmüştü ve 1345'te Osmanlı Beyliği'ne katıldı. 1923 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılmasından sonra Türkiye Cumhuriyeti'nin bir ilçesi haline geldi. Adının nereden geldiği kesin olarak bilinmemekle beraber İvrindi kelimesinin "Aya Rindi" kelimesinden ya da Rumca pınar anlamına gelen "avrandı" kelimesinden geldiği sanılmaktadır.

İsminin Yunan dilinde çevrede sıklıkla görülen bodur bitkilerden geldiği düşünülmektedir. Yunan ordusunun 26 Ağustos 1922'de başlayıp 30 Ağustos 1922'de meydana gelen genel bozgunu sonucu İvrindi'deki Yunan işgal kuvvetleri 7 Eylül 1922 tarihinde İvrindi'yi boşaltarak Akçay iskelesi yoluyla Anadolu'yu terk etmiştir.

Dadalar deresi, Yunan işgali sırasında ilçenin ilk yerleşim yeri olan mevkide Yunan güçlerinin, erkeklerin milli mücadelede olmasıyla, savunmasız kalan kadın ve çocukları katletmesinden dolayı dereye Dadalar deresi denilmektedir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında belde olan İvrindi 2 Ağustos 1944 tarihinde 4642 sayılı Kanun'la ilçe haline gelmiştir.

## 5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER

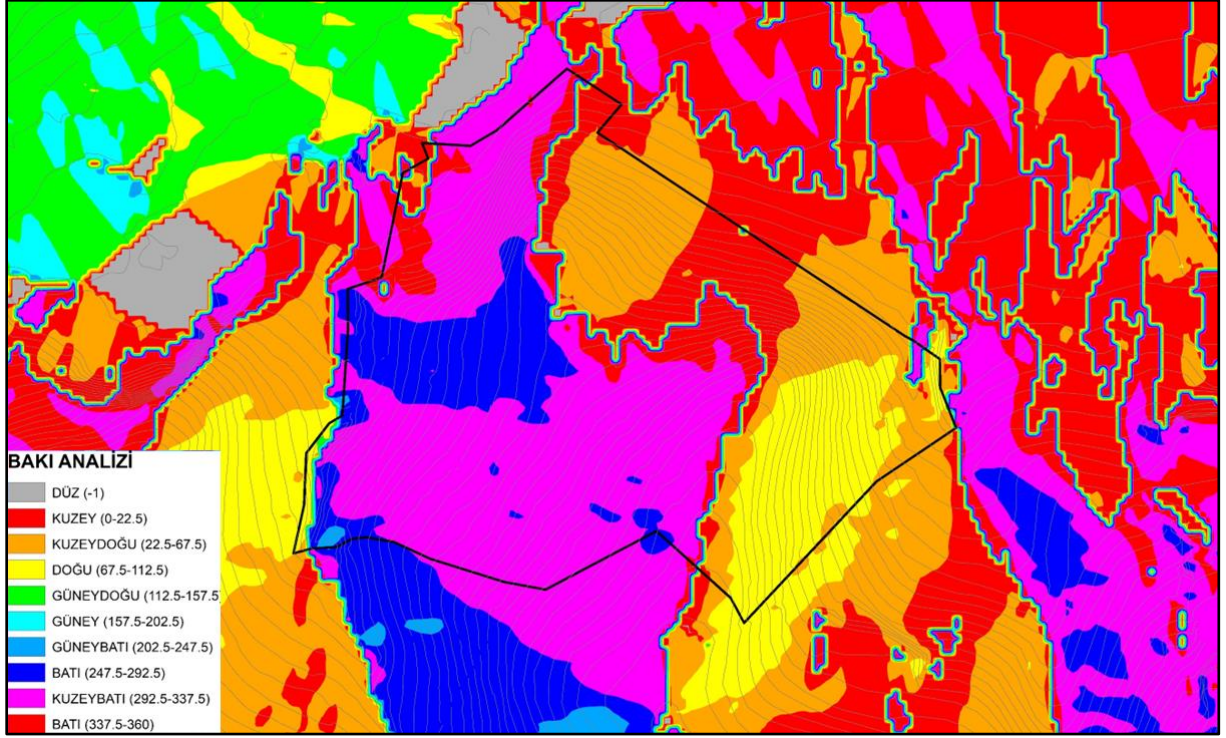
İvrindi İlçesi Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde olup, ilçe toprakları genel olarak engebeli bir görünüme sahiptir. En yüksek dağı Madra Dağı olup yüksekliği 1338 metredir. Gökçeyazı ve Korucu Ovalarının yüksekliği 200 ila 300 metre, ilçenin rakımı ise 250 metredir.

İlçenin en önemli akarsuyu Kocaçay olup, Madra dağından çıkarak Güngörmez mevkiinde Dadalar çayı ile birleşip Manyas Gölüne dökülür. Bu çayların debisi düzensiz olup, yağışlara bağlı olarak kışın artar, yaz aylarında ise azalır veya tamamen kururlar.

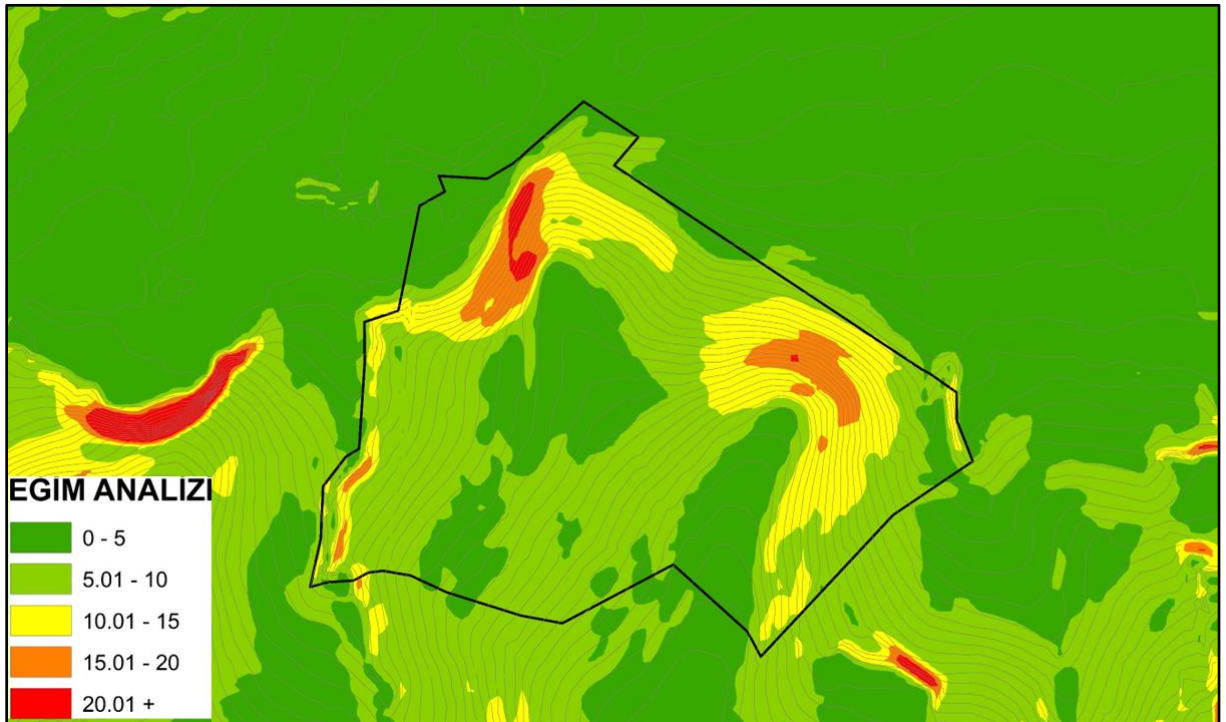
### 5.1. Doğal Yapı Analizleri

#### 5.1.1. Topografik Özellikler

Alanın büyük bir çoğunluğunun, kuzeybatı ve doğu yönlerine doğru arazi yönelimi bulunmakta olup inceleme alanının kuzey bölümünde kısmen eğimin %20 seviyesi üzerinde seyrettiği gözlemlenmiştir. Alanın merkezi ve güneyine doğru eğim sıklığının %0-10 arasında eğime sahip olduğu dikkat çekmektedir.

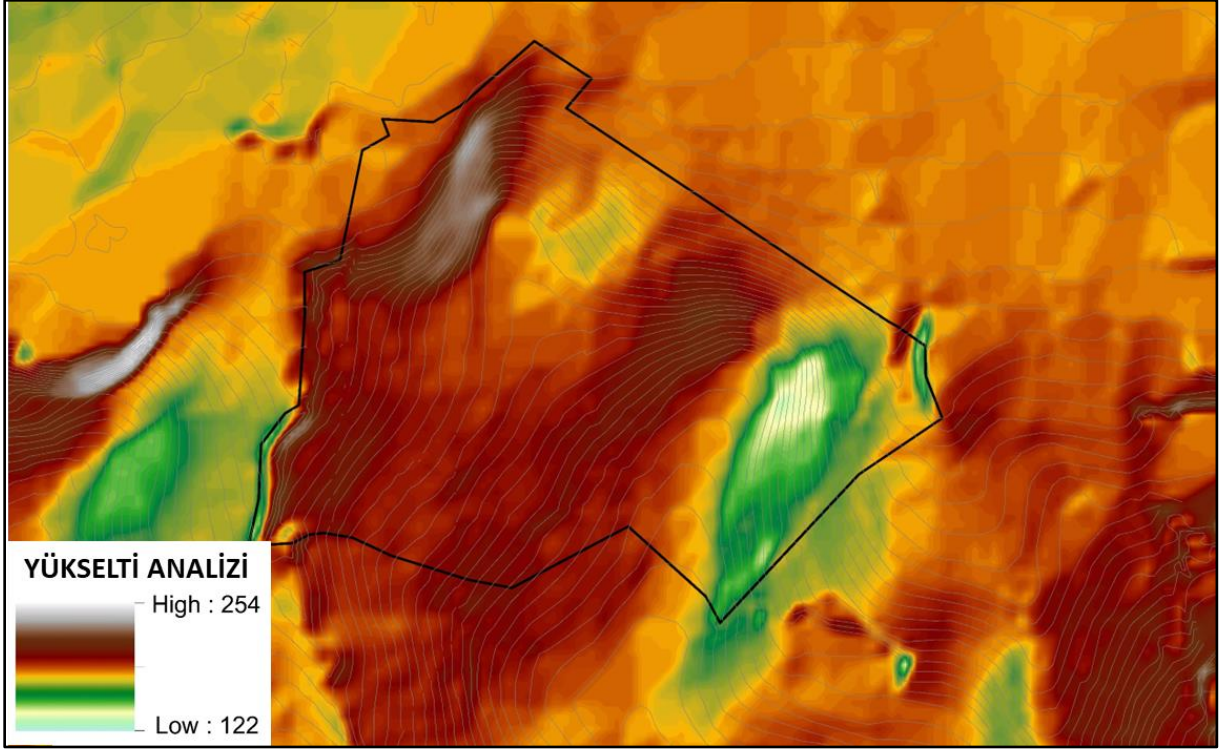


Harita 4: Bakı Analizi



Harita 5: Eğim Analizi

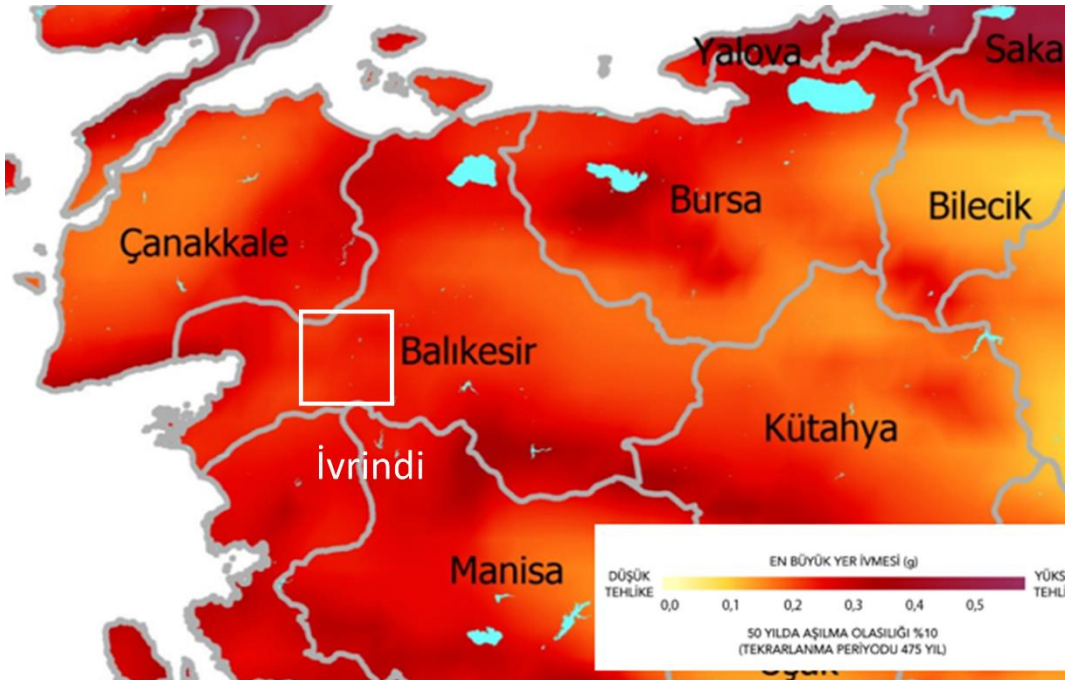
Alanın doğu kesiminde 122 metreden başlayan yükseklik, alanın batısına doğru 254 metre mertebelerinde sınırlanmaktadır.



Harita 6: Yükseklik Analizi

#### 5.1.2. Zemin Özellikleri

2019 yılında yayınlanan harita kapsamında şehrin sahip olduğu riskin 0.2-0.3 olarak belirlenen ivme aralığında bulunduğu görülmektedir.



Harita 7: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)

05.07.2023 onay tarihli Balıkesir İli İvrindi İlçesi Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 2 adet 1/5000 ölçekli I18-C-20-B, I18-C-20-A halihazır harita paftaları ve 2 adet 1/1000 ölçekli I18-C-20-B-1- D, I18-C-20-A-2-C halihazır harita paftalarında sınırları verilen 226 Ada 48 Parselde yer alan 10.61 hektarlık alanın “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” içerisinde yer verilen zemin etütleri kapsamında planlama sahasının bir kısmının **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak tespit edildiği, orta kısmının ise **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)** olarak tespit edildiği görülmektedir.

**“Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

İnceleme alanının Jeolojisini Alt Miyosen yaşlı Soma Formasyonu Rezidüeline ait kahve renkli az çakıllı kumlu yüksek plastisiteli kil birimleri, altında ise grimsi kahve renkli, zayıf-çok zayıf dayanımlı, orta derecede ayrılmış kıltaşı-silttaşı ardalanması birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 10-20, %20-30 arasında değişmektedir. Formasyona ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre yüksek-orta sıkışabilirlik, kuru dayanımı yüksek-orta-çok düşük, plastik değil-plastik-çok plastik plastisiteli, yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Soma formasyonuna ait kaya birimler RÇD’ye göre çok düşük-, düşük, orta kalite kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler 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.
- Soma formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “yüksek-çok yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

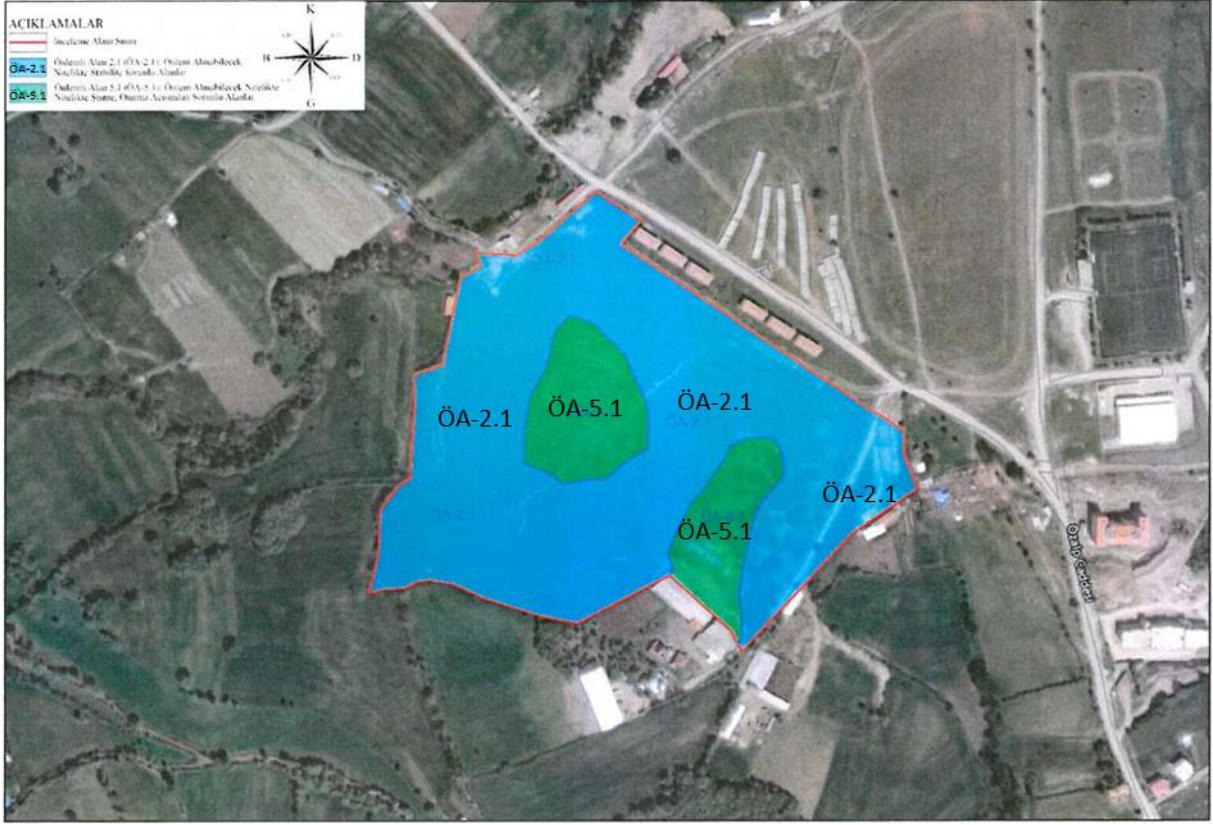
- Soma formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı- zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Soma formasyona ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
  - Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmak veya taşıttırılmalıdır.
  - Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
  - Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
  - Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
  - Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin 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 DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
  - Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

#### **Önlemlen Alan 5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)**

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner Yaşlı Alüvyona ait kahve renkli az çakıllı kumlu yüksek plasti- siteli kil birimler ile Alt Miyosen yaşlı Soma Formasyonu Rezidüeline ait kahve renkli az çakıllı kumlu yüksek plastisiteli kil birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Alüvyona ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre yüksek-orta sıkışabilirlik, kuru dayanımı yüksek-orta, plastik-çok plastik plastisiteli, yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Soma Formasyonu Rezidüeline ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre yüksek-orta sıkışabilirlik, kuru dayanımı yüksek-orta-çok düşük, plastik değil-plastik-çok plastik plastisiteli, yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

*Bu alanlarda;*

- *Alüvyon ve Soma Formasyonu Rezidüeline ait birimlerde şişme yüksek-çok yüksek olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Alüvyon ve Soma Formasyonu Rezidüeline ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Alüvyon ve Soma Formasyonu Rezidüeline ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri ( kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyenin kontrollüğünde uygulanmalıdır.*
- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. ) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.*
- *İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.*
- *Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.*
- *Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *Yapı temelleri alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmak veya taşıttırılmalıdır.*
- *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 DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Yol, altyapı, boru hattı v.b. yeraltı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.*
- *Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır."*



Harita 8: İnceleme Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası (Ölçeksiz)

### 5.1.3. Doğal Afetler

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından sunulan kurum görüşü kapsamında, söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı anlaşılmaktadır.

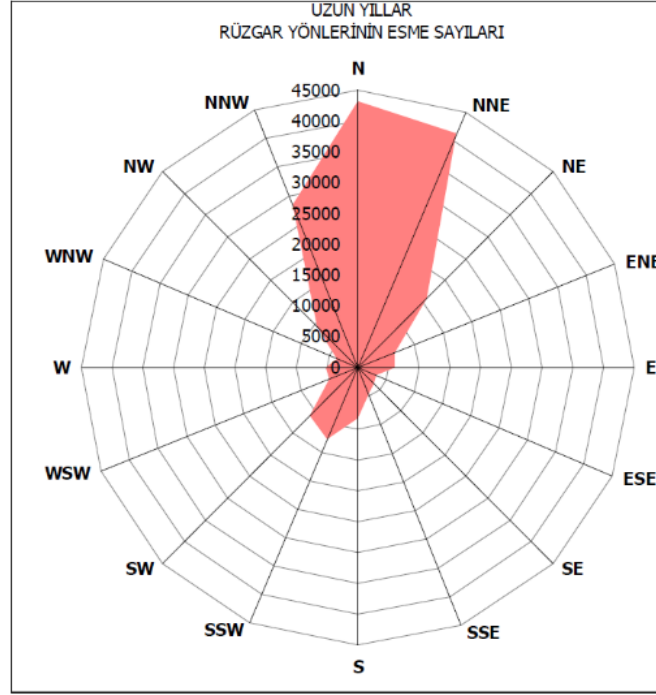
### 5.1.4. Klimatik Özellikler

#### İklim

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

#### Rüzgar

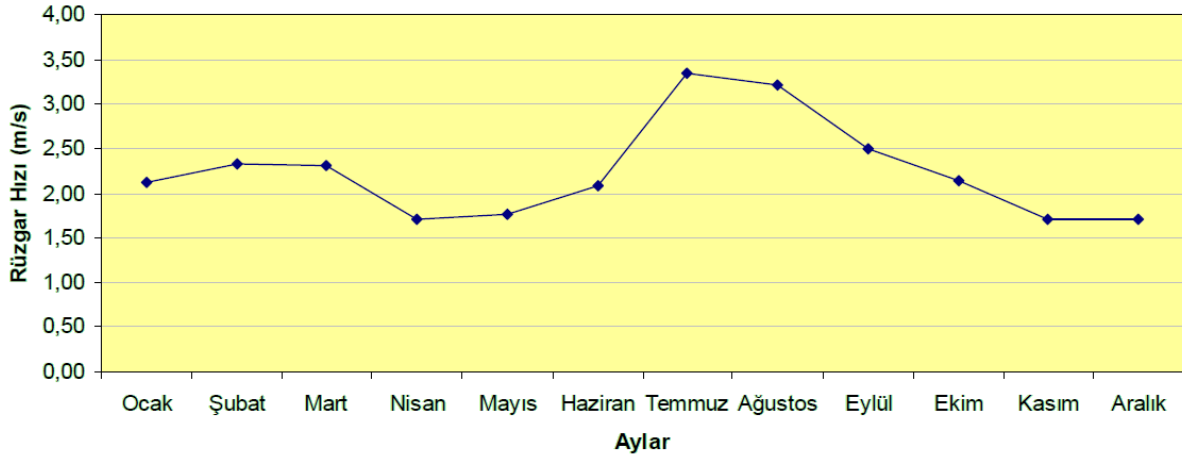
Hâkim rüzgâr yönü Kuzey (Yıldız), mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur (Yıldız-Poyraz). Ortalama rüzgar hızlarına bakıldığında özellikle yaz aylarında şiddetini arttırdığı; nisan, mayıs, kasım ve aralık aylarında ise ortalamanın altında kaldığı görülmektedir.



Grafik 1: Balıkesir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü

İvrindi ortalama saatlik rüzgâr hızı yıl boyunca önemli *oranda* mevsimsel varyasyonlar gösterir. Yılın daha rüzgârlı olan dönemi 17,4 kilometre/saat düzeyinin üstünde ortalama rüzgâr hızıyla 2 Temmuz tarihinden 9 Eylül tarihine kadar 2,2 ay boyunca sürer. İvrindi bölgesinde yılın en rüzgârlı ayı Ağustos ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgâr hızı 20,0 kilometre/saat olmaktadır. Yılın en sakin zamanı 9 Eylül tarihinden 2 Temmuz tarihine kadar 9,8 ay boyunca sürmektedir. İvrindi bölgesinde yılın en sakin ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgâr hızı 14,3 kilometre/saat olmaktadır.

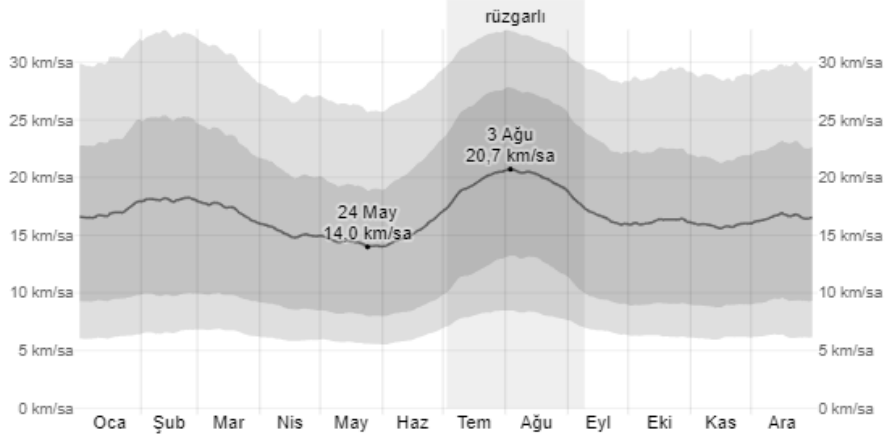
İvrindi bölgesinde yıl boyunca baskın ortalama saatlik rüzgâr kuzey yönünden gelmektedir<sup>1</sup>.



Grafik 2 Balıkesir Ortalama Rüzgâr Hızı

<sup>1</sup><https://tr.weatherspark.com/y/94354/%C4%B0vrindi-T%C3%BCrkiye-Ortalama-Hava-Durumu-Y%C4%B1lBoyunca#:text=%C4%B0vrindi%20b%C3%B6lgesinde%20yazlar%20%C4%B1%C4%B1k%20kurak,35%C2%B0C%20%C3%BCzerinde%20o lur.>

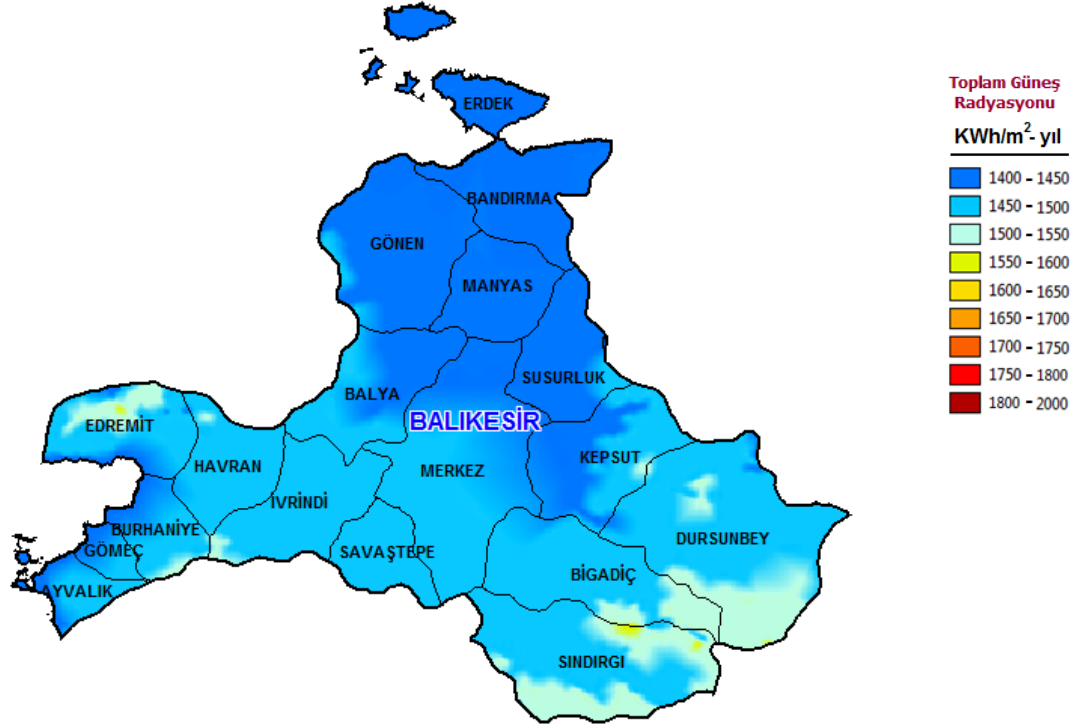




Grafik 3 İvrindi Ortalama Rüzgar Hızı

### Güneşlenme

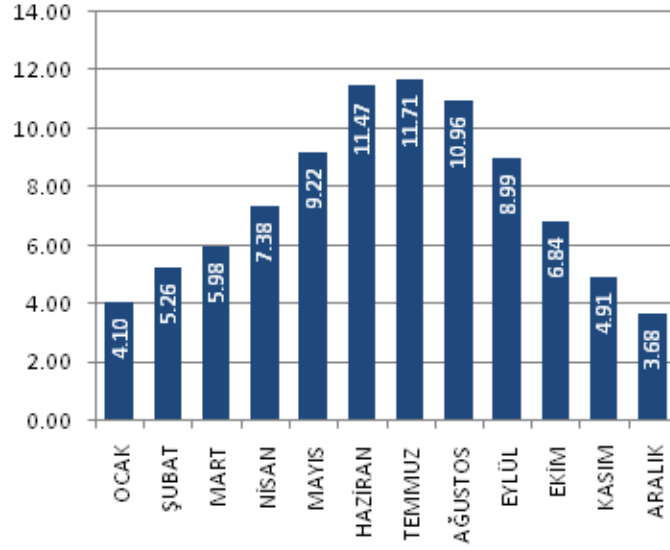
Güneş Enerjisi Potansiyel Atlası (GEPA) kapsamında verilen bilgiler kapsamında yıl içerisinde şehrin güneşlenme süresi incelendiğinde, bu sürenin yılda toplamda 2686 saat olarak ölçüldüğü ve günlük 7.36 saatlik bir ortalama tekabül ettiği görülmektedir. En fazla ve en az ortalama sahip ayların Temmuz (11.44 saat-gün) ve Aralık (3.64 saat-gün) olduğu görülmektedir.



Harita 9: Güneş Radyasyonu

| İL        | Güneşlenme Süresi<br>(Saat-yıl) | Radyasyon Değeri<br>(KWh/m2-yıl) |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
| Balıkesir | 2,686                           | 1,418                            |
| İL        | Güneşlenme Süresi               | Radyasyon Değeri                 |

|           | (Saat-gün) | (KWh/m2-gün) |
|-----------|------------|--------------|
| Balıkesir | 7.36       | 3.88         |



Grafik 4: Aylık ve Günlük Ortalama Güneşlenme Süreleri

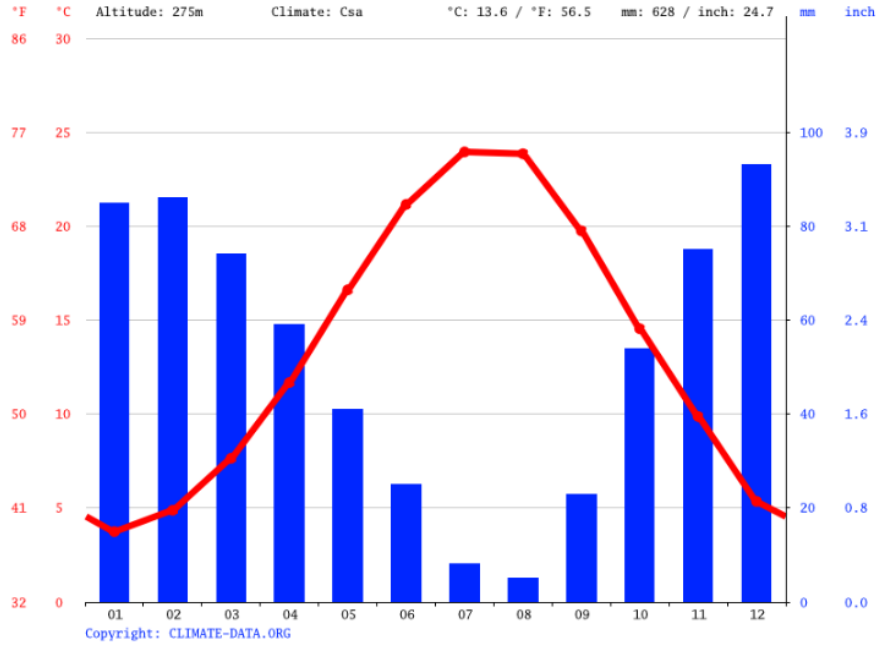
### Sıcaklık ve Yağış

Uzun yıllara dayanan ortalama sıcaklığı 14,6°C olup sıcaklık artış trendine sahiptir. Bugüne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 23.08.1958 tarihindeki 43,7 ° C olup ölçülebilen günlük minimum sıcaklık ise 13.01.1954 tarihindeki -21,8 ° C'dir.

| BALIKESİR                                  | Ocak  | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık | Yıllık |
|--|-------|-------|------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|------|-------|--------|--------|
| Ölçüm Periyodu ( 1938 - 2019)              |       |       |      |       |       |         |        |         |       |      |       |        |        |
| Ortalama Sıcaklık (°C)                     | 4.5   | 6.1   | 8.6  | 12.9  | 17.7  | 22.3    | 24.8   | 24.8    | 20.9  | 15.7 | 10.2  | 6.5    | 14.6   |
| Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)           | 8.8   | 11.1  | 15.3 | 19.8  | 25.3  | 30.1    | 32.5   | 32.4    | 28.5  | 22.5 | 16.3  | 10.3   | 21.1   |
| Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)            | 0.8   | 1.8   | 3.4  | 6.3   | 10.4  | 15.0    | 17.9   | 18.5    | 14.1  | 9.9  | 5.1   | 2.2    | 8.8    |
| Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)          | 2.9   | 3.8   | 5.3  | 6.8   | 8.6   | 10.4    | 11.5   | 10.4    | 8.1   | 6.1  | 4.0   | 2.6    | 80.5   |
| Ortalama Yağışlı Gün Sayısı                | 13.5  | 12.2  | 11.5 | 9.5   | 7.4   | 5.3     | 1.1    | 1.1     | 4.2   | 7.2  | 8.9   | 12.3   | 94.2   |
| Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm) | 85.2  | 73.0  | 64.9 | 53.8  | 37.9  | 34.0    | 10.7   | 4.8     | 30.7  | 52.9 | 74.6  | 82.5   | 605.0  |
| Ölçüm Periyodu ( 1938 - 2019)              |       |       |      |       |       |         |        |         |       |      |       |        |        |
| En Yüksek Sıcaklık (°C)                    | 23.5  | 25.2  | 30.7 | 35.2  | 38.5  | 42.5    | 43.2   | 43.7    | 40.3  | 36.4 | 29.9  | 26.1   | 43.7   |
| En Düşük Sıcaklık (°C)                     | -21.8 | -18.8 | -8.0 | -4.0  | 0.6   | 4.0     | 9.1    | 6.0     | 4.0   | -2.3 | -7.9  | -12.9  | -21.8  |

Tablo 1: Balıkesir İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Balıkesir İli uzun yıllar yıllık toplam yağış ortalaması 605,0 mm'dir. 24 saatte ölçülen maksimum yağış miktarı 06.11.2004 tarihindeki 126,8 mm'dir.



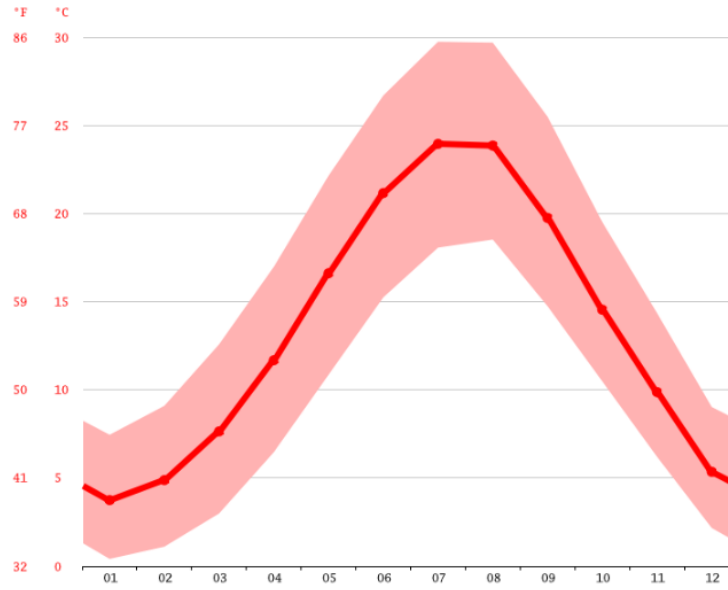
Grafik 5 Yağış Grafiği

İvrindi İlçesi'nde sıcak ve ılıman bir iklim hakimdir; İvrindi Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre \*Csa olarak adlandırılabilir. İvrindi ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 13.6 °C 'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 628 mm

“\*Csa: Sıcak-yaz Akdeniz iklimi; 0 °C (32 °F) (veya -3 °C (27 °F)) üzerinde ortalama en soğuk ay, 22 °C'nin (71.6 °F) üzerinde en az bir aylık ortalama sıcaklık ve 10 °C'nin üzerinde ortalama en az dört ay C (50 °F). Kışın en yağışlı ayında yazın en kurak ayına göre en az üç kat daha fazla yağış ve yazın en kurak ayı 30 mm'den (1.2 inç) daha az yağış almaktadır. (Örn. Batı ve Güney Türkiye, Yunanistan, Portekiz)”<sup>2</sup>

5 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 93 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.

<sup>2</sup><https://tr.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6ppen iklim s%C4%B1n%C4%B1fland%C4%B1rmas%C4%B1>



Grafik 6 Sıcaklık Grafiği

24.0 °C sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 3.7 °C olup yılın düşük ortalamasıdır<sup>3</sup>.

|                      | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık |
|----------------------|------|-------|------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|------|-------|--------|
| Ort. Sıcaklık (° C)  | 3.7  | 4.9   | 7.6  | 11.7  | 16.6  | 21.2    | 24     | 23.9    | 19.8  | 14.5 | 9.9   | 5.3    |
| Min. Sıcaklık (° C)  | 0.4  | 1.1   | 3    | 6.5   | 10.9  | 15.2    | 18.1   | 18.5    | 14.7  | 10.5 | 6.2   | 2.2    |
| Maks. Sıcaklık (° C) | 7.4  | 9.1   | 12.6 | 17    | 22.1  | 26.7    | 29.7   | 29.7    | 25.5  | 19.5 | 14.4  | 9      |
| Yağış / Yağış (mm)   | 85   | 86    | 74   | 59    | 41    | 25      | 8      | 5       | 23    | 54   | 75    | 93     |
| Nem(%)               | 82%  | 80%   | 74%  | 70%   | 64%   | 58%     | 54%    | 57%     | 62%   | 72%  | 79%   | 83%    |
| Yağmurlu günler (g.) | 8    | 8     | 7    | 6     | 5     | 4       | 2      | 1       | 3     | 5    | 6     | 9      |
| Güneşli saatler (s)  | 4.0  | 4.8   | 6.8  | 8.8   | 10.6  | 11.8    | 12.0   | 10.7    | 9.1   | 6.7  | 5.3   | 4.2    |

Tablo 2 İklim Tablosu

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 88 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 20.2 °C dolaylarında değişim göstermektedir.

#### 5.1.5. Canlı Çeşitliliği

##### Flora

Balıkesir İlinin toplam arazi varlığının yaklaşık %45 i orman arazisi, %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ve mera, %15'i kullanılmayan arazidir. İlin orman varlığının büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam ve kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ağaçlarından ve zeytinliklerden oluşmaktadır. Yine bu ağaç türlerinin yanı sıra Kazdağlarında Kazdağı Göknarı, Susurluk, Kepsut, Bandırma ve Gönen civarında kayın, gürgen ve meşe türleri bulunmaktadır. Kapıdağ Yarımadası ağaç türleri açısından oldukça zengindir. Ayrıca Korucu ve Bigadiç civarında kestane, Gönen ormanlarında ıhlamur, Kepsut civarında kekik, sumak, Kazdağlarında adaçayı, dağ nanesi, kantaron, karabaş otu, pelin, defne, biberiye vb. bitkiler bulunmaktadır.

<sup>3</sup> <https://tr.climate-data.org/asya/tuerkiye/bal%c4%b1kesir/ivrindi-30704/>

Ege kıyılarında makilere rastlanır. Palamut meşeleri ve zeytinliklerin kapladığı alan çok geniştir. İl’de zeytincilik özellikle Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Bandırma ve Erdek’te önem kazanmıştır.

### Fauna

İl, Anadolu’ya kuzeybatıdan giren paleoartik bölgedeki en önemli kuş göç yollarından biri üzerinde bulunduğundan, her yıl değişik türden 3 milyona yakın kuşun barındığı, konakladığı ve kuluçkaya yattığı uğrak yeridir.

Özellikle Bandırma Kuş Cenneti Milli Parkı’nın ilimiz sınırları içinde bulunması nedeniyle kuş türleri yönünden oldukça çeşitlilik göstermektedir (tepeli pelikan, kaşıkçı, gri balıkçıl, flamingo, kuğu, doğan, turna, su tavuğu, ispinoz, sığırcık...vb.).

Tatlı su balıkları olarak sazan, kızılkanat, turna balığı, filise, yayın ve kavinne; deniz türlerinden sardalya, hamsi, levrek, istavrit, lüfer, palamut, orkinos, kefal, kalkan, uskumru, sinagrit öne çıkmaktadır.

İlde, karasal hayvan türleri, ormanların bulunduğu Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. En çok görülen türler; Kirpi, gelincik, keklik, Akdeniz köstebeği, benekli kaplumbağa, Trakya kertenkelesi, çukurbaşı yılan, yaban domuzu, kurt, çakal, tilki, andık vb...’dir.

## 6. SOSYAL YAPI

### 6.1. Nüfus Yapısı

Nüfus, sosyal yapının ortaya konarak değişiminin gözlenmesi açısından en önemli faktörlerden biridir. Nüfusun mutlak büyüklüğü, yaşa ve cinsiyete göre dağılımı, kırsal ve kentsel yörelerdeki payı bir bölgenin sosyal yapısı hakkında önemli ölçüde fikir vermektedir.

Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, İvrindi ilçesinin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiş olup il ve ülke genelinde da kıyaslamalara yer verilmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.

Son 5 yılın il, ilçe ve mahalle bazında nüfus değişimi incelendiğinde; Ülke nüfusu ve Balıkesir İl nüfusunun arttığı gözlemlenmiştir. İvrindi İlçesi’nin nüfus yapısı incelendiğinde, 2018-2022 yılları arasında nüfusun 32.882 kişiden, 31.897 kişiye düştüğü görülmekte olup ilçede kadın-erkek nüfus dağılımının dengeli geliştiği anlaşılmaktadır. Planlama alanı, İvrindi İlçesi’nin Sakarya Mahallesinde yer almakta olup Sakarya Mahallesinde 2021 yılı itibarıyla 1085 kişi ikamet etmektedir.

| Yıl  | Türkiye Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 2021 | 84,680,273     | 41,721,136   | 41,433,861   |
| 2020 | 83,614,362     | 41,139,980   | 40,863,902   |
| 2019 | 83,154,997     | 40,535,135   | 40,275,390   |
| 2018 | 82,003,882     | 40,043,650   | 39,771,221   |
| 2017 | 80,810,525     | 39,511,191   | 39,229,862   |

Tablo 3: Türkiye Nüfusu

| Yıl  | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu | Balıkesir Nüfusu |
|------|--------------|--------------|------------------|
| 2021 | 625,527      | 625,083      | 1,250,610        |
| 2020 | 619,765      | 620,520      | 1,240,285        |
| 2019 | 613,474      | 615,146      | 1,228,620        |
| 2018 | 612,738      | 613,837      | 1,226,575        |
| 2017 | 602,275      | 602,549      | 1,204,824        |

Tablo 4: Balıkesir Nüfusu

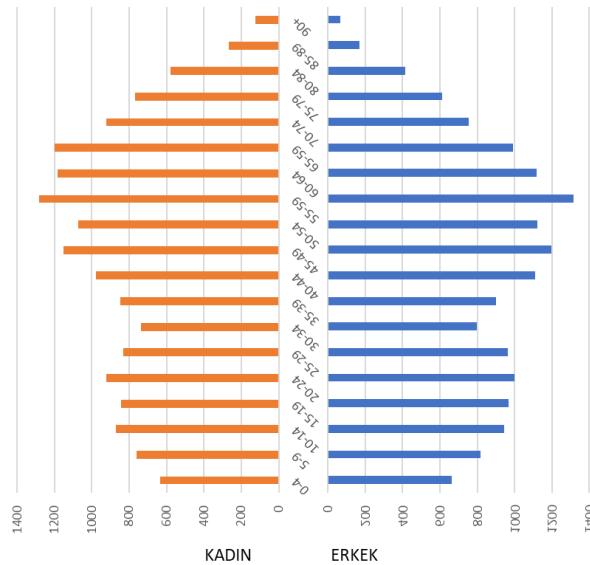
| Yıl  | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu | İvrindi Nüfusu |
|------|--------------|--------------|----------------|
| 2022 | 15,922       | 15,975       | 31,897         |
| 2021 | 16,092       | 16,227       | 32,319         |
| 2020 | 16,235       | 16,257       | 32,492         |
| 2019 | 16,341       | 16,417       | 32,758         |
| 2018 | 16,402       | 16,480       | 32,882         |

Tablo 5: İvrindi Nüfusu

| YIL  | SAKARYA MAHALLE NÜFUSU |
|------|------------------------|
| 2021 | 1085                   |
| 2020 | 1078                   |
| 2019 | 1130                   |
| 2018 | 1146                   |
| 2017 | 1175                   |

Tablo 6 Sakarya Mahallesi Nüfusu

Nüfus piramidi gösteriminin amacı, nüfusun yaş ve cinsiyet gruplarına dağılımını, ayrıntılı olarak tek bir çizim üzerinde göstermektir. Aşağıdaki grafikte, ilçenin 2021 yılına ait yaş piramidi verilmiştir. Yaş piramidine göre, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın ve erkeklerde 55-59 yaş aralığındadır. Bu nüfus, kentin işgücünün büyük bir kısmını oluşturmaktadır.



Grafik 7: İvrindi Nüfus Piramidi

| YAŞ ARALIĞI | KADIN | ERKEK | YAŞ ARALIĞI | KADIN  | ERKEK  |
|-------------|-------|-------|-------------|--------|--------|
| 0-4         | 632   | 662   | 50-54       | 1,071  | 1,120  |
| 5-9         | 761   | 819   | 55-59       | 1,283  | 1,316  |
| 10-14       | 869   | 943   | 60-64       | 1,183  | 1,117  |
| 15-19       | 843   | 967   | 65-69       | 1,200  | 991    |
| 20-24       | 924   | 999   | 70-74       | 921    | 753    |
| 25-29       | 832   | 964   | 75-79       | 770    | 611    |
| 30-34       | 737   | 796   | 80-84       | 578    | 415    |
| 35-39       | 847   | 902   | 85-89       | 267    | 170    |
| 40-44       | 978   | 1,111 | 90+         | 126    | 69     |
| 45-49       | 1,153 | 1,197 | TOPLAM      | 15,975 | 15,922 |

Tablo 7: 2021 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı

## 6.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü

Ortalama hanehalkı büyüklüğü: Bir hane halkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. Türkiye ortalama hanehalkı 2017 yılında 3,45 iken, 2021 yılında 3,23 değerine düşmektedir. Balıkesir ve İvrindi içinde hanehalkı değerinin düştüğü gözlemlenmekle birlikte, Balıkesir 2021 yılı hanehalkı değeri 2,56, İvrindi ilçesi 2021 yılı hanehalkı büyüklüğü 2,64'tür.

| HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ |         |           |         |
|---------------------|---------|-----------|---------|
| YIL                 | TÜRKİYE | BALIKESİR | İVRİNDİ |
| 2021                | 3.23    | 2.56      | 2.64    |
| 2020                | 3.3     | 2.6       | 2.69    |
| 2019                | 3.35    | 2.61      | 2.71    |
| 2018                | 3.41    | 2.62      | 2.73    |
| 2017                | 3.45    | 2.64      | 2.75    |

Tablo 8: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

|                    | Balıkesir İvrindi |                    |                     |
|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
|                    | Sakarya Mahallesi | Kurtuluş Mahallesi | Bedrettin Mahallesi |
| Ortalama Brüt Alan | 130               | 128                | 134                 |
| Hanehalkı          | 2.73              | 2.98               | 3                   |
| Konut alanı        | 47.61             | 42.95              | 44.6                |

Tablo 9: Balıkesir İvrindi Konutlar İçin Yıllık Ortalamalar<sup>4</sup>

Kişi başına düşen konut alanı araştırması amacıyla üç örneklem mahallesi seçilmiştir. Bu mahalleler Sakarya Mahallesi, Kurtuluş Mahallesi ve Bedrettin Mahallesi'dir. Yapılan araştırmalar sonucunda Sakarya Mahallesi'nin kişi başına düşen konut alanı değerinin 47,6 m<sup>2</sup>, Kurtuluş Mahallesi'nin 42,9 m<sup>2</sup> ve Bedrettin Mahallesi'nin 44,6 m<sup>2</sup> olduğu hesaplanmıştır.

<sup>4</sup> <https://www.endeksa.com/tr/>

Bu bağlamda ulusal konut edindirme politikaları da çerçevesinde “Kişi Başına Konut Alanı Değeri 45 M<sup>2</sup>” olarak kabul edilmiştir.

### 6.3. Eğitim Bilgileri

Balıkesir ili'nin eğitim düzeylerine bakıldığında; okul öncesinde eğitim alan yaklaşık 17500 öğrencinin bulunduğu görülmektedir. Buna karşılık olarak yaklaşık 1000 öğretmenin 450 civarında eğitim kurumunda görev yaptığı görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci durumu açısından il bazındaki ortalama gerek Türkiye gerekse de TR22 Bölgesiyle paralellik taşımaktadır.

İlkokul eğitimine devam eden yaklaşık 51500 öğrenci bulunmakta olup öğretmen sayısının 4000 civarında olduğu ve eğitimin 350 farklı okulda verildiği görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında kaldığı görülmektedir.

Ortaokul eğitime devam eden yaklaşık 62000 öğrenci bulunmakta olup öğretmen sayısının 4500 civarında olduğu ve eğitimin 250 farklı okulda verildiği görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında kaldığı görülmektedir.

Lise eğitime devam eden yaklaşık 67500 öğrenci bulunmakta olup öğretmen sayısının 5500 civarında olduğu ve eğitimin 164 farklı okulda verildiği görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında kaldığı görülmektedir.

| Eğitim Düzeyi   | Gösterge                | 2016      | 2016      | 2016      | 2015      | 2015      | 2015      |
|---|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   |                         | Balıkesir | Çanakkale | Türkiye   | Balıkesir | Çanakkale | Türkiye   |
| Okul öncesi   | Okul                    | 448       | 162       | 28891     | 417       | 158       | 27,793    |
|   | Öğrenci                 | 17,537    | 7,612     | 1315854   | 15,483    | 6,913     | 1,209,106 |
|   | Öğretmen                | 1,118     | 497       | 76,384    | 1,019     | 460       | 72,228    |
|   | Öğretmen Başına Öğrenci | 16        | 15        | 17        | 15        | 15        | 17        |
| İlkokul   | Okul                    | 353       | 141       | 25,523    | 368       | 147       | 26,522    |
|   | Öğrenci                 | 51,674    | 21,302    | 4,970,160 | 56,779    | 22,697    | 5,360,703 |
|   | Öğretmen                | 4,053     | 1,593     | 298,520   | 4,130     | 1,755     | 302,961   |
|   | Öğretmen Başına Öğrenci | 13        | 13        | 17        | 14        | 13        | 18        |
| Ortaokul  | Okul                    | 249       | 101       | 17,889    | 246       | 104       | 17,343    |
|   | Öğrenci                 | 61,989    | 24,008    | 5,519,688 | 58,886    | 23,106    | 5,211,506 |
|   | Öğretmen                | 4,499     | 1,780     | 325,992   | 4,509     | 1,750     | 322,680   |
|   | Öğretmen Başına Öğrenci | 14        | 13        | 17        | 13        | 13        | 16        |
| Ortaöğretim Toplamı<br>(Genel + Mesleki ve<br>Teknik Ortaöğretim) | Okul                    | 164       | 87        | 10,596    | 167       | 85        | 10,550    |
|   | Öğrenci                 | 67,730    | 25,307    | 5,513,731 | 72,192    | 26,878    | 5,807,643 |
|   | Öğretmen                | 5,311     | 2,257     | 343,534   | 5,203     | 2,132     | 335,690   |
|   | Öğretmen Başına Öğrenci | 13        | 11        | 16        | 14        | 13        | 17        |

Tablo 10: Eğitim Düzeyi

2021-2022 Eğitim Öğretim Döneminde resmi ve özel eğitim kurumları olmak üzere,

- 3047 Anaokulunda 442.093 öğrenci, anasınıfı bulunan 21221 okul/kurumda 949.145 öğrenci eğitim almıştır. (resmi)
- Aynı dönem 22.480 İlkokulda 5.122.012 öğrenci,
- 16.382 ortaokulda 4.897.258 öğrenci,
- 3.322 lisede 2.126.294 öğrenci,
- 3.970 meslek lisesinde 1.694.148 öğrenci
- (7292 Toplam lise, 3.820.442 öğrenci)
- eğitim almıştır.5

<sup>5</sup> T. C. Milli Eğitim Bakanlığı 2023 Yılı Bütçe Sunuşu, 15 Aralık 2022



Ülke ortalaması olarak her bir

- anaokuluna 145,
- anasınıfına 45,
- ilkokula 227,
- ortaokula 298,
- liseye 640,
- meslek lisesine 426,
- (toplam liseye 523)

öğrenci düşmektedir.

## 6.4. Sağlık Bilgileri

İnceleme alanına ilişkin Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E-63540818-622.02 sayılı görüşünde

*"...planlama bölgesindeki nüfus artışı ve yeni yapılanma göz önünde bulundurularak en az 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü yeni "Sağlık Tesis Alanı" ayrılması..."*

*ifade edilmiştir.*

## 7. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Sosyal konut üretilecek saha üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup saha içerisinde kısmi olarak kentsel altyapıya hizmet eden enerji nakil hattı ve içme suyu hattının geçtiği görülmektedir.



Harita 10: İnceleme Alanı Parsel Sınırları ve Uydu Görüntüsü

## 7.1. Arazi Fotoğrafları



Fotoğraf 1: İnceleme Alanı İçinden Batı Yönüne Bakış



Fotoğraf 2: İnceleme Alanı İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 3: İnceleme Alanı İçinden Güneybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 4: İnceleme Alanı İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 5: İnceleme Alanı İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 6: İnceleme Alanı İçinden Batı Yönüne Bakış



Fotoğraf 7: İnceleme Alanı İçinden Batı Yönüne Bakış



Fotoğraf 8: İnceleme Alanı İçinden Güneybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 9: Kuzey Tarafından İnceleme Sahasına Bakış



Fotoğraf 10: Güney Tarafından İnceleme Alanına ve Kente Bakış



Fotoğraf 11: Doğu Tarafından İnceleme Alanına ve Kente Bakış



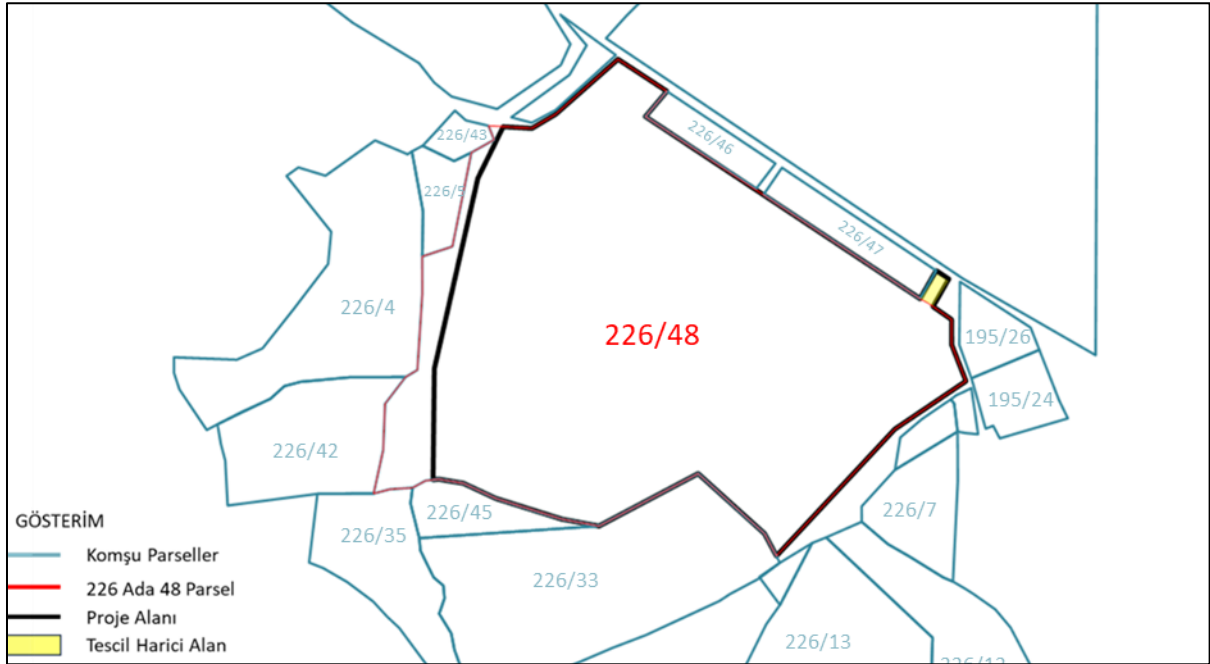
Fotoğraf 12: Batı Tarafından İnceleme Alanına Bakış

## 7.2. Mülkiyet Analizi

### 7.2.1. Mülkiyet Dokusu

İvrindi İlçesi, Sakarya Mahallesi, 226 ada 48 parsel numaralı ve 107,028 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

İlgili parselin bir kısmı İvrindi Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmakta olup bu alan planlama alanından çıkarılmıştır. Planlama alanı ile diğer bölgelere erişim sağlanabilmesi adına yaklaşık 300 m<sup>2</sup> tescil harici alan planlama alanına dahil edilmiştir. Planlama alanı toplam 99.983.6 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.



Harita 11: Mülkiyet Deseni

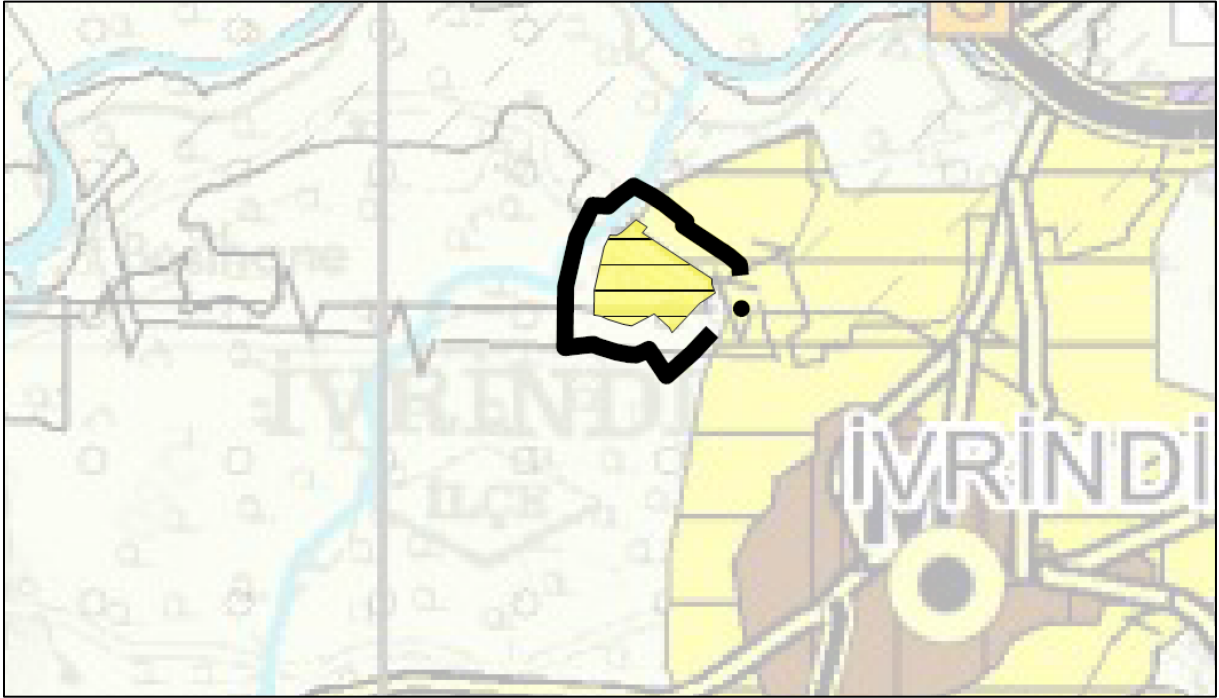
## 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

## 8.1. Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama çalışmasının amaçlarından olan “Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulmasıdır.”

Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlamlık, ekonomik gibi kriterlere dikkat edilerek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması ve alt gelir grubunun barınma ihtiyacını sağlamak amacıyla “sosyal konut politikası” çerçevesinde yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi esastır. Ulusal kalkınma planları strateji ve politikaları incelendiğinde, bu bağlamda çalışmaların yürütülmesi vatandaşlarımızın konut edinmesi için önem arz etmektedir.

Plan değişikliğine konu alan; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planının 7.35. maddesi ve yukarıda yer verilen hususlar çerçevesinde “Kentsel Gelişme Alanı” olarak yeniden tanımlanmıştır.



Harita 12: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

## 8.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İnceleme alanı, İvrindi İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Tarım Alanı”nda kalmaktadır.

*“Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hali hazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen veya imar planlarında tarım alanları olarak ayrılan tarım arazileridir.*

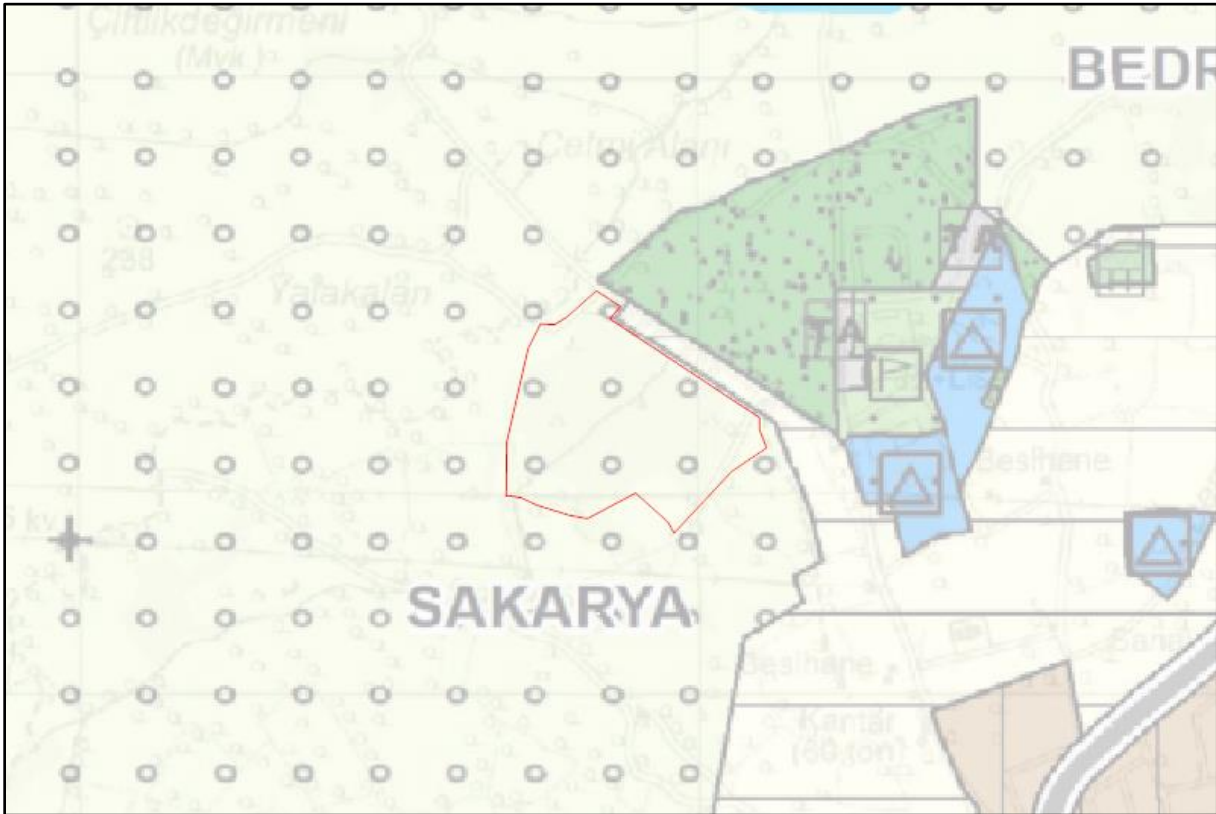
*Bu planda gösterilen tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tek*

bir gösterim altında toplanarak "tarım alanları" olarak gösterilmiştir. Tarım arazilerinin sınıflandırılması ve kesin sınırlarının belirlenmesi, ilgili kurum ya da kuruluşlar tarafından, alt ölçekli imar planlarının hazırlanması aşamasında yapılacaktır.

Planda yer verilmiş olan tarım alanlarına ilişkin sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde veya alt ölçekli imar planlarının yapımı aşamasında ilgili kurum görüşü alınacaktır.

Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre

Düzeni Planı plan notlarının "tarım alanları" başlığı altında belirtilmiş olan hükümler dikkate alınacaktır."



Harita 13: İvrindi İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına yönelik olarak toplam 20 kurum ve kuruluş nezdinde görüş talep edilmiştir. Bu bağlamda görüş talep edilen ilgili birimler aşağıdaki gibidir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 07.01.2022 tarih ve 56905 sayılı görüşünde; İvrindi İlçesi, Sakarya Mahallesi, 226 ada 48 parselde başlanılacak olan plan çalışmalarının hazırlanması aşamasında;
  - Daire Başkanlıklarımız / BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi (ç-d-e-f-g-ğ) yazılarında belirtilen görüş ve önerilerine uyulması,
  - 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi kapsamında ilgili diğer kurum / kuruluş / ' birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması,



- 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması,
- Söz konusu parselin bulunduğu bölgede, varsa mevcut planların dikkate alınması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Balıkesir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 02.12.2021 tarih ve 2347323 sayılı görüşünde;

*“Bahse konu alanın 2863 Sayılı Kanunun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında **doğal sit alanında kalmadığı**, 3621/3830 sayılı Kanunun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, yapılmak istenen tesisin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilebileceği ayrıca 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği”*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı bila tarih ve E.2473826 sayılı görüşünde;

*“Alanda Kuruluşun tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.”*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Balıkesir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı 24.11.2021 tarih ve 0630004 sayılı görüşünde;

*“Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 23.11.2021 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin içindeki yol güzergahından Ø 20'lük Kangal içme suyu hattının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi... kaydıyla, taşınmaza "Plan Çalışması" yapılması konusunda Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü bila tarih ve 1776824 sayılı görüşünde;

*“Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir. ...ilgili alanda planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Balıkesir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü bila tarih ve 183746 sayılı görüşünde;  
*“...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 sakinca bulunmamaktadır."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Balıkesir Valiliği İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü bila tarih ve 1935654 sayılı 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 sakinca bulunmamaktadır."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü 09.12.2021 tarih ve 38691942 sayılı görüşünde;  
*"İlgili parsel sınırları içerisinde kalan bir eğitim tesisi bulunuyor ise bu tesislerin korunması, Mekansal planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosu kapsamında brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak donatının sağlanması ve çevre durumu gözetilerek planlama çalışmasının yapılması gerekliliği vurgulanmıştır."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü bila tarih ve E-63540818 sayılı görüşünde;  
*"...söz konusu taşınmaz üzerinde 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmak üzere (en az 300 m<sup>2</sup> bina oturma alanına sahip) uygun bir alana ihtiyaç duyulmuş olup planlama bölgesindeki nüfus artışı ve yeni yapılanma göz önünde bulundurularak öncelikle Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan ve Mekansal Planlar Yönetmeliğinin ilgili maddesinde belirtilen standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanlardan en az 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü yeni "Sağlık Tesis Alanı" ayrılması ve plan çalışmaları tamamlandıktan sonra sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekliliği belirtilmiştir."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Balıkesir Valiliği İl Sanayi Ve Teknoloji Müdürlüğü 21.12.2021 tarih ve 3177700 /10 sayılı görüşünde;  
*"İlgi yazınız eklerinin incelenmesi neticesinde mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alan sınırları içerisinde Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakinca görülmemektedir."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü 23.11.2021 tarih ve 637633 sayılı görüşünde;  
*"İlgili parselin mevcut veya planlanan karayolu güzergahı dışında olduğu anlaşılmıştır."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bila tarih ve 2078753 sayılı görüşünde;

*"...İlgili parselin tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescili olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Alanda herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda ilgili kuruma bilgi verilmesi gerekliliği belirtilmiştir."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal Ve İşletme Dairesi Başkanlığı 23.11.2021 tarih ve 188493 sayılı görüşünde;

*"...İlgili parselde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat ve Emlak Bölge Başkanlığı 25.11.2021 tarih ve 776677 sayılı görüşünde;

*"...İlgili planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Genel Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü 14.12.2021 tarih ve 3038940 sayılı görüşünde;

*"İlgili parselin orman sayılmayan alanlarda kaldığı, orman dışına çıkartılan alanlardan olmadığı aktarılmıştır. Kurum mevzuatı açısından problem ve kuruma ait talep, proje, yatırım kararı bulunmadığı belirtilmiştir."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı 20.11.2021 tarih ve 20353 sayılı görüşünde;

*"...söz konusu alanın ülkemizde bulunan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup; söz konusu imar düzenlemeleri ve uygulamalarında, bir örneği Ek'te yer alan İlgili (b) yazısında "Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğünce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda" başlığında belirtilen hususlara riayet edilmesi gerektiği belirtilmiştir."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Balıkesir Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü 15.03.2022 tarih ve 5330781 sayılı görüşünde;

*"İlgili konu, İlin Toprak Koruma Kurulunun 25.03.2022 tarih ve 146 sayılı oturumunda görüşülerek ""Etüt raporunda belirtilen Balıkesir İli, İvrindi İlçesi, Sakarya Mahallesi, 226 ada 48 parsel nolu, 10,7028 hektar yüzölçümlü, ""Kuru Marjinal Tarım Arazisi"" özelliğindeki taşınmazın İvrindi Büyük Ova koruma alanı dışında kalan 10,0841 hektarlık kısmının, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından ""İmar Planı Çalışması" yapılması için tarım dışına çıkarılması, parselin "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu, bu kısmının herhangi bir büyük ova koruma alanında kalmadığı ve İvrindi Belediye Başkanlığı'nın 15.03.2022 tarih ve E-14707462-115.01.99-3346 sayılı yazısında planlı alanda alternatif alan bulunmadığının bildirildiği göz önüne alındığında alternatif alanın*

*bulunmadığı kanaatiyle "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13' üncü maddesi kapsamında oy birliği ile kabul edilmiştir."*

Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Tedaş 19.Bölge Müdürlüğü 15.12.2021 tarih ve 247058 sayılı görüşünde;  
*"...Görüş UEDAŞ' a sorulmuştur. UEDAŞ görüşünde ise; şirkete ait 34.5kV'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. EKAT Yönetmeliği çerçevesinde hareket edilmesi gerekliliği belirtilmiştir."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre Ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı bila tarih ve 967759 sayılı görüşünde;  
*"İlgili parsele isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı tespit edilmiştir."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Balıkesir İşletme Müdürlüğü 10.12.2021 tarih ve 22730 sayılı görüşünde;  
*"İlgili parselin üzerinden Edremit TM- İvrindi DM 3\*3/0 AWG PIGEON enerji nakil hattı geçmektedir. Yatırım planlarında herhangi bir elektriksel üstyapı yada altyapı tesisi bulunmamaktadır."*  
Şeklinde beyanlarda bulunmuştur.

Yukarıda yer verilen kurumlar ve bu kurumların yönlendirdiği müdürlüklerden gelen cevaplar, plan kararlarının oluşturulmasında dikkate alınması gereken hususları ihtiva etmektedir. Bununla beraber süresi içerisinde değerlendirmede bulunmamış olan kurumlara ait görüşlerin planlama sahasına yönelik bir olumsuzluk barındırmadıkları, alan özelinde bir taleplerinin bulunmadığı değerlendirilerek varsa tespit edilebilen ilgili mevzuatlar kapsamında kararlar oluşturulmaya çalışılmıştır.

## 10. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar mevzuatı kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak aşağıdaki tanımlamalar getirilmiş bulunmaktadır.

*"Sosyal altyapı alanları, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isim olarak tanımlanmakta olup,*

*Teknik altyapı alanları da, kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma,*

*kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak tanımlanmaktadır.”*

Bununla birlikte, yerleşecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosundaki standartlara uygun olarak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekli görülmektedir.

Ortaya çıkacak duruma karşılık olarak gerekli önlemlerin alınmasının, artan yapı yoğunluğuna göre teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesi ve karşılanması olarak anlaşılması gerekmektedir. Bu ihtiyaçlar; gerektiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eklerinde tanımlanan standartlara ilave olarak yörenin ve plan değişikliğinin özgün koşulları değerlendirilerek belirlenmelidir.

İhtiyaç olacak olan yolların belirlenmesinde, alana yerleşecek nüfusun barınacağı konut alanları, çalışma hayatının ve olabilecek gündelik ve genel büyük ihtiyaçların temin edilebileceği ticari alanların ve kullanıcıların yararlanacağı eğitim, sağlık, dinlenme alanları gibi sosyal alanların birbirleri ile olan etkileşimleri nazara alınmak suretiyle kararlar geliştirilmesi, oluşabilecek trafik talepleri de dikkate alınarak, alanın barındırdığı ve sonradan sahip olabileceği özgün koşullarda göz önünde bulundurulmalıdır.

Yukarıda yer verilen çerçeve dahilinde planlama alanına yönelik olarak değerlendirme yapılmak istendiğinde öncelikle alana yönelik olarak ilgili kurumlardan alınan görüşlerin arazi kullanım kararlarının oluşturulması adına yönlendirici oldukları değerlendirilmektedir.

Elektrik altyapısı hususunda Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından belirtilen görüşlerde özet olarak görüş eklerinde gönderilen enerji iletim hatlarının planlarda gösterilmesinin gerektiği ifade edilmekle birlikte planlama sahasında yerleşim ve çalışma sahaslarının üretilmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

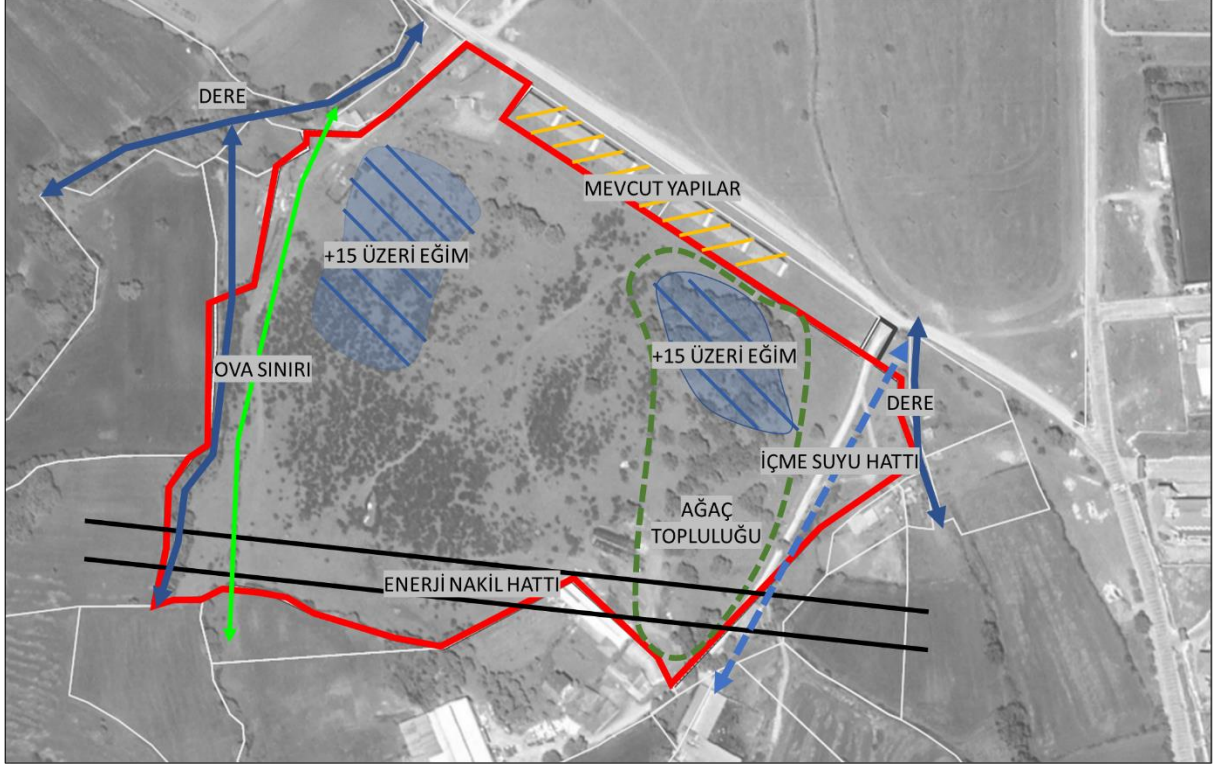
Sosyal konut projesinin hayata geçirilmesi açısından, mevcut içme suyu hattına dikkat çekilerek su gibi hizmetlerin sağlanabilmesi adına da BASKİ tarafından bir sakıncanın bulunmadığı ifade edilmiş olup BOTAŞ tarafından da bölgede mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca alanda barınacak nüfusa ilişkin olarak öngörülen kişi sayısı dikkate alındığında ek-2 tablosuna göre ayrılması gereken donatı alanlarının da erişim mesafeleri de dikkate alınarak kurgulanmasına özen gösterilmelidir.

Söz konusu bu hususların hayata geçirilmesi esnasında engelliler içinde gerek araçlı gerek araçsız çözümlerinde hazırlanması zaruriyet arz etmektedir.

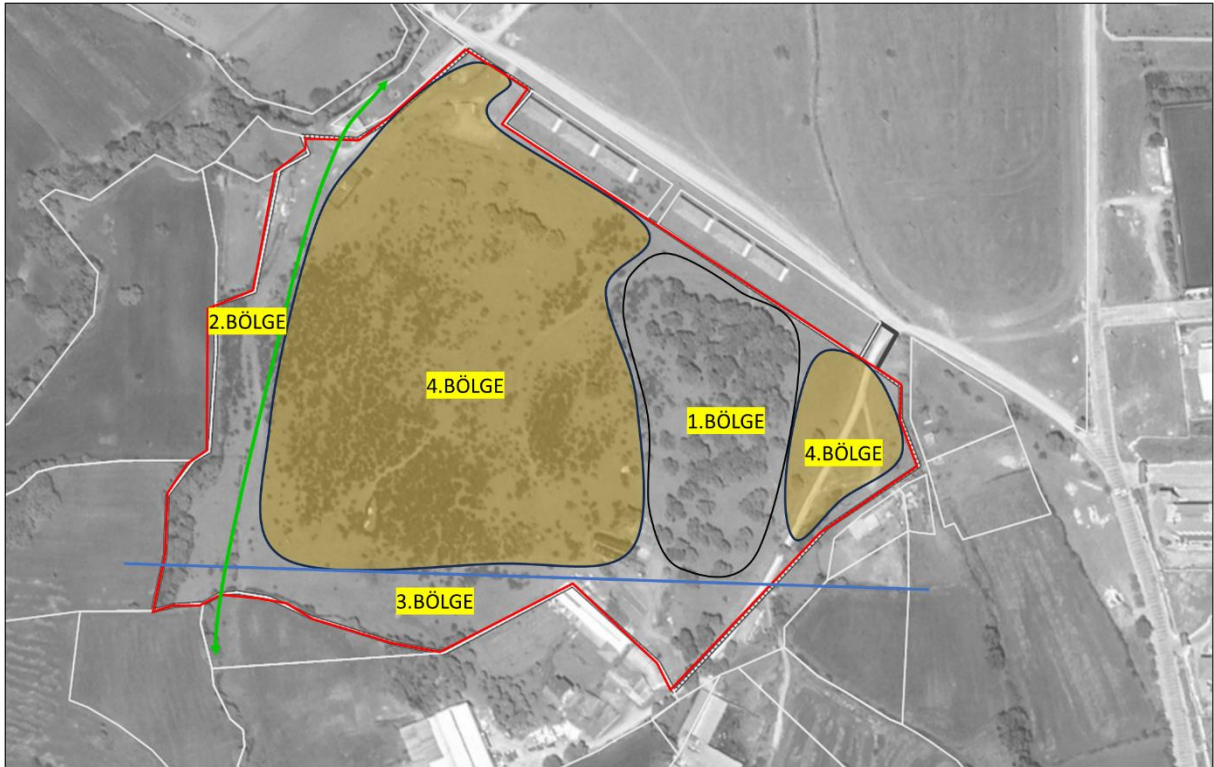
Ek olarak kent nazarında araç sahipliği ve mevzuat kapsamında araç yolları ile otopark ihtiyacına yönelik gereksinimler dikkate alındığında, planlama sahasında kurgulanacak araç yollarının ve de parklanma imkanının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Balıkesir İlinde 2019 yılında yaklaşık 485,000 adet araç bulunduğu, bunun yaklaşık 210,000 tanesinin binek otomobil ve 10,000 tanesinin Toplu Taşımaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu açıdan 2019 yılı kent nüfusunun 1,228,620 kişi olduğu dikkate alındığında 100 kişi için 17 binek otomobil ve 1000 kişi için 8 adet toplu taşıma aracı düştüğü görülmektedir.

## 11. EŞİK ANALİZİ VE BÖLGELEME



Harita 14: Eşik Analizi

Kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle yerleşilebilir alanlar belirlenmiştir.



Harita 15: Bölgeleme

Doğal ve fiziki eşiklerin üst üste çakıştırılması sonucu inceleme alanı birtakım bölgelere ayrılmıştır.

#### I. Bölge

İnceleme alanı üzerinde mevcut ağaç topluluğunun bulunduğu alandır.

#### II. Bölge

İvrindi Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalan alandır.

#### III. Bölge

Enerji Nakil Hattının geçtiği bölgedir.

#### IV. Bölge

Bu alanlarda konut ve konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanların bulunduğu yerleşilebilir alanlardır.

## 12. GZFT ANALİZİ

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler (GZFT Analizi) hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

#### Güçlü Yönler:

- 1- Devlet Politikası: Ülke genelinde alt ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut politikası bağlamında proje geliştirilecek olması.
- 2- Konum ve Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının bölgesel taşıt yollarına olan yakınlığı ve deniz kıyısına erişim imkanı sunabilecek olması
- 3- Donatı Alanları: Planlama Alanının Güneyinde eğitim alanları bulunmaktadır. Bu bağlamda planlamaya konu alana bölgesel hizmet sağlayacak niteliktedir.

#### Zayıf Yönler:

- 1- Topografik Özellikler: Alanın büyük bölümünde arazi yapısının yerleşim açısından uygun değerlere sahip olduğu görülmekle birlikte %15 eğimin yer alması,
- 2- Elektrik iletim hatları: Alanın batısından elektrik iletim hattı geçmektedir, bu sebeple koruma bantlarının oluşturulması,
- 3- Çevrede atıl durumda bulunan yapılar: Yakın çevrede atıl durumda bulunan yapıların güvenlik problemi oluşturması,

#### Fırsatlar:

- 1- Mülkiyet Yapısı: Mülkiyeti kamuya ait olan taşınmaz üzerinde plan kararlarının üretilmesi, çeşitli mülkiyet sorunlarının oluşmamasına etki etmekte ve uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkan oluşturması,
- 2- Orman Varlığının Bulunmaması: Orman olarak kabul edilen bir ağaç varlığının sahada bulunmaması ve orman parselinin yer almaması,

#### Tehditler:

Alanda herhangi bir tehdit bulunmamaktadır.

| GÜÇLÜ YÖNLER                              | ZAYIF YÖNLER   | FIRSATLAR   | TEHDİTLER |
|---|--|---|-----------|
| DEVLET POLİTİKASI KAPSAMINDA ELE ALINMASI | ENERJİ İLETİM HATTININ BULUNMASI                         | MÜLKİYET YAPISI   | -         |
| KONUM                                     | TOPOGRAFIK ÖZELLİKLER, YER YER %15'İ AŞAN EĞİM DEĞERLERİ | AĞAÇ TOPLULUĞUNUN MESİRE ALANI OLARAK KULLANILABİLECEK OLMASI |           |
| ULAŞIM BAĞLANTILARI                       | YAKIN ÇEVREDE ATIL DURUMDA BULUNAN YAPILAR               |   |           |
| ÇEVREDE DONATI ALANLARININ YER ALMASI     |  |   |           |

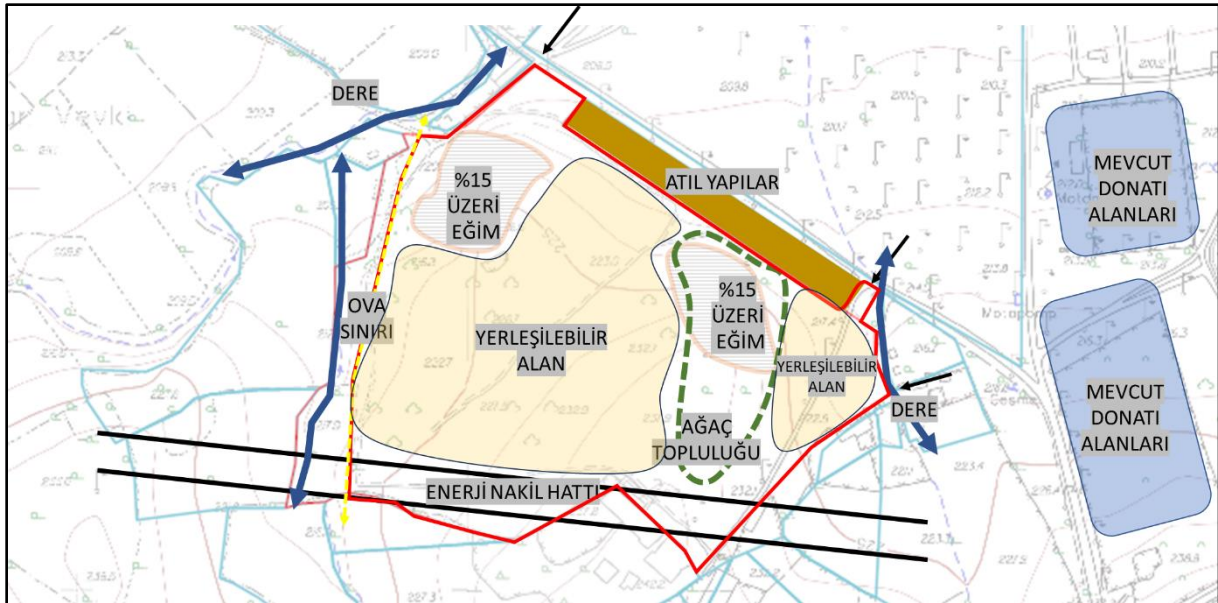
Tablo 11: Genel Tespitler

### 13. SENTEZ

Proje alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, alanın batı tarafından geçen Enerji Nakil Hattının ve alanın Güneyinden geçen içme suyu hattı ve derelerin bulunduğu görülmektedir. Alanın doğusunda ova sınırı bulunmaktadır.

Alanın doğusunda parsel sınırının dışında yer alan, atıl durumda olan yapıların yer aldığı gözlemlenmiştir.

Planlamaya konu alan genel anlamda yerleşime uygun olmakla birlikte, Kuzey ve Güneydoğu bölgelerinde yer alan %15'lik eğime sahip alanlar bulunmaktadır. Eğimin yüksek olduğu bu alanlardan biri ağaç topluluğuna isabet etmektedir. Ancak planlama yaklaşımı ve plan çalışması kapsamında bu alanlar sürdürülebilirlik çerçevesinde değerlendirilecektir.



Harita 16: Sentez Paftası



## 14. PLANLAMA YAKLAŞIMI

### 14.1. Planlama Süreci

Planlama çalışmasında takip edilecek yöntem kapsamında öncelikle, ülke nezdinde belirlenen sosyal konut politikası bağlamında planlama sahasının sahip olduğu coğrafi özellikler ve bulunduğu gerek ülkesel gerek bölgesel ve mahalli lokasyon olarak konumu, bölgenin sahip olduğu sosyal ve ekonomik özellikler ile üst ölçekli planlar ve yakın çevre imar planlarının bu alana olan etkileri, ilgili kurumların alana ilişkin olarak tasarrufları bağlamında yapılan çeşitli analizler hazırlanmıştır. Söz konusu analizler doğrultusunda yerleşim alanının en iyi kullanım kararlarının belirlenmesine ilişkin olarak eşik analizi, SWOT (GZTF) analizi ve bu analizler paralelinde sentez çalışması üretilmiştir. Mevzuat çerçevesinde planlama sahasının kendi özelinde gözetilerek fonksiyon tanımlamaları belirlenmiş olup kullanım kıstasları belirlenmiştir.

### 14.2. Nüfus Kestirimi

Kentsel planlama çalışmaları kapsamında gelecek yıllara ilişkin mekanda barınacak nüfusun kestirimi adına çeşitli matematiksel metodlara başvurulabilmektedir. Ancak rapora konu alan özelinde mevcutta yapılaşmamış bir alan olduğu ve yaşayan bir nüfusa sahip olmadığı dikkate alındığında sosyal konutların üretilmek istendiği Proje Alanı'na yönelik nüfus kabulünde bulunulmuş olup söz konusu kabule ilişkin olarak senteze dayalı olarak çok sayıda nüfus etütleri yapılmıştır.

Proje sahası için belirlenen "Sürdürülebilir Yerleşme" vizyonu kapsamında eşik sentezi ile elde edilen yerleşilebilir alanlara yerleşilmesi, mevzuat kapsamında donatı büyüklüğü ve erişim mesafelerinin dikkate alınması, kentsel mekan kurgusu yapılması durumunda; Planlama alanında 1/25.000 nazım imar planı değişikliği kapsamında ilave nüfus getirilmemiştir.

| KONUT GEL ORTA | ALAN | YOĞUNLUK | NÜFUS |
|----------------|------|----------|-------|
| 58,564.18      | 5.86 | 150      | 878   |

Tablo 12: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı

### 14.3. Plan Kararları

Düşük ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulması amacıyla İvrindi ilçesi, Sakarya Mahallesiinde mülkiyeti Toplu konut İdaresine ait alanda plan çalışması yürütülmüştür. İlgili alan 28.07.2022 tarihli ve 819 sayılı Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Kararı ile uygun görülen İvrindi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu alana dair yapılan analiz ve sentezler, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından temin edilen görüşler ve sosyal konut politikası doğrultusunda "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", "Kamu Hizmet Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Kültürel Tesis", "Spor Alanı", "Mesire Yeri", "Park" ve "Eğitim Alanı" olarak değişiklik yapılmıştır.

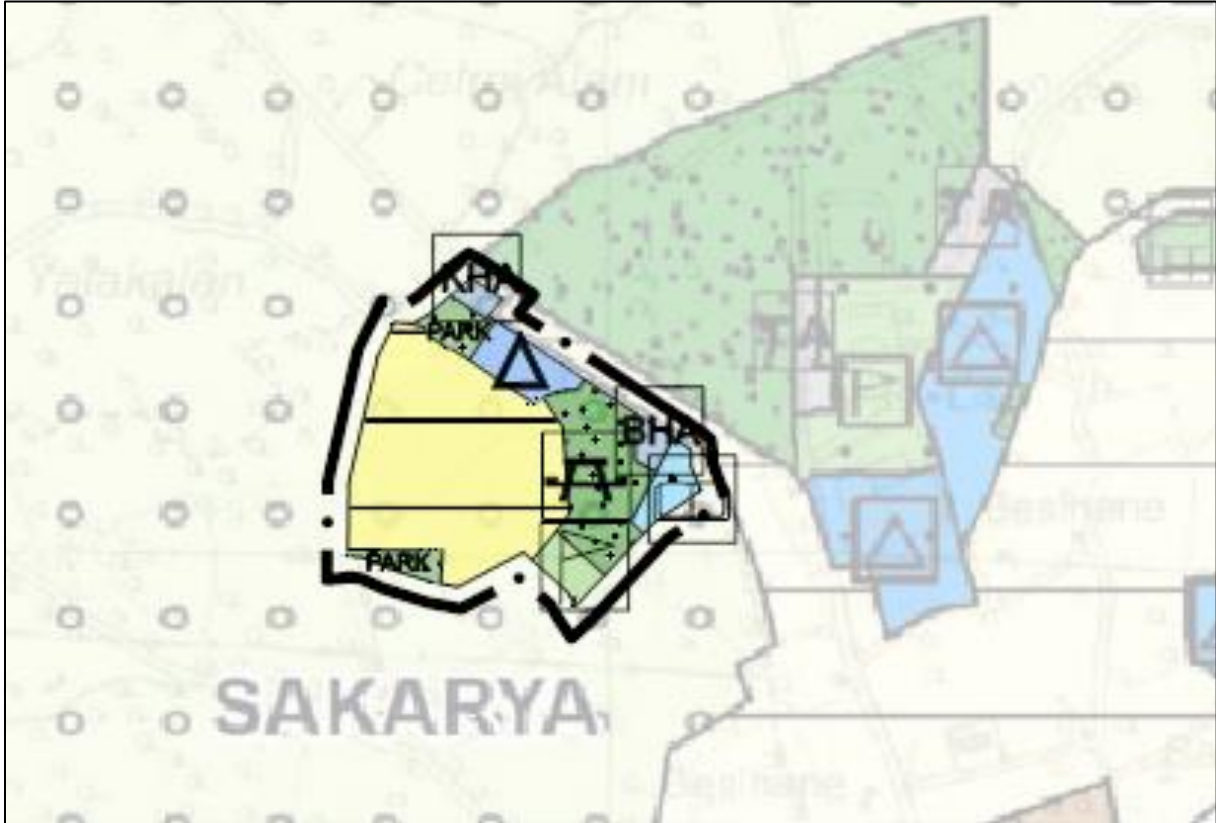
Planlama sahasının mevcut durumunda yer alan ağaçlık alanlar, ağaçların korunması ve alanın yeşil alan ihtiyacını desteklemesi amacıyla mesire alanı olarak planlanmıştır. Bu alan; toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma

ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahadır.

Plan  l eęi ve alan büyüklüğü dikkate alınarak 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında eğitim alanı önerilmiştir. Diğer donatı alanlarına ilişkin (sağlık, ibadet vb.) kararlar alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

| Alan Adı       | Durum (m <sup>2</sup> ) | Yüzde(%) |
|----------------|-------------------------|----------|
| PARK           | 5,422.07                | 5%       |
| MESIRE YERİ    | 18,023.06               | 18%      |
| KULTUREL TESİS | 4,312.81                | 4%       |
| EGİTİM         | 6,384.41                | 6%       |
| SPOR ALANI     | 3,539.22                | 4%       |
| BHA            | 1,923.79                | 2%       |
| KHA            | 1,508.13                | 2%       |
| KONUT GEL ORTA | 58,564.18               | 59%      |
| TOPLAM         | 99,677.67               | 100%     |

Tablo 13: Alansal Dağılım



Harita 17: 1/25.000  l ekli Nazım İmar Planı Değişikliği Şeması