

**AYVALIK (BALIKESİR)
KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde
Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu**

Ayalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

İçindekiler

1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1	Planlama Alanının Yeri	1
1.2	Yönetim Yapısı, İdari Bölünmüş ve Sınırları	2
1.3	Bilgi Paftası	4
1.4	Uydu Görüntüsü.....	5
2	PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	6
2.1	Planlama sürecinin tarihsel gelişimi	6
2.2	Üst Ölçekli Planlar ve Plan Hükümleri	6
2.3	Meri İmar Planları	10
3	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	13
3.1	Fiziksel Yapı (jeolojik durum, akarsular, taşkın alanları, eşyükselti ve eğim analizi, iklim toprak kabiliyeti)	13
3.1.1	Topografya	13
3.1.1	İklim	13
3.1.2	Bitki Örtüsü.....	17
3.1.3	Jeolojik Yapı	17
3.1.4	Toprak Kabiliyeti.....	33
3.1.5	Toprak Grupları	34
3.1.6	Toprak Sınıfları	34
3.1.7	Su Kaynakları	35
3.2	Demografik Yapı.....	38
3.2.1	Kent İçindeki Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri ve Değişimleri	38
3.2.2	Kentsel-Kırsal Nüfus Dengesi.....	39
3.2.3	Kent ve Kent Dışına Göçler	40
3.2.4	Nüfus Dağılımı	42
3.2.5	Hanehalkı Verileri.....	43
3.2.6	Nüfusun Mekâna Dağılımı	44
3.3	Sosyal ve Ekonomik Yapı.....	44
3.3.1	Sosyal Yapı	44
3.3.2	Ekonomik Yapı	47
3.4	Teknik Altyapı	49
3.5	Arazi Kullanımı.....	49
3.6	Sektörel Yapı.....	50
3.7	Yapı Yasaklı Alanlar.....	57
3.8	Özel Kanunlara Tabi Alanlar (turizm, milli park, askeri alan, özel çevre koruma, Boğaziçi vb.)	57
3.9	Koruma alanları ve özellikleri (turizm, milli park, askeri alan vb.)	57
3.10	Mülkiyet yapısı	58

3.11	Yerleşme / Yapılaşma Alanları ile ilgili özellikleri (kaçak yapılaşma, kat adedi, bina kalitesi vb.)	58
3.12	Fotoğraflar	61
3.13	Kurul Kararları, tescil kararları, eki ve paftasını içeren belgeler	62
3.14	Bitki Örtüsü ve Doğal Yapı Durumu	65
4	KURUM GÖRÜŞLERİ	66
5	SENTEZ	74
6	PLAN TEKLİFİ	76
6.1	Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	76
6.2	Mevcut Plan ve Teklif Plan Kararlarının Karşılaştırılması	76
EKLER		79

ŞEKİLLER

Şekil 1.	Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu	1
Şekil 2.	Balıkesir İli İdari Bölünüş.....	3
Şekil 3.	Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri	7
Şekil 4.	Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri	9
Şekil 5.	Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Bütünleşik Kıyı Alanları Planı İçerisindeki Yeri	10
Şekil 6.	Planlama Alanının Mevcut Koruma Amaçlı Nazım İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 7.	Planlama Alanının Mevcut Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki Yeri.....	12
Şekil 8.	Planlama Alanının Eğim Durum	14
Şekil 9.	İnceleme Alanları Yerbulduru Haritası	18
Şekil 10.	Genelleştirilmiş Stratigrafik Kesit	21
Şekil 11.	Ayvalık İlçesi ve Çevresinin Diri Fay Haritası	23
Şekil 12.	Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	26
Şekil 13.	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	32
Şekil 14.	Balıkesir İli Sınırları İçindeki Akarsu Havzaları.....	35
Şekil 15.	Planlama alanı arazi kullanım durumu.....	50
Şekil 16.	Arazi Kullanımı	51
Şekil 17.	Mülkiyet Durumu	59
Şekil 18.	Planlama alanı ve çevresinde kat adetleri	60
Şekil 19.	Fotoğraf Yönleri	62
Şekil 20.	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırları	63
Şekil 21.	Plan Değişikliğine Konu Olan Alanların ve Yakın Çevresini Sit Sınırları.....	64
Şekil 22.	Sentez.....	75
Şekil 23.	Yürürlükteki Nazım Planı	77
Şekil 24.	Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	77
Şekil 25.	Yürürlükteki İmar Planı	78
Şekil 26.	İmar Planı Değişikliği Önerisi	78

TABLolar

Tablo 1. Balıkesir İli ve İlçelerine Ait Genel Bilgiler.....	2
Tablo 2. Balıkesir ve Ayvalık'ın Karşılaştırmalı İklim Verileri.....	13
Tablo 3. Ayvalık İlçesi Ortalama Sıcaklık, Ortalama Yağış ve Rüzgâr Yönü	16
Tablo 4. 1900-2017 Yılları Arasında Meydana Gelen Depremlerin Magnitüd-Oluşum Sayısı İlişkisi ..	25
Tablo 5. Balıkesir Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıfına Göre Dağılımı.....	33
Tablo 6. Balıkesir İli Toprak Kullanma Kabiliyetine Göre Sınıflandırılması.....	34
Tablo 7. Balıkesir İlinin Denize Kıyısı Olan İlçeleri ve Bu İlçelerin Kıyı Uzunlukları	35
Tablo 8. Balıkesir İlinde Doğan ve İlden Geçen Akarsular	36
Tablo 9. Balıkesir, Ayvalık ve Küçükköy Nüfusun 2000-2018 Yılları Arasındaki Değişimi	38
Tablo 10. Planlama Alanının Sınırları İçerisinde Kaldığı Yerleşmelerin Nüfus Değişimleri.....	39
Tablo 11. Balıkesir İlinin 2000-2018 Yılları Arasındaki Kentsel ve Kırsal Nüfus Değişimi	39
Tablo 12. Ayvalık İlçesi Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranları.....	40
Tablo 13. Balıkesir İli Göç Verileri.....	40
Tablo 14. 2018 Yılı ADNKS Verilerine Göre Balıkesir İlinin En Çok Göç Aldığı 20 İl	41
Tablo 15. 2018 Yılı ADNKS Verilerine Göre Balıkesir İlinin En çok Göç Verdiği 20 İl	41
Tablo 16. Ayvalık İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	42
Tablo 17. Balıkesir 2008-2018 Yılları Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü.....	43
Tablo 18. Küçükköy Mahallesi Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Hanehalkı Sayısı	43
Tablo 19. Nüfusun Okuryazarlık Durumu.....	45
Tablo 20. 15 Yaş Üzeri Nüfusun Eğitim Durumuna Göre Dağılımı.....	45
Tablo 21. Küçükköy Mahallesi Cinsiyete Göre Bitirilen Eğitim Düzeyi (6+ Yaş)	46
Tablo 22. Yaş Bağımlılık Oranı	47
Tablo 23. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması Üçüncü Düzey Gösterge ve Sıralamaları (81 İl İçinde).....	47
Tablo 24. TR22 Balıkesir Çanakkale İş Gücü Durumu	48
Tablo 25. Balıkesir İli İşgücü, İşsizlik ve İstihdam Oranları.....	48
Tablo 26. Balıkesir İlinde İşgücünün Sektörel Dağılımı.....	52
Tablo 27. Balıkesir İli Kullanılan Tarım Alanı	52
Tablo 28. Sanayi Kuruluşlarının Sektörlere Göre Dağılımı.....	53
Tablo 29. Bandırma Gümrük Müdürlüğü İstatistikleri.....	56
Tablo 30. Balıkesir -Çanakkale Bölgesi Limanları Dış Ticaret Yükleme-Boşaltma İstatistikleri(Bin Ton)	56
Tablo 31. Küçükköy Mahallesi Ekonomik Faaliyet ve Cinsiyete Göre İstihdam Edilen Nüfus (2000) .	56
Tablo 32. Planlama Alanında Hazine Mülkiyetindeki Araziler.....	58
Tablo 33. Mevcut Plan Alan Dağılımı ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımı	76

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1. Nikita (Karaağaç) Deresine Ait Görüntüler	36
Fotoğraf 2. 179 ada 137 parsel kuzeydoğudan görünüm	61
Fotoğraf 3. 179 ada 137 parsel güneybatıdan görünüm.....	61
Fotoğraf 4. 179 ada 130 ve 131 parsel kuzeydoğudan görünüm	61
Fotoğraf 5. 179 ada 130 ve 131 parsel güneydoğudan görünüm.....	61
Fotoğraf 6. 179 ada 130 ve 131 parsel güneyden görünüm	61

1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 Planlama Alanının Yeri

Plan değişikliğine konu alanlar; Balıkesir ili, Ayvalık İlçesine bağlı Küçükköy Mahallesi idari sınırları içerisinde yer almaktadır.

Balıkesir ili, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Balıkesir ilinin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup; 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. İlin Marmara Denizi'nde Marmara Adaları, Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası vardır.

Planlama alanının sınırları içerisinde yer aldığı Küçükköy Mahallesi'nin bağlı olduğu Ayvalık İlçesi, Balıkesir ilinin Ege Bölgesi'nde bulunan kesiminde yer almaktadır. İlin en batısında, Ege Denizi'nin kuzeyinde ve Edremit Körfezi'nin güneyinde bulunan ilçe, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. İlçe, batıda Ege Denizi, kuzeyde Gömeç İlçesi, doğuda İzmir ilinin Bergama İlçesi ve güneyde Altınova ile çevrilidir. Doğal sınırları ise kuzeyde Bezirgan Deresi, doğuda Sazanlık Deresi, Hisar ve Demirhan Boğazları, güneybatıda Kaplan Dağları'nın oluşturduğu Sarımsak Yarımadası ile batıda 22 Yunan Adası ve Alibey (Cunda) Adası'dır. Alibey Adası, Dolap Boğazı ile Ayvalık'a bağlanmaktadır.

Küçükköy Mahallesi ise; Ayvalık ilçe merkezinin güneyinde yer almakta olup, bölgenin ilk yerleşim yeri olma niteliği taşımaktadır.

Bu çalışmanın konusu olan planlama alanı, Ayvalık ilçe merkezinden Küçükköy Mahallesi'ne bağlanan Mareşal Fevzi Çakmak Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Alanın yakın çevresindeki konumu aşağıdaki görselde aktarılmıştır.

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu



1.2 Yönetim Yapısı, İdari Bölünmüş ve Sınırları

Balıkesir ilinin 06.12.2012 tarih 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı “Öndört ilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Büyükşehir ilan edilmesiyle ve 30 Mart 2014 yerel seçimleri ile birlikte büyükşehir belediyesine dönüşmüştür. (<https://balikesir.bel.tr/>, 2019)

Aynı kanun kapsamında, Merkez’de 6 Eylül ve Karesi ilçeleri kuruldu. Balıkesir ili, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsü almıştır. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi’nin yetki alanı il mülki sınırları olarak belirlenirken, Balıkesir İl Özel İdaresi’nin de tüzel kişiliği kaldırılmıştır. (<https://balikesir.bel.tr/>, 2019)

1980’de Balıkesir ilinde 17 ilçe, 31 bucak, 902 köy bulunmaktadır. İldeki toplam belediye sayısı ise 39’dur. 2019 yılında hazırlanan TÜİK verilerine göre; Balıkesir ilinde merkez ilçe dâhil olmak üzere 20 ilçe, 987 mahalle vardır.

Tablo 1. Balıkesir İli ve İlçelerine Ait Genel Bilgiler

İlçe Adı	Kuruluş Yılı	Mahalle Sayısı	Eskiden Bağlı Olduğu İlçe	Yüzölçümü(m ²)
Merkez	1923	164	-	1.454 km ²
Ayvalık	1928	34	Burhaniye	265 km²
Balya	1923	46	-	936 km ²
Bandırma	1923	54	-	592 km ²
Bigadiç	1944	80	Merkez	1.028 km ²
Burhaniye	1923	38	-	280 km ²
Dursunbey	1923	111	-	1.948 km ²
Edremit	1923	47	-	731 km ²
Erdek	1928	28	Bandırma	260 km ²
Gömeç	1991	13	-	223 km ²
Gönen	1923	101	Burhaniye	1.118 km ²
Havran	1959	34	Edremit	543 km ²
İvrindi	1944	69	Merkez	761 km ²
Kepsut	1953	68	Merkez	908 km ²
Manyas	1936	50	Bandırma	593 km ²
Savaştepe	1954	50	Merkez	409 km ²
Sındırgı	1923	74	-	1.378 km ²
Susurluk		54	Merkez	645 km ²
Marmara	1987	14	Erdek	117 km ²

(Kaynak: TUIK,2019)

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, daha önceden merkezde 150 Evler, Ali Çetinkaya, Fethiye, Fevzi paşa-Vehbibey, Gazi Kemal paşa, Hamdibey, Hayrettin paşa, İsmet paşa, Kazım Karabekir,

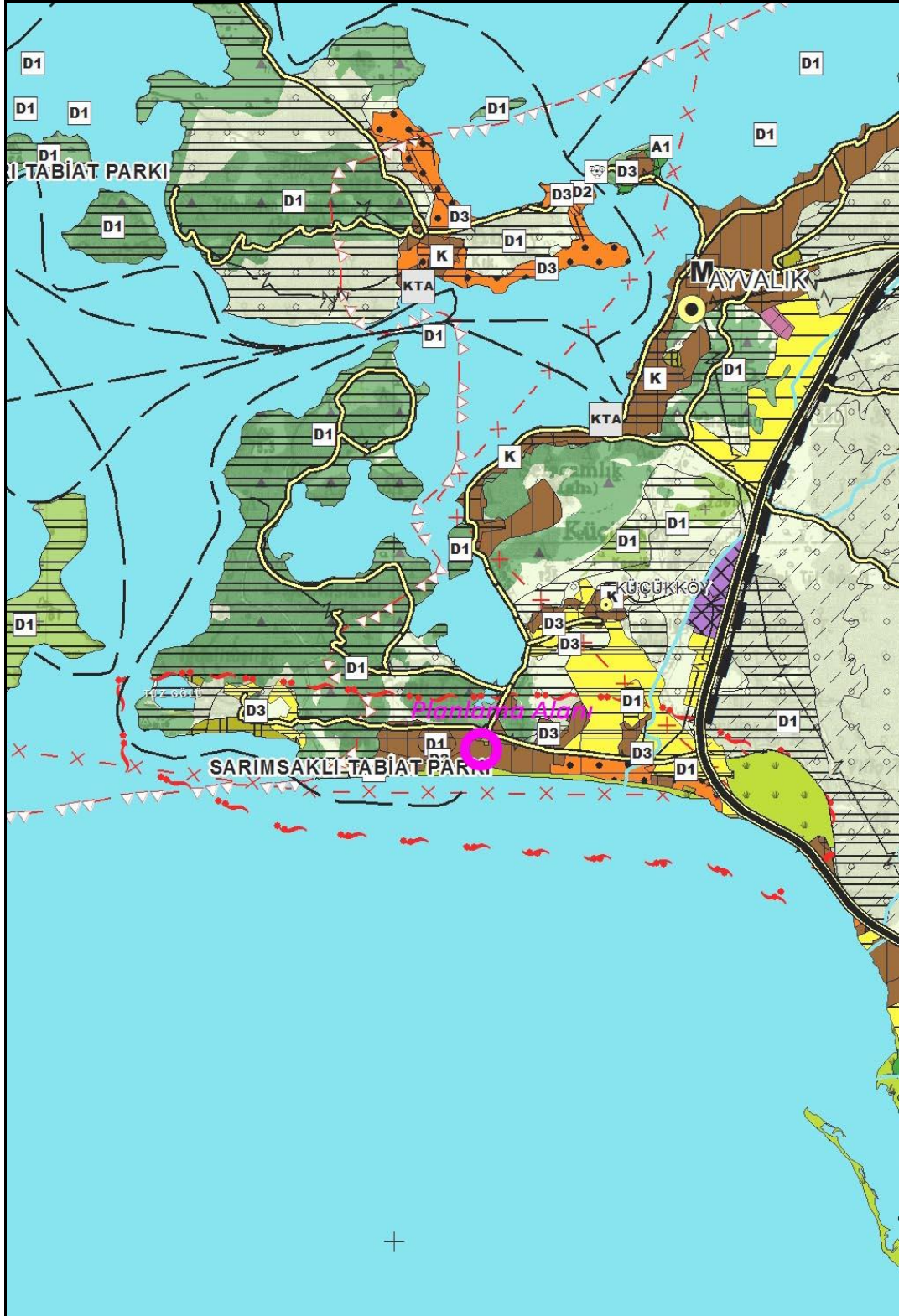
Mithatpaşa, Namıkkemal, Sahilkent, Sakarya, Sefa-Çamlık, Yeni, Zekibey olmak üzere toplam 16 adet mahalleden oluşan ilçe belediyesi konumunda iken, 6360 sayılı Kanun kapsamında 2014 yılı Mahalli İdareler Genel Seçimi ile birlikte büyükşehir statüsüne kavuşan Balıkesir Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe kademe belediyesi konumuna gelmiştir. Belde Belediyesi olan Altınova ve Küçükköy Beldelerinin mahalle olarak, yine Akçapınar, Bağyüzü, Beşiktepe, Bulutçeşme, Çakmak, Çamoba, Haciveliler, Karaayıt, Kırcalar, Muratelli, Mutlu, Odaburnu, Tıfillar, Türközü, Üçkabağaç, Yeniköy'den oluşan toplam 16 adet köyün tüzel kişiliklerinin kalkarak mahalleye dönüşmesi ile birlikte toplamda 34 adet mahallesi olan ve ilçe idari sınırlarının belediye sınırları olduğu bir ilçe konumuna kavuşmuştur.

Şekil 2. Balıkesir İli İdari Bölünüş



(Kaynak: <https://balikesir.bel.tr/>)

1.3 Bilgi Paftası



1.4 Uydu Görüntüsü



2 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1 Planlama sürecinin tarihsel gelişimi

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 20/08/2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planında zaman içerisinde münferit değişiklikler yapılmıştır.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 19.02.2020 tarihinde onaylanmıştır.

22.03.1994 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanan Edremit Körfez Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanması üzerine yürürlükten kalkmıştır.

Planlama alanını etkileyen diğer bir üst ölçekli plan ise, Ayvalık Adaları Tabiat Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı'dır. 1/25000 ölçekli planının ilk onay tarihi 1984'tür. Daha sonra 7 Ekim 1998 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından uygun görülerek revizyonu onaylanmıştır.

Sit statüsü değişikliği öncesinde söz konusu bölgeyi de içeren mülga Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı oluru ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. Bu karar sonrasında yürürlükteki mevzuat kapsamında söz konusu planların yürürlüğü sona ermiş, sonrasında Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 22.12.2021 tarih ve 1099 sayılı kararı ile yeni koruma amaçlı imar planı yapıncaya kadar mevcut koruma amaçlı imar planlarının uygulamasının devam edeceğine karar verilmiştir.

Ayvalık Belediye Başkanlığı tarafından Z-20956803-115.01.99-67645 sayı ve 06.04.2023 tarihli yazı ile "İlçemiz, Küçükköy Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı 179 ada 130, 131 ve 137 parsellerde kayıtlı taşınmazlarla ilgili olarak belediyemize açılan ve devam eden herhangi bir idari ve adli dava bulunmamaktadır" denilmektedir.

