



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**BALIKESİR İLİ ERDEK İLÇESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI
(KASTRİİ MEVKİ ETABİ)
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1.BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1. PLANLAMA ALANININ YERİ	6
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	7
1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR.....	8
1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA	9
2. BÖLÜM: PLAN HİYARARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	11
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI	11
2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ – ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
2.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ – ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI	13
2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI	15
2.6. MER'İ İMAR PLANLARI.....	17
2.6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
2.6.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	19
2.6.3. MER'İ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	21
3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	21
3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	21
3.2. JEOLJİK DURUM	22
3.2.1. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	23
3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	29
3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI.....	31
3.5.....	31
3.6. TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI	32
3.7. İKLİM & BİTKİ ÖRTÜSÜ	32
3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	33
3.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	33
3.9.1. TESCİLLİ KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZ	33
3.9.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	33
3.10. YAPI YASAKLI ALAN	35
3.11. MÜLKİYET YAPISI	35
3.12. YAPI KALİTESİ ANALİZİ	36
3.13. KAT ANALİZİ	37
3.14. BİNA YAPI ANALİZİ.....	38
3.15. KİSMİ YAPILAŞMA	39
3.16. ALAN FOTOĞRAFLARI	42
5. BÖLÜM: SENTEZ.....	46
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	47

6.2. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI.....	47
6.2.3. NAZIM İMAR PLANINDA ULAŞIM DURUMU	48
6.2.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	49
6.2.4.1. TİCARET TURİZM-KONUT ALANI	50
6.2.4.2. ASKERİ ALANLARI	50
6.2.4.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI.....	50
6.2.4.4. TURİZM ALANLARI.....	51
6.2.4.5. TİCARET-TURİZM ALANLARI.....	51
6.2.4.6. TİCARET ALANLARI	52
6.2.4.7. PAZAR ALANI.....	52
6.2.4.8. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI.....	52
6.2.5. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI.....	53
6.2.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	53
6.2.5.2. YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI.....	53
6.2.5.3. SPOR ALANI.....	54
6.2.5.4. İBADET ALANLARI	54
6.2.5.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI	54
6.2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	55
6.2.6.1. PARK ALANLARI.....	55
6.2.7. SU- ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ	56
6.2.7.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI	56
6.2.8.KARAYOLLARI-TEKNİKALTYAPI-ULAŞIM.....	56
6.2.8.1. OTOGAR ALANI	56
6.2.9. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	57
6.2.9.1. TARIM ALANI.....	57
6.2.10. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI	57
6.2.10.1. ENERJİ NAKİL HATTI	57
6.2.11. AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	57
6.2.11.1 TAŞKINA MARUZ ALAN	57
6.2.12. KORUNACAK ALANLAR.....	58
6.2.12.1. 1. DERECEDE VE 2. DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALAN	58
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	58
6.3.1. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA ULAŞIM BAĞLANTILARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER	60
6.3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	61
6.3.2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI	61
6.3.2.2. TİCARET TURİZM-KONUT ALANI (TİCTK)	62
6.3.2.3. ASKERİ ALANLAR	63
6.3.2.4. TİCARET TURİZM ALANI(TİCT)	63
6.3.2.5. TİCARET ALANI.....	64

6.3.2.6. PAZAR ALANI.....	65
6.3.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI.....	65
6.3.3. TURİZM ALANLARI.....	66
6.3.3.1. OTEL ALANI.....	66
6.3.4. İBADET ALANLARI.....	66
6.3.4.1. CAMİ.....	66
6.3.5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI.....	67
6.3.5.1. ORTAOKUL ALANI.....	67
6.3.5.2.YÜKSEKÖĞRETİM ALANI.....	67
6.3.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	68
6.3.6.1. PARK ALANLARI/ PASİFYEŞİL ALANLAR.....	68
6.3.6.2. ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI.....	68
6.3.7. ENERJİ DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI.....	69
6.3.7.1. TRAFİK ALANI.....	69
6.3.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI.....	69
6.3.8.1. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI.....	69
6.3.8.2. KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI.....	70
6.3.9. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMINI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	70
6.3.9.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR.....	70
6.3.9. TEKNİK ALTYAPI-ULAŞIM-KARAYOLLARI.....	71
6.3.9.1. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI.....	71
6.3.10. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI.....	72
6.3.10.1.ENERJİ NAKİL HATTI-ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI.....	72
6.3.11. AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	72
6.3.11.1. TAŞKINA MARUZ ALAN.....	72
6.3.12. KORUNACAK ALANLAR.....	72
6.3.12.1. 1. DERECEDE VE 2. DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALAN.....	72

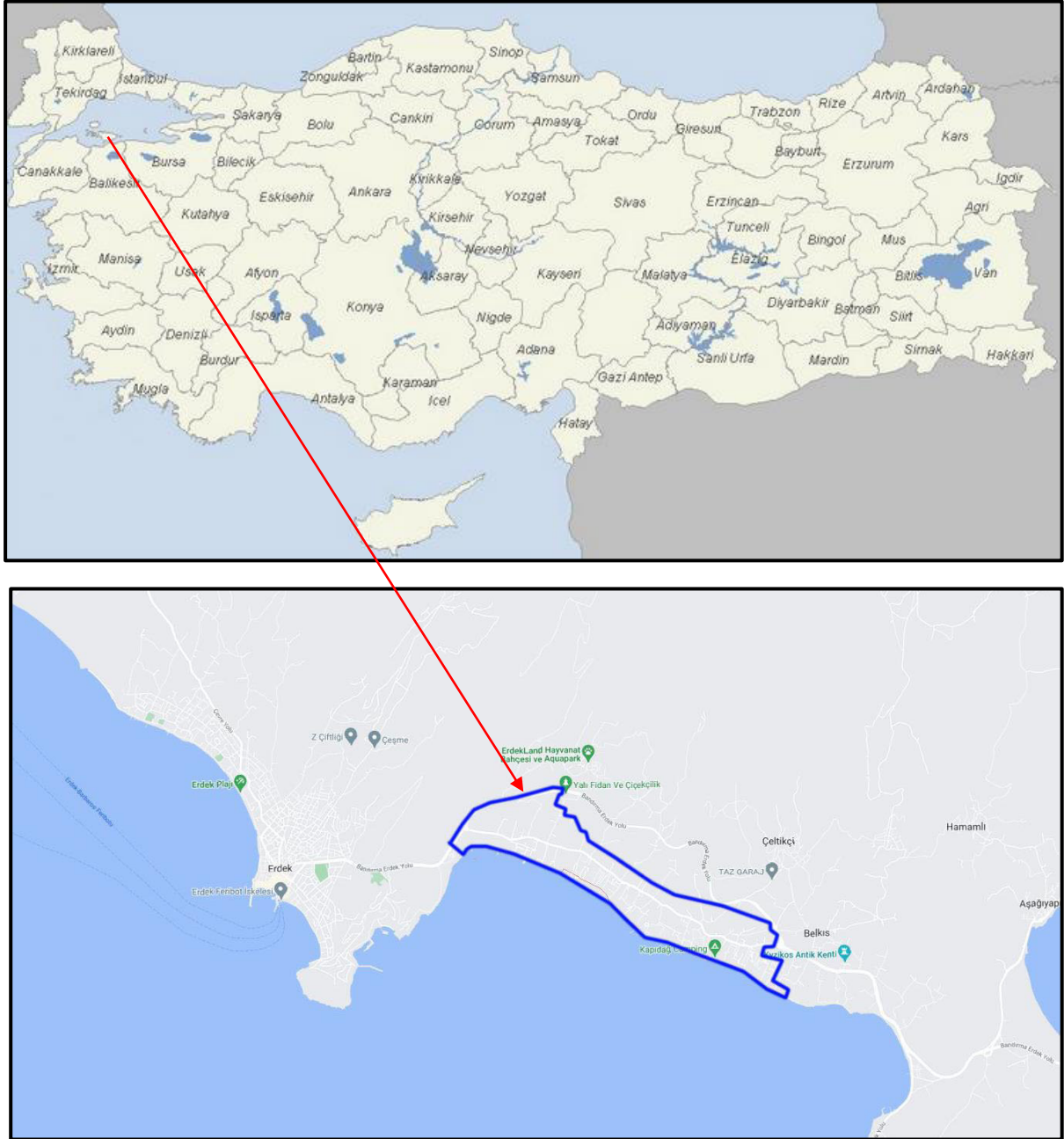
HARİTALAR

1. ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	5
2. MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	6
3. BALIKESİR İLÇELERİ.....	6
4. ERDEK KAPIDAĞ MAHALLELERİN KONUMU	7
5. FİZİKİ HARİTA	8
6. ALANIN UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
7. ALANIN YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
8. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI (YAKIN)	10
9. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI (UZAK)	11
10. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	12
11. 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI	12
12. 1/25000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI (UZAK)	13
13. 1/100000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (UZAK)	14
14. BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI (YAKIN)	15
15. BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI (UZAK)	16
16. 1988 YILINDA ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	18
17. 1988 YILINDA ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI	19
18. 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	20
19. 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	21
20. KIYI KENAR HATTI	21
21. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	27
22. DEMİRYOLU VE HAVAYOLU BAĞLANTILARI.....	28
23. KARAYOLU BAĞLANTILARI HARİTASI	29
24. ERDEK DEMOĞRAFİK YAPI	30
25. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARAR EKİ.....	33
26. MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ	34
27. MÜLKİYET ANALİZİ.....	35
28. YAPI KALİTESİ ANALİZİ	36
29. BİNA KAT ANALİZİ	37
30. BİNA YAPI ANALİZİ.....	38
31. KİSMİ YAPILAŞMA ANALİZİ.....	39
32. KİSMİ YAPILAŞMA KARARI	39
33. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	41
34. SENTEZ ANALİZİ	45
35. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	47
36. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	60

1.BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

1. PLANLAMA ALANININ YERİ

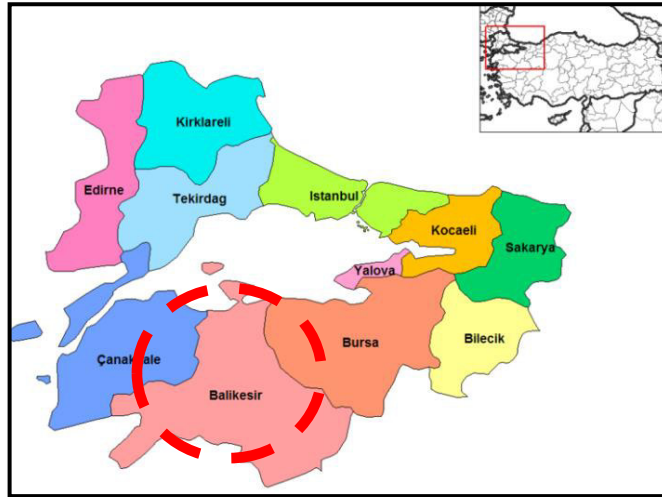
Balıkesir ilinin ilçesi olan Erdek ilçesi, Marmara Bölgesi'nin Marmara Denizi'ne doğru uzanan Kapıdağ Yarımadası'nda Erdek Körfezi'nde yer alır. Türkiye'nin ilk sayfiye yerlerinden birisidir. Balıkesir ilinin en kuzeyinde, Marmara Denizi kıyısında bulunan ilçe, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Planlama alanı; Balıkesir İli Erdek İlçesi, Kastri Mevki sınırları içerisinde bulunmakta olup X= 4472538.308-4474978.080 Y= 569290.162-573241.436 ITRF koordinatları arasında kalan alandan oluşmaktadır.



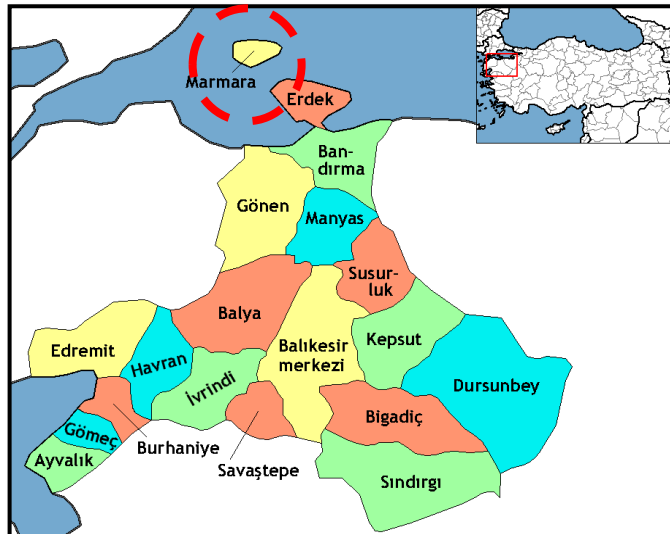
HARİTA 1: ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı; Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, Balıkesir ili Erdek ilçesi Kastri Mevkii idari sınırları içinde yer almaktadır. Balıkesir ili coğrafi olarak; 39°39.0' kuzey enlemi ile 27°52.2' doğu boylamı arasında yer almaktadır. İlin doğu sınırını, Bursa ve Kütahya illeri; güney sınırını, Manisa ve İzmir illeri; batı sınırını Çanakkale ili ile Ege Denizi ve kuzey sınırını ise Marmara Denizi oluşturmaktadır. İlin yüzölçümü 14.299 km²'dir. Erdek ilçesi; Balıkesir ilinin 20 ilçesinden biri olup, coğrafi olarak; 40°23.6' kuzey enlemi ile 27°47.3' doğu boylamı arasında konumlanmaktadır. İlçenin kuzey, batı ve doğuda Marmara Denizi'ne kıyısı bulunmakta, güneyinde Bandırma ilçesi yer almaktadır. Erdek ilçesi, Balıkesir il merkezinin kuzey kesiminde yer almakta olup, il merkezine 119 km. mesafededir. İlçenin yüzölçümü 307 km²'dir. (Bkz. Harita No:01 Ülke ve Bölgesindeki Yeri, Harita No:02 İl İdari Bölünüşü). Planlama alanı; Bandırma-Erdek İl Yolu'nun 2,1 km.'lik kısmı ve yakın çevresini kapsamaktadır. Alan ilçe merkezinin yaklaşık 21.7 km. kuzeybatısında yer almaktadır.



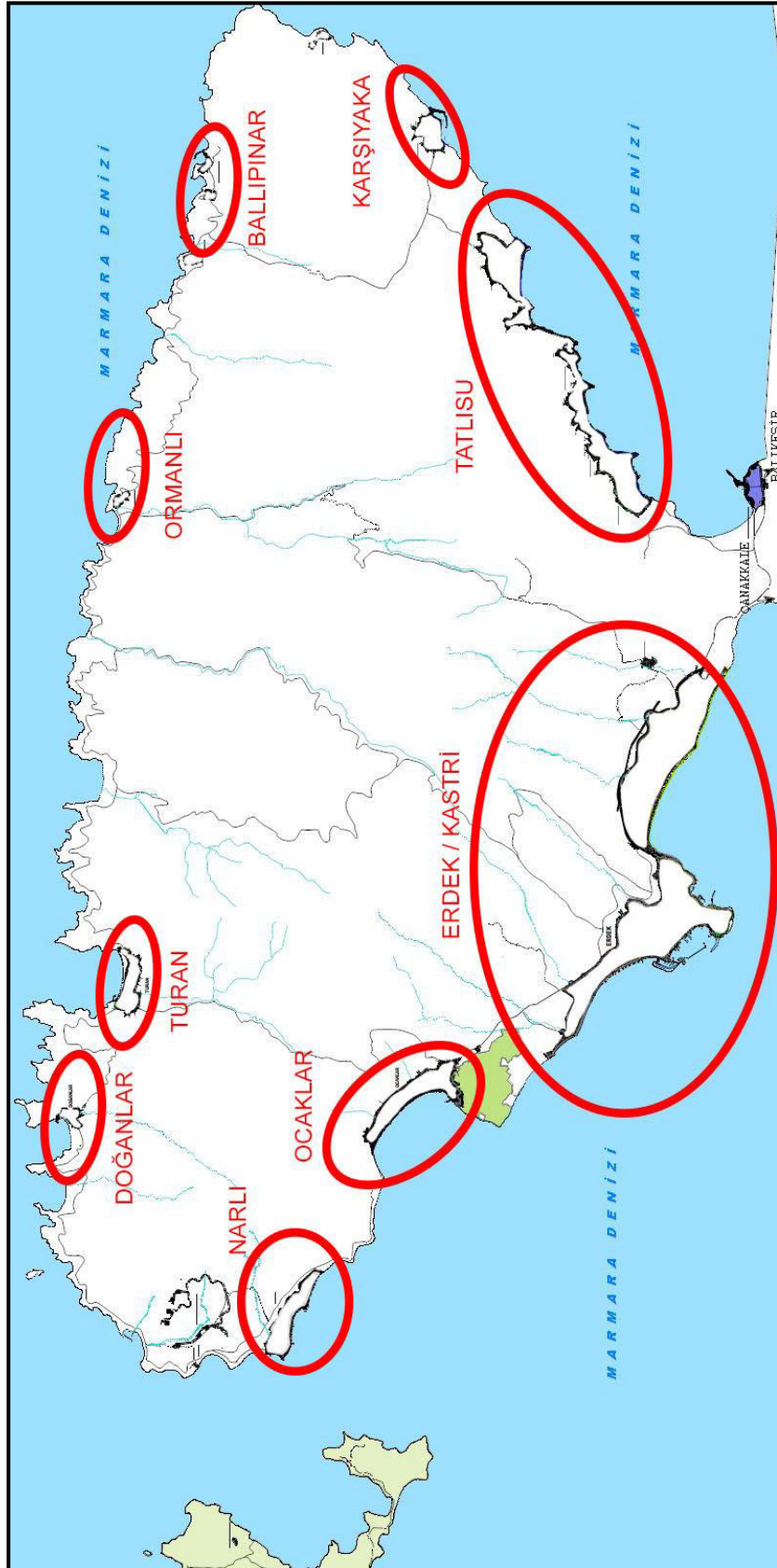
HARİTA 2: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 3: BALIKESİR İLÇELERİ

1.3. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ PLANLAR

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Erdek Kapıdağ bütünlleştirilmiş durumda Kastri Mevkii yakın çevresindeki planlar aşağıda belirtilmiştir.



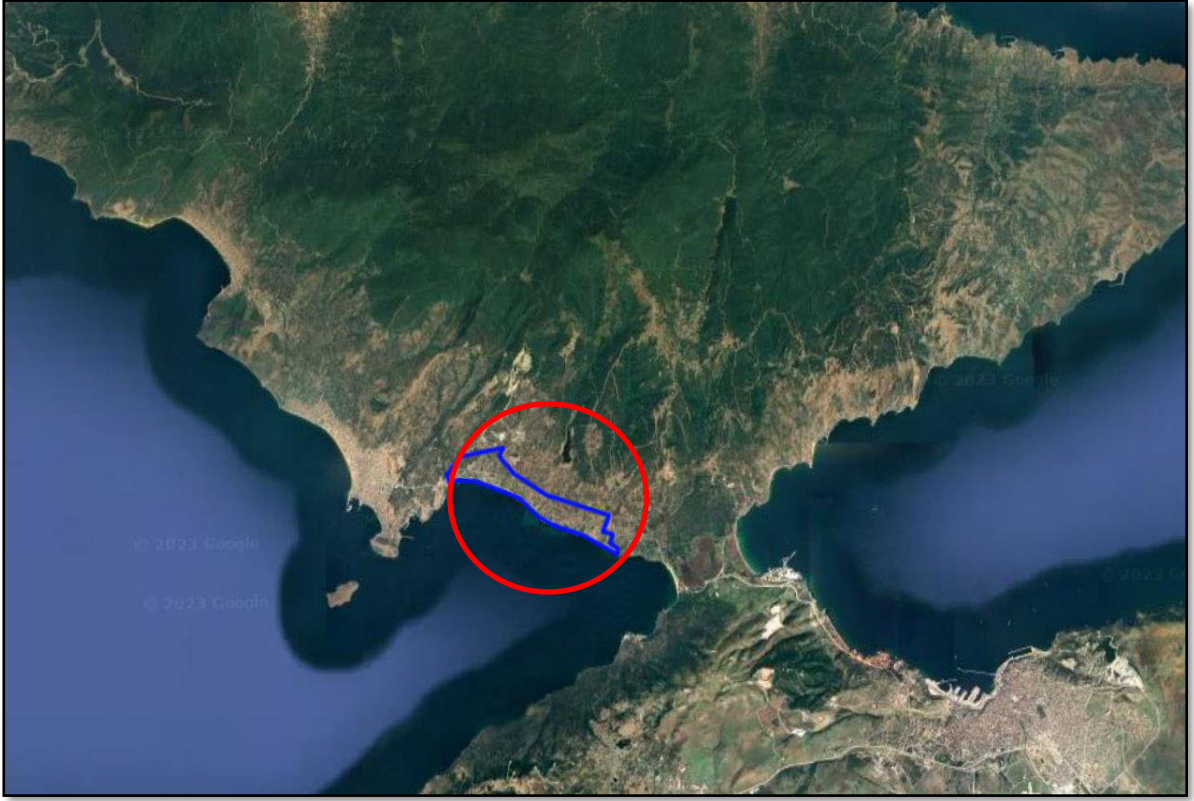
HARİTA 4: ERDEK KAPIDAĞ MAHALLELERİN KONUMU

1.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTA

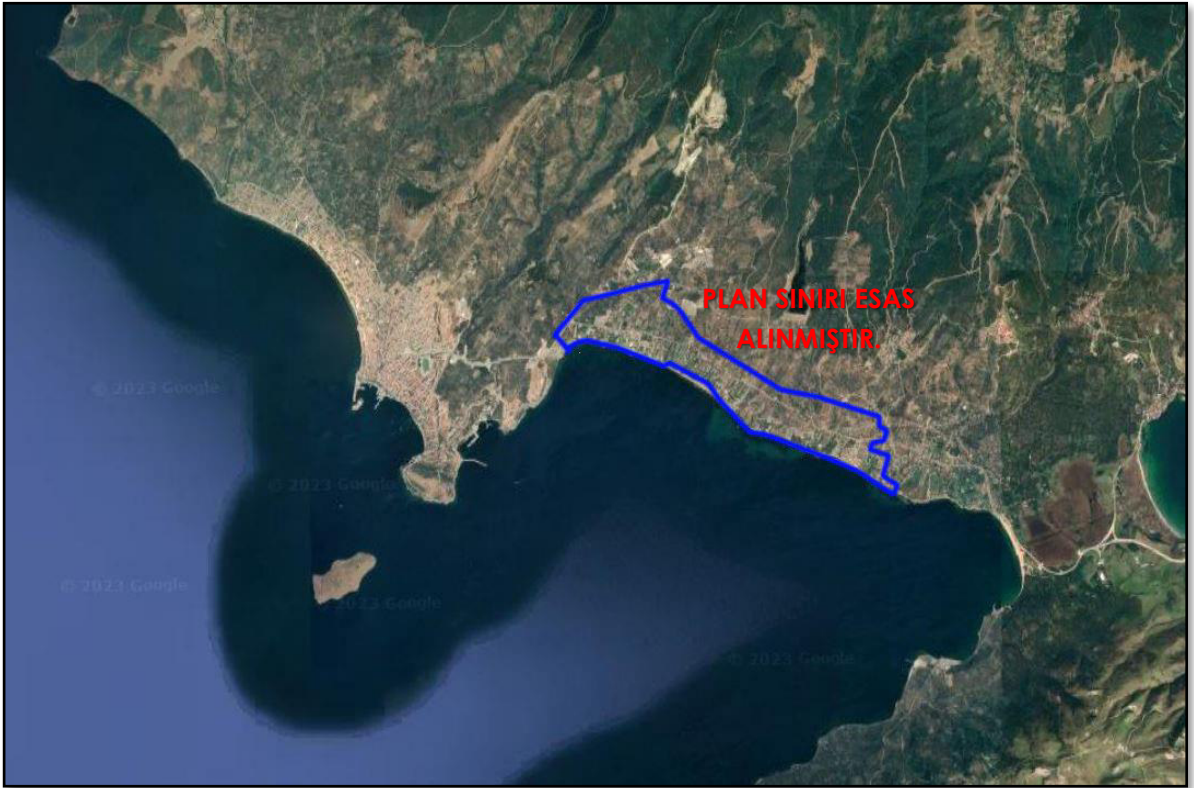
1/25000 ölçekli Fiziki Haritada Kastri Mevki H19B1 nolu pafta sınırları içerisinde kaldığı görülmüştür.



HARİTA 5: FİZİKİ HARİTA



HARİTA 6: ALANIN UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ



HARİTA 6: ALANIN YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

H-19



HARİTA 8: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR MARMARA GÜNEYİ – ADALAR KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

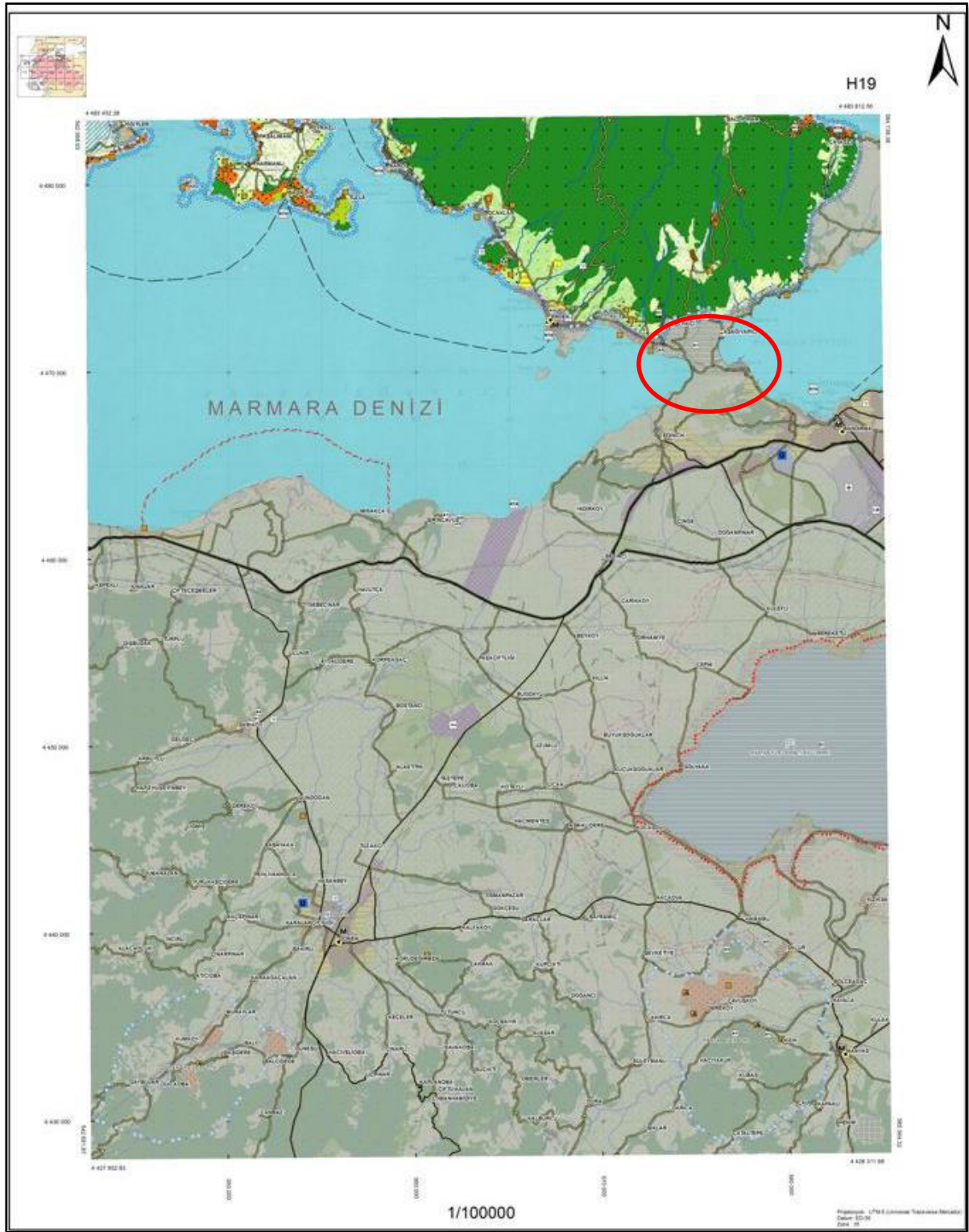
Balıkesir Marmara Güneyi – Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında H19 Paftasında yer almakta Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 30.12.2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama

The map shows the coastal area of Erdek and Çeltikçi. A red line runs along the coast, starting from the west near Erdek and extending east towards Çeltikçi. Various military units are marked: A3, A1, A2, A3, A4, ET, and G. The map also shows the coastline, major roads, and some inland features like hills and rivers.

Balıkesir Marmara Güneyi – Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi



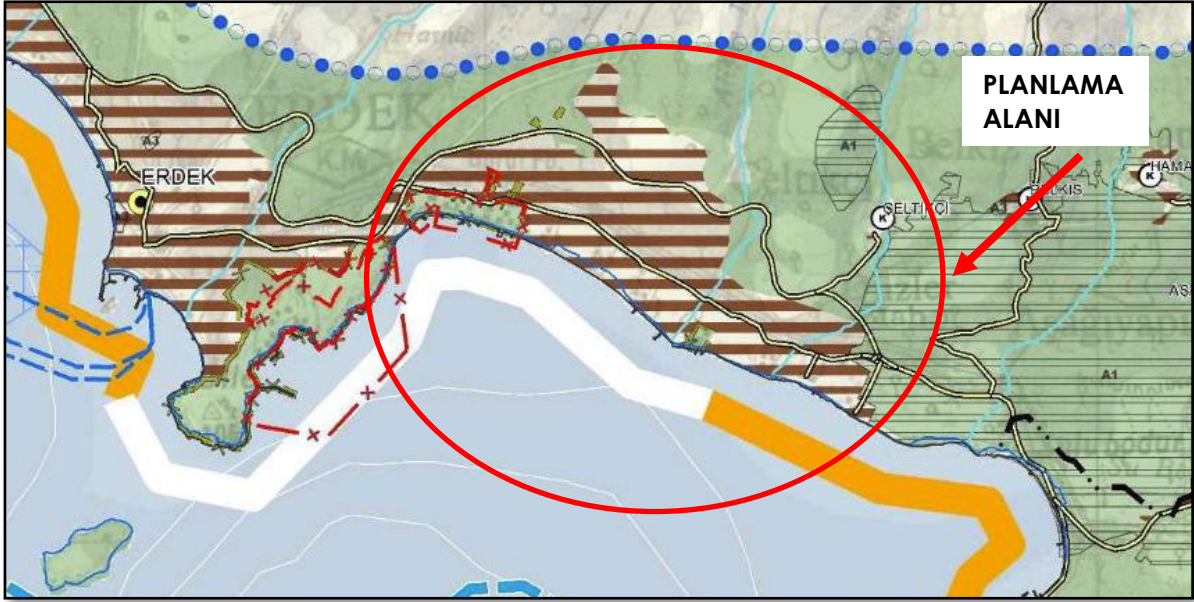
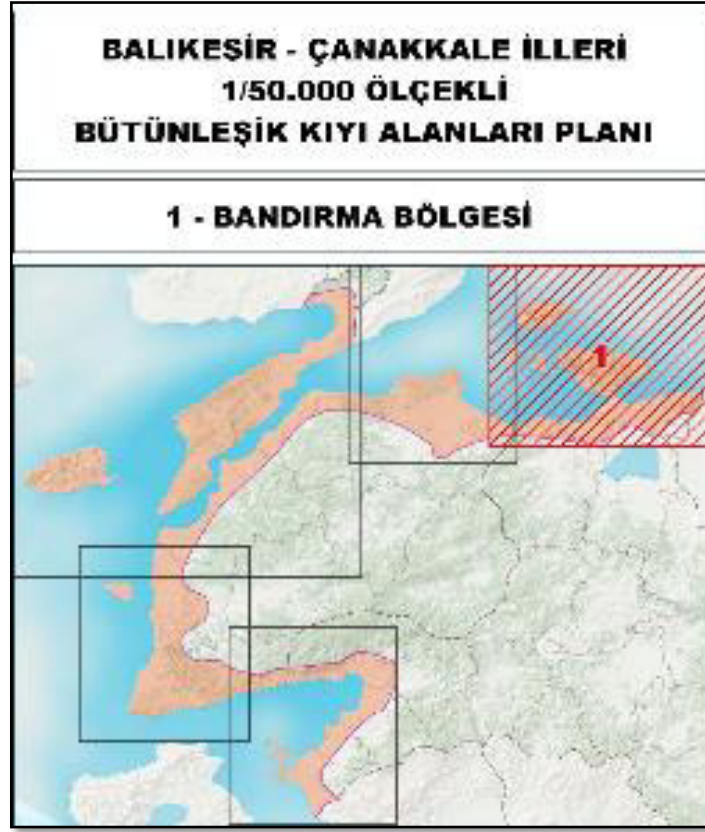
HARİTA 11: 1/25.000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI



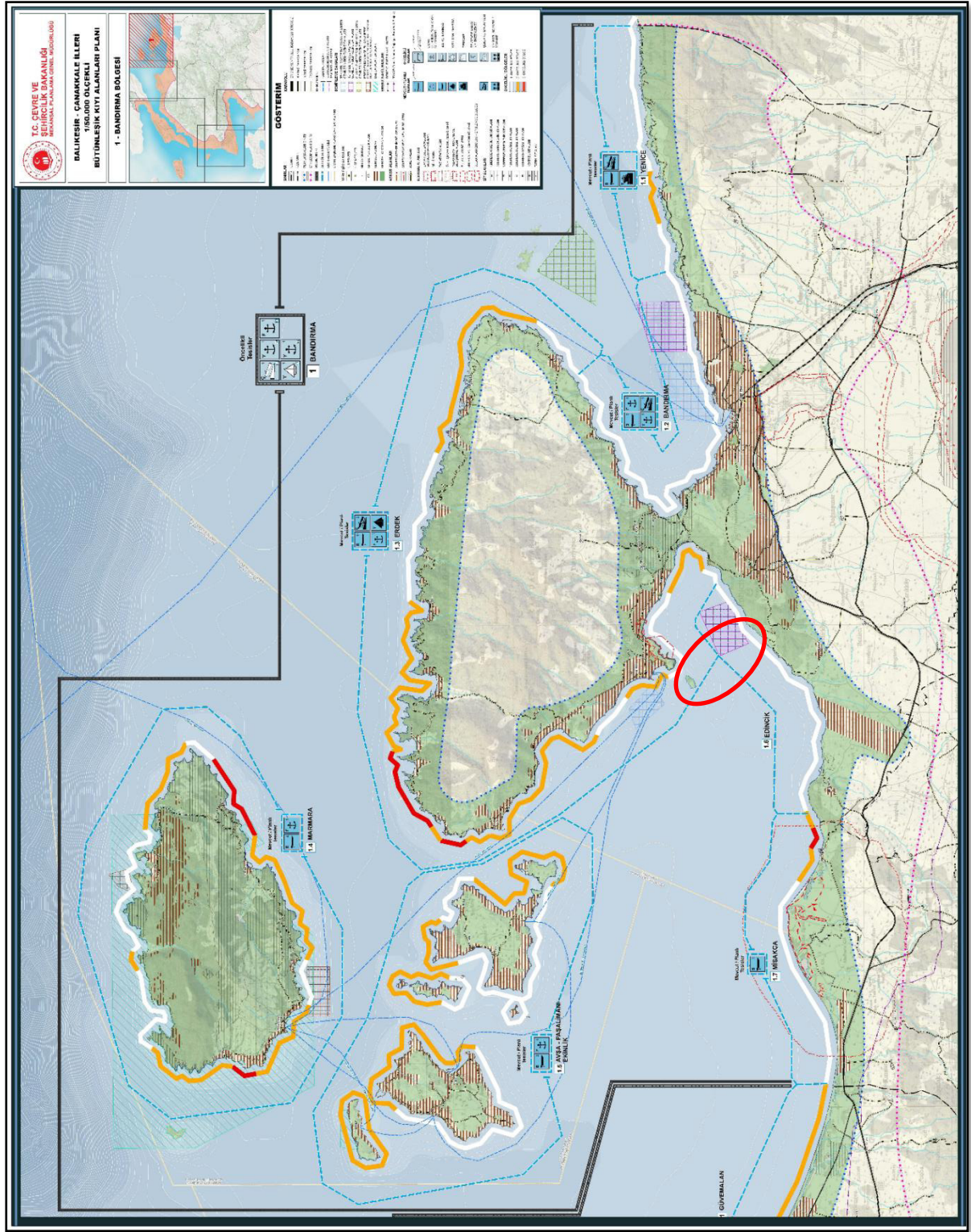
HARİTA 12: 1/100.000 ÖLÇEKLİ TURİZM GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2.5. BÜTÜNLEŞİK KIYI PLANI

Balıkesir- Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı 1 no' lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 18.09.2020 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama alanı Balıkesir-Çanakkale İlleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planında **“Kentsel Alan”** olarak belirlendiği görülmüştür.



HARİTA 13: BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI (YAKIN)



HARİTA 14: BALIKESİR-ÇANAKKALE İLLERİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI (UZAK)

2.6. MER'İ İMAR PLANLARI

2.6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

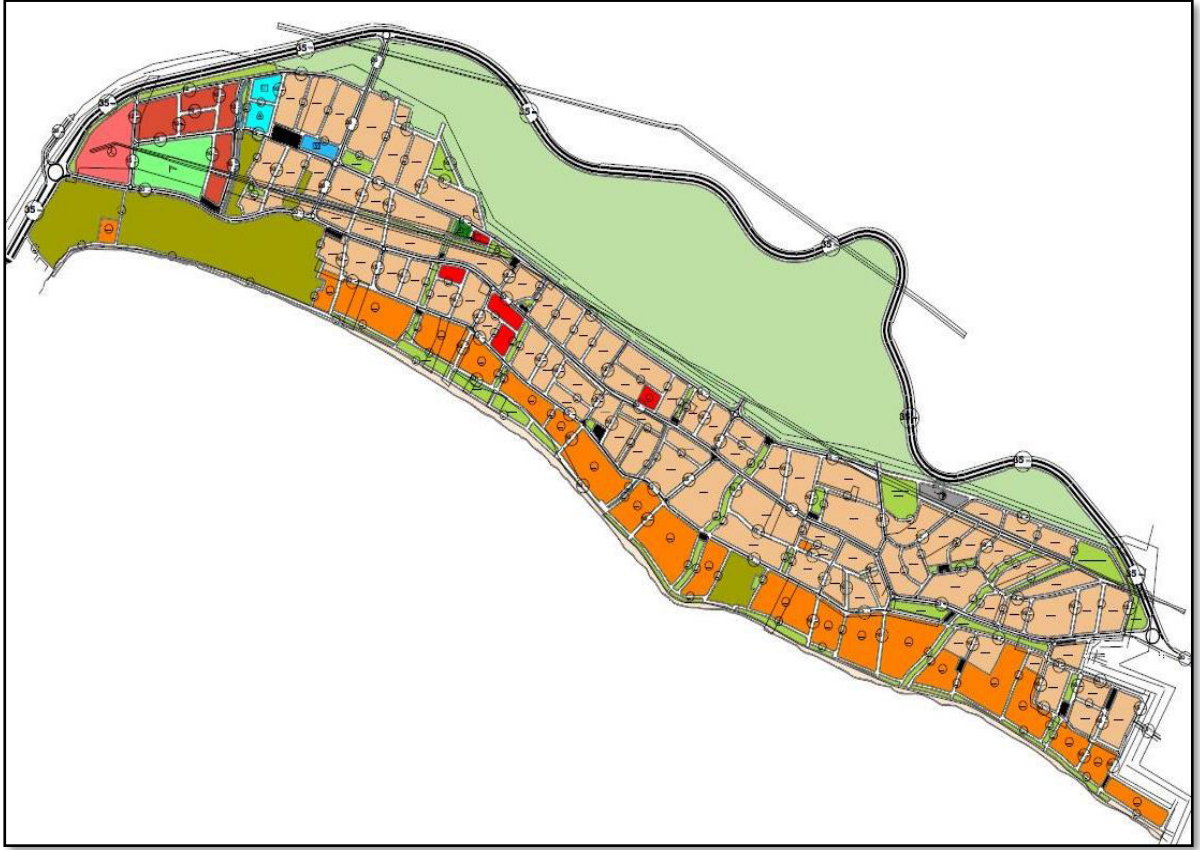
Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin ilk imar planı 16.10.1989 tarihli 6 sayılı meclis kararı onaylanmış, alanda ihtiyaçlar doğrultusunda 05.12.2005 tarihli 39 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İlave + Revizyon İmar planı onaylamıştır. Planlama alanında sonrasında 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı

Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilerek mevcut imar planlarının yürürlüğü durdurulmuştur.

2005 onama tarihli Erdek İlçesi Kastri Mevki imar planı kararları incelendiğinde; planda "Turizm Alanı, Park Alanı, Tercihli Kullanım Alanı, Ticaret Alanı, Askeri Alan, İdari Alan, Çocuk Bahçesi Alanı, Otogar, Spor Alanı, Dini Tesis Alanı, Lise Alanı, Lise Alanı, Plaj Alanı, Dere Alanı, Sosyal Kültürel Tesisi Alanı, Üniversite Alanı, Pazaryeri Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Ticari Rekreasyon Alanı, Tarım Alanı" lejantı ile alanların planlandığı gözlenmektedir. Mevcut imar planında alanı sınırları içerisindeki ulaşım; 35 metre genişliğinde 1. Derecede yol, 20 metre ve 10 metre genişliğinde 2. Derecede yolların planlandığı gözlenmektedir.

Alan Adı	ADET	Durum (m2)
TURİZM TESİSİ ALANI	22	360432.7
PARK ALANI	63	187051.85
TERCİHLİ KULLANIM	89	912152.69
TİCARET ALANI	3	15754.95
ASKERİ ALAN	6	219522.69
İDARİ ALAN	1	7165.13
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	1	1598.45
OTOGAR	1	33499.9
SPOR ALANI	1	40086.94
DİNİ TESİSİ ALANI	1	2613.39
LİSE ALANI	1	7185.4
PLAJ ALANI	1	67534.83
DERE ALANI	2	2245.44
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ ALANI	1	5553.06
ÜNİVERSİTE ALANI	1	7145.89
PAZARYERİ ALANI	1	1962.75
AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANI	1	3904.12
TİCARİ REKREASYON ALANI	6	50633.57
TARIM ALANI	2	969181.78

MERİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU



HARİTA 15: 01.10.1987 YILINDA ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

2.6.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin ilk imar planı 16.10.1989 tarihli 6 sayılı meclis kararı onaylanmış, alanda ihtiyaçlar doğrultusunda 05.12.2005 tarihli 39 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İlave + Revizyon İmar planı onaylamıştır. Planlama alanı sonrasında 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilerek mevcut imar planlarının yürürlüğü durdurulmuştur.

25.03.2022 tarihli ve 3286187 sayılı oluru ile Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yürürlüğe girmiştir. Erdek İlçesi Kastri Mevki Uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı, Askeri Alan, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Cami, Çocuk Bahçesi Alanı, Kapalı Spor Tesisi Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Ortaokul Alanı, Otel Alanı, Otogar, Park Alanı, Pasifyeşil Alan, Pazar Alanı, Tarımsal Alan, Ticaret Turizm Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret Turizm Alanı, Trafo Alanı, Yükseköğretim Alanı" olarak planlandığı gözlenmektedir.

Mevcut Uygulama imar planında alanı sınırları içerisindeki ulaşım; 35 metre genişliğinde, 20 metre ve 10 metre genişliğinde taşıt yolları ile 7 metre genişliğinde yaya yollarının planlandığı gözlenmektedir.



HARİTA 16: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU

Alan Adı	MEVCUT	
	Adet	Durum (m2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	6.901.027
ASKERİ ALAN	6	215721.54
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1	4037.75
CAMİ	1	2602.7
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	2	4286.91
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	1	56382.71
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	5402.62
ORTAOKUL ALANI	1	7202.97
OTEL ALANI	21	358535.2
OTOGAR ALANI	1	33376.5
PARK ALANI	52	136008.98
PASİFYEŞİL ALAN	35	21773.54
PAZAR ALANI	1	1987.72
TARIMSAL ALAN	1	28484.3
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	89	907881.76
TİCARET ALANI	3	15683.35
TİCARET TURİZM ALANI	5	34483.71
TRAFO ALANI	18	2223.68
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	1	7161.66
YOL	*	2.453.888.066
TOPLAM	259	2.462.682.772

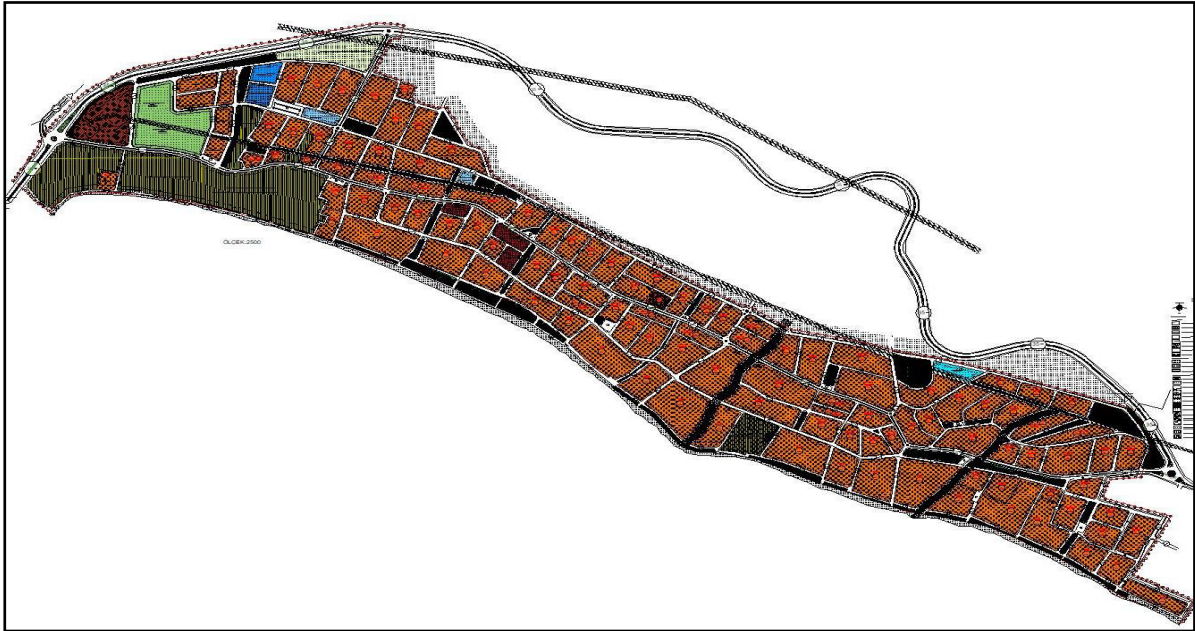
2.6.3. MER'İ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Kastri Mevkii İlave ve Revizyon Nazım Plan Tadilat Planında Açıklık Getirilmeyen Hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 1/25000 ölçekli Erdek-Kapıdağ Yarımadası Çevre Düzeni Nazım İmar Planı ve Plan Notları ile Erdek Belediyesi Plan Notları Hükümleri Geçerlidir.

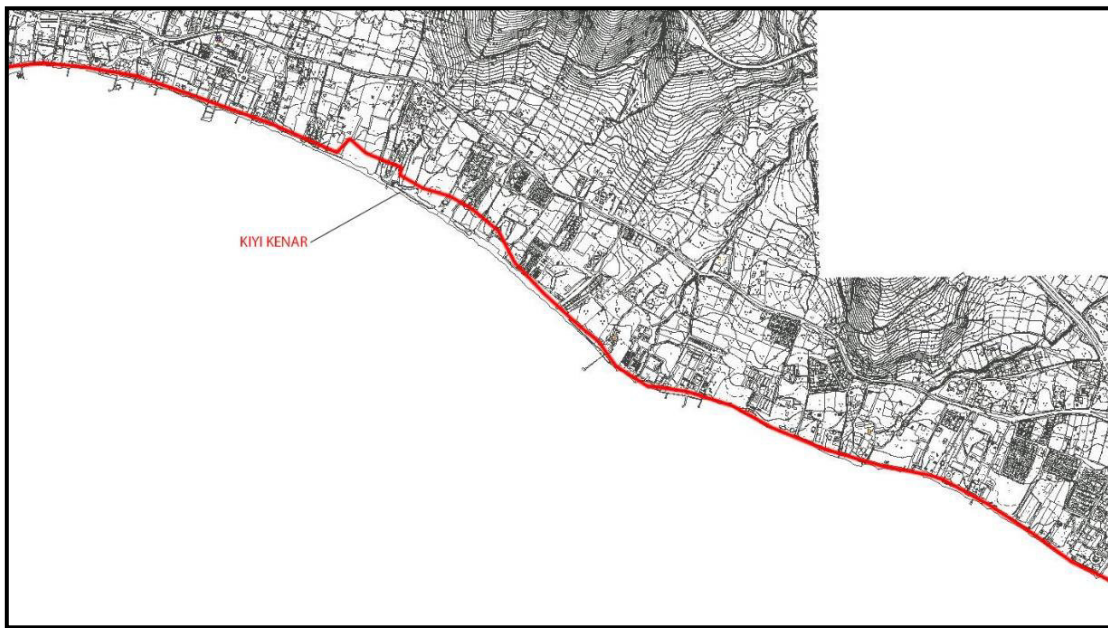
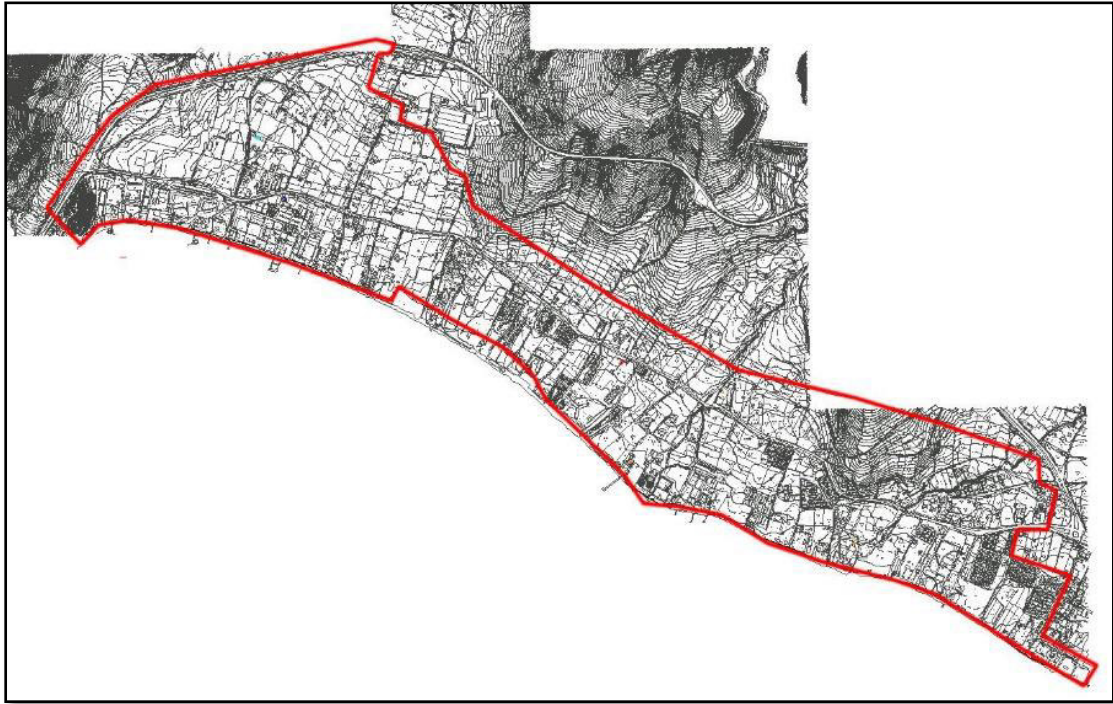
3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli 02.02.2016 tarihinde onaylanan H19B07C, H19B07D, H19B12A, H19B12B, H19B13A halihazır haritalar ve 06.09.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli H19B07C3C, H19B07C3D, H19B07C4B, H19B07C4C, H19B07C4D, H19B07D3C, H19B07D3D, H19B12A2A, H19B12A2B, H19B12B1A, H19B12B1B, H19B12B2A, H19B12B2B, H19B12B2C, H19B12B2D, H19B13A1C, H19B13A1D, H19B13A4A, H19B13A4B paftalarında hâlihazır haritaları bulunmaktadır. H19B12A2A, H19B12A2B, H19B07D3D, H19B07D3C, H19B12B1A, H19B12B1B, H19B12B2A, H19B12B2D, H19B12B2C, H19B13A1D, H19B13A4A, H19B13A4B Halihazır Haritalar üzerine Kıyı Kenar Çizgisi aktarımı 13.09.2022 tarihinde yapılmıştır.



HARİTA 17: 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU



3.2. JEOLJİK DURUM

Balıkesir-Büyükşehir Belediyesinin yaptırmış olduğu, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü 13.02.2017 tarih ve 2605 sayılı onay tarihli Balıkesir İli Erdek İlçesi 3170.4 hektarlık alanın imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunun sonuç öneri bölümü aşağıda verilmiştir.

3.2.1. SONUÇ VE ÖNERİLER

16.1. Bu çalışma Balıkesir ili bandırma Erdek Marmara gönen Manyas Susurluk sındırğı Kepsut Bigadiç ilçeleri toplam 19292.25 hektar alanın imar planına esas mikro bölgeleme etütlerinin yaptırılması haritaların hazırlanması ve raporların hazırlanması işi kapsamında Erdek ilçesi 3170.4 hektarlık alanın mikro bölgeleme etüt raporu olup yapılan mikro bölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına altlık oluşturması amaçlanmıştır.

16.2. inceleme alanları 3170.4 hektar yüzölçümü sahip olup Balıkesir ili Erdek ilçesi idari sınırında kalmaktadır.

İnceleme alanı 33 bölge olarak incelenmiştir. Mamali adası 1. Bölge koyun adası 2. Ve 3. Bölge hasır adası 4. Bölge harmanlı b. Bölge timsah adası alıklı ve paşalimanı köyleri 5. Bölge poyrazlı köyü 6. Bölge yer adası 7. Bölge ilhan köyü 8. Bölge timsah adası 9. Bölge küçük akça koyu 10. Bölge büyükakça 11. Bölge doğanlar köyü 12. Bölge turan 13. Bölge manastır koyu 14. Bölge hiliköy koyu 15. Bölge ormanlı köyü 16. Ve 17. Bölge ballı pınar köyü 18. Ve 19. Bölge Çayağzı köyü 20. Ve 21. Bölge tuzla 22. Bölge Narlı 23. Bölge ocaklar beldesi 24. Ve 25. Bölge tatlısu köyü 30., 31. Ve 32. Bölgeler Karşıyaka beldesi 33. Bölge olarak adlandırılmıştır.

Balıkesir ili Erdek ilçesinde yaralan toplam 3170.4 hektarlık alandır.

16.3. sondaj çalışmaları kapsamında derinlikleri 10.00-46.00 metreler arasında değişen toplam derinliği 6332.50 m olan 370 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Sondajlar sırasında her 1.5 metrede bir toplamda 2078 adet standart penetrasyon testi (SPT) yapılarak zeminlerin penetresyon direnci belirlenmiş 303 adet örselenmiş numune alınmıştır. Ayrıca toplam 180 adet presiyometre deneyi yapılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında 256 noktada sismik kırılma-MASW etütleri 256 noktada mikrotremör ölçü 16 profilde çok elektrotlu ölçü 46 adet düşey elektrik sondajı yapılmıştır.

Labaratuvar çalışmaları kapsamında kıyıda tek eksenli basınç nokta yükleme doğal birim hacim ağırlık deneyleri ile zeminde kesme kutusu üç eksenli basınç deneyi (UU) konsolidasyon+şışme basıncı elek analizi hidrometre atterberg limitleri su muhtevası özgül ağırlık kuru birim hacim ağırlık deneyleri TSE standartlarına uygun normlarda gerçekleştirilmiştir.

16.4. inceleme alanında eğim değeri %0->60 arasında değişim göstermektedir.

16.5. inceleme alanında yapılan arazi gözlem ve ölçümleri sondaj ve jeofizik ölçümler sonucunda çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin stratigrafisi detaylı olarak ortaya konmuştur. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler ile bölgeler

jeolojik veriler birlikte yorumlanarak inceleme alanının jeolojisi tanımlanmıştır. İnceleme alanında stratigrafik olarak alttan üste doğru üst paleozoyik yaşlı sazak formasyonu orta eosen yaşlı eosen granitoidleri kuvaterner yaşlı alüvyon birimleri vardır.

16.6. inceleme alanında alınan jeofizik ölçülerde dolguda $V_p = 258-922$ m/s $V_s = 141-516$ m/s, alüvyonda $V_p = 210-1920$ m/s $V_s = 140-813$ m/s Eosen Granitoidlerinde $V_p = 541-2575$ m/s, $V_s = 176-1589$ m/s Sazak Formasyonunda $V_p = 531-3232$ m/s, $V_s = 203-1494$ m/s değerleri arasındadır.

Alüvyonda; $\rho = 1.18-2.05$ Eosen Granitoidlerinde $\rho = 1.50-2.21$ sazak formasyonunda $\rho = 1.49 - 2.34$ değerleri arasındadır. Alüvyonda $\gamma = 0.01 - 0.48$ Eosen Granitoidlerinde $\gamma = 0.07-0.49$ sazak Formasyonlarında $\gamma = 0.03-0.47$ değerleri arasındadır. Alüvyonda $G = 231 - 12196$ kg/cm² eosen granitoidlerinde $G = 463-54602$ kg/cm² sazak formasyonunda $G = 642 - 43870$ kg/cm² değerleri arasındadır. Alüvyonda $E = 509-27768$ kg/cm² Eosen Granitoidlerinde $E = 1335-119080$ kg/cm² Sazak formasyonunda $E = 1852-122002$ kg/cm² değerleri arasındadır. Alüvyonda $K_d = 212-69290$ kg/cm² Eosen Granitoidlerinde $K_d = 3713-109821$ kg/cm² sazak formasyonunda $K_d = 3313 - 185665$ kg/cm² değerleri arasındadır.

16.7. inceleme alanlarında 5. Bölgede çınar karaağaç ve manasız deresi 8. Bölgede çakıl deresi 12. Bölgede kesikdağ deresi 16. Bölgede ceylan ve kurtboğaz deresi 18. Bölgede eğri deresi 19. Bölgede ballıpınar deresi 20. Bölge kalemlik deresi 21. Bölge ılıca deresi 23. Bölge panayır ve rize derese 25. Bölge turluk deresi 28. Bölgede Altıntaş ve tuzla deresi 29. Bölgede cevizlik deresi 30. Bölgede ömar kuru bakraç ve balta dereleri 33. Bölgede kireçkaya deresi 30. Bölgede ömar geçmekte diğer bölgelerin ise yakınlardan geçen muhtelif dereler bulunmaktadır.

İnceleme alanında ve inceleme alanlarının yakınında yer alan derelerinin taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.

16.8. inceleme alanı Balıkesir ili sınırları dahilinde olup Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında birinci derece deprem bölgesi içinde yer almaktadır. Bu alanlarda yapılacak yapılar için “**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**” esaslarına uyulması gerekmektedir.

16.9. İnceleme alanında 5. Bölge olarak adlandırılan paşalimanı adasında yüksek eğimli yamaçlardaki falezlerde heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi mevcuttur. Özellikle batı kesiminde kuzey ve kuzeydoğuya bakan kıyı şeridindeki dik yamaçlardaki falezlerde duraysızlık gözlenmektedir. Bu falezlerde jeolojik birim sazak formasyonunun yeşil şist düzeyleri olup bu falezler özellikle dalga ve rüzgar türü atmosferik dış etkenler ile süreksizlikler ve litolojik parametrelerin oluşturduğu iç etkenler denetiminde kıyı şeridi

boyunca oluşmuş jeomorfolojik unsurlardır. Yüksek eğimli bu morfolojik unsurlarda atmosferik ayrışma ve kayaların kırıklı çataklı yapıya sahip olması nedeniyle serbest kalan doğal malzeme kaya düşmesi yüzeysel kayma ve moloz akması türü kütle hareketlerine neden olmaktadır. Bu alanlar yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Uygun Olmayan Alan 2.3 olarak değerlendirilmiştir.

16.10. Mikro bölgeleme Etüt çalışmasına konu olan Balıkesir ili Bandırma Erdek Marmara gönen Manyas Susurluk sindırgı Kepsut Bigadiç ilçeleri toplam 19292.25 hektar alanın imar planına esas mikro bölgeleme etütlerinin yaptırılması haritaların hazırlanması ve raporların hazırlanması işi kapsamında Erdek İlçesi 3170.4 hektarlık alanın mikro bölgeleme etüt raporu olup teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları arazi deneyleri jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın

Jeolojik, Morfolojik, Litolojik, Mühendislik, Jeoteknik, Hidrojeolojik

Jeolojik tehlikeler (deprem heyelan karstik boşluk kaya düşmesi su baskını vb.) özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre orta eosen yaşlı eosen granitoidleri kuvaterner yaşlı alüvyon ve güncel dolgu olmak üzere 4 farklı birim oluşturmaktadır. Ancak güncel dolgu yapılaşma aşamasında kaldırılacağı için jeoteknik değerlendirmesi yapılmamıştır. İnceleme alanlarının genelinde eğim değerlerinin %0-60 arasında değişim gösterdiği gözlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda 2.50-27.00 metreler arasında yeraltı suyuna rastlanmıştır.

Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu alüvyon biriminde yer alan killerin çok yumuşak -yumuşak-sıkı-sert -çok sert kıvamda düşük -orta – yüksek sıkışabilir ve katı-plastik özellikte olduğu belirtilmiştir. ayrıca killeri düşük orta yüksek yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.03-10.79 cm olarak hesaplanmış olup münferit temellerde oturma riski beklenmektedir. Taşıma gücü 6.06 – 10.89 kg/cm² değerleri arasında hesaplanmıştır.

Bu alanlarda düşük sıvılaşma potansiyeli beklenmekte birlikte sıvılaşma tehlikesinin statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı irdelenmesi gerekmektedir.

Eosen Volkanitlerine ait kayaların RQD değerlerine göre çok kötü kötü-orta iyi çok iyi kaliteli kaya kütleli niteliğinde nokta yük dayanımına göre düşük orta yüksek kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Taşıma gücü 43.53-69.29 kg/cm² değerler

arasında hesaplanmıştır. Sazak Formasyonuna ait zemin ortamların çok sert kıvamda düşük sıkışabilir katı özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca tümüyle ayrılmış yer yer killeşmiş birimler düşük-orta şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında tümüyle ayrılmış birimler için oturma değerleri 0.19-0.28 cm olarak hesaplanmış olup, oturma riski beklememektedir.

Taşıma gücü 7.02 – 11.70 kg/cm² değerler arasında hesaplanmıştır. Sazak formasyonuna ait kayaların RQD değerlerine göre çok kötü kötü orta iyi çok iyi kaliteli kaya kütlesi niteliğinde nokta yük dayanımına göre düşük orta yüksek kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Taşıma gücü 16.32 – 71.33 kg/cm² değerler arasında hesaplanmıştır.

5. bölgede denize bakan dik ve dike yakın yamaçlarla falezlerde derin kayma yüzeyli heyelan ve kaya düşmesi devam ettiği gözlenmiştir. İnceleme alanları 33 ayrı bölgede ve 5 yerleşime uygunluk kategorisinde değerlendirilmiştir.

Uygun Alan 2(UA-2) : Kaya Ortamlar

5,14,22,24,25,26,28,30,33 nolu bölgeler

Önlemleri Alan 5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

5,6,8,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,30,31,32 nolu bölgeler

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33 nolu bölgeler

Uygun Olmayan Alan 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Riskli Alanlar

5 nolu bölge Afete Maruz Bölge (AMB)

- 13 nolu Bölge

- 16.11.1. Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

• Jeolojik olarak Eosen Granitoidleri ve sazak Fosmasyonuna ait granit granodiyorit şist metatüf mermer tüflerin gözlendiği eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

• Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

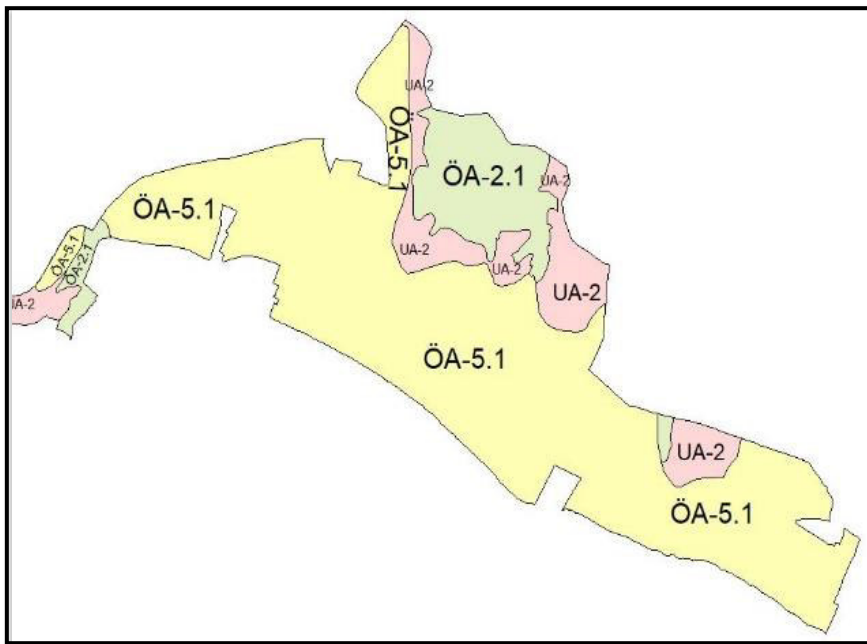
• Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş kalıcı istinat yapılarıyla korunmalıdır.

• Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Deniz suyu ve dere yataklarına bağı taşkın tehlikesi için DSİ ve ilgili kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın tehlikesi ve mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "UA-2"simgesiyle gösterilmiştir.
- 16.11.2. Önlemleri Alanlar -5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar
 - Topografik eğimin %0-10 arasında olduğu ve alüvyon birimlerden oluştuğu yanal ve düşey yönde litolojik ve YASS olarak değişkenlik gösterebilecek düşük sıvılaşma potansiyeli ve şişme problemi tespit edilen alanlardır.
 - Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar "ÖA-5.1" olarak değerlendirilmiştir.
 - Bu alanlarda;
 - Yeraltı yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Deniz suyu ve dere yataklarına bağı taşkın tehlikesi için DSİ ve ilgili kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
 - Temel tipi temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin şişme oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma problemlerinin statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
 - Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla sorumalıdır.
 - Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın ve mühendislik problemlerine yönelik önlemler alınmalıdır.
 - Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.
- 16.11.3. Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar
 - Jeolojik olarak Eosen Granitoidler ait granit arena ve granodiyorit sazık formasyonuna ait mermer meta tuf şist tuf ve ayrışma zonlarının yer aldığı ve topoğrafik eğimin %10-60 aşındırmasına kayaçların kırıklı ve çatlaklı olmasına ve rezidüel zon kalınlığına bağı olarak oluşturacak derin kazılarla denize bakan yamaçlarda yüzeysel

stabilite sorunları ile karşılaşılabilir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar “ÖA-2.1” olarak değerlendirilmiştir.

- Bu alanlarda;
- Statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi bozacak etkenler belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Deniz suyu ve dere yataklarına bağlı taşkın tehlikesi için dsi ile ilgili kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın tehlikesi stabilite ve mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

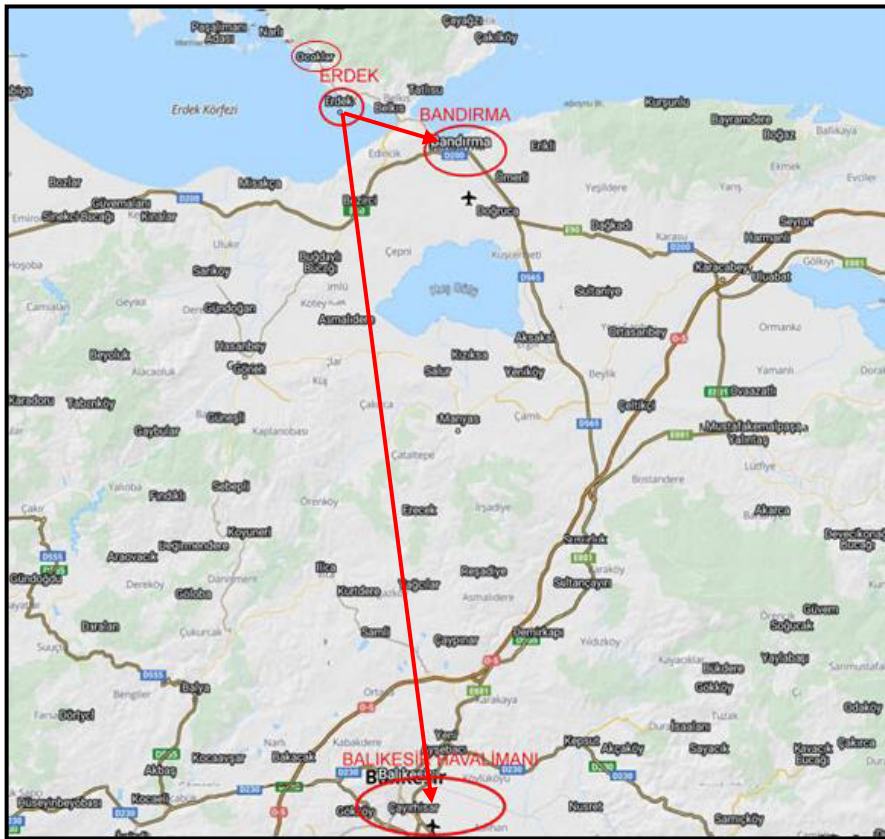


HARİTA 20: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

16.11. Bu çalışma Balıkesir ili bandırma Erdek Marmara gönen Manyas Susurluk sindırgı Kepsut Bigadiç ilçeleri toplam 19292.25 hektar alanın imar planına esas mikro bölgeleme etütlerinin yaptırılması haritaların hazırlanması ve raporların hazırlanması işi kapsamında Erdek ilçesi 3170.4 hektarlık alanın mikro bölgeleme etüt raporu olup parsel bazında etüt raporu olarak kullanılamaz.

3.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

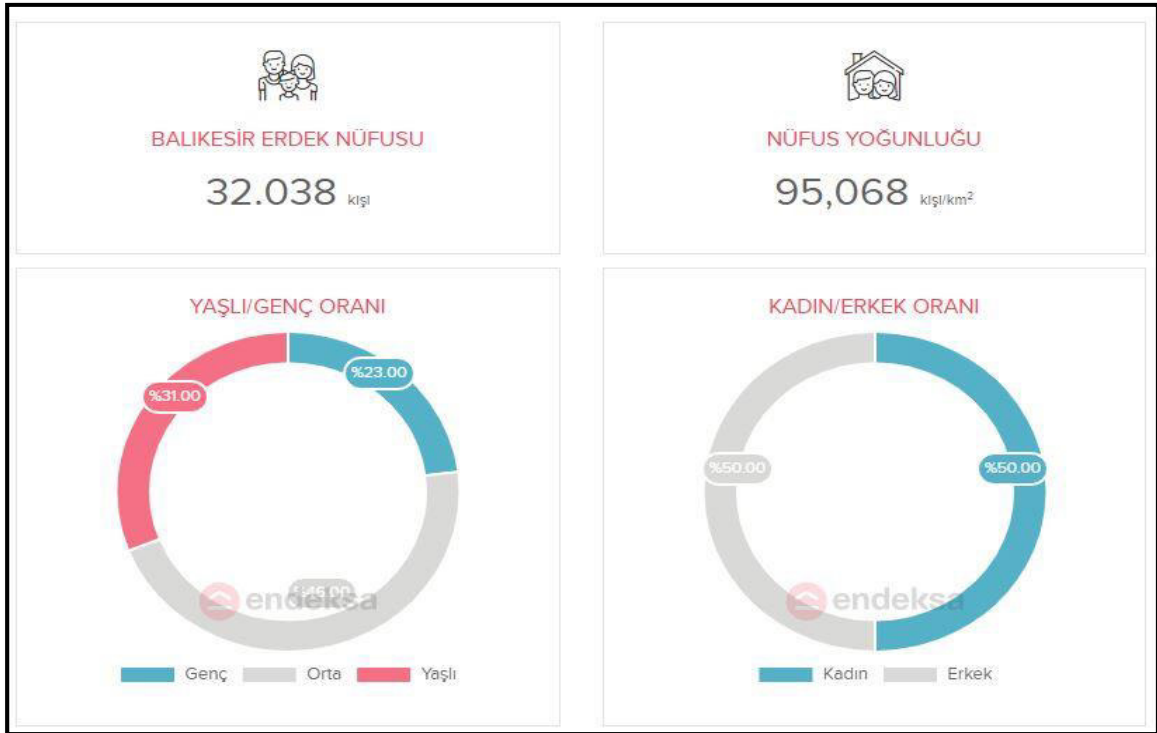
Balıkesir ili, Marmara Bölgesi'nin batısında, Ege Bölgesi'nin kuzeyinde yer almakta olup, coğrafi konumu itibarıyla ulaşım ağları açısından stratejik öneme sahiptir. Erdek ilçesi Kastri mevki merkezin güneydoğu kısmında yer almakta olup Erdek kent merkezine yaklaşık 4 km, Bandırma kent merkezine uzaklığı yaklaşık 30 km mesafededir. Ayrıca önemli kent merkezlerine uzaklıkları Balıkesir 92 km, Bursa 120 km, Çanakkale 343 Km, İstanbul 126 km ve İzmir 233 km uzaklıktadır. Ocaklar sınırları içerisinde Erdek-Bandırma karayolu geçmektedir. Kastri mevki ulaşım bağlantıları arasında karayollarının haricinde İstanbul-Erdek, Marmara adası-Narlı ve Tekirdağ-Erdek güzergahlarında deniz ulaşımı bulunmaktadır. Ayrıca Demiryolu ulaşımı olarak Bandırma-Balıkesir hattı, havayolu ulaşımı açısından Balıkesir Merkez Havalimanı ve Edremit Kocaseyit Hava limanlarını kullanılmaktadır.



HARİTA 21: DEMİRYOLU VE HAVAYOLU BAĞLANTILARI

3.4. DEMOĞRAFİK YAPISI

1891 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre Erdek'te yaşayan kişi sayısı 33.007 kişidir. Bunların büyük çoğunluğu (%89) Rumlardan oluşmaktadır (29.165 kişi). Erdek'teki Türk nüfusu ise 3.070 kişidir (%9). Erdek merkez nüfusunun %91'i Hristiyanlardan oluşmaktaydı. 1807'de de Karesi Sancağına bağlanmıştır. 19. yüzyılın sonlarına kadar bu sancağa bağlı bir kaza olan Erdek (Bu tarihlerde Bandırma, Erdek kazasına bağlı bir bucaktı), daha sonra 1930'lu yıllara kadar Bandırma'ya bağlı bir bucak haline geldi ve bu tarihte ayrı bir ilçe merkezi oldu. 1980'de 10.000 olan nüfus, 2000'de 20.000'e ulaşmıştır. Günümüz itibariyle Erdek Nüfusu Yaşlı ve Genç olmak üzere kişilik nüfus toplamda 32.038 kişidir. Ancak Yazlık Nüfusta toplamda 95.068 kişinin olduğunu söyleyebiliriz.



HARİTA 23: ERDEK DEMOĞRAFİK YAPI

3.5. AKARSULAR-TAŞKIN ALANLARI SİT ALANLARI, KORUMA BÖLGELERİ

Planlama alanı sınırları içerisinde Arkeolojik sit alanı, Kentsel sit Alanı ve Doğal Sit alanlarına ilişkin herhangi bir karar bulunmamaktadır. İnceleme alanı içinde Taşkın alanları, sit alanları ve koruma bölgeleri için ilgili Kurumlar tarafından alınmış kararlar doğrultusunda uygulama yapılmalı, Kurum görüşü olmaması halinde ilgili Kurumlardan planlama aşamasında ilgili kurum görüşlerine bağlı kalınmalıdır.

3.6. TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI

İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı sanayiye göre az olup %49'dur. Çalışan nüfusun ise % 56,7'si tarım ile uğraşmaktadır. İlin tarım yapılan arazisi 510.456 hektardır. İlde genel olarak yetiştirilen tarım ürünleri; tahıl ürünleri, susam, haşhaş, ayçiçeği, tütün, şeker pancarı, domates ve kavundur. Yetiştirilen diğer önemli ürünler tütün, taze fasulye, börülce, şeftali, elma ve mandalınadır. 2002'de Türkiye'de üretilen baklanın %4.3'ü, sarımsağın %13.5'i, karnibaharın %9.8'i, pirincin %12.2'si, domatesin %5.5'i, karpuzun %3.9'u, kavunun %6.9'u, aspirin %89'u ve buğdayın %2.2'si Balıkesir topraklarında yetiştirilmiştir. Türkiye'nin 12 tonluk kuşkonmaz üretiminin tamamı Balıkesir'den gerçekleştirilmekte olup, baklagil üretiminde de birinci sıradaki ildir. İlin 71 dekarlık alanında seracılık yapılmakta olup, buralarda domates, salatalık ve taze fasulye üretilmektedir. Balıkesir'deki traktör sayısı ise 2002 rakamlarına göre 33449'dur. Toplam tarım ürünü üretimine bakıldığında il, ülkede 3. sıradadır. Pamuk üretimi de yapılmakta olup Marmara Bölgesi'nde Bursa ili ile birlikte en çok pamuk üreten ildir. İlin sahil kesiminde zeytincilik yapılmaktadır. İl sınırları için 10 milyon kadar zeytin ağacı bulunmaktadır. İldeki zeytin üretimi, ülkedeki toplam zeytin üretiminin % 8'i kadardır. Halbuki bu oran 2002 yılında %10.7'dir. Balıkesir Ovası, Gönen Ovası, Susurluk Ovası ve Edremit Ovası ilin başlıca üretim yerleridir. Gönen ovasının başlıca ürünü ise pirinçtir. İlde devekuşu ve domuz çiftlikleri de bulunmaktadır. İldeki domuz çiftliği, Türkiye'deki son domuz çiftliğidir. Merkez, Havran, İvrindi, Susurluk, Manyas ve Savaştepe ilçelerinde peynir ve yoğurt mandıraları yaygındır.

3.7. İKLİM & BİTKİ ÖRTÜSÜ

Balıkesir'de Marmara, Akdeniz ve kara ikliminin etkisi görüldüğünden, ilin bir bölgesindeki bitkiler, diğer bölgesinde görülmez. Yüzölçümünün yüzde 30'u (650 bin hektar) ormanlıktır. Ormanlar daha çok Dursunbey, Sındırgı, Edremit, Burhaniye ve Balya bölgesinde zengindir. İlin % 32'si mera ve çayırılıktır. Arazinin % 23'ü ekime müsaittir. % 15'i ise zeytinlik, sebze ve meyve bahçesidir. Ege kıyılarında 300 m yüksekliğe kadar makilere rastlanır. Edremit bölgesi ise 500 metreye kadar zeytinliklerle kaplıdır. Daha yukarılarda kara ve kızılğaç ormanları vardır. Balıkesir'de üç iklim bir arada görülür. Ege kıyılarında Akdeniz, kuzeyde Marmara ve iç bölgelerde kara iklimi hüküm sürer. Kıyılarda yaz ve kış arasındaki ısı farkı azdır. İç kısımlarda ise bu fark büyüktür. Dağlık doğu bölgede kışlar sert ve yazlar serin geçer. Senelik yağış miktarı 540 - 740 mm arasındadır. Savaştepe Marmara ve Ege bölgesinin iklimi altındadır. İlçede yazları kurak ve sıcak kışları soğuk ve yağışlı geçer. Ortalama 700–800 mm yağış almaktadır. Bitki örtüsü olarak fakirdir. Genel bitki örtüsü makidir. İlçenin verimli ormanları doğusu ve

güneyinde yer almaktadır. İlçede çok çeşitli bitki türleri bulunmakla beraber çam ve meşe ağaçları çoğunluktadır.

3.8. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İl, tek merkezli büyüme modeli yerine dengeli büyüme modelini seçerek bu kalkınma planına ilçeleri de dahil etmiştir. İlde Anadolu Kapları sıfatına sahip 16 şirket, 2003 yılı istatistiklerine göre de Sanayi siciline kayıtlı 467 kuruluş vardır. Balıkesir, devletin en fazla mülk sahibi olduğu ildir. Balıkesir Türkiye'nin gelişmiş illerinden biridir. 2001 yılı verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde yüzde 1,5'lik paya sahip olan Balıkesir, iller sıralamasında 13. büyük ekonomidir. 2000 yılındaki GSYİH'si 2.429.091.750 TL olup kişi başına düşen milli gelir ise 2005 dolardır.

3.9. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

3.9.1. TESCİLLİ KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZ

Planlaman alanında tescilli korunması gereken taşınmaz bulunmamaktadır. Planlama alanının doğusunda plan sınırları dahilinde 1. Derecede ve 3. Derecede Arkeolojik Sit Alanının bulunduğu gözlenmektedir.

3.9.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

Planlama alanı marmara denizine kıyı bulunmakta olup, marmara denizinde yaşanan müsilaj durumları nedeniyle Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile; Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilmiştir. Süreç devam ederken Danıştay 4. Dairenin 09.05.2024 tarih ve K.2024/2866 sayılı, K.2024/2867 sayılı, K.2024/2868 sayılı ve K.2024/2869 sayılı kararları ile iptal edilmiştir. Fakat planlama alanı 06.09.2024 tarih ve 8948 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile alan tekrardan "Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.



Karar Sayısı: 8948

Bazı alanların Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan edilmesine ilişkin 4/11/2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararında değişiklik yapılmasına dair ekli Kararın yürürlüğe konulmasına, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesi gereğince karar verilmiştir.

6 Eylül 2024

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

6/9/2024 TARİHLİ VE 8948 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ
KARAR

MADDE 1- 4/11/2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının eki Kararın 2 nci maddesinin ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

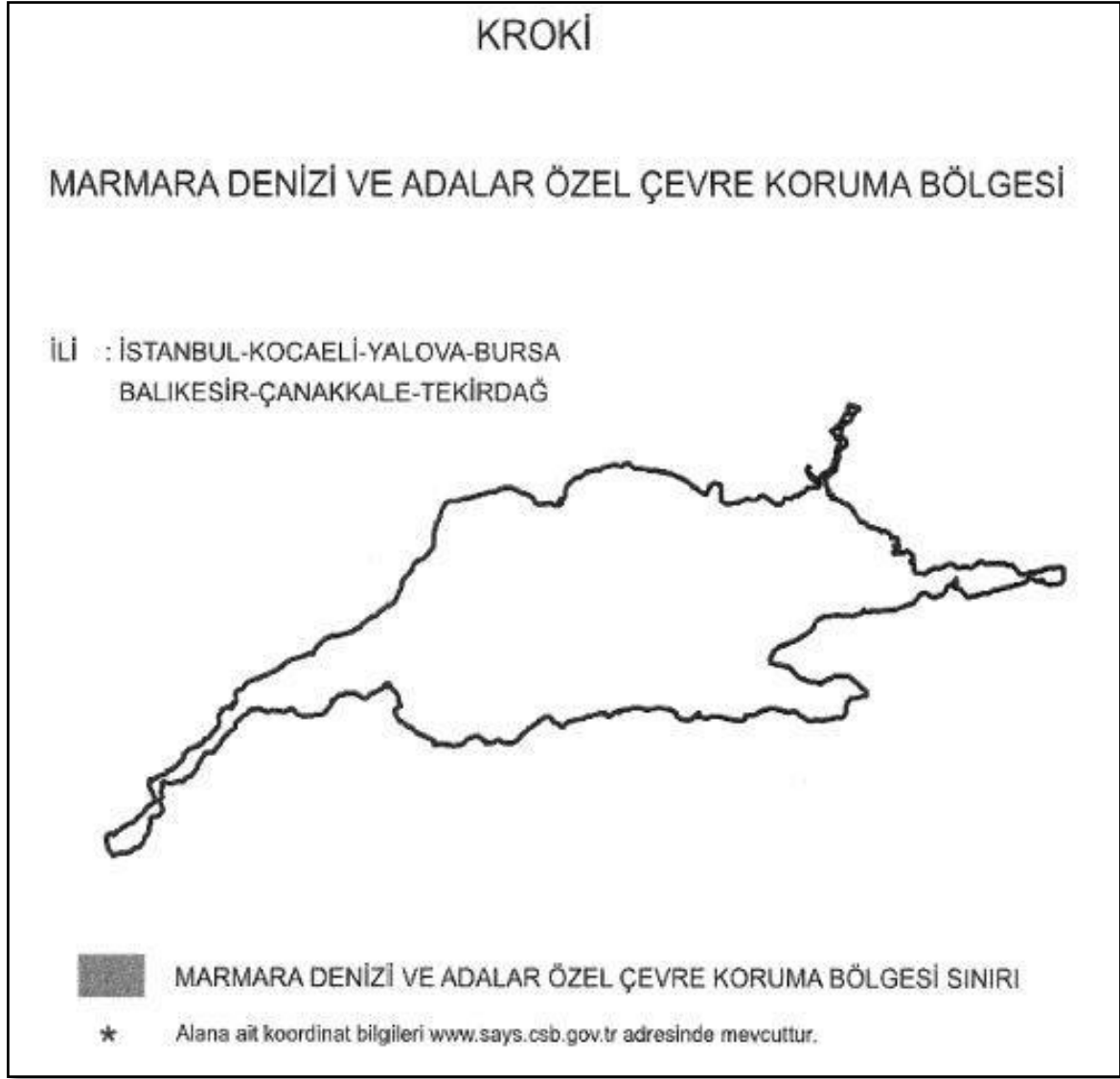
MADDE 2- Aynı Karara aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1- (1) İstanbul İli, Adalar İlçesi (Prens Adaları) ile Balıkesir İli, Erdek ve Marmara ilçeleri sınırları içerisinde 12/7/2024 tarihinden sonra onaylanan her ölçekteki plan, plan kararları ve bunlara göre hazırlanan projelerde, 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre yapılacak değerlendirme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir uygulama yapılamaz.

(2) Balıkesir İli, Yenice Mevkii, Çanakkale İli, Kumkent Mevkii ve Kumkale Deltası ile Tekirdağ İli, Uçmakdere Mevkiinde yer alan ve bu maddeyi ihdas eden Karar ile Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde sınır genişlemesi yapılan alanlarda her ölçekteki plan, plan kararları ve bunlara göre hazırlanan projelerde, 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre yapılacak değerlendirme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir uygulama yapılamaz.”

MADDE 3- Aynı Kararın eki kroki ekteki şekilde değiştirilmiştir.

HARİTA-25: ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ KARARI



HARİTA 26: MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI

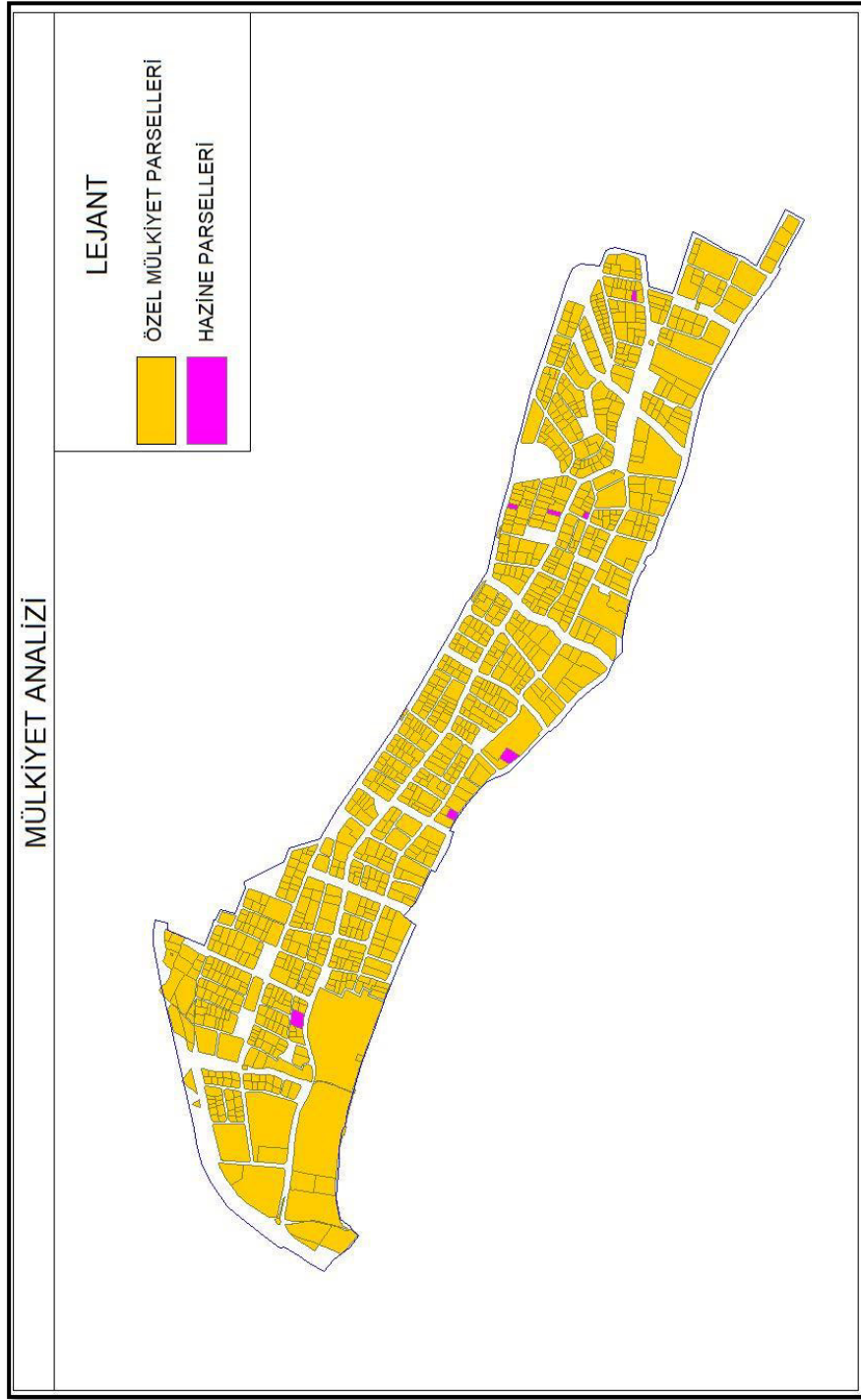
3.10. YAPI YASAKLI ALAN

Planlama alanı sınırları dahilinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde herhangi bir risk oluşturacak yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.11. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanında; 7 adet hazine parseli mülkiyetinde, 1043 adet özel mülkiyete ait toplam 1050 adet parsel bulunmaktadır.

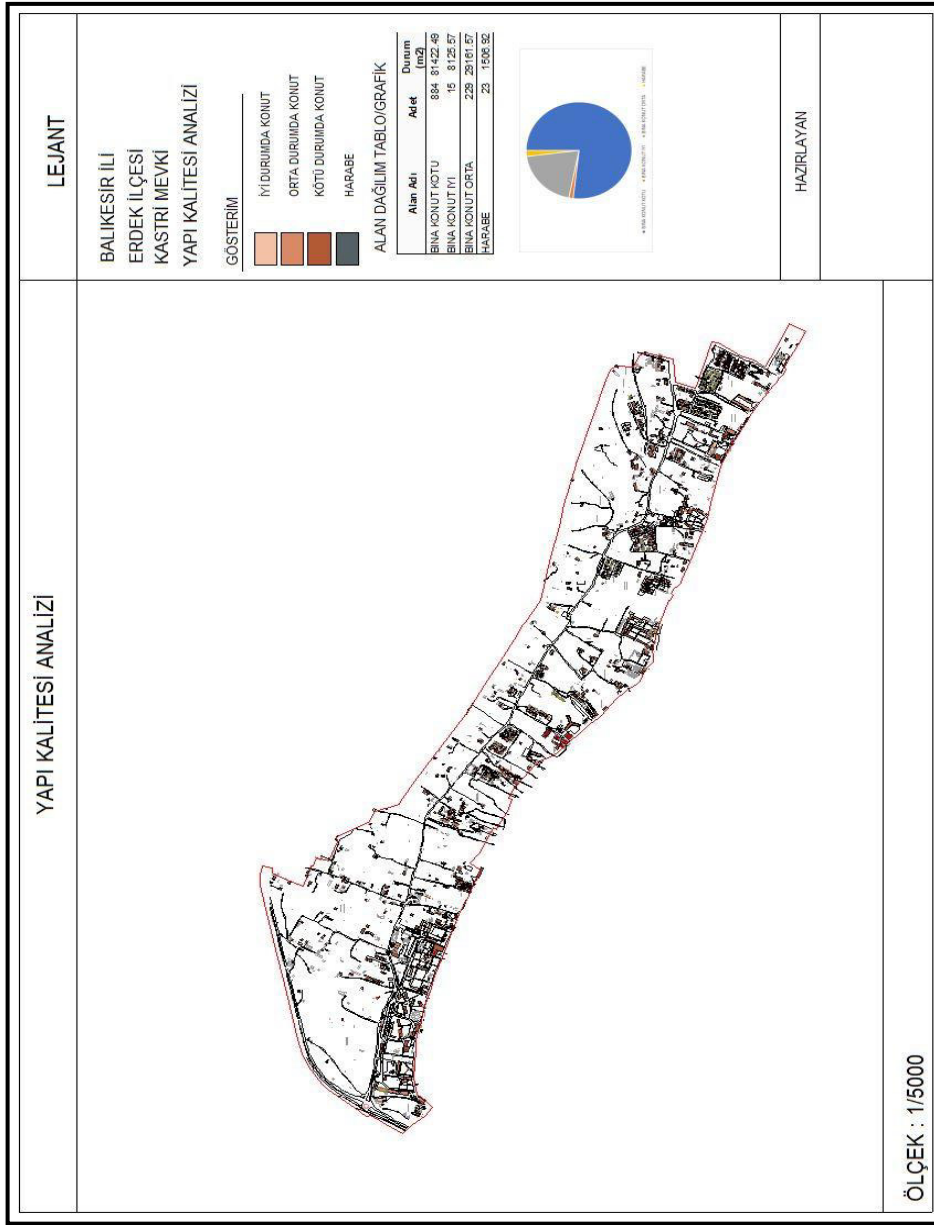
Alan Adı	Adet	Durum (m2)
OZEL MULKİYET	1043	1712095.02
HAZINE PARSELİ	7	9022.72



3.12. YAPI KALİTESİ ANALİZİ

Erdek İlçesi Kastri mevkinde bulunan yapılara ilişkin hazırlanan yapı kalitesi analizinde 23 Adet Harabe, 15 adet İyi, 884 adet kötü, 229 adet Orta Binalar bulunmaktadır.

Alan Adı	Adet	Durum (m2)
BINA KONUT KOTU	884	81422.49
BINA KONUT İYİ	15	8125.57
BINA KONUT ORTA	229	29161.57
HARABE	23	1506.92

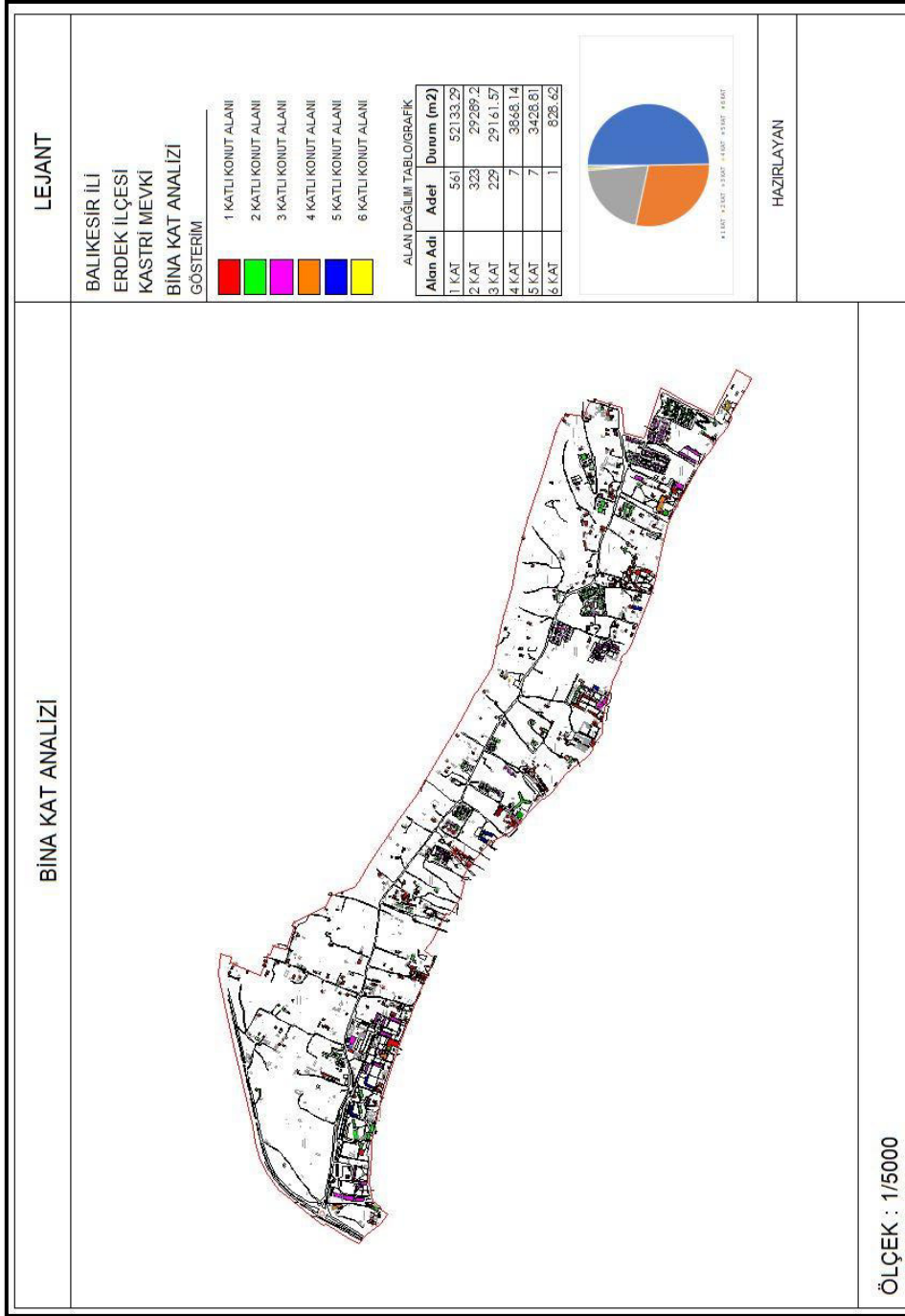


HARİTA 28: YAPI KALİTESİ ANALİZİ

3.13. KAT ANALİZİ

Erdek İlçesi Kastri mevkinde bulunan yapılara ilişkin hazırlanan bina kat analizinde 1 katlı yapılar 561 adet, 2 katlı yapılar 323 adet, 3 katlı yapılar 229 adet, 4 katlı yapılar 7 adet, 5 katlı yapılar 7 adet, 6 katlı yapılar 1 adet toplamda 1128 adet yapı olduğu anlaşılmıştır.

Alan Adı	Adet	Durum (m2)
1 KAT	561	52133.29
2 KAT	323	29289.2
3 KAT	229	29161.57
4 KAT	7	3868.14
5 KAT	7	3428.81
6 KAT	1	828.62

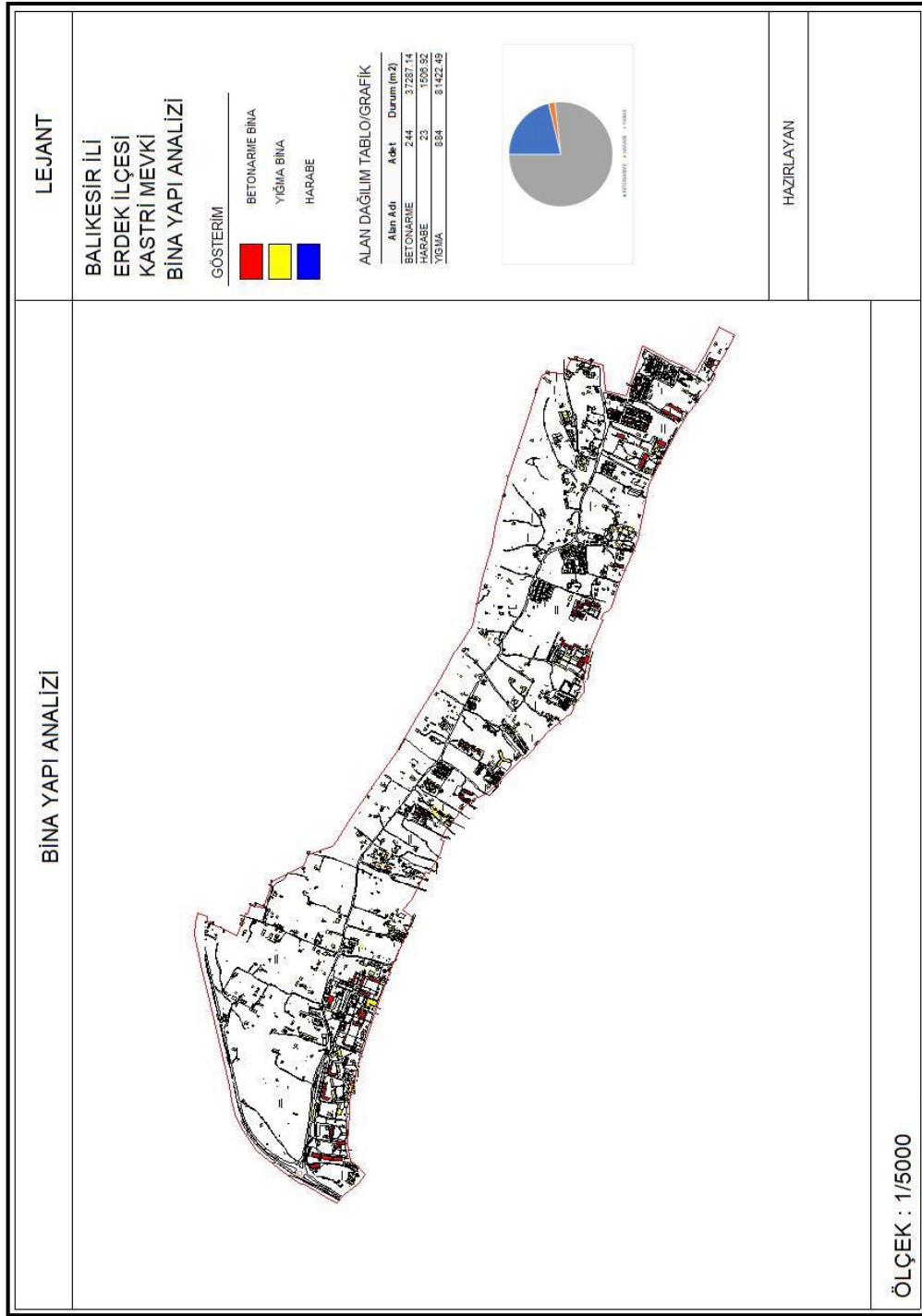


HARİTA 29: BİNA KAT ANALİZİ

3.14. BİNA YAPI ANALİZİ

Erdek İlçesi Kastri mevkinde bulunan yapılara ilişkin hazırlanan Bina Yapı Analizinde 884 adet yığma 244 adet betonarme, 23 adet harabe yapıların bulunduğu tespit edilmiştir.

Alan Adı	Adet	Durum (m2)
BETONARME	244	37287.14
HARABE	23	1506.92
YIGMA	884	81422.49

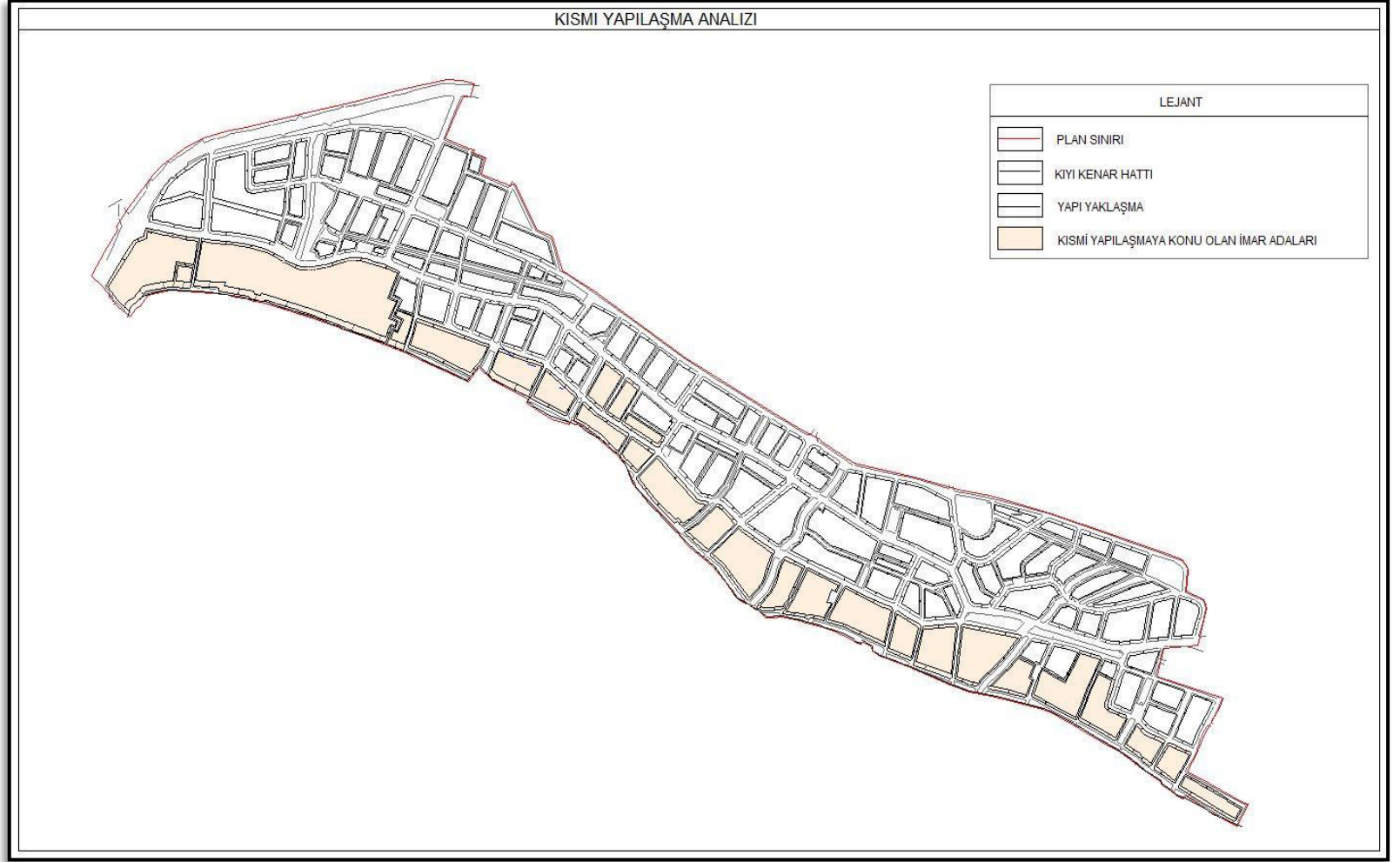


HARİTA 30: BİNA YAPI ANALİZİ

3.15. KISMİ YAPILAŞMA

İller Bankası Genel Müdürlüğünün 22.06.1994 tarihli ve 3758 sayılı yazısında; "Kıyı Kenar çizgisinden itibaren kara yönündeki 100 metrelik bant içinde bulunan imar adalarında kısmi yapılaşma bulunduğundan onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerli olup sahil şeridinde bir düzeltme yapılmaya gerek görülmemektedir." denmektedir. Ocaklar mahallesinde kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 100 metre içerisinde kısmi yapılaşmaya konu olan imar adalarına ilişkin analiz çalışması hazırlanmıştır.

KİSMİ YAPILAŞMA ANALİZİ



HARİTA 31: KİSMİ YAPILAŞMA ANALİZİ



İLLER BANKASI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sermayesi: 1.200.000.000.000 - TL YÖNETİM MERKEZİ: ANKARA
ADRES: Atatürk Bulvarı No: 21 Posta Kod No: (06053) ANKARA
TELGRAF ADRESİ: İLBANK - ANKARA
TELEKS: 42 723 gnmr tr - 42 724 iba tr
TELEFAKS: 312 29 89 - 310 74 59
SANTRAL: 310 31 41 (30 Hat)

İ.İ.İ. DİREKTESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA

MÜDÜRLÜĞÜ

22.6.1994

NO:

B.09.2.İB.0.12.00.05-3758
Erdek (Balıkesir)
Kıyı Uyarlaması

67055

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Erdek/BALIKESİR

İLGİ : 11.2.1993 gün ve 174 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve eki 5.2.1993 gün ve 16 sayılı Belediye Meclis Kararı ile, mücavir alanlardaki Ocaklar ve Narlı Köylerini de içeren kentinin imar planında 3830 sayılı kıyı kanunu uyarınca uyarlama yapılması istenmektedir.

Konu; imar planının kıyı kesiminde; daha önce Belediyemize ve Bankamıza yerinde yapılan etüdler ile söz konusu Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri göz önünde tutularak incelendi. (Kıyı Kanunu'nun Uyarlamasına Dair Yönetmelik'in Mad.1; b bendi uyarınca) Buna göre 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planında;

Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönündeki 100 metrelik bant içinde bulunan imar adalarında kısmen yapılaşma bulunduğundan, onaylı imar planındaki sahil geride geçerli olup, sahil gerisinde bir düzeltme yapılmasına gerek görülmemektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederiz.

Fenîş Malne

27.6.1994

Başk.

Harun

27/6/1994

U

Erol KÖSEBALABAN
İm.Pl.Da.Bşk.

Dursun YAVAŞ
Başkan Yrd.

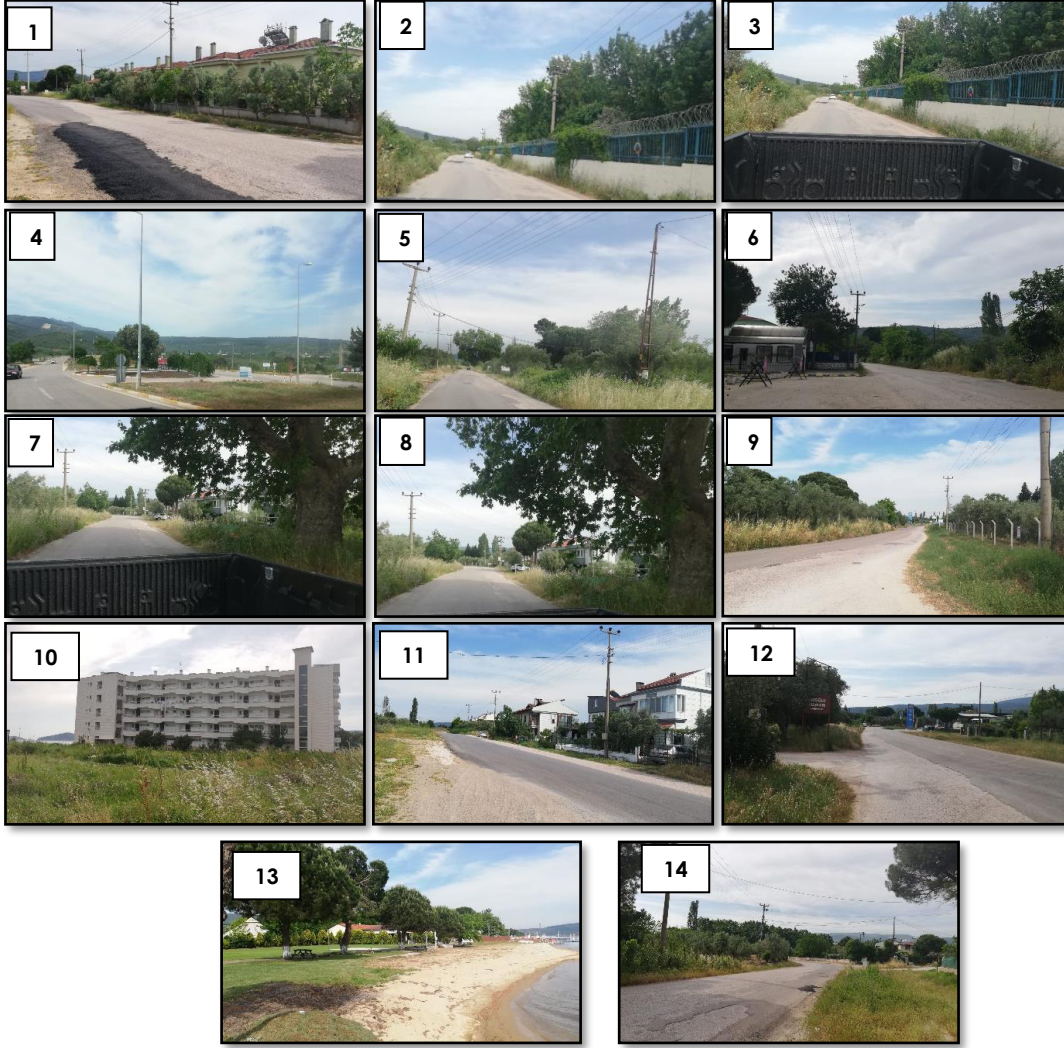
ERDEK	YANLIĞI
27 06 94	
699	

Yazılacak cevaplarda bu mektubumuzun tarih ve sayısının aynen gösterilmesi.

HARİTA 32: KISMİ YAPILAŞMA KARARI

3.16. ALAN FOTOĞRAFLARI

Erdek İlçesi Kastri mevkiine ait fotoğraflar;



HARİTA 33: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

Balıkesir İli Erdek İlçesi, Erdek Merkez, Hamamlı Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi, Kastri Mevkii, Ocaklar Mahallesi, Narlı Mahallesi sınırları dahilinde alınan kurum görüşleri aşağıda özetlenmiştir.

1. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığının 18.11.2022 tarih ve 2652815 sayılı yazısında ; kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denmektedir.

2. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü elektronik Dairesi Başkanlığının 05.12.2022 tarih ve 11295 sayılı yazısında; Tekirdağ çorlu Atatürk Havalimanının yaklaşık 44 NM güneyinde yer alan söz konusu sahalarda imar planı güncelleme çalışması yapılmasının ülkemiz AIP'sinde yer alan mevcut usullerimiz ile

kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik sistemleri açısından sakıncasının olmayacağı değerlendirilmiştir." denmektedir.

3. Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 3149298 sayılı yazısında " 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir." denmektedir.

4. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 29.11.2022 tarih ve 1009135 sayılı yazısında "Yapılan incelemede imar planlaması yapılacak kesimin 1/1000 Ölçekli projeleri olan Erdek-Bandırma İl Yolu, Erdek Çevre Yolu Erdek-Narlı il yollarının bazı kesimlerde ve 1/25000 Ölçekli Kapıdağ yarımadası Km: 95+500-108+500 arasında muhtelif kesimlerde kesiştiği anlaşılmıştır. 1/1000 Ölçekli projesi bulunan güzergahların projeleri ve kamulaştırma sınırları yazımız ekinde gönderilmektedir. İmar planlarında mevcut kavşak ve yanyollara göre imar yollarının planlaması, ekte gönderilen kamulaştırma sınırlarımız içinde planlama yapılmaması gerekmektedir. 1/25000 Ölçekli kılavuz plan eksenimizden 50m. Sağ 50 m. Sol olacak şekilde 100 m'lik koridorda herhangi bir planlama yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca Karayoluna giriş ve çıkışların 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan 15 Mayıs 1997/22990 değişiklik 06/01/1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında sağlanması kaydıyla söz konusu planlamanın İdareimizce sakıncası bulunmamaktadır." denmektedir. Planlama alanında Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün belirlemiş olduğu kamulaştırma sınırı plana işlenmiştir.

5. Balıkesir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 14.11.2022 tarih ve 00079969455 sayılı yazısında " 3194 sayılı imar kanunun 8. Maddesi ve bahsi geçen yerleşim alanlarının özel çevre koruma bölgesi ilan edilmesi nedeniyle 2017/01 sayılı korunan alanlarda yapılacak imar planı teklifi usul ve esaslarına dair genelge kapsamında imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere kurum görüşü sorulmuş olup müdürlüğümüzden herhangi bir görüş belirtilememiştir". denmektedir.

6. Balıkesir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 15.11.2022 tarih ve 4207363 sayılı yazısında; İlgili yazınız eklerinin incelenmesi neticesinde mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlığımızca planlanan Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine yada yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı), Sıvı Gaz Depolanması olduğu görülmemekte, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlığımız sorumluluk

alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerekmektedir." denmektedir.

7. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 3206124 sayılı yazısında "a) Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Kastrı Mevkii ile Hamamlı, Ocaklar ve Narlı Mahallerinde yürürlükte bulunan imar planlarının 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş olan herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde kalmadığı ve söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmadığı, b) Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Merkez ve Karşıyaka Mahallelerinde yürürlükte bulunan imar planlarının bir kısmının, Balıkesir Marmara Güneyi Adalar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları içerisinde yer aldığı, ilgi yazılar ekinde iletilen imar planlarında söz konusu alanların "Ticaret Turizm Alanı", "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Park ve Dinlenme Alanları" kullanımlarına ayrıldığı tespit edilmiş olmakla birlikte, Bakanlığımızca 17.02.2016 tarihinde onaylanmış olan ve söz konusu KTKGB'nin    KB olarak ilanı akabinde  evre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 14.10.2022 tarihli ve 4789526 sayılı Makam Olur'u ile yeniden y r rl ğ e konulan Balıkesir Marmara Güneyi Adalar KTKGB 1/25000  l ekli Nazım İmar Planında, "Eko Turizm Alanı" ve "Doğal Karakteri Korunacak Alan" kullanımlarında bulunduğu ve c) Balıkesir Marmara Güneyi Adalar KTKGB 1/25000  l ekli Nazım İmar Planında "Bu plan kapsamında kalan alanlarda, onama tarihinde yürürlükte olan ilgili mevzuata uygun olarak onaylanmış ve herhangi bir sebeple iptal edilmemiş imar planları, mevzii imar planları ve köy yerleşme planları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz." hükümlerinin yer aldığı hususları tespit edilmiştir. Bu kapsamda, Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Merkez ve Karşıyaka Mahalleleri imar planlarının Balıkesir Marmara Güneyi Adalar KTKGB 1/25000  l ekli Nazım İmar Planı kararları esas alınarak düzenlenmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim." denmektedir.

8. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı yatırımları Genel Müdürlüğünün 02.12.2022 tarih ve 1904 sayılı yazısında " Bandırma Askeri Havalimanı mania Planı sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda milli savunma bakanlığından temin edilecek bandırma askeri havalimanı mania planı doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir." Denmektedir.

9. Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 99 sayılı yazısında "Yetkili idarelerce onaylanacak olan İmar Planları yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımali ve İmar planı ana kararlarını bozmamalı sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde

sağlamalıdır. Söz konusu alanda gerçekleştirilecek tüm projelerin inşaat aşamasında çalışan işçilerden; evsel atıksu, katı atıklar, inşaat atıkları ve tehlikeli atıklar gibi bertaraf edilmesi gereken atıkların oluşumu söz konusu olacaktır.

Gerçekleştirilen projelerin işletme aşamasında evsel atıklar, genel tehlikeli atıklar, tıbbi depolama alanları ve izole alanlar gibi alanlardan kaynaklanan atıkların yönetilmesi ilgili çevre mevzuatları doğrultusunda olmalıdır. İmar planları hazırlanacak bölge içinde İçme ve Kullanma Suyu olarak faydalanılan su kaynağı bulunması halinde; 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanununun 238 maddesi gereği "Su kaynaklarının etrafında tayin edilen ve sınırlandırılan koruma bölgeleri (Himaye mıntikaları) üzerinde konut yapılması, ekilmesi veya diğer herhangi bir şekilde kullanılması yasaktır." hükmüne uyulmalıdır. Söz konusu bölgede, çevre düzeni, toplum sağlığı ve kültür varlıklarının korunması için; olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisihhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmemelidir. İmar planları hazırlanan bölge içerisinde bulunan yada daha sonradan yapılacak olan Mezarlıklar ile ilgili faaliyetlerde; 19.01.2010 tarih ve 27467 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mezarlık Yerlerinin İnşaatı ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması kaydıyla herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

Ayrıca İl Sağlık Müdürlüğü'nün 769 sayılı yazısında " Müdürlüğümüz Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığı' nın 01.12.2022 tarih ve 1277 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması halinde, bahsedilen tüm imar planlarının yapılmasında/uygulanmasında tarafımızca herhangi bir sakınca bulunmamakta olup ayrıca; Erdek İlçesi, Merkez bölgesinde, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmak üzere, mülkiyeti Belediyenize ya da Maliye Hazinesine ait 500m2 inşaat alanına sahip uygun bir alanın, "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir." denmektedir.

10- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma İşletme Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih ve 25228 sayılı yazısında " şirketimize ait mevcut tesislerimizin korunması ve imar planı yapılacak alanların büyük olmasından dolayı belirlenmiş bölgelerde 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin trafo alanı olarak tahsis edilmesi şartı ile plan yapılmasında sakınca yoktur." denmektedir. Planlama alanında yazı ekinde gönderilen trafo alanları plana aynı şekliyle işlenmiştir.

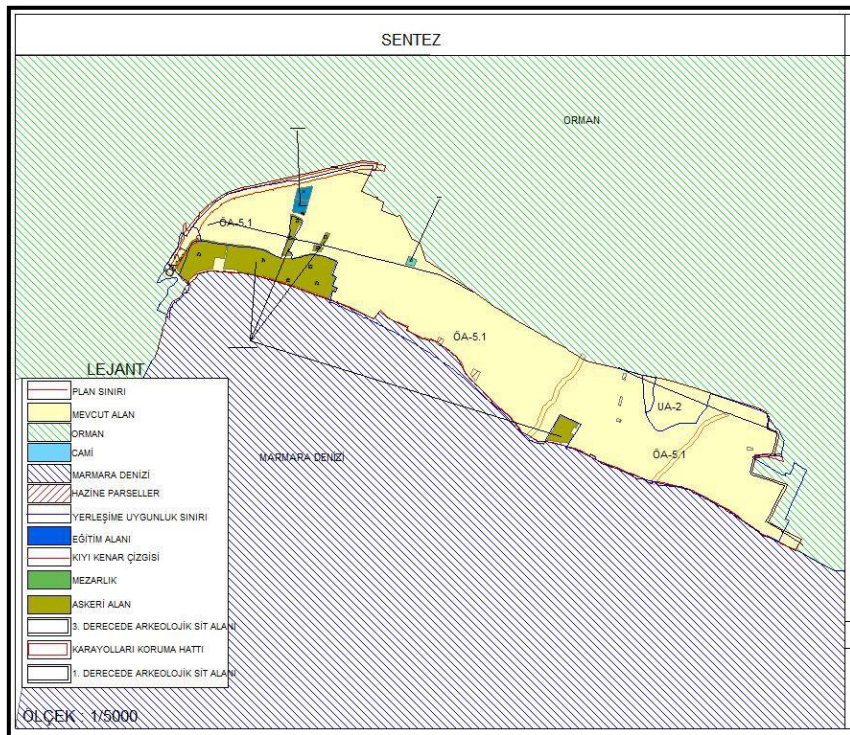
11-Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD. 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servisi Müdürlüğü'nün 381174 sayılı yazısında "Bahse konu alanda şu aşamada teşekkülümüze ait herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır." Denmektedir.

12- Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 6837764 sayılı yazısında; Balıkesir ili, Erdek ilçesi, Erdek Merkez, Hamamlı Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi, Kastri Mevkii, Ocaklar Mahallesi, Narlı Mahallesi sınırları dahilinde belirtilen orman alanlarının imar planı dışında tutularak planın güncellenmesi gerektiği belirtilmiştir."

13-Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 30.12.2022 tarih ve 1949548 sayılı yazısında " varsa Askeri Alanların Askeri Alan lejantı ile plana işlenmesi gerekmektedir" denmektedir.

5. BÖLÜM: SENTEZ

Planlama alanına konu olan alan 244 hektar yüzölçümüne sahiptir. Alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi İlan edilmesiyle birlikte mevcut imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelik Hükümlerine göre oluşturulması ve onaylatılmasına yönelik yapılan planlama çalışmasında altlık oluşturulması amacıyla sentez çalışması yapılmıştır. Bu çalışma yapılırken, Kanun ve Yönetmelik açısından alandaki etkiler, sınırlar, eşikler ve kurum görüşleri baz alınarak hazırlanmıştır.



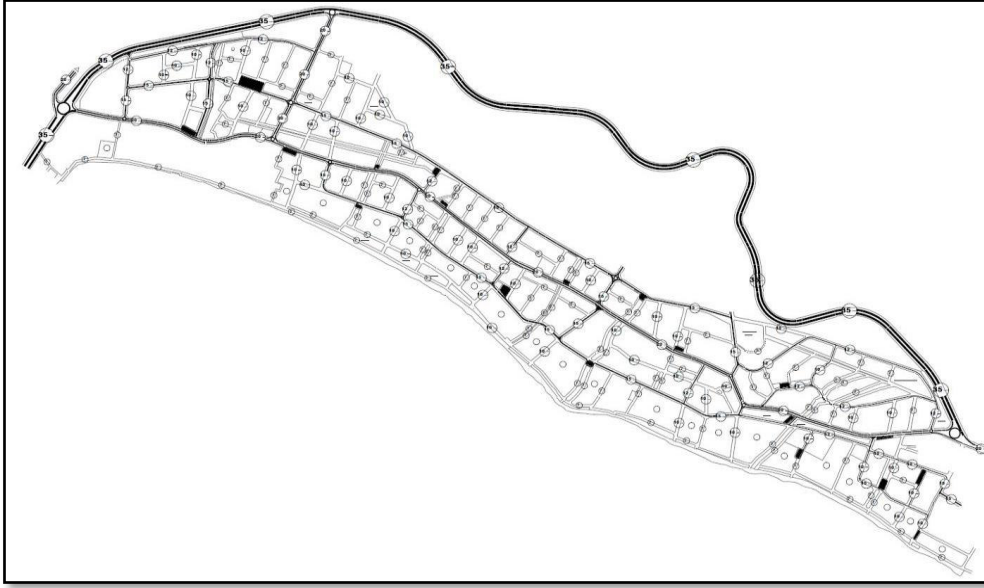
HARİTA 34: SENTEZ ANALİZİ

Planlama alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı gösterimleri doğrultusunda Kentsel Çalışma Alanları, İbadet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Enerji Üretim Tesis Alanı, Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar, Afet Tehlikeli Alanlar, Açık ve Yeşil Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımını Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar, Korunacak Alanlar, Teknik Altyapı Alanı-Ulaşım-Karayolları başlıkları altında plan dosyası hazırlanmıştır.

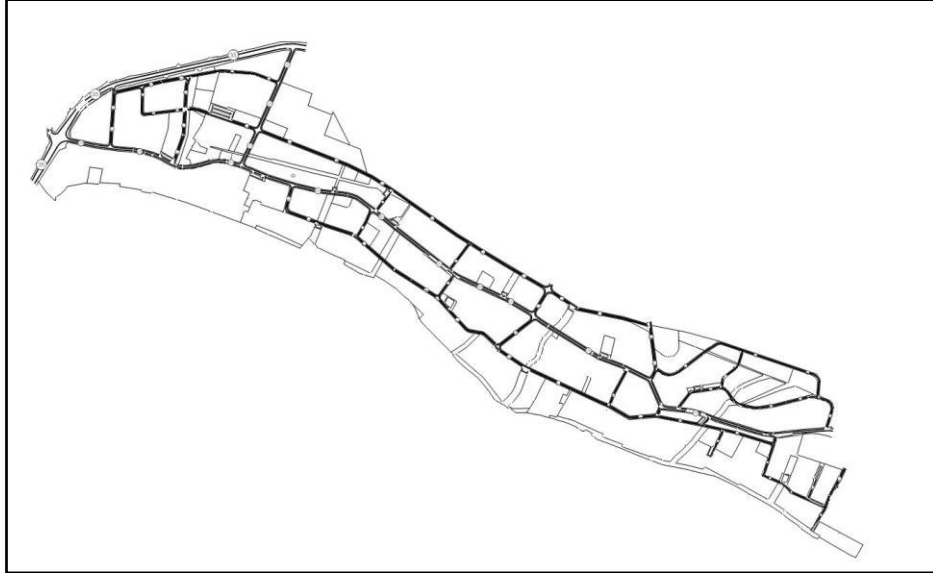
Alan Adı	Adet	Durum (m2)
ASKERİ ALAN	5	215776.95
BAKIM AKARYAKIT	1	4049.59
BHA	1	9156.09
KÜLTÜREL TESİS	1	6330.32
OTOĞAR	1	33362.3
PARK	35	183219.94
PAZAR ALANI	1	2690.28
TİCARET	2	16221.7
TİCARET TURİZM	2	40603.01
YÜKSEKÖĞRETİM	1	7179.17
TURİZM	10	382450.25
TİC TUR KONUT	35	988126.64
TEKNİK ALTYAPI	1	561.15
İBADET ALANI	1	3678.32
SPOR ALANI	1	56395.06
EGİTİM	1	7821.81
TARIM ALANI	1	25081.92
YOL	*	461551.23
TOPLAM	100	2444255.73

6.2.3. NAZİM İMAR PLANINDA ULAŞIM DURUMU

Planlama alanında Kastrı mevki Nazım İmar Planında 35 metre 1. Derecede yol, 20 metre, 15 metre ve 10 metre genişliğindeki 2. derecede yollarda alt ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilen ulaşım aksları ile uyumlu hale getirilerek plana işlenmiştir. Nazım İmar Planında 7 metre yaya yolları da gösterildiği anlaşılmıştır. Fakat günümüzde Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerinde yaya yolları bulunmadığından öneri Nazım İmar Planında 10 metre genişliğinde 2. Derecede yollardan daha küçük olan yollar planlanmamıştır.



MEVCUT NAZIM İMAR PLANI ULAŞIM DURUMU



ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI ULAŞIM DURUMU

6.2.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Kentsel çalışma alanları kent ekonomisinin yürütüldüğü mekânlardır. Kentin yeni modelinde toplanan artı ürünün yeniden değer kazanması önemli bir konu haline gelirken, kentin ekonomisinde artı emek ve bu emeğin eğitimi/donanımı önemli bir konu haline gelmiştir. Planlama alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı gösterimlerine uygun olarak Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında; Askeri Alan, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Pazar Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Turizm Tesisi Alanları ve Ticaret-Turizm-Konut Alanları yeniden düzenlenmiştir.

6.2.4.1. TİCARET TURİZM-KONUT ALANI

Planlama alanında Mevcut Nazım İmar Planında belirtilen TK alanları öneri Nazım İmar Planında toplamda 35 adet alanı **“Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TICTK)”** yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.



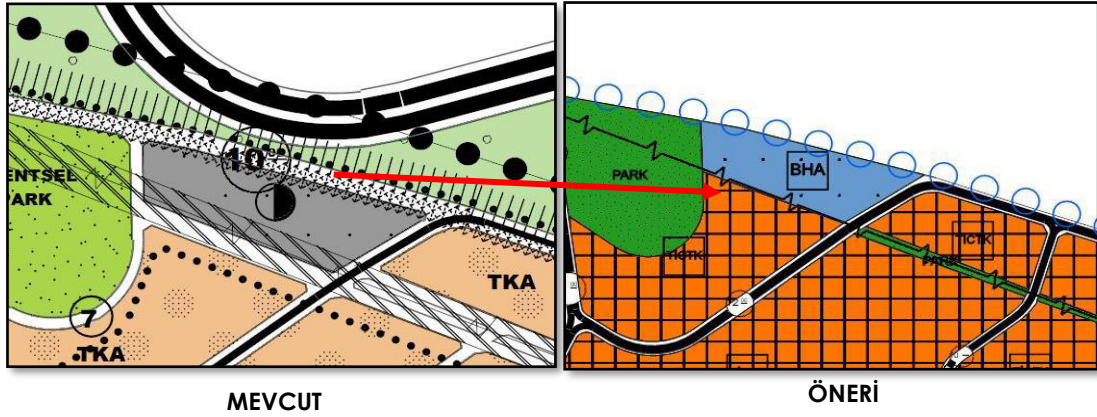
6.2.4.2. ASKERİ ALANLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yerleşimde yer alan toplamda 5 adet **“Askeri Alan”** Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı gösterimlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Alana ilişkin yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri alt ölçekli planda çözümlenecektir.



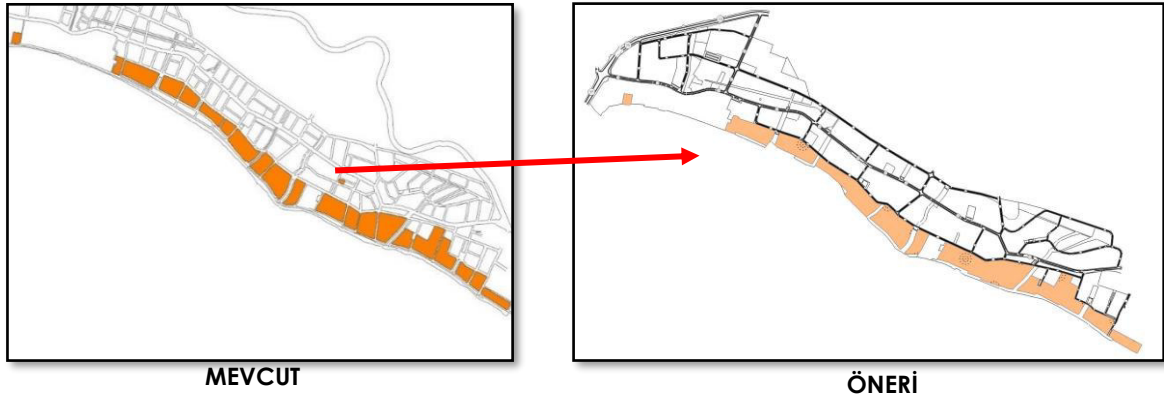
6.2.4.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Planlama alanında yerleşimin kuzeydoğusunda mevcutta yer alan Resmi Kurum Alanı alt ölçekli planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığından Öneri Nazım İmar Planında **“Belediye Hizmet Alanının”** olarak yeniden düzenlenmiştir.



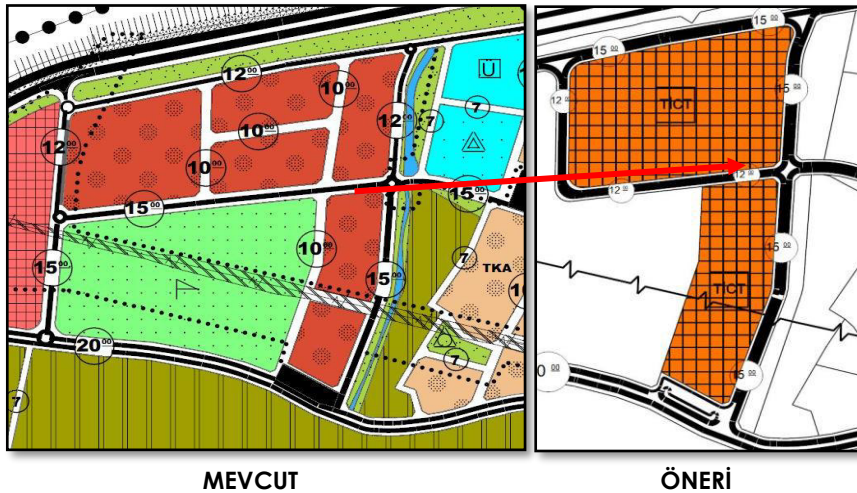
6.2.4.4. TURİZM ALANLARI

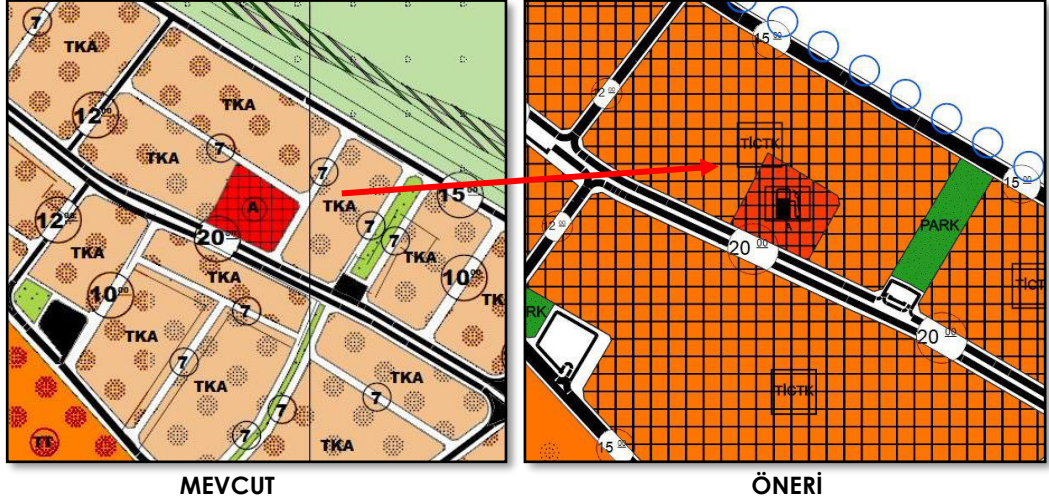
Planlama alanında Mevcut Nazım İmar Planında Turizm Alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Nazım İmar Planı Ek-1ç gösterimlerine uygun olarak öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında toplamda 10 adet “**Turizm Tesisi Alanı**” plan gösterimleri yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.



6.2.4.5. TİCARET-TURİZM ALANLARI

Planlama alanında Mevcut Nazım İmar Planında Ticaret-Rekreasyon Alanı olarak planlı bölgeler Öneri Nazım İmar planında yeniden düzenlenerek toplamda 2 adet “**Ticaret-Turizm Tesisi Alanı**” plan gösterimleri yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.





6.2.5. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

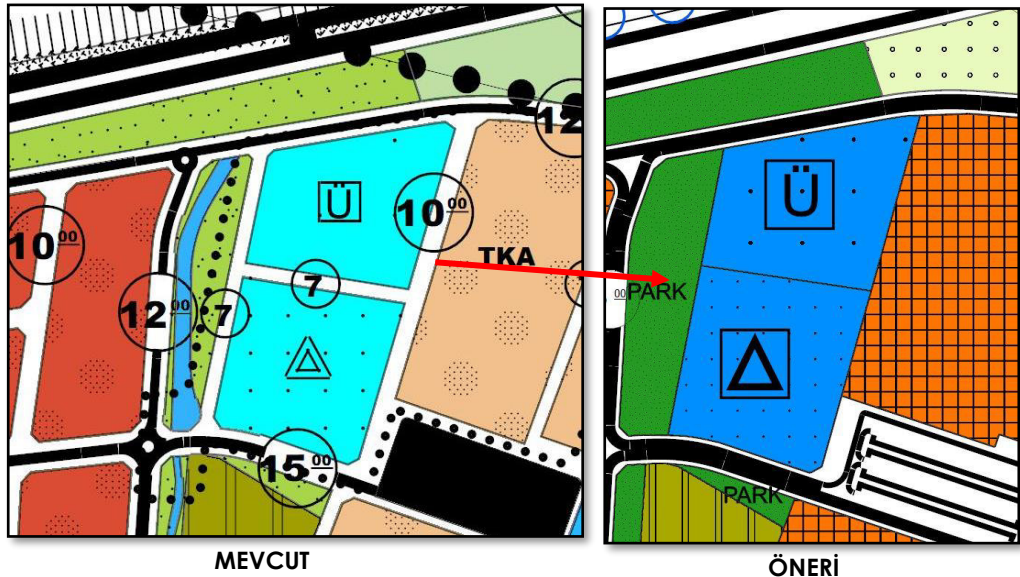
Planlama alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç gösterimleri doğrultusunda Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında Kültürel Tesis Alanı, Yükseköğretim Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Eğitim alanı yeniden düzenlenmiştir.

6.2.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planlama alanında mevcut Nazım İmar planında alanın kuzeybatısında yer alan “**Eğitim Tesis Alanının**” plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında Eğitim Tesis Alanının kullanım fonksiyonları, alana ilişkin yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri alt ölçekli Uygulama İmar Planında detaylı olarak anlatılacaktır.

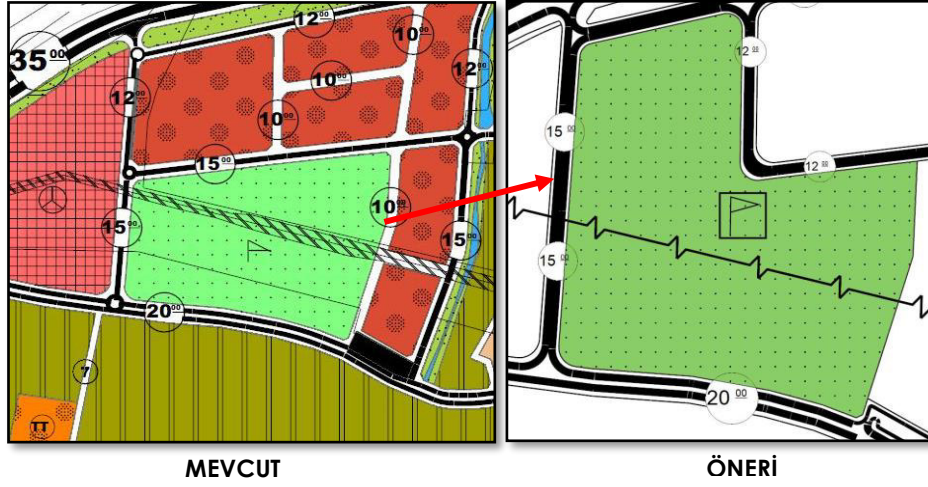
6.2.5.2. YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI

Planlama alanında mevcut Nazım İmar planında Eğitim Tesis Alanının kuzeyinde yer alan “**Yükseköğretim Tesis Alanının**” plan gösterimleri öneri Nazım İmar Planında yeniden düzenlenmiştir.



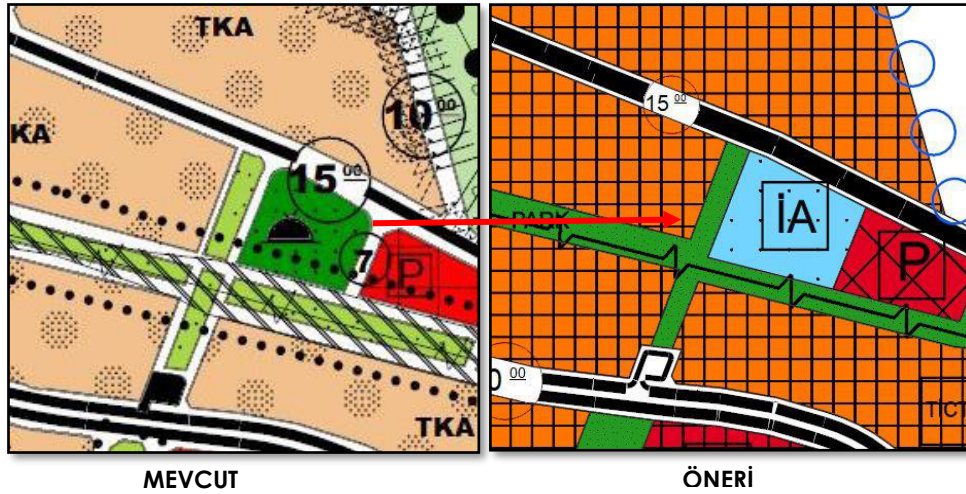
6.2.5.3. SPOR ALANI

Planlama alanında mevcut Nazım İmar planında alanın batısında yer alan “Spor Tesisi Alanının” plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.



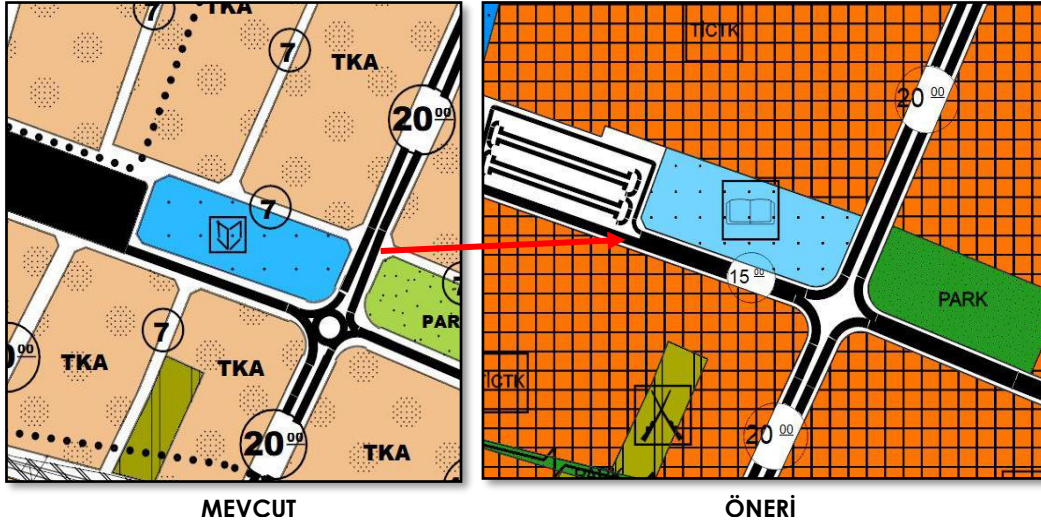
6.2.5.4. İBADET ALANLARI

Planlama alanının mevcut Nazım İmar planında toplamda 1 adet “İbadet Alanının” plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.



6.2.5.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

Planlama alanında mevcut Nazım İmar Planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak planlı alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım imar planı gösterimlerinde bulunmadığından öneri Nazım İmar Planında “Kültürel Tesis Alanı” olarak plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.



6.2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

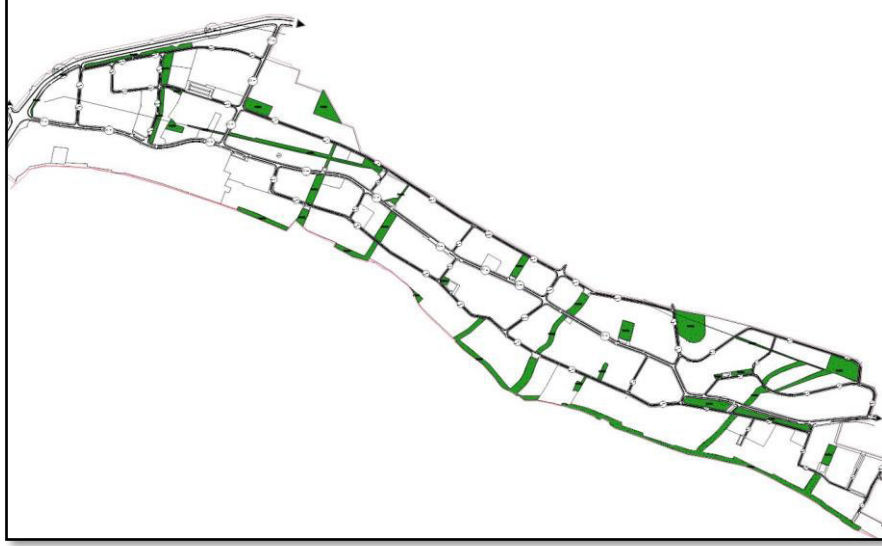
Kent ekolojisinin sürdürülebilir olması için açık alanlar ve özellikle yeşil alanlar her zaman önem kazanmıştır. Kentlerden kaynaklı kirliliğin önüne geçilmesi ve kentlinin kendi yarattığı kirlilikten en az etkilenmesi için Açık Yeşil Alanlar her zaman önemli bir konu olmuştur.

6.2.6.1. PARK ALANLARI

Planlama alanında mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında iç yolların (yaya yolları) yoğun olarak gösterilmesi sebebiyle küçüklü/büyükü olarak planlanan Park Alanları öneri Nazım İmar Planında Revizyon plan kapsamında 2. Derecede yollarında düzenlenmesi ile “Açık ve Yeşil Alanlar” yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.



MEVCUT

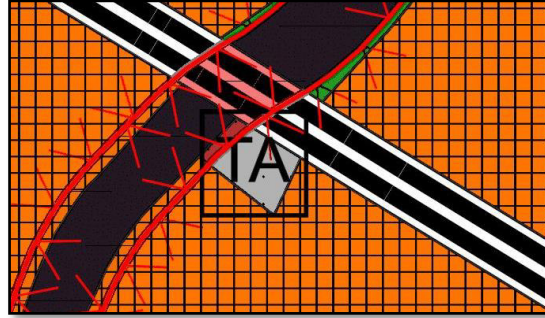


ÖNERİ

6.2.7. SU- ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

6.2.7.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Planlama alanında alt ölçekli Uygulama İmar Planında Trafo Alanı lejantı ile planlı olan imar adası öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Teknik Altyapı Alanı**” olarak planlanmıştır.



ÖNERİ TEKNİK ALTYAPI ALANI

6.2.8.KARAYOLLARI-TEKNİKALTYAPI-ULAŞIM

6.2.8.1. OTOGAR ALANI

Planlama alanında mevcut Nazım İmar Planında yer alan “**Otogar Alanı**” Öneri Nazım İmar Planında plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.



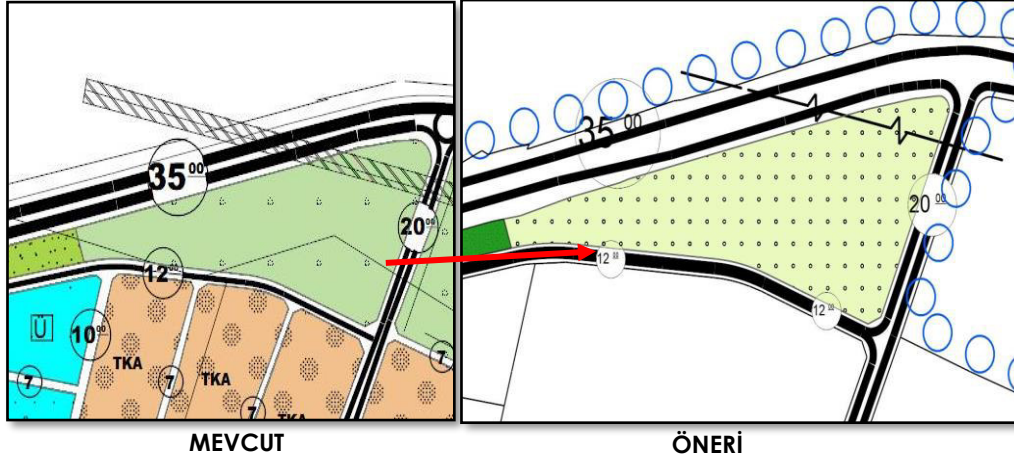
MEVCUT

ÖNERİ

6.2.9. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

6.2.9.1. TARIM ALANI

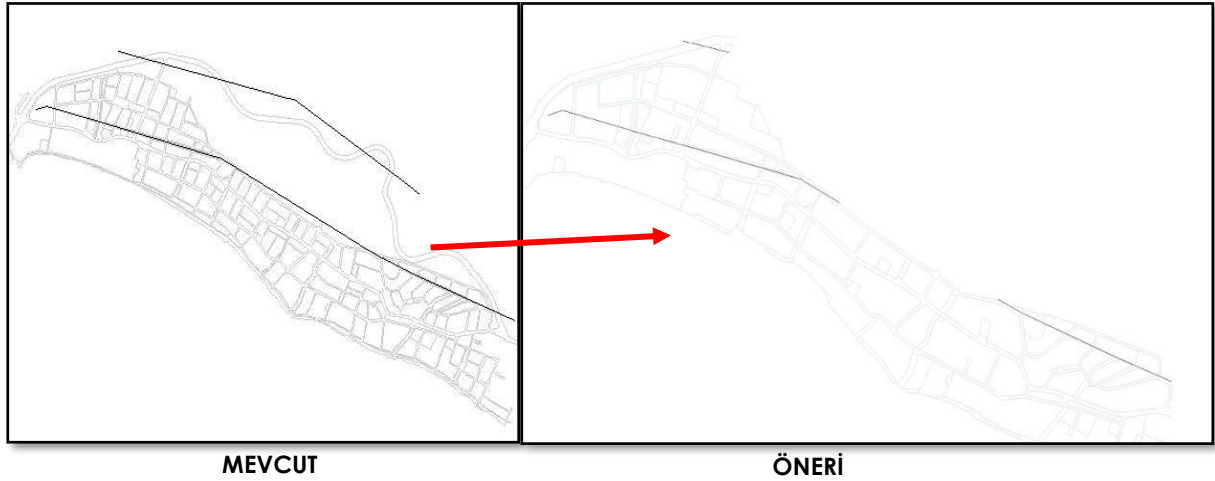
Planlama alanında mevcutta yer alan “**Tarım Alanı**” Öneri Nazım İmar Planında plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.



6.2.10. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI

6.2.10.1. ENERJİ NAKİL HATTI

Planlama alanında mevcutta yer alan “**Enerji Nakil Hattı**” Öneri Nazım İmar Planında da gösterilmiştir.



6.2.11. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

6.2.11.1 TAŞKINA MARUZ ALAN

Planlama alanında alt ölçekli planda yer alan Taşkın alan üst ölçekli Nazım İmar Planında “**Taşkına Maruz Alan**” olarak planlanmıştır.

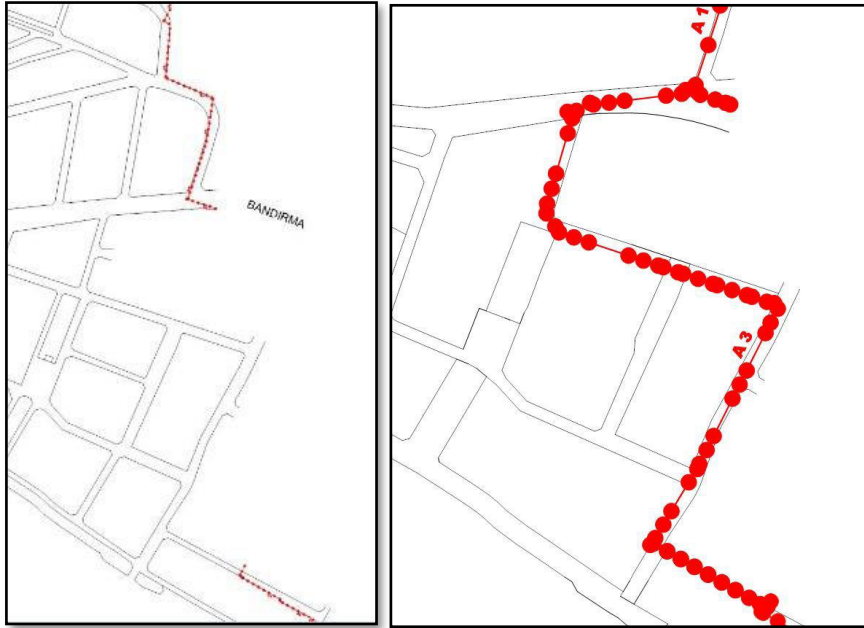


ÖNERİ

6.2.12. KORUNACAK ALANLAR

6.2.12.1. 1. DERECEDE VE 2. DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALAN

Planlama alanının doğusunda plan onama sınırı içerisinde “**1. Derecede ve 3. Derecede Arkeolojik Sit Alanı**” Öneri Nazım İmar Planına İşlenmiştir.



1.DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALANI 3.DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALANI

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında Bakanlığın yürürlükte bulunan Ocaklar Uygulama İmar Planı dikkate alınarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1 d Uygulama İmar Planı gösterimlerine uygun olacak şekilde Askeri Alan, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı, Çocuk Bahçesi Alanı, Kapalı Spor Tesisi Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Ortaokul Alanı, Otel Alanı, Otogar, Park Alanı, Pasif yeşil Alan, Pazar Alanı, Tarımsal Alan, Ticaret Turizm Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret Turizm Alanı, Trafo Alanı, Yükseköğretim Alanının plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.

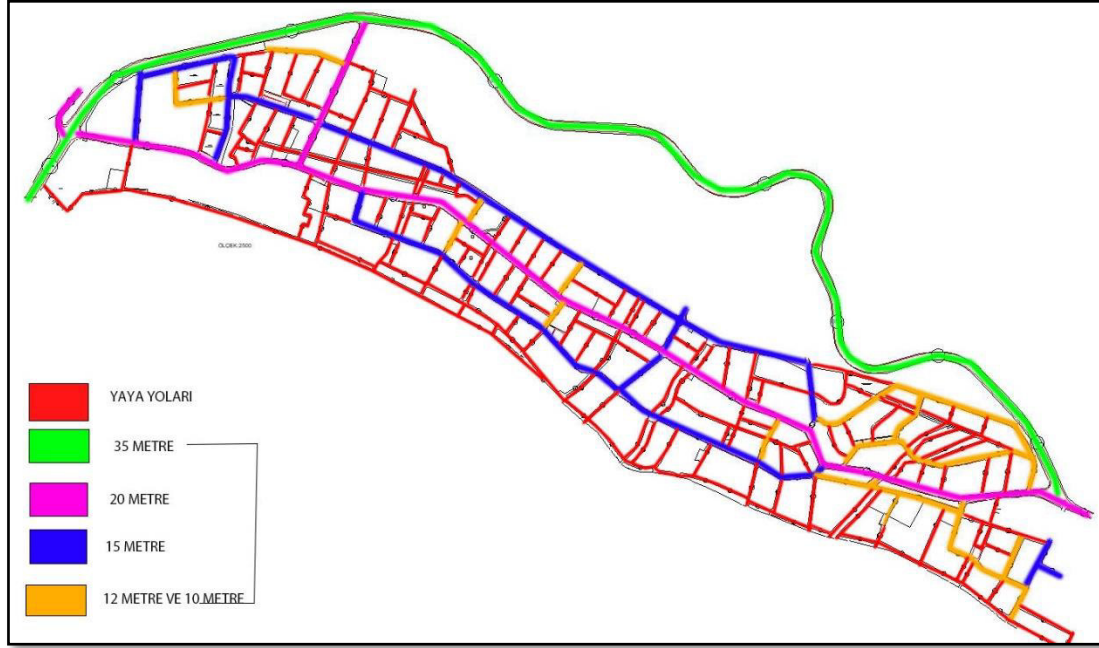
Alan Adı	MEVCUT		ÖNERİ	
	Adet	Durum (m2)	Adet	Durum (m2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	6901.03	1	6901.03
ASKERİ ALAN	5	165231.38	6	212620.65
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1	4037.75	1	4037.75
CAMİ	1	2602.7	1	2602.7
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	2	4286.91	2	4286.91
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	1	56382.71	1	56382.71
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	5402.62	1	5402.62
ORTAOKUL ALANI	1	7202.97	1	7202.97
OTEL ALANI	17	290627.7	21	357037.89
OTOGAR ALANI	1	33376.5	1	33362.3
PARK ALANI	52	136008.98	67	145409.99
PASİFYEŞİL ALAN	27	16713.95	26	16542.24
PAZAR ALANI	1	1987.72	1	1987.72
TARIMSAL ALAN	1	28484.3	1	25081.92
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	89	907881.76	89	908877.15
TİCARET ALANI	3	15683.35	3	15683.35
TİCARET TURİZM ALANI	5	34483.71	5	34483.71
TRAFO ALANI	17	1862.23	19	1944.14
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	1	7161.66	1	7161.66
YOL		736362.83	*	597267.69
TOPLAM	227	2462682.76	248	2444255.73

Planlama alanında yukarıda verilen alan dağılım tablosunda mevcut plan ile öneri plan arasında alan büyüklükleri açısından farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılıklar öncelikle mevcut planın koordinat sisteminin yerel olması, hazırlanan planın koordinat sisteminin ise ITRF olmasından dolayı dönüşüm işlemlerinden kaynaklı oluşmaktadır. Ayrıca planlama alanına ilişkin yapılan görüşmelerde mevcut planda T-K (Tercihli Kullanım Alanı), Park Alanı (Pasif Yeşil Alanlar, Meydan, Çocuk Bahçesi) gibi alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda uygun lejant ile tanımlanmasından dolayı plandaki alan dağılım farklılıkları ortaya çıkmaktadır. Plan bütününde 25.03.2022 onaylı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun lejant gösterimlerine dönüştürülmesi işlemi yapılmıştır. Planlama alanında plan niteliği açısından her ne kadar plan revizyonu yapılıyor olarak gözükmüş olsa dahi, alanda nüfus, yapılaşma koşulları ve mevcut onama sınırı dışında genişleme alanları oluşturulmasına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadığından alanda nüfus yoğunluğu ve sosyal donatı (Açık Yeşil Alanlar, Okul

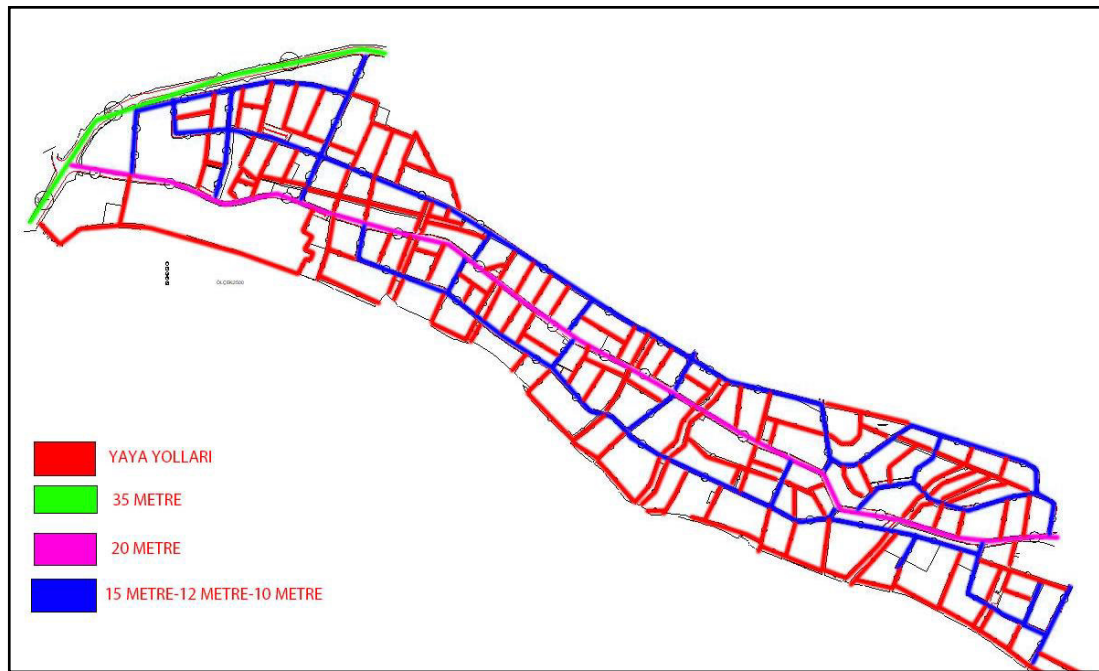
Alanları, Sağlık Alanları, Teknik Altyapı ve Sosyal Kültürel Alanları vb.) hesabı yapılmamıştır. Bundan dolayı ilave sosyal donatı alanları bırakılmamıştır.

6.3.1. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA ULAŞIM BAĞLANTILARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER

Planlama alanında 24 metre genişliğinde, 12 metre genişliğinde ve 10 metre genişliğinde taşıt yollarında ve 7 metre, 5 metre ve 3 metre genişliğinde yaya yollarında herhangi bir değişikliğe gidilmeyerek aynı şekliyle korunarak plana işlenmiştir.



MEVCUT



ÖNERİ



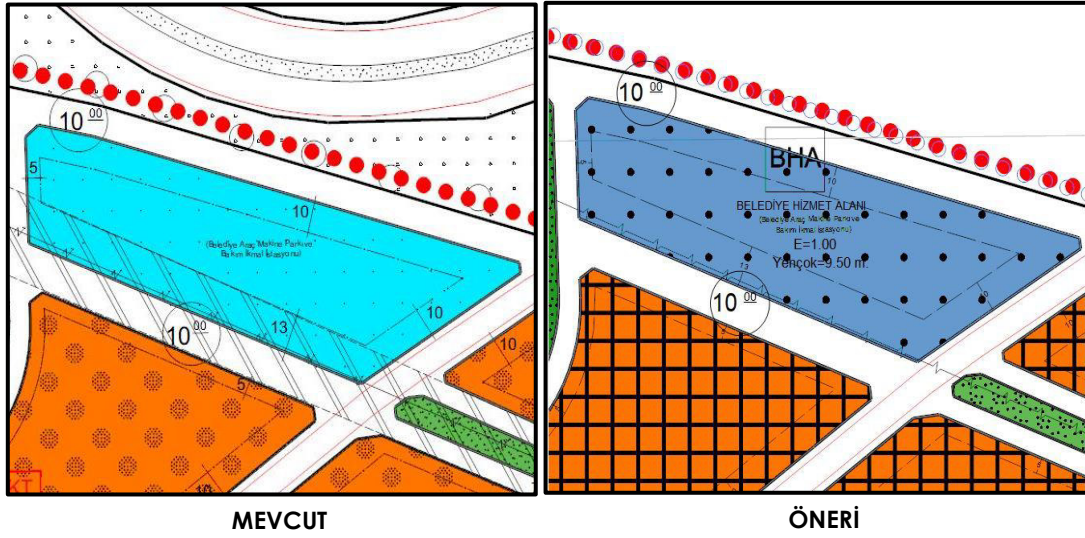
HARİTA 36: 1/1000 ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

6.3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Kentsel çalışma alanları kent ekonomisinin yürütüldüğü mekânlardır. Kentin yeni modelinde toplanan artı ürünün yeniden değer kazanması önemli bir konu haline gelirken, kentin ekonomisinde artı emek ve bu emeğin eğitimi/donanımı önemli bir konu haline gelmiştir. Planlama alanında Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında; Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Pazar Alanı, Ticaret Turizm Alanları, Ticaret Turizm Konut Alanları, Askeri Alanlar, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.

6.3.2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

Planlama alanında bölgeye hizmet eden toplamda 1 adet “**Belediye Hizmet Alanı (Belediye Araç Makine Parkı ve Bakım İkmal İstasyonu)**” bulunmaktadır. Alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1d Uygulama İmar Planı gösterimine “**plan gösterimleri**” göre yeniden düzenlenmiştir. Alanın yapılaşma koşulları; Emsal:1.00, Yençok:9.50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri mevcut haliyle aynı şekliyle korunarak öneri planda; güneyinden 13 metre, kuzeyinden ve doğusundan 10 metre, batısından 5 metre olarak aynı şekliyle planda gösterilmiştir.



6.3.2.2. TİCARET TURİZM-KONUT ALANI (TİCTK)

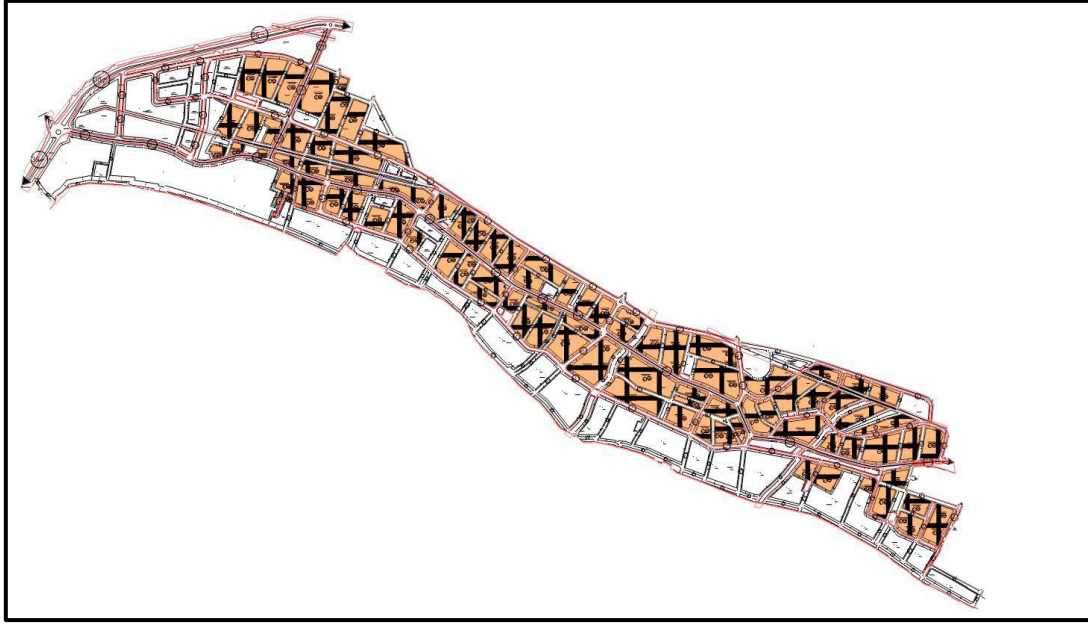
Planlama alanında mevcutta "Tercihli Kullanım Alanı (TKA)" olarak planlı olan yerler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç ve Ek-1d plan gösterimlerinde Tercihli Kullanım Alanı lejantı bulunmamasında dolayı öneri planda toplamda 89 adet TKA alanı "**Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)**" olarak yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.

Planlama alanında yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam 2 katlı, Yan Bahçe Mesafesi 3 metre, Taks:0.20 Kaks:0.40 olarak plana işlenmiştir.

Planlama alanında mevcutta belirtilmiş olan Yapı Yaklaşma mesafeleri öneri planda da aynı şekliyle gösterilerek imar adalarında taşıt yollarına bakan cephelerinden 10 metre yaya yoluna bakan cephelerinden 5 metre belirlenmiştir.



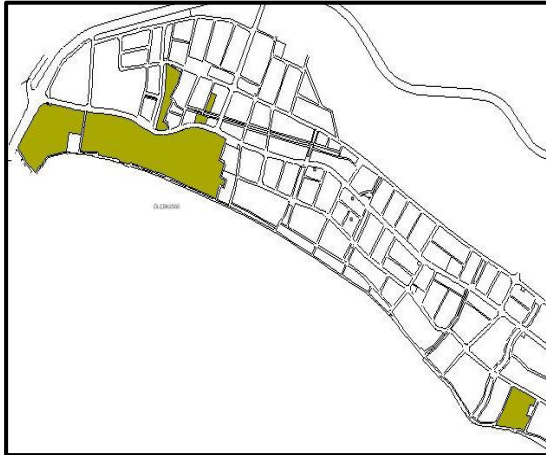
MEVCUT



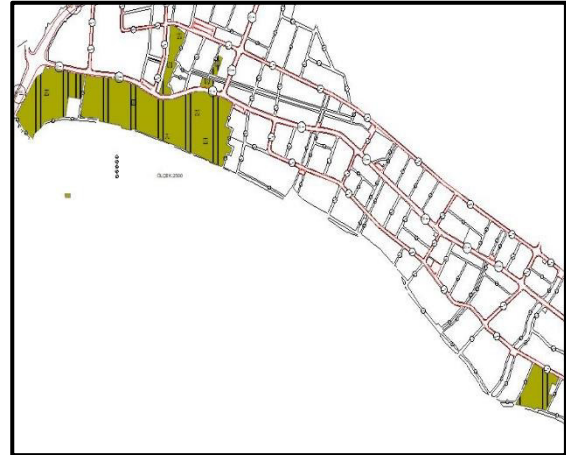
ÖNERİ

6.3.2.3. ASKERİ ALANLAR

Planlama alanında mevcutta Askeri Alan ve Dinlenme ve Eğitim Kampı Alanı olarak planlı alanın, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Uygulama İmar planı gösterimlerinde Jandarma gösterimi bulunmadığından toplamda 6 adet **“Askeri Alanların”** plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında mevcut planda gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri öneri planda da aynı şekliyle gösterilerek kıyı tarafında kalan kısımlarında 20 metre, diğer cephelerinde 10 metre ve 5 metre olarak planda gösterilmiştir.



MEVCUT

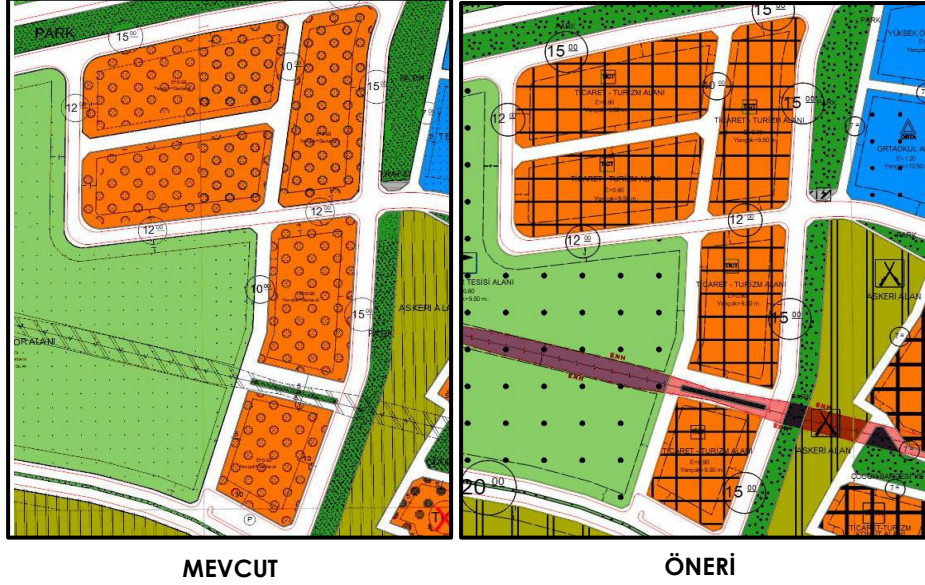


ÖNERİ

6.3.2.4. TİCARET TURİZM ALANI(TİCT)

Planlama alanında mevcutta belirtilmiş Ticaret-Turizm Alanları olan yerler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç ve Ek-1d plan gösterimlerine uygun olarak öneri planda toplamda 5 adet **“Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)”** plan gösterimleri yeniden

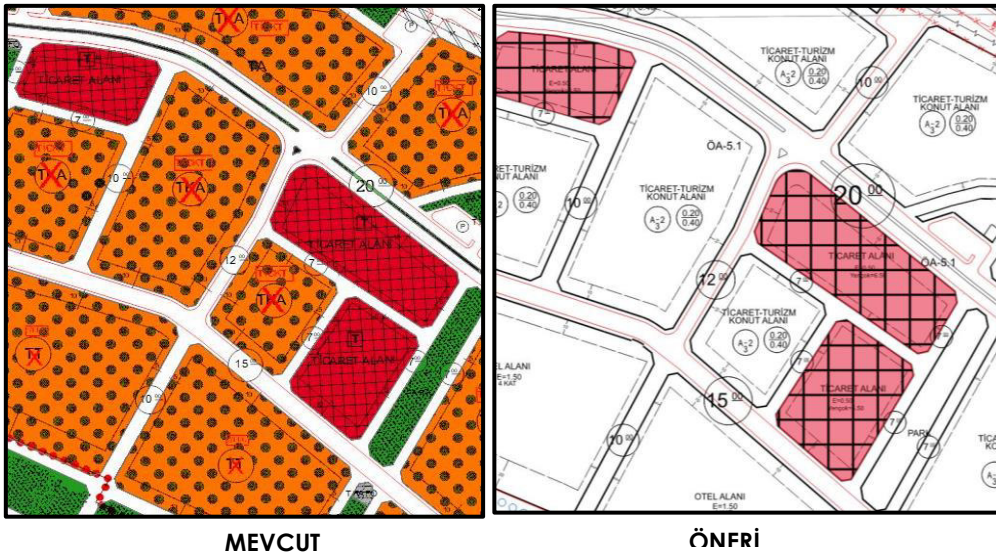
düzenlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları mevcutta Emsal:0.90 Yençok=Serbest olarak belirtildiği, Öneri Planda yeniden düzenlenerek Emsal değeri aynı kalarak öneri planda Yençok: 9.50 metre olarak yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.



Planlama alanında mevcutta belirtilmiş olan Yapı Yaklaşma mesafeleri öneri planda da aynı şekliyle gösterilerek imar adalarında taşıt yollarına bakan cephelerinden 10 metre yaya yoluna bakan cephelerinden 5 metre belirlenmiştir.

6.3.2.5. TİCARET ALANI

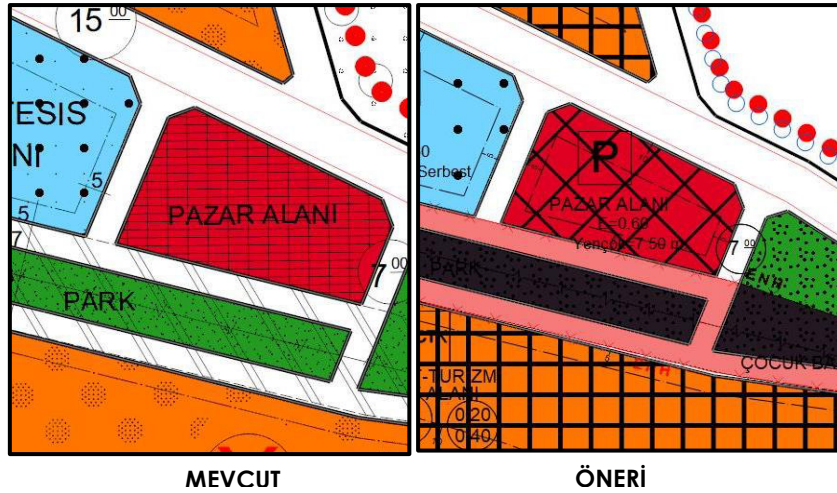
Planlama alanında mevcutta yerleşimin merkezinde belirtilmiş Ticaret Alanları olan imar adaları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç ve Ek-1d plan gösterimlerine uygun olarak öneri planda toplamda 3 adet **“Ticaret Alanlarının”** plan gösterimleri yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.50 Yençok=6.50 metre olarak belirlenmiştir.



Planlama alanında mevcutta belirtilmiş olan Yapı Yaklaşma mesafeleri öneri planda da aynı şekliyle gösterilerek imar adalarında taşıt yollarına bakan cephelerinden 10 metre yaya yoluna bakan cephelerinden 5 metre belirlenmiştir.

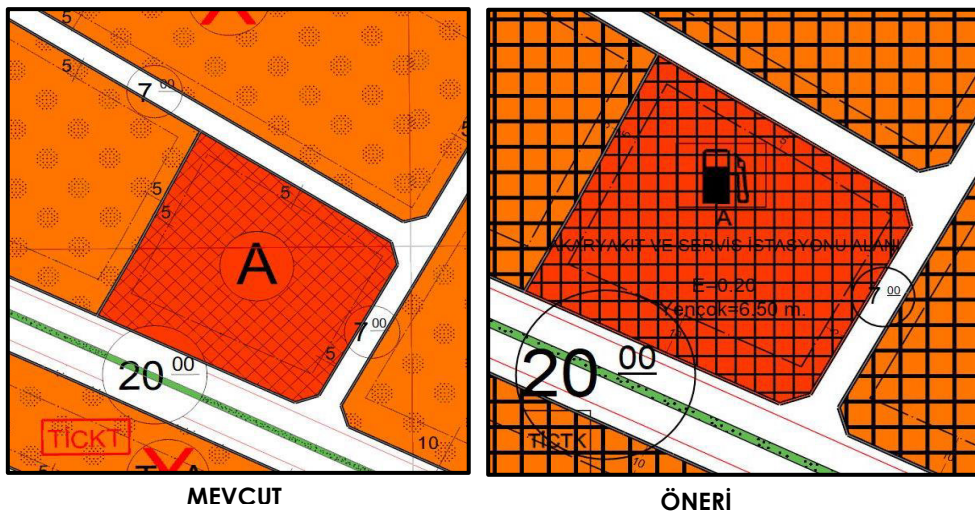
6.3.2.6. PAZAR ALANI

Planlama alanında mevcutta yerleşimde belirtilen “Pazar Alanı” öneri planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç ve Ek-1d plan gösterimlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.60 Yençok=7.50 metre olarak, Yapı Yaklaşma mesafeleri; kuzeyinden 10 metre diğer tüm cephelerinden 5 metre olarak gösterilmiştir.



6.3.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

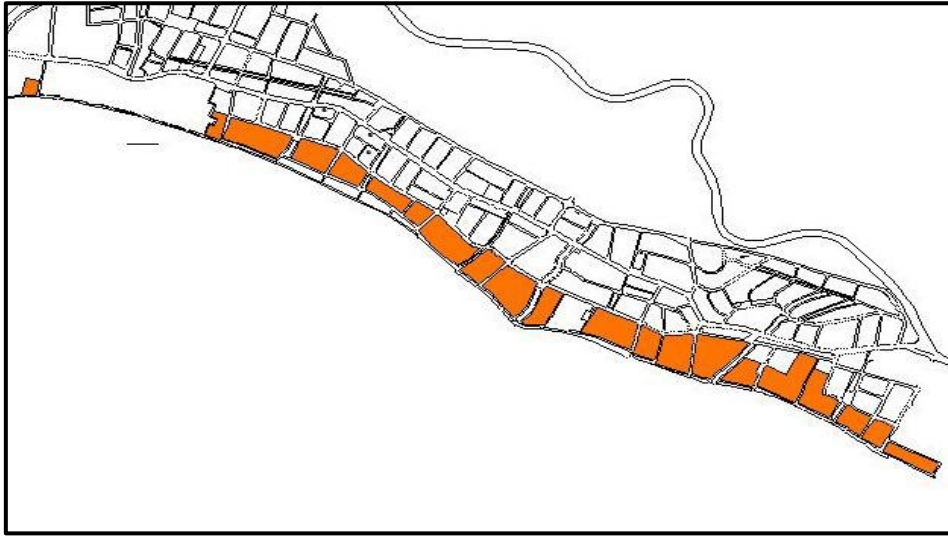
Planlama alanında mevcutta yerleşimde belirtilen “Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı” öneri planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç ve Ek-1d plan gösterimlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.20 Yençok=6.50 metre olarak plana işlenmiştir. Planlama alanında mevcutta belirtilmiş olan Yapı Yaklaşma mesafeleri öneri planda da aynı şekliyle güneyinden 10 metre diğer tüm cephelerinden 5 metre olarak gösterilmiştir.



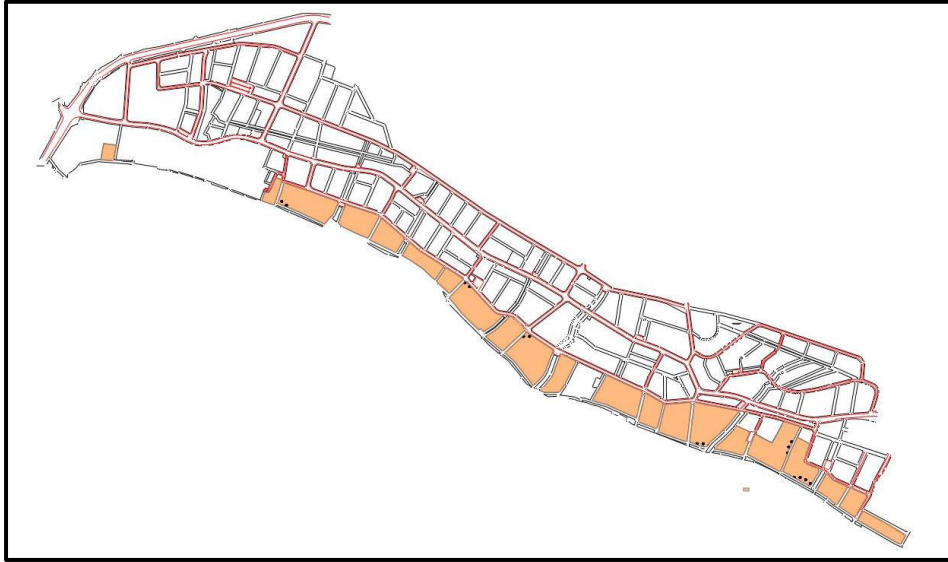
6.3.3. TURİZM ALANLARI

6.3.3.1. OTEL ALANI

Planlama alanında mevcutta planlı olan “**Otel Alanlarının**” plan gösterimleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı gösterimlerine göre yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları; Emsal:1.50, 4 Kat olarak belirtilmiştir. Planlama alanında mevcutta verilmiş olan yapı yaklaşma mesafeleri korunarak öneri planda da güneyden ve kuzeyden 10 metre, diğer cephelerinden 5 metre olarak aynı şekliyle gösterilmiştir.



MEVCUT



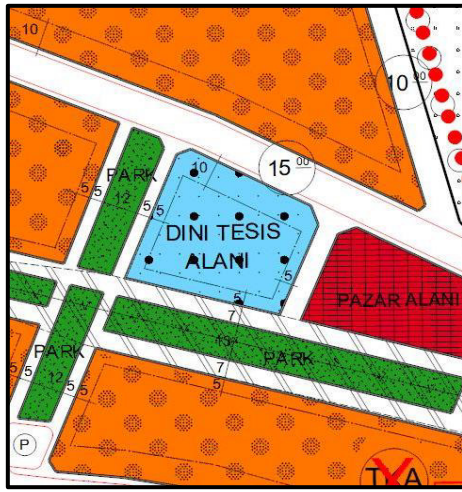
ÖNERİ

6.3.4. İBADET ALANLARI

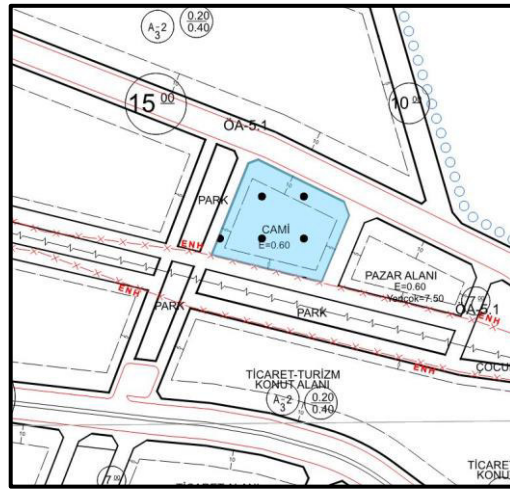
6.3.4.1. CAMİ

Planlama alanında mevcutta planlı olan “**Cami Alanının**” plan gösterimleri yeniden düzenlenerek imar planına işlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.60, olarak tayin edilmiştir. Planlama alanında mevcutta kuzeyden 10 metre,

diğer cephelerinden 5 metre olarak belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri öneri planda da aynı şekilde korunarak planda gösterilmiştir.



MEVCUT

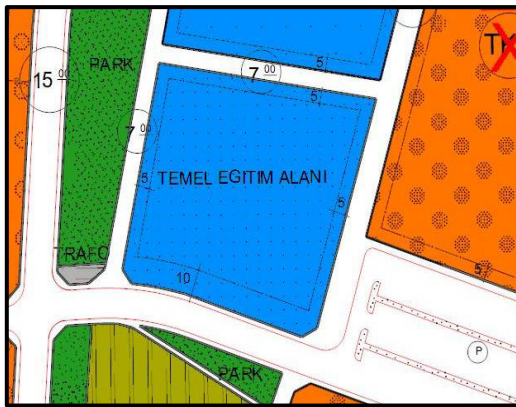


ÖNERİ

6.3.5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

6.3.5.1. ORTAOKUL ALANI

Planlama alanında mevcutta planlı olan Temel Eğitim Alanının plan gösterimleri yeniden düzenlenerek öneri planda “**Ortaokul Alanı**” olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın yapılaşma koşulları; Emsal:1.20 Yençok: 12.50 metre olarak tayin edilmiştir. Planlama alanında mevcut yapı yaklaşma mesafeleri öneri planda aynı şekilde gösterilerek güneyinden 10 metre diğer cephelerinden 5 metre olarak mevcut hali korunmuştur.



MEVCUT

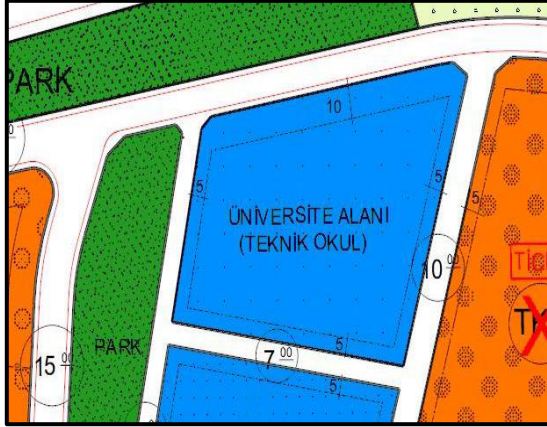


ÖNERİ

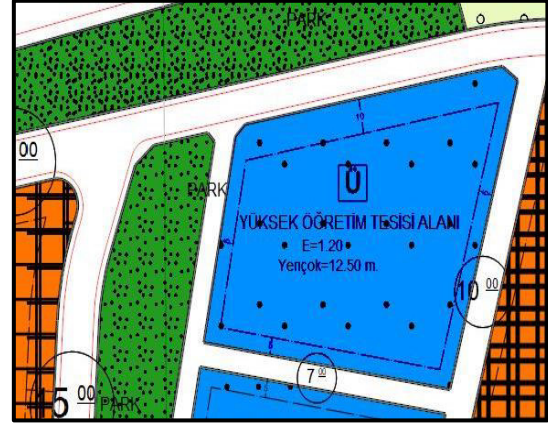
6.3.5.2. YÜKSEKÖĞRETİM ALANI

Planlama alanında mevcutta planlı olan Üniversite Alanı (Teknikokul) plan gösterimleri yeniden düzenlenerek öneri planda “**Yükseköğretim Alanı**” olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın yapılaşma koşulları; Emsal:1.20 Yençok: 12.50 metre olarak tayin edilmiştir. Planlama alanında mevcut yapı yaklaşma mesafeleri öneri

planda aynı şekliyle gösterilerek kuzeyinden 10 metre diğer cephelerinden 5 metre olarak mevcut hali korunmuştur.



MEVCUT



ÖNERİ

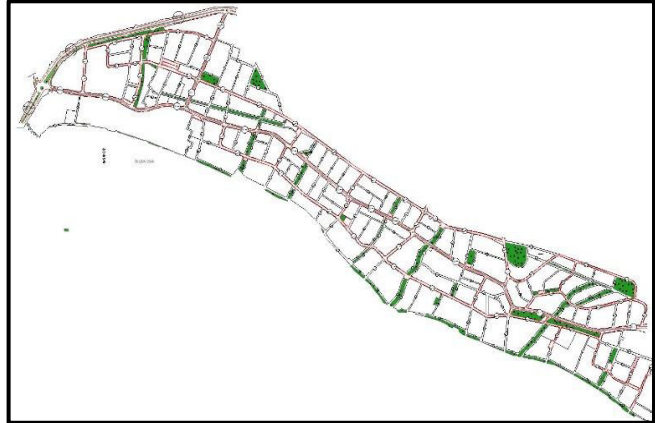
6.3.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.3.6.1. PARK ALANLARI/ PASİFYEŞİL ALANLAR

Kent ekolojisinin sürdürülebilir olması için açık alanlar ve özellikle yeşil alanlar her zaman önem kazanmıştır. Kentlerden kaynaklı kirliliğin önüne geçilmesi ve kentlinin kendi yarattığı kirlilikten en az etkilenmesi için açık yeşil alanlar her zaman önemli bir konu olmuştur. Planlama alanın muhtelif bölgelerinde dağınık şekilde mevcutta planlı “Park Alanlarının” ve “Pasif yeşil Alanlarının” plan gösterimi yeniden düzenlenmiştir.



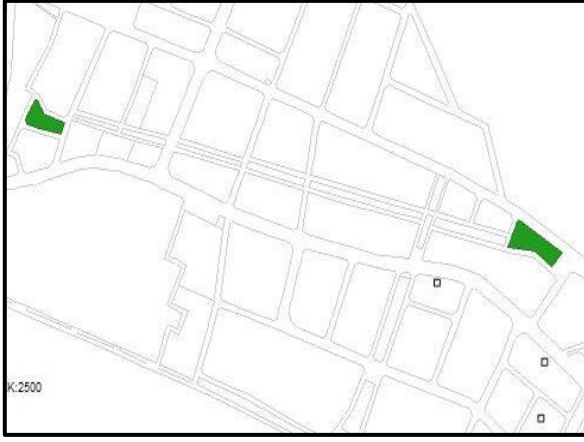
MEVCUT



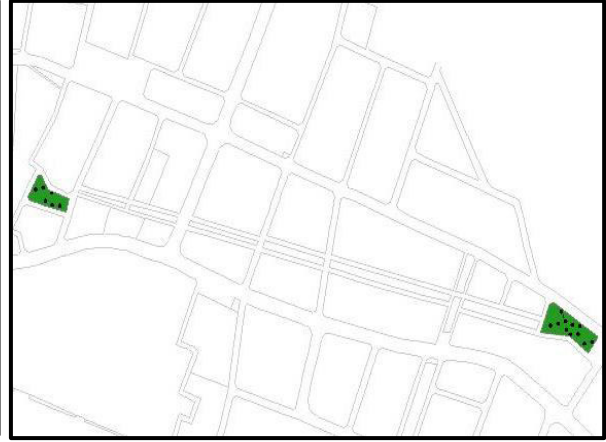
ÖNERİ

6.3.6.2. ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI

Planlama alanın batısında mevcutta planlı toplamda 2 adet “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanlarının” plan gösterimi yeniden düzenlenmiştir.



MEVCUT



ÖNERİ

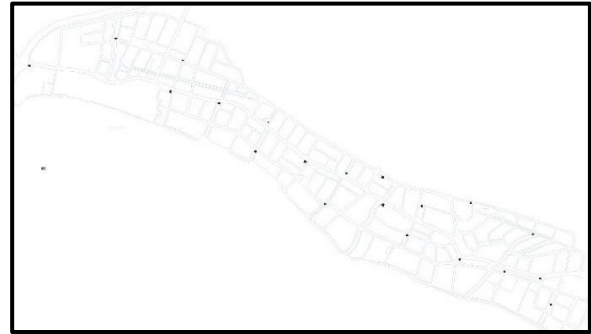
6.3.7. ENERJİ DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI

6.3.7.1. TRAFİK ALANI

Planlama alanında Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma İşletme Şefliğinin 15.12.2022 tarih ve 25228 sayılı yazısı ile ekinde gönderilen Park Alanları içerisindeki planlı **“Trafik Alanları”** öneri plana aynı şekliyle işlenmiştir. Ayrıca planlama alanında mevcutta bulunan 19 adet **“Trafik Alanlarının”** plan gösterimleri yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir.



MEVCUT



ÖNERİ

6.3.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI

6.3.8.1. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

Planlama alanında mevcutta **“Kapalı Spor Tesisi Alanı”** olarak planlı alan Öneri Uygulama imar planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Uygulama İmar Planı gösterimlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Alan üzerinde mevcutta belirtilen yapılaşma koşulları; Emsal:0.60 Yençok:9.50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri alanın doğusundan 10 metre ve 5 metre, diğer tüm cephelerinden 10 metre olarak öneri planda da aynı şekliyle gösterilmiştir.



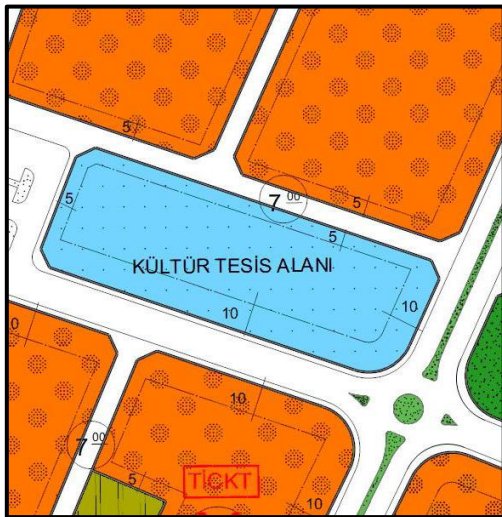
MEVCUT



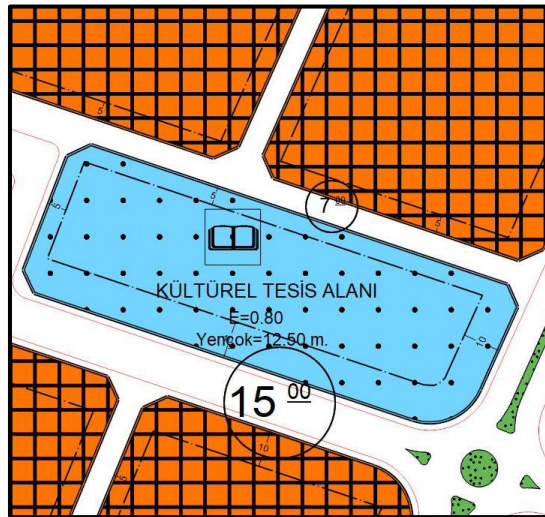
ÖNERİ

6.3.8.2. KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI

Planlama alanında mevcutta bulunan “Kültürel Tesisi Alanının” plan gösterimleri yeniden düzenlenerek plana işlenmiştir. Planlama alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.80 Yençok:12.50 metre olarak tayin edilmiştir. Alandaki yapı yaklaşma mesafeleri mevcut planda belirtilen alanın güneyinden ve doğusundan 10 metre, kuzeyinden ve batısından 5 metre olarak belirtilmiş, öneri planda da aynı şekliyle korunarak planda gösterilmiştir.



MEVCUT

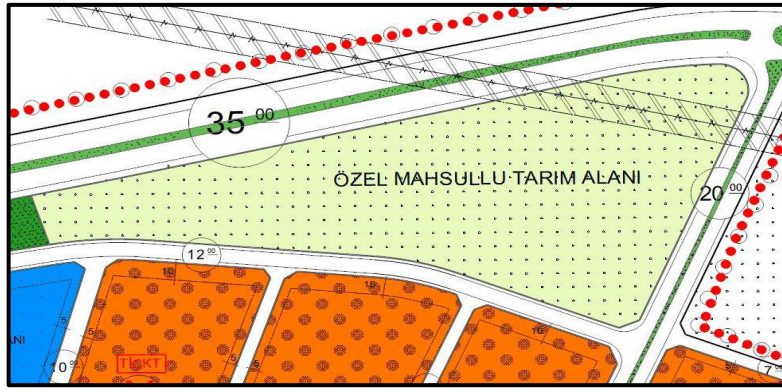


ÖNERİ

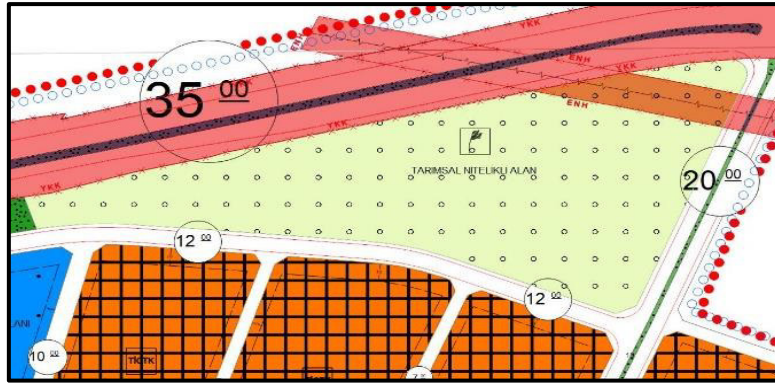
6.3.9. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMINI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

6.3.9.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

Planlama alanında mevcutta “Tarımsal Nitelikli Alan” olarak planlı alan Öneri Uygulama imar planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Uygulama İmar Planı gösterimlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.



MEVCUT

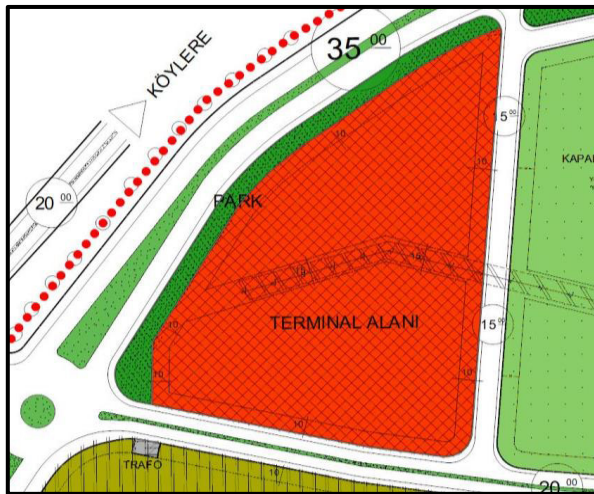


ÖNERİ

6.3.9. TEKNİK ALTYAPI-ULAŞIM-KARAYOLLARI

6.3.9.1. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI

Planlama alanında mevcutta “**Terminal (Otogar) Alanı**” olarak planlı alan Öneri Uygulama imar planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Uygulama İmar Planı gösterimlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Alan üzerinde mevcutta belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri alanın tüm cephelerinden 10 metre olarak öneri planda da aynı şekliyle gösterilmiştir.



MEVCUT

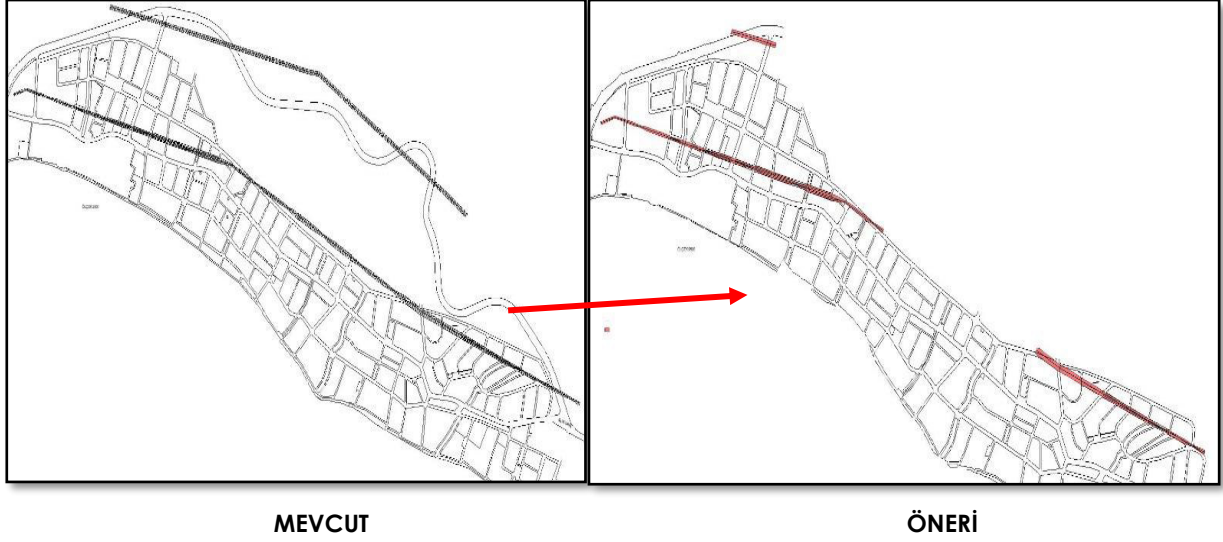


ÖNERİ

6.3.10. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI

6.3.10.1. ENERJİ NAKİL HATTI-ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

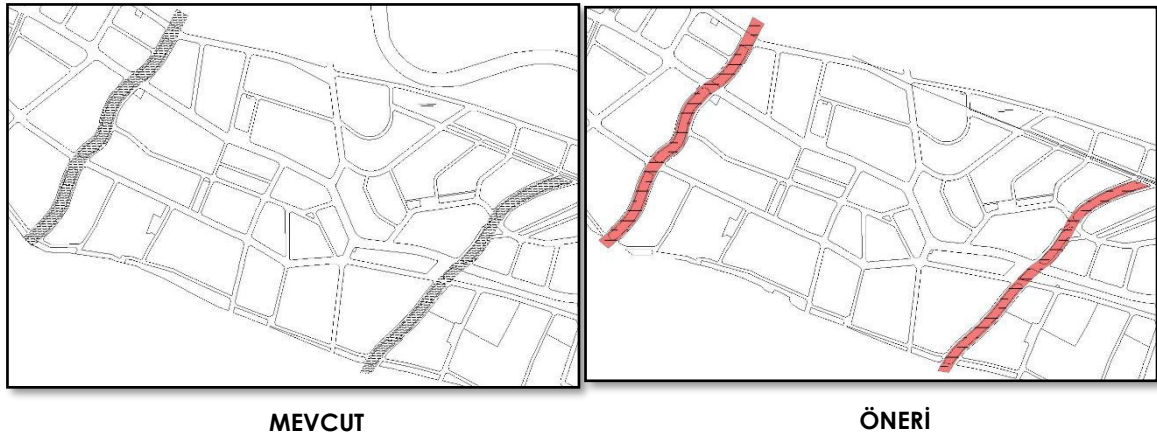
Planlama alanında mevcutta yer alan “Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı” Öneri Uygulama İmar Planında da aynı şekliyle gösterilmiştir.



6.3.11. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

6.3.11.1. TAŞKINA MARUZ ALAN

Planlama alanında alt ölçekli planda yer alan Taşkın alan üst ölçekli Nazım İmar Planında “Taşkina Maruz Alan” olarak planlanmıştır.



6.3.12. KORUNACAK ALANLAR

6.3.12.1. 1. DERECEDE VE 2. DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALAN

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.12.2022 tarih ve 3225903 sayılı yazısı ile kurul tarafından alınan 22.11.2022 tarih ve 4520 sayılı kararında belirtilen “Kyzikos Antik Kentine yönelik geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşullarının

3.DERECEDE ARKEOLOJİK SİT ALANI

	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir Kültür Varlıkları Kuruma Bölge Kurulğu Müdürlüğü		T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARI KURUMA BÖLGE KURULU KARAR
	Sayı : E-59672249-165.02.03-3225903 Konu : Balıkesir İl, Erdek İlcesindeki Hamamlı, Yalı, Belküs ve Aşağıyapıclarık Mahalleleri ile Bandırma İlçesindeki Edinmiş Mahallesindeki Kulan, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun 29.09.1989 tarih 734 sayılı kararıyla arkeolojik sit alanı ilan edilen, 04.11.2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhuriyetin Kuruluşu Kanun'u 1. maddesi gereği "Marmara Denizi ve Adaları'nın Üzöl Çevre Kuruma Bölgesi" olarak tespit ve ilan edilen bölgeye yer alan, muhtelif kuralı kararıyla sınırlarında değişiklikler yapılan, Balıkesir Kültür Varlıkları Kuruma Bölge Kurulunun 11.09.2020 tarih ve 2248 sayılı kararıyla nihai sınırları ile birinci, ikinci ve üçüncü derece arkeolojik sit statüsü belirlenen, aynı kurulun 26.08.2021 tarih ve 3083 sayılı kararıyla sınırları ayrı ayrı belirlenen Kyzikos Antik Kentine yönelik geçiş dönemi koruma esasları ve kullandığı kısıtlarının geçerlilik süresinin uzatılmasına ilişkin; Erdek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26.10.2022 tarih ve E-78691836-754-22704 sayılı yazısı ile Balıkesir Kültür Varlıkları Kuruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarına hazırlanan 22.11.2022 tarihli ve 4520 sayılı karar ekte gönderilmektedir.	Toplantı Tarihi ve No : 22.11.2022 - 250 Karar Tarihi ve No : 22.11.2022 - 4520	Toplantı Yeri : BALIKESİR
06.12.2022			
Balıkesir İl, Erdek İlcesindeki Hamamlı, Yalı, Belküs ve Aşağıyapıclarık Mahalleleri ile Bandırma İlçesindeki Edinmiş Mahallesindeki Kulan, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun 29.09.1989 tarih 734 sayılı kararıyla arkeolojik sit alanı ilan edilen, 04.11.2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhuriyetin Kuruluşu Kanun'u 1. maddesi gereği "Marmara Denizi ve Adaları'nın Üzöl Çevre Kuruma Bölgesi" olarak tespit ve ilan edilen bölgeye yer alan, muhtelif kuralı kararıyla sınırlarında değişiklikler yapılan, Balıkesir Kültür Varlıkları Kuruma Bölge Kurulunun 11.09.2020 tarih ve 2248 sayılı kararıyla nihai sınırları ile birinci, ikinci ve üçüncü derece arkeolojik sit statüsü belirlenen, aynı kurulun 26.08.2021 tarih ve 3083 sayılı kararıyla sınırları ayrı ayrı belirlenen Kyzikos Antik Kentine yönelik geçiş dönemi koruma esasları ve kullandığı kısıtlarının geçerlilik süresinin uzatılmasına ilişkin; Erdek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26.10.2022 tarih ve E-78691836-754-22704 sayılı yazısı ile Balıkesir Kültür Varlıkları Kuruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarına hazırlanan 22.11.2022 tarihli ve 4520 sayılı karar ekte gönderilmektedir.			
DAĞITIM YERLERİNE			
Özü yukarıda belirtilen konu hakkındaki Balıkesir Kültür Varlıkları Kuruma Bölge Kurulu tarafından alınan 22.11.2022 tarih ve 4520 sayılı karar ekte gönderilmektedir.			
Bilgilendirme ve gereğini arz ederim.			
Gökmen YILMAZ Kuruma Bölge Kurulu Müdür V.			
Ek: Karar (1 Sayfa)			
Dağıtım: Gereği: Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İlim Dairesi Balıkesir İl Müdürlüğüne Erdek Belediye Başkanlığına (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) Bandırma Belediye Başkanlığına (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)	Balı: Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne Kurumlar Daire Başkanlığına BALIKESİR VALİLİĞİNE (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) Tabiat Varlıkları Kuruma Bölge Müdürlüğüne Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)		
ASLİ GİBİDİR			
Gökmen YILMAZ Müdür V.			
BAŞKAN Prof. Dr. İsmail ÇAĞLITUTUNCUĞİL imza	BAŞKAN YARDIMCISI İsmail ARSLAN imza	ÖYE Tamer KOÇ imza	ÖYE Serkan AKIN imza
ÖYE Aşçı Baysal EKİCİ imza	ÖYE Melahat BOZKURTDEREM TAŞTAN imza	ÖYE Dr. Öğr. Üyesi Nizam ABAY imza	ÖYE Koray KARABULUT Balıkesir Büyükşehir Bld. Bşk. Tem. imza
ÖYE Aylin KURT Erdek Bld. Bşk. Tem. imza	ÖYE Fahri FİDAN Bandırma Bld. Bşk. Tem. imza	ÖYE Talin TAN Bandırma Bld. Bşk. Tem. imza	Ali Adı DEVECİ Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İlim Dairesi Bld. Bşk. Tem. imza

6.3.13. PLANLAMA ALANI MEVCUT ÖNERİ NÜFUS KARŞILAŞTIRILMASI

Planlama alanında 2005 yılında hazırlanan ve onaylanan Erdek-Kastri Mevkii İlave ve Revizyon İmar planının açıklama raporlarında kastri bölgesinde nüfus hesabı Konut Alanları-TKA, Turistik Tesis Alanlarında hesaplama yapılmıştır.

1) Kastri bölgesi: Doğu bölgesi

KONUT- TKA	104 HA	200 KİŞİ/HA	20.800 KİŞİ
TURİSTİK TESİS	62 HA	300 KİŞİ/HA	18.600 KİŞİ
TOPLAM			39.400 YK 40 000 KİŞİ

Kısaca 1989 yılı planlarında 100.000 kişi'nin planlar dahilinde barınacağı hesaplanmıştır. Ancak aynı planlarda ve şehir altyapısı planlanırken yapılan hesaplarda 2031 yılı nüfusunun da 165 000 kişi olacağı düşünülmüştür

Bu tabloda turizm tesislerindeki nüfus Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda alanda nüfus getirmeyeceğinde nüfus kabul hesaplamalarına dahil edilemeyeceğinden mevcut kastri planında yer alan konut alanının olarak ön görülen nüfus 20.800 kişi olduğu tespit edilmiştir. Özel çevre koruma Bölgesi ilan edilmesi ile birlikte mevcut kastri imar planında Konut-TKA alanları Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak yürürlük verilmiştir. Bu doğrultu da mevcut imar planında 907881,76 m2 alanda 20800 kişi yaşayacağı ön görülmüştür.

Plan Teklifi ile birlikte alanda Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına TAKS:0,20 KAKS:0,40 verildi ve alan içinde plan notlarının 58. Maddesi gereğince ticaret veya turizm alanı alanın en az %5 olmak şartıyla uygulama yapılacaktır. Ayrıca konut alanında bölgenin durumu göz önünde bulundurularak ortalama inşaat alanı 40 m² kabul edilmiştir. Bu doğrultuda hesaplama yapılır ise;

TİCARET TURİZM KONUT	ÖNERİ PLAN	%95 KONUT	EMSAL *0.40	NÜFUS /40
	908877.15	863433.29	345373	8634

8634 kişi yaşayacak olan nüfus ortaya çıkmaktadır. Mevcut planda yer alan nüfusun altında bir nüfusun yaşayacağı ön görülmüştür.

	MEVCUT		ÖNERİ	
	ALAN	YOĞUNLUK	ALAN	YOĞUNLUK
Konut -TKA	104 Ha	200 kişi/ha	-	-
Ticaret Turizm Konut Alanı	-	-	90.88 Ha	95 kişi/ha

Planlama alanında sosyal donatı açısından inceleme yapılacak olur ise;

	MEVCUT İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
ORTAOKUL ALANI	7202.97 m ²	7202.97 m ²
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	4286.91 m ²	4286.91 m ²
PARK ALANI	186449.99 m ²	145395.26 m ²
KAPALI SPOR TESİS ALANI	56382.71 m ²	56382.71 m ²
KÜLTÜREL TESİS ALANI	5402.62 m ²	5402.62 m ²
CAMİ ALANI	2602.7 m ²	2602.7 m ²
TRAFO ALANI	1862.23 m ²	1944.14 m ²

Tabloda da görüleceği üzere mevcut planda verilen sosyal donatı alanlarında sadece park alanlarında azalma meydana gelmiştir. Bunun nedeni mevcut yürürlükte olan planın kıyı kenarın deniz tarafında kalan kısımlar, arkeolojik sit alanı içinde kalan kısım ve karayolları kamulaştırma sınırı içinde kalan park alanları kaldırılmıştır. Planlama alanında ayrıca trafo alanında gelen atış ise Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma İşletme Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarihli 25228 sayılı yazı ekinde verilen trafo yerleri haritasında eksik olan trafo olan bu plan aşamasında işlenmiştir. Bunun haricinde sosyal donatı alanları mevcut imar planında bırakılanlar dışında herhangi bir işlem yapılmamıştır.

Planlama alanında plan raporunda belirtilen hususlar dışında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10. Maddesindeki gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanması ve 20.02.2020 tarih 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri gereğince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tamamlanmıştır.

Turgut YALKI
Şehir Plancısı

Harun ALGÜL
Şehir Plancısı

MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖÇKB, BALIKESİR İLİ, ERDEK İLÇESİ, KASTRI MEVKİİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Gizem YILMAZ ARSLANALI
Y. Şehir Plancısı

Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Kastro Mevkiine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -.....- sayfadır-

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

EKLER