



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**BALIKESİR İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ZEYTİNLİ MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA
1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**



**BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

MAYIS 2025

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	4
1.1	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE KENT İÇİNDEKİ KONUMU	4
1.2	PLANLAMA ALANININ ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
1.3	YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	9
2	DOĞAL YAPI	10
2.1	TOPOGRAFİK YAPI.....	10
2.1.1	EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	10
2.1.2	EĞİM ANALİZİ	10
2.1.3	BAKİ Analizi.....	11
2.2	EKOLOJİK YAPI	12
2.2.1	İKLİM	12
2.2.2	BİTKİ ÖRTÜSÜ	12
2.3	HİDROLOJİK YAPI	13
2.4	JEOLJİK DURUM.....	14
2.4.1	JEOLJİK YAPI	14
2.4.2	YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	16
3	DEMOGRAFİK YAPI	23
3.1	NÜFUS YAPISI VE ARTIŞ HIZI	23
3.2	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ.....	24
4	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	24
4.1	İŞGÜCÜ.....	24
4.1.1	AKTİVİTE ORANI.....	25
4.1.2	BAĞIMLILIK ORANI	25
4.2	SEKTÖREL DAĞILIM.....	26
5	PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	27
6	MEVCUT DURUM ANALİZİ	31
7	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	33
7.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	33
7.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	36
7.3	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	37
8	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	39
9	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	42

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	4
Şekil 2: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	5
Şekil 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4: Planlama Alanı Çevre İlişkileri	7
Şekil 5: Balıkesir İli Karayolları Haritası.....	8
Şekil 6: Planlama Alanı ve Çevre İlişkileri	8
Şekil 7: Balıkesir İli ve İlçe Sınırları	9
Şekil 8: Planlama Alanı ve Çevresi Eşyükselti Analizi.....	10
Şekil 9: Planlama Alanı ve Çevresi Eğim Analizi	11
Şekil 10: Planlama Alanı ve Çevresi Bakı Analizi	11
Şekil 11: Planlama Alanı ve Çevresi Hidrolojik Yapı	13
Şekil 12: Planlama Alanı ve Çevresi Yerleşime Uygunluk Durumu (Balıkesir İli, Edremit İlçesi, 4906,79 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu, 2017)	22
Şekil 13: Planlama Alanı ve Çevresi Doğal Sit Alanları	30
Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Zeytinli Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı İçerisinde Kalan	31
Şekil 15: Planlama Alanı Arazi Kullanım Dağılımı	32
Şekil 16: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	33
Şekil 17: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	36
Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Zeytinli Mahallesi Uygulama İmar Planı	37
Şekil 19: Uydu Görüntüsü	39
Şekil 20: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	41
Şekil 21: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları – Akçay Mahallesi'ndeki Kullanımlar	41
Şekil 23: Planlama Alanı Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	45
Şekil 24: Planlama Alanı Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	45

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Nüfus Büyüklükleri (TÜİK, 2024)	23
Tablo 2: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Ortalama Hanehalkı Büyüklükleri (TÜİK, 2024).....	24
Tablo 3: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Çalışma Çağına Göre Nüfus Grupları (TÜİK, 2024)	24
Tablo 4: Balıkesir Temel İşgücü Göstergeleri (TÜİK, 2024).....	25
Tablo 5: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Potansiyel Aktivite Oranı (TÜİK, 2024)	25
Tablo 6: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Bağımlılık Oranı (TÜİK, 2024).....	25
Tablo 7: Türkiye ve TR22 İstihdamın Sektörel Dağılımı (Binde) (TÜİK, 2024)	26
Tablo 8: Planlama Alanı Arazi Kullanım Dağılımı	31
Tablo 9: Planlama Alanı Meri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Fonksiyon Dağılımı.....	34
Tablo 10: Planlama Alanı Öneri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Fonksiyon Dağılımı	42
Tablo 11: Planlama Alanı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Mevcut ve Öneri Fonksiyon Dağılımları	43
Tablo 12: Planlama Alanı Öneri Fonksiyonların Sit Alanlarına Göre Dağılımı	44

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Nüfus Artış Hızı (TÜİK, 2024).....	23
--	----

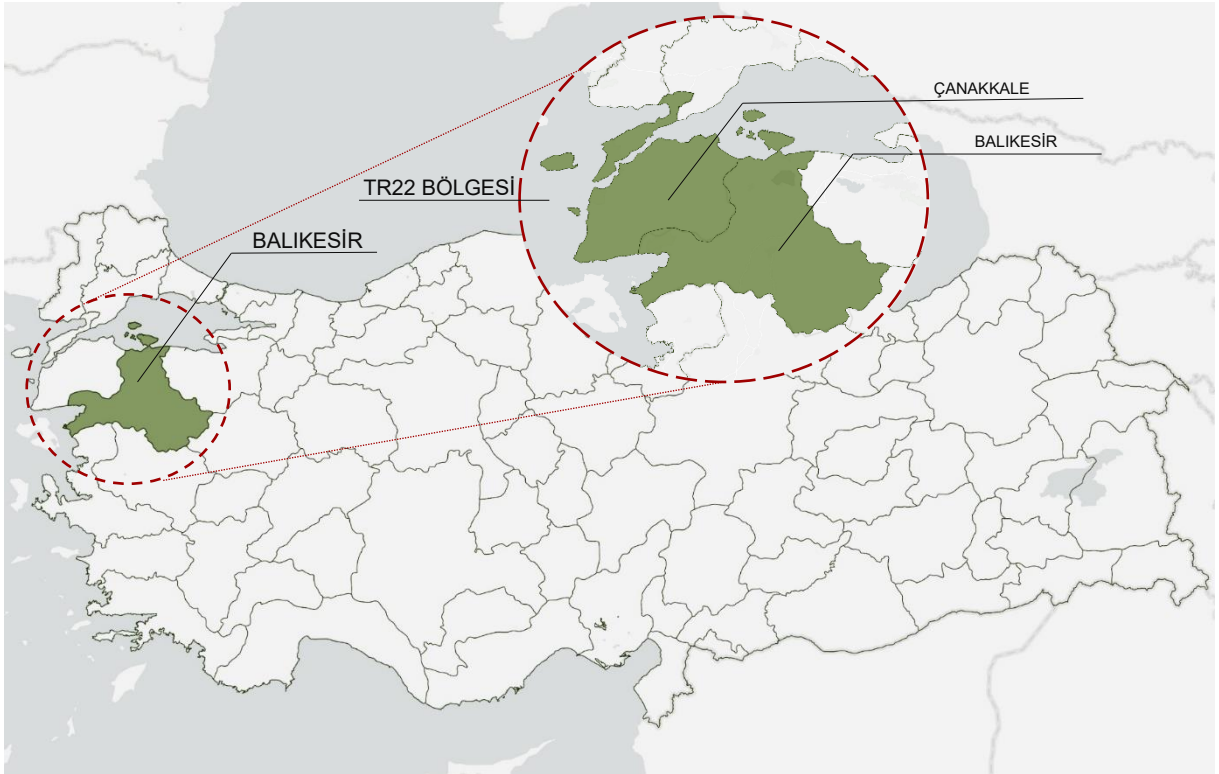
1 PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

Plan değişikliği teklifine konu alan; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi yer almaktadır. Bu kapsamda söz konusu alanın ülke, bölge ve kent içindeki konumu, çevresel ilişkileri ile yönetim yapısı, idari bölünüş ve sınırları bu başlık altında incelenmiştir.

1.1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE KENT İÇİNDEKİ KONUMU

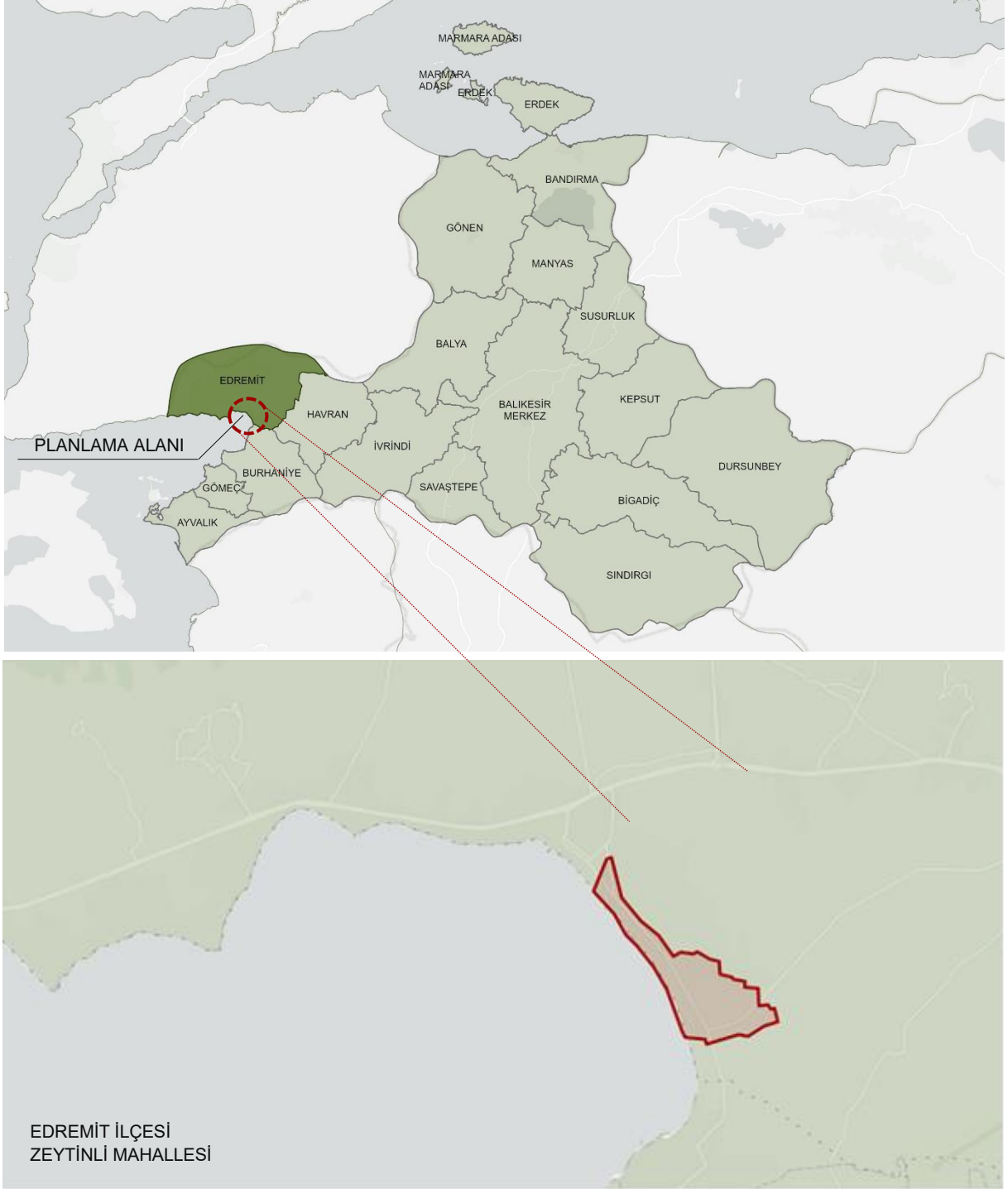
Balıkesir; batıdan Çanakkale Boğazı ve Ege Denizi'ne; kuzeyden İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan stratejik bir kent konumundadır. Bu sebeple, Türkiye'nin binlerce yıllık kültürel birikimine katkı sağlayan göç yollarının önemli kavşaklarından biri olmuştur.

Anadolu'nun kuzey batısında yer alan Balıkesir İlinin büyük bir kısmı Güney Marmara'da yer almakta olup, ilin hem Marmara hem de Ege Bölgesi'nde toprakları bulunmaktadır. Doğuda Bursa, Kütahya; güneyde İzmir, Manisa; batıda Ege Denizi, Çanakkale ve kuzeyde Marmara Denizi ile çevrilidir. Çanakkale ile birlikte Marmara ve Ege Bölgeleri arasında konumlanan TR22 Güney Marmara Bölgesi'ni oluşturur. İlin izdüşüm yüzölçümü, 14.456 km², olup 39 06" ve 40 39" kuzey enlemleri ile, 26 39" ve 28 58" doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Edremit ilçesi, Balıkesir ilinin üçüncü en büyük ilçesi olup, Balıkesir ilinin batısında, Ege Denizi kıyısında yer almaktadır. Edremit batıda Ege Denizi, Ayvacık ve Ezine ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 708 km²'dir. Edremit ilçesinde ekonomik faaliyetler arasında zeytincilik ve turizm faaliyetleri ön sıralarda yer almaktadır. İlçenin 15 mahallesi, 5 beldesi ve 20 köyü vardır.



Şekil 2: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Plan değişikliği teklifine konu alan Balıkesir İli Edremit İlçesi Zeytinli Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup, kuzey batısında Akçay yerleşimi ve İzmir Çanakkale yolu bulunmaktadır. Alanın içinden kıyı şeridine paralel olarak Atatürk Caddesi geçmektedir. Planlama alanı içerisinde biri planlama alanının güney sınırını oluşturacak şekilde 3 adet dere güzergahı geçmektedir.

Alanın mevcut durumu incelendiğinde, ağırlıklı olarak konut kullanımlarının yer aldığı, bunun yanı sıra kısmen de boş alanlardan oluştuğu tespit edilmiştir.



Şekil 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2 PLANLAMA ALANININ ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Balıkesir'in topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde yer alırken bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde bulunmaktadır. Batıdan Çanakkale Boğazı ve Ege Denizi'ne; kuzeyden İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan kent; bu sebeple, Türkiye'nin binlerce yıllık kültürel birikimine katkı sağlayan göç yollarının önemli kavşaklarından biri olmuştur. Balıkesir'in çevre illere olan mesafesine bakıldığında; İstanbul'a 393 km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıkta olduğu gözlemlenmektedir.



Şekil 4: Planlama Alanı Çevre İlişkileri

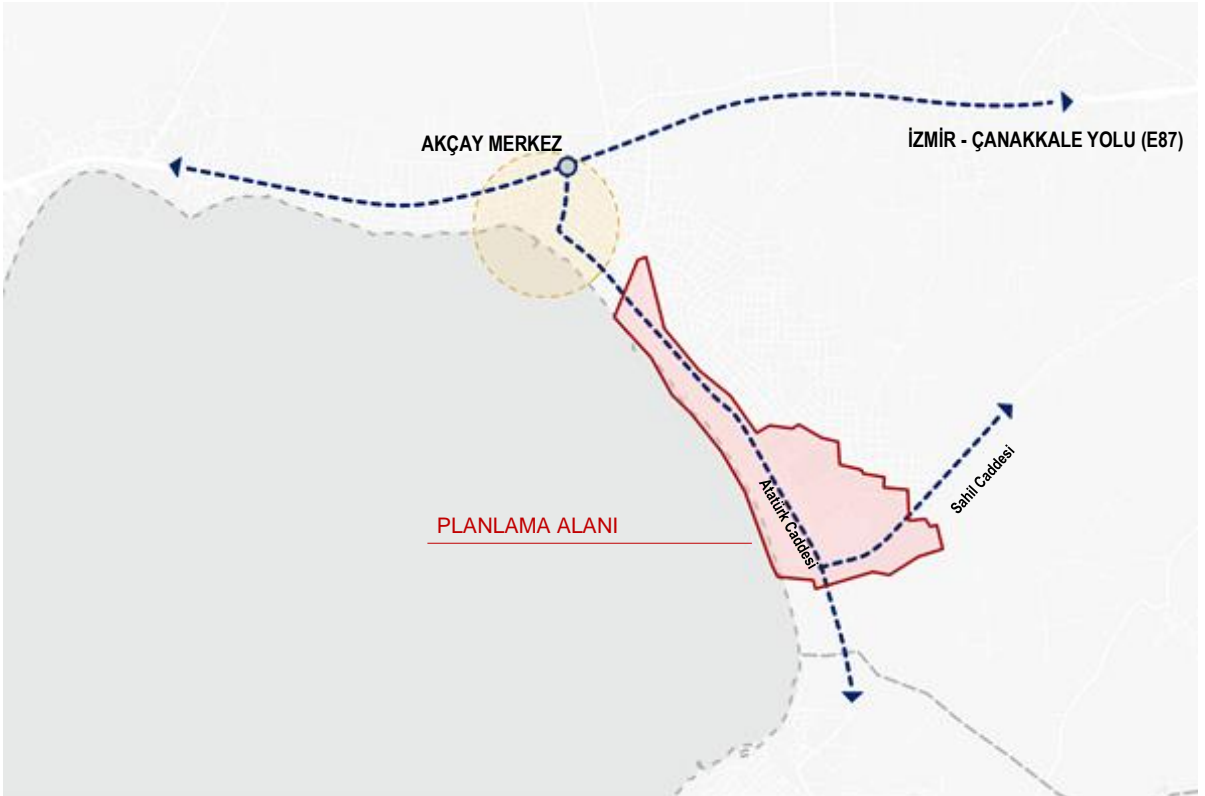
Balıkesir, Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır.

Feribot ve deniz otobüsü ile Bandırma İlçesi üzerinden İstanbul'a ulaşılabilir. Bununla birlikte, Ayvalık İlçesinden Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. İlde Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'a havayolu bağlantısı sağlanmıştır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanı, İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına ise aktarmalı havayolu ulaşımı sağlamaktadır. İlde demiryolu ulaşımı ise il merkezi ve Bandırma İlçesinde bulunan tren garı ile sağlanmaktadır. Tren seferleri ise Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arasında gerçekleşmektedir.



Şekil 5: Balıkesir İli Karayolları Haritası

Edremit'e ulaşım, İzmir-Çanakkale-İstanbul E-87 üzerinde bulunan, Balıkesir yolu ile Bursa ve Ankara'ya bağlanan karayolları ile sağlanmaktadır. İlçenin kent merkezine olan uzaklığı yaklaşık 100 km'dir. Zeytinli Mahallesinde yer alan planlama alanı ise, Akçay merkeze yaklaşık 3 km uzaklıktadır. Planlama alanında yer alan Atatürk Caddesi, Akçay merkezden E-87 İzmir-Çanakkale yoluna bağlanmaktadır. Ayrıca Edremit Merkez ve Akçay otogarından çeşitli yörelere otobüs ve minibüs ile ulaşım sağlanmaktadır



Şekil 6: Planlama Alanı ve Çevre İlişkileri

1.3 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Balıkesir'in günümüzdeki idari yapısı; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 6 Aralık 2012 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile belirlenmiştir. Kanun kapsamında, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki alanı il mülki sınırları olarak belirlenmiştir. Aynı kanuna bağlı olarak, Balıkesir'e bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Balıkesir ilinin merkezinde, Balıkesir Belediyesinin 27 mahallesi merkez olmak üzere, 42 köy ve belediyeden oluşan Karesi adıyla; 13 mahallesi merkez olmak üzere, 81 köy ve belediyeden oluşan Altıeylül adıyla ilçe ve aynı adla belediye kurulmuştur. Balıkesir ili, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsü almıştır (Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, 2024).



Şekil 7: Balıkesir İl ve İlçe Sınırları

Balıkesir günümüzde 20 ilçeden oluşmaktadır. Kentte yer alan ilçeler ise Altıeylül, Karesi, (toplam 1466 km²), Savaştepe (425 km²), Sındırgı (1.433 km²), Bigadiç (1.007 km²), Dursunbey (1.906 km²), Kepsut (894 km²), Susurluk (601 km²), Bandırma (599 km²), Erdek (260 km²), Manyas (589 km²), Balya (952 km²), İvrindi (751 km²), Havran (559km²), Edremit (708 km²), Burhaniye (426 km²), Gömeç (181km²) ile Ayvalık (266 km²), Marmara (117 km²) ve Gönen'dir (1.118 km²).

2 DOĞAL YAPI

Balıkesir, hem Ege hem de Marmara'daki toprakları ve kıyıları ile doğal yapı bakımından çeşitlilik gösteren bir dokuya sahiptir. Bu kapsamda kentin doğal yapısı; topografik, ekolojik ve hidrolojik yapı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi temel alınarak incelenmiştir.

2.1 TOPOGRAFİK YAPI

Plan değişikliği teklifine konu alan ve çevresini kapsayan topografik yapı analizlerine bu başlık altında yer verilmiştir. Bu bağlamda eşyüksesti analizi, eğim analizi ve bakı analizleri gerçekleştirilmiştir.

Balıkesir'de düzlük alanların yanı sıra eğimli ve dağlık bölgeler de bulunmaktadır. Dursunbey İlçesinde yer alan Akdağ tepesi, 2.089 metre ile kentin en yüksek noktasını oluşturmaktadır. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, kentte yer alan diğer önemli dağlardır (Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, 2022).

2.1.1 EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

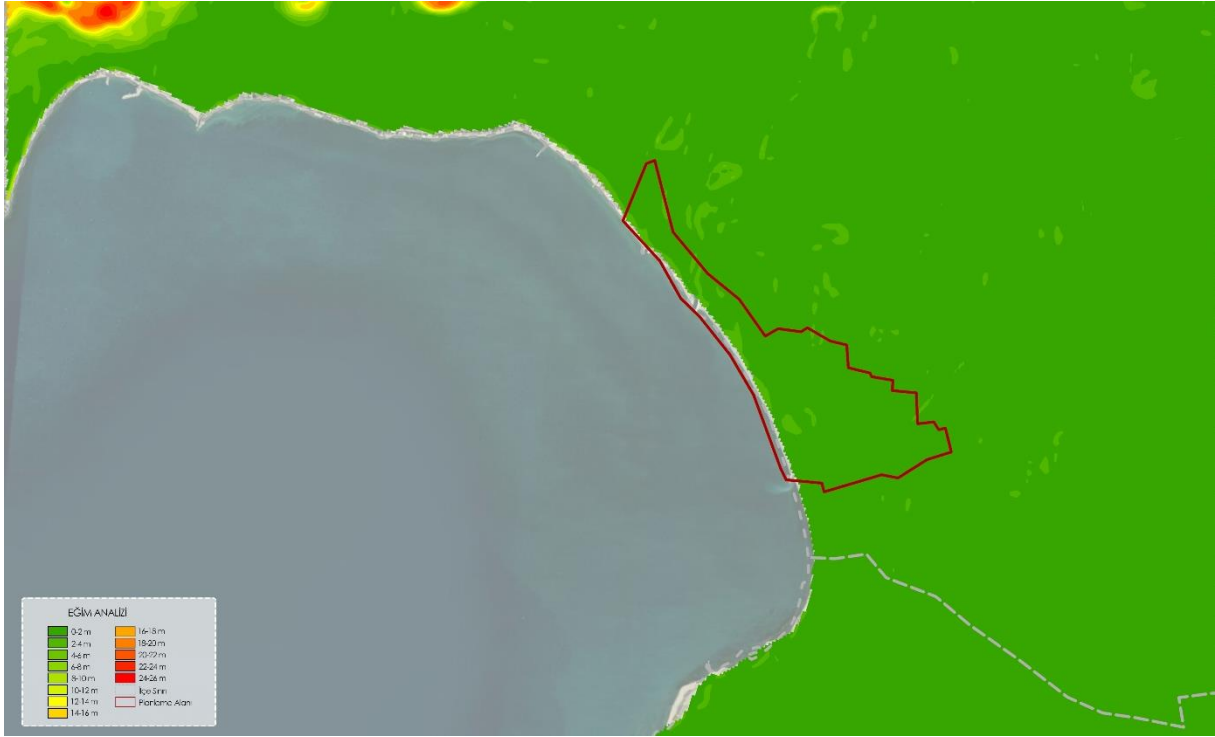
Planlama alanı ve çevresi için yükselti değerleri 5 metre aralıklar dahilinde incelenmiştir. Yükselti değerleri alanın kuzeybatısında 180'lere kadar çıkarken, ilçe sınırının güneyinde 0 metreye kadar düşmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanı ve Çevresi Eşyüksesti Analizi

2.1.2 EĞİM ANALİZİ

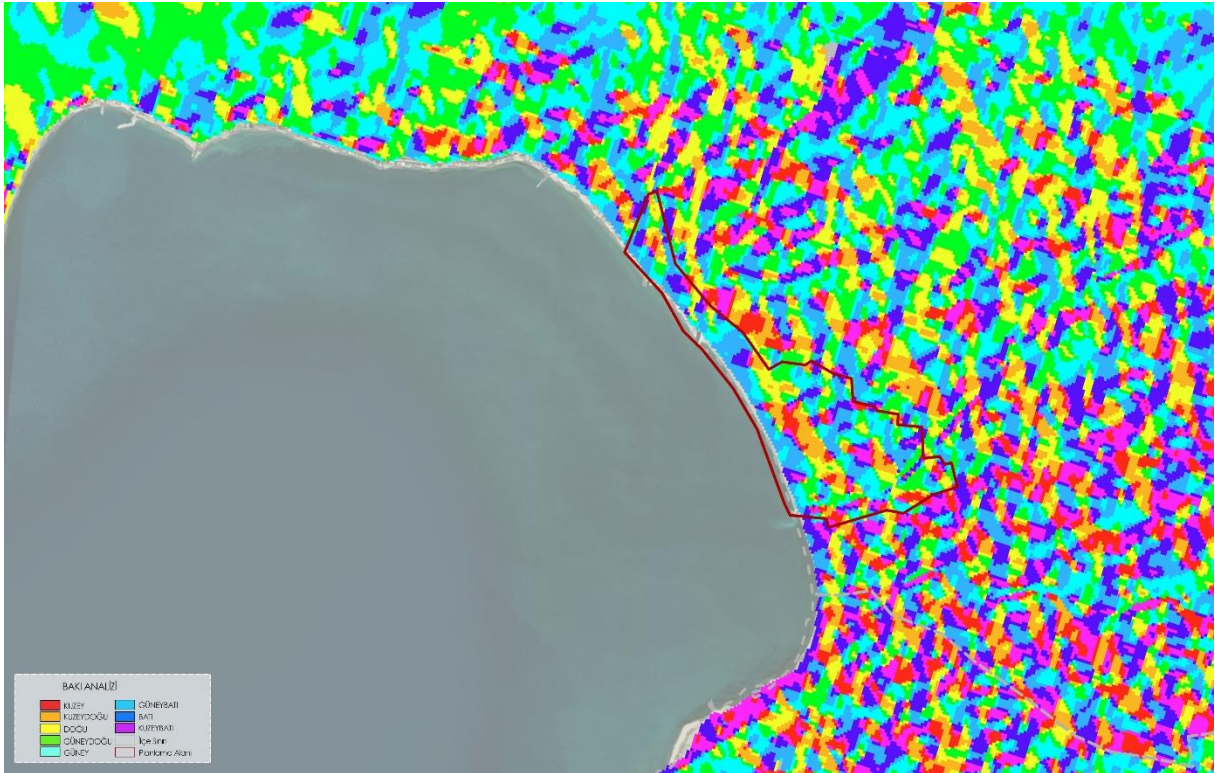
Planlama alanı ve çevresinde eğimin ağırlıklı olarak %0 - %6 aralığında değiştiği görülmektedir. Bununla birlikte, alanın kuzey ve güneybatısına doğru yer yer %20'lere çıkan eğim değerleri de gözlemlenmektedir. Plan değişikliği teklifine konu alan sınırlarında ise eğim %0'dır.



Şekil 9: Planlama Alanı ve Çevresi Eğim Analizi

2.1.3 BAKI ANALİZİ

Planlama alanı ve çevresinde hakim bir yön olmadığı ve yönelişlerin çeşitlendiği görülmektedir. Planlama alanının kıyı kesiminde güney, güneybatı ve batı yönelişleri baskınken iç kesimlere doğru doğu, güneydoğu, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönelişlerine de rastlanmaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanı ve Çevresi Bakı Analizi

2.2 EKOLOJİK YAPI

Plan değişikliği teklifine konu alan ve çevresinin ekolojik yapısına ilişkin bilgilere bu başlık altında yer verilmiştir. Bu bağlamda il ve ilçenin iklim ve bitki örtüsü incelenmiştir.

2.2.1 İKLİM

Balıkesir İl genelinde, Ege kıyılarında hüküm süren, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz İklimi görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe karasal iklim etkisini artırmaktadır. Bu sebeple iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında ise yazların ılık geçtiği Karadeniz ikliminin etkisi görülmektedir.

Balıkesir İli için Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün 1999-2023 arası ölçüm periyodu verilerine bakıldığında; yıllık ortalama sıcaklığın 14,8 °C olduğu görülmektedir. Bununla birlikte yıllık ortalama en yüksek sıcaklık 21,2 °C, ortalama en düşük sıcaklık 8,9 °C, ortalama yağış gün sayısı 95,7 ve aylık toplam yağış miktarı ortalaması ise 604,5 mm'dir. Balıkesir İli için bu süre aralığında en yüksek sıcaklık 43,2 °C, en düşük sıcaklık ise -18,8 °C olarak ölçülmüştür.

Edremit, kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak olan Akdeniz iklimine dahildir. Körfezin dik meyilli dağlar ile çevrili olması; dağ yamaçları ve yüksek kesimlerin daha fazla yağış almasına sebep olmaktadır. Yağışların neredeyse tamamı yağmur şeklindeyken, kış aylarında nadiren kar yağışı görülmektedir.

Edremit İlçesinin sıcaklık verilerine bakıldığında, yıllık ortalama sıcaklığın 16,5 derece olduğu görülmektedir. Bu değer ile il ortalamasının altında kalmaktadır. İlçede en yüksek sıcaklık 40,5 °C ile temmuz ve ağustos aylarında; en düşük sıcaklık ise -9 °C ile aralık ayında gözlenmiştir. Edremit civarında sıcak dönem 16 Mayıs-11 Ekim tarihleri arasında, 149 gün boyunca sürmektedir. Bu dönem de günlük ortalama sıcaklık 18,3 ile 26,8 dereceler arasında değişmektedir. Soğuk-serin dönem ise 15 Kasım-30 Mart tarihleri arasında, 136 gün boyunca sürmektedir (Edremit Belediyesi, 2024).

Edremit Ovası, kuzeyden esen soğuk rüzgarlara karşı Kaz Dağları tarafından korunmaktadır. Bu nedenle ısının en düşük derecelere düştüğü günler kısa sürmektedir. Havanın nemli olması ve Kaz Dağı'ndan inen rüzgarların ılık esmesi sebebiyle don olayı nadiren görülmektedir (Edremit Belediyesi, 2024).