2.2 Üst Ölçekli Planlar ve Plan Hükümleri

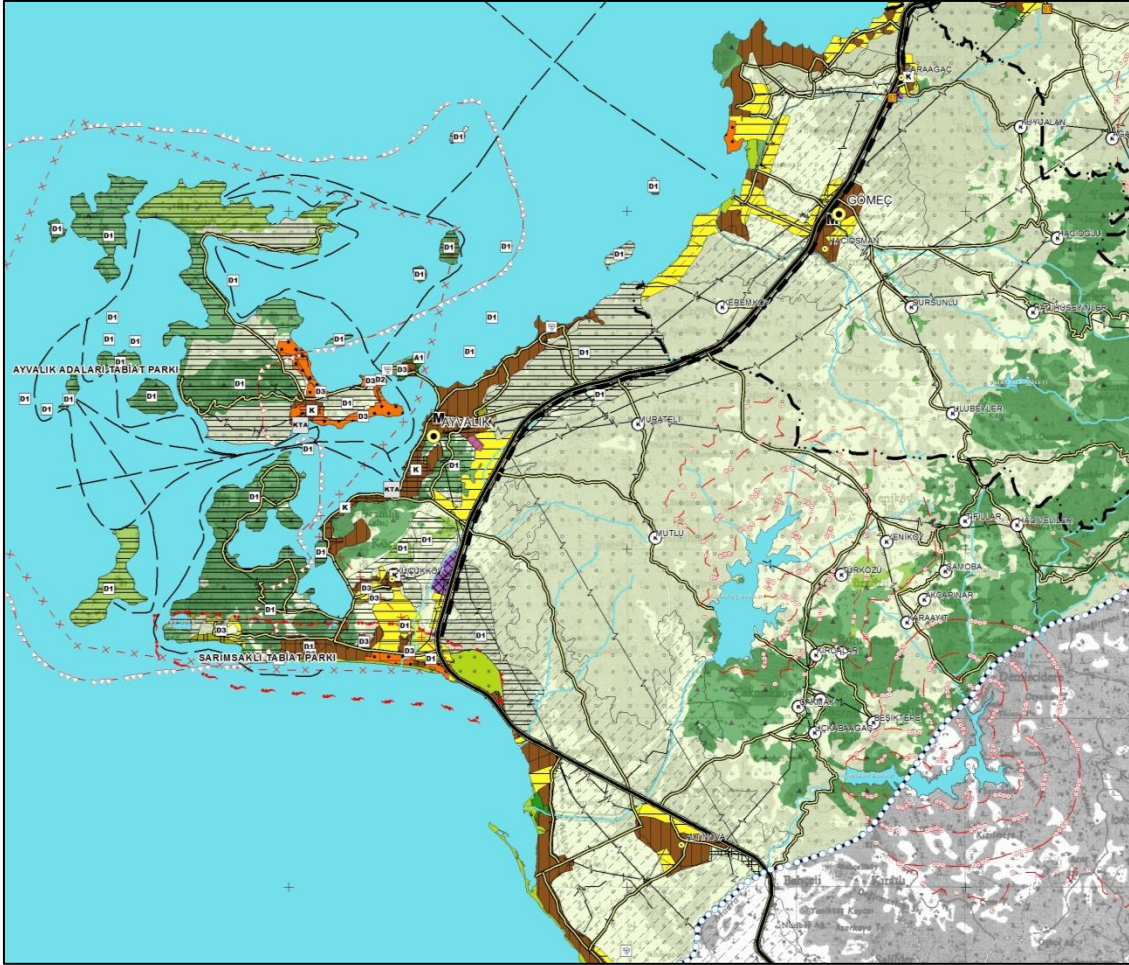
Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı 2040 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacıl sektörel planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak

müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesidir.

Küçükköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; kırsal yerleşik alanı, kırsal gelişme alanı, sanayi ve depolama bölgesi, turizm bölgesi ve doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmıştır. Planlama alanının bir kısmı aynı zamanda Sulak Alan Bölgesi ve Sarımsaklı Tabiat Parkı sınırları içerisinde yer almaktadır. Çevre düzeni planında, planlama alandaki diğer koruma statüleri 1.derece doğal ve 3.derece doğal sit alanlarıdır.

Şekil 3. Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri



22.03.1994 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanan Edremit Körfez Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanması üzerine yürürlükten kalkmıştır.

Söz konusu plan değişikliğine konu olan alanlar ise; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel meskun (yerleşik) alan olarak düzenlenmiştir. Çevre düzeni planında kentsel meskun (yerleşik) alanlara ilişkin plan hükümleri aşağıda yer almaktadır.

- *Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; bu planda kentsel yerleşimler için atanmış nüfus kabulü esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen nüfus kabulünü aşamaz.*
- *Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı oldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa daha önce belirlenmiş yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi ihtiyacı kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.*
- *Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Mevcut sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin yoğunluk arttırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.*
- *Kentsel yerleşme alanlarının alt ölçekli planları bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamalar bu plan ile belirlenen nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli olarak ve etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.*

Şekil 4. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



Balıkesir-Çanakkale İlleri 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

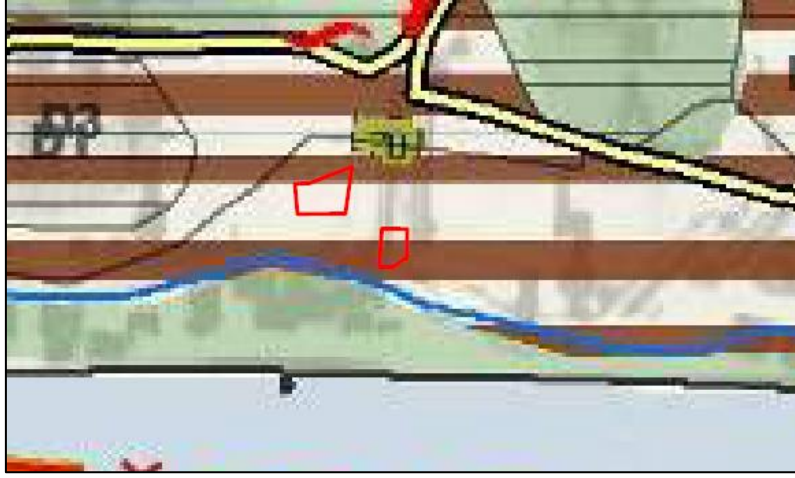
Balıkesir-Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu bütünleşik kıyı alanları planı ile; Kıyı alanlarında, biyolojik ve doğal çeşitliliğin muhafaza edilmesi, deniz ve kara canlıları ile bunların yaşam çevrelerinin üretkenliğinin sürdürülmesinin, Kıyı alanlarındaki sucül ve karasal eko sistemlerdeki yaşam alanlarının korunarak gelecek kuşaklara aktarılmasının, Kıyı alanlarının sürdürülebilir kullanımı ilkesi doğrultusunda planlama bölgesinde yer alan doğal ve kültürel değerlerin korunmasının sağlanması, Kıyı kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı için kullanımlar ve sektörler arası uyumun sağlanması hedeflenmektedir.

Planlama alanı içerisinde, benzer özelliklere sahip ve/veya ilişki içinde olan doğal varlıkların, arazi kullanım türlerinin bir arada ele alınmasına imkân verecek şekilde doğal, yasal ve yapay eşikler göz önünde bulundurularak Plan 7 bölgeye ayrılmıştır. Ayvalık Bölgesi 6. alt bölgede yer almaktadır.

Ayvalık alt bölgesine ilişkin plan kararları; Bölgede var olan Tabiat Parkı, sit alanları ile askeri alanlar vb. koruma statüsündeki alanlar hem kara, hem de deniz tarafında kentsel gelişme ve kıyı tesislerinin yapımında sınırlamaya neden olmuştur. Bu nedenle bölgede yürürlükteki imar planları dışında bir gelişme öngörülmemiştir. Ancak, bu bölgede Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin kıyıya yönelik projeleri vardır. Bu projeler ÇDP'de işaretli değildir. Projeler değerlendirilecektir. Projelerin BKAP'de kabul edilmesi durumunda kıyı tesisi arkasında ÇDP'de değişiklik gerekebilir. Altınova'da doğal barınak, balıkçı barınağı biçiminde tasarlanabilir.

Söz konusu Balıkesir-Çanakkale Bütünleşik Kıyı Alanları Planında, plan değişikliğine konu alanlar kentsel alanlar olarak nitelendirilmiştir.

Şekil 5. Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Bütünleşik Kıyı Alanları Planı İçerisindeki Yeri



Bu planda bu amaçla kentsel alanlar olarak gösterilen alanlar içerisinde güneybirlik kullanım alanları, rekreatif alan düzenlemeleri, yaya ve bisiklet yolları ile su sporlarına ilişkin tesisler imar planları ile oluşturulacaktır.

2.3 Meri İmar Planları

1997 yılında yürürlüğe giren Küçükköy 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.06.1997 gün ve 5845 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

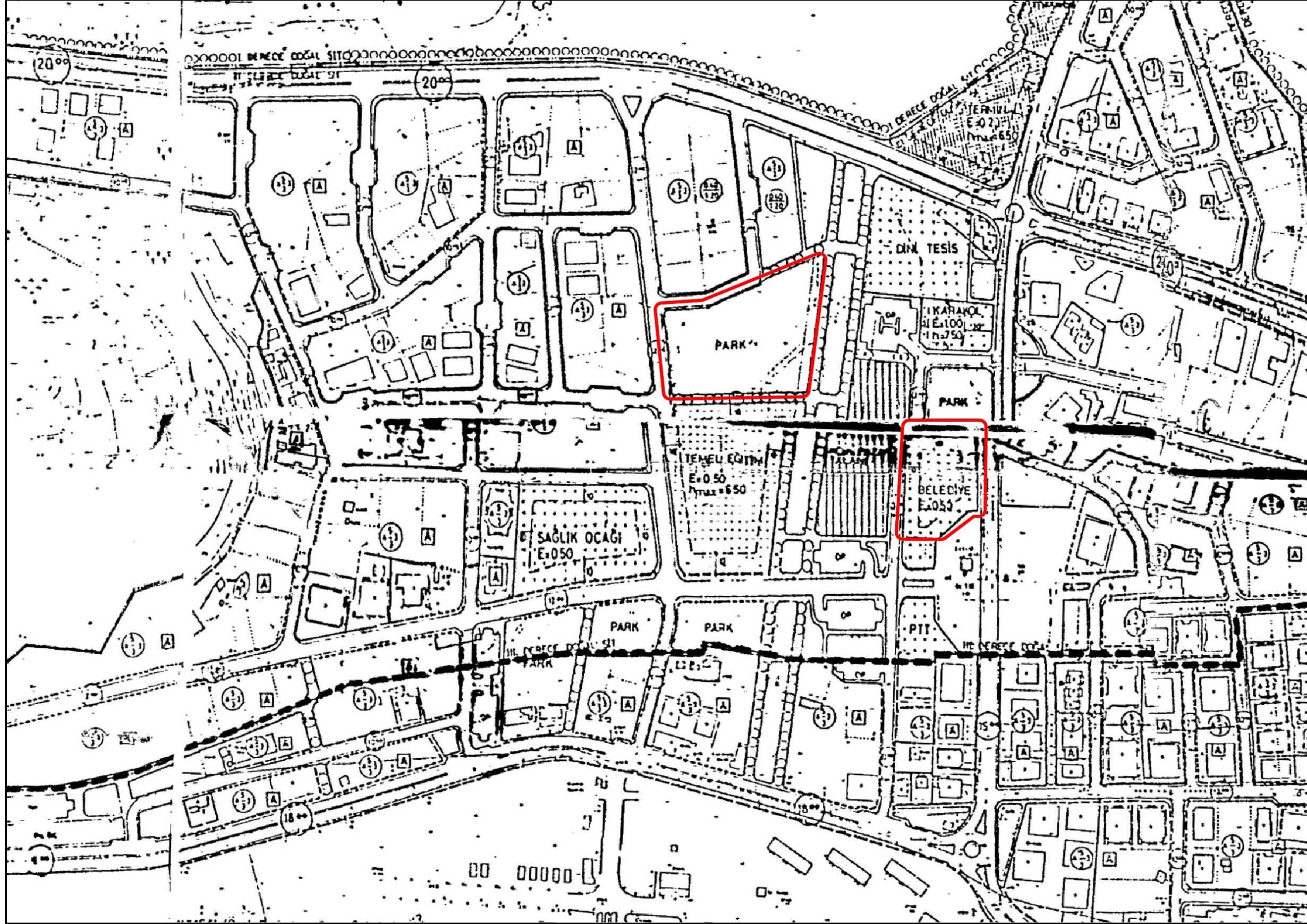
Koruma amaçlı uygulama imar planında toplam 2298912.25 m² olan konut alanları alan kullanımları içerisinde birinci sırada (%33.20) yer almaktadır. Mevcut planda konut alanlarının yapılaşma koşulları 0.30, 0.40, 0.60, 0.80, 0.90, 1.20, 2.00 emsal ve köy içi konut alanları olarak belirlenmiştir. Mevcut planda bir otopark alanı, üç pazar alanı, üç açık spor tesis alanı, bir kapalı tesis alanı, iki sağlık tesis alanı, bir sosyal tesisi alanı ve bir kültürel tesis alanı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan parsellerden biri olan 179 ada 137 parsel; mevcut koruma amaçlı imar planında belediye hizmet alanı, park ve otopark alanı, 179 ada 130 ve 131 parseller ise park alanı olarak düzenlenmiştir.

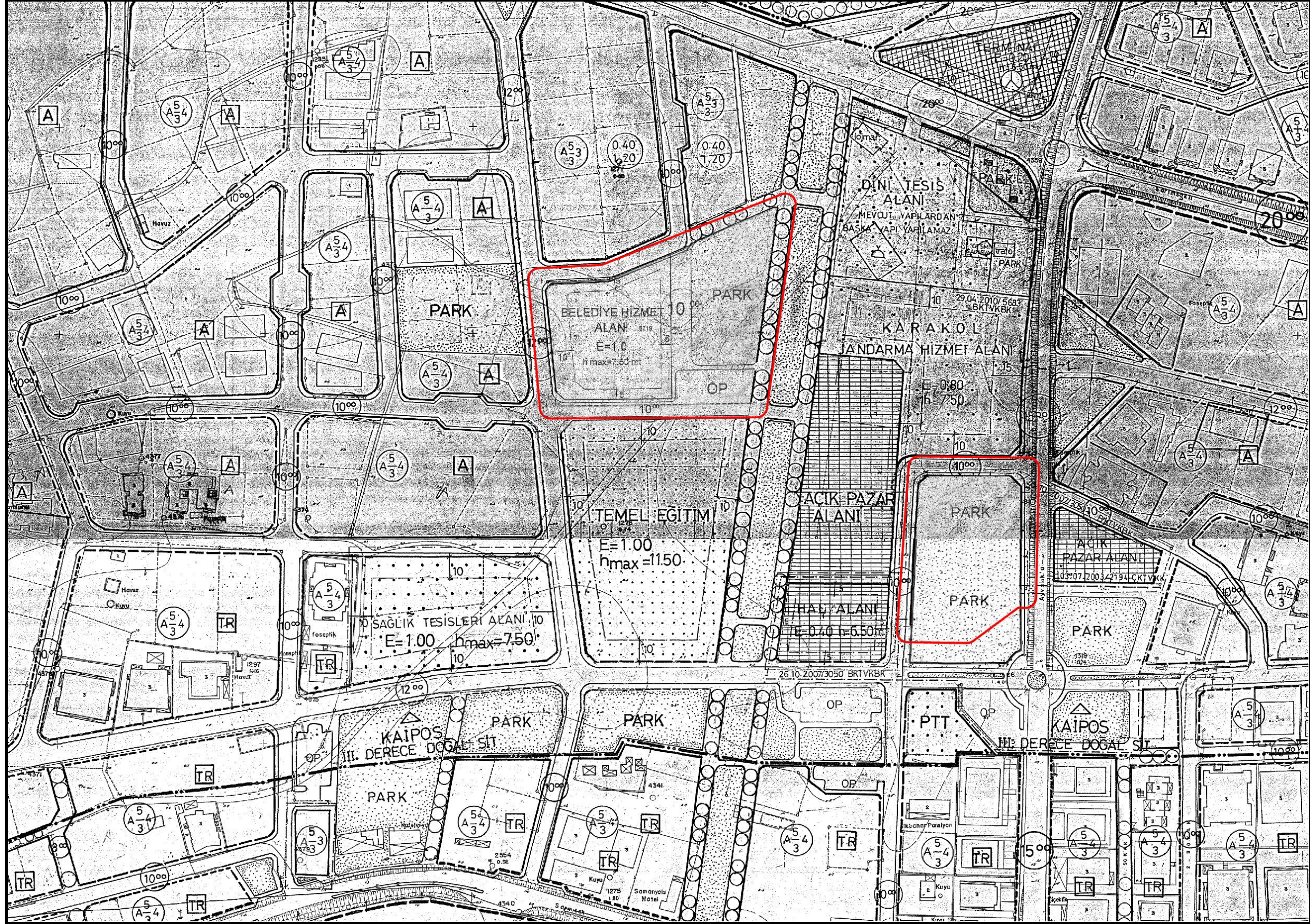
Planlama değişikliğine konu olan alanında sınırları içerisinde yer aldığı 3.derece doğal sit alanının statüsü Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı Makam Oluru ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak değiştirilmiştir.

Sit statüsü değişikliği öncesinde söz konusu bölgede bulunan mülga Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 22.12.2021 tarih ve 1099 sayılı kararı ile yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar mevcut koruma amaçlı imar planlarının uygulamasının devam edeceğine karar verilmiştir.

Şekil 6. Planlama Alanının Mevcut Koruma Amaçlı Nazım İmar Planındaki Yeri



Şekil 7. Planlama Alanının Mevcut Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki Yeri



3 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1 Fiziksel Yapı (jeolojik durum, akarsular, taşkın alanları, eşyükselti ve eğim analizi, iklim toprak kabiliyeti)

3.1.1 Topografya

Balıkesir İli'nin yeryüzü şekillerini; akarsular, vadiler, dağlar ve ovalar şekillendirmiştir. İl topraklarının engebeli bölgeleri güneyde Madra Dağları'nın ve doğuda Alaçam Dağları'nın bulunduğu yerlerdir. Kuzeyde Kapıdağı Yarımadası ile Marmara Denizi'ne uzanan Balıkesir İli'nin güneyde Ege Denizi'ne olan kıyısı girintili bir körfez biçimindedir.

Dağlar Balıkesir İli'nin %35.6'lık bir bölümünü kaplar. Önemli bir yükseklik oluşturmayan dağlar bazı bölgelerde alçak tepelik alanlar durumundadır. İldeki ovalar genellikle dağ sırtları ile birbirinden ayrılmış ve deniz düzeyine yakın yüksekliktedir. Bunlar il topraklarının %10.9'unu kaplar. Yaylalar Balıkesir topraklarının %0,4'ünü kaplar. İlin Biga'ya doğru olan kesimiyle Savaştepe dolayları tepelik ve yaylalık görünümündedir. İlin yeryüzü şekillerini belirleyen önemli öğelerdendir. Vadilerin genel özellikleri yukarı ve orta yataklarında çok dar ve derin olmalarına karşın, ırmakların denize döküldüğü yerlere doğru ovalara karışarak tipik vadi özelliklerini yitirmeleridir. Planlama alanının topoğrafik yapısı incelendiğinde; alanın tamamının %0-10 arası eğimli arazilerden oluştuğu görülmektedir.

3.1.1 İklim

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

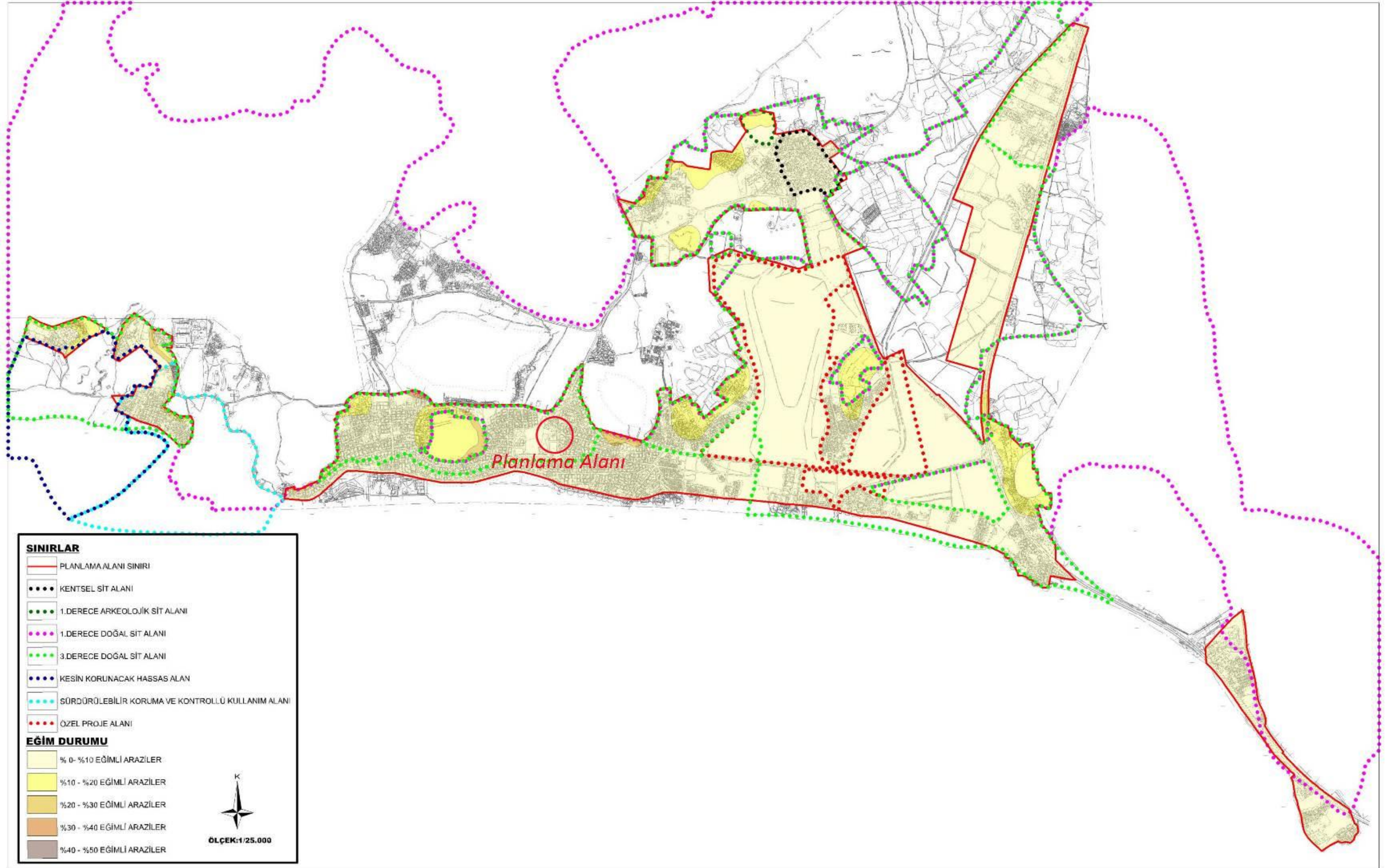
Balıkesir ilinin iklimi, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasındaki geçiş bölgesine bulunmaktadır. Bu nedenle; ilde her iki iklimin karakteristik özelliklerini de görmek mümkündür. İl Akdeniz ikliminin etkisi altında iken yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. İl; Karadeniz ikliminin etkisinde bulunduğu kış aylarında ise soğuk ve yağışlı geçmektedir (Balıkesir İli 2018 Yılı Çevre Durumu Raporu,2019).

İlin Ege kıyılarında bulunan ilçeleri genellikle Akdeniz ikliminin etkisinde kalmakta, Marmara kıyılarında Karadeniz iklimi görülmekte, iç kesimlere doğru gidildikçe de iklim, karasallık arz etmektedir(Balıkesir İli 2018 Yılı Çevre Durumu Raporu,2019).

Tablo 2. Balıkesir ve Ayvalık'ın Karşılaştırmalı İklim Verileri

Meteorolojik Elemanlar	Balıkesir	Ayvalık
Yıllık Ortalama Sıcaklık	14.6 C°	16.9 C°
Ortalama En Yüksek Sıcaklık	20.4 C°	37.8 C°
Ortalama En Düşük Sıcaklık	9 C°	-7.6 C°
Nispi Nem Ortalaması	% 54	% 65
Ortalama Yağış Miktarı (mm)	583.2	640.7
Ortalama Rüzgâr Hızı (m/sn)	3.1 m/sec.	3.2 m/sec.
En Hızlı Rüzgâr Yönü	KD,G,GB	K,KD

Kaynak: Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü



Şekil 8. Planlama Alanının Eğim Durum

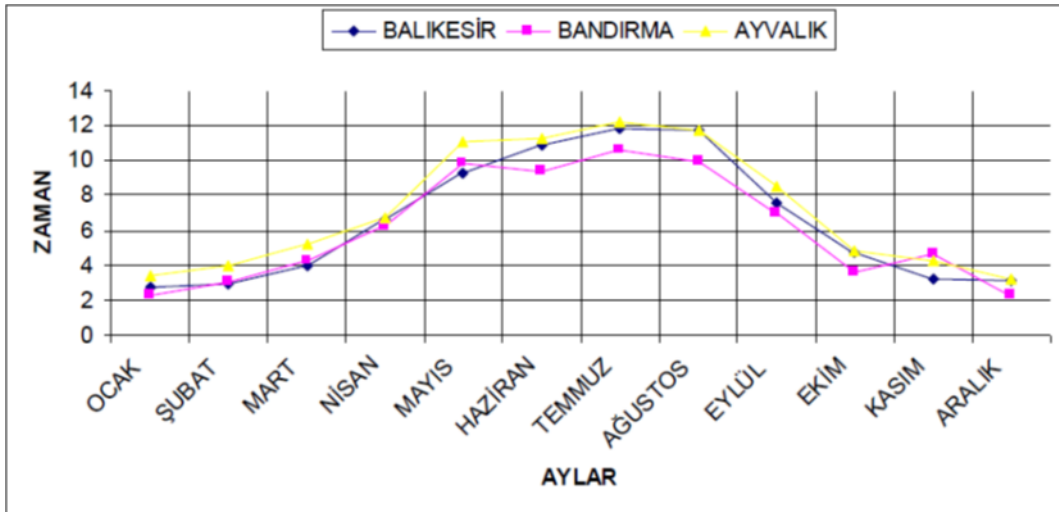
Yağışlar: İl yağış bakımından Akdeniz iklim tipine uygun bir özellik göstermektedir. Balıkesir İl Merkezi'nde en çok yağış Aralık ayında, en az yağış ise Ağustos ayında gerçekleşmektedir.

Bölgede yıllık ortalama toplam yağış miktarı 647.1 mm'dir. En yüksek değer Aralık ayında 130.4 mm, yağış olurken, en düşük değer Temmuz ayında 2.7 mm'dir.

Yıllık ortalama sisli günler sayısı 0.9, Yıllık ortalama dolu yağışlı günler sayısı 1.3, yıllık ortalama kırılgılı günler sayısı 0.9 gündür.

En çok yağışlı aylar Kasım ayından Mart ayının sonuna kadardır. Kar yağışları aralık ayında başlamakta ve genelde mart ayında sona ermektedir. Nispi nemin en yüksek olduğu ay %77 ile Aralık ayıdır. Temmuz ayında %61'e düşmektedir. Aşağıda ki grafikte anlaşılacağı gibi en kurak dönem Mayıs-Ekim ayları arasındadır (Ayvalık Adaları Tabiat Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı, Egeplan – 2002).

Güneşlenme: Güneşlenme süreleri Balıkesir, Ayvalık ve Bandırma için hesaplanmaktadır. Bu üç istasyon içinde yıllık ortalama güneşlenme süresinin en fazla olduğu istasyon 7 saat 12 dakika (7' 12") ile Ayvalık'tır.



Grafik 1. Balıkesir, Bandırma ve Ayvalık Güneşlenme Müddetleri

Sıcaklık: Balıkesir'in yıllık sıcaklık ortalaması 14.6oC'dir. Aynı değer Ayvalık'ta 16.9oC, Bandırma'da 14.4oC, Bigadiç'te 14.8oC, Erdek'te 15.5oC, Dursunbey'de ise 12.5oC'dir. En yüksek sıcaklık il merkezinde 43.7oC olarak saptanmıştır. Bu değer Ayvalık'ta 37.8oC'dir.

Balıkesir İl Merkezinde ortalama donlu gün sayısı 36.2'dir. Aynı değer Ayvalık'ta 7.8'dir. Balıkesir'de donlu günlerin ortalama başlangıcı Ekim ayı, bitişi ise Nisan ayıdır.

Rüzgâr: Balıkesir'de hâkim rüzgar yönü kuzeyden esen Yıldız Rüzgarı'dır. Kuzey rüzgârlarının toplam esme sayısı 5.706'dır. Bunu kuzey-kuzeydoğu (yıldız-poyraz) ve kuzeydoğu (poyraz) izlemektedir. Ortalama rüzgar hızının 3.1 olduğu il merkezinde en hızlı rüzgar yönü, kuzeydoğu-güney-güneybatı (poyraz-kible-lodos) olarak ölçülmüştür. İlde ortalama fırtınalı gün sayısı 16.7'dir (Kaynak: Yurt Ansiklopedisi).

Ayvalık İlçesinde İklim

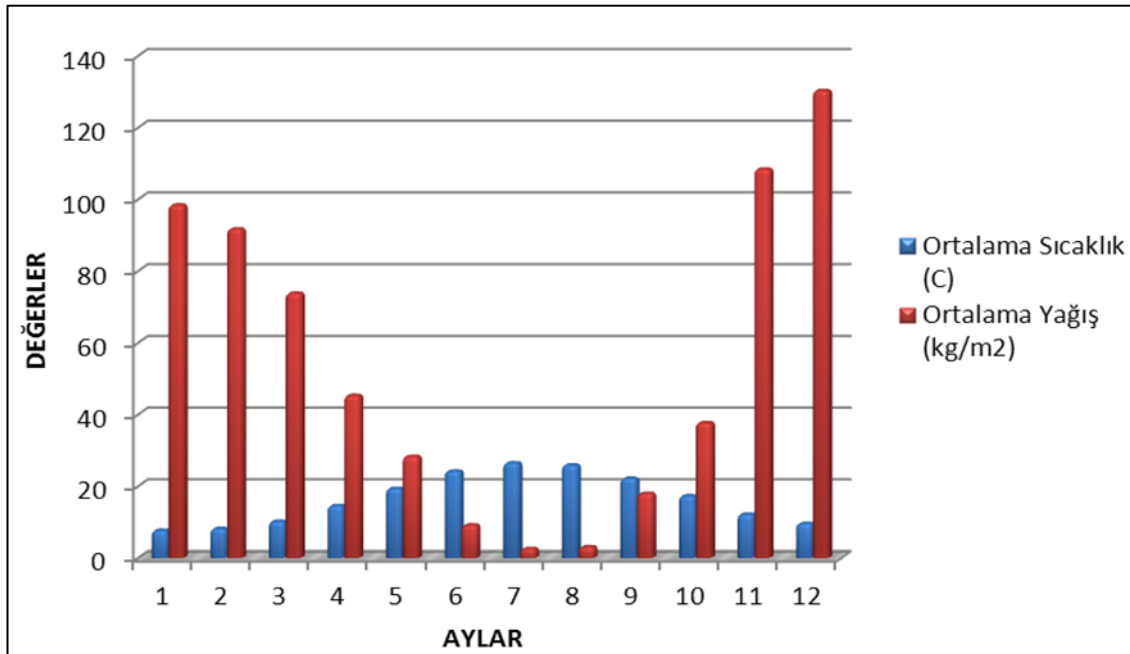
Genelde Ayvalık İlçesinde, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve genellikle yağışlıdır. Çalışma alanına en yakın istasyon 39 19' N enlemi, 26 42' E boylamında ve denizden 4 m. yükseklikte bulunan Ayvalık istasyonudur (Ayvalık Adaları Tabiat Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı, Egeplan – 2002).

Ayvalık meteoroloji istasyonu değerlerine göre ortalama yıllık toplam yağış 655 mm'dir. Yağışın en fazla olduğu aylar Kasım-Aralık- Ocak ve Şubat'tır. Yağışın en az olduğu aylar ise Haziran-Temmuz-Ağustos ve Eylül aylarıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 16oC, en sıcak ay Temmuz ayı (25.7oC - 26.0oC), en soğuk ay ise (7.8oC - 6.8oC) ile Ocak ayıdır. Ayrıca yüksek ve orta şiddette rüzgâra maruz kalan bir bölgede yer almaktadır. Bitki örtüsünü ise maki (özellikle zeytin ağaçları) oluşturmaktadır. Ayvalık İlçesi'nde ve civarında önemli geçim kaynağı zeytincilik olup, yörede zeytinyağı ve sabun fabrikaları bulunmaktadır. Yüksek kotlarda küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmakta olup sahil kesiminde ise balıkçılık yapılmaktadır.

İnceleme alanı içerisinde yer alan Ayvalık meteoroloji istasyonundan alınan 1964-2001 yılları arasında kaydedilen yağış, sıcaklık ve rüzgâr verileri değerlendirilmiştir (Akgün, 2007).

Tablo 3. Ayvalık İlçesi Ortalama Sıcaklık, Ortalama Yağış ve Rüzgâr Yönü

	Süre (YIL)	AYLAR												Yıllık
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Ortalama Sıcaklık (°C)	38	7.8	8.3	10.3	14.7	19.5	24.3	26.6	26	22.3	17.4	12.3	9.7	16.7
Ortalama Yağış	38	98.5	91.8	73.9	45.4	28.4	9.3	2.7	3.2	18.1	37.8	108.5	130.4	648
En Hızlı Esen Rüzgâr	20	K	GB	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD



Grafik 2. Ayvalık İlçesi Ortalama Sıcaklık ve Ortalama Yağış Grafiği

3.1.2 Bitki Örtüsü

Marmara denizi kıyılarında özellikle güneye bakan yamaçlarda ve Ege Denizi kıyılarında Akdeniz bölgesine özgü bir bitki topluluğu olan maki yaygındır. Yok edilmekten kurtuldukları yerlerde, Ege kıyılarında, 500-600 m., Marmara kıyılarında 300-400 m.'ye kadar yayılış gösteren maki topluluğu yukarılarda yerini ormanlara bırakmaktadır. Bu ormanlar dağların kuzeye bakan yüzlerinde nemli, güneye bakan yüzlerinde kuru orman niteliği kazanır. Bu kesimlerde adaçayı, kekik, ebegümesi, funda, gelincik, ballıbaba ve papatya türlerinin yanı sıra funda benzeri dikenli bitkilere de rastlanmaktadır.

Ayvalık ilçe toprakları içerisinde yer alan dağlar genellikle denize dikey inerler ve bu nedenler ilçe kıyıları girintili çıkıntılıdır. Bu girinti ve çıkıntılar boyunca burunlar ve kuytu koylar meydana gelmiştir. İlçeyi saran tepeler ve sayfiye kesimi çamlarla kaplıdır. İlçenin Ege denizindeki kıyılarının uzunluğu 34 km'dir. Bu kıyının gerisinde kalan dağların arasında geniş ve düz alanlar ve ovacıklar meydana gelmiştir.

3.1.3 Jeolojik Yapı

Ayvalık ilçesi sınırları içerisinde yer alan inceleme alanında jeolojik duruma ilişkin araştırmalar, inceleme alanını oluşturan bölgeyi kapsayacak biçimde Analiz Mühendislik İnşaat Sondajcılık Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve 10.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Toplam 3125.83 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"ndan faydalanarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında alan ve çevresine dair mevcut etüt ve incelemeler değerlendirilmiş, arazi çalışmaları kapsamında yerinde yapılan sondaj çalışmalarının sonuçları ve değerlendirmeleri aktarılmıştır. Buna göre, alanın jeolojik yapısına dair saptanan veriler aşağıda aktarılmıştır.

İnceleme alanları, 3125.83 hektar yüzölçüme sahip olup, Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi idari sınırında kalmaktadır.

İnceleme alanında yer alan Alibey Adası(Cunda Adası) 1.Bölge, Lale Adası 2.Bölge, Ayvalık Merkezi Sefa Çamlık ve Küçükköy Mahalleleri 3.Bölge, Sarımsaklı Yarımadası 4. ve 5.Bölge, Sarımsaklı Yarımadası Tuzla Mevkii 6.Bölge, Altınova Sahil 7.Bölge, Altınova Merkez 8.Bölge, Murateli'nin doğusu 9.Bölge olarak adlandırılmıştır.

Planlamaya konu olan alanın jeolojik yapısı ise; Ayvalık Merkezi Sefa Çamlık ve Küçükköy Mahalleleri 3.Bölge, Sarımsaklı Yarımadası 4. ve 5.Bölge, Sarımsaklı Yarımadası Tuzla Mevkii 6.Bölge, Altınova Sahil 7.Bölge kapsamında değerlendirilmiştir.

Şekil 9. İnceleme Alanları Yerbulduru Haritası



3.1.3.1 Genel Jeoloji

Biga Yarımadası'nda Tersiyer öncesi kayalar, birbiriyle tektonik ilişkili ve KD-GB konumda uzanan tektonik kuşaklar içerisinde yüzeylenmektedir. Okay ve diğerleri (1990) tarafında da benzer şekilde ayrılan bu tektonik zonlar doğudan-batiya doğru İzmir-Ankara zonu, Sakarya zonu, Çetmimelanji ve Ezine zonundan oluşmaktadır.

Manyas, Gönen ve Erdek arasındaki alanı kapsayan Bandırma-H19 paftasında ise Tersiyer öncesi kayalar, birbiriyle tektonik ilişkili İzmir-Ankara zonu ve Sakarya zonuna ait birimler tarafından temsil edilmektedir. Amfibollü gnays, mermer ve yer yer amfibolitardalanmasından oluşan Fındıklı formasyonu içerisinde Altınoluk mermer üyesi ayrılanmıştır. Erken Paleozoyik yaşlı Kalabak birimi düşük dereceli metamorfizmlerden oluşmaktadır. Kalabak birimi, mermer, metaserpantin mercekli fillat ve şistlerden oluşan Torasan formasyonu ve metalüf, fillat, şist ve mermerlerden oluşan Sazak formasyonu ile temsil edilmektedir.

Biga Yarımadası'nın diğer bölgelerinde Kalabak birimi üzerinde muhtemelen uyumsuz dokanıklı, Triyas yaşlı Karakaya kompleksi yer almaktadır. Karakaya kompleksi içerisinde birbiriyle yer yer geçişli, çoğunlukla da tektonik dokanıklı, arkozik kumtaşları ve kiltaşlardalanmalı istif Arkozik kumtaşları, çört mercekli, grovaklar Orhanlar grovağı, yeşil renkli bazaltik kayalar ve tüfleri Mehmetalan formasyonu, kahve-haki lenklispilitik bazalt, aglomera ve tüflerin yoğun olduğu kesimler Çal formasyonu ve en üstteki kireçtaşı seviyeleri de Camialan kireçtaşını oluşturmaktadır. Ayrıca Karakaya kompleksi içerisinde üstte belirtilen litolojilerin karışık halinde bulunduğu ve arazide birbirinden ayrılanması mümkün olmayan kesimleri Karakaya formasyonu olarak ayrılanmıştır. Tüm bu birimler içerisinde olistolit ve olistostromlar şeklinde Permo-Karbonifer yaşlı kireçtaşı blokları bulunmaktadır. Çalışma alanında ise Karakaya kompleksine ait Karakaya formasyonu, Camialan kireçtaşı, Mehmetalan formasyonu ve bu birimler içerisinde olistolit ve olistostromlar şeklinde Permo-Karbonifer yaşlı kireçtaşı blokları yüzeylenmektedir.

Kalabak birimini uyumsuz dokanıklı örten, arkozik kumtaşı ve Halobia'lı şeylerden oluşan Erken Triyas yaşlı Balya formasyonu, Balya formasyonu ile geçişli, sarı-kırmızı renkli konglomera, sarımsı-kahve renkli kumtaşı, silttaşı ve killi kireçtaşıdan oluşan Liyas yaşlı Bayırköy formasyonu, Bayırköy formasyonu üzerinde yumrulu kireçtaşları ile başlayan Geç Jura-Erken Kretase yaşlı Bilecik formasyonu ve Bilecik formasyonunun orta-kalın tabakalı kireçtaşları üzerinde, hızlı fasiyes değişimi ile gelişen hemipelajik kireçtaşı-kiltaşlardalanmasından oluşan Erken Kretase yaşlı Pınar formasyonu yer almaktadır.

Çalışma sahasında Tersiyer, Eosen yaşlı granotoyitler, andezit bileşimli lav ve piroklastiklerden oluşan Edincikvolkaniti, Oligo-Miyosen yaşlı granitoidler, andezitik, dasitik bileşimli Hallaçlar bolkaniti, Erken Miyosen yaşlı andezit bileşimli Şapçı volkaniti ve tüm bu birimleri uyumsuz olarak üzerleyen alüvyon yelpazesi ile örgülü/mendereli akarsu çökellerinden oluşan Pliyosen yaşlı Bayramiç formasyonu tarafından temsil edilmektedir. Dere, nehir yatakları, taşkın ovaları ve deltalar boyunca depolanan bozumsu, kırmızımsı renkli toprak, silt ve kil karışımından oluşan Kuvaterner yaşlı alüvyonlar, inceleme alanındaki tüm birimleri uyumsuz olarak örtmektedir.

3.1.3.2 Stratigrafi

Halılağa Grubu(TRhk)

Alt Triyas yaşlı Halılağa grubu, Çavdaratepe Formasyonu ve Kınık Formasyonu olarak ayırtlanmıştır. Çavdaratepe Formasyonu Kocaçukur Üyesi ve AYçalitepe Üyesine, Kınık Formasyonu ise Bakırtepe volkanit üyesine ayrılmıştır. Halılağa grubundan sadece Kınık Formasyonu yüzelemektedir.

Kınık Formasyonu

Birim kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanım göstermektedir. Kınık Formasyonu, ilksel halini kısmen korumuş metakonglomera, metakumtaşı, metaçamurtaşı, kumlu kireçtaşı, kumtaşı ile volkarenit, aglomera ve metavolkanitten oluşur. İçinde Permiyen yaşlı Çaldağ kireçtaşı üyesinde ait değişik boyutlarda bloklar bulunmaktadır. Kınık Formasyonu sarı, boz, kahverengi ve gri renkli, ince-orta tabakalanmalı ve kıvrımlıdır. Birim, Kozak granodiyorit tarafından kesilmiş ve dokanaklarında kontakt metamorfik mineraller oluşmuştur.

Kınık formasyonu fosilce çok fakirdir. Bergama'nın güneydoğusunda birime ait kumlu kireçtaşı bantlarında bulunmuş olan Meandrospiacf. Pusilla (Ho) fosili ile birimin yaşı Alt Triyas olarak belirlenmiştir.

Kınık formasyonu, Karakaya formasyonu ve Almadağ formasyonu ile eşdeğer tutulabilir.

Balıca Formasyonu

Birim, harita alanının batı kesiminde yüzeilenmektedir. Balıca Formasyonu kötü boylanmış, az yuvarlaklaşmış çeşitli türden çakıllar içeren konglomera ve kumtaşından oluşan akarsu çökelleri niteliğindedir. Birimin tabakalanması genellikle belirsiz olup, yer yer orta-kalın tabakalanmalıdır. Konglomeraların çakıllarını daha yaşlı kaya türlerinden metakumtaşı, kireçtaşı, andezit ve granodiyorit oluşturur. Konglomeranın çimentosu kil veya karbonattır.

Balıca Formasyonu, değişik yaşta kaya türleri üzerine uyumsuz olarak gelir. Birim üstte soma formasyonu ile geçişlidir. Geçiş tabakaları ince taneli kumtaşı, miltaşı ve tüfittir. Konglomera ve kumtaşlarında bol volkanit tanelerin bulunuşu ve arada tüfit düzeylerinin varlığı Yunt dağ volkanitlerini oluşturan volkanizmanın Balıca Formasyonunun çökeliminde başlayıp, çökeliminde da değişik evreler şeklinde devam ettiğini gösterir. Balıca Formasyonunda fosil bulunmamıştır.

Soma Formasyonu

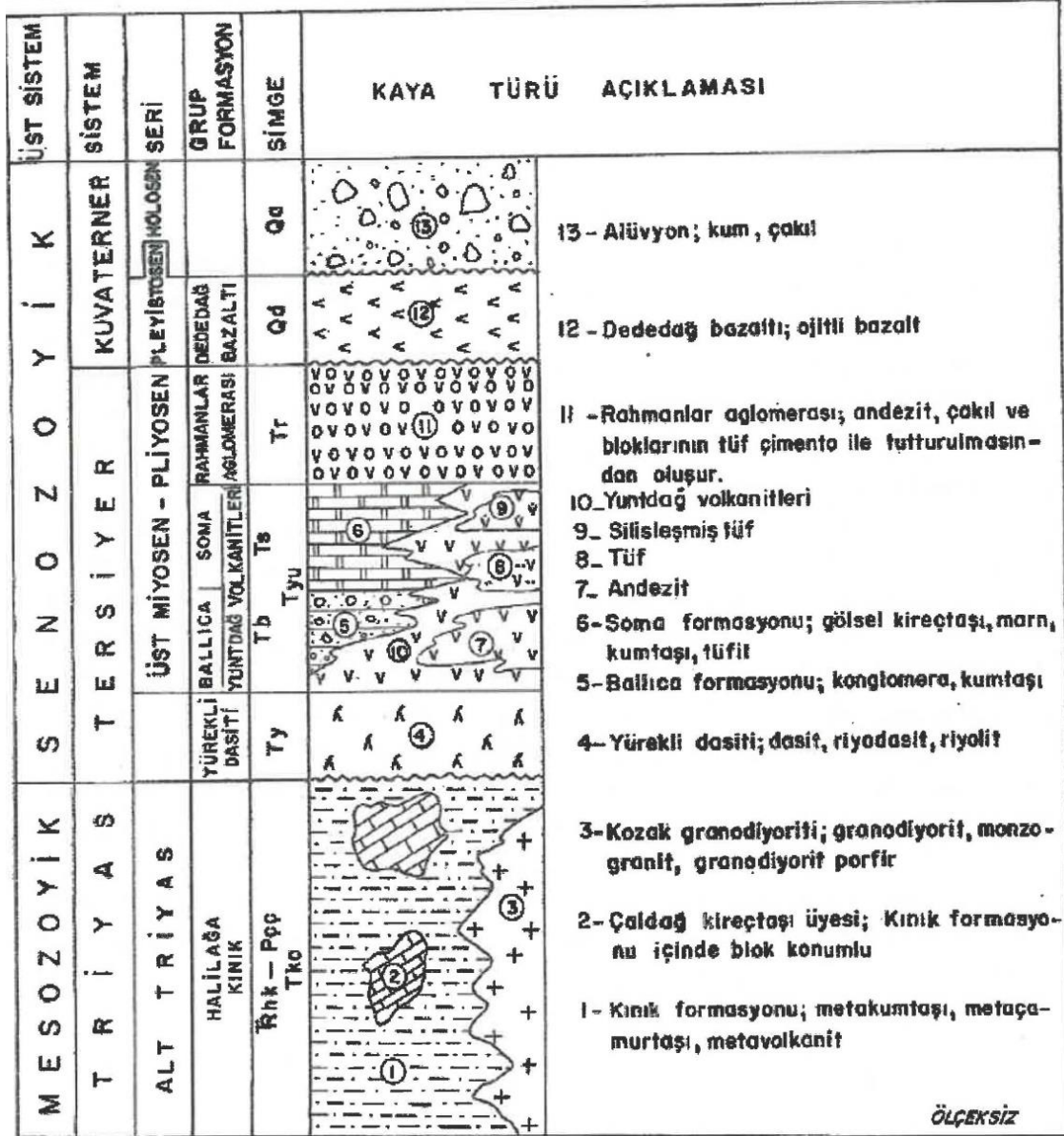
Biga Yarımadası'nın iç kesiminde Balıkesir güneyinde yüzeilen ve başlıca marn, silttaşı, kumtaşı ve kireçtaşından oluşan kayaç topluluğu Soma formasyonu olarak tanımlanmıştır. Bu çalışmada da Soma formasyonu adı kabul edilmiştir. Soma formasyonu Balıkesir'in güneyinde ve güneybatısında Ertuğrul, Küpeler, Büyük Bostancı, Çinge, Pamukçu, Çamköy, Yağcılar ve Macarlar yörelerinde yüzeiler. Soma formasyonu'nun tip kesit yeri Çamköy'dür. Bunun yanısıra Büyük Bostancı, Pamukçu, Macarlar ve Ertuğrul-Çoraklık arasında formasyonun tip yerleri bulunmaktadır.

Soma formasyonu çamurtaşı, mam, silttaşı, tüf, kumtaşı ve kireçtaşından oluşmaktadır. Çoraklık, Büyük Bostancı ve Çinge köylerinde kireçtaşı ve tiftten oluşan ve silis yumruları içeren Soma formasyonu, Çamköy'de silttaşı ve kumtaşı araldanmasından oluşmaktadır.

Alüvyon

Litolojik olarak genellikle ince kum, ince çakıl ve kil boyutundaki tutturulmamış tanelerin depolanması şeklinde olup topoğrafik olarak yüksek yerlerde mostra veren kayalardan koparılarak, kırılarak taşınma sonucu dere yataklarına çökmüş sedimentlerdir. Kuvaterner yaşlı olan bu birim bölgedeki diğer tüm kayaları uyumsuz olarak örtmektedir.

Şekil 10. Genelleştirilmiş Stratigrafik Kesit



3.1.3.3 Yapısal Jeoloji

Balıkesir ili, tektonik aktivitelerden yoğun olarak etkilenmiş, bunların sonucunda normal, ters, doğrultu atımlı faylar, bindirmeler ve kıvrımlar gelişmiştir. Bu yapılar en az üç ana evrede gelişmiş olmalıdır. Bölgedeki ilk tektonizma Paleo-Tetis okyanusunun, ikincisi Neo-Tetis okyanusunun kapanması esnasında gelişmiştir. Miyosen'den beri ise Anadolu levhasının batıya kaçmasına bağlı olarak genç tektonizma bölgede etkin olmuştur.

3.1.3.4 Faylar

Bölgede kesin olarak saptanan normal faylar her zaman Miyosen yaşlı birimleri de etkilemiştir. Çoğu yerde fay yüzeyi açık olarak görülen bu faylar Susurluk civarında ve Kepsut civarında yoğunlaşmıştır. Doğu-batı/kuzeybatı-güneydoğu aralığında toplanan normal fayların eğimleri 50-75 o arasında kuzeye ve güneye doğrudur. Fay düzlemi açık olan normal faylarda görülen fay çizikleri, hafif bir oblik atım bileşeni olduğunu gösterir. Bölgede en büyük normal fay Kepsut güneyinden geçen ve doğu-batı uzanan faydır. Kepsut fayı olarak adlanan bu normal fay boyunca, Nilüfer Birimi ve Bornova Flişi gibi yaşlı birimler ile Miyosen çökelleri ve volkanitleri, bazan da Miyosen çökelleri ile Miyosen volkanitleri yanyana gelmiştir.

Bölgede oldukça uzun mesafeler kateden ters faylar ve bindirmeler mevcut olup bu yapıların paleotektonik döneme ait oldukları kuvvetle muhtemeldir. Ne-Tetis okyanusunun kapanması esnasında gelişmiş olan Alpid yapıları ayırt etmek mümkündür. Bazı yapıların neotektonik dönemde farklı karakterde yeniden canlanmış olması da mümkündür. Manyas güneyinde çok sayıda, doğu kesiminde ise daha az olmak üzere, hemen hemen her kesiminde irili ufaklı pek çok doğrultu atımlı fay izlenir. Tal, Kocaçay ve Dereli fayları dışında en uzunları 2-2.5 km olan doğrultu atımlı fayların çoğu yerde Miyosen yaşlı çökelleri de etkilediği görülür. Doğrultu atımlı faylar birim dokanaklarında, eski faylarda veya kıvrım eksenlerinde ötelenmelere yol açmıştır. Fayların doğrultusu kuzeybatı-güneydoğu arasında saçılabilir da çoğunlukla K200B-K200D'dur. Kepsut batısında, kuzey-güney gidişli doğrultu atımlı fayların Miyosen çökellerini etkilediği ve doğu-batı gidişli Kepsut Fayı ve buna paralel diğer normal faylarla kesildiği görülür, öyleyse en azından bu kesimde, doğrultu atımlı fayların Miyosen'den genç, Kepsut Fayı'ndan yaşlı olduğu söylenebilir.

3.1.3.5 Diri Faylar

Yenice-Gönen Fayı: Kuzeydoğu-Güneybatı doğrultulu yaklaşık 55-60 km. uzunluğundaki bu fay 18.03.1953 tarihinde 7,2 M büyüklüğünde bir depreme neden olmuştur.

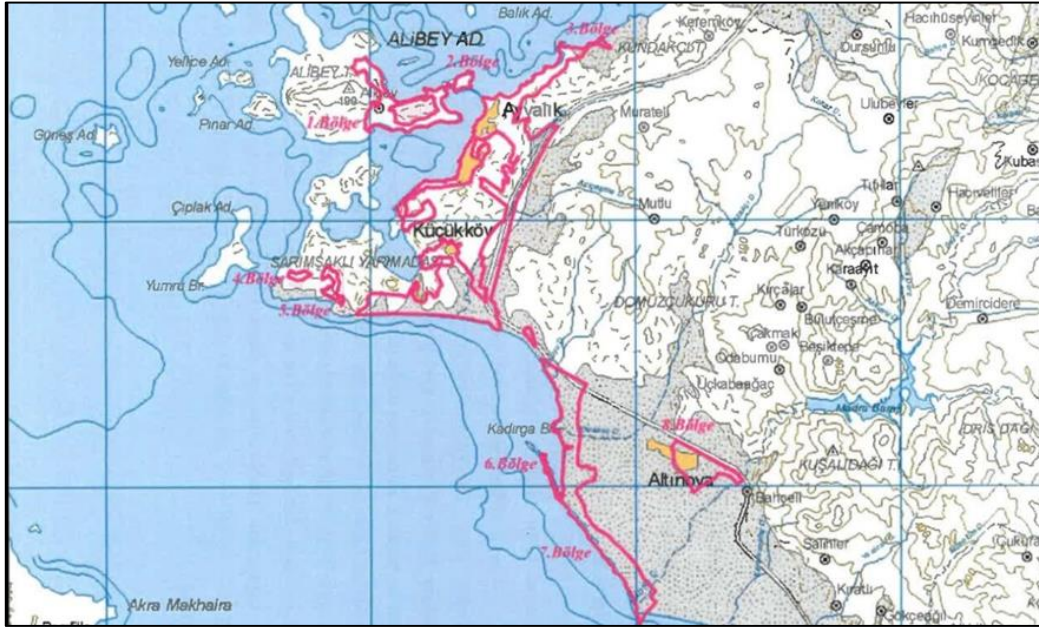
Edincik Fayı: Kuzeydoğu-Güneybatı doğrultulu olan bu fayın uzunluğu 30-35 km. civarında olup 04.01.1935 tarihinde 6,4 M büyüklüğünde bir depreme neden olmuştur.

Manyas Fayı: Doğu-Batı yönünde 60 km. uzunluğunda olan bu fay 06.10.1964 tarihinde 7,0 M büyüklüğünde bir depreme neden olmuştur.

Sarıköy Fayı: Kuzeydoğu-Güneybatı doğrultulu olan bu fay yaklaşık 60 km. uzunluğundadır. Bu fayın yaklaşık 45 km.'lik bölümü Balıkesir il sınırları içerisindedir.

Tüm bu tektonik aktivitenin etkisi altında inceleme alanının yakın çevresinde çeşitli araştırmacılar tarafından tespit edilmiş bazı faylar bulunmaktadır.

Şekil 11. Ayvalık İlçesi ve Çevresinin Diri Fay Haritası



3.1.3.6 İnceleme Alanının Jeolojisi

İnceleme 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 yorumlayarak inceleme alanının jeolojisi tanımlanmıştır. İnceleme alanında en altta Tersiyer Miyosen-Pliyosen yaşlı Yuntdağ volkanitleri, Yuntdağ volkanitleri tüf düzeyleri Balıca formasyonu ve Soma formasyonu ile Kuvaterner yaşlı, çökeltme ortamlarına göre farklı boyuttaki kırıntılardan oluşan Alüvyal birimlerle kaplıdır.

Yuntdağ Volkanitleri (Tyu), Yuntdağ Volkanitleri Tüf (Tyut)

Yuntdağ volkanitleri inceleme alanı ve yakın dolayında geniş yayılım sunan yer yer aynı yaşlı sedimentlerle yanal ve düşey geçişler sunan volkanit bir istiftir. Genelde andezit, trakiandezit, trakit, kısmen bazaltik bileşimli lavlarla bunların tüf, aglomera, lahar, kül-blok akmaları ve kısmen volkanik breş ve daykardan oluşur. Bazı kesimlerde aglomera-tüf ardalanması egemen litolojiyi oluşturur. Akyürek ve Soysal (1978) tarafından Yuntdağ'daki tipik mostraları dikkate alınarak "Yuntdağ Volkanitleri" tanımlaması yapılmıştır.

İnceleme alanında batı kesimde Ege denizi kıyı şeridinde izlenmektedir. Ayvalık yerleşim alanının güney kesiminde andezit ve trakiandezit lav düzeyleri egemen litolojiyi oluşturur. Bu kesimde tüf ve aglomeralar ara düzeyler halindedir. O nedenle bu kesim (Tyu) simgesi ile haritalanmıştır. Bu kesimde birim oransal olarak daha sert, dayanımlı ve aşınmaya karşı daha dayanımlıdır. Volkanik faaliyet sırasındaki andezit ve trakiandezit bileşimli lavlar güney kesimde kıyıya paralel yüksek morfolojiyi, denizde de ada ve bağlantılı yarımada oluşturmuştur. Bu kesimde topoğrafya daha sarp ve engebelidir. Birim oksidasyon ve termal ve/veya hidrotermal suların etkisiyle kırmızı renk kazanmıştır. Tüf ve aglomera düzeyleri sarımsı beyaz, yer yer silisleşmeye bağlı saydam, parlak görünümlüdür.

Ayvalık yerleşiminin kuzey kesiminde farklı bir ifadeyle Cunda Adası bağlantısının kuzey kesiminde Yuntdağvolkanitlerinde egemen litolojiyi tüf ve aglomera düzeyleri oluşturur. Bu kesim (Tyut) simgesi ile haritalanmıştır. Birim beyaz, grimsi beyaz, düzlemsel yapıları belirgin, yer yer trakiandezit lav akma düzlemleri ardalanmaları içeren istiften oluşur. Bu düzeyler oransal olarak daha düşük dayanımlıdır. Tüf düzeyleri atmosferik etkilere bağlı daha fazla ayrılmış ve daha az engebeli bir topoğrafyayı oluşturmuştur. Hidrotermal sular birim içerisinde kırmızı haleler veya konkresyonlar oluşturmuştur. Yuntdağvolkanitlerine ait andezit lavları üzerinde yapılan radyometrik yaş tayinlerinde 15-17 milyon yıl, orta-üst miyosen yaş aralığı tespit edilmiştir.

Balıca Formasyonu(Tb)

Balıca formasyonu kumtaşı ve konglomera ardalanmasından oluşmaktadır. kumtaşı tabakaları egemen litolojiyi oluşturur, konglomera düzeyleri birimin alt seviyelerinde ardalanma, üst seviyelerinde ise ara tabakalar halinde izlenmektedir. Çoğun kötü boylanmış, zayıf tutturulmuş veya gevşek çimentoludur. Yer yer izlenen çapraz tabakalanmalar, litolojik değişim ardalanma tipik bir akarsu çökeli izlerini yansıtır. Sarımsı gri renk, kuvars ve serizit kökenli kırıntılar egemen görünüm ve mineralojik yapıyı oluşturur. Birim Soma formasyonunun taban seviyesi niteliğindedir. Bölgedeki Miyosen sedimenter istifinin taban selintisi olmalıdır. Orta Miyosen yaşı önceki araştırmacılar tarafından kabul edilmiştir.

İnceleme alanının kuzey kesiminde kısıtlı bir alanda mostra verir. Bu kesimde kahvemsi sarı, ince tabakalı, kötü çimentolanmış kumtaşı tabakaları vardır.

Soma Formasyonu(Tmsö)

Birim bölgede geniş yayılım gösterir. Soma formasyonu killi kireçtaşı marn, çamurtaşı, tüfit, kumtaşı ve konglomera ardalanması veya bu litolojilerin bir veya birkaçının ardalanmasının egemen olduğu heterojen litolojik istiften oluşur. Soma formasyonu genellikle beyaz,sarı, grimsi beyaz ve grimsi yeşil renkli, ince-orta tabakalı yer yer laminadır. Birim içerisinde yer yer bitüm, karbonlu şeyl ve turbamsı kil ara tabakaları izlenir. Görsel kırıntılı çökellerin egemen olduğu Miyosen yaşlı bu istif, Biga yarımadasının kuzeyindeki Göbel formasyonu ile güneybatısındaki Küçükkyu formasyonu ile ortam ve çökeltme dönemi açısından benzerlikler sunar. Daha güneyde Bergama-İzmir dolayında Soma formasyonunun eşdeğeri Aliğa formasyonu olarak tanımlanmıştır.

Birim bölgede Yuntdağvolkanitleri ile yanal ve düşey geçişli yer yer ardalanmalıdır. Birimin yaşı Orta-Üst Miyosen olarak saptanmıştır. (Dönmez vd, 1998)

İnceleme alanının güneyinde Ayvalık-Dikili karayolu sol kesimindeki yarmalarda ve Altınova sahil kesimi kuzey ucunda mostra verir. İnceleme alanında egemen litoloji çamurtaşı-kumtaşı ve killi kireçtaşıdır. Kumtaşı-çamurtaşı düzeyleri iyi tutturulmuş, sıkı çimentolu, sert ve dayanımlıdır. Killi kireçtaşı düzeylerine marn ve çamurtaşı düzeyleri eşlik eder.

Alüvyon

İnceleme alanında alüvyon doğuda Gömeç yükselimi ile batıda Ayvalık yükselimi arasındaki havzada çökelmiştir. En güneyde Altınova ve Altınova sahil kesiminde kıyı ovası ve kıyı alüvyonu niteliğindedir. Taşıyıcı akarsuyun enerjisine bağlı olarak menba kesiminde kumlu ve çakıllı iri kırıntılar, deniz boşaldığı kıyı ovasında ise kil ve silt boyutundaki ince kırıntılar egemen tane boyunu oluşturur. Akarsuyun 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 kıyıya yakın bölümlerinde yaygın olarak izlenir.

3.1.3.7 Afet Durumu

Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermektedir. Deprem episantrlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etki olabildiklerini göstermektedir. Bölgede etkili olan en büyük şiddet değerleri MSK ölçeğinde VI-VII arasında değişmektedir. Bölgede oluşabilecek en büyük depremin büyüklüğü yaklaşık M:7,5'tir. Magnitüdü 6,0-6,5 olan bir depremin meydana gelmesi ihtimali oldukça büyüktür.

İnceleme alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre yüksek tehlike kategorisinde yer almaktadır. Alanda yapılacak çalışmalarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Çalışma alanı için; 24.05.2016 tarihli, 82231252-04-449/645 sayılı yazıda belirttiği üzere Balıkesir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

Doğal afet tehlikeleri açısından 7269 sayılı yasa kapsamında, inceleme alanı ve yakın çevresini etkileyecek aktif diri faylar, tüm Marmara bölgesini etkileyecek olan Kuzey Anadolu Fayının (KAF) Marmara Denizi içerisindeki kollarıdır. İnceleme alanının bu faylara maksimum uzaklığı 25 km'dir.,

İnceleme alanı ve çevresini etkileyen aletsel dönem depremleri (1900-2016) Kandilli Rasathanesi Deprem Araştırma Enstitüsünün deprem verilerinden derlenmiş ve deprem risk analizlerinde bu veriler kullanılmıştır. 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 depremin artçı depremleri bu analizlerde kullanılmamış, bireysel olarak Mw>4,5 ve üzeri depremler değerlendirmeye katılmıştır.

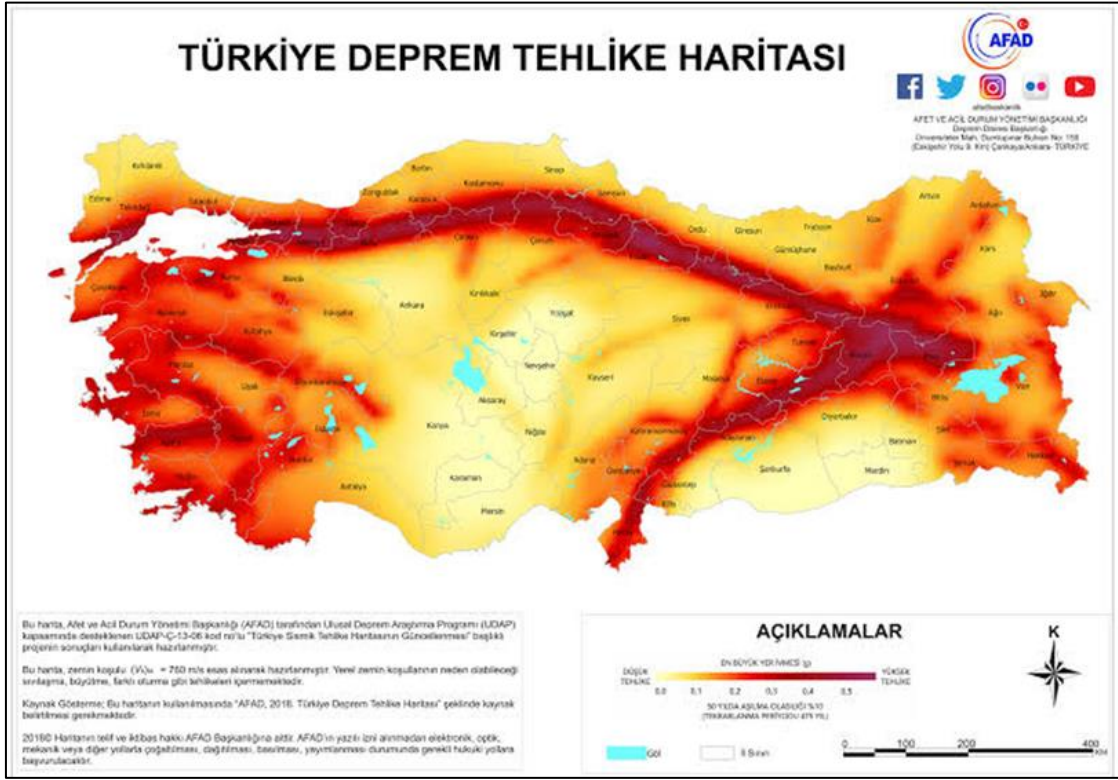
İnceleme alanı merkezli 100 km yarıçaplı bir alan içinde kalan depremler için Poisson Olasılık Dağılımı ile Probablistik Deprem Risk analizi yapılmıştır (Özçep,2005).

Tablo 4. 1900-2017 Yılları Arasında Meydana Gelen Depremlerin Magnitüd-Oluşum Sayısı İlişkisi

Magnitüd Aralıkları	Oluşum Sayıları
4.5<M<5.0	49
5.0<M<5.5	22
5.5<M<6.0	8
6.0<M<6.5	2
6.5<M<7.0	2
7.0<M<7.5	2

1900 ile 2017 yılları arasındaki aletsel dönemde oluşan ve büyüklükleri (magnitüdüleri) Ms>4.5 olan depremler için yapılan analiz sonucu büyüklük-sıklık bağıntısı "logN=2.95-0.67*M" olarak hesaplanmıştır.

Şekil 12. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/>

3.1.3.8 Su Baskını

İnceleme alanında yer alan; Karaağaç Deresi, Asmalı Deresi, Merdivenli Deresi, Armutcuk Deresi, Araplar Deresi, Türkocağı Deresi, Fenerci Deresi, Tilkiboğaz Dersi, Delikavak Deresi, Armutlarla Deresi, Kargılık Deresi ve Derin Deresi kuru dere, Patates Deresi, Karakoç Deresi ve Madra Çayı akar dere vasfındadır. Ayrıca inceleme alanının denize bakan sahil kesimlerinde; Deniz suyu girişi ve aşırı yağışlara bağlı olarak meydana gelen yer altı suyu yükselmesi sonucu, +0,10 metre ile +0,37 metre arası su derinliklerine sahip göllenmeler meydana gelmektedir. Planlama öncesinde, dere yataklarına bağlı su baskını ile deniz suyu girişi ve aşırı yağışlara bağlı oluşan göllenmelere yönelik alınacak önlemler için güncel DSİ görüşü alınmalıdır. Planlamaların DSİ'nin güncel görüşü doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

3.1.3.9 Diğer Doğal Afet Tehlikeleri

İnceleme alanında; mağara çökmesi, tasman, karstlaşma, tsunami, tıbbi jeoloji vb. afet tehlikesi beklenmemektedir.

3.1.3.10 Yerleşime Uygunluk Durumu

İnceleme alanının jeolojisini; Tersiyer Miyosen-Pliyosen yaşlı Yundağvolkanitleri, Yundağvolkanitleri tüf düzeyleri, Ballica Formasyonu ve Soma Formasyonu ile Kuvaterner yaşlı, çökme ortamlarına göre farklı boyuttaki kırıntılardan oluşan Alüvyal birimler oluşturmaktadır. Ayrıca inceleme alanının muhtelif kesimlerinde kalınlığı 3.00 metreyi geçmeyecek kontrolsüz dolgular mevcuttur.

İnceleme alanı topoğrafik eğimi, genel olarak %0-%30 arasında değişmektedir. İnceleme alanındaki YASS, sondaj lokasyon itibaren +0,37 metre ile -4,74 metre arasında değişmektedir.

İnceleme alanında; mevcut durum itibariyle kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak topoğrafik eğimin %10'dan fazla olduğu alanlarda; kırıklı çatlaklı kaya birimlerine ve rezüdüelzon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 5 kategoride değerlendirilmiştir.

- **Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar**
*1-2-3-4-5. Bölgeler
- **Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar**
*3-5-7-8. Bölgeler
- **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
*1-2-3-4-5. Bölgeler
- **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**
*1-3-4-6-7-8-9. Bölgeler
- **Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksek yeraltısuyu seviyesi, deniz suyu girişimi vb. Sorunlu Alanlar**
*3.Bölge

Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojik birim olarak Ynutdağ Volkanilerine ait aglomera, andezit, tuf, bazalt, silisleşmiş tuf, silisleşmiş tufit, tuf-andezit ardalı, Ynutdağ Volkanileri Tüflerinin gözlenmediği, topoğrafik eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği, yeraltı suyunun gözlenmediği alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmayarak uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini 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 güncel DSİ görüşü alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu anıtındaki

jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.

Önemli Alanlar-1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar

Topoğrafik eğim %0-10 arasında değişmektedir. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; “çok düşük-düşük” düzeyde belirlenmiştir.

Çok gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı sıklığa, yumuşak-sert kıvamlılığa, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir. Tekil temeller için oturma problemleri beklenebilir. Alüvyonda YASS sondaj lokasyon kotundan itibaren +0,37 metre ile -4,74 metre arasında değişim göstermektedir.

“Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar-1.1” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-1.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıtırılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Karşılaşılabilecek sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesinin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler güncel 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 deriliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü) ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu anıtındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.

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

Topoğrafik eğim %10 ile %30 arasında değişmektedir. Jeolojisi; YuntdağVolkanitlerine ait aglomera, andezit, tuf, bazalt, silisleşmiş tuf, silisleşmiş tufit, tuf-andezit ardalanması, YuntdağVolkanitleri Tüfleri, Ballica Formasyonuna ait kumtaşları, Soma Formasyonuna ait kıltaşı, kumtaşı, tuf, tufit, marn, kıltaşı-marn ardalanması seviyelerinden oluşmuştur.

Mevcut durum itibariyle kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak topoğrafik eğimin %10'dan fazla olduğu alanlarda; kırıklı çatlaklı kaya birimlerine ve

rezüdüelzon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilceği düşünölmektedir.

Beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından, yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler yapılmalı, karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Her türlü kazı şevi özellikle derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanı nispeten eğimli olduğundan mevcut stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan korunmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.

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

Topoğrafik eğim %0-10 arasındadır. Jeolojisi; alüvyona ait kil-kum çakıl litolojiden, Soma Formasyonuna ait yumuşak kayalardan oluşmaktadır. Alüvyon birimlerde; gevşek-orta sıklığa, çok yumuşak-yumuşak kıvamlılığa, orta-yüksek plastisiteye, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir.

Çok gevşek-gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı sıklığa, yumuşak-sert kıvamlılığa, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir. Alüvyon birimlerde tekil temellerde oturma problemi gelişebilir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri yanında sıvılaşma parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Karşılaşılabilecek şişme, oturma, farklı

oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüze ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Her türlü kazı şevinde ve özellikle 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.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

Önlemler Alanlar-5.3 (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı suyu Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar

Topoğrafik eğim %0-10 arasında değişmektedir. Deniz suyu girişimi 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” düzeyde belirlenmiştir. Yüzeiden itibaren ilk 5-15 metre arasında; ince tane oranı genelde %15-40 kısmen %30-50 arasında belirlenmiştir. Genel olarak çok gevşek-gevşek-orta sıklıkta olan kum zemin sınıfı birimlerde çok düşük-düşük şişme potansiyeli beklenmektedir. İnce tane oranının %0-10 arasında olduğu zemin seviyelerinde ani oturma, %15-40 arasında olduğu zemin seviyelerinde ise düşük-orta düzeyde oturma problemleri ile karşılaşılabilir.

Sahilden kara tarafına doğru uzaklaştıkça sıvılaşma riski azalmakta, sıklık ve kıvamlilik artmaktadır.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Karşılaşılacak sıvılaşma, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını ile deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmelerin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler güncel DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.
- Özellikle denize yakın kesimlerinde olmak üzere, yüksek sıvılaşma, oturma, şişme, zemin büyütmesi ve zemin hakim 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.
- Her türlü kazı şevinde ve özellikle 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 taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorununa su baskını tehlikesine, deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenme sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.



Şekil 13. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

3.1.4 Toprak Kabiliyeti

Balıkesir ilinde ana kaya, relief, iklim ve vejetasyon ve insan etkileri altında ortaya çıkmış, birbirinden farklı birtakım toprak tipleri yayılış göstermektedir. Bütünüyle vadilerle yer yer derin bir şekilde yarılmış bir plato karakteri gösteren Balıkesir ili ile Kazdağı, Alaçam Dağı ve Ulus Dağı'nın yamaçlarında aşınma, yakın çevresindeki depresyonlarda birikme olayları sürekli olmuştur. Bu yüzden ilin birçok yerinde toprak örtüsünde toprak katmanları yavaş yavaş gelişmekte veya hiç oluşmamaktadır.

Balıkesir ilinde, arazi kullanma kabiliyeti yönünden 510.456 ha arazi tarıma uygundur. Yapılan sınıflandırmada tarım topraklarının %2,4'ü kum, %45,9'u tın, %46,3'ü killi-tin ve %5,4'ü ise kil bünyeye sahiptir. Bu dağılım, ilde tarım için uygun toprak bünyesi varlığını göstermektedir.

İlde var olan tarım arazilerin sulamaya müsait olan kısmı 281.439 ha'dır. 15.511 ha arazi Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü tarafından, 42.983 ha arazi de DSİ tarafından olmak üzere toplam 58.494 ha arazi sulamaya açılmıştır. Bu miktar; sulamaya müsait arazilerin %21'ine tekabül etmekte olup, sulanabilir arazilerin % 79'u (222.945 ha) sulama hizmeti beklemektedir (Balıkesir İl Çevre Durum Raporu, 2008).

Balıkesir ili arazi varlığı, kullanım kabiliyeti sınıflarına göre sekiz gruba ayrılmaktadır. İlk dört sınıf arazi, iyi bir toprak idaresi altında adapte olmuş kültür bitkileri ile orman, mera ve çayır bitkilerini iyi bir şekilde yetiştirme yeteneğine sahiptir. V.,VI. ve VII. sınıflar adapte olmuş yerli bitkilerin yetişmesine elverişlidir. Bunlardan V. ve VI. sınıflarda toprak ve su koruma önlemleri alındığı takdirde bazı özel bitkiler de yetiştirilebilir. VII. sınıf arazilerde çok etkin ve pahalı ıslah çalışmaları ile ürün alınabilse de, mevcut piyasa koşullarında elde edilecek ürün yatırım harcamalarını karşılayamaz. VIII. sınıf araziler toprak örtüsünden yoksun olduğundan tarımsal üretimde kullanmaya uygun değildir (Özatl, 2009).

Tablo 5. Balıkesir Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıfına Göre Dağılımı

Bölge Adı	Alanın Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıflarına Göre Dağılımı (ha)					
	1	2	3	4	5-8	Toplam
I.Alt Bölge (Gömeç, Burhaniye, Edremit, Havran)	9.759	20.971	16.712	9.319	160.434	217.195
II.Alt Bölge (Bandırma, Erdek, Gönen, Manyas, Marmara)	11.645	58.101	29.929	23.619	173.847	297.141
III.Alt Bölge (Merkez, Kepsut, Susurluk)	14.654	23.916	18.125	21.368	225.537	303.606
IV.Alt Bölge (Balya, Bigadiç, Dursunbey, İvrindi, Savaştepe, Sındırgı)	10.083	21.965	15.829	27.973	559.028	634.878
Toplam 19 İlçe	46.141	124.953	80.595	82.279	1.118.846	1.452.814
Toplam Alana Oranı (%)	3,18	8,60	5,55	5,66	77,01	100

Kaynak: ÖZATLI, Dursun. 2009. Balıkesir İlinin Kentsel Ekolojik Özellikleri. Balıkesir.

3.1.5 Toprak Grupları

Balıkesir ilinde dağılışı gösteren zonal topraklar, 4 ayrı grup olarak kendini göstermektedir. Bunlar; *Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları*, *Kırmızımsı Kahverengi Akdeniz Toprakları*, *İntrozonal Topraklar* ve *Azonal Topraklar*'dır. İl genelinde en geniş yayılıma sahip olan toprak grubu kireçsiz kahverengi orman topraklarıdır.

Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları; Metoforik şist, melanjlı seri grant ve granodiyonit ile volkanik kayalar üzerinde nispeten yüksekçe kısımlarda karşılaşılan bu topraklar, çoğu kez yoğun bir orman örtüsüyle de kaplıdır. Kireçsiz kahverengi topraklar Balıkesir ili dahilinde daha çok bitki örtüsünün tahrip edildiği ve kireçtaşı içermeyen sahalarda geniş alanlarda izlenebilen topraklardır. Genelde yarı nemli iklim koşulları altında mikaşist, gnays, fillat ve kristalize kireçtaşı gibi ana kayalar üzerinde gelişen topraklar kahverengi orman topraklarıdır. Edremit Körfezi ile Dursunbey çevresinde görülmektedir.

Kırmızımsı Kahverengi Akdeniz Toprakları; Akdeniz iklim koşullarının meydana getirdiği peyzaj özelliklerini karakterize eden maki-garig ve kızılçam vejetasyonunun yayılma alanı içerisinde genellikle, kalker ve kalkerli ana kayalar üzerinde gelişmiştir.

Bununla birlikte Balıkesir ilinde iki grup halinde bulunan *introzonal topraklar* ile *azonal topraklar* yer almaktadır. Belli başlı toprak tiplerinin dışında Balıkesir ilinde dar alanlarda taşlık, kayalık ve kumluk alanlar ile taban suyu seviyesinin yüzeye çok yakın olduğu yerlerde hidromorfik alüvyal topraklar ve lagüner karakterli ortamlarda da sahil bataklıkları gelişmiş durumdadır.

3.1.6 Toprak Sınıfları

Balıkesir ili toprak sınıflarına bakıldığında, ilin büyük bir bölümünün tarıma elverişli olmayan 7.sınıf toprağına (%59,58) sahip olduğu görülmektedir. Tarıma en elverişli toprak sınıflarından olan 1.sınıf topraklar il genelinde %3,18'lik bir orana sahipken, 2.sınıf toprakların il genelindeki payı %8,60, 3.sınıf toprakların ise %5,55'tir.

Balıkesir ilinin toprak sınıfları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6. Balıkesir İli Toprak Kullanma Kabiliyetine Göre Sınıflandırılması

Arazinin Sınıfı	Alanı(Ha)	Oranı
1.Sınıf Araziler	46.141	3,18
2.Sınıf Araziler	124.953	8,60
3.Sınıf Araziler	80.595	5,55
4.Sınıf Araziler	82.279	5,66
5.Sınıf Araziler	672	0,04
6.Sınıf Araziler	222.384	15,31
7.Sınıf Araziler	865.552	59,58
8.Sınıf Araziler	30.238	2,08
TOPLAM	1.452,814	100

Kaynak: Balıkesir İl Çevre Durum Raporu, 2008.

3.1.7 Su Kaynakları

Balıkesir ili, Marmara ve Ege Denizi'nde uzun kıyısı olan, turizm potansiyeli yüksek illerden biridir. Marmara Denizi'ne olan kıyı uzunluğu 102,75 km, Ege Denizi'ne olan kıyı uzunluğu ise 115,5 km'dir. Ayrıca il sınırları içerisinde yer alan Marmara ilçesinin (Marmara Adası) de 72,5 km kıyı şeridi bulunmaktadır.

Tablo 7. Balıkesir İlinin Denize Kıyısı Olan İlçeleri ve Bu İlçelerin Kıyı Uzunlukları

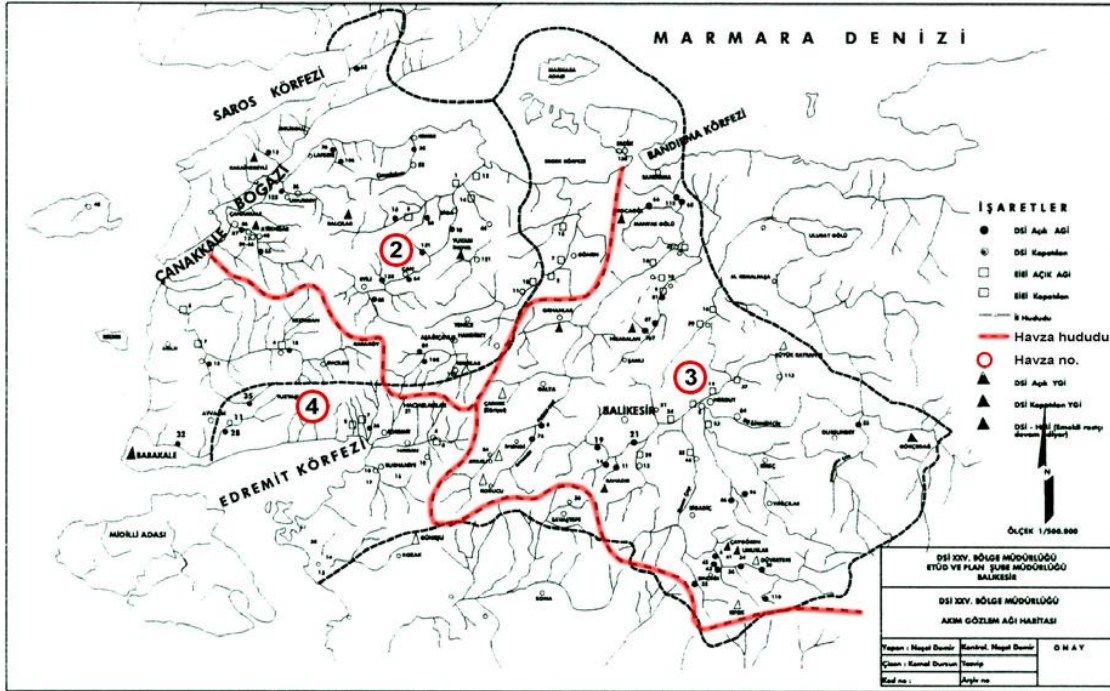
İlçe Adı	Kıyı Uzunluğu (km)	Deniz Adı	İl Kıyılarına Oranı (%)	Plaj Uzunluğu (km)
Ayvalık	54	Ege	14,35	15
Bandırma	60	Marmara	35,95	-
Burhaniye	12	Ege	3,19	6
Edremit	32	Ege	8,5	31
Erdek	34,75	Marmara	9,24	0,46
Gömeç	17,5	Ege	4,65	2,5
Gönen	8	Marmara	2,12	6
Marmara	72,5	Marmara	29,25	23,8

Kaynak: DSİ 25.Bölge Müdürlüğü.

Akarsular

Balıkesir ilinin başlıca akarsuları Madra Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı, Gönen Çayı, Kille Deresi'dir.

Şekil 14. Balıkesir İli Sınırları İçindeki Akarsu Havzaları



Kaynak: Balıkesir İl Çevre Durum Raporu, 2008.

Tablo 8. Balıkesir İlinde Doğan ve İlden Geçen Akarsular

Dere Adı	Doğduğu Yer	Geçtiği Yer	Döküldüğü Yer	Uzunluğu km
Simav Çayı	Kütahya	Sındırgı	Marmara Denizi	175
Dursunbey Çayı	Alaçam Dağları	Simav Çayı ile birleşir	Marmara Denizi	65
Kille Çayı	Dursunbey	Simav Çayı ile birleşir	Marmara Denizi	97
Yağcılar Deresi	Bigadiç	Kepsut'ta (Simava)	Marmara Denizi	30
Madra Çayı	İvrindi	Ayvalık.Altınova	Ege Denizi	48.5
Atmos Çayı	Kütahya	Sındırgı(Simava)	Marmara Denizi	0
Üzümcü Çayı	İvrindi	Balıkesir (Simava)	Marmara Denizi	56
Kızıklı Deresi	Havran	Burhaniye	Ege Denizi	30
Karadere	Madra Dağı	Burhaniye Çayı	Ege Denizi	19
Karınca Dere	Madra Dağı	Burhaniye Çayı	Ege Denizi	19
Edremit Çayı	Kaz Dağları	Edremit	Ege Denizi	28
Biller Deresi	Kaz Dağları	Edremit	Ege Denizi	55
Havran Çayı	Kaz Dağları	Havran, Edremit	Ege Denizi	46
Gönen Çayı	Kaz Dağları	Gönen	Marmara Denizi	60
Mürvetler Deresi	Şamlı Beldesi			
Bombay Deresi	Bigadiç	Simava karışır	Marmara Denizi	
Değirmenlik Deresi	Dursunbey	Bombay ile birleşir	Marmara Denizi	51
Kocaçay	Madra Dağı		Manyas Gölü	140

Kaynak: Balıkesir İl Çevre Durum Raporu, 2008.

Küçükköy bölgesindeki en önemli akarsu ise Ayvalık Ovası'nda bulunan Nikita Deresi'dir. Keremköy Mevkii'nde Mayatepe civarında doğan Nikita (*diğer adıyla Karaağaç Deresi*), mevsimlik olarak yan derelerle birleşerek Ayvalık Ovası'ndan geçip Ege Denizi'ne dökülür. Dere; yılın büyük bölümünde, özellikle yaz aylarında kurudur (Özmürüt, 2008).

Fotoğraf 1. Nikita (Karaağaç) Deresine Ait Görüntüler



Kaynak: Küçükköy (Ayvalık) Ovası'nın Hidrojeolojisi ve Deniz Suyu Girişimi. 2008. Yasemin ÖZMÜRÜT. İzmir.

Göller ve Bataklıklar

“Manyas Gölü, Marmara Denizi'nin güneyinde, İnegöl Ovası ile Gönen Ovası arasında kalan çöküntü çukurları dizisi içinde oluşmuştur. Göl; kuzeyden Sığırcı Deresi, Dutlu Deresi, güneyden Kocaçay ile Mürvetler Deresi ve tabanında var olduğu söylenen kaynak sularından beslenmektedir. Göle yılda ortalama 910 milyon metreküp su girmekte, güney ucunda yer alan Karadere yoluyla ise 750 milyon metreküp su çıkmaktadır.

İl sınırları içerisinde yer alan bu göl, barındırdığı kuş varlığı ve ekolojik değerleri yönünden dünyaca tanınan önemli kuş alanlarından biridir. Göle dökülen Sığircı Deresi'nin oluşturduğu delta (64 hektar), 27.7.1959 tarihinde *Milli Park*, gölün tamamını içine alan 25.000 hektarlık saha ise 1977 yılında *Su Kuşları Koruma ve Üreme Sahası* olarak ilan edilmiştir. 30.12.1993 tarihinde TBMM tarafından *Ramsar Sözleşmesi* listesine dâhil edilmiştir. Suları tatlı, sığ bir göl olan Manyas Gölü, her yıl değişik türden 3 milyona yakın kuşun uğrak yeridir. Kuş toplulukları yönünden yurdumuzun en zengin göllerinden biri olan Manyas Gölü, sahip olduğu bu özellik yönünden Kuş Gölü adıyla da anılmaktadır” (İl Çevre Durum Raporu, 2006).

“Küçükköy içerisinde küçük gölcükler bulunmakla birlikte bunlar içerisinde en önemlisi halen Tekel tarafından tuzla olarak işletilen ve göçmen kuşlar için barınak teşkil eden tuz gölüdür. Bunun yanı sıra, benzer olarak Sarımsaklı'nın batısında küçük bir tuz gölü daha bulunmakta olup bu göl yaz aylarında genellikle kurumaktadır. Yine Ayvalık civarında, yaz aylarında kuru olan, birkaç bataklık da yer almaktadır.

Ayrıca Sarımsaklı bölgesinde sahile yakın kesimlerinde, özellikle sonbahar ve kış aylarında meydana gelen yağışlarla beraber, Alüvyon zeminin suya doymuş olması sebebiyle, yağış suları arazi üzerinde küçük gölcükler oluşturmakta ve hatta binaların zemin katlarına su baskını yaparak zarar vermektedir” (Özmürüt, 2008).

Revizyon çalışması kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen 16.01.2020 tarih ve 32828584-754-37872 sayılı görüşte; planlama alanının DSİ'ye ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir. Aynı görüşte planlama alanının bir bölümünün işletme aşamasındaki Altınova Ovası sulama sahasında kaldığı ve sulama sahası içerisinde sulama yedek kanalları bulunduğu da açıklanmıştır. Sulama alanında tarım dışı kullanım talebinden dolayı yerleri değişecek mühendislik yapısı, tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında ilave yatırım ihtiyacı ve talepten dolayı atıl hale gelecek “mevcut tesis yatırım maliyeti” bulunmadığı da ilgili idare tarafından tespit edilmiştir.

3.2 Demografik Yapı

3.2.1 Kent İçindeki Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri ve Değişimleri

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, Balıkesir ili nüfus büyüklüğü açısından 81 il arasında 17.büyük ilidir. Aşağıdaki tabloda Balıkesir ilinin 2000-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri ADNKS sonuçlarından, 1970-2000 yılları arasındaki nüfus bilgileri ise Genel Nüfus Sayımı(GNS) sonuçlarından alınarak aktarılmıştır.

Tablo 9. Balıkesir, Ayvalık ve Küçükköy Nüfusun 2000-2018 Yılları Arasındaki Değişimi

Yıllar	Balıkesir İli	Ayvalık İlçesi	Küçükköy Mahallesi
2000	1.075.347	58.738	9.088
2007	1.118.313	58.638	6.700
2008	1.130.276	61.730	9.164
2009	1.140.085	62.460	8.699
2010	1.152.323	63.627	8.740
2011	1.154.314	64.349	8.892
2012	1.160.731	64.153	8.844
2013	1.162.761	64.462	9.065
2014	1.189.057	69.880	10.991
2015	1.186.688	67.902	10.216
2016	1.196.176	68.457	10.277
2017	1.204.824	68.831	10.241
2018	1.226.575	71.063	10.818

(Kaynak: TÜİK,2019)

Balıkesir ilinin son 18 yıllık süreç içerisinde nüfus gelişimi incelendiğinde, nüfusun artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Planlama alanının sınırları içerisinde yer aldığı Ayvalık ilçesinin 2000-2018 yılları arasında nüfusu değişkenlik göstermektedir. 2000-2014 arasında ilçenin nüfusunda düzenli bir artış veya azalma olmamıştır. 2014 yılından itibaren Ayvalık ilçesinin nüfusu düzenli olarak artmıştır. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Ayvalık ilçesi nüfus büyüklüğü bakımından Balıkesir ilinin 6.ilçesidir. Planlama alanının bulunduğu Küçükköy Mahallesi'nin yıllar içerisinde nüfus değişimi Ayvalık ilçesi ile paralel olarak seyretmiştir. Ayvalık ilçesi ve Küçükköy Mahallesi nüfusu belirli dönemlerde azalış yaşamış olsa da genel olarak bakıldığında artış yaşanmıştır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre; Küçükköy Mahallesi, Ayvalık ilçesinin en büyük ikinci mahallesidir. Küçükköy nüfusu, Ayvalık ilçe nüfusunun %15'ini oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer aldığı Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi ve Küçükköy Mahallesi nüfus değişimini ele alındığında, son 10 yıllık süreçte yaşanan değişimin nüfus artışı yönünde olduğu görülmektedir. Balıkesir ili genelinde nüfusta %14.06'lık değişim yaşanırken Ayvalık ilçesinde nüfusta yaşanan artış oranı daha yüksek seviyelerde kalmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Küçükköy Mahallesi'nde son 10 yıl içerisinde %19.03'lik nüfus artışı yaşandığı görülmektedir. Bu durumun mahallenin turistik yerleşim niteliği ile ilişkili olduğu söylenebilir.

Tablo 10. Planlama Alanının Sınırları İçerisinde Kaldığı Yerleşmelerin Nüfus Değişimleri

Yerleşim	2000 Yılı Nüfusu	2018 Yılı Nüfusu	Değişim	Değişim(%)
Balıkesir	1.075.347	1.226.575	151.228	14.06
Ayvalık	58.738	71.063	12.325	20.98
Küçükköy	9.088	10.818	1.730	19.03

(Kaynak: TUIK,2019)

3.2.2 Kentsel-Kırsal Nüfus Dengesi

Balıkesir ilinin son 10 yıllık süreç içerisindeki nüfus gelişimi incelendiğinde, nüfusun artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Aşağıdaki tablo incelendiğinde toplam nüfusta yaşanan artışın kentsel nitelikli yerleşimlerde gerçekleşene nüfus artışı ile doğru orantılı olduğu, kırsal nüfusun ise 10 yıllık süreç içerisinde azaldığı görülmektedir.

Balıkesir ilinin 2018 yılı ADNKS verilerine göre yerleşik nüfusu 1.226.575 kişidir. Bu nüfusun %75.47'si kentsel nüfusu oluşturan ilçe merkezlerinde, %24.53'ü ise kırsal nüfus olarak tanımlanan, köy statüsüne sahip yerleşmelerin nüfuslarının toplamından oluşmaktadır.

Tablo 11. Balıkesir ilinin 2000-2018 Yılları Arasındaki Kentsel ve Kırsal Nüfus Değişimi

Yıllar	Kentsel Nüfus(Merkez İlçe)		Kırsal Nüfus		Toplam Nüfus
	Nüfus	Oran(%)	Nüfus	Oran(%)	
2000	577.595	53.66	498.752	46.34	1.076.347
2007	649.423	58.07	468.890	41.93	1.118.313
2008	662.199	58.59	468.077	41.41	1.130.276
2009	678.732	59.53	461.353	40.47	1.140.085
2010	694.926	60.31	457.397	39.69	1.152.323
2011	701.213	60.75	453.101	39.25	1.154.314
2012	711.743	61.32	448.988	38.68	1.160.731
2013	845.988	72.76	316.773	27.24	1.162.761
2014	876.834	73.74	312.223	26.26	1.189.057
2015	880.579	74.20	306.109	25.80	1.186.688
2016	896.107	74.91	300.069	25.09	1.196.176
2017	908.940	75.44	295.884	24.56	1.204.824
2018	925.652	75.47	300.923	24.53	1.226.575

(Kaynak: TUIK,2019)

Ayvalık ilçesinin 2018 yılı ADNKS verilerine göre yerleşik nüfusu 71.063 kişidir. Bu nüfusun %90.68'i kentsel nüfus olarak tanımlanan Ayvalık ilçe merkezi nüfusu; %9.32'si ise kırsal nüfus olarak tanımlanan, köy statüsüne sahip yerleşmelerin nüfuslarının toplamından oluşmaktadır.

Ayvalık ilçesinin son 10 yıllık süreç içerisindeki kentsel ve kırsal nüfus değişimi incelendiğinde, kentsel nüfusun 2014 yılına kadar düzenli olarak arttığı, 2014-2015 arasında azaldığı ve 2015-2018 yılları arasında tekrardan arttığı görülmektedir. İlçenin kırsal nüfusunun ise 2000-2018 yılları arasında sürekli olarak azaldığı tespit edilmiştir.

Tablo 12. Ayvalık İlçesi Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranları

Yıllar	Kentsel Nüfus(Merkez İlçe)		Kırsal Nüfus		Toplam Nüfus
	Nüfus	Oran(%)	Nüfus	Oran(%)	
2000	31.986	54.46	26.752	45.54	58.738
2007	34.651	59.09	23.987	40.91	58.638
2008	34.968	56.65	26.762	43.35	61.730
2009	35.986	57.61	26.474	42.39	62.460
2010	36.718	57.71	26.909	42.29	63.627
2011	37.182	57.78	27.167	42.22	64.349
2012	37.197	57.98	26.956	42.02	64.153
2013	57.786	89.64	6.676	10.36	64.462
2014	63.213	90.46	6.667	9.54	69.880
2015	61.299	90.28	6.603	9.72	67.902
2016	61.888	90.40	6.569	9.60	68.457
2017	62.253	90.44	6.578	9.56	68.831
2018	64.441	90.68	6.622	9.32	71.063

(Kaynak: TUIK,2019)

3.2.3 Kent ve Kent Dışına Göçler

Balıkesir ilinin son 10 yıllık süreçteki göç verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. ADNKS sonuçlarından sağlanan verilere göre, 2018 yılında Balıkesir ilinin net göçü 15.210 kişi, net göç hızı binde 12,48'dir. 2018 yılında Balıkesir ili 55.238 kişi göç almış, 40.028 kişi göç vermiştir. Son 10 yıllık sürece dair veriler incelendiğinde, ilin net göç hızının yıllara göre dalgalı seyretmektedir. Ancak, ilin aldığı ve verdiği göç sayıları bu süreçte artış göstermektedir.

Tablo 13. Balıkesir İli Göç Verileri

Yıl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı(Bin)
2018	55.238	40.028	15.210	12,48
2017	43.998	40.371	3.627	3,01
2016	43.475	38.566	4.909	4,11
2015	43.296	48.892	-5.596	-4,7
2014	57.551	39.918	17.633	14,94
2013	38.710	39.688	-978	-0,84
2012	34.922	35.315	-393	-0,34
2011	37.143	36.638	505	0,44
2010	36.784	35.162	1.622	1,41
2009	33.275	31.291	1.984	1,74
2008	37.407	31.129	3.278	5,57

(Kaynak: TUIK,2019)

2018 yılında göçle Balıkesir'e gelen nüfusun geldikleri şehirler aşağıdaki tabloda aktarılmıştır. Buna göre, Balıkesir ilinin en çok göç aldığı iller sırasıyla İstanbul(14.729), İzmir(4.514) ve Bursa (4.071) illeridir. Alınan göç verileri incelendiğinde Balıkesir'e en fazla göçün bölgedeki büyük şehirlerden olduğu dikkat çekmektedir. İlin en çok göç aldığı 20 ilden 2018 yılında Balıkesir iline toplam 41.994 kişi göç gitmiştir.

Tablo 14. 2018 Yılı ADNKS Verilerine Göre Balıkesir İlinin En Çok Göç Aldığı 20 İl

Göç Alınan İl	Kişi	Göç Alınan İl	Kişi
İstanbul	14729	Antalya	714
İzmir	4514	Aydın	670
Bursa	4071	Konya	624
Ankara	3967	Amasya	619
Manisa	2.351	Erzincan	590
Kocaeli	2.258	Diyarbakır	538
Çanakkale	1.782	Van	523
Tekirdağ	892	Gaziantep	520
Eskişehir	848	Muğla	507
Kütahya	785	Adana	492
İLK 20 İLİN TOPLAM GÖÇ SAYISI: 41.994			

(Kaynak: TUIK,2019)

Balıkesir ilinin göç verileri incelendiğinde, yakın çevredeki illerle olan göç trafiğinin çoğunluğu oluşturduğu dikkat çekmektedir. İstanbul, İzmir, Bursa ve Ankara gibi iller yakın olmalarının yanında iş imkânlarının da Balıkesir'den fazla olduğu sanayi ve hizmetler açısından gelişmiş merkezler olarak öne çıkmaktadır. İlin göç aldığı iller sıralamasında yine bu büyük illerden yoğun bir göç trafiği izlenmektedir.

Tablo 15. 2018 Yılı ADNKS Verilerine Göre Balıkesir İlinin En çok Göç Verdiği 20 İl

Göç Verilen İl	Kişi	Göç Verilen İl	Kişi
İstanbul	6.959	Aydın	725
İzmir	3.918	Muğla	677
Bursa	3.490	Tekirdağ	593
Ankara	2.402	Konya	585
Çanakkale	2.158	Denizli	452
Manisa	2.008	Hakkari	451
Kocaeli	1.124	Diyarbakır	390
Antalya	859	Trabzon	380
Eskişehir	771	Sakarya	376
Kütahya	737	Samsun	352
İLK 20 İLİN TOPLAM GÖÇ SAYISI:29.407			

(Kaynak:TUIK,2019)

3.2.4 Nüfus Dağılımı

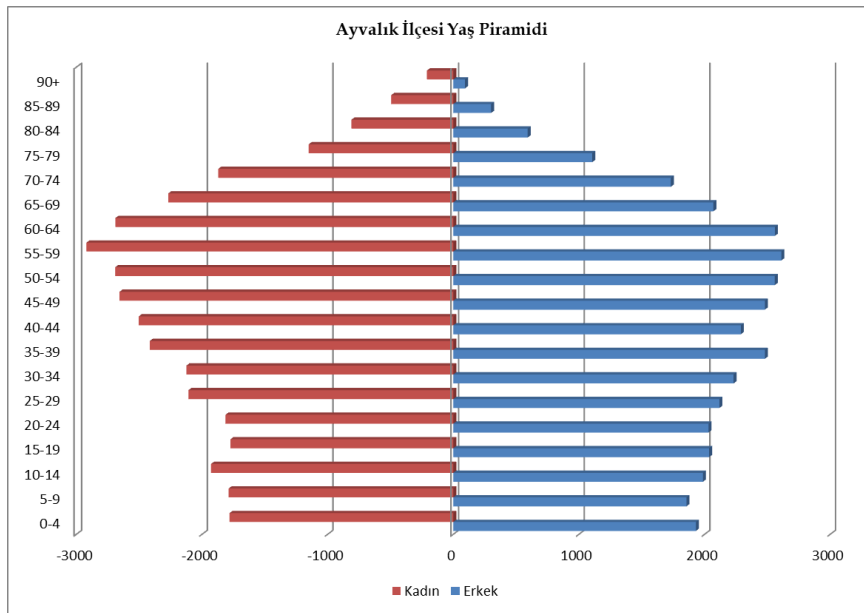
Ayvalık ilçesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılım verilerine bakıldığında; nüfusun orta yaş gruplarına doğru yığıldığı görülmektedir. Yaş gruplarına göre dağılım tablosunda genç nüfus gruplarının yaşlı nüfus gruplarından daha yüksek olması nüfusun önümüzdeki yıllarda artma potansiyeli barındırdığını göstermektedir.

Tablo 16. Ayvalık İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grupları	Erkek	Kadın	Toplam	Oran(%)
0-4	1931	1781	3712	5.22
5-9	1856	1788	3644	5.13
10-14	1987	1928	3915	5.51
15-19	2036	1774	3810	5.36
20-24	2031	1813	3844	5.41
25-29	2118	2108	4226	5.95
30-34	2231	2124	4355	6.13
35-39	2480	2416	4896	6.89
40-44	2289	2504	4793	6.74
45-49	2480	2657	5137	7.23
50-54	2559	2691	5250	7.39
55-59	2611	2920	5531	7.78
60-64	2560	2690	5250	7.39
65-69	2070	2269	4339	6.11
70-74	1732	1871	3603	5.07
75-79	1106	1151	2257	3.18
80-84	592	811	1403	1.97
85-89	301	494	795	1.12
90+	93	210	303	0.43
TOPLAM	35063	36000	71063	100

(Kaynak:TUIK,2019)

Ayvalık ilçesine dair hazırlanan nüfus piramidi aşağıdaki grafikte aktarılmıştır. İlçenin göç verileri ve nüfus piramidi göz önünde bulundurulduğunda, ilçenin nüfus artışında dışarıdan aldığı göçlerin nüfus artışının önemli sebeplerinden biri olduğu görülmektedir.



Grafik 3. Ayvalık İlçesi Yaş Piramidi

3.2.5 Hanehalkı Verileri

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Balıkesir ilinde yaşayan toplam hanehalkı sayısı 433.775'dir. Son 10 yıllık süreçte Balıkesir ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü sürekli olarak düşmüştür. 2008 yılında 3.08 olan ortalama hanehalkı büyüklüğü 2018 yılında 2.73 olmuştur.

Balıkesir ili ortalama hanehalkı büyüklüğü, Türkiye genelinin 2018 yılı ortalama hane halkı büyüklüğünün(3.41) altında kalmaktadır.

Tablo 17. Balıkesir 2008-2018 Yılları Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü

Yıllar	Ortalama Hane halkı Büyüklüğü
2008	3.08
2009	3.07
2010	3.02
2011	2.93
2012	2.88
2013	2.85
2014	2.81
2015	2.79
2016	2.77
2017	2.75
2018	2.73

(Kaynak:TÜİK,2019)

Küçükköy Mahallesi planlama Alanında yaşayan hanelerin yapısına ilişkin değerlendirmelerin ortaya konulduğu bu bölüm; TÜİK tarafından hazırlanan veriler ile alanda yapılan sosyolojik araştırma sonucu elde edilen analizlerin birlikte değerlendirilmesi şeklinde hazırlanmıştır. Buna göre; alana ilişkin TÜİK verilerinden sonra sosyolojik araştırmaya dayalı sonuçlar irdelenerek, planlama alanındaki aile yapısı, ortalama hanehalkı büyüklüğü, hanelerin büyüklüğüne göre dağılımı gibi konular ele alınmıştır.

TÜİK tarafından gerçekleştirilen 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı verilerine göre; planlama alanında yaşayan hanehalkına ait veriler aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Tablo 18. Küçükköy Mahallesi Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Hanehalkı Sayısı

	Hanehalkı Büyüklüğü										Toplam Hanehalkı Sayısı
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	
Hanehalkı Sayısı	270	626	572	681	345	112	60	19	10	8	2,703

(Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı)

Tablodaki TÜİK verileri incelendiğinde; planlama alanında en fazla paya sahip hanelerin 4 kişiden oluşan haneler olduğu dikkat çekmektedir. Genellikle az kişiden oluşan hanelerin bulunduğu planlama alanında 8 ve üzeri kişiden oluşan haneler oldukça az bir orandadır. Planlama alanındaki en az paya sahip hanelerin ise 10 ve üzeri kişiden oluşan haneler olduğu görülmektedir.

3.2.6 Nüfusun Mekâna Dağılımı

Planlama alanı Küçükköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu mahallenin kıyı kısmındaki yerleşim alanı ise Sarımsaklı Bölgesi olarak anılmaktadır. Mahallenin ilk yerleşim bölgesi olan kırsal yerleşim desenenine sahip bölge kentsel sit alanı olarak tescillenmiştir. Mahallenin kıyı kısmında bulunan Sarımsaklı Bölgesi ise planlama alanının hizmetler işlevini üstlenen, daha çok kentsel ağırlıklı olan yerleşim bölgesidir.

Sarımsaklı Bölgesine daha fazla yatırım yapılması, bununla birlikte; sahip oldukları turizm olanakları sebebiyle, Küçükköy kırsal yerleşim alanına göre daha fazla gelişme göstermiştir. Zaman içerisinde de Sarımsaklı Bölgesinde yaşayan nüfus artmıştır.

3.3 Sosyal ve Ekonomik Yapı

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2003 yılında yapılan “İllerin Sosyo-Ekonomik Sıralaması Araştırması’na (Dinçer, Özaslan, Kavasoglu, 2003) göre Balıkesir İli “İkinci Derecede Gelişmiş İller Grubu’nda yer almaktadır. Genel gelişmişlik düzeyi açısından Türkiye illeri arasında 14. sırada yer almaktadır.

Grup genelinde, toplam istihdamın yüzde 52’si tarım, yüzde 13’ü sanayi, yüzde 35’i hizmetler sektörlerinde çalışmaktadır. Toplam istihdam içinde sanayi sektörünün payının en yüksek olduğu iller; Tekirdağ, Gaziantep, Bilecik, Denizli ve Eskişehir’dir. Bu illerde, sanayi sektörü istihdamının yanı sıra ücretli çalışanlar ve işverenler oranlarının da görece olarak yüksek olduğu görülmektedir. Grup içinde, istihdamın tarım kesiminde yoğunlaştığı iller ise; Aydın, Manisa, Mersin, Balıkesir, Muğla, Bolu, Zonguldak ve Çanakkale’dir. Diğer taraftan turizm merkezleri Antalya ve Muğla illerinde, tarım sektörünün yanında hizmetler sektörü de toplam istihdam içinde önemli bir yer tutmaktadır.

Tarımsal verimliliğin yüksek olduğu grupta, ülke tarımsal üretim değerinin yüzde 35’i gerçekleştirilmektedir. Bu oluşuma katkıları en yüksek olan iller; Balıkesir (% 3,8), Mersin (% 3,3), Manisa (% 3,2) ve Antalya’dır (% 3). Benzer şekilde, grupta, kırsal nüfus başına düşen tarımsal ürünler üretim değeri ülke ortalamasının üzerindedir.

3.3.1 Sosyal Yapı

Eğitim Durumu

Balıkesir ili ve Ayvalık ilçesinin okuryazarlık düzeyine ilişkin değerlendirmeler, aşağıda “Okuma Yazma Durumu(+6 Yaş) ve “Bitirilen Eğitim Düzeyi (+15)” tablolarında yer verilen, 2018 yılı TUIK verilerine göre yapılmıştır.

Veriler değerlendirildiğinde, okuryazar olmayan kesimin oldukça düşük bir kesimi oluşturduğu görülmektedir. Balıkesir ilinde okuma yazma bilen kadın sayısı, erkek sayısından daha azken, Ayvalık ilçesinde bu durumun tam tersi görülmektedir.

Balıkesir ilinin 2018 yılı Ulusal Eğitim İstatistiklerine göre; 6 yaş üstü nüfusun %97.15’i okuma yazma bilmekte, %2’si okuma yazma bilmemekte, %0.85’inin okuma yazma bilme durumu bilinmemektedir. Ayvalık ilçesinin +6 yaş üstü nüfusun %96.28’i okuma yazma bilmekte, %1.69’u okuma yazma bilmemekte, %2.03’ünün ise okuma yazma durumu bilinmemektedir.

Tablo 19. Nüfusun Okuryazarlık Durumu

Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus (6+ yaş)				
Ayvalık	Okuma yazma durumu	Toplam	Erkek	Kadın
	Okuma yazma bilmeyen	1.120	219	901
	Okuma yazma bilen	63.632	31.660	31.972
	Bilinmeyen	1.338	659	679
	Toplam	66.090	32.538	33.552
Balıkesir	Okuma yazma bilmeyen	23.303	4.335	18.968
	Okuma yazma bilen	1.105.031	558.381	546.650
	Bilinmeyen	9.067	4.570	4.497
	Toplam	1.137.401	567.286	570.115

Kaynak: TUIK,2019

15 yaş üzeri nüfusun eğitim durumuna göre dağılımı: Balıkesir ili ve Ayvalık ilçesinin 15 yaş üstü nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı aşağıda verilmiştir. Eğitim durumuna göre nüfusun değerlendirilmesi, 15 yaş ve üzerindeki nüfusun en son mezun olduğu okula göre yapılmıştır.

Tablo 20. 15 Yaş Üzeri Nüfusun Eğitim Durumuna Göre Dağılımı

	Eğitim durumu	Toplam	Erkek	Kadın
	Okuma yazma bilmeyen	1.120	219	901
Ayvalık	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	1.994	658	1.336
	İlkokul mezunu	15.544	6.851	8.693
	İlköğretim mezunu	5.931	3.190	2.471
	Ortaokul veya dengi okul mezunu	7.375	3.910	3.465
	Lise veya dengi okul mezunu	15.165	7.809	7.356
	Yüksekokul ve üzeri	10.295	5.371	4.924
	Yüksek lisans mezunu	749	386	363
	Doktora mezunu	119	75	44
	Bilinmeyen	1.268	618	650
	Toplam	59.560	29.087	30.473
Balıkesir	Okuma yazma bilmeyen	23.296	4.332	18.964
	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	43.215	12.788	30.427
	İlkokul mezunu	290.738	118.306	172.432
	İlköğretim mezunu	118.607	67.148	51.459
	Ortaokul veya dengi okul mezunu	92.091	37.102	54.989
	Lise veya dengi okul mezunu	236.740	134.314	102.426
	Yüksekokul veya fakülte mezunu	155.825	86.875	68.950
	Yüksek lisans mezunu	11.484	6.741	4.743
	Doktora mezunu	2.124	1.331	793
	Bilinmeyen	7.625	3.771	3.854
Toplam	987.745	472.708	515.037	

Kaynak: TÜİK,2019

Ayvalık ilçesi 15 yaş üstü nüfusunun ağırlıklı dilimini (%26'sını) ilkokul mezunları oluşturmaktadır. İlkokul mezunu olan grubu %25 ile lise ve dengi okul mezunu olan grup izlemektedir. 15 yaş üstü nüfusun %17'sini yüksekokul ve üzeri eğitim düzeyine sahip olan kesim oluşturmaktadır.

Balıkesir ili 15 yaş üstü nüfusun da ağırlıklı dilimini Ayvalık'a benzer olarak ilkokul mezunları oluşturmaktadır. Balıkesir ilinde ilkokul mezunu olan nüfus Ayvalık'dan daha fazla %29 oranı düzeyindedir. Lise mezunları ikinci ağırlıklı dilimi oluşturmaktadır (%24).

Balıkesir ilinde ve Ayvalık ilçesinde eğitim düzeyi yüksek lisans ve doktora olan kişi sayısı en azdır.

Planlama alanındaki eğitim durumu mahalleler bazında 2018 yılı TÜİK verilerine göre incelenirken,

kentsel sit alanı içinde yapılan sosyolojik araştırma doğrultusunda elde edilen sonuçlara göre değerlendirilmiştir. Bu kapsamda; TÜİK tarafından 2018 yılında hazırlanan eğitim istatistikleri sonuçlarına göre planlama alanının sınırları içerisinde yer aldığı Küçükköy Mahallesi'nin eğitim durumu verileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Küçükköy Mahallesi'ndeki 6 yaş üstü nüfusun yaklaşık %27'si lise veya dengi mezunu, yaklaşık %25'i ilköğretim mezunu, %16'sı yükseköğretim veya fakülte mezunudur. 6 yaş üstü nüfusun yaklaşık %1'i okur yazar değil, %0.80'i yüksek lisans mezunu, %0.15'i doktora mezunudur.

Tablo 21. Küçükköy Mahallesi Cinsiyete Göre Bitirilen Eğitim Düzeyi (6+ Yaş)

Eğitim Durumu	Nüfus
Bilinmeyen	484
Okur-Yazar Olmayan	130
Okur-Yazar Fakat Okul Bitirmeyen	519
İlköğretim Mezunu	2563
İlköğretim mezunu	790
Ortaokul veya dengi Mezunu	1277
Lise veya dengi Mezunu	2717
Yükseköğretim veya Fakülte Mezunu	1604
Yüksek Lisans	81
Doktora	15

(Kaynak:TUIK,2019)

Bağımlı Nüfus ve Aktif Nüfus

Aktif nüfus ve bağımlı nüfus oranları toplumsal yapı içindeki önemli göstergelerdir. DPT'nin tanımına göre "nüfus bağımlılık oranı, ekonomik açıdan aktif olmayan ve tüketici durumda bulunan yaş grubunun oranını göstermektedir" (DPT,2004). Nüfus bağımlılık oranı 0-14 yaş grubu ile 65 yaş üstü grubun, aktif nüfus olarak adlandırılan 15-64 yaş arası gruba oranı olarak açıklanabilir. Bağımlı nüfus oranı yalnızca tüketici olan nüfusa işaret etmektedir. Aktif nüfus olarak adlandırılan 15-64 yaş arası grup ise hem üretici hem tüketicidir. Bu nedenle, bağımlı nüfus, aktif çalışan nüfusa bağımlı olan nüfusu ifade etmektedir.

Türkiye geneline bakıldığında, 2018 yılı verilerine göre, 15-64 arası yaş grubunda bulunan, aktif çalışma çağındaki nüfus toplam nüfusun %67.85'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, 0-14 yaş grubundaki bağımlı nüfus toplam nüfusun %23.39'ünü; 65 ve daha yukarı yaş grubu bağımlı nüfus %8.76'sı olarak bulunmuştur (TUIK, ADNKS verileri).

İBB sınıflandırması kapsamında Tekirdağ, Edirne, Kırklareli, Balıkesir ve Çanakkale illerini kapsayan TR2 Bölgesinin toplam bağımlılık oranı ülke genelinin altında kalmaktadır. TR2 Bölgesinin 0-14 yaş arası bağımlı nüfusu ülke genelinin altında, 65 yaş üzeri bağımlı nüfus oranı ise ülke genelinin üstünde olduğu görülmektedir.

Balıkesir ilinin toplam bağımlı nüfus oranına bakıldığında ise; ülke ve TR2 Bölgesi genelinin oldukça üstünde olduğu görülmektedir. Balıkesir, 0-14 yaş bağımlı nüfusu da ülke ve TR2 Bölgesinin oldukça üstündedir.

Planlama alanının bulunduğu Ayvalık ilçesinde ise 0-14 yaş bağımlı nüfusun toplam nüfusa oranı %15.86; 65 yaş ve üzeri bağımlı nüfusun toplam nüfusa oranı ise %17.87 olarak belirlenmiştir. İlçede toplam bağımlı nüfus oranı %33.73 olup bu oran Türkiye ve TR2 Bölgesinin üstünde, Balıkesir ilinin altında kalmaktadır.

Tablo 22.Yaş Bağımlılık Oranı

	Toplam Nüfus	0-14 Yaş Bağımlı Nüfus		65 Yaş Üzeri Bağımlı Nüfus		Toplam Bağımlı Nüfus	
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Türkiye	82.003.882	19.184.329	23.39	7.186.204	8.76	26.370.533	32.15
TR2 Bölgesi	3.569.552	633.592	17.75	451.474	12.65	1.085.066	30.40
Balıkesir	1.226.575	138.474	24.77	260.119	21.69	398.593	46.46
Ayvalık	71063	11271	15.86	12700	17.87	23.971	33.73

(Kaynak:TÜİK,2019)

3.3.2 Ekonomik Yapı

Gelişmişlik Düzeyi

Balıkesir ilinin temel göstergelere bağlı olarak gelişmişlik düzeyi, Kalkınma Bakanlığı Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü tarafından 2013 yılında gerçekleştirilen İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması ve DPT tarafından 2003 yılında gerçekleştirilen Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Endeksi Çalışmaları'na göre incelenmiştir. 2003 yılında 81 il içerisinde 15.sırada, 2011 yılında ise 22.sırada yer almıştır. (DPT,2003)

Gelişmişlik düzeyi belirlenirken ele alınan değişkenler ağırlıklı olarak nüfusa ilişkin verilerdir. Şehir nüfusunun toplam nüfus içindeki oranı, nüfus yoğunluğu, toplam yaş bağımlılık oranı, yıllık nüfus artış hızı, net göç hızı, işsizlik oranı gelişmişlik düzeyini belirleyen değişkenlerden bazılarıdır.

TÜİK tarafından 2010 yılında Balıkesir-Çanakkale illerini kapsayan TR22 istatistiki bölge birimi için hazırlanan Bölgesel Göstergeler çalışmasında ise Türkiye genelinde, 26 adet Düzey-2 istatistiki bölge birimi ve 81 adet Düzey-3 istatistiki bölge biriminin farklı konulardaki gelişmişlik sıralamaları ortaya konulmuştur. Balıkesir ilinin yer aldığı sıralamalar aşağıda verilmektedir. Bu veriler sonraki bölümlerde daha detaylı olarak ele alınmıştır (TÜİK,2010).

Tablo 23. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması Üçüncü Düzey Gösterge ve Sıralamaları (81 İl İçinde)

TR33 Balıkesir Verileri	Değer	Sıra
Şehir Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı	%58,68	3
Nüfus Yoğunluğu	68	17
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	43,00	20
Yıllık Nüfus Artış Hızı	15,27	11
Net Göç Hızı	1,69	9
İlköğretimde Öğretmen Başına Öğrenci Sayısı	16	24
Yüz Bin kişi başına hastane yatak sayısı	266	14
Bin kişi başına halk kütüphanelerinden yararlanma sayısı	342	13
Bin kişi başına otomobil sayısı	107	7
Kişi başına bitkisel üretim değeri	1766	5
Kişi başına hayvansal ürünler değeri	1645	1
Kişi başına canlı hayvanlar değeri	1087	3

Kaynak:(TÜİK,2010)

Balıkesir'in şehir nüfusunun toplam nüfus içindeki oranı %58,68'dir ve bu oranla Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Nüfus yoğunluğunda km²'ye düşen kişi sayısı 68 olan Balıkesir, sıralamada 17.sıradadır. Toplam yaş bağımlılık oranı %43 olan Balıkesir, Türkiye'nin 20. en bağımlı nüfusa sahip şehridir. Yıllık nüfus artış hızı %15,27 olan il, ülke sıralamasında ise 11.sıradadır. Net göç hızı açısından ise 9.sırada olup göç alan illerdendir (TÜİK,2010).

Balıkesir ilinde dış ticaret yıllar itibariyle artış göstermektedir. Ancak henüz özellikle ilin ihracatı ve ülkenin toplam ihracatı içinden alınan pay potansiyelin altında kalmaktadır. İlin ihracatı yıllar itibariyle artarak 2013 yılında 619 milyon Dolar'a kadar yükselmiştir. 2014 yılında 537 milyon dolara inmiştir. Türkiye ihracatı içinden alınan pay ise 2013 yılında %0,41' e kadar yükselmiştir. 2014 yılında %0,34 olmuştur. İhracat, ithalatın üzerinde gerçekleşmektedir ve bu itibarla Balıkesir dış ticarete fazla veren az sayıdaki illerin içinde yer almaktadır. Balıkesir'in ithalatı 2014 yılında 512 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği,2015)

Ekonomik Veriler

İş gücü ve istihdam piyasası verileri TR22 Bölgesi için ve Balıkesir için ayrı sunulmaktadır. 2014 yılı itibariyle bölgede işgücü 638.000 kişidir. İşgücüne katılma oranı Türkiye ortalamasının altında ve %48'dir. 2014 yılı itibariyle istihdam 602.000 kişidir. İşsiz sayısı 36.000 kişidir. İşsizlik oranı %5,6 ile Türkiye ortalamasının oldukça altındadır. Bölgede daima ülke genelinin altında seyreden işsizlik oranı, 2010-2014 döneminde ülke genelindeki iyileşmeye paralel olarak yaklaşık %8'den %5,6'ya gerilemiştir. Bölgedeki işsizlik oranının ülke genelinden daha düşük seviyelerde olmasının en önemli nedenlerinden birisi kırsalda yaşayan nüfus oranının yüksek olmasıdır.

Tablo 24. TR22 Balıkesir Çanakale İş Gücü Durumu

Göstergeler	2011	2012	2013	2014
15 ve Üstü Yaş Nüfus(Bin Kişi)	1.289	1.312	1.319	1.329
İş Gücü(Bin Kişi)	607	620	625	638
İstihdam (Bin Kişi)	575	587	587	602
İşsiz (Bin Kişi)	32	33	38	36
İş Gücüne Katılma Oranı(%)	47.1	47.3	47.4	48.0
İşsizlik Oranı(%)	5.3	5.4	6.0	5.6
İstihdam Oranı(%)	44.6	44.7	44.5	45.3
Tarım Dışı İşsizlik Oranı(%)	8.1	7.8	8.6	7.7

(Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu)

Balıkesir iline ait istihdam verileri 2013 yılına aittir. Buna göre Balıkesir'de iş gücüne katılma oranı %47,2, iş gücü nüfus ise 451.454 kişidir. 2013 yılında 424.367 kişi istihdam edilmiş olup işsizlerin sayısı 27.087 ve işsizlik oranı %6'dır. İşsizlik oranı Türkiye ortalamasının oldukça altındadır.

Tablo 25. Balıkesir İli İşgücü, İşsizlik ve İstihdam Oranları

Göstergeler	2013
Nüfus	1.162.761
15 ve Üstü Yaş Nüfus	956.471
İş Gücüne Katılma Oranı(%)	47,2
İş Gücü Nüfus	451.454
İstihdam	424.367
İşsizlik Oranı(%)	6,0
İşsiz	27.087
Tarım Dışı İşsizlik Oranı(%)	8,1

(Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu)

3.4 Teknik Altyapı

Küçükköy, Ayvalık kent merkezine 7 km uzaklıkta yer alan bir mahalledir. Mahalleye ulaşım Ayvalık ilçesine ait otobüsler ya da özel toplu taşıma araçları ile Ayvalık'tan sağlanmaktadır.

Kentsel sit alanının bulunduğu geleneksel yerleşim merkezi olan Küçükköy Mahallesi, gerek nüfus gerekse ticari işlevler açısından yoğun olmayan bir bölge olmasından dolayı, taşıt ve yaya trafiğinin sakin olduğu bir bölgedir. Tarihi konutların yerleşiminden dolayı yollar taşıt trafiği için uygun değildir. Ancak taşıt trafiğini gerektiren bir yoğunluk/kullanım olmamasından dolayı bu durum, alanda yaşayanlar açısından bir sorun oluşturmamaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Sarımsaklı bölgesi, Küçükköy Mahallesinden farklı olarak, ticari işlevler açısından gelişmiştir ve yeni yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bu nedenle bölge gerek taşıt gerekse yaya trafiği açısından daha yoğun ve aktif bir kullanıma sahiptir.

Küçükköy Mahallesinde ulaşım imkânları açısından Sarımsaklı bölgesinin yer aldığı ilçe merkezi oldukça elverişli bir konumda olup, bölge; İstanbul, İzmir, Balıkesir ve Bandırma karayolu üzerinde konumlanmaktadır. Mahalle merkezinden çevre il, ilçe ve köylerin hepsine ulaşım sağlanabilmektedir. Mahalleden diğer yerleşim alanların büyük çoğunluğuna ulaşım asfalt yol ile sağlanırken, stabilize yol ile ulaşım sağlanan köyler de vardır. Mahallede elektrik şehir içi şebeke ile sağlanmaktadır. İçme suyu ise miktar olarak yetersiz olup, dağıtım şebekesi eskidir.

Planlama alanının bulunduğu Küçükköy, ikinci konutların daha yoğun olduğu Sarımsaklı bölgesinin de içinde bulunduğu bir mahalledir. Deniz turizminin gelişmiş olduğu bölge; yaz aylarında, kış aylarına göre daha aktif bir şekilde kullanılmaktadır. Bu durum sonucunda mahallenin yaz nüfusu ile kış nüfusu arasında ciddi farklılıklar oluşmaktadır. Nüfusun yaz aylarında oldukça fazla olması nedeniyle, bölgede altyapı yetersizliğine dayalı birtakım sorunlardan bahsedilebilir. Bu sorunların en başında, katı atıkların toplanmasında yaşanan problemler ile içme ve kullanma suyu yetersizliğinin yer aldığı söylenebilir. Ancak belediyenin kanalizasyon ve içme-kullanma suyuna yönelik yatırımları doğrultusunda bölgede var olan problemlerin giderilmekte olduğu söylenebilir.

3.5 Arazi Kullanımı

Planlama alanı iki parçadan oluşmaktadır. Bir kısmı Sarımsaklı kapalı pazar alanının doğusunda yer alırken diğer kısım ise pazarın kuzeybatısında kalmaktadır.

Batıdaki alan, güncel durumda kullanılmamakta olup, kentsel boşluk görünümündedir. Boş alanların bir kısmı araç park yeri olarak kullanılmaktadır. Bu alanın kuzeyi ve batısı konut alanlarıyla çevrili olup, güneyinde lunapark alanı, doğusunda ise Sarımsaklı kapalı pazar alanı ile Yunus Emre Cami bulunmaktadır.

Doğudaki alan ise güncel durumda park - meydan olarak düzenlenmiş durumdadır. Bu alan güneyde Cumhuriyet Caddesi, doğuda ise Mareşal Fevzi Çakmak Bulvarı ile sınırlanmaktadır.

Şekil 15. Planlama alanı arazi kullanım durumu



3.6 Sektörel Yapı

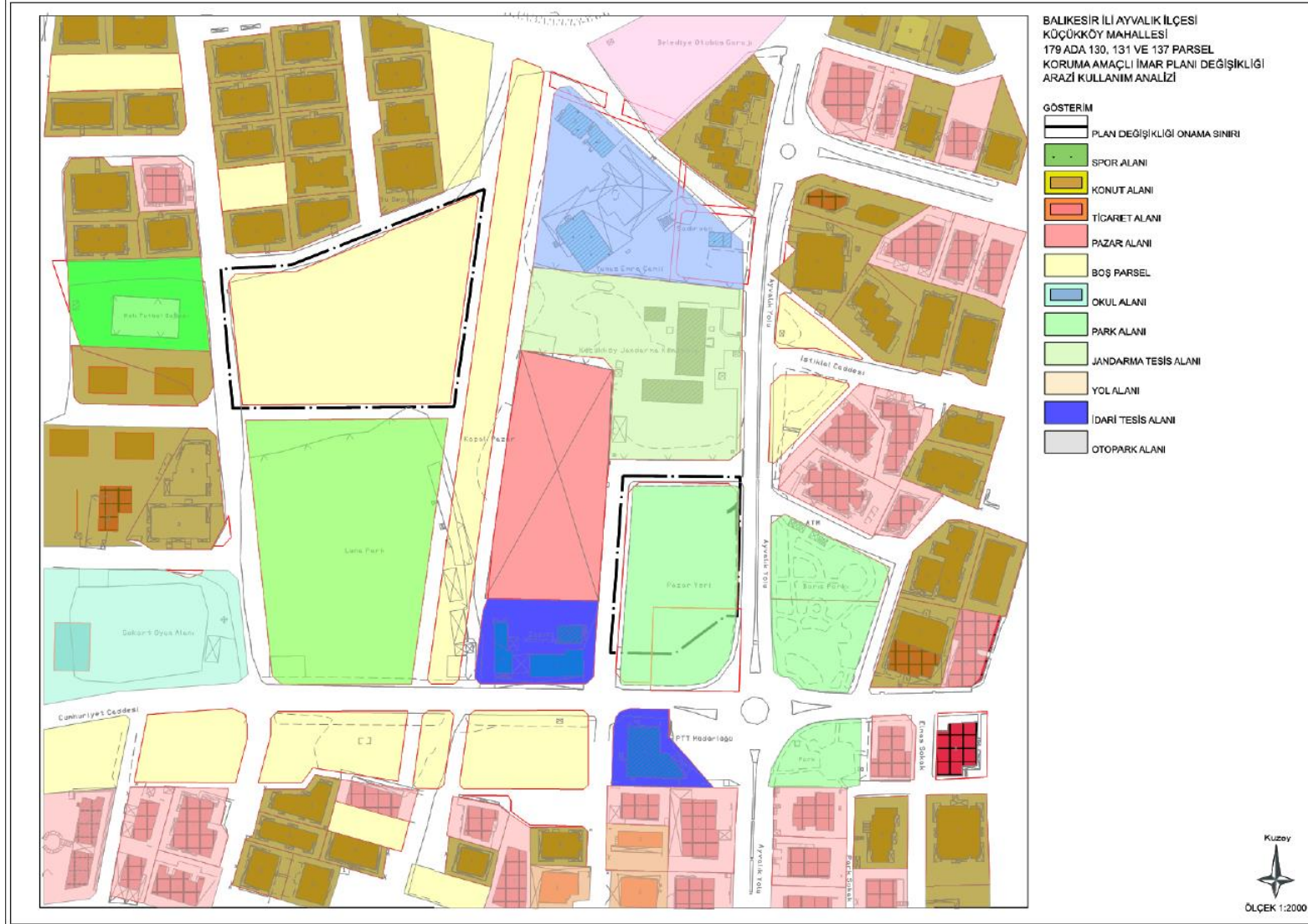
Balıkesir ili ekonomisinin sektörel dağılımına dair en güncel istatistiki veriler 2000 yılına aittir. Tarımsal faaliyetlerin temel geçim kaynağı olduğu bölgede ve ilde, tarımda istihdam edilen nüfusun oranının Türkiye genelinin oldukça üstünde olduğu görülmektedir. Bu durum Balıkesir’de şehir nüfusunun toplam nüfus oranına göre Türkiye genelinin altında olmasının nedeni olarak açıklanabilir. Türkiye’de %23,7 olan tarım istihdamı bölgede %40 oranında ve ortalamanın oldukça üstündedir.

Sanayi, ticaret ve hizmet sektöründeki istihdam oranları Türkiye ortalamasının altındadır. Sanayi Türkiye genelinde 25,3 iken, Balıkesir Alt Bölgesi’nde %19,4; ticaret Türkiye genelinde 21,3 iken, Balıkesir Alt Bölgesi’nde %18 ve hizmet sektöründeki istihdam oranı Türkiye genelinde 28,7 iken, Balıkesir Alt Bölgesi’nde %22,5 olarak bulunmuştur.

Balıkesir Alt Bölgesi’nde hizmetler sektöründeki istihdam oranının tarımın dışındaki diğer sektörlerle oranla daha yüksek olmasının nedeni olarak, bölgede Turizmin gelişmesine doğru orantılı olarak hizmet sektörünün ağırlığının da artmış olduğu söylenebilir.

Balıkesir il genelinde çalışanların sektörel dağılımı incelendiğinde en önemli payın tarım sektöründe olduğu görülmektedir. Toplam çalışan sayısı içinde yaklaşık % 56,7 oranı ile ilk sırada gelen tarım sektörünü % 34,4 oranı ile hizmetler % 8,6 oranı ile sanayi sektörü izlemektedir. İşgücünün alt sektörler göre dağılımını gösteren aşağıdaki tablo incelendiğinde ise ilk sırada tarımın açık farkla yer aldığı, ikinci sırada toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetlerin yer aldığı, bunları toptan-perakende ticaretin ve imalat sanayinin izlediği görülmektedir.

Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

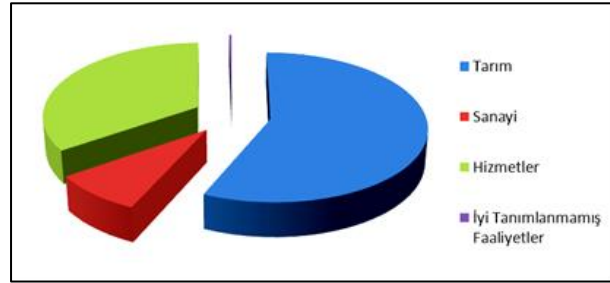


Şekil 16. Arazi Kullanımı

Tablo 26. Balıkesir İlinde İşgücünün Sektörel Dağılımı

SEKTÖRLER		TOPLAM	%
TARIM	Ziraat, Avcılık, Ormancılık, Balıkçılık	269.548	56,7
SANAYİ	Madencilik ve Taş Ocakçılığı	2.914	0,6
	İmalat Sanayi	37.072	7,8
	Elektrik, Gaz ve Su	1.011	0,2
HİZMETLER	Toptan, Perakende Ticaret, Otel, vb.	42.408	8,9
	Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama	12.673	2,7
	Mali Kurumlar, Sigorta, Yard. Hiz.	10.105	2,1
	Toplum Hiz., Sosyal ve Kişisel Hiz.	78.227	16,6
	İnşaat	19.522	4,1
İyi Tanımlanmamış Faaliyetler		1.501	0,3
TOPLAM		474.981	100,0

Kaynak: TUIK (DİE) 2000 Genel Nüfus Sayımı



Grafik 4. Balıkesir İlinde İşgücünün Sektörel Dağılımı (%)

Tarım Sektörü

Günümüzde Balıkesir ili Türkiye'nin önemli tarım ili konumunu korumaktadır. Tarım sektörü ilin sanayi ve hizmetler sektöründeki faaliyetler içinde belirleyici olmaktadır. Nitekim sanayinin en önemli alanlarını da gıda sanayi oluşturmaktadır. İlin sanayi faaliyetleri önemli ölçüde tarımsal üretime bağlı bulunmaktadır. Ticaret ve taşımacılık ile dış ticaret ve finansal hizmetler de bu değer zincirine bağlı olarak faaliyet göstermekte ve gelişmektedir. Balıkesir'de kullanılan tarım alanlarının büyüklüğü 2013 yılında 424.272. hektar olmuş ve Türkiye genelinde %1,78 pay alınmıştır.

Tablo 27. Balıkesir İli Kullanılan Tarım Alanı

Yıllar	Balıkesir	Türkiye
2010	409.059	24.394.205
2011	397.851	23.613.761
2012	442.143	23.781.999
2013	424.272	23.810.672

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Kullanılan tarım alanlarının %77,7'sini işlenen tarım alanları oluşturmaktadır. Balıkesir ilinde tarım sektöründe tahıllar, yem bitkileri, sebzeler ve yağlı tohumlar önemli yer almaktadır. Balıkesir'de tarım sektöründe en önemli diğer unsur ise zeytin üretimidir. 2013 yılı itibarıyla 82.227 hektar zeytin ağaçları alanı bulunmaktadır. İlin ekonomisinde zeytin üretimi ve zeytine dayalı sanayi önemli rol oynamaktadır.

Balıkesir'de hayvancılık sektörü de önemli bir yer tutmaktadır. Balıkesir Türkiye'nin en önemli kümes hayvancılığı merkezidir. Buna bağlı olarak da gelişmiş bir beyaz et sanayi bulunmaktadır. Süt üretimi ve süt ürünleri sanayi de oldukça gelişmiştir. Hayvancılık sektörü yem sanayinin de

gelişmesini desteklemektedir. 2013 yılı itibarıyla Balıkesir 27,66 milyon kümes hayvanı ile Türkiye'deki toplam kümes hayvanı varlığının %10,24'üne sahiptir.

Balıkesir ili 2013 yılı verilerine göre Türkiye'nin toplam tarımsal değer üretiminin %3,56'sını gerçekleştirmektedir. Bitkisel üretim değeri içinde payı %4,30 ve hayvansal ürünler değeri payı %6,5'dir.

Sanayi Sektörü

Sanayi sektörü imalat sanayi, madencilik ve enerji olmak üzere üç ana faaliyetten oluşmaktadır.

İmalat Sanayi¹

Balıkesir ilinde imalat sanayi; gıda sanayi, ağaç ve orman ürünleri, mineral ürünler, sanayi, makine sanayi ile metal eşya sanayi ağırlıklı olarak gelişme göstermektedir.

Balıkesir'in tarım sektöründeki gelişmişlik seviyesi nedeniyle sanayide de ana gelişme gıda sanayi ağırlıklı gerçekleşmektedir. Beyaz ve kırmızı et, süt ve süt ürünleri işlenmiş meyve-sebze ürünleri, yem sanayi, zeytin ürünleri ve zeytinyağı gelişmiş sanayi alanlarıdır.

Ziraat aletleri ve tarım makineleri temelli makine sanayi, çimento, seramik, kiremit, tuğla gibi mineral ürünler sanayi, temizlik malzemeleri, gübre, kimyasallar gibi kimya sanayi ile metal eşya sanayi ve ağaç orman ürünleri sanayi de diğer gelişmiş sanayi kollarıdır. İmalat sanayi ilin genelinde Ayvalık-Edremit, Bandırma, Manyas, Gönen, Susurluk, Dursunbey ve Bigadiç-Sındırgı arasında dengeli şekilde dağılmıştır.

Tablo 28. Sanayi Kuruluşlarının Sektörlere Göre Dağılımı

Sektörler	Sayı	Pay(%)
Gıda Sanayi	407	35
Diğer Madencilik ve Taşocakçılığı	105	9
Ağaç ve Orman Ürünleri	93	8
Mineral Ürünler Sanayi	81	7
Makine Sanayi	70	6
Metal Eşya Sanayi	70	6
Kauçuk ve Plastik Sanayi	45	4
Kimyasallar ve Kimyasal Ürünler	35	3
Motorlu Kara Taşıtları Üretim Bakım	35	3
Mobilya Sanayi	34	3
Ana Metal Sanayi	23	2
Tekstil Sanayi	23	2
Elektrikli Teçhizat Sanayi	23	2
Diğer Ulaşım Araçları	12	1
Giyim Eşyası	12	1
Kağıt ve Kağıt Ürünleri	12	1
İçecek İmalatı	12	1
Kömür ve Linyit Çıkarılması	12	1
Metal Cevheri Madenciliği	11	1
Elektrik Gaz Buhar İşletmesi	11	1
Madeni Yağ Geri Kazanımı	12	1
Diğer	25	2
Toplam	1163	100

(Kaynak: Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 81 İlin Sanayi Durumu Raporu 2014)

¹ Balıkesir İli Yatırım Alanları Vizyon Raporu Değerlendirme ve Öngörüler, 2015

Balıkesir ilinde başlıca sanayi ürünleri; un, yem, salça, konserve, nebati yağ, gübre, margarin, işlenmiş sebze ve meyve, bakliyat, işlenmiş beyaz-kırmızı et, sofralık zeytin ve zeytinyağı, süt ve süt mamulleri, dondurulmuş ve kurutulmuş gıda, deniz ürünleri, bor ve mermer başta olmak üzere maden ürünleri ve çimentodur.

Madencilik²

Balıkesir sınırları içerisinde madencilik faaliyetleri bakımından mermer ve kum-çakıl ocakları yoğun bir şekilde bulunmaktadır. Mermer işletmeciliği ve madencilik işletmeciliğinde genelde ormanlık alanlar kullanılmaktadır. ÇED Yönetmeliği kapsamında işlemlerin tamamlanmasından sonra Orman Bölge Müdürlüğü'nden gerekli izinler alındıktan sonra işletmeye geçilmektedir. İşletme aşamasında çalışmalar sırasında ve nakliye sırasında toz oluşumu meydana gelmektedir. Madencilik işletmelerinde genellikle topografyada bir takım değişiklikler meydana gelmekte işletme faaliyeti bitiminde açılan çukurlara pası dökümü yapılarak topografyanın eski haline getirilmesi önerilmektedir.

Balıkesir ili bor minarelleri bakımından oldukça zengindir. Türkiye'de bulunan Dünya'daki bor rezervlerinin %60'ına tekabül eden bor madenlerinin bir kısmı Bigadiç ilçesindedir. Marmara Adası'nda mermer ocakları vardır. Balya'da kurşun, Edremit'te demir rezervi vardır.

Balıkesir, tarım, hayvancılık ve turizm ili olarak bilinmesine rağmen antik dönemden günümüze kadar madencilik faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı bir yöredir.

Yurdumuzun önemli metalojenik yörelerinden biri olan Kuzeybatı Anadolu Bölgesi'nde yer alan Balıkesir İli, metalik cevherleşmeler, enerji hammaddeleri ve özellikle endüstriyel hammadde kaynakları yönünden ülkemizin madencilik sektöründe ve dış ticaretinde önemli yer tutan yataklara sahiptir.

Yörede antik dönemlerden bu yana çeşitli uygarlıklar tarafından işletilmiş olan birçok maden sahasının varlığı bilinmektedir. Antik dönemlerde Edremit-Altınoluk-Papazlık ve Kepsut-Beyköy'de altın, Şamlı-İlca'da bakır, Dursunbey-Demirboku Sırtı'nda ve Balya'da kurşun madenciliği yapıldığı arkeolojik ve antik madencilik bulgularıyla sabittir. Yine Marmara Adası Saraylar beldesinde, çok sayıda antik mermer ocağının, özellikle Roma ve Bizans döneminde yoğun faaliyet gösterdiğini belgeleyen çok sayıda arkeolojik malzeme mevcuttur.

Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra ülkenin büyük bir kalkınma hamlesine girmesi, madencilik konusunun önemini ortaya koymuş ve ülkemiz yeraltı servetlerinin devlet eliyle meydana çıkarılması ve değerlendirilmesi amacıyla 1935 yılında Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü (MTA) kurulmuştur. MTA, kuruluşundan günümüze uzanan süreçte tüm yurttaki olduğu gibi Balıkesir ilini içine alan bölgede de yoğun bir maden arama çalışması yürütmüştür ve halen yürütmektedir. Bunun sonucunda birçok yeni maden yatağı ve zuhuru tespit edilmiş, bilinen maden yataklarına yeni rezervler ilave edilerek yatakların gelişmesi sağlanmıştır.

Günümüzde metalik madenlere, enerji hammaddelerine ve özellikle endüstriyel hammaddelere yönelik madencilik çalışmaları Balıkesir İli sınırları içerisinde devlet ve özel sektör kuruluşları tarafından yoğun bir şekilde sürdürülmektedir. Önümüzdeki yıllarda Balıkesir ilinin ekonomisinin lokomotifini madencilik olacaktır.

² T.C. Balıkesir Valiliği. <http://www.balikesir.gov.tr/>

Hizmetler Sektörü

Balıkesir ilinde hizmetler sektörü içinde turizm, ulaştırma ve taşımacılık ile finansal hizmetler öne çıkmaktadır. Toptan ