

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ**  
MİTHATPAŞA MAHALLESİ, 1515 ADA, 1 PARSEL  
**KORUMA AMAÇLI**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ+İLAVE NAZIM İMAR PLANI**

**VE**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**PLANLAMA EKİBİ**

<b><u>UĞUR LAPANTA</u></b> ŞEHİR PLANCISI	<b><u>TURGUT YALKI</u></b> ŞEHİR PLANCISI	<b><u>EMİNE ÇELİK</u></b> HARİTA MÜHENDİSİ	<b><u>OLKAN KURT</u></b> PEYZAJ MİMARİ
--	--	---	---

## **İÇİNDEKİLER:**

1.KAVRAMLAR ( TANIMLAR ).....	4
1.1.KORUMA KAVRAMI.....	4
1.2.SİT ALANLARI .....	4
1.3.DOĞAL SİT.....	4
1.4. 1.DERECE DOĞAL SİT.....	4
1.5. 2.DERECE DOĞAL SİT.....	5
1.6. 3.DERECE DOĞAL SİT.....	5
1.7. KESİN KORUNACAK HASSAS ALANLAR.....	6
1.8. NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI.....	6
1.9. SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI .....	7
1.10. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI-AMAÇ VE İLKELERİ .....	8
2. PLANLAMA İLKELERİ.....	8
3. PLANIN AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	8
4. PLANLAMADA DİKKAT EDİLEN HUSUSLAR.....	9
5. COĞRAFİ VE İDARİ KONUM.....	9
5.1. BALIKESİR İLİ.....	9
5.2. AYVALIK İLÇESİ.....	9
6. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL GELİŞİMİ.....	10
7. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN NUFUSU.....	11
8. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN EKONOMİK YAPISI.....	11
9. İKLİM.....	12
10. TOPRAK KABİLİYETİ.....	12
11. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	12
12. MADEN KAYNAKLARI.....	12
13. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM SİSTEMİ VE HARİTALAR.....	12
14. MÜLKİYET YAPISI.....	14
15. ORMAN VARLIĞI.....	14
16. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	14
17. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	14
18. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ DURUMU.....	16
19. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	16
20. JEOLJİK DURUM VE DEPREM DURUMU.....	17
21. JEOMORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK VERİLER.....	20
22. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	20

23. ARAZİ KULLANIMI.....	22
24. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	23
25. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	23
26. PLANLAMA ALANINA AİT KARARLAR.....	23
27. YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER.....	23
28. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	24
29. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR.....	26
30. MERİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI.....	30
31. PLAN TEKLİNİN AMACI-GEREKÇESİ-YASAL DAYANAĞI.....	31
32. PLAN TEKLİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	32
32.1. KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLAN TEKLİFİ VE PLAN NOTLARI.....	32
32.2. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA PLAN TEKLİFİ VE PLAN NOTLARI.....	33
33. MEVCUT VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	34
34. MEVCUT VE TEKLİF PLAN ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	34
35. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN NOTLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	34
36. PLANLAMA ALANI HARİTA PLAN ÖRNEĞİ .....	38
37. PLANLAMA ALANI TAPU KAYIT ÖRNEĞİ.....	39
38. TEKLİF İMAR PLANLARI PLAN PAFTALARI.....	40
39. 28-10-1989 TARİH 795 SAYILI KURUL KARARI.....	43
40. İLGİLİ MAHKEME KARARLARI.....	47
41. İLGİLİ AYVALIK BELEDİYESİ MECLİS KARARLARI.....	57
42. BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARI .....	59
43. PEYZAJ İNCELEME RAPORU.....	62
44. HARİTA İNCELEME RAPORU.....	63
45. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	64 – 89
46. PLANLAMA EKİBİ.....	90 - 102

## 1. KAVRAMLAR (TANIMLAR)

Bu bölümde; planlama alanının Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olması nedeniyle sit alanının tanımlanması yapılmak ta,Sit alanlarının türleri aktarılmaktadır. Ayrıca yapılacak planlamanın da koruma amaçlı imar planı olması nedeniyle koruma kavramı ve koruma amaçlı imar planının tanımı yapılmaktadır.

### 1.1. Koruma Kavramı

Koruma olgusun her ne kadar muhafazakâr nitelikte olduğu düşünülürse de kültürel, estetik, toplumsal, ekonomik, mekânsal boyutları da içerdiğinden ve bu konuda özel çabaları da gerektirdiği için, dinamik bir karakter sergilemektedir. Ancak, korumanın muhafazakâr niteliği ile gelişmenin yenileyici dinamiği arasındaki çelişkiyi vurgulamak gerekir. Bunlar arasındaki dengenin kurulması ve korunması sağlanmalıdır. Bu nedenle bütünleşmiş bir koruma politikası saptanarak, tüm planlama çalışmaları ve onların uygulamaları koruma-kullanma-geliştirme üçlüsünü içermelidir. Ülkemizde çeşitli sektörlerce genel plan çerçevesi içinde değişik amaç ve içeriğe sahip fiziksel planlamalar yapılmaktadır. Ancak, tüm ülke düzeyinde arazi kullanım çalışmasının yapılmamış olması ve sektörler arasındaki eşgüdüm yetersizliği, özellikle doğal ve kültürel değerlerin zarar görmesine ya da yok olması sonucunu doğurmaktadır. Koruma alanının büyüklüğü ne olursa olsun, koruma kararları yerleşim birimi bütünü, bölge ve ülke düzeyindeki planlama kararlarından ayrı düşünülemez. Değişkenliğin dinamiği ile korumanın kalıcılığı arasındaki dengenin ve uyumun sağlanması gerekmektedir.

Koruma kararlarının tüm kent ölçeğinde düşünülmesi, yerleşmenin gelişme stratejisi ile koruma kararları arasındaki uyumu kolaylaştırır. Bu yaklaşım korumanın kültürel ve tarihsel işlevinin yanı sıra toplumsal ve ekonomik boyutunu da ortaya koymaktadır.

### 1.2. Sit Alanları

Kentsel planlama kavramı içinde ele alınan Sit Korunması 1970'li yıllardan bu yana giderek yeni boyutlar kazanmaktadır. "Kentsel Yenileme Eylemleri" olarak tanımlanabilecek uluslararası girişimlerle, değişen nüfus yapısı, azalan kentsel değerler, niteliksizleşen barınma ve yaşama, korunması güçleşen tarihi eserler, gelişim içinde zorlanan kent dokusu, insan yaşamı ile çelişen şehircilik gibi sorunlara çözüm aranmaktadır. Son çeyrek yüzyılda "Koruma" tek yapı ölçeğinden başlayarak, "Yapı Grubu", yapı grubunun oluşturduğu "Çevre", kent parçası, kent ve birkaç kent ya da yerleşme birimlerinden oluşan "Bölge" kapsamında ele alınmaya başlaması ile birlikte koruma terminolojisi içine "Sit" terimi girmiştir. Sitler; artistik, tarihsel, etnoğrafik, edebi ya da efsanevi homojenlik ve ilginçlikleri nedeniyle korunmaları ve değerlendirilmeleri gereken, doğanın ya da insan ile doğanın birlikte oluşturdukları topoğrafik bölgelerdir.

### 1.3. Doğal Sit

Jeolojik devirlerde, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yeraltında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

### 1.4. I.Derece Doğal Sit

Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır. Bu alanlarda bitki örtüsü, topografya, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunamayacağına ancak;

**a-)** Kesin yapı yasağı olmakla birlikte, resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, açık otopark, telesiyej, teleferik, içme suyu, enerji, nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, GSM baz istasyonu vb.) uygulamalarının Koruma Kurulu'nca uygun görüleceği şekliyle yapılabileceğine; Bu alanlarda, doğal kaynak suyuna yönelik uygulamaların, ekolojik dengeye etkisine ilişkin Çevre ve Orman Bakanlığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşleri ile üniversitelerin ilgili bölümlerince hazırlanan rapor doğrultusunda koruma bölge kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabileceğine,

**b-)** 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı veya 1/5.000 ölçekli N.İ.P. doğrultusunda hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabini, tuvalet, gezi yolu, açık otopark vb.) ile alanın ve çevrenin

özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yapıların (iskele, balıkçı barınağı, beki kulübesi vb.) yapılabileceğine,

**c-)** Alanın doğal bitki dokusunu değiştirmeden Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak uygun görünüş doğrultusunda koruma kurulunca ağaçlandırmaya izin verilebileceğine,

**d-)** Kar ve rüzgâr devrikleri, doğal afetlerden etkilenmiş, hastalanmış veya kıymet ağacı olmayan ağaçlar ile ormanların bakımı ve doğal dengenin korunmasını sağlamak amacıyla Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak teknik rapor doğrultusunda ağaç kesimine koruma kurulunca izin verilebileceğine,

**e-)** Orman alanlarında yangın için gerekli koruma önlemlerinin ilgili kuruluşlarca alınmasına,

**f-)** Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı vb. malzemelerin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerin tasfiyesine,

**g-)** Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin koruma kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,

**h-)** Bu alanların korunmasını sağlamak amacıyla yönelik, her türlü bilgi verici uyarı levhalarının konulmasına, bu alanlardaki koruma önlemlerinin ilgili kuruluş ve yerel yönetimlerce alınmasına,

**İ-)** Mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların bakım ve onarımlarının yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda yapılabileceğine,

### **1.5. II. Derece Doğal Sit**

Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı göz önüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır. Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine,

**a-)** Kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılaşma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak Koruma Kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa çevre düzeni planı veya nazım plan kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin göz önünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilmeyeceğine,

**b-)** Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi artığı vb. malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,

**c-)** Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin Koruma Kurulu izni çerçevesinde sürdürülebileceğine,

**d-)** Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanı sıra, koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,

### **1.6. III. Derece Doğal Sit**

Sit Doğal yapısının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanlardır.

**a-)** Bu alanlarda, kullanıma açılacak bölgelerde geçici yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak koruma kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya 1/5.000 ölçekli nazım planı kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin göz önünde tutulması, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilmeyeceğine,

**b-)** Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanı sıra koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,

**c-)** Doğal peyzaj ve silüet dikkate alınarak koruma kurulunca belirlenecek koşullar doğrultusunda kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabileceğine, bu amaçla ocak açılabilmesine, toprak cüruf, çöp, sanayi artığı vb. dökülmemesine, karar verilmiştir.

## 1.7. Kesin Korunacak Hassas Alanlar

Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topoğrafya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlarıdır. Bu alanlarda, doğal afet (deprem, yangın, sel, heyelan, taşkın ve benzeri) durumunda yapılması gerekli acil müdahaleler yapılabilir. Bu alanlarda madencilik faaliyeti yapılamaz, taş, toprak, kum alınamaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez. Bu alanlarda, kesin yapı yasağı olmakla birlikte faaliyetlerin niteliğine, içeriğine ve zorunluluk haline ilişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından yapılacak değerlendirmeye göre koşulları, kapsamı ve süresi belirlenmek şartı ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

- a. Bilimsel amaçlı araştırma, eğitim ve izleme faaliyetleri yapılabilir.
- b. Alanda taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlığı bulunması veya rastlanması halinde bilimsel kazı, ortaya çıkarma ve koruma çalışmaları ilgili Bakanlığın izni ile yapılabilir.
- c. Bu alanların korunmasına, ıslah edilmesine, bakımına ve temizliğine yönelik bilimsel rapor sonucu teklif edilen faaliyetler yapılabilir.
- ç. Güvenlik, uyarı ve bilgilendirme amaçlı levha ve işaretler konulabilir.
- d. Orman yangın yolu açılması, ormanların bakım ve onarımı, orman zararlıları ile mücadele edilmesi amacıyla çalışmalar yapılmasına izin verilebilir.
- e. Alan içerisinde yer alan; anıt ağaç, grup tescilli ağaçlar ile tescili bulunmayan ağaçların ilgili kurumdan alınacak teknik rapor doğrultusunda bakım ve onarımı yapılabilir.
- f. Ekolojik dengenin devamlılığı ve tozlaşmanın sağlanabilmesini destekleyen arıcılık faaliyetleri yapılabilir.
- g. Kuş gözlem kulesi yapılabilir.
- ğ. Kamu yararının gerektirdiği ihtiyaç hallerinde yol güzergâhının kullanılması koşuluyla atıksu, içme suyu, doğal gaz ile elektrik ve iletişim hattı yapılabilir.
- h. "Kesin Korunacak Hassas Alan" tescili yapılmadan önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve faaliyeti devam etmekte olan bir alt yapı uygulaması veya tesisi varsa; mevcut uygulamaya veya tesise ilişkin ilave bir hat, yapı ya da benzeri yeni bir düzenleme yapılmaması koşullarıyla söz konusu mevcut uygulamalara yönelik asgari düzeyde bakım, onarım ve iyileştirme çalışmaları ile süre uzatımına izin verilebilir.

## 1.8. Nitelikli Doğal Koruma Alanı

Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır. Bununla birlikte; Nitelikli Doğal Koruma Alanı tescili yapılmadan önce mevcut bulunan ve bu ilke kararı kapsamında yenisine izin verilemeyen mevzuata uygun yapılar, ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar kullanılabilir. Bu alanlarda madencilik faaliyeti yapılamaz, taş, toprak, kum alınamaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez. Bu alanlarda bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silüeti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak koşulları, kapsamı ve süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek koşulu ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

- a. Kesin korunacak hassas alanlarda izin verilen faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.
- b. Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetler sürdürülebilir.
- c. Entegre tesis içermemek ve bölgenin ayırt edici özelliklerinden kaynaklı sınırlamalar ile diğer kurum görüşlerindeki kısıtlar saklı kalmak kaydıyla mer'î mekânsal plan kapsamında geleneksel yaşam biçiminin gerektirdiği nitelikte tarım ve hayvancılık amaçlı ahır, ağıl, samanlık, kümes, depo, kiler ve benzeri yapılara izin verilebilir.

ç. Çevreye ve ekolojik dengeye etkisine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla doğal kaynak suyunun çıkarılmasına ve iletilmesine izin verilebilir.

d. Herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden Avlakların Kuruluşu, Yönetimi ve Denetimi Esas ve Usulleri İle İlgili Yönetmelik çerçevesinde avlak sahası ayrılabilir.

e. Ulaşım hatları ile bunların zorunlu yapıları, elektrik iletim hattı/tesisi, içme ve kullanma suyu hattı, atıksu hattı, trafo, haberleşme servisleri, açık otopark ile faaliyetlerin özelliği ve alanın coğrafi yapısı ve kamu yararı gereği başka güzergâhtan geçirilmesi mümkün olmayan enerji iletim hatları yapılabilir.

f. İmar ve kıyı mevzuatı çerçevesinde, imar planı yapılmasına gerek duyulmayan denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini, büfe, tuvalet, su sporları için kullanılan malzemelerin depolanabileceği sökülür takılır nitelikte yapılar ve rekreatif amaçlı iskele yapılabilir.

g. Geleneksel balıkçılık faaliyetleri ile sulama amaçlı göletlerde olmak ve üretim kapasitesi 30 ton/yıl değerini aşmamak kaydıyla kültür balıkçılığı yapılabilir.

ğ. Şehitlik ve/veya mezarlık alanları ile ilgili uygulamalar gerçekleştirilebilir.

h. Tıbbi ve aromatik bitki yetiştiriciliği yapılabilir.

ı. İçme suyu amaçlı baraj ve göletler ile tarımsal sulama amaçlı göletler ve iletim hatları yapılabilir. Bu alanlarda ayrıca faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları veya koruma amaçlı imar planları doğrultusunda aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

a. Yöre halkının ihtiyaçlarıyla sınırlı kalmak ve toplam yapılaşması kara alanın %2'sini geçmemek kaydıyla balıkçı barınağı yapılabilir.

b. Yüzer sistem kullanılan iskele yapılabilir.

c. Alanın korunmasına katkı sağlayacak arıtma tesisleri yapılabilir.

ç. Günübürlük alanlar, konaklama içermeyen günübürlük kullanımlara yönelik orman parkları ve kıyı mevzuatına uygun park ve rekreatif alanlar ile alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı açık spor alanları yapılabilir.

d. Kadastral yola cepheli parsellerde koruma amaçlı imar planı yapılması veya imar planlarında fonksiyon ayrılması koşuluyla Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde ve vaziyet planı doğrultusunda alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı çadırli kamp ve karavan alanları düzenlenebilir. Bu alanlar 10,000 m<sup>2</sup> altında olamaz. Kampçı Ünitesi (çadır, çadır-araba, oto karavan) başına hesaplanacak birim alan en az 200 m<sup>2</sup>'dir. Kamping alanının büyüklüğüne bakılmaksızın 150 kampçı ünitesinden fazla yapılamaz. Bu alanlarda bungalov yapılamaz. Ancak milli park alanları ile tabiat parklarında Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte yapılan 16/03/2020 tarihli değişiklikten önce onaylanmış Uzun Devreli Gelişim Planlarına veya Gelişim Planlarına uygun şekilde yapılmış olmak ve mevcut yapıların tadilat-tamirat harici yeni yapı yapılmamak koşuluyla mevcut bungalov faaliyetine devam edilebilir.

## 1.9. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir. Kesin korunacak hassas alanlar ile nitelikli doğal koruma alanlarında izin verilen faaliyetler, bu alanlarda İlke Kararının A ve B bölümlerinde belirtilen sınırlamalara tabi olmaksızın yapılabilir. Barındırdığı silüet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları veya koruma amaçlı imar planları ile doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetlere, kıyı yapılarına, entegre tarım ve hayvancılık faaliyetlerine, atık aktarma merkezleri, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır. Bu alanlarda (Danıştay Altıncı Dairesinin 02/03/2023 tarihli ve Esas No: 2022/6894, 2022/7122, 2022/7202, 2022/7307 sayılı kararları ile yürütmesi durdurulan ibare: küçük sanayi alanları dışında) sanayi tesislerine

izin verilmez, ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında ayrıca bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silueti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak faaliyetlerin niteliğine ve içeriğine ilişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından yapılacak değerlendirmeye göre koşulları, kapsamı ve süresi belirlenmek şartıyla aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

**a.** Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşullarıyla; Madencilik Faaliyetleri ile Bozulan Arazilerin Doğaya Yeniden Kazandırılması Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir. Doğal peyzaj ve siluet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabilir, bu amaçla ocak açılabilir, ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı vb. dökülemez.

**b.** Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun olmak koşuluyla geçici depolama yapılabilir.

**c.** Bölgenin ayırt edici özelliklerinden kaynaklı sınırlamalar ile diğer kurum görüşlerindeki kısıtlar saklı kalmak kaydıyla mer'î mekânsal plan kapsamında tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara izin verilebilir.

### **1.10. Koruma Amaçlı İmar Planı**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren, alan araştırmasına dayalı olarak; hâlihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan, stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya ve taşıt dolaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esaslarını, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı olan yönetim modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

### **2. Planlama İlkeleri**

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği+İlave nazım planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı uygulama imar planı alanı için oluşturulan planlama ilkeleri;

- a-)** Geri kazanılması olanaksız olan doğal alanların mutlak surette korunması,
- b-)** Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanının korunması,
- c-)** Estetik, işlevsel ve yapısal yaşam kalitesinin yükseltilmesinin sağlanması,
- d-)** İnsan faaliyetlerinin yaşam destek sistemlerine, hassas ve kritik ekosistemlere zarar vermeyecek nitelik ve nicelikte gerçekleştirilmesinin sağlanması,
- e-)** Plan kararlarının, deprem başta olmak üzere afet risklerinin dikkate alınarak üretilmesidir.
- f-)** Kentte, yaşlılara yönelik ihtiyaç duyulan, sosyal tesis ihtiyacının, en uygun alanda sağlanarak amacına hizmet edebilmesi.

### **3. Planın Amaç ve Hedefleri**

Hızla değişen yaşam koşulları, hızlı kentleşme, nüfus artışı ve teknik gelişmelerle birlikte doğal ve kültürel varlıkların korunması, bakımı ve günümüz yaşamı ile bütünleştirilerek kullanılabilmesini sağlamak, planın temel amacını oluşturmaktadır. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği+İlave nazım planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı uygulama imar planı alanı için oluşturulan planlama ilkeleri ile kentte ihtiyaç duyulan konut ve kamuya ait açık alanları oluşturmak,doğal zenginlikleri koruyarak, gelecek kuşaklara sağlıklı bir şekilde aktarabilmek amaçlanmaktadır.

- a-)** Halkın sosyal ve ekonomik yapısını iyileştiren, doğru arazi kullanım kararının oluşturulması,



**b-)** Gelişen kentin ihtiyacı olan arazi kullanım kararı oluşturulurken, toplumun mirası olan doğal yapının zarar görmeden ve işlevsel olarak, gerekli amaca en iyi şekilde hizmet edebilmesi amaçlanmaktadır.

#### **4. Planlamada Dikkat Edilen Hususlar**

Çeşitli analizler oluşturularak, plan kararlarının verilmesine yönelik araştırmalar tamamlanmıştır.1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği+İlave nazım planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı uygulama imar plan değişikliği+İlave uygulama imar planı hazırlanırken;

**a-)** Koruma kararlarının ve politikalarının üst düzey plan kararları ve politikalar ile tutarlı olmasına, koruma bölge kurulları tarafından alınmış olan kararlara ve Kullanım koşulları ilke kararlarına dikkat edilmiş, ilgili yasa ve yönetmeliklere uyulmuştur,

**b-)** Ülke, bölge, kent ve alan ölçeğinde, daha önce hazırlanmış ve uygulanmakta olan planların koruma olgusu ile çelişmeyen boyutları dikkate alınmıştır,

**c-)** Eşik ve sınırlamalara uyularak çevre ve yörenin doğal, kültürel, ekonomik ve estetik varlıklarını koruyan, bu değerlere katkı sağlayan ve geliştiren bir planlama anlayışı ile hareket edilmiştir,

**d-)** Gelişmenin, değişime yol açan dinamiği ile korumanın kalıcı ve bir anlamda durağanlığı arasındaki denge ve uyum sağlanırken, mevcut kaynakların en verimli bir biçimde kullanılması yolu ile kentsel ekolojik dengenin korunmasına çalışılmıştır.

### **5. COĞRAFİ VE İDARİ KONUMU**

Planlama alanı; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Duba Mevkii, J17-A-19-B numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Paftası ve J17-A-19-B-2A/J17-A-19-B-2D Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası, Ayvalık onanlı imar planı sınırları içinde yer almaktadır. Planlama alanı, 3.Derçe Doğal Sit alanı içinde kalmaktadır.İdari olarak planlama bölgesi Balıkesir büyükşehir belediyesi ve Ayvalık ilçe belediyesi sorumluluğundadır.

#### **5.1. BALIKESİR İLİ:**

Yüzölçümü 14 299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir İli, Kuzeybatı Anadolu'da yer almaktadır. Doğuda Bursa ve Kütahya İlleri, güneyde Manisa ve İzmir İlleri, batıda ise Çanakkale İli ile komşudur. İlin Kuzey yönündeki en uç noktası, güneydekine 175 km, doğu yönündeki en uç noktası, batısındakine 210 km uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı, Marmara Bölgesi'nde, az bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup, Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden birisidir. 290,5 km'lik kıyı bandının; 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır.

Ovalarının başlıcaları ise: Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Ormanlar ilin topraklarının %31'ini kaplar. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen, Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz İklimi, İlin genelinde görülmektedir.

#### **5.2. AYVALIK İLÇESİ:**

Türkiye'nin kuzeybatısında, Kuzey Ege sahil şeridinde, Edremit Körfezi'nin güney kıyısında, 39° 19' 9.0588" kuzey ve 26° 41' 32.5932" doğu koordinatlarında yer almaktadır.

Ege Denizi kıyı bölgesinin kuzeyinde yer alan Ayvalık Balıkesir'e bağlı bir ilçedir. Çam ormanları ve zeytinlikler bakımından zengin olan ilçe; Ege Denizi kıyısında olup, Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın kuzeydoğusunda Gömeç, Güneyinde İzmir'e bağlı Dikili ve Bergama ilçeleri, batısında Ege Denizi bulunur. Ayvalık'ın karşısında ise Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin merkezi olan Midilli adası çıplak gözle görülebilecek yakınlıktadır.

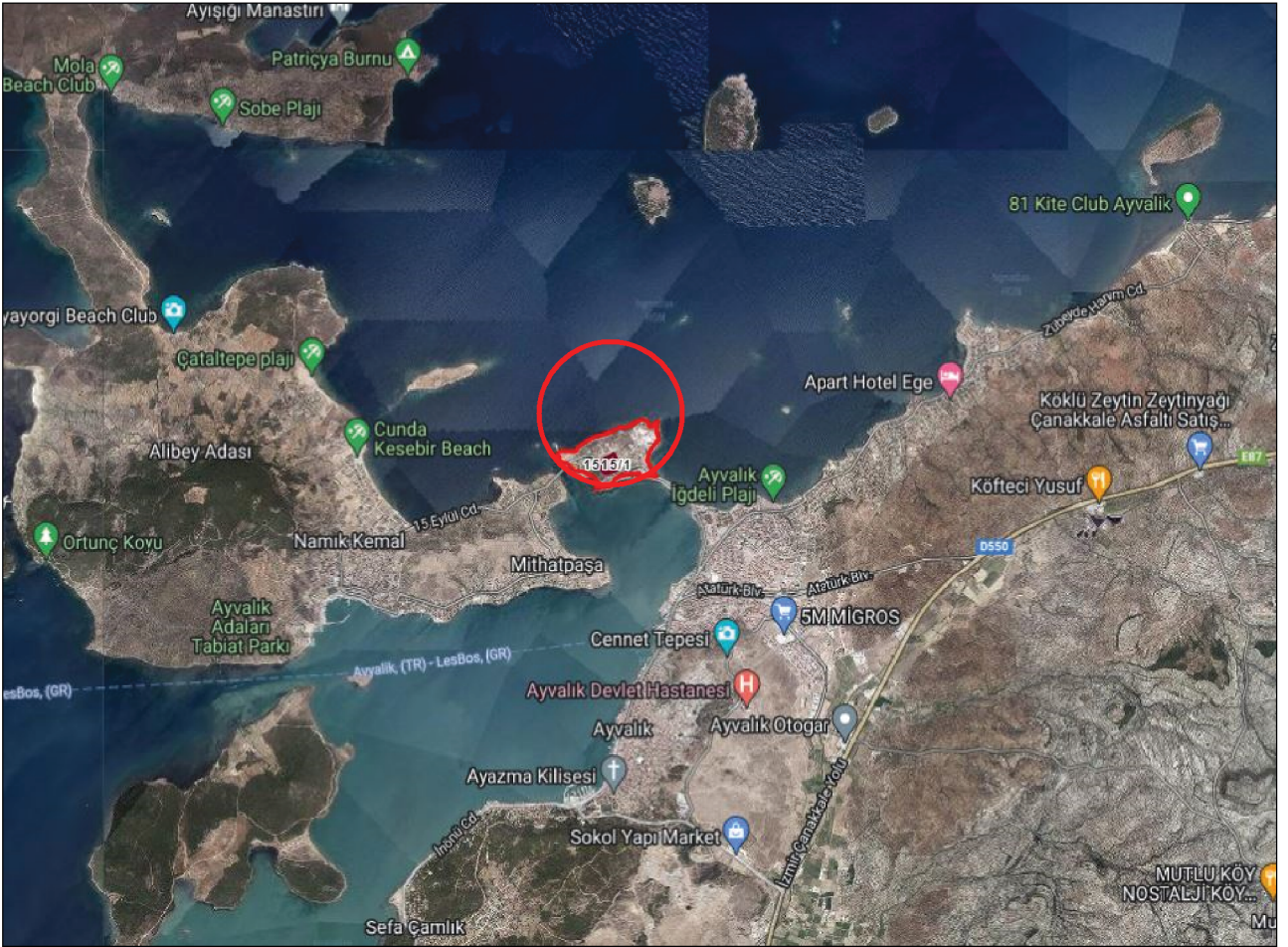
Ayvalık ilçesi; Ege denizinin kuzey kesiminde yer alan 265 km<sup>2</sup> lik alan üzerine kurulmuş, coğrafi olarak Ege Bölgesi'ne dahil olmuş ve idari olarak da Marmara Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ayvalık ilçesinde dağlar denize dik uzandığından kıyıları girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıları boyunca burunlar ve koylar meydana gelmiştir. İlçenin iç kesimleri kısmen dağlık ve arızalı arazilerle kaplı olup, en yüksek noktası 1114 metre yüksekliğindeki Yaylacık Dağıdır. En büyük ovası 3700 ha'lık Alyınova'dır. Ege Denizi'ne olan kıyıları 34 km'dir.

Ayvalık ilçesine bağlı irili ufaklı 22 kadar ada vardır. Bu adaların en büyüğü Alibey Adası ya da diğer ismi ile Cunda Adası olup 1964 yılında bir köprü ile Lale Adası'na oradan da ilçe merkezine bağlanmıştır. Bu köprülerden biri aynı zamanda Türkiye'nin ilk boğaz köprüsü olma özelliğini taşır. Alibey Adası dışındaki tüm Ayvalık adaları 1995 yılında milli park ilan edilmiş ve yerleşim yasaklanmıştır.

İlçe karayolu ile Balıkesir'e 135, İzmir'e 155, Bursa'ya 277, Çanakkale'ye 167 ve Ankara'ya 657 kilometre mesafededir. Yunanistan'dan gelen turistler ilçeye feribot ve deniz otobüsü ile yaklaşık iki saatte ulaşım sağlamaktadırlar. Yurtiçinden Ayvalık'a ulaşım ise genellikle karayolu ile sağlanmaktadır. Hemen hemen tüm büyükşehirlerden direkt seferler mevcuttur. Taşradan gelecek olanlar ise Balıkesir veya İzmir üzerinden otobüs seferleri ile ilçeye ulaşmaktadırlar. Havayolunu tercih edenler uçakla Edremit'de bulunan Balıkesir Koca Seyit Havalimanı'ndan (45 km) ulaşmaktadırlar. İstanbul'dan ulaşım ise İstanbul-Bandırma arasındaki hızlı feribot farklı bir seçenek olarak sunulabilir.

Balıkesir İli Ayvalık İlçesi, daha önceden merkezde 150 Evler, Ali Çeytinkaya, Fethiye, Fevzipaşa-Vehbibey, Gazi Kemalpaşa, Hamdibey7, Hayrettinpaşa, İsmetpaşa, Kazım Karabekir, Mithatpaşa, Namıkkemal, Sahilkent, Sakarya, Sefa-Çamlık, Yeni ve Zekibey olmak üzere 16 adet mahalleden oluşan ilçe belediyesi konumunda iken, 6360 sayılı Kanun kapsamında 2014 yılı Mahalli İdareler Genel Seçimi ile birlikte büyükşehir statüsüne kavuşan Balıkesir Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe kademe belediyesi konumuna gelmiştir. Belde Belediyesi olan Altınova ve Küçükköy Beldelerinin mahalle olarak, yine Akçapınar, Bağyüzü, Beşiktepe, Bulutçeşme, Çakmak, Çamoba, Haciveliler, Karaayıt, Kırcalar, Murateli, Mutlu, Odaburnu, Tıfıllar, Türközü, Üçkabağaç, Yeniköy'den oluşan toplam 16 adet köyün tüzel kişiliklerinin kalkarak mahalleye dönüşmesi ile birlikte toplamda 34 adet mahallesi olan ve ilçe idari sınırlarının belediye sınırı olduğu bir ilçe konuma kavuşmuştur. İlçenin içinden, İzmir-Çanakkale (E-87) Karayolu geçmektedir.



*Ayvalık İlçesi ve Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

## 6. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL GELİŞİMİ

Antikçağ'da, Ayvalık Adaları'na Hekatonisa ismi veriliyordu. Bu isim, adaların en büyüğü Nesos (Moshonisi, Cunda veya Alibey Adası) ya da Nasos antik kentinin baş tanrısı olan Hekatos olarak da anılan Apollon'dan gelmekteydi. Apollon Adaları'nda Nesos dışında Chalkis, Pordoselene ve Kydonia antik yerleşmeleri

vardı. Antik kaynaklar Chalkis, Pordoselene ve Nasos'tan çok söz etmelerine karşılık, Kydonia hakkında yazan Plinius, sadece yazları akan ünlü bir sıcak su kaynağına sahip olduğunu bildirmiştir. Bu dört antik kentten Chalkis ve Pordoselene yok olmuşlar, ancak Kydonia ve Nesos, sırasıyla Ayvalık ve Cunda (Alibey) olarak günümüze ulaşmışlardır. Ayvalık, Antik Çağ'da bir tür yabancı ayva anlamına gelen Kydonia olarak anılıyordu. Bölgeye ilk yerleşenlerinin Midilli'nin Kydona köyünden ya da Girit'in Kydonies bölgesinden gelmiş olabilecekları düşünülmektedir. Bazı görüşler de Ayvalık'ın (Eolya'nın) bozulmuş şekli olduğudur. Ayvalık anlamına gelen Kydonia ismi ise, MÖ 330'dan beri kullanılmaktadır. Kent dokusu Osmanlı döneminde formunu kazanmıştır. Bugünkü Ayvalık'ın kurulması 1430-1440 yıllarına rastlar. Ayvalık o zamanlar limana hakim bir tepe üzerinde kurulu idi. Doğu Roma İmparatorluğu'nu sıkıştıran Osmanlı İmparatorluğu, Alibey Adası'nda bir deniz üssü kurmuştur. Daha sonraları şehre Rumlar yerleşmeye başlamış ve kısa sürede Türk nüfusunu aşmışlardır. Osmanlı kaynaklarında Ayvalık adına ilk kez 1772 yılında yayınlanan bir fermanla rastlanır. Bu fermanın, 1770'de Çeşme önlerinde Rus donanmasıyla yapılan bir savaştan dönerken Ayvalık'a uğrayan, daha sonra sadrazam olan Cezayirli Hasan Paşa tarafından 12 çıkartıldığı düşünülmektedir. Bölge, 1789'dan itibaren gayrimüslimlerin yaşadığı bir özerk bölge olmuştur. Bu özerklik 1821'deki Yunan ayaklanmasına dek sürmüştü, bu ayaklanma sonucunda Ayvalık boşaltılarak 1840'da Karesi Sancağı'na bağlı bir ilçe yapılmıştır. Daha sonra Rumların dönmesine izin verilmesine rağmen, ilçe eski canlılığına kavuşamamıştır. Osmanlı İmparatorluğu yönetiminin Anadolu'da incelemeler yapmak için gönderdiği Vital Guinet tarafından yayımlanan 1891 tarihli istatistiğe göre 21.666 olan kent nüfusunun 21.486'sı Rum, 180'i Türk'tür.

İlçe I. Dünya Savaşı sonrası İzmir'in işgali ile birlikte 29 Mayıs 1919'da Yunan egemenliğine girmiştir. İşgal sonrası Anadolu'da ilk kurşun 172. Alay Komutanı Yarbay Ali Çetinkaya tarafından atılmıştır. Bu işgal 15 Eylül 1922'ye kadar sürmüştür. 24 Temmuz 1923'te imzalanan Lozan Antlaşması'nda belirtilen Türkiye-Yunanistan Nüfus Mübadelesi gereğince, Girit, Makedonya ve Midilli Türkleri ilçeye yerleştirilmiştir. Burhaniye'ye bağlı varlık gösteren Ayvalık, 19 Mayıs 1928 tarihinde ilçe olmuştur. 1. Dünya Savaşı'ndaki kahramanlarına karşı, büyük bir vefa örneği gösteren Ayvalık kenti ve içerisinde yaşayan halkı, günümüzde sadece sokak ve cadde isimleri ile değil, büyük bir onur ve gururla günlük hayatlarında hatırlamaktadır. Ayvalık köklü tarihi ile farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Hikayelere sahip yapılar, kiliseler, manastırlar ve camiiler bulunmaktadır. Bu yapıların bazıları halen ayakta dururken, bir kısmından geriye sadece birkaç duvar parçası kalmıştır, birkaçı ise geçen yıllara meydan okuyamamakla birlikte, bir taş duvar, bir sütun, bir girifti ile günümüze kadar ulaşmıştır.

## **7. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN NÜFUSU**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), " Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi " son Nüfus Sayımı Sonuçları'na göre, Balıkesir İli'nin nüfusu: 1 milyon 250 bin 610 kişidir. Ayvalık İlçe nüfusu son sayımlarına göre 72.371 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık olarak 40.000'i ilçe merkezinde yaşar. Yazları gelen turistlerle nüfus oldukça artar. Ayvalık Türkiye'nin en kalabalık 207. yerleşim birimidir. Mithatpaşa Mahallesi'nin nüfusu son nüfus sayımına göre 2094 civarındadır. Yazları gelen turistlerle nüfus oldukça artar.

## **8. PLANLAMA ALANININ BAĞLI OLDUĞU KENTİN EKONOMİK YAPISI**

Ayvalık ekonomisi büyük ölçüde zeytin ve turizme bağlıdır. Arazinin %70'i zeytinlik olan Ayvalık'ta zeytinden sabun ve zeytinyağı üreten sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Türkiye'nin ve Dünya'nın ileri gelen zeytinyağı merkezidir. Zeytinyağı kalitesi bakımından en kaliteli yağları üreten ülkelerin başında gelen İspanya'da dahi Ayvalık zeytinyağının yeri üst raflardadır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilir. Bölgede, Bağyüzü Köyü'nde yetiştirilen Kozak üzümü tanınmış bir üründür. Son yıllarda turfanda sebzeçilik ve Kozak çam balı üretimi de yapılmaktadır. Balıkçılık ve balık restoranları da önemli bir gelir kaynağıdır. Turizm alanında büyük bir potansiyele sahip olan Ayvalık, ziyaretçilerine turistik faaliyetler açısından çok çeşitlilik gösteren bir destinasyon noktasıdır. Plaj kıyılarından iç kesimlere doğru ilerledikçe Doğa Turizmi açısından eşsiz, el değmemiş ormanları ve Türkiye'deki önde gelen büyüklükteki Ayvalık Adaları Tabiat Parkları ile ziyaretçilerine; yürüyüş, bisiklet ve bu faaliyetler sonrası dinlenme alanları, seyir tepeleriyle harikulade bir görsel ziyafet çekeceğiniz Şeytan Sofrası tepesi, Cennet Tepesi gibi noktaları saymakla bitmez. Kültür turizmi arayanlara özellikle mimari yapıları ile nostalji yaşatan sokakları,

sarımsak taşından yapılmış tarih kokan evlerin cumbaları, her köşeyi döndüğünüzde farklı renklerin ve farklı dokuların çekiciliği üst sıralardadır. Alışveriş turizminde de son yıllarda önemli bir potansiyele sahip olan Ayvalık, merkezinde her perşembe günü kurulan pazar ve haftanın yedi günü açık çarşı ve alışveriş merkezleri sayesinde, özellikle Yunanistan'ın Midilli adasından olmak üzere, on binlerce turiste günü birlik ziyaretlerinde alışveriş imkanı sunar.

Planlama alanının içinde bulunduğu Mithatpaşa Mahallesi'nde ekonomik faaliyetlere göre dağılımına bakıldığında; ekonomik faaliyetler arasında en fazla kişinin istihdam edildiği ana sektörün hizmet olduğu görülmektedir.

Bunun dışında diğer öne çıkan sektörün hizmetler olduğu, balıkçılık, lokanta ve oteller ile toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler faaliyetlerinde istihdam edilen kişilerin diğer faaliyetlere göre daha fazla olduğu da dikkat çeken diğer bir husustur. Bunun başlıca sebebi olarak Mithatpaşa Mahallesi'nin turizm faaliyetleri açısından gelişmiş olması gösterilebilir.

TÜİK tarafından yapılan Genel Nüfus Sayımı verilerine göre; esas meslek ve cinsiyete göre planlama alanında istihdam edilen nüfus verilerine göre tarım, hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanlar ile tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışan ve ulaştırma makineleri kullanan nüfusun öne çıktığı görülmektedir.

Çalışılan yere göre işlerin dağılımı incelendiğinde, eğitim ve vasıflı olma durumuna göre değişen dağılım göze çarpmaktadır. Eğitimle kazanılan öğretmenlik, mühendislik gibi meslekler Ayvalık'ta iş imkanı bulmuşken, Mithatpaşa mahallesinde daha çok hizmet istihdamı sağlanmaktadır.

**9. İKLİM:** Ayvalık İlçesi'nde Akdeniz iklimi hüküm sürmesine rağmen Ege Bölgesi'nde bulunması ve yerel rüzgarlarının etkisiyle daha rahat bir iklim görünmektedir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır ama etrafı sıcaktan yanarken Ayvalık bölgesinin batısından esen ve öğle üzeri başlayan imbat ilçeyi kısmende olsa serinletmektedir. Yaz sıcaklığı ortalama 24-34 derece arasında değişmektedir.

Serinletici imbat rüzgarına ek olarak arada kuzeyde Edremit Kaz Dağları'ndan gelen meltem rüzgarıda önemli rol oynamaktadır ve bu rüzgar bazen haftalarca sürmektedir. En soğuk aylar

Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları olup bu aylardaki ortalama sıcaklık 8.9°C dir. En sıcak aylar ise

Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Bu aylardaki ortalama sıcaklık 26.5°C dir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.1°C dir. Yıllık ortalama verilere göre yılın 165 günü açık, 170 günü bulutlu, 30 günü de kapalı günler şeklindedir.

**10. TOPRAK KABİLİYETİ:** Planlamaya konu olan alanın yakın çevresinde büyük çoğunluğu konut olarak yapılaşmış imarlı arsalar bulunmaktadır. Planlama alanının içinde olduğu Lale Adası genelinde konut yapılaşmalarının dışında genel olarak kamu yapıları dışında park ve ağaçlık alanlar hakimdir. Planlama alanı marjinal arazi niteliğindedir. Herhangi bir tarımsal faaliyet söz konusu değildir

**11. BİTKİ ÖRTÜSÜ:** Lale adasının önemli nitelikler taşıyan bitki örtüsü ve tarım dokusu bulunmadığı, daha çok çalı ile kaplı ve bodur ağaççıkların bulunduğu gözlemlenmiştir.

**12. MADEN KAYNAKLARI:** Lale adasında maden kaynağı veya madencilğe elverişli bir alan saptanmamıştır.

### **13. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM SİSTEMİ**

Planlama alanının içinde bulunduğu İlçe merkezi karayolu ile Balıkesir'e 135, İzmir'e 155, Bursa'ya 277, Susurluk'a 170 km, Çanakkale'ye 167, Ankara'ya 657, Bergama'ya 45, Truva'ya 154, Behramkale'ye 155, Efes'e 239, Alibey(Cunda) Adası'na 8 kilometre mesafededir. Yunanistan'dan gelen turistler ilçeye feribot ve deniz otobüsü ile yaklaşık iki saatte ulaşır. Yurtiçinden Ayvalık'a ulaşım ise genellikle karayolu ile sağlanır. Hemen hemen tüm büyükşehirlerden direkt seferler mevcuttur. Taşradan gelecek olanlar ise Balıkesir veya İzmir üzerinden otobüs seferleri ile ilçeye ulaşabilir. Havayolunu tercih edenler uçakla Edremit'te bulunan Balıkesir Koca Seyit Havalimanı'ndan (45 km) ulaşırlar. Ayvalık'a ayrıca Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İzmir Mavi Treni ile Balıkesir'e kadar gelip daha sonra TCDD'nin ayarladığı aktarma otobüsleri ile gidilebilir. İstanbul'dan ulaşım da ise İstanbul-Bandırma arasındaki hızlı feribot farklı bir seçenek olarak sunulabilir. Planlama alanının cepheli olduğu ve güneyinden geçen 14,5m lik Eylül Caddesi Alibey Adası, Lale Adası ve Ayvalık'I birbirine bağlayan tek taşıt yoludur. Planlama alanında planlanan 10 metrelik ve 12 metrelik yollar ikinci derece taşıt yolu niteliğindedir.

Adanın önemli merkezlere uzaklıkları şöyledir:

Merkez	Uzaklık
•Cunda	4 km
•Ayvalık	4 km
•Balıkesir	127 km
•Edremit	55 km
•Bandırma	223 km
•Efes	216 km
•Bergama	61 km
•Ankara (Afyon- Hattı)	575 km



PLANLAMA ALANININ BÖLGE VE BAĞLI OLDUĞU İLÇE GENELİNDEKİ ULAŞIM AĞI



#### **14. MÜLKİYET YAPISI**

Ayvalık ilçesinde 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesi gereğince kadastro yenileme ve 16.01.2018 itibarıyla kesinleşmiş olup, mülkiyetler son şekliyle tapuya tescil olunmuştur. Plan değişikliği onama sınırı kapsamında kalan 1515 ada 1 parsel numaralı taşınmaz Güneş Yat İşletmeciliği Tur.San. ve Tic.Ltd.Şti adına kayıtlıdır.

#### **15. ORMAN VARLIĞI**

Planlama alanının tamamı, orman sayılmayan alanlardandır.

#### **16. YAPI YASAKLI ALANLAR**

Planlama alanında yapı yasaklı alan bulunmamaktadır

#### **17. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ**

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi ve çevresi ile Alibey (Cunda) adasında bulunan sit sınırları ve imar planının değerlendirilmesi sonucunda Ayvalık ve Alibey Adasındaki kentsel sit alanları, Ayvalık ve Alibey Adasındaki 1. Ve 3. Derece Doğal Sit Alanları Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.10.1989 tarih, 795 sayılı kararı ile belirlenmiştir. Bu karar kapsamında, planlama alanını da içinde barındıran Alibey Adası Dombadis mevkiinde Ayvalık'a cephe veren sahil bandı boyundaki alanın Alibey Köyü Tarihi Kentsel Sit Alanını çevreleyen ve planda özel konut alanı ve gelişme alanı olarak tanımlı alan Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.10.1989 tarih, 795 sayılı kararı ile 3. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Sürecin devamında 3. Derece Doğal Sit Alanları ile ilgili olarak hazırlanan imar planları Ayvalık Belediye Başkanlığınca 05.04.1990 tarih, 039 sayılı meclis kararıyla onaylanarak BKTVKK 'na havale edilmiştir. Söz konusu imar planları Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1990 tarih, 1075 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

Lale adasında bulunan sit sınırları ve imar planının değerlendirilmesi sonucunda, Ayvalık Lale Adası 1. Derece Doğal Sit, 3. Derece Doğal Sit ve 1. Derece Arkeolojik sit Koruma Amaçlı İmar Plan Revizyonları Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca planın düzeltilen şekliyle 10.07.2011 tarih 7029 sayılı kararıyla uygun görülmüş, akabinde Ayvalık Belediye Meclisinin 07.09.2011 tarih 144 sayılı kararıyla uygun görülmüştür.

Lale adası ile ilgili sürecin devamında aşağıda belirtilen evrakta da görüldüğü gibi Lale adası Doğal Sit-Sürdürülebilir koruma ve Kontrollü Kullanım alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak tescillenmiş olup, Lale Adasının kuzey bölümü Planlama çalışmalarında da belirtildiği gibi 15-03-2023 tarihli 32133 sayılı ve 6936 karar nolu Resmi Gazete Kesin Korunacak Hassas Alan olarak tescillenmiştir.

## EK

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi sınırları içerisinde yer alan Lale Adası Mevkii (39 no.lu alan) Doğal Sit Alanı aşağıdaki haritada gösterildiği şekliyle Bakanlık Makamının 25.01.2023 tarihli ve 5624885 sayılı Olur'u ile **“Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı”** ve **”Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** olarak tescil edilmiştir. “Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan” tesciline yönelik yürütülen idari süreç devam etmektedir.

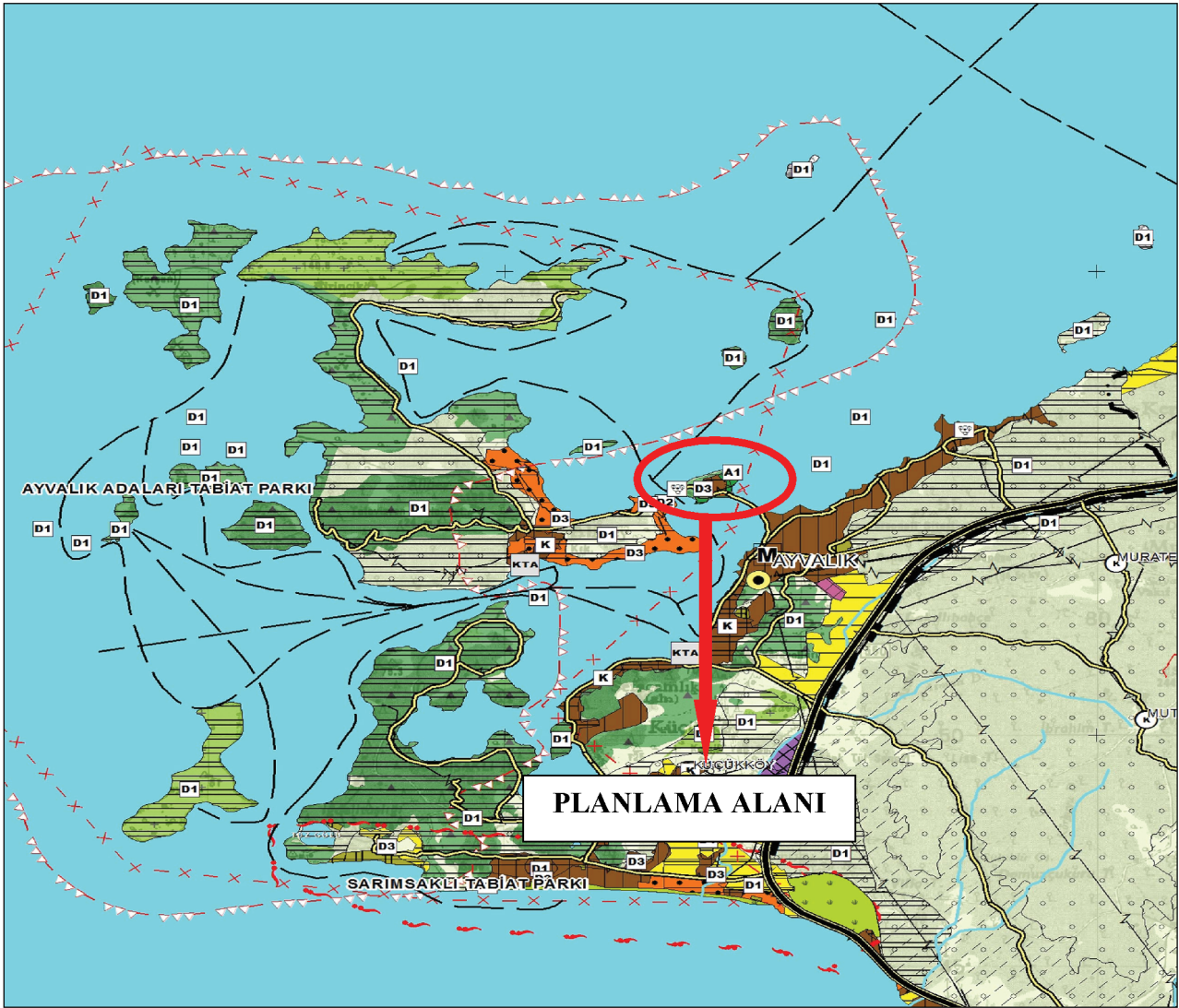
27 Ekim 2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” in 2. maddesinin (j) bendinde yer alan *“Anıt ağaçlar hariç, tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tescil kararları Resmi Gazete’de yayımlanır ve Bakanlığın internet sayfasında bir ay süre ile duyurulur.”* hükmü gereği ekteki haritada belirtilen doğal sit alanının tescili tebliğ olunur.

Alana ait koordinat ve parsel bilgileri [www.says.csb.gov.tr](http://www.says.csb.gov.tr) adresinde mevcuttur.



## 18. BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DURUMU

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı karar ile onanmış bulunan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek, 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Planlama alanı, onanmış Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın J-17 Paftasında "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" lejantında bulunmaktadır.



Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı J-17 Paftasında Konumu

## 19. Planlama Alanını ilgilendiren, Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri:

**7.20.** ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR DAHİL, BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, ULUSAL MEVZUAT VE TARAF OLUNAN ULUŞLARARASI SÖZLEŞMELER İLE KORUMA ALTINA ALINARAK KORUMA STATÜSÜ KAZANDIRILMIŞ ALANLAR VE EKOLOJİK DEĞERİ OLAN HASSAS ALANLARIN GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN KORUMA KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**7.26.** ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI, AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN GİBİ) DEĞERLENDİRİLMESİ VE PLAN ÖLÇEĞİNİN GEREKTİRDİĞİ DETAYDA MEVZUATA UYGUN JEOLÖJİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA AFET SONRASINDA KULLANILACAK ALANLAR "AFET İSKAN ALANI" OLARAK AYRILACAKTIR.

**7.41.** BU PLANDA VERİLEN ARAZİ KULLANIM KARARLARININ ONAYLI İMAR PLANLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA DAHİL OLMAK ÜZERE, KORUNAN ALANLAR (SİT ALANLARI, ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİ, MİLLİ PARK, TABİAT PARKI, SULAK ALAN...VB.) İLE ÇAKIŞMASI HALİNDE, KORUMA STATÜSÜ İLE İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANAMAZ VE UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

### 8.28. KORUNACAK ALANLAR

**8.28.1** BU ALANLAR SİT ALANLARI, ULUŞLARARASI SÖZLEŞMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALANI, MİLLİ PARKLAR, TABİATİ KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITI, YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANLARI, ÖZEL ÇEVRE KORUMA



BÖLGELERİ, İLGİLİ MEVZUATI KAPSAMINDA BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN DİĞER KORUMA ALANLARINI İFADE EDER VE BU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**8.28.2** PLANDAKİ GÖSTERİMİNDE FARKLILIKLAR OLSA DAHİ, ÖZEL KANUNLARLA DÜZENLENMİŞ BU ALANLARLA İLGİLİ OLARAK, YETKİLİ KURUMLARCA BELİRLENMİŞ OLAN SINIRLAR GEÇERLİDİR. BU SINIRLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KABUL EDİLEN YENİ SINIRLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR. İLAN EDİLEN SINIRLAR SAYISAL ORTAMDA-KOORDİNATLI OLARAK BU PLANIN VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

**8.28.3** BU ALANLARDA, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLARIN BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLAN KARARLARI GEÇERLİDİR. ANCAK SİT ALANLARINA İLİŞKİN OLARAK; BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE KORUMA STATÜSÜNE GÖRE DÖNEMİNİN MEVZUATINA UYGUN OLARAK GEREKLİ İZİN VE GÖRÜŞLER ALINARAK DAHA ÖNCE ONAYLANAN İMAR PLANLARI İLE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE/VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN KARARLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.

**8.28.4** BU ALANLARDA, İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDI İLE YETKİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK PLANLAMA ÇALIŞMALARININ, BÖLGESEL BÜTÜNLÜK VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA GÖZETİLEREK BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ESASTIR.

**8.28.5** YETKİLİ BAKANLIK YA DA KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK VEYA YAPTIRILACAK PLANLARDA, BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN HASSAS ALANLAR, ORMAN ALANLARI, TARIM ALANLARI, SULAK ALANLAR, KUMULLAR VB. GİBİ ALANLARI TEHDİT EDİCİ YÖNDE VE TAHRİBATA YOL AÇACAK YOĞUNLUKTA YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEMEZ.

**8.28.6** BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN HER TÜR ÖNLEMİN ALINMASI ZORUNLUDUR. HER TÜR ATIĞIN BERTARAFI İÇİN GEREKLİ TESİSLER YAPILIR VE ATIKLAR, ÖNLEMLER ALINMADAN ALICI ORTAMA VERİLEMEZ.

**8.28.7** BU ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ KORUNMASI ESAS OLUP SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**8.28.8** BU ALANLARDA, BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK, HASSAS ALANLARIN VE EKOSİSTEM BÜTÜNLÜĞÜNÜN DEVAMLILIĞININ SAĞLANMASI ESASTIR.

#### **8.28.9 SİT ALANLARI**

**8.28.9.1** BU PLAN KAPSAMINDAKİ TARİHİ, KENTSEL, ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARINDA T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VE T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**8.28.9.2** SİT ALANLARINDA KULLANIM KARARLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEK OLUP KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE/VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

**8.28.9.3** ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN SİT ALANLARINDA YAPILACAK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ NÜFUSU, SİT ALANININ BULUNDUĞU İLÇE İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KABUL EDİLEN NÜFUS DAHİLİNDE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

**8.28.9.4** BU PLANDA SİT ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLAR İLE BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ DAHİ OLSA, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONUNCA İLAN EDİLEN/EDİLECEK OLAN SİT ALANLARI GEÇERLİDİR.

**8.28.9.5** BU PLAN KAPSAMINDAKİ DOĞAL, TARİHİ, KENTSEL, ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA HAZIRLANAN BİLİMSEL ARAŞTIRMA RAPORUNA UYGUN OLARAK SİT STATÜSÜNDE DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KORUMA STATÜSÜ DEĞİŞEN ALANLARIN; BELİRLENEN YENİ STATÜSÜ DİKKATE ALINARAK, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ALINAN KARARLAR, İLKE KARARLARI VE BU PLANIN İLKE VE ESASLARI ÇERÇEVESİNDE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANARAK ONAYLANABİLİR.

## **20. Jeolojik Durum, Deprem**

İmara esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd çalışması 'Balıkesir İli Ayvalık, Balya, Burhaniye, Edremit, Gömeç, Havran, İvrindi, Savaştepe İlçeleri Toplam 14240,23 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması işi kapsamında **Ayvalık ilçesi 3125.83 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu 10-07-2017 tarihinde 648 sayılı kanun hükmünde kararname ile değişik 644 sayılı kanun hükmünde kararnamenin 7.maddesinin 1.fıkrasının d bendi ile 28-09-2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmış olup**, yapılan mikrobölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına altlık oluşturması amaçlanmıştır.

İnceleme alanları, 3125.83 Hektar yüzölçüme sahip olup, Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi idari sınırında kalmaktadır.İnceleme alanında yer alan Alibey adası (Cunda adası) 1. Bölge, Lale adası 2. Bölge, Ayvalık merkez, Sefa Çamlık ve Küçükköy mahalleleri 3. Bölge, Sarımsaklı yarımadası 4. ve 5. Bölge, Sarımsaklı yarımadası Tuzla mevkii 6. Bölge, Altınova sahil 7. Bölge, Altınova merkez 8. Bölge, Murateli'nin doğusunda 9.Bölge olarak adlandırılmıştır.

İnceleme alanı 3125.83 Hektar yüz ölçümüne sahip olup, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi idari sınırında kalmaktadır. İnceleme alanında yer alan Lale Adası 2. Bölge olarak adlandırılmıştır. Lale Adası Mithatpaşa Mahallesiinde yer alan planlama alanı Yerleşime Uygunluk Analizinde bir kısmı '**Uygun Alan 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar**'da bir kısmı da '**Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**'da kalmaktadır.

### **Uygun Alan 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar:**

İnceleme alanında jeolojik birim olarak Yuntdağ Volkanitlerine ait aglomera, andezit, tüf, bazalt, silisleşmiş tüf, silisleşmiş tüf, tüf - andezit arıdalanması, Yuntdağ Volkanitleri Tüflerinin gözlendiği, topoğrafik eğimin % 0 - 10

arasında değişim gösterdiği, yeraltı suyunun gözlenmediği alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmayarak uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini berteraf edecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

Dere yataklarına bağlı su baskını tehlikesi konusunda güncel DSİ görüşü alınmalıdır.

- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harf edilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

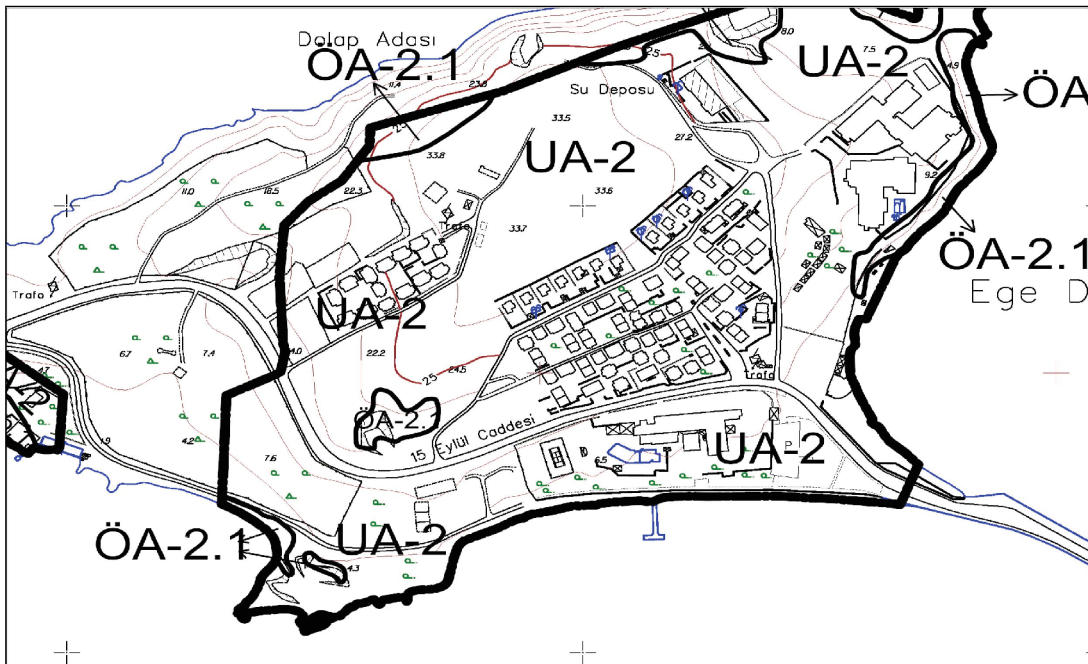
### **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:**

Topoğrafik eğim %10 ile %30 arasında değişmektedir. Jeolojisi; Yuntdağ Volkanit lerineaAagVimsYa, andezit, tuf, bazalt, silisleşmiş tuf, silisleşmiş tufit, tuf - andezit ardanması, Yuntdağvolkanitleri Tüfleri, Ballica Formasyonuna ait kumtaşları, Soma Formasyonuna aitkıltaşı, kumtaşı, tuf, tufit, mam, kıltaşı - mam ardanması seviyelerinden oluşmuştur.

Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak topoğrafik eğimin %10 dan fazla olduğu alanlarda; kırıklı çatlaklı kaya birimlerine ve rezüdüelzon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilceği düşünölmektedir. Beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından, yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler (limitden ve kinematik analizler) yapılmalı, karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır. Her türlü kazı şevi özellikle derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır. Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. Dere yataklarına bağlı olarak beklenilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.

İnceleme alanı nispeten eğimli olduğundan mevcut stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan korunmalıdır. Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir. İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır. Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır. Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.



Planlama Alanına Ait Yerleşime Uygunluk Haritası

İL		<b>Balıkesir İli Ayvalık İlçesi</b> <b>Toplam 3125.83 Hektar Alanın</b> <b>İmar Planına Esas</b> <b>Mikrobölgeleme Etüt Raporu</b>  <b>(34 Adet 1/5000 Ölçekli</b> <b>Halihazır Harita)</b>	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b>	
İLÇE			Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE			<b>Taner İSOY</b> Jeoloji Yük. Mühendisi	<b>Müjdat YAMAN</b> Jeoloji Yük. Müh.
KÖY/MAH			<b>Pehlül ERSOY</b> Jeoloji Mühendisi	
MEVKİİ				
PAFTA				
ADA				
PARSEL				

**RAPOR İNCELEME KOMİSYONU**

**Taner İSOY**  
Jeoloji Mühendisi

**Müjdat YAMAN**  
Jeoloji Yük. Müh.

**Selcan Hatice ÖZTÜRK**  
Jeoloji Yük. Müh.

**Mesut Aslan**  
Jeoloji Yük. Mühendisi

**Yücel EKŞİOĞLU**  
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

05.10.2017

**Calit KOCAMAN**  
Yer Bilimsel Etüt Daire Başkan

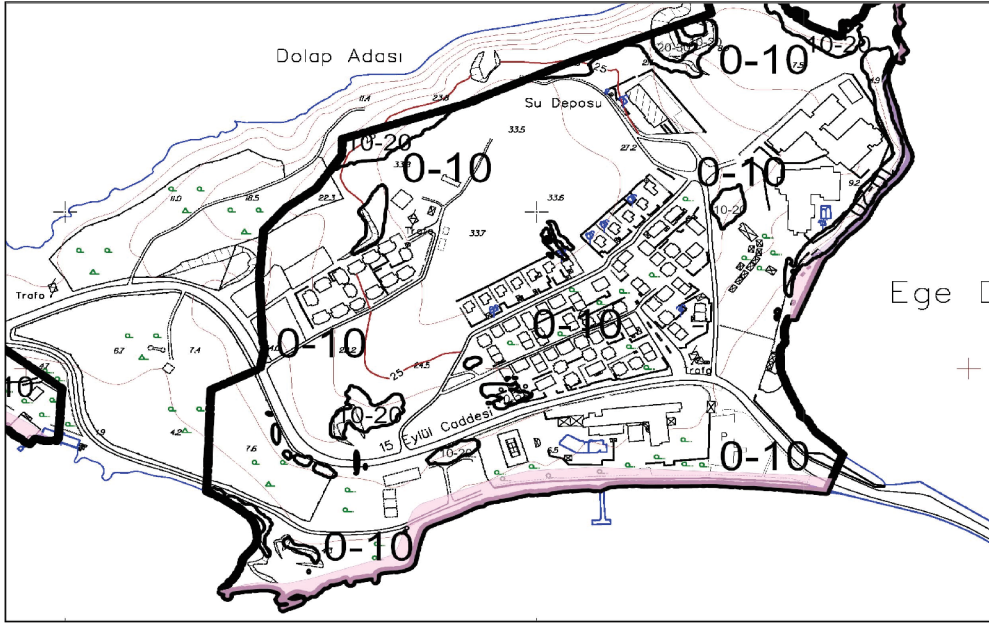
7.10.2017

**A. Hakan AYBER**  
Genel Müdür Yardımcısı V.

**ONAY**  
10.7.2017  
**Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür

**AGLI GİRİMLER**  
Peşin MİLGİC  
Şube Müdürü V.

**21. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Veriler:** Plan değişikliğine konu alan Lale Adası Mithatpaşa Mahallesi'nde 15 Eylül Caddesinin kuzeyinde konumlandırılmıştır. Bu bölge ağırlıklı olarak %0-10 eğim aralığında olmakla birlikte planlama alanının bir kısmı % 10-20 eğim aralığında kalmaktadır. Planlama alanı ortalama 15-25 metre aralığında deniz seviyesinin üzerindedir.



Planlama Alanına Ait Topoğrafik Durum Eğim Haritası

## 22. KURUM GÖRÜŞLERİ

Ayvalık İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 1515 ada 1 parseli içeren 1/1000 Ölçekli İlave Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanırken; planlama alanı ile ilgili yetkili kurumlardan yapılacak çalışmalar doğrultusunda görüş istenmiştir. Söz konusu kurumlardan alınan görüşler aşağıda belirtilmiştir:

**- Ayvalık Belediye Başkanlığı** nın 06-04-2022 tarih 2022/78 sayılı meclis kararı ile vermiş olduğu koruma amaçlı imar planına esas görüşü,

**-Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin** bila tarih ve 00002020 sayılı yazısında; 'Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 1515 ada 1 no'lu parsel üzerinde işletmesi şirketimize ait alp ve üstyapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselin üzerine yazı ekimizde işaretlenen bölgeden trafo alanı ayrılması şartı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği + İlave Nazım İmar Planı Taslağı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği + İlave Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün** 26.01.2022 tarih ve 1057306 sayılı yazısında; 'Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi enerji iletim hattı bulunmamaktadır.' görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü** 25.02.2022 tarih ve 2214306 sayılı yazısında; 'Söz konusu alanda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup, anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.' Belirtilmiştir.

**-T.C. Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün** 09.02.2022 tarih ve 2190609 sayılı yazısında; alanın 2863 sayılı yasanın 7.maddesi kapsamında tespit ve tescilli yapılmış sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında kalmadığı tespit edilmiştir denmekte ve faaliyetler aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 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 planlama uygun görülmüştür. Ayrıca aynı kurumun 2148221 sayılı yazıları ile planlama alanının ilan edilen Turizm merkezi ile Kültür turizm koruma ve gelişim bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı kanun kapsamında planlamaya sakınca bulunmadığını, 2863 sayılı kanun kapsamında Balıkesir Kültür varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüğüne müracaat edilmesi hususu bildirilmiştir.

**-T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 09.02.2022 tarih ve 2188796 sayılı yazısında; '04.02.2022 tarihinde Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerine gidilerek gerekli inceleme ve değerlendirilmeler yapılmıştır. Yazınız ekinde sunulan haritada konumları ve koordinatları belirtilen alanda 2863 sayılı yasanın 7.maddesi kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı ve tescilli bir parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak; görüş talep edilen alanda 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği + İlave Nazım İmar Planı Taslağı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği + İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.' görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3.Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün** 27.01.2022 tarih ve 29247 sayılı yazısında; 'Söz konusu parselde teşekkülümüze ait herhangi bir demiryolu hattımız ve taşınmazımız bulunmamaktadır.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün** 27.01.2022 tarih ve 712536 sayılı yazısında; ' Planlama alanının, Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk altında bulunan karayolu ve otoyollara cephe teşkil etmediği tespit edilmiş olduğundan imar planı çalışmalarının yapılması açısından İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.' görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEDAŞ 19.Bölge Müdürlüğü (Bursa) nün** 01-02-2022 tarih 290778 sayılı yazıları ile UEDAŞ görüşünün tarafımıza bildirildiği,

**-T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın** 27.01.2022 tarih ve 952199 sayılı yazısında; ' Söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı Hariç) tespit edilmiştir.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın** 27.01.2022 tarih ve 3436 sayılı yazısında; ' Söz konusu çalışma alanında Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Ayvalık Kaymakamlığı İlçe Emniyet Müdürlüğü** nün 16-02-2022 tarih 2022021610544845705 sayılı yazılarında faaliyet öncesinde bölgenin savunma gücü ve gizliliği yönünden yetkili komutanlığın izninin alınması zorunluluğu bildirilmiştir.

**-T.C. Ayvalık Kaymakamlığı Milli Emlak İlçe Müdürlüğü'nün** 28.01.2022 tarih ve 2822556 sayılı yazısında; .....

**-T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün** 01.02.2022 tarih ve 128350 sayılı yazısında; 'Söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.' görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün** 08.02.2022 tarih ve 3579573 sayılı yazısında; 'Söz konusu taşınmazın; 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanununun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup oplan yapımında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Ayvalık Kaymakamlığı İlçe Jandarma Komutanlığı'nın** 17.02.2022 tarih ve 8435538 sayılı yazısında; ' Söz konusu parselin bulunduğu alan emniyet ve asayiş hizmetlerinin yürütülmesi bakımından Ayvalık İlçe Emniyet Müdürlüğü sorumluluk bölgesinde yer almaktadır.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü'nün** 18.02.2022 tarih ve 4551462 sayılı yazısında; 'Söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan alanlar içerisinde kalmadığı, alanda 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alan bulunmadığı, Balıkesir ili Ulusal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi Kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı anlaşılmıştır. Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli önemin gösterilmesi, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması; mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla, söz konusu alan ile ilgili Doğa Koruma ve Milli Parklar 2.Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.' Görüşü bildirilmiştir.

**-T.C. Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** 17.03.2022 tarih ve 4900709 sayılı yazısında; '1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği + İlave Nazım İmar Planı Taslağı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği + İlave Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.' Belirtilmiştir.

**-T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı** nın 17-03-2022 tarih 69127 sayılı yazılarındaki hükümlere uyulmuştur.

**-T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın** 11.03.2022 tarih ve 67974 sayılı yazısında; ' Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanuna uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı doğrultusunda otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının Hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir.' Belirtilmiştir.

**-T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü'nün** 16.02.2022 tarih ve 2009674 sayılı yazısında;

Belirlenen alanın 25.320,19 m<sup>2</sup> yüzölçümünde olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında genişlemeye ya da kapasite artışı söz konusu olduğunda tekrar Kurumumuz görüşü alınmalıdır. Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar Konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının İslahı Konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik ilan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 no'lu Valilik kararı

hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.02010 tarih ve 1987 sayılı Acil Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; 'Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır' ifadesi yer aldığından dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahlarında Kurumumuzun izni olmadan değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2,00 metre yükseklikte olması gerekmektedir.

Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğundadır.

Belirlenen alanda yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanmak istenmesi halinde faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yer altı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Belirlenen alanda sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yer altı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, prosete bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmını; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı Yer altı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yer altı Sularının Kirlenmeye ve bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazete yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Belirlenen alanda çalışan kişilerden ya da yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdareimizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yer üstü ve yer altı sularını kirlenmesi önlenmelidir.

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

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.' görüşü belirtilmiştir.

### 23. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Planlamaya konu 1515 ada 1 parsel boş arazi durumundadır ve üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır..Konut kullanımının bulunduğu alanlar planlama alanının doğu ve kuzey cephelerindedir. Planlama alanının güney ve güneybatı bölümünde sahil kesimi bulunmaktadır.



LALE ADASI MÜLKİYET DURUMU

## 24. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Ayvalık Adaları Uzun Devreli Gelişim Planı içerisinde Ayvalık Adaları Tabiat Parkı 17.950 ha alan kaplamakta ve Bakanlar Kurulunun 21.05.1995 tarih ve 22.265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Tabiat Parkı ilan edilmiştir.İçerisinde birçok koruma statülerini barındıran Tabiat Parkı, 2873 sayılı yasa gereği sahada yapılabilecek faaliyetlerin belirlenmesi ve alandaki değerlerin korunması amacıyla Uzun Devreli Gelişim Planı hazırlanarak 12.02.2004 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde turizm bölgesi, özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında da görüldüğü gibi planlama alanı Kentsel Meskun (Yerleşik) Alanı'nda kalmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde Atık Su Tesis Alanı, güneyinde Turizm Bölgesi(otel alanı),kuzey ve doğusunda konut yapılaşmaları,Park ve Ağaçlandırılacak alanlar ve 2 adet Eğitim tesisi alanı bulunmaktadır. Planlama alanımızda özel kanunlara tabi bir alan bulunmamaktadır.

## 25. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Ayvalık ilçesindeki sit irdelemesi ilk olarak GEEAYK'nun 09.06.1978 tarih, A-1205 sayılı kararıyla gerçekleşmiş olup, halen yürürlükteki sit sınırları Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.10.1989 tarih, 795 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlamaya konu olan taşınmazın bulunduğu Mithatpaşa Mahallesi'nde 3.Derece Doğal Sit Alanı bulunmaktadır. Lale Adası 1.Derece Doğal Sit, 3.Derece Doğal Sit ve 1. Derece Arkeolojik sit Koruma Amaçlı İmar Plan Revizyonları Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca planın düzeltilen şekliyle 10.07.2011 tarih 7029 sayılı kararıyla uygun görülmüş, akabinde Ayvalık Belediye Meclisinin 07.09.2011 tarih 144 sayılı kararıyla uygun görülmüştür.

Çevre Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığının 39 nolu alan olarak tanımladığı ve 25-01-2023 tarih 5624885 sayılı oluru ile Lale adası "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı"olarak tescillenmiştir.Planlamaya konu 1515 ada 1 parsel alanımız halen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içerisinde yer almaktadır.

## 26. PLANLAMA ALANINA AİT KARARLAR

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi 1515 ada 1 parsel numaralı taşınmazın kısmen 'Konut Alanı' kısmen de 'Park Alanı' olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planının onaylanmasına dair belediye meclisinin 04.11.2009 tarihli, 169 sayılı kararının iptal istemiyle açılan davada park alanı olarak tanımlanan kısmi yönünden reddi, konut alanı olarak tanımlanan kısmi yönünden dava konusu işlemin iptal yolunda Balıkesir idare Mahkemesince verilen 15/03/2012 tarihli E:2010/692 K2012/538 usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek açılan davada Danıştay Altıncı Dairesince 21/01/2016 tarih 2016/69 sayılı kararıyla bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, temyiz isteminin reddi ile anılan kararın ONANMASINA karar verilmiştir.

**30-05-2022 tarihli dilekçemiz ile Balıkesir Tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna sunduğumuz ilave+plan değişikliği amaçlı nazım ve uygulama imar planı teklifimiz aynı komisyonun 28-07-2022 tarih 1187 sayılı kararı ile ret edilmiş,akabinde yapılan itirazlar uygun görülmemiştir.Devamında Balıkesir 1.İdare Mahkemesinin 2022/1211 esas – 2023/1082 kararı ile yapılan planlama çalışmalarının usule uygun olduğu tarafımıza bildirilmiştir.Balıkesir Tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna Ayvalık Belediye Başkanlığı aracılığı ile yapılan başvuru sonucu Balıkesir Tabiat Varlıklarını koruma bölge komisyonunun 28-03-2024 tarih 1404 numaralı kararı tarafımıza bildirilmiş ve bu karar doğrultusunda 1515 ada 1 parsel tekrar bu ilave +imar plan değişikliği amaçlı Nazım ve uygulama imar planları teklifi hazırlanmıştır.**

**Bu karara istinaden Meri planlara göre 1515 ada 1 parsel için şu an koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarında sadece park alanı planlıdır ve konut alanı planları iptal edilmiş durumdadır.**

## 27. YAPILAŞMA ALANLARIYLA İLGİLİ ÖZELLİKLER

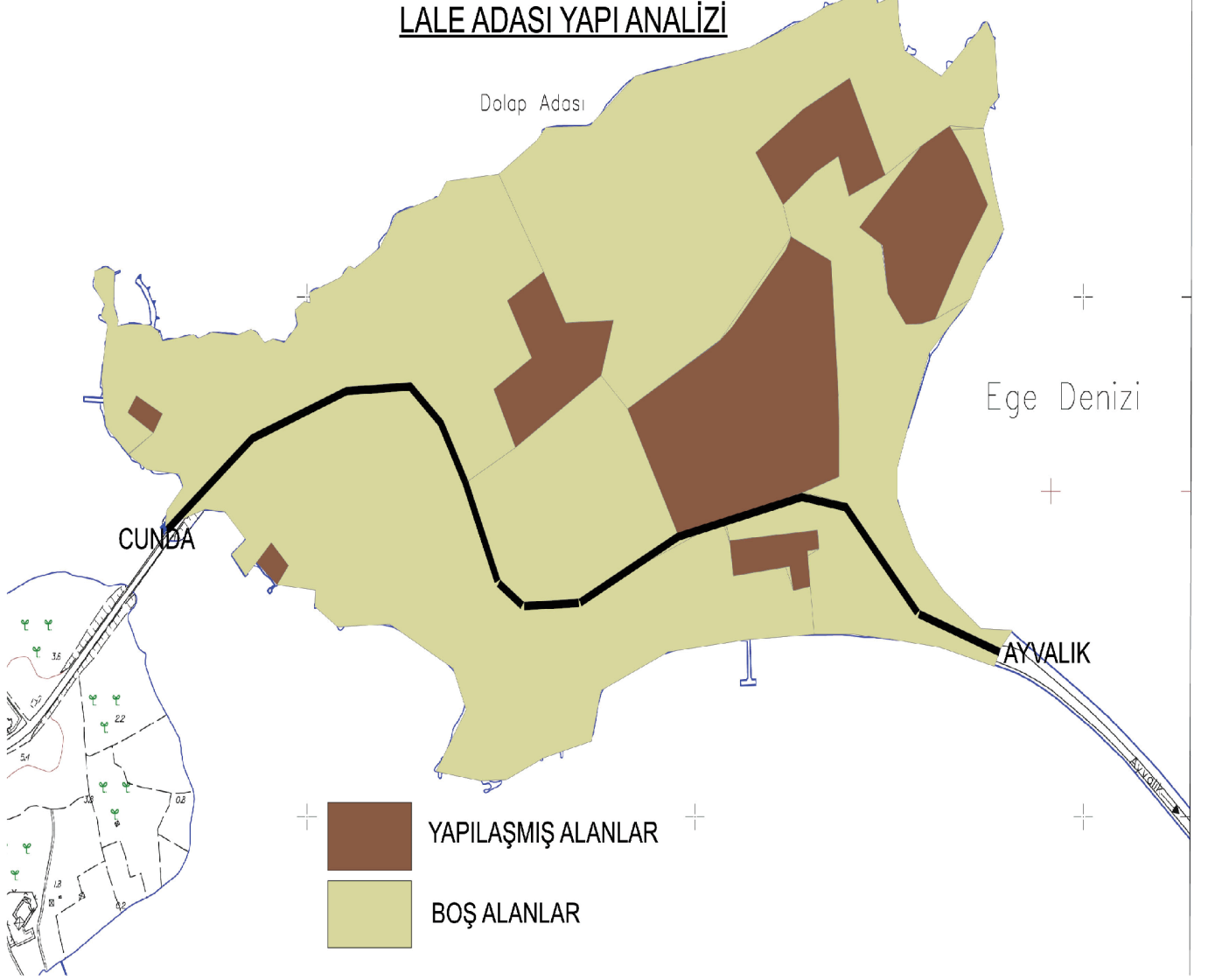
Planlama alanında 1515 ada 1 parsel için Mahkeme,Danıştay ve Koruma bölge komisyon kararları ile iptal edilmeden önceki 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında, arazi kullanımı Konut Alanı ve park alanı olarak planlanan 1515 ada 1 parselde yapılanma koşulları;Uygulama imar planında Taks=0.15, Kaks:0.30 Ayrık Nizam 2 kat olarak belirlenmiştir,fakat 1515 ada 1 parsel üzerinde herhangi

bir yapılaşma oluşmamıştır. Planlama alanının yakın çevresinde oluşan konut yapılaşmalarında da bahçeli nizam 2 kat orta yoğunluklu durum göze çarpmaktadır.

AYVALIK-J17-a-14-c

4 357 403.50

474 140.57



## 28. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanımız olan Ayvalık ilçesi, Mithatpaşa mahallesi, Lale adası, 1/5000 ölçekli J17A19B halihazır paftası Balıkesir Büyükşehir Belediyesince 20-07-2016 tarihinde onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli J17A19B2A – J17A19B2D halihazır paftaları Balıkesir Büyükşehir Belediyesince 06-09-2018 tarihinde onaylanmış fakat kıyı kenar onayları olmadığı için uygulama imar planlarında kullanılan 15-07-2016 kıyı kenar onaylı 1/1000 ölçekli J17A19B2A – J17A19B2D halihazır paftaları Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği il müdürlüğünden 23-05-2022 tarih 3698545 sayılı üst yazısı ile temin edilmiştir.





## 29. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR



FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ



3



OPPO Reno4 - ©uğur İapanta  
2022/01/10 12:09 Ayvalık, Balıkesir

4



OPPO Reno4 - ©uğur İapanta  
2022/01/10 12:13 Ayvalık, Balıkesir

5



OPPO Reno4 · ©uğur İapanta  
2022/01/10 12:08 Ayvalık, Balıkesir

6



OPPO Reno4 · ©uğur İapanta  
2022/01/10 12:12 Ayvalık, Balıkesir

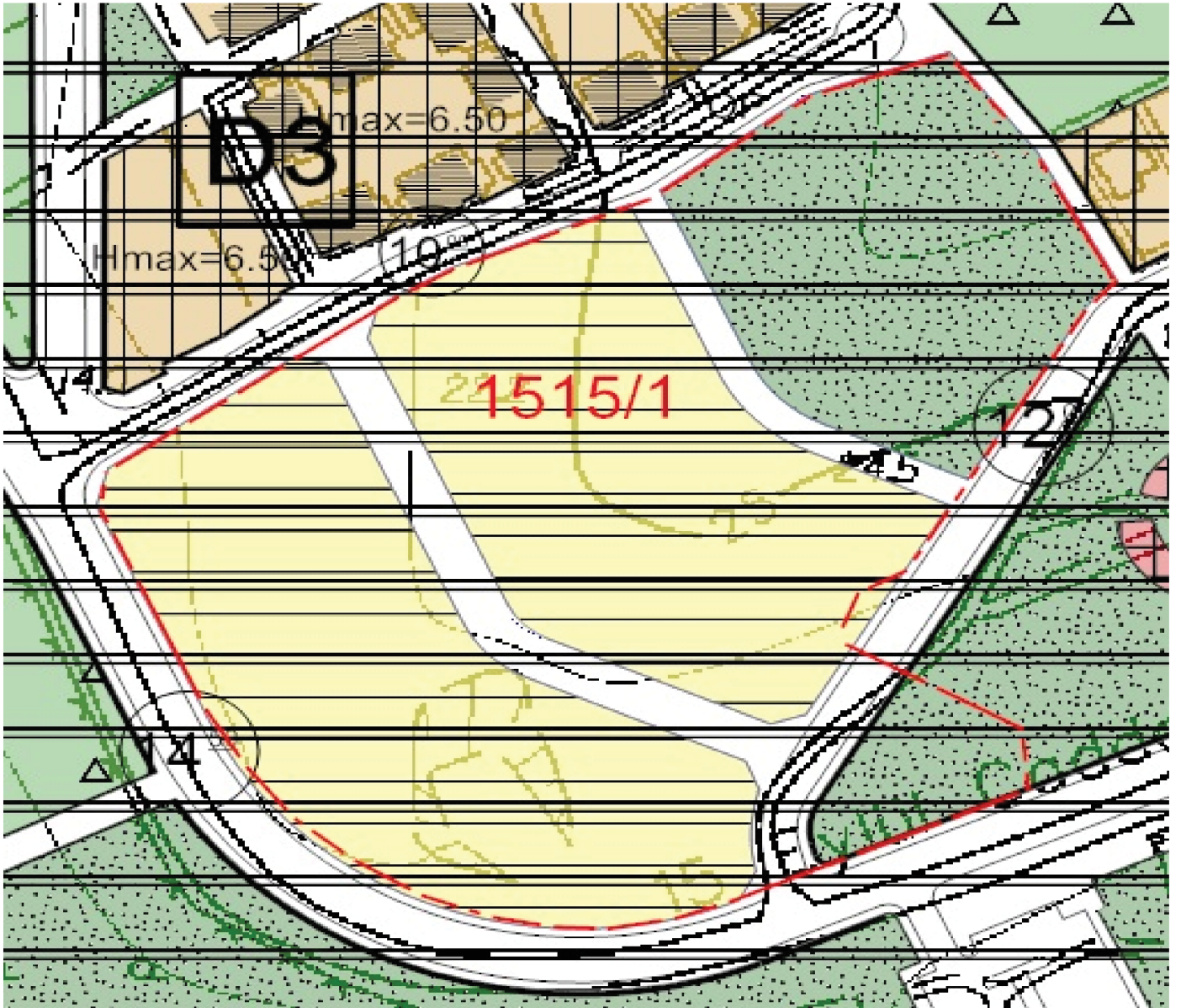
### 30. MER'İ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANLARI

Planlamaya konu olan Lale Adası 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı uygulama imar plan revizyonu 1.Derece Doğal Sit, 3.Derece Doğal Sit ve 1. Derece Arkeolojik sit Koruma Amaçlı İmar Plan Revizyonları Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca planın düzeltilen şekliyle 10.07.2011 tarih 7029 sayılı kararıyla uygun görülmüş.

Bu karar sonrası Koruma amaçlı nazım imar planında 1515 ada 1 parsel orta yoğunluklu konut gelişme alanı(16036 m<sup>2</sup>) , park alanı(5493+1171=6664 m<sup>2</sup>) ve taşıt yolları olarak planlanmıştır.

Koruma amaçlı uygulama imar planında ise 1515 ada 1 parsel için 5493+1171=6664 m<sup>2</sup> park alanı,16036 m<sup>2</sup> konut alanı ve taşıt yolları olarak planlanmıştır.Konut alanında yapılanma koşulları ayrık nizam 2 kat T.A.K.S.0,15 – K.A.K.S.0,30 olarak belirlenmiştir.

Fakat;Ayvalık belediye meclisinin 4-11-2009 tarih 169 sayılı meclis kararının 1515 ada 1 parselin planlarının iptali için Balıkesir İdare Mahkemesine açılan iptal davası sunucunda Mahkemenin 15-03-2012 tarih 538 sayılı kararı ve Danıştay 6.Dairesi Başkanlığının 21-01-2016 tarih 2016/69 sayılı kararı ile 1515 ada 1 parsel için park alanının aynen kalması ve konut alanı olarak planlanan kısmın iptaline karar verilmiştir.Akabinde Balıkesir Tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonun 28-03-2024 tarih 1404 sayılı kararına göre günümüzde 1515 ada 1 parsel için meri nazım imar planlarında ve meri uygulama imar planlarında sadece park alanları planlıdır.konut alanı iptal edilmiş durumdadır..



**MERİ NAZIM İMAR PLANI (ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI İPTAL EDİLDİ)**



imar planı değişikliği+ilave uygulama imar planı ile konut alanını tekrar planlamak ve yeşil alanın yerinin alan kaybı yaşatmadan tadil edilmesi ve İlgili Resmî kurumun görüşü doğrultusunda 40 m2 lik trafo alanının park alanı içerisinde planlanmasıdır.

## 32. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

### 32.1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği+ilave nazım imar planı

1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği+ilave nazım imar planı ile iptal edilen konut alanı 16036 m2 olarak "orta yoğunluklu gelişme konut alanı" lejantıyla ilave nazım imar planı hazırlanmış olup,park alanı 5653,4 m2 olarak planlanarak yerinin tadil edilmesi ile nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.Ayrıca ilgili kurum görüşü sonucu park alanı olarak planlanan alanda 40 m2 lik trafo alanı yeri planlanmıştır.

#### PLAN NOTLARI:

- BU PLANLAMA VE HÜKÜMLERİ AYVALIK İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ 1515 ADA 1 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
- KORUMA AMAÇLI İLAVE+TADİLAT NAZİM İMAR PLANI,BALIKESİR İDARE MAHKEMESİNİN 15-03-2012 TARİH 538 SAYILI KARARI VE DANIŞTAY 6.DAİRESİNİN 21-01-2016 TARİH 2016/69 SAYILI KARARI SONRASI BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN 28-03-2024 TARİH 1404 SAYILI KARARINA İSTİNADEN 1515 ADA 1 PARSELİN İPTAL EDİLEN KONUT ALANININ TEKRAR PLANLANMASI VE PARK ALANININ YERİNİN DEĞİŞTİRİLEREK PLANLANMASI VE İLGİLİ KURUMUN TALEBİYLE 40 m2 LİK TRAFİKO ALANININ OLUŞTURULMASI AMACIYLA YAPILMIŞTIR.
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK) OLARAK PLANLANAN ALANDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI KORUMA AMAÇLI İLAVE+TADİLAT UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- PLANLAMA ÖNCESİ BAŞVURULAN TÜM RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
- T.C.TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI D.S.İ.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16-02-2022 TARİH 2009674 SAYILI GÖRÜŞ VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLAN VE HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE
  - . 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
  - . 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
  - . 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ VE 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
  - . 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE
  - . 1/100000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE VE AYVALIK LALE ADASI KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- İMAR PLANI,PLAN HÜKÜMLERİ,PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE YAPTIRILIP BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10-07-2017 TARİHİNDE ONANAN MİKRO BÖLGELEME İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

#### **KORUMA AMAÇLI TADİLAT+İLAVE NAZİM İMAR PLAN TEKLİFİ PLAN NOTLARI**



#### **TEKLİF KORUMA AMAÇLI TADİLAT+İLAVE NAZİM İMAR PLANI**



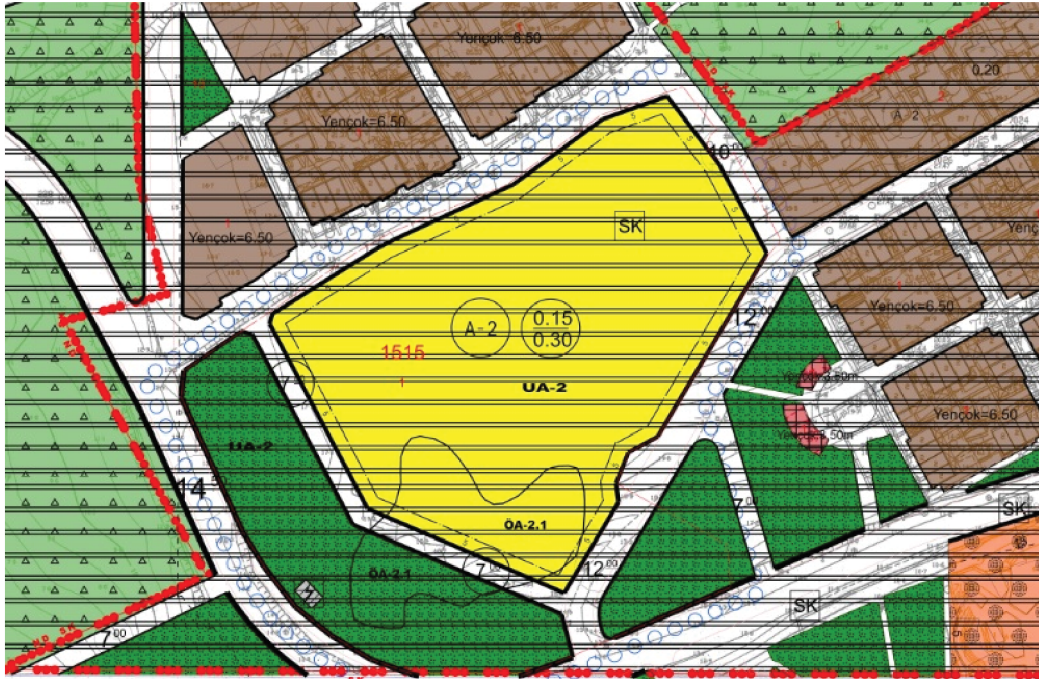
## 32.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği+ilave uygulama imar planı

1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği+ilave uygulama imar planı ile iptal edilen konut alanı 16036 m<sup>2</sup> ; Ayrık nizam 2 kat – TAKS:0,15 – KAKS:0,30 yoğunluklu konut alanı lejantıyla ilave uygulama imar planı hazırlanmış olup,park alanı ise 5653,4 m<sup>2</sup> olarak planlanarak yerinin tadil edilmesi ile uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.Ayrıca ilgili kurum görüşü sonucu park alanı olarak planlanan alanda 40 m<sup>2</sup> lik trafo alanı yeri planlanmıştır.Planlama çalışması yapılan alanda Ayvalık-Cunda Adası bağlantı yolu olan 14.5 m lik taşıt yolu aynen korunmuş,ada çevresinde 10 ve 12 m lik taşıt yolları planlanmış ve konut alanı ile park alanı arasında 7 m lik yaya yolu planlanmıştır.Oluşan 16036 m<sup>2</sup> lik konut alanında yapı yaklaşma mesafeleri tüm yollardan 5m olarak teklif edilmiştir.

### PLAN NOTLARI:

- BU PLANLAMA VE HÜKÜMLERİ BAKANLIK MAKAMININ 25-01-2023 TARİH 5624885 SAYILI OLURU İLE DOĞAL SİT- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTA OLAN AYVALIK İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ 1515 ADA 1 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
- KORUMA AMAÇLI İLAVE+TADİLAT NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANI,BALIKESİR İDARE MAHKEMESİNİN 15-03-2012 TARİH 538 SAYILI KARARI VE DANIŞTAY 6.DAİRESİNİN 21-01-2016 TARİH 2016/69 SAYILI KARARI SONRASI BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN 28-03-2024 TARİH 1404 SAYILI KARARI VE EKLERİ DOĞRULTUSUNDA 1515 ADA 1 PARSELİN İPTAL EDİLEN KONUT ALANININ TEKRAR PLANLANMASI VE PARK ALANININ YERİNİN DEĞİŞTİRİLEREK AYNI ALANA SAHİP OLARAK PLANLANMASI VE İLGİLİ KURUMUN TALEBİYLE 40 m<sup>2</sup> LİK TRAFİKO ALANININ OLUŞTURULMASI AMAÇIYLA YAPILMIŞTIR.
- KONUT ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM 2 KAT,T.A.K.S.0,15 - K.A.K.S.0,30 OLARAK TEKLİF EDİLMİŞTİR.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ TÜM YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN 5 m OLARAK TEKLİF EDİLMİŞTİR.KONUT ALANI VE PARK ALANI 7 m LİK YAYA YOLU PLANLANMASI İLE AYRILMIŞTIR.
- PLANLAMA ÖNCESİ BAŞVURULAN TÜM RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
- T.C.TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI D.S.İ.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 25.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16-02-2022 TARİH 2009674 SAYILI GÖRÜŞ VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BU PLAN VE HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLKE KARARLARINA UYULACAKTIR,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ VE 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE
- 1/100000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE VE AYVALIK LALE ADASI KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİNEUYULMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANINDA AĞAÇ RÖLEVESİ HAZIRLANARAK İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- İMAR PLANI,PLAN HÜKÜMLERİ,PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE YAPTIRILIP BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN MİKRO BÖLGELEME İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 10 -07 -2017 TARİHİNDE ONANAN BALIKESİR İL,AYVALIK İLÇESİ,TOPLAM 3125,83 Ha ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ.
- GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİ ESASTIR.BU ELEMANLARIN UYGUN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLMESİ İÇİN BELEDİYESİNCE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- YAPI ADASINDA MİMARİ PROJESİ VE VAZİYET PLANINDA BELİRLENEN BAHÇE DUVARLARI,İHATA DUVARLARI GİBİ ELEMANLARIN İNŞAASI TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEMEZ.

### KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLAN TEKLİFİ PLAN NOTLARI



### TEKLİF KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

### 33. Mevcut Plan ve Teklif Plan Kararlarının Karşılaştırılması

Mevcut planda yukarıda belirtilen ilgili kararlar sonrası konut alanı iptal edilmiştir.Hazırlanan plan teklifinde konut alanı 16036 m2 olarak planlanmıştır.Parselin kuzey doğusunda yer alan 5493 m2 lik park alanı teklif planda 5653,4m2 olarak parselin güney batı cephesinde Ayvalık-Cunda Adası bağlantı yolu olan 14.5 m lik taşıt yoluna paralel olarak planlanmıştır.

İlgili resmi kurumun görüşü sonucu mevcut planda olmayan 40 m2 lik trafo alanı İlgili kurumun tespit ettiği koordinatlarda teklif planlara işlenmiştir.

Mevcut planda jeolojik açıdan herhangi bir değerlendirme yer almazken teklif planda Balıkesir ili Ayvalık ilçesi 3125.83 hektarlık alanın 10-07-2017 tarih onaylı imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunda belirtilen unsurlar plana işlenmiştir.Jeolojik açıdan " Uygun Alanlar " (UA-2) ve "Önemli alanlar"(Ö.A.2.1.)için belirlenen yapılaşma koşullara ve önerilere uyulması zorunludur.

### 34. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

ALAN KULLANIMI	PLANLAMA ÖNCESİ PLANLAMA ALANI		PLANLAMA SONRASI PLANLAMA ALANI	
	ALAN(m <sup>2</sup> )	ORAN (%)	ALAN ( m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
Planlama Alanı	25320.19		25,320.19	
Yeşil Alan (Park)	6661.00	%26,3	6824.40	%26.95
Konut Alanı	16036.00	%63,3 (İPTAL)	16036	%63,3
Trafo Alanı	-	-	40,00	%0,15
Nüfus	192 kişi	İPTAL OLDU	192 kişi	
Yol Alanı	2623,19	%10,4	2419,79	%9,6
<b>TOPLAM</b>	<b>25320.19</b>	<b>%100</b>	<b>25,320.19</b>	<b>%100.00%</b>

### 35. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN NOTLARI KARŞILAŞTIRILMASI

Teklif koruma amaçlı nazım imar değişikliği ve ilave nazım imar planında ve koruma amaçlı uygulama imar plan değişikliği ve ilave uygulama imar planında mevcut koruma amaçlı imar planı notlarına uyulmuş ve herhangi bir hükümdede değişiklik yapılmamıştır..Teklif koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarında mevcut Kanun,Yönetmelik ve İlke kararları doğrultusunda hazırlanan koruma amaçlı imar planı notlarına ve planlama çalışması için toplanan tüm resmi kurum görüşlerine uyulacak olup yukarıda belirtilen koruma amaçlı tadilat+ilave nazım imar planı plan notlarına ve koruma amaçlı tadilat+ilave uygulama imar planı plan notlarına da uyulacaktır.

#### MEVCUT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI NOTLARI

#### **III. Derece Doğal Sit Alanları İMAR VE YAPILANMA KOŞULLARI**

**Bu alanlar içinde yer alan değişik işlevlere ait yapılanmalar, plan üzerine: belirtilen özel koşullar dışında aşağıda belirtilen şartlara tabi olacaktır.**

## A-GENELKOŞULLAR

1-Binalar hiçbir şekilde 2 katlı ve saçak yüksekliği 6.50 m yi geçemez.

2-Her çeşit kot binanın zemine oturan kısmının en uzak 4 köşesini birleştiren köşegenlerin kesiştiği noktadan alınır. Parsel içinde birden fazla bina olması halinde her kitlenin kotu kendi içinde alınacaktır.

3-Meyilden kazanılan kat inşaat alanına (KAKS yada yönetmelikle belirlenen iskan hakkı) dahil edilir.

4-Yapının görülen en büyük yüksekliği 3 katı (2 kat+bodrum) ve saçak kotuyla bodrum döşeme kotu arasındaki yükseklik 8,50 m yi geçemez.

5-Çatı kırma, beşik yada tek meyilli olabilir.(Düz olamaz)

6-Çatı yada çekme kat döşeme alanlarının iskan amacıyla kullanılan kısımlarının 2 m ve daha fazla yükseklikteki kısımları inşaat alanına (KAKS) dahildir.

7-Çatı örtüsü kiremit olacaktır.

8-Her çeşit bahçeli kullanımda; a) Bahçe tanzim projesi (1/200,1/100) mimari projeyle birlikte tanzim Ve onaylanacaktır. b) Bahçe tanzim projesindeki ana öğeler (Duvar, set, platform vb.) inşa edilmeden "Kullanma izni" verilemez. c) Net bahçe alanının her 40 m2 sine 1 adet olmak üzere saptanacak asgari sayıda ağaç dikilmesi, yapı kullanma izni için sorunludur. Mevcut ağaç miktarı bu sayıya dahildir.

9-Araç parkı koşulları; a) Planda yayaya tahsisli tüm kıyı yollarında ve ağaçlandırılacak yaya yollarında park yapılamaz. Bu tür yollardan mahreç alan parsellerde açık yada kapalı park yeri düzenlenmesi zorunludur. b) Meyilli alanlarda net yüksekliği 2 m yi aşmayan ve bahçede ve binadan ayrı birkitle oluşturmayan (Örneğin, zemin kat veya teras altı) kapalı garaj yapılabilir.

## B-KONUT ALANLARI :

1-Gelişme Alanları : (Tercihli alanlar dahil) a) Yapı adasında özel bir koşul ve gösterim belirtilmediği hallerde; 1-Azami KAKS : 0.30, Azami TAKS : 0.15 tir.

2-Yapılar ayrık düzen yapılacaktır.

3-Asgari cephegenişliği 6 m. Asgari bina derinliği 7 m dir.

4-Ön bahçe yaklaşma mesafesi asgari 5 m, yan bahçe mesafesi asgari 3 m, arka bahçe yaklaşma mesafesi asgari bina yüksekliğinin yarısıdır.

5-Yeni yapılacak ifrazlardı asgari ifraz büyüklüğü 300 m2 dir. Evvelce yapılmış daha küçük ifrazlarda KAKS : 0.30, TAKS : 0.15 değerleri aşılmamak üzere madde 1a 3 te belirtilen koşullara uyulmayabilir.

6-Azami bina cephesi tek yapıda 18m, ikiz yapıda 18 m yi geçemez.

7-Bina cephelerinde boşluk oranı (Kapı, pencere) %25'i aşamaz.

8-Binanın sıvının cephe yüzeylerinde yöresel renkler kullanılacaktır.

9-Azami bina derinliği 24 m yi geçemez. b) Yapı adasında farklı bir düzen uygulamak için (Kitle boyutu, yaklaşma mesafesi çatı ve benzeri farklılık yaratacak) yapılacak imar tadilatlarında aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

1-Tadilatla artan yoğunluk var ise, imar yönetmeliği standartlarını göre artan nüfusun ihtiyacı alan (Yeşil saha, otopark vb.) ayrılacak ve terk edilecektir.

2-Öneri en az mimari avan proje, 1/500 ölçekli vaziyet planı ile öneriyi tanıtıcı planlamaları içerecektir.

3-Düzenlemenin nitelik ve niceliği Koruma Kurulunca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

4) Yukarıdaki maddelerde belirtilmeyen hususlarda genel imar ve yapılanma koşulları ve imar yönetmeliği koşullarına uyulur.

## 2-Özel Konut Alanları :

1-Bu yapı adalarında azamı KAKS : 0.50, Azami TAKS : 0,25 tir.

2-Azami kat adedi 2, azami yükseklik 6.50 m dir.

3-Yapılar ayırık yada blok olabilir. Ancak blok boyu 24 m yi aşamaz.

4-Binaların en az cephe boylarının 1/3 ü yala bitişik olacaktır.

5-Binalar yoldan itibaren 15 m.lik kuşak içinde yer alacaktır.

6-Bina cephesinin en çok 1/2 si kadar kısmında yola 100 m ye kadar kapalı çıkma yapılabilir. Bu çıkmalar azami inşaat alanına dahil edilmez.

7- yola bakan bahçelerde en az 0,90 m, en çok 1,80 m. yüksekliğinde duvar yapılması zorunludur. Bahçe duvarları taş, tuğla yada almalı olabilir. Sıvanacak ise, rengi beyaz olacaktır.

8-Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır.

9-Bina yol cephesinde boşluk (Kapı, pencere)oranı, Cephe yüzeyinin 0.25 ini aşamaz.

10- özel konut alanlarındaki yaya yolları araç parkı olarak kullanılamaz. Çevredeki genel park alanlarına 50 m.den fazla uzaklıktaki parsellerde özel otopark düzenlemesi zorunludur.

11- Özel konut zonunun, kentsel sit alanı içinde kalan kısmında da yukarıda belirtilen koşullar geçerlidir. Yukarıda belirtilmeyen konularda kentsel sit alanı koşulları geçerlidir.

12- Özel konut zonunun III. derece doğal sit bölgesinde kalan kısım için yukarıda belirtilmeyen konularda konut gelişme alanları (Madde 81) koşulları geçerlidir.

#### C-TİCARET ALANLARI : (Ticaret alanları-Turistik Ticaret alanları)

1- Cunda yerleşik alanı bandı ile liman çevresinde yer alan ticari yapılar kentsel sit alanı yapılanma koşullarına tabidir.  
2-Mahalleve semtlerdeki tali ticari alanlardaki yapılar,

a) Genelde 51 maddesindeki konut koşullarına tabidir.

b) Özelde, zemin kat kullanımları için doluluk-Boşluk sınırlamasına tabi değildir.

c) Ticaret yapılarında renk koşulu aranmaz.

#### D)-TURİSTİK ALANLAR : (Turistik tesisler-Tercihli alanlardaki turistik kullanımlar)

1-Bodrum katın servisöğelerinetahsisi mümkündür.(Mutfak, wc, depo, duş. santral, trafo vb. )

2-Teknik koşullar nedeniyle mutfak ve kalorifer (Kazan) dairesinin net tavan yüksekliği 2.80 m ye kadar yapılabilir.

3-Turistik alanlardaki yapılarda renk sınırlaması ile doluluk-boşluk sınırlaması yoktur.

4-Belirtilmeyen koşullarda madde A ve madde B ` de belirlenen koşullar geçerlidir.

5- Turistik alanlardaki turistik kullanımlarda yapı adası üzerinde herhangi bir özel koşul belirtilmediğidurumlarda; azami KAKS: %30'dur)

6- Turistik tesis alanlarında turistik tesis yapılmayacaksa ancak 1 adet konut yapılabilir. Konut kullanımı için azami KAKS: 0.10 ve azami bina yüksekliği yenecek: 3.50 m dir. Turistiktesis alanları ifraz edilemez, bu koşul tapunun beyanlar hanesine şerh edilir.

#### E-TURİSTİK VE TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALANLAR :

1-Bu alanlarda azami KAKS : 0.15, azami bina yüksekliği yenecek: 6.50 m dir.

2- Bu alanlardaki parsellerde, arsa büyüklüğünün en az 0.50 si salt ağaçlandırma ve bitki öğelerine ayrılacaktır.

3-Yapılanma koşulları olarak turistik alanlardaki D-1,2,3,4 maddeleri geçerlidir,

F-İDARİ,SOSYAL,SAĞLIK,EĞİTİM ALANLARI : Bu alanlarda azami KAKS: 0.40 ve azami yükseklik yenecek: 6.50 m olup diğer yapılanma koşulları madde A'da belirtildiği gibidir.

G-"GB" GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLAR[ : Planda farklı bir gösterim olmadığı sürece, bu alanlarda azami KAKS: 0.07 ve azami bina yüksekliği yenecek: 4.50 m olup hiçbir şekilde bodrum yapılamaz.

#### H-DİĞER KULLANIMLAR:

1-Özel Planlama Alanı : (Lale Adası) Her türlü imar planı tadilatı, revizyon veya yeniden projelendirmeler Koruma Kurulu onayı alınmadan uygulanamaz.

2- Planda tarama ile gösterilen ,yaya yolları ve yaya geçitleri, meydan ve rıhtım kullanımları taş yada (Betonarme + taş) almalı kaplama ile örtülecektir.

3-Kıyı bandında yer alan yapılar, kıyı kenar çizgisine 20m'den fazla yaklaşamaz.

4-Dombadis mevkii yıkık manastır bölgesi özel düzenlemesi.

a) Eski manastır duvarları dışında kapalı tesis yer alamaz, ancak açık kullanımlar (Mini golf. Çay bahçesi vb.) ve duvar elemanlarına asılı tente ve ahşap pergolalar yapılabilir.

b) Manastır strüktürünün bina gelen (Restoran, çarşı, kule, disko vb.) kısımları taş duvar, diğer cepheleri taş yada beton kolonat olacaktır.

c) Binaların dış cephelerinde (Strüktür dışı) cephe alanının %10'u aşmayan pencere yapılabilir.

d) Avlu içindeki binaların çatıları düz yada meyilli olabilir. Ancak zemin kat döşemesine göre en üst döşeme yada mahya yüksekliği 5 m.yi aşamaz.

e) Seyirkuleleri üzerine saçak (Çatı) yapılabilir.

f) "Avlu duvar strüktürün" üstü gezinti bandı olarak kullanılabilir. Ancak genişliği 3 m.yi geçemez.

g) Avlu strüktürünün kuzey duvarı, deniz seviyesinden 25.50 m kotunu, gü-ney duvar deniz seviyesinden 24m. Kotunu aşamaz, kuleler bu kotlardan 2m. yüksek olabilir. (çatı şekli ve yüksekliği serbesttir.)