2.2.2 BİTKİ ÖRTÜSÜ

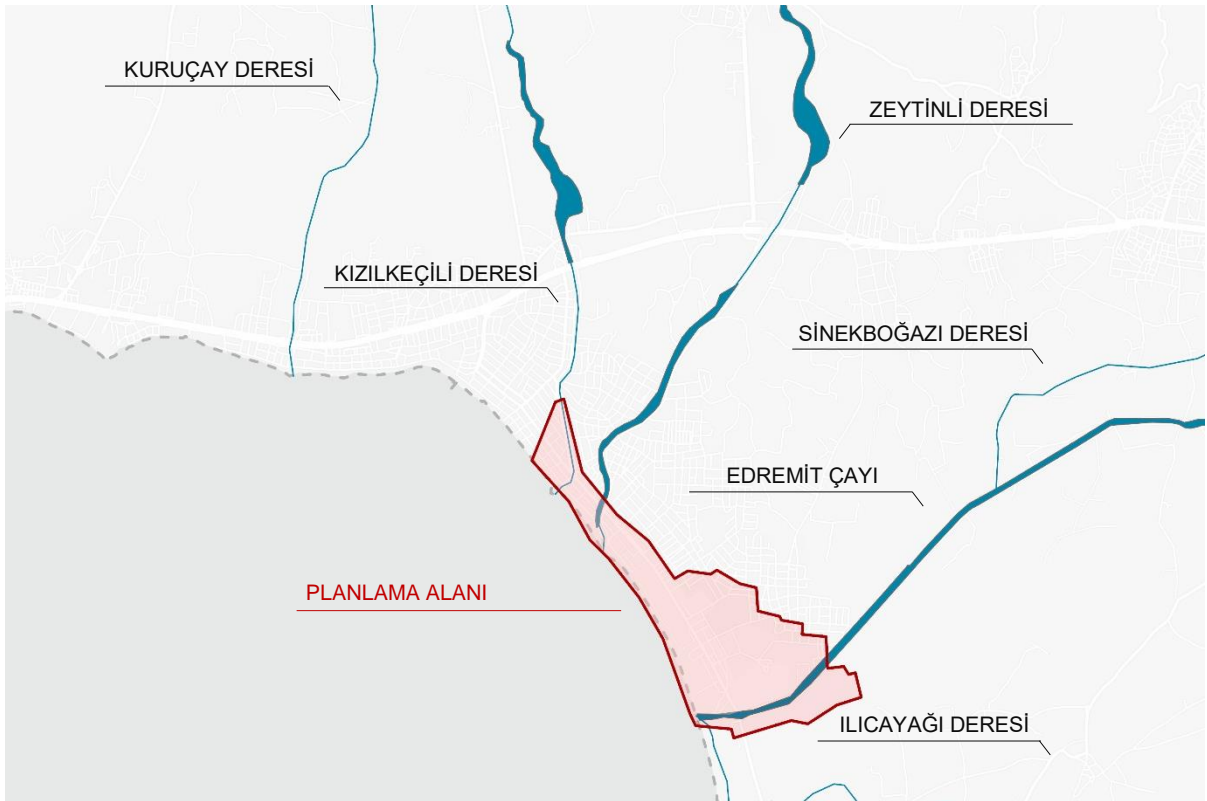
Balıkesir İlinde, orman alanları il arazisinin %45'ine tekabül etmektedir. Ormanların yanı sıra il arazisinin %32'sini kültür arazisi, % 8'inin çayır ile mera ve %15'ini kullanılmayan arazi oluşturmaktadır. İldeki ormanların büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Ormanlarda genel olarak karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları bulunmaktadır. Bu ağaç türlerinin yanı sıra, Kaz Dağlarında Kazdağı Göknarı, Susurluk, Kepsut, Bandırma ve Gönen civarında kayın, gürgen, ve meşe türleri bulunmaktadır. Bunlarla birlikte Kapıdağ Yarımadası da ağaç türleri açısından oldukça zengindir. Ayrıca Korucu ve Bigadiç civarında kestane, Gönen ormanlarında ıhlamur, Kepsut civarında kekik, sumak, Kaz Dağları'nda adaçayı, dağ nanesi, kantaron, karabaş otu, pelin, defne, biberiye vb. bitkiler bulunmaktadır (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024). İlin Ege kıyılarında ise makilere rastlanmaktadır. Palamut meşeleri ve zeytinlikler oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır. Zeytincilikte öne çıkan ilçeler ise Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Bandırma ve Erdek'tir.

Edremit İlçesinin bitki örtüsüne bakıldığında ise, ilçe sınırları içinde 39.926,5 hektarlık orman alanı bulunduğu görülmektedir. İlçenin bitki örtüsü Akdeniz ikliminin etkisinde kalmakla birlikte bulunduğu ile benzer özellikler sergilemektedir. Bu kapsamda ilçede sert yapraklı, yaz kuraklığına alışkın ve yaz-kış yeşil rengini muhafaza eden karakteristik maki florası hakimdir. Bu kapsamda deniz seviyesinden 0-500 metre arasında maki ve zeytin ağaçları, 500-600 metre arasında kızılçam, 600-1200 metre arasında kızılçam ve karaçam, 1200-1400 metre arasında karaçam, göknar, kayın, 1400-1700 metre arasında ardıç ve 1700 metreden yukarıda ise çıplak alanlar görülmektedir. Kaz Dağları'nın nemli kuzey yamaçlarında endemik Kazdağı Göknarı ile doğu kayın ormanları yer almaktadır. Bu bölge 1988 yılında çıkarılan yasa ile "Kazdağı Göknarı Tabiatı Koruma Alanı" ilan edilerek özel korumaya alınmıştır. İlçe topraklarının deniz kıyısı uzunluğu ise 35 km'dir. (Edremit Belediyesi, 2024).

2.3 HİDROLOJİK YAPI

Balıkesir'in hidrolojik yapısı incelendiğinde, il sınırları içerisinde geçen önemli akarsuların bulunduğu görülmektedir. Bunlar; Balıkesir sınırlarına Kütahya sınırlarından dahil olan ve kuzeye dönerek Balıkesir Ovası'nın doğusundan geçen ve Marmara'ya dökülen Susurluk Çayı; Kaz Dağları'nın kuzey eteklerinden gelen ve Kalkım ve Pazarköy çevresinden büyüyerek Gönen Ovası'na ulaşan ve oradan da Marmara'ya dökülen Gönen Çayı; Madra Dağları'ndan Manyas Gölü'ne dökülen Koca Çay; Madra ve Kaz Dağları'ndan doğan ve Havran Ovası'ndan geçerek Edremit Körfezi'nde Ege'ye dökülen Havran Çayı'dır.

Edremit İlçesinde ise sıcak ve kurak geçen yaz ayları boyunca kuruyan, kış aylarında ise taşkınlar gösteren çay ve dereler bulunmaktadır. İlçenin başlıca çay ve dereleri Edremit Çayı, Zeytinli Çayı, Kızılkeçili Çayı, Mıhlı Çayı, Manastır Çayı, Şahin Deresi ve Eybek Deresi'dir. Bu akarsulardan planlama alanı ve çevresine dahil olanlar aşağıdaki şekilde görülmektedir.



Şekil 11: Planlama Alanı ve Çevresi Hidrolojik Yapı

2.4 JEOLojİK DURUM

“Balıkesir İli, Edremit İlçesi, 4906,79 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu” 06.03.2017 tarihinde onaylanmıştır. Raporda yer alan jeolojik yapı ve yerleşime uygunluk durumuna ilişkin verilere bu bölümde yer verilmiştir.

2.4.1 JEOLojİK YAPI

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, 4906,79 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na göre inceleme alanında yapılan arazi gözlem ve ölçümleri, sondaj verileri ile jeofizik ölçümler sonucunda çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin stratigrafisi detaylı olarak ortaya konmuştur. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler ile bölgesel jeolojik verileri birlikte yorumlanarak inceleme alanının jeolojisi tanımlanmıştır. İnceleme alanı ve yakın dolayında, Tersiyer öncesi temel birimler 3 farklı tektonik zona aittir. Bölgesel jeoloji bölümünde tanımlanan bu zonlar arasındaki sınırlar şariyaj, sıyrılmaya fayı gibi tektonik süreksizliklerden oluşur. Bu tip yapısal unsurlar her bir tektonik zon içerisinde de bazı kesimlerde izlenmektedir. İnceleme alanında bu tektonik zonlardan Sakarya zonunun Kazdağ metamorfitlelerine ait **Fındıklı Formasyonu** Altınoluk yerleşim alanının kuzey kesiminde yüzeylenir. Yine Sakarya zonunun üst düzeylerini oluşturan **Karakaya Kompleksi**'ne ait metakumtaşı düzeyleri inceleme alanının sınırları içinde Güre yerleşimi batısındaki yamaç eteklerinde dar zonlarda izlenir. Sakarya zonunun diğer bir düzeyi olan Kalabak metamorfik istifine ait **Torasan Formasyonu** da Edremit yerleşiminin kuzey kesiminde mostra vermektedir. Temel birimler çoğunlukla metamorfik olduğu için çökeltme yaşı ve metamorfizma yaşları hakkında farklı değerlendirmeler vardır. Ancak Torasan formasyonunun Üst Paleozoyik, Fındıklı formasyonun ise Triyas ve Triyas öncesi çökeldiği ve/veya metamorfizmaya uğradığı genel bir kabuldür. Farklı alanlarda kısıtlı mostralara sunan bu temel birimler arasındaki yan ve düşey ilişkiler inceleme alanı sınırları içerisinde izlenememiştir. Bu temel birimleri Tersiyer yaşlı örtü birimleri ve/veya Kuvaterner yaşlı alüvyal çökeller örtmüştür. İnceleme alanındaki Tersiyer istif ise Oligosen-Miyosen yaşlı **Hallaçlar volkanitleri**, **Oligo-Miyosen Granitoidleri** ile Miyosen yaşlı **Küçükkuşu formasyonu** ve Pliyosen yaşlı **Bayramiç formasyonundan** oluşmaktadır. İnceleme alanının büyük bir bölümü Kuvaterner yaşlı, çökeltme ortamlarına göre farklı boyuttaki kırıntılardan oluşan Alüvyal birimlerle kaplıdır.

Fındıklı Formasyonu (TRf): Sakarya zonu Kazdağ metamorfitlelerinin en alt düzeyini oluşturur. Yeşil şist-amfibolit şist fasiyesinde metamorfizma geçirmiş birimde genel litoloji şist ve gnays ardalanmasıdır. Mermer düzeyleri inceleme alanı içinde arabant ve mercekler şeklinde, inceleme alanı dışında Fındıklıdere dolayında kalın ara tabaka veya mecekler şeklindedir. İnceleme alanında Altınoluk yerleşim alanının kuzey kesiminde mostra verir. Bu kesimde yeşil, koyu yeşil renkli orta-ince taneli, iyi gelişmiş foliasyonlu, granat, amfibol, epidot ve mika şist-gnays egemen litolojiyi oluşturur. Mermer veya kalk-silikatik ganyş-şist ara düzeyler ve mercekler halindedir. Bu düzeyler Oligosen yaşlı magmatik sokulum ve volkanizma etkisiyle çoğunlukla demirce zengin hidrotermal ergiyiklerle sıvanmıştır. Birimde foliasyon düzlemleri iyi gelişmiştir. Tektonizma ve magmatik sokulum etkisiyle foliasyon düzlemleri kıvrımlı, bazı kesimlerde mikro kıvrımlar oluşturur. Bu nedenle belirgin bir yönelim göstermez. Altınoluk yerleşim alanının en kuzeyinde inceleme alanının kuzey sınırına yakın kesimdeki mostralarda foliasyon düzlemleri genelde kuzeybatı doğrultulu, eğim ise kuzeydoğuya 30-45 derece aralığındadır. Şist düzeyleri oklukça sık aralıklarla değişim gösteren mikro kıvrımlar sunar.

Torasan Formasyonu (Pzt): Karakaya kompleksi Kalabak metamorfite istifi içindeki düşük dereceli metamorfizmadan etkilenmiş mermer blok veya mercekleri içeren fillat ve şistlerden oluşan düzeyler ill

kez Okay (1988) tarafından Torasan formasyonu olarak tanımlanmıştır. Birim inceleme alanının batı kesiminde Edremit yerleşim alanında mostra verir. Bu kesimde kumtaşı ve çamurtaşı kökenli fillat düzeyleri egemen litolojiyi oluşturur. Fillatlar koyu sarımsı kahverengi, kırmızımsı kahverengi grovak ve arkoz kökenlidir. Şist düzeyleri genelde yeşil şist fasiyesinde gri ve yeşil renkli mika ve kuvarşist litolojilerinden oluşmuştur. Mermer düzeyleri beyaz renkli iri blok ve merccekler halinde, iri kristalli ve yer yer kil dolgulu karstik boşluklar içermektedir.

Karakaya Formasyonu (TRk): Karakaya kompleksi en üst düzeyini oluşturan hafif metamorfizma geçirmiş Triyas yaşlı kırıntılı sedimentlere Karakaya adlamasını ilk defa Bingöl (1973) kullanmıştır. Birim kuzeyde Biga yarımadasında tektonik yapıya bağlı olarak geniş alanlarda mostra verir. Birim tektono-stratigrafik konumuna göre formasyon, grup gibi litostratigrafik mertebelerde tanımlandığı gibi kompleks, karmaşık gibi litodem adlamaları ile de tanımlanmıştır. Birim çakıl taşı kumtaşı, çamurtaşı gibi sedimentlerden, metakumtaşı, sleyt, metapelit gibi hafif metamorfik kayalardan oluştuğu gibi metavolkanitlerle bazalt-diyabaz karmaşığı türü lito ojileride bulundurulur. İnceleme alanında Güre yerleşimi bat ve kuzeybatısındaki yamaç eteklerinde mostra verir. Bu kesimlerde açık sarımsı kahverengi, açık kahverengi, ince tabakalı veya foliasyonlu hafif derecede metamorfizma geçirmiş grovak veya metagrovak düzeylerinden oluşur.

Hallaçlar Volkanitleri (Toh): İnceleme alanının en doğu ucunda Edremit yerleşim alanının doğusunda ve batı uçta Güre-Altınoluk arasındaki karayolu üzerindeki 124 ve 125 numaralı mikrobölgelerde mostra verir. Birim altere andezit, andezitik lav ve asidik/nötrpiroklastiklerden oluşmuştur. Birimin mostrası çoğunlukla alterasyona uğramıştır. Mostrada egemen renk beyaz, sarı, kahverengi ve kırmızıdır. Özellikle demirce zengin hidrotermal sular süreksizlik yüzeylerini demiroksitlerle sıvamış ve kayaya kırmızı veya kırmızımsı kahverengini kazandırmıştır. Birim içerisinden alman bozunmamış örnekler mikroskopik incelemelerinde andezit olarak adlandırılmış olup, kayaçlar hipokristalin porfirik dokuludur. Plajiyoklaz, biyotit, klinopiroksen, alkali fellispat, apatit, opak mineraller başlıca fenokristalleri oluşturur. İkincil mineraller olarak kalsit, klorit, serpantinlere rastlanılır. Plajiyoklazlar iri-orta taneli, özşekilli mineraller şeklindedir. Plajiyoklazlarda osliasyonlu zonlanma gözlenmektedir. Plajiyoklazlar %12-50 arasında değişen anortit içeriklerine göre oligoklaz-andezin bileşimindedir. Biyotitler öz şekilli-yan özşekilli taneler şeklindedir. Klinopiroksenler kenarlarından itibaren bozunduğu için özşekilsiz kalıntılar şeklinde gözlenmektedir. Biyotitlerde opaklaşma ve kloritleşme, klinopiroksenlerde karbonatlaşma, kloritleşme ve az miktarda serpantine benzer agregatlara dönüşüm gözlemlenmektedir (Dönmez vd. 2005). Birimin batı kesimindeki mostrasında tuf ve lav istifini düşey yönde kesen aplit daykları olukça yoğundur. Bu kesimde aplit daykları yanında hidrotermal ergiyikler farklı yönlerdeki süreksizleri doldurmuş veya demirce zengin bu ergiyiklerle sıvamıştır. Doğu kesimde daha çok tuf düzeylerinin egemen olduğu yer yer sedimenter kaya özelliği ve çökelme yapısı sunan istif niteliğindedir. Bu kesimde ayrışma daha yüksek derecede, rezidüel zon kalınlığı kısmen daha fazladır. Birimden Krushensky (1976) tarafından 23.6 my Dönmez ve diğ. (2005) tarafından ise 26.5±1.1 my jeokronolojik yaşlar bulunmuştur. Dolayısı ile volkanizma Geç Oligosende etkin olmaya başlamıştır. Batı Anadolu'daki zengin cevher yataklarında yer aldığı bu volkanizma Erken Miyosen'e kadar etkinliğini sürdürmüştür.

Oligosen-Miyosen Granitoidleri (Tg): Güre, Altınoluk arasında ve Altınoluk yerleşim alanının kuzeyinde izlenir. Birim bölgedeki volkanizmaya köken oluşturan sığ sokulum kütlelerindedir. Granit, Granadiyorit ve Monzonit türü magmatik kayalardan oluşur. Birim mostrada kısmen bozmuş veya ayrışmıştır. Yer yer soğanımsı ayrışma görünümü sunar. Holokristalin doku belirgindir. Plajiyoklaz oranının göreceli fazla

olmasına bağlı olarak granadiyorit ve granit bileşimi egemen litolojiyi oluşturur. Kuvars oranı düşük, mafik mineral oranının göreceli olarak daha fazla olması benekli bir görünümü oluşturur. Ayırışma ve bozuşma derine doğru azalır. Birim, Oligosen-Erken Miyosen aralığında bölgeye yerleşmiştir. Çeşitli araştırmacılar tarafından yaptırılan jeokronolojik yaşlandırmalardan birimin yaşının Oligosen-Erken Miyosen olduğu saptanmıştır.

Küçükkuyu Formasyonu (Tmk): İnceleme alanı ve yakın dolayındaki Gölsel kırıntılı çökellerin egemen olduğu Miyosen yaşlı istif Küçükkuyu formasyonu olarak adlandırılmıştır (Saka 1979). Birim Biga yarımadasının kuzeyindeki Göbel formasyonu ile güney ve güneybatısındaki Soma formasyonu ile ortam ve çökme dönemi açısından benzerlikler sunar. Birim diğer eş değerleri gibi ağırlıklı olarak kumtaşı ve çamurtaşı araldanmasından oluşur, kireçtaşı, marn, killi kireçtaşı ve şeyl düzeyleri ara tabakalar, tüf veya tüfit düzeyleri ise farklı seviyelerde mercek veya yine ara tabakalar halindedir. İnceleme alanında Altınoluk yerleşim alanının kuzeybatısında ve en batı kesimde Narlı yol ayrımı başlangıcında yamaç eteklerinde izlenir. Altınoluk dolayındaki mostralarda kumtaşı aratabakalı şeyl, çamurtaşı araldanması egemen litolojiyi oluşturur. Bu kesimde birim ince-orta kalınlıkta, kuzeydoğu doğrultulu ve 30 derece dolayında kuzeybatıya eğimlidir. Tabakalar sert iyi diyajenez geçirmiş, kumtaşı tabakaları oransal olarak daha dayanımlıdır. Narlı tarafında daha zayıf dayanımlı ve ayırışma oranı daha yüksektir. Bu kesimde rezidüel zon kalınlığı oransal olarak daha fazladır. Birim bölgede Hallaçlar volkaniti üzerine diskordan olarak çakıl taşı düzeyi ile çökelmeye başlamış, daha üst düzeylere doğru çamurtaşı, kumtaşı ve tüfit egemen litolojiyi oluşturmuştur. Çökeller içinde düzlemsel paralel katmanlanma, akıntı ripları normal derecelenme, yük çökme ve slump yapıları yaygın olarak izlenir. Bouma dizilime ait sedimenter yapılarının egemen olduğu birim gölsel bir çökme alanında türbititik akıntılara bağlı gelişmiştir. Birimin yaşı Geç Miyosen olarak saptanmıştır (İnci, 1984).

Bayramiç Formasyonu (Tplb): İnceleme alanında Güre sahili batı kesiminde sınırlı alanda izlenir. Pliosen yaşlı birim karasal-flüvyal ortam ürünüdür. Yüzeysel sellenmenin taşıdığı genele iri kırıntılılardan oluşur. Birimde egemen litoloji çakıl taşı-kumtaşı araldanmasıdır. Bu araldanmaya yer çamurtaşı düzeyleri tabaka veya mercekler şeklinde eşlik eder. Çökme ortamına bağlı olarak bu düzeyler yanal ve düşey geçişler sunar. Çakıl boyutundaki kırıntılılar genelde temel birimlere ait metamorfik kayalardır.

Alüvyon (Qal): İnceleme alanında alüvyonlar genelde kıyı ve kıyı düzlüğü alüvyonu niteliğindedir. Batıda kıyı şeridi ve kıyı ovaları ile doğuda körfez çöküntü havzasındaki düzlük boyunca izlenen düzeyler genelde taşıyıcı akarsuyun enerjisine bağlı olarak yamaç eteklerinde çakıllı ve bloklu iri kırıntılar, körfez çöküntü ovasında ise kil ve silt boyutundaki ince kırıntılılar şeklindedir. Kıyı şeridine paralel yer yer seki düzlüklerinde taraça çökelleri niteliği sunar. Kuzeydeki yükselimin oluşturduğu yüksek eğime bağlı olarak taşıyıcı yüzey suyunun yüksek enerjisi ve yerçekimi iri kırıntılı taşımına imkan sağlayan temel etmendir. O nedenle yamaç eğimlerinin sona erdiği kesimlerdeki ön düzlüklerde blok ve çakıl boyutundaki kırıntılar oldukça kalın alüvyal ve kolüvyal birikintileri oluşturmuştur. Akarsuların denize ulaştığı kıyı ve delta düzlüklerinde ise kırıntı ince kum, silt ve kil boyutuna düşmektedir. Bu kesimlerde alüvyal birikintiler suya doygundur. Sazlık, bataklık gibi alanlar körfez çöküntü ovasının kıyıya yakın bölümlerinde yaygın olarak izlenir.

2.4.2 YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

“Balıkesir İli, Edremit ilçesi 4906,79 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu olup bu rapor kapsamında, inceleme alanının; Jeolojik, Morfolojik, Litolojik, Mühendislik Jeoteknik, Hidrojeolojik, Doğal

Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskımı vb.) Özellikleri belirlenerek yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanının jeolojisini; Triyas Öncesi - Triyas yaşlı Fındıklı Formasyonu, Üst Paleozoyikyaşlı Torasan Formasyonu, Üst Permiyen - Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Üst Oligosen - Alt Miyosenyaşlı Hallaçlar Volkanitleri, Üst Oligosen - Alt Miyosen yaşlı Oligo - Miyosen Granitoidleri, Alt Miyosen yaşlı Küçükkuyu Formasyonu, Pliyosen yaşlı Bayramiç Formasyonu, Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. Ayrıca inceleme alanının muhtelif kesimlerinde kalınlığı 3.00 metreyi geçmeyecek kontrolsüz dolgular mevcuttur.

İnceleme alanı topografik eğimi, genel olarak %0 - 50 arasında değişmektedir. İnceleme alanındaki YASS, sondaj lokasyon kotundan itibaren +0,4 metre ile -15.00 metre arasında değişmektedir.

Alüvyon birimler: Yanal ve düşey yönde oldukça fazla değişkenliğe sahiptir. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; 'çok düşük - düşük - yüksek' düzeyde belirlenmiştir. Gevşek-orta sıklığa, çok yumuşak-yumuşak kıvamlılığa, orta-yüksek plastisiteye, orta- yüksek şişme potansiyeline ve önemli oturma problemlerine sahip zemin seviyeleri sahil kesimindeki alüvyon birimlerde oldukça fazla ve yaygındır. Taşıma gücü değerleri 1.87 - 11.97 kg/cm² arasında bulunmuştur. Sahilden kara tarafına doğru uzaklaştıkça sıvılaşma riski azalmakta, sıklık ve kıvamlilik artmaktadır.

Bayramiç Formasyonu Rezüdüeli; Genelde yumuşak- sıkı-sert kıvamlilikta, düşük- orta-yüksek plastisiteli, düşük-orta şişme potansiyeline sahip zemin özellikleri göstermektedir. Kalınlığı 0.00 metre ile 30.00 metre arasında değişmektedir. Taşıma gücü değerleri 10.28 kg/cm² , oturma değerleri 3.21 - 3.29 cm arasında bulunmuştur.

Bayramiç Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü - orta kaliteli kaya kütle niteliğine, nokta yük dayanımına göre orta - yüksek kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

Küçükkuyu Formasyonu rezüdüeli; Genelde akışkan (çamur) yumuşak-sıkı-sert-çok sert kıvamlilikta, düşük-orta plastisiteye, düşük-orta şişme potansiyeline sahip zemin özellikleri göstermektedir. Kalınlığı 0.00 metre ile 33.00 metre arasında değişmektedir. Taşıma gücü değerleri 7.82 - 11.60 kg/cm² arasında, oturma değerleri 0.18 - 3.10 arasında bulunmuştur.

Küçükkuyu Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü - orta - iyi - çok iyi kaliteli kaya kütle niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük-orta kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.

Fındıklı Formasyonununun Rezüdüeli; Genelde sıkı-sert kıvamlilikta, düşük-orta plastisiteye, düşük-orta şişme potansiyeline sahip zemin özellikleri göstermektedir. Kalınlığı 0.00 metre ile 21.00 metre arasında değişmektedir. Taşıma gücü değerleri 9.67 kg/cm² oturma değerleri 0.83 - 1.93 cm arasında bulunmuştur.

Fındıklı Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü kaliteli kaya kütle niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Oligo - Miyosen Granitoidlerine ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü – kötü kaliteli kaya kütle niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - yüksek dayanımlı kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Hallaçlar Volkanitlerine ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü kaliteli kaya kütle niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük - orta - yüksek dayanımlı kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Karakaya Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü kaliteli kaya kütle niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Torasan Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü - kötü - orta - iyi kaliteli kaya kütle niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

İnceleme alanında; Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak topografik eğimin %10 dan fazla olduğu alanlarda; kırıklı çatlaklı kaya birimlerine ve rezüdüel zon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir.

Bu çalışma kapsamında yapılan paleosismolojik çalışmalar, çalışma alanı içinde yüzey faylanmasına neden olacak herhangi bir aktif fayın olmadığını göstermektedir.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 5 kategoride değerlendirilmiştir

- Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar
- Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sınırlama Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar
- Önlemler Alan 2.1 (ÖA - 2.1.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksek yeraltı suyu seviyesi, deniz suyu girişi vb. Sorunlu Alanlar

Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojik birim olarak Küçükkuşu Formasyonuna ait kilitaşı, kumtaşı, çakilitaşı, tuf, marn, kumtaşı – kilitaşı ardalanması, Oligo-Miyosen Granitoidlerine ait arena granit ve granit, Hallaçlar Volkanitlerine ait andezit, dasit, bazaltik andezit, Karakaya Formasyonuna ait şist, kumtaşı, metakumtaşı ve kireçtaşı, Torasan Formasyonuna ait şist, fillat ve mermer, Fındıklı Formasyonuna ait şist ve gnaysların gözlemediği, topografik eğimin % 0 - 10 arasında değişim gösterdiği, yeraltı suyunun gözlenmediği alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmayarak uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.

- Yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı su baskını tehlikesi konusunda DSİ görüşü alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

Topografik eğim %0 - 10 arasında değişmektedir. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; 'çok düşük - düşük - yüksek' düzeyde belirlenmiştir. Gevşek-orta sıkılığa, çok yumuşak-yumuşak kıvamlılığa, orta-yüksek plastisiteye sahiptir. Oturma değerleri 0.24 -9.58 cm arasında, taşıma gücü değerleri 1.87- 11.97 kg/cm² arasında hesaplanmıştır. Alüvyonda YASS sondaj lokasyon kotundan itibaren +0,3 metre ile -9.42 metre arasında değişim göstermektedir. 'Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar-1.1' olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılabilecek sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesinin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

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

Topografik eğim % 10 ile %60 arasında değişmektedir. Jeolojisi; Bayramiç Formasyonuna ait kumtaşı, kiltası, çakıltası ve ayrılmış seviyeleri, Küçükkuyu Formasyonuna ait kiltası, kumtaşı, çakıl taşı, tuf, marn, kumtaşı – kiltası ardanması ve ayrılmış seviyelerinden, Oligo - Miyosen Granitoyitlerine ait arena granit ve granit, Hallaçlar Volkanitlerine ait andezit, dasit, bazaltik andezit, Karakaya Formasyonuna ait şist, kumtaşı, metakumtaşı ve kireçtaşı, Torasan Formasyonuna ait şist, fillat ve mermer, Fındıklı Formasyonuna ait granatlı şist, gnays ve ayrılmış seviyelerinden oluşmuştur. Fındıklı Formasyonu, sıkı - sert kıvamlılığa, düşük - orta- yüksek plastisiteye, düşük - orta şişme potansiyeline sahiptir. Oturma değerleri 0.83 - 1.93 cm arasında, taşıma gücü değerleri zeminde 9.67 kg/cm² kayada 13.44 - 25.20 kg/cm² arasında hesaplanmıştır. Rezidüel zon kalınlığı 0.00 -5.00 arasında değişim göstermektedir. Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak

topografik eğimin %10 dan fazla olduğu alanlarda; kırıklı çatlaklı kaya birimlerine ve rezüdüel zon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir. Beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından, yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla hemen korunmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında Bayramiç, Küçükkuşu ve Fındıklı Formasyonu rezidüel birimlerinde; yapılan oturma ve şişme hesaplarına göre oturma problemleri beklenmemekle birlikte şişme problemleri beklenmektedir. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılabilecek şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Topografik eğim %0-10 arasındadır. Jeolojisi; Alüvyona ait kil- kum çakıl litolojiden, Bayramiç ve Küçükkuşu Formasyonuna ait tamamen ayrılmış rezüdüel zondan oluşmaktadır. Alüvyon birimlerinde; gevşek-orta sıklığa, çok yumuşak-yumuşak kıvamlılığa, orta-yüksek plastisiteye, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir. Genel olarak oturma değerleri 0.18 - 9.58 cm arasında, taşıma gücü değerleri 1.87 - 11.97 kg/cm² arasında hesaplanmıştır. Rezidüel zon kalınlığı 0.00 - 25.00 arasında, YASS 0.73 metre ile 7.00 metreler arasında değişim göstermektedir. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri yanında sıvılaşma parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılabilecek şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.

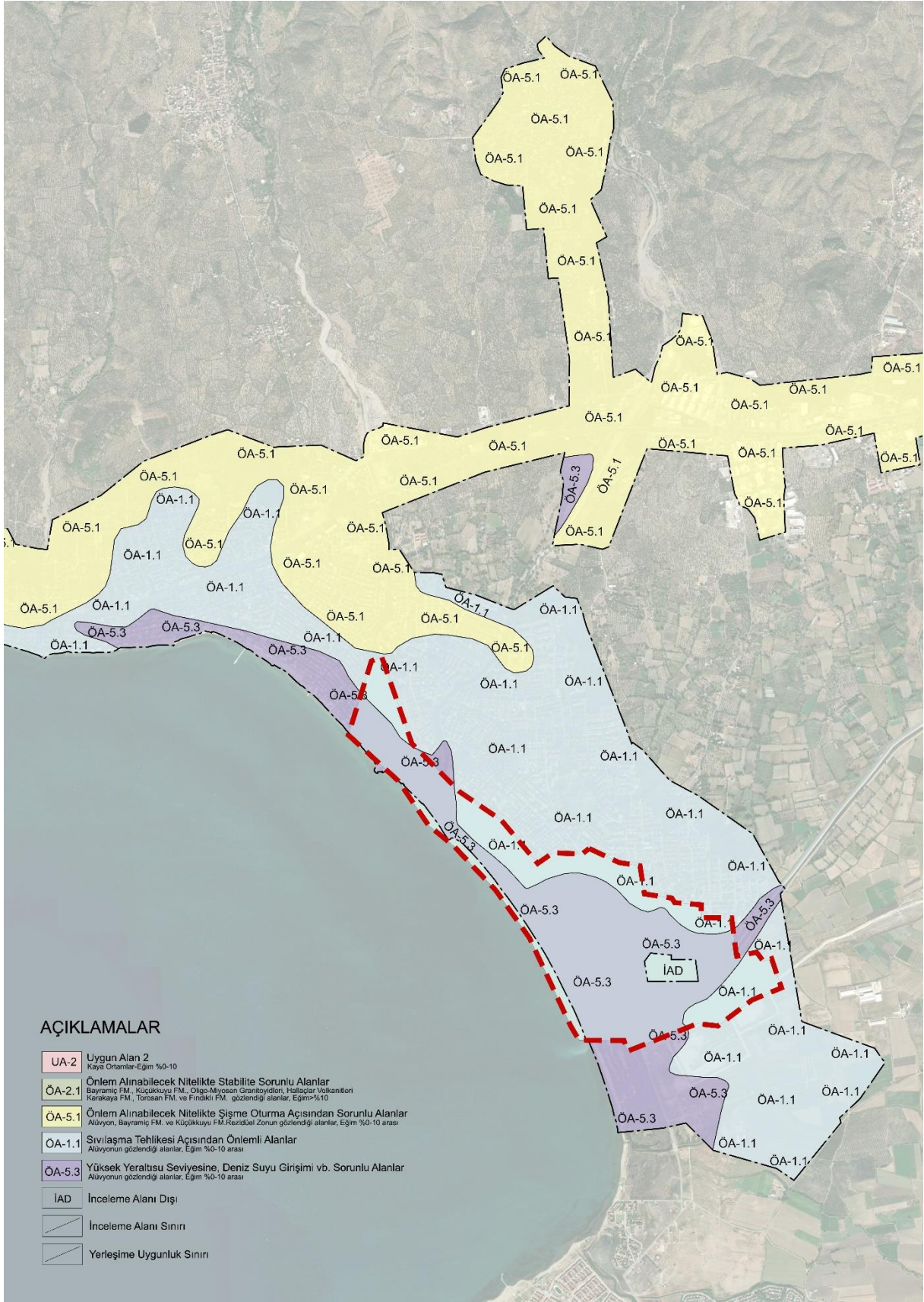
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

Önlemler Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksek yeraltı suyu seviyesi, deniz suyu girişi vb. Sorunlu Alanlar

Topografik eğim % 0 - 10 arasında değişmektedir. Deniz suyu girişi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmeler mevcuttur. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. YASS + 0,4 metre ile +1,00 metre arasında değişmektedir. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; 'çok düşük - düşük - yüksek' düzeyde belirlenmiştir. Yüzeyden itibaren ilk 10-15 metre arasında; ince tane oranı genelde %10-20 kısmen %20-40 arasında belirlenmiştir. Genel olarak gevşek-orta sıkı sıklıkta olan kum zemin sınıfı birimlerde çok düşük-düşük şişme potansiyeli beklenmektedir. İnce tane oranının % 0-10 arasında olduğu zemin seviyelerinde ani oturma, %10-40 arasında olduğu zemin seviyelerinde ise düşük-orta düzeyde oturma problemleri ile karşılaşılabilir. Taşıma gücü değerleri 1.87 - 11.97 kg/cm² arasında bulunmuştur. Sahilden kara tarafına doğru uzaklaştıkça sıvılaşma riski azalmakta, sıklık ve kıvamlılık artmaktadır. Bu alanlar; 'Yüksek Yeraltı suyu Seviyesi, Deniz Suyu Girişi vb. Sorunlu Alanlar' olarak belirlenmiş olup rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "ÖA-5.3" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılacak sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını ile deniz suyu girişi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmelerin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.
- Özellikle denize yakın kesimlerinde olmak üzere, yüksek sıvılaşma, oturma, şişme, zemin büyütmesi ve zemin hâkim periyodu riskine sahip alanlarda; düşük yoğunluklu, düşük katlı ve hafif yapıların tercih edilmesi önerilmektedir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla hemen korunmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorununa, su baskını tehlikesine, deniz suyu girişi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenme sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.



Şekil 12: Planlama Alanı ve Çevresi Yerleşime Uygunluk Durumu (Balıkesir İli, Edremit İlçesi, 4906,79 Hektarlık Alanın Mikrobögeleme Etüt Raporu, 2017)

3 DEMOGRAFİK YAPI

Demografik yapı kapsamında çalışma alanının yer aldığı il ve ilçe düzeyleri için nüfus yapısı ve değişimi ile ortalama hane halkı büyüklükleri incelenmiş ve yorumlanmıştır.

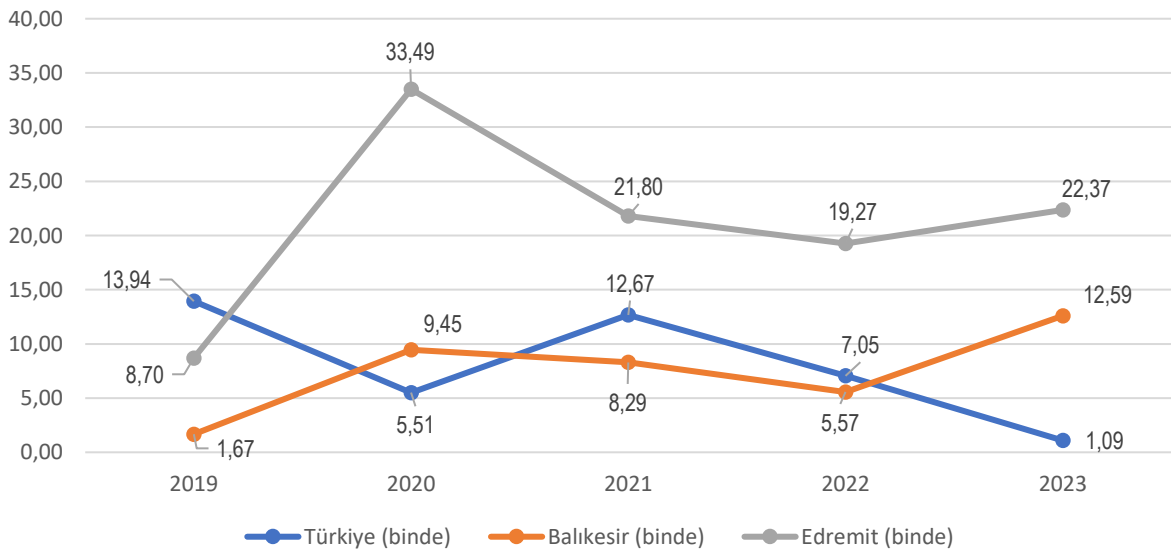
3.1 NÜFUS YAPISI VE ARTIŞ HIZI

Edremit, Balıkesir ve Türkiye için 2019-2023 arası nüfus büyüklüklerini gösteren değerler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Edremit İlçesinin 2023 yılı için toplam nüfusu 171.700 olmakla beraber Balıkesir nüfusunun %13,48'ini oluşturmaktadır. Son 5 yıl içindeki nüfus büyüklüklerine bakıldığında, ilçe nüfusunun yıldan yıla artış gösterdiği görülmektedir. Benzer şekilde Balıkesir nüfusu için de bir artış söz konusudur.

Tablo 1: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Nüfus Büyüklükleri (TÜİK, 2024)

	Türkiye Nüfusu (kişi)	Balıkesir Nüfusu (kişi)	Edremit Nüfusu (kişi)	Zeytinli Mahallesi Nüfusu (kişi)
2019	83.154.997	1.228.620	155.837	3.428
2020	83.614.362	1.240.285	161.145	3.411
2021	84.680.273	1.250.610	164.696	3.424
2022	85.279.553	1.257.590	167.901	3.431
2023	85.372.377	1.273.519	171.700	3.552

İl ve ilçenin nüfus artış hızlarına bakıldığında birbirlerine paralel bir gelişim seyri gösterdikleri görülmektedir. Türkiye’de nüfus artış hızının azaldığı 2020 yılında Balıkesir ve Edremit’te nüfus artış hızı yükselmiştir. 2021’de ise Türkiye’de nüfus artış hızı yükselirken Balıkesir ve Edremit’te azalma gözlenmiştir. 2022’de ise ülke, il ve ilçede azalma mevcuttur. 2023 yılında ise ülkede nüfus artış hızı düşmeye devam ederken Balıkesir ve Edremit’te artış gözlemlenmeye başlamıştır. 2023 TÜİK verilerine göre, planlama alanının yer aldığı Zeytinli Mahallesi’nin nüfusu 3.552 kişidir. Son 5 yıla bakıldığında, 2020 yılı haricinde mahalle nüfusunun dengeli bir artış gösterdiğini söylemek mümkündür.



Grafik 1: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Nüfus Artış Hızı (TÜİK, 2024)

3.2 HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ

Ortalama hane halkı büyüklüğü, hane halkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. Türkiye, Balıkesir ve Edremit için hane halkı büyüklükleri aşağıdaki tabloda görülmektedir. TÜİK verilerine göre, Edremit'in 2023 için ortalama hane halkı büyüklüğü 2,52'dir. Bu değer Türkiye (3,14) ve Balıkesir ortalamasının altında kalmaktadır. Son 5 yılın verilerine bakıldığında 2022 yılına kadar düşüş gösteren Balıkesir ve Edremit ortalama hane halkı büyüklüğünün 2023 yılında aynı kaldığı görülmektedir. Türkiye'de ortalama hane halkı büyüklüğü ise yıldan yıla düşüş göstermektedir.

Tablo 2: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Ortalama Hanehalkı Büyüklükleri (TÜİK, 2024)

	Türkiye	Balıkesir	Edremit
2019	3,35	2,71	2,63
2020	3,30	2,69	2,60
2021	3,23	2,64	2,55
2022	3,17	2,61	2,52
2023	3,14	2,61	2,52

4 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Balıkesir İli 2017 itibarıyla genel sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından tüm iller arasında 24. sırada yer almaktadır. Bu sıralama ile ikinci kademe gelişmiş iller arasına son sırada yer alarak dahil olmuştur. Kalkınma Bakanlığı tarafından 2017 yılında birbirinden farklı değişkenlerle hazırlanan "İllerin Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi Sıralaması" (SEGE) çalışmaları incelendiğinde Balıkesir ile birlikte TR22 Bölgesini oluşturan Çanakkale'nin ise ikinci kademe ve 20. sırada yer aldığı görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı Edremit İlçesi ise "2022 İlçe SEGE Raporu'na göre 121. sıra ile ikinci kademe gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır. Bu değer ile, Altıeylül ve Karesi ilçelerini takip ederek, il içerisinde 3. sırada bulunmaktadır.

4.1 İŞGÜCÜ

İşgücü; çalışma çağındaki bulunan (15-64 yaş) istihdam edilen ve işsiz nüfusun tamamını kapsamaktadır. Çalışma çağı (15-64 yaş) olarak tanımlanan yaş aralığının dışında kalan 0-14 yaş ve 65 yaş ve üzeri nüfus çalışma çağı dışındaki nüfus olarak tanımlanmaktadır. Bu nüfus değerleri, işgücü istatistikleri için temel verileri oluşturmaktadır. TÜİK verilerinden yararlanılarak, 2023 yılı için çalışma çağı nüfusu ve çalışma çağı dışındaki nüfus değerleri aşağıdaki tabloda ifade edilmiştir. Bu kapsamda, Türkiye nüfusunun %68'ini, Balıkesir nüfusunun %67'sini, Edremit nüfusunun ise %64'ünü çalışma çağı nüfusu oluşturmaktadır.

Tablo 3: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Çalışma Çağına Göre Nüfus Grupları (TÜİK, 2024)

2023	Türkiye	Balıkesir	Edremit
Çalışma Çağı Nüfusu (15-64)	58.337.938	856.454	111.011
Çalışma Çağı Dışındaki Nüfus (0-15, 64+)	27.034.439	417.065	60.689
TOPLAM	85.372.377	1.273.519	171.700

Balıkesir İli için temel işgücü göstergelerine bakıldığında, 2023 yılı itibariyle istihdam oranının %49,2, işgücüne katılma oranının, %52,2, işsizlik oranının ise %5,8 olduğu görülmektedir. Bir önceki sene ile karşılaştırıldığında; ildeki istihdam ve işgücüne katılma oranının artış gösterdiği, işsizlik oranının ise azaldığı gözlemlenmektedir.

Tablo 4: Balıkesir Temel İşgücü Göstergeleri (TÜİK, 2024)

15+ Yaş Grubu	2022	2023
İstihdam Oranı (%)	46,5	49,2
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50,3	52,2
İşsizlik Oranı (%)	7,6	5,8

4.1.1 AKTİVİTE ORANI

Çalışma çağı nüfusu, 15-64 yaş arasındaki grubu ifade etmektedir. Potansiyel aktivite oranı ise, çalışma potansiyeline sahip olan nüfusu belirtmekle beraber, 15-64 yaş grubundaki nüfusun tüm nüfusa oranı ile elde edilmektedir. Bu kapsamda, 2023 yılı için Türkiye'nin potansiyel aktivite oranı %68'dir. Balıkesir'in potansiyel aktivite oranı ise %67 ile ülke oranından daha düşük bir değere sahiptir. Edremit'in potansiyel aktivite oranının ise %65 ile ülke ve il oranlarından daha düşük bir değere sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Potansiyel Aktivite Oranı (TÜİK, 2024)

2023	Toplam Nüfus	Çalışma Çağı Nüfusu	Potansiyel Aktivite Oranı (%)
Türkiye	85.372.377	58.337.938	68%
Balıkesir	1.273.519	856.454	67%
Edremit	171.700	111.011	65%

4.1.2 BAĞIMLILIK ORANI

Çalışma çağı dışındaki nüfus, 0-14 arası ile 65 üstü olan yaş grubundan oluşmaktadır. Bağımlılık oranı ekonomik olarak aktif olan 15-64 yaş grubunda bulunan nüfusun bağımlı nüfus olan çocuk (0-14 yaş) ve yaşlı (65+ yaş) nüfusa oranını göstermektedir. Bu kapsamda 2023 yılı için Türkiye'nin bağımlılık oranı %46'dır. Balıkesir'in bağımlılık oranı ise %49 ile ülke oranından daha yüksek bir değere sahiptir. Edremit'in bağımlılık oranının ise %55 ile ülke ve il oranlarından daha yüksek bir değere sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 6: Türkiye, Balıkesir ve Edremit Bağımlılık Oranı (TÜİK, 2024)

2023	Toplam Nüfus	Çalışma Çağı Dışındaki Nüfus (0-14 ve 65 +)	Çalışma Çağı Nüfusu (15-64)	Bağımlılık Oranı (%)
Türkiye	85.372.377	27.034.439	58.337.938	46%
Balıkesir	1.273.519	417.065	856.454	49%
Edremit	171.700	60.689	111.011	55%

4.2 SEKTÖREL DAĞILIM

Türkiye, TR22 Bölgesi (Balıkesir, Çanakkale) için 2023 yılına ait İstihdamın sektörel dağılım verileri aşağıdaki tabloda ifade edilmiştir. Bu kapsamda Türkiye’de istihdamın sektörel dağılımında en büyük pay %57,63 ile hizmet sektörüne aittir. Bu oranı %27,53 ile sanayi ve %14,84 ile tarım sektörü takip etmektedir. TR22 Bölgesinde ise en yüksek oran %52,85 ile hizmet sektöründedir. Bu oranı %23,91 ile sanayi ve %23,23 ile tarım takip etmektedir.

Tablo 7: Türkiye ve TR22 İstihdamın Sektörel Dağılımı (Binde) (TÜİK, 2024)

2023	Türkiye	Oran	TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	Oran
Tarım	4.695	14,84%	171	23,23%
Sanayi	8.708	27,53%	176	23,91%
Hizmet	18.230	57,63%	389	52,85%

Balıkesir, ekonomik kaynağını ağırlıklı olarak tarım ve tarıma dayalı sanayiden karşılamaktadır. Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün verilerine göre; ilde ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı yaklaşık %49, sanayi ve hizmetlerin payı ise %51 civarındadır.

Balıkesir’de tarımsal faaliyetler oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır. İlin sahil kesiminde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık; iç kesimlerinde ise toprak mahsulleri, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyetler sürdürülmektedir. İlde tarımsal üretim bakımından Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutmaktadır. Bu kapsamda başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere birçok sebze ve meyve çeşidi yetiştirilmektedir. Aynı zamanda, un, yem, zeytin, zeytinyağı, salça konserve, nebatî yağ, şeker gibi tarımsal hammaddelere dayalı üretim de il ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Bunlara ek olarak, ilin denize kıyısı olan 8 ilçesi ile çeşitli göl ve göletlerinde tarla balığı ile balıklandırma çalışmaları yapılmaktadır.

Edremit, Balıkesir’in tarımsal üretim bakımından önem taşıyan ilçelerinden biridir. Edremit’in toplam tarım alanı 22.067,1 hektar olmakla birlikte bununun 20.128,5 hektarlık alanı zeytin ağaçlarından oluşmaktadır. Bu alanlarda bulunan 3.019.275 adet zeytin ağacı, ağaç başına ortalama 38 kg verim sağlamaktadır. İlçede 9.307 ton zeytinyağı, 13.125 ton sofralık zeytin, 46.355 ton yağlık zeytin üretimi gerçekleştirilmektedir. Bölgenin %90’ı zeytinlik alan olmakla birlikte toplamda 4.250 dekar buğday alanı bulunmaktadır.

Balıkesir’in geçim kaynaklarından biri diğeri de hayvancılıktır. Küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık, tavukçuluk, balıkçılık, arıcılık başlıca alanlardır. Bu alanlar Edremit’te de gelişmiş olmakla birlikte; ilçede balıkçılık kapsamında Akçay-Ayvalık burnu arasındaki bölgede biyolojik çeşitliliğin korunması ve küçük ölçekli balıkçılığın desteklenmesi amacıyla Yapay Resif Projesi uygulanmıştır. Aynı zamanda, arıcılık kapsamında Kaz Dağları Dereli mevkiinde Bal Ormanı Projesi uygulamaya geçirilmiş ve ilçede yaklaşık 2 bin dekar alan üzerinde hayat bulmuştur (Edremit Belediyesi, 2024).

Balıkesir’de tarım arazilerinin geniş bir alanı kapsamı kentte tarıma dayalı endüstrinin gelişmesine de katkıda bulunmuştur. Balıkesir sanayisi, Ege ve Marmara Bölgelerindeki sanayi yapısı ile benzerlik göstermekte ve büyük sanayi kentlerine kara, deniz ve demiryolları ile bağlanmaktadır. Tarımsal yapıları sebebiyle Ayvalık, Burhaniye, Edremit ve Havran ilçeleri zeytinyağı ve sabun sanayisinde merkez haline gelmiştir.

5 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Balıkesir ili, Edremit ve Burhaniye ilçeleri, Kadıncık Deresi Doğal Sit Alanı Bakanlık Makamının 13.09.2021 tarihli ve 1713720 sayılı Olur'u ile "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. "Doğal-Sit Kesin Korunacak Hassas Alan"ın tescil ise 19.11.2019 tarihli 4822 sayılı karar ile Resmi Gazete'de ilan edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu alan sınırlarının bir kısmı "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı", bir kısmı ise "nitelikli doğal koruma alanı"na dahildir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 19.07.2012 tarihli ve 28358 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik çerçevesinde; kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları ile sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları olarak tescil edilen doğal sit alanları için koruma ve kullanma koşulları "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı"nda belirtilmiştir. Alan sınırlarına dahil olan "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" ile "nitelikli doğal koruma alanı" için ilke kararlarında yer alan hususlar aşağıda belirtilmiştir.

B- Nitelikli Doğal Koruma Alanı:

Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

Bununla birlikte; Nitelikli Doğal Koruma Alanı tescili yapılmadan önce mevcut bulunan ve bu ilke kararı kapsamında yenisine izin verilemeyen mevzuata uygun yapılar, ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar kullanılabilir.

Bu alanlarda madencilik faaliyeti yapılamaz, taş, toprak, kum alınamaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

Bu alanlarda bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silueti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak koşulları, kapsamı ve süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek koşulu ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

- a. Kesin korunacak hassas alanlarda izin verilen faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.
- b. Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetler sürdürülebilir.
- c. Entegre tesis içermemek ve bölgenin ayırt edici özelliklerinden kaynaklı sınırlamalar ile diğer kurum görüşlerindeki kısıtlar saklı kalmak kaydıyla mer'i mekânsal plan kapsamında geleneksel yaşam biçiminin gerektirdiği nitelikte tarım ve hayvancılık amaçlı ahır, ağıl, samanlık, kümes, depo, kiler ve benzeri yapılara izin verilebilir.
- ç. Çevreye ve ekolojik dengeye etkisine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla doğal kaynak suyunun çıkarılmasına ve iletilmesine izin verilebilir.
- d. Herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden Avlakların Kuruluşu, Yönetimi ve Denetimi Esas ve Usulleri İle İlgili Yönetmelik çerçevesinde avlak sahası ayrılabilir.

- e. Ulaşım hatları ile bunların zorunlu yapıları, elektrik iletim hattı/tesisi, içme ve kullanma suyu hattı, atıksu hattı, trafo, haberleşme servisleri, açık otopark ile faaliyetlerin özelliği ve alanın coğrafi yapısı ve kamu yararı gereği başka güzergâhtan geçirilmesi mümkün olmayan enerji iletim hatları yapılabilir.
- f. İmar ve kıyı mevzuatı çerçevesinde, imar planı yapılmasına gerek duyulmayan denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini, büfe, tuvalet, su sporları için kullanılan malzemelerin depolanabileceği sökülür takılır nitelikte yapılar ve rekreatif amaçlı iskele yapılabilir.
- g. Geleneksel balıkçılık faaliyetleri ile sulama amaçlı göletlerde olmak ve üretim kapasitesi 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin EK-2 listesi ile belirlenen alt sınırı aşmamak kaydıyla kültür balıkçılığı yapılabilir.
- ğ. Şehitlik ve/veya mezarlık alanları ile ilgili uygulamalar gerçekleştirilebilir.
- h. Tıbbi ve aromatik bitki yetiştiriciliği yapılabilir.
- ı. İçme suyu amaçlı baraj ve göletler ile tarımsal sulama amaçlı göletler ve iletim hatları yapılabilir.

Bu alanlarda ayrıca faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları veya koruma amaçlı imar planları doğrultusunda aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

- a. Yöre halkının ihtiyaçlarıyla sınırlı kalmak ve toplam yapılaşması kara alanın %2'sini geçmemek kaydıyla balıkçı barınağı yapılabilir.
- b. Yüzer sistem kullanılan iskele yapılabilir.
- c. Alanın korunmasına katkı sağlayacak arıtma tesisleri yapılabilir.
- ç. Günübürlük alanlar, konaklama içermeyen günübürlük kullanımlara yönelik orman parkları ve kıyı mevzuatına uygun park ve rekreatif alanlar ile alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı açık spor alanları yapılabilir.
- d. Kadastral yola cepheli parsellerde koruma amaçlı imar planı yapılması veya imar planlarında fonksiyon ayrılması koşuluyla Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde ve vaziyet planı doğrultusunda alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı çadırli kamp ve karavan alanları düzenlenebilir. Bu alanlar 10,000 m² altında olamaz. Kampçı Ünitesi (çadır, çadır-araba, oto karavan) başına hesaplanacak birim alan en az 200 m² 'dir. Kamping alanının büyüklüğüne bakılmaksızın 150 kampçı ünitesinden fazla yapılamaz.

Bu alanlarda bungalov yapılamaz. Ancak milli park alanları ile tabiat parklarında Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte yapılan 16/03/2020 tarihli değişiklikten önce onaylanmış Uzun Devreli Gelişim Planlarına veya Gelişim Planlarına uygun şekilde yapılmış olmak ve mevcut yapıların tadilat-tamirat harici yeni yapı yapılmamak koşuluyla mevcut bungalov faaliyetine devam edilebilir.

C- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı:

Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir.

Kesin korunacak hassas alanlar ile nitelikli doğal koruma alanlarında izin verilen faaliyetler, bu alanlarda İlke Kararının A ve B bölümlerinde belirtilen sınırlamalara tabi olmaksızın yapılabilir.

Barındırdığı silüet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma esasları

ve kullanma şartları veya koruma amaçlı imar planları ile doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetlere, kıyı yapılarına, entegre tarım ve hayvancılık faaliyetlerine, atık aktarma merkezleri, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.

Bu alanlarda küçük sanayi alanları dışında sanayi tesislerine izin verilmez, ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir.

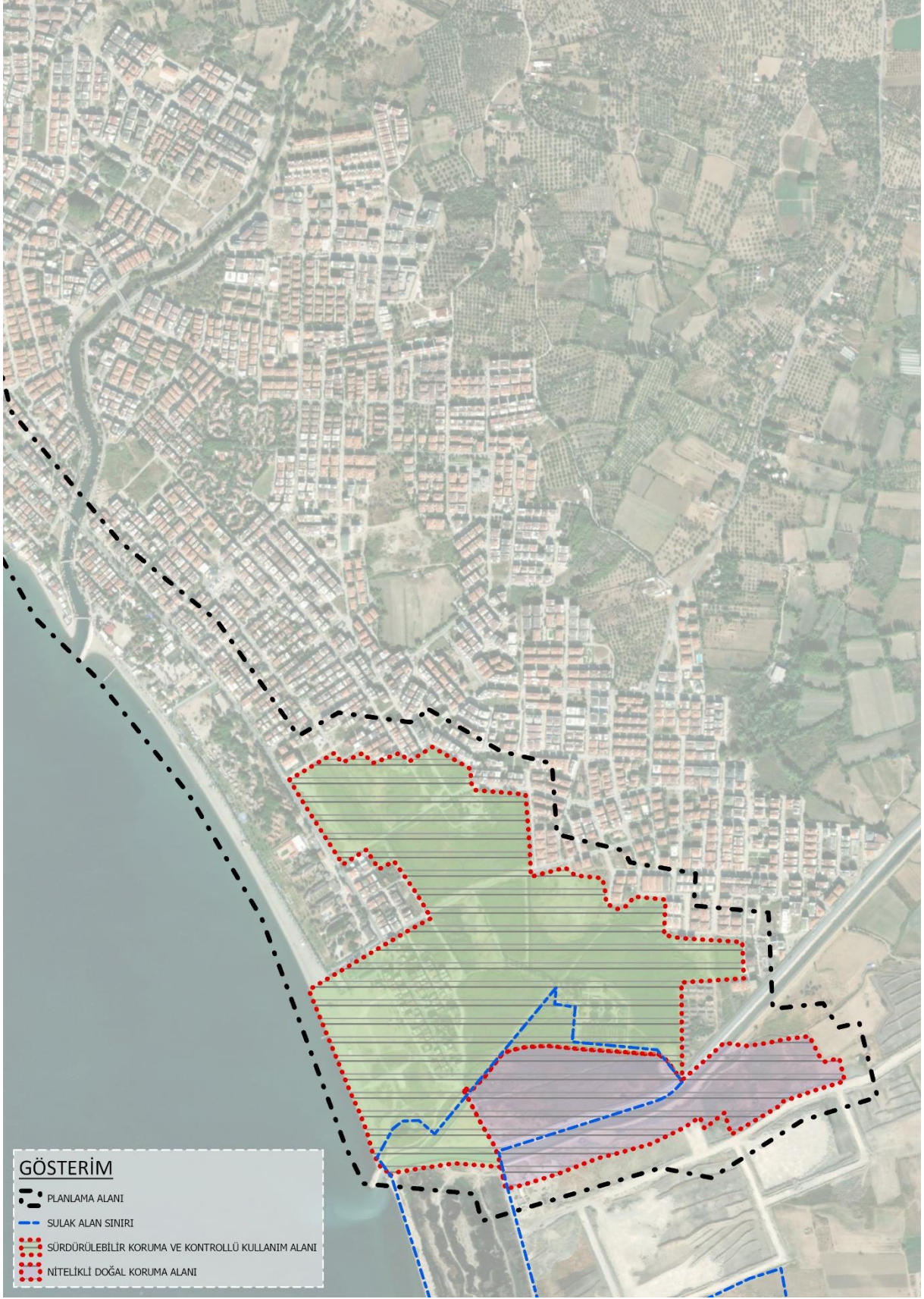
Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında ayrıca bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silueti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak faaliyetlerin niteliğine ve içeriğine ilişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından yapılacak değerlendirmeye göre koşulları, kapsamı ve süresi belirlenmek şartıyla aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

- a. Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşullarıyla; Madencilik Faaliyetleri ile Bozulan Arazilerin Doğaya Yeniden Kazandırılması Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir. Doğal peyzaj ve siluet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabilir, bu amaçla ocak açılabilir, ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı vb. dökülemez.
- b. Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun olmak koşuluyla geçici depolama yapılabilir.
- c. Bölgenin ayırt edici özelliklerinden kaynaklı sınırlamalar ile diğer kurum görüşlerindeki kısıtlar saklı kalmak kaydıyla mer'î mekânsal plan kapsamında tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara izin verilebilir.

Planlama alanı ve çevresinde yer alan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı Şekil 15'te gösterilmiştir. Bu kapsamda her iki doğal sit alanı da planlama alanında bulunmaktadır. Bu kapsamda alan sınırları içerisinde yer alan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı toplamda 701.384 m²'dir. Alan sınırları içerisinde yer alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı ise toplamda 235.634 m²'dir. Alan içerisinde toplamda 937.019 m²'lik (93,7hektar) sit alanı bulunmaktadır. Planlama alanı toplamda 1.708.113 m² (170,81 hektar) olup sit alanlarının büyüklüğü planlama alanının %54,86'sına tekabül etmektedir.

Şekilde görüldüğü üzere, planlama alanının bir kısmına Akçay Sazlıkları Sulak Alanı dahildir. Balıkesir ili, Edremit ve Burhaniye ilçe sınırları içerisinde yer alan 48 ha büyüklüğe sahip Akçay Sazlıkları Sulak Alanı, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nin 18. maddesinin (b) bendi kapsamında Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 03.11.2022 tarihli ve 7602847 sayılı Olur'u ile "Mahalli Öneme Haiz Sulak Alan" olarak tescil edilmiştir.

Akçay Sazlıkları Mahalli Öneme Haiz Sulak Alanı; 11 hektar Tampon Bölge, 26 hektar Hassas Koruma Bölgesi, 11 hektar Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi olmak üzere 48 hektarlık bir alana sahiptir. Alanda tuzcul bitkiler ve dere boyunda tatlı su bitkileri bulunmakta olup, alanda görülen tür sayısı 146 adettir.



Şekil 13: Planlama Alanı ve Çevresi Doğal Sit Alanları

6 MEVCUT DURUM ANALİZİ

Planlama alanında bulunan kullanım türlerini ve dağılımlarını tespit etmek amacıyla; 1/1000 ölçekli mer'î imar planında "Tercihli Alan" olarak planlanan alan sınırları dahilinde mevcut durum analizi çalışması gerçekleştirilmiştir. "Tercihli Alan"lar, "TA-1" ve "TA-2" olarak kategorilendirilmiş olup, bu alanlar için plan notlarında; "Bu alanlarda Turistik Tesis/Otel, Motel, Tatil Köyü), sayfiye evleri (konut) ve pansiyonlar yapılabilir." denmektedir.



Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Zeytinli Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı İçerisinde Kalan

Yürürlükteki alt ölçekli planlarda tercihli kullanım alanı olarak belirlenmiş olan adaların, yapılan arazi kullanım çalışması kapsamında, mevcut durumları incelendiğinde, belirtilen sınırlar içerisinde yer alan mevcut 558 yapıdan 542'sinin (%97,13) konut fonksiyonuna sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanında yer alan yapılardan yalnızca 16 adet yapı turizm fonksiyonlu olup, otel, motel ve pansiyon kullanımına sahiptir.

Tablo 8: Planlama Alanı Arazi Kullanım Dağılımı

	Yapı Sayısı	Oran
Konut	542	97,13%
Turizm	16	2,87%
TOPLAM	558	100,00%



Şekil 15: Planlama Alanı Arazi Kullanım Dağılımı

7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

Bu bölümde Planlama Alanını kapsayan; üst ölçekli plan Balıkesir–Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları irdelenmiştir.

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir–Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu alan, Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **“Turizm Bölgesi”**, **“Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”**, **“Askeri Alan”** ve **“Atıksu Tesis Alanı** olarak planlıdır. Planda alanın kuzeyi ve doğusu konut alanı olarak planlanmış olup, güneyinde Tarımsal OSB Alanı olarak planlı bölge yer almaktadır.

Planlama alanı toplamda 170,8 hektar olup (1.708.113 m²) alanın %39,1'i (66,7 hektar) “turizm bölgesi” olarak planlanmıştır. Alanda baskın olan ikinci fonksiyon ise %26,1 ile (44,5 hektar) “kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı”dır. Alanda baskın olan bir diğer fonksiyon ise %21,5 (36,7) ile “kentsel meskun alan”dır. Alanda yer alan diğer fonksiyonlar ise %6,3 (10,8 hektar) ile “mera alanı”, %3,2 (5,5 hektar) ile “atıksu tesis alanı” ve %0,6 ile (1,1 hektar) “askeri alan”dır.



Şekil 16: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Tablo 9: Planlama Alanı Meri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Fonksiyon Dağılımı

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Turizm Bölgesi	667.440,30	66,7	39,1%
Kentsel Meskun Alan	367.117,64	36,7	21,5%
Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı	445.317,60	44,5	26,1%
Atıksu Tesis Alanı	55.076,60	5,5	3,2%
Askeri Alan	10.918,30	1,1	0,6%
Mera Alanı	108.369,90	10,8	6,3%
Su Yüzeyi	10.529,52	1,1	0,6%
Yol	43.344,09	4,3	2,5%
TOPLAM	1.708.113,95	170,8	100,0%

Edremit ilçesi bütününde çevre düzeni planı hedef yılı olan 2040 yılı için plan kabul nüfusu 341.330 kişi olarak belirlenmiştir.

Edremit İlçesi özelinde Çevre Düzeni Plan'ında alınan sektörel, çevresel ve mekânsal kararlar aşağıdaki gibidir.

Sektörel Kararlar:

Balıkesir Edremit İlçesi sektörel yapılanma içerisinde 2040 yılı plan projeksiyonu dâhilinde sektörel faaliyetlerinde ilk sırada hizmetler yer almakta olup bu sektörü sırası ile tarım ve sanayi sektörü izlemektedir. Edremit ilçe merkezi olması sebebi ile hizmetler sektörüne yönelik kamusal hizmet istihdamları, ticaret istihdamı yüksek olup sağlık, eğitim ve sosyal amaçlı kullanımlardaki istihdam oranları da yüksektir. Hizmet sektörü dışında ikinci sırada yer alan tarım sektörüne yönelik faaliyetlerde sebze, meyve üretimi, seracılık ve zeytin üretimi önemli tarımsal üretimlerdendir.

Çevresel Kararlar:

Kültürel ve çevresel değerlerin korunması öncelikli olarak yerleşim için alt ölçek İmar Planları hazırlanması ve uygulanmasında korunması mutlak olarak Tarım Alanları, Özel Kanunlara Tabi Alanlar ve Edremit Ovası Sulama Alanı dâhilindeki kararlarda niteliğin ölçütü gerekliliğinde plan kararları üretilmelidir.

Mekânsal Kararlar:

Edremit İlçesi için 2040 yılı Plan Projeksiyon döneminde mekânsal kullanımlar açısından Yürürlükteki İmar Planı ile öngörölmüş mekânsal kullanımlara ek olarak yerleşimin kuzeydoğusunda ve güneyinde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak uygun alanlarda gelişme alanları önerilmiştir. Tüm bu planlama yaklaşımları dikkate alındığında yerleşim için gelişme yönü olarak yerleşimin kuzeydoğusu ve kuzeybatı yönleri öne çıkmaktadır. Çalışma alanı olarak, yerleşimin gelişimine bakıldığında Edremit-

Altınoluk arasındaki yol güzergâhındaki var olan gelişmeler dikkate alınarak bu aksa Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Küçük Sanayi Sitesi yer alacağı Kentsel Servis Alanı önerilmiştir. Edremit'e bağlı kıyı yerleşimlerinde ise turizm ağırlıklı gelişmeler yer almakla birlikte bölgenin zeytinlik alanlarla çevrili olması dolayısıyla yürürlükteki plan kararları irdelenerek arazi kullanımları oluşturulmuştur. Ayrıca kentin güneyini havaalanına bağlayan yol güzergahı üzerinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yer almak üzere Kentsel Servis Alanı ve Termal kaynağa dayalı Turizm Bölgesi önerilmiştir.

Çevre düzeni planının plan notlarının Turizm Bölgeleri ve Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı fonksiyonları ile ilgili plan notları ise aşağıda verilmiştir.

Turizm Bölgeleri

Bölgelerde turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir. Turizm tesisleri ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka kullanım amacına dönüştürülemez. Bu amaçla tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak ve tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

Bu bölgelerde 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Yapılanma koşulları imar planları kapsamında belirlenecektir. İmar planları ilgili idarece onanmadan uygulamaya geçilemez.

Bu imar planları ile mimari projeler topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır. Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. Gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanlar:

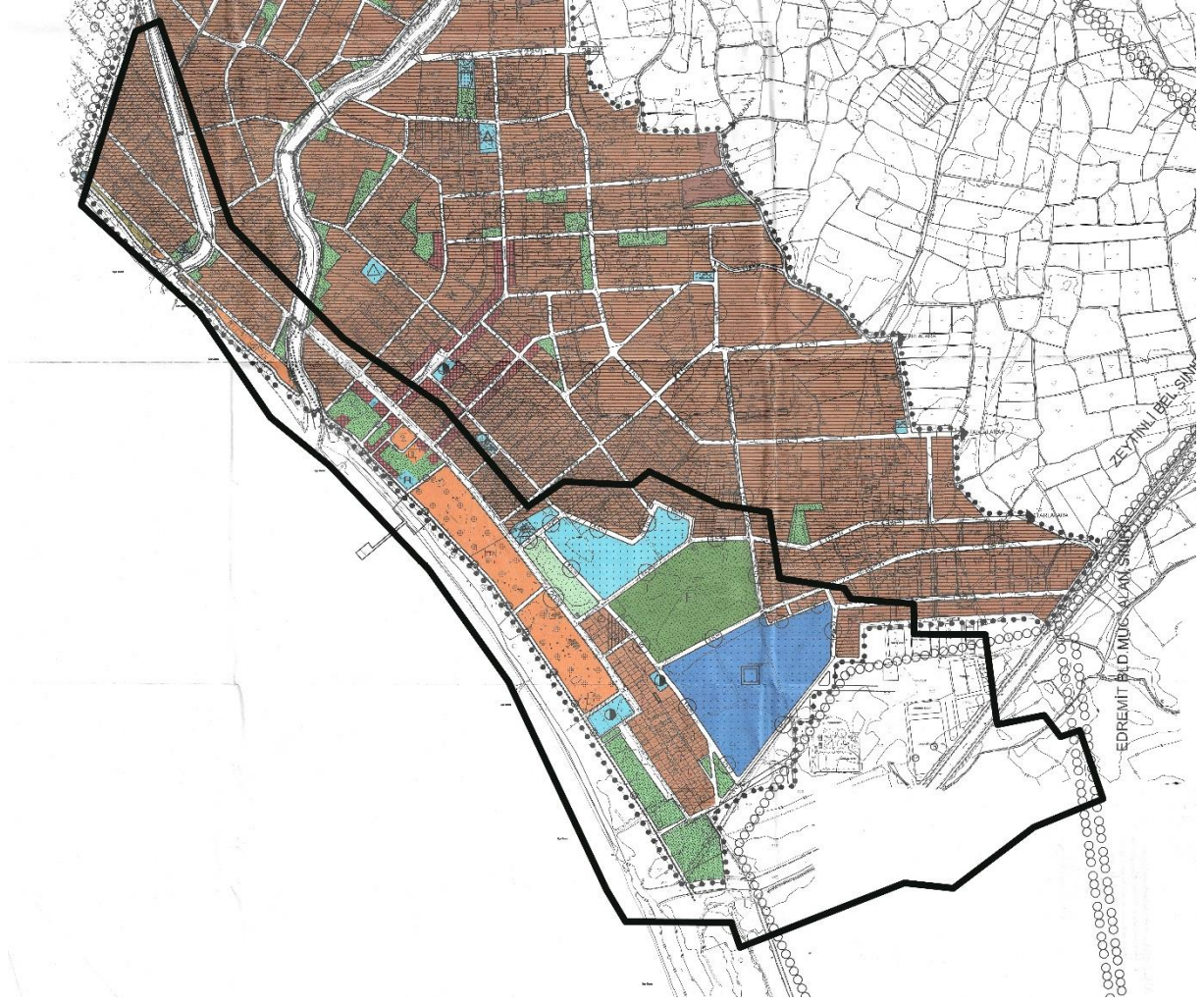
Kentte yaşayanların spor, dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar olup ayrıca fuar, panayır, festival alanı gibi her türden ürün ya da hizmetlerin teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin, tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik işbirliği, geleceği yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım ve etkinliklerinin gerçekleştirilebileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

Bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri ve yapılanma koşulları imar planlarında belirlenmek üzere, temalı parklar, spor alanları, fuar, panayır, festival ve rekreasyon alanları vb. kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlar için bütüncül özel proje çalışmalarının yapılması zorunludur.

Yerleşme alanları içindeki aktif kentsel yeşil alanların dağılımı, 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerindeki standartlar çerçevesinde belirlenecektir.

7.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 17: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği teklifi sunulan alan sınırlarını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Zeytinli Belediye Meclisi'nin 13.01.2014 tarih 5 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Plan kararlarında söz konusu alan, ağırlıklı olarak "**Sık yoğunluklu turizm+ikinci konut**" alanı olarak planlanmıştır. Alanın içerisinde kısmen donatı ve yeşil alanlar yer almakta olup kıyı bandında yer alan 1812 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller "**Turizm Alanı**" olarak belirlenmiştir.

7.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 18: 1/1000 Ölçekli Zeytinli Mahallesi Uygulama İmar Planı

Alan sınırlarını kapsayan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alanın büyük bir bölümü "Tercihli Alan" fonksiyonundadır. Planda Atatürk Caddesi çevresinde "Ticaret+Konut" kullanımları yer almaktadır. Alan içerisinden geçen derelerin çevresinde ve kıyı bandında yeşil alan kullanımları yer almaktadır. Kıyı bandında yer alan 1812 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller "Konaklama Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

Söz konusu planın plan notlarında "Konaklama Tesis Alanları" için;

- Bu alanlarda otel, motel, kamping tesisleri ve tatil köyleri yapılabilir.
- Turizm Tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen tesisler yapılabilir. Denilmektedir.

Tercihli Alanlar "TA-1" ve "TA-2" olarak kategorilendirilmiş olup, bu alanlar için plan notlarında;

- Bu alanlarda Turistik Tesis/Otel, Motel, Tatil Köyü, sayfiye evleri (konut) ve pansiyonlar yapılabilir.
- Turistik Tesis yapıları için Konaklama Tesisleri plan notları geçerlidir.

- *Konut (sayfiye evleri) yapılması halinde Tercihli Alan 1'de (TA-1) 2 kat hmax=6.50 m, Tercihli Alan 2'de (TA-2) 3 kat hmax=9.50 m'dir. Ön çekmenin mümkün olmadığı alanlarda teşekküle göre ön çekmeye belediyesi yetkilidir. Taks=0.40'ı geçemez. Ancak bina cephesi 6 m, derinliği 10 m'den az yerlerde arka bahçe mesafesi 2 m'den az olmamak koşulu ile Taks aranmaz.*
- *Pansiyonlar için konut (sayfiye evleri) yapılanma hükümleri geçerlidir. Denilmektedir.*

Konut+Ticaret Alanları için;

- *Bu alanlarda isteğe bağlı olarak zemin katta konut ya da ateşli ve gürültülü olmayan, ticari amaca yönelik perakende satış birimleri ile lokanta, kafeterya, market vb. tesisler yapılabilir.*
- *Üst katlar isteğe bağlı olarak konut ya da serbest meslek ofisi, muayenehane vb., ticari işletmeler olarak da kullanılabilir.*
- *Yapılanma koşulları bitişik nizam, blok nizam ve ayrık nizam olarak belirlenmiş olup planda önerilen yoğunluklara uyulacaktır.*
- *Minimum ifraz bitişik nizam bölgelerde 78 m², ayrık ve blok nizam bölgelerde 250 m² olacaktır.*

şeklinde belirlenmiştir.

Her ne kadar planda Tercihli Alan olarak belirlenmiş olsa da; mevcut kullanımlar incelendiğinde, Tablo 8'de de belirtildiği üzere mevcuttaki yapıların %97'sinin konut kullanımında olduğu tespit edilmiştir. Konaklama Tesis Alanı olarak işaretli bölgenin de mevcut durumda atıl ve boş olduğu tespit edilmiştir.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıyla getirilen "**Turizm**" kararının da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenmiş olan "**Turizm+konut**" ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan "**Tercihli alan**" kullanımlarıyla örtüşmediği tespit edilmiştir.

8 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan bölgedeki kullanımlar incelendiğinde bu alanların ağırlıklı olarak konut kullanımında yer aldığı görülmektedir. Ancak mevcutta konut kullanımında yer alan bu bölgeler 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Turizm Bölgesi**” ve “**Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**” olarak planlanmıştır. Onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni plan kararları ile mevcut durum arasında önemli uyumsuzluklar olduğu görülmektedir. İçinde meskun ve yapılaşmış konut alanlarının bulunduğu bölgenin, imar adası formu ve parselasyon yapısı bakımından da turizm fonksiyonun gereksinimlerini karşılamaktan uzak olduğu görülmektedir. Alandaki parsel dokusuna bakıldığında ortalama parsel büyüklüklerinin 180 m² ile 400 m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bu da sağlıklı, nitelikli ve kalitesi yüksek turizm tesislerinin gereksinimlerini karşılayacak bir doku olmaktan çok uzaktır. Alanın mevcut durumu incelendiğinde de görüldüğü üzere, tercihli kullanım alanında ancak %3 oranında kapasitesi düşük, pansiyon kullanımının gelişmiş olduğu görülmüştür. Bu durum, kullanım eğilimlerinin turizm fonksiyonu yönünde olmadığını en büyük göstergesidir.



Şekil 19: Uydu Görüntüsü

Plan değişikliği teklifi sunulan alanın çok yakın çevresindeki üst ölçekli plan kararları incelendiğinde, planlama alanı ile aynı nitelikleri taşıyan diğer bölgelerin kentsel yerleşik alan olarak planlandığı görülmektedir. Çevre düzeni planında Zeytinli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanının Akçay Mahallesi sınırları ile Tarımsal OSB alanı arasında kalan kısmı bant halinde turizm bölgesi olarak planlı iken, mevcutta aynı doku ve özelliklere sahip olan kıyı bandının Akçay Mahallesi sınırları içinde Zeytinli Mahallesi'nden farklı olarak yerleşik alan olarak planlanmış olduğu görülmektedir (Şekil 22).

1/100000 ölçekli planda “**Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**” olarak planlı bölgenin büyük bir kısmında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bu planlarda alanın bir bölümü “Park” olarak planlı iken bir bölümü de “Tercihli Alan” ve “Konaklama Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Bu bölgede şahıs parsellerinin ağırlığı fazla olmakla beraber mevcutta ruhsatlı parseller de yer almaktadır. Yürürlükteki alt ölçekli planlar ile Çevre Düzeni Plan Kararları arasında uyumsuzluklar olduğu görülmektedir. Yürürlükteki Çevre Düzeni Planı Kararları ile hareket edilecek olduğunda, bu durum uygulama açısından sıkıntılara neden olacak, alt ölçekli uygulamalar sırasında mevcuttaki şahıs parsellerinin kamulaştırması gerekliliğini gündeme getirecek, bu da ilgili belediyesine karşılayamayacağı boyutta bir kamulaştırma yükü getirecektir. Söz konusu alanların alt ölçekli plan kararlarında yer alan kazanılmış haklar doğrultusunda planlanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler çerçevesinde üst ölçekli çevre düzeni planı ile mevcut durum arasındaki uyumsuzluğu gidermek, mevcutta şahıs parsellerinden oluşan alanda ortaya çıkacak kamulaştırma yükünü hafifletmek, imar uygulaması görmüş, konut kullanımına uygun olarak yapı ruhsat ve yapı kullanma belgelerini almış alanların çevre düzeni planında korunmasını sağlamak amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

9 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanının mekânsal yapısı ve özellikleri raporun önceki bölümlerinde işlenmiştir. Mevcut duruma ilişkin yapılan analizler dahilinde, planlama alanı sınırlarına Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı'nın dahil olduğu görülmektedir. Bu sebeple söz konusu koruma alanları bütüncül bir şekilde plana işlenmiş olup plan değişikliği sınırlarına dahil edilmiştir.

Planlama alanının mevcut mekânsal ve sosyal yapısı ile birlikte alan için belirlenen üst ölçekli plan kararları incelenmiştir. Bu kapsamda mevcut arazi kullanım yapısına bakıldığında alanda konut kullanımının baskın olduğu görülmektedir. Konut kullanımında yer alan bu bölgeler, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Turizm Bölgesi" ve "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak planlanmıştır.

Plan teklifine konu alanın mevcut durumu göz önüne alındığında, bir önceki bölümde ele alınan gerekçeler doğrultusunda 1/100000 ölçekli plan kararlarının mevcut kullanımlar ve çevre plan kararları ile uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmesi; planda "Turizm Alanı" olarak işaretli bölgenin "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak planlanması ve "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak işaretli bölgenin yürürlükteki alt ölçekli planlar ile imar hakkı elde etmiş bölümlerini içerecek ve belediyenin kamulaştırma maliyetini ortadan kaldıracak şekilde bir kısmının "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak planlanması teklif edilmektedir. "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı"nın mevcut şahıs parselleri ve ruhsatlı binalar bulunan ve alt ölçekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planları bulunan bölümü, alt ölçekli planları doğrultusunda "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak düzenlenirken, alan sınırları içinde bulunan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içinde kalan "Turizm Alanı" fonksiyonu da "**Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**" olarak planlanmıştır. Bununla birlikte, yine bir kısmı "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içinde yer alan "Atıksu Tesisi Alanı" kaldırılarak "**Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**" olarak planlanmıştır. Bu plan kararları sonucunda "**Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**" büyüklüğü mevcut durum ve mevcut plana kıyasla artırılarak **44,5 hektardan 52,8 hektara** çıkarılmıştır.

Planlama alanı sınırları için öneri plan teklifine ilişkin fonksiyon dağılımı Tablo 10'da ifade edilmiştir. Bu kapsamda 170,8 hektarlık alanın %59'u (100,7 hektar) "kentsel meskun alan", %30,9'u (52,8 hektar) "kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı" olarak belirlenmiştir. Bu kullanımlar dışında, alanın %6,3'ü (10,8 hektar) mera alanı, %0,6'sı ise (1,1 hektar) askeri alan fonksiyonunda kalmaktadır.

Tablo 10: Planlama Alanı Öneri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Fonksiyon Dağılımı

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oran (%)
Kentsel Meskun Alan	1.007.107,36	100,7	59,0%
Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı	527.844,56	52,8	30,9%
Askeri Alan	10.918,52	1,1	0,6%
Mera Alanı	108.369,90	10,8	6,3%
Su Yüzeyi	10.529,52	1,1	0,6%
Yol	43.344,09	4,3	2,5%
TOPLAM	1.708.113,95	170,8	100,0%

Planlama alanı sınırları için mevcut plana ve öneri plan teklifine ilişkin karşılaştırmalı fonksiyon dağılımları ise Tablo 11’de ifade edilmiştir. Bu kapsamda, mevcutta ”Turizm Bölgesi” fonksiyonunda bulunan bu alanların bir bölümü “Kentsel Meskun Alan”, “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” sınırları içinde kalan bölümü ise “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” olarak planlanmıştır. Planlama alanı sınırları içinde yer alan şahıs parselleri ve ruhsatlı konut yapılarının bulunduğu alanlar, mevcut duruma uygun olacak şekilde “Kentsel Meskun Alan” olarak planlanmıştır. Aynı zamanda mevcut planda yer alan arıtma tesisinin bu bölgeden kaldırılması planlanmakta olup, plan üzerindeki “Atıksu Tesis Alanı” sembolünün kaldırılması önerilmektedir. **Yapılan düzenlemeler sonucunda, “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” büyüklüğü 44,5 hektardan 52,8 hektara yükselmiştir.** “Kentsel Meskun Alan” 36,7 hektardan 100,7 hektara çıkmıştır. “Mera Alanı” ve “Askeri Alan”da ise herhangi bir değişiklik bulunmamakla birlikte büyüklükleri korunmuştur.

Tablo 11: Planlama Alanı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Mevcut ve Öneri Fonksiyon Dağılımları

Kullanım	Mevcut Alan (Ha)	Öneri Alan (Ha)
Kentsel Meskun Alan	36,7	100,7
Turizm Bölgesi	66,7	-
Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı	44,5	52,8
Atıksu Tesis Alanı	5,5	-
Askeri Alan	1,1	1,1
Mera Alanı	10,8	10,8
Su Yüzeyi	1,1	1,1
Yol	4,3	4,3
TOPLAM	170,8	170,8

Kaldırılan “Atıksu Tesisi Alanı”na istinaden; Çıkrıkçı Mahallesi 199 ada 16 parsel, “**Atıksu Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır. Söz konusu parsel Edremit Belediyesi mülkiyetinde olup 11,19 hektar büyüklüğe sahiptir.

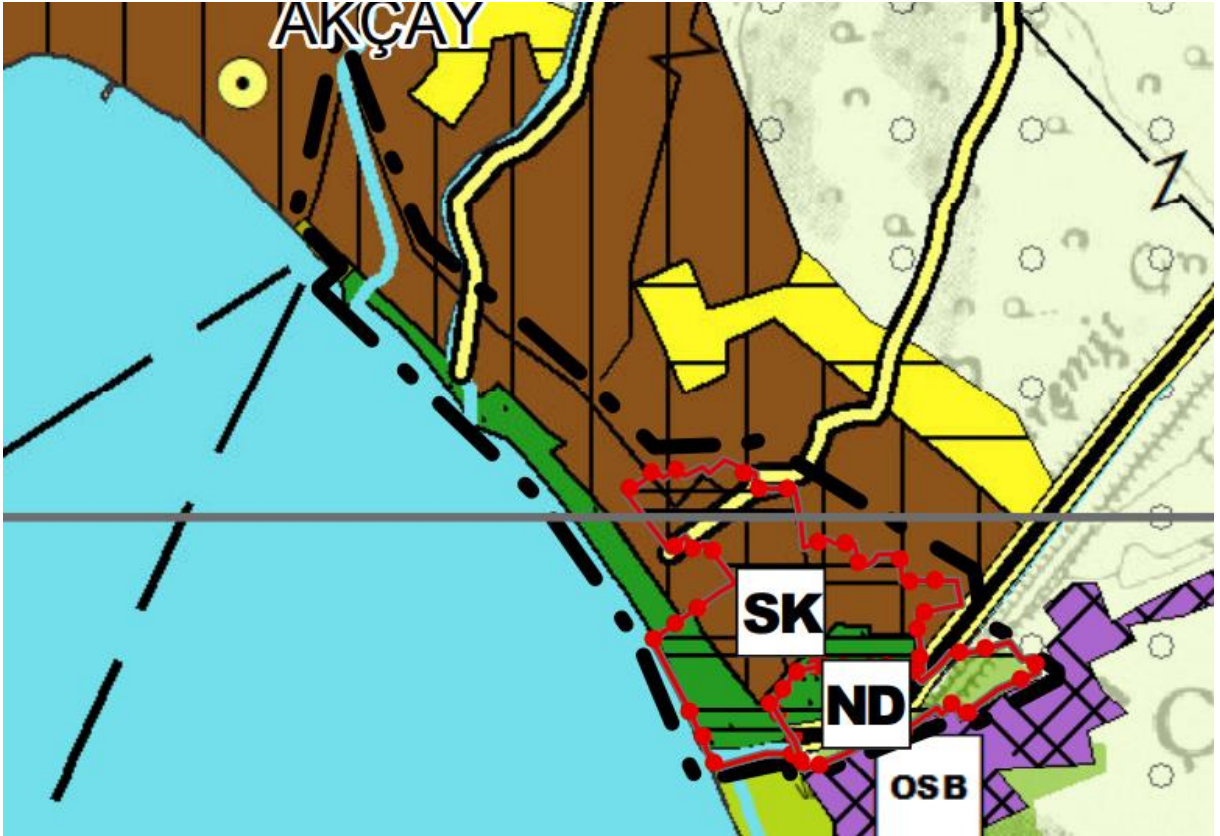
Planlama alanı ve çevresinde, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı olmak üzere doğal sit alanları bulunmaktadır. Alan sınırları, söz konusu sit alanlarının bütünü kapsamaktadır. Buna bağlı olarak alanda yer yer alan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı toplamda 701.384 m²'dir. Bu alanın 489.377 m²'si "kentsel meskun alan", 194.539 m²'si ise "kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı" olarak planlanmıştır. Alan sınırları içerisinde yer alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı ise toplamda 235.634 m²'dir. Bu alanın 108.369 m²'si "mera alanı", 88.579 m²'si ise "kentsel ve bölgesel yeşil alan ve spor alanı" olarak planlanmıştır. Doğal sit alanları toplamda 937.019 m²'lik (93,7 hektar) alan kaplamaktadır. Planlama alanı toplamda 1.708.113 m² (170,81 hektar) olup sit alanlarının büyüklüğü planlama alanının %54,86'sına tekabül etmektedir.

Tablo 12: Planlama Alanı Öneri Fonksiyonların Sit Alanlarına Göre Dağılımı

Kullanım	Planlama Alanında Yer Alan Doğal Sit Alanları			
	Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı		Nitelikli Doğal Koruma Alanı	
	m ²	ha	m ²	ha
Kentsel Meskun Alan	489.377,08	48,9	2.462,91	0,2
Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı	194.539,90	19,5	88.579,82	8,9
Mera Alanı	-	-	108.369,90	10,8
Su Yüzeyi	10.529,51	1,1	-	-
Yol	6.938,28	0,7	36.221,89	3,6
TOPLAM	701.384,77	70,1	235.634,52	23,6
		93,7 ha		



Şekil 22: Planlama Alanı Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 23: Planlama Alanı Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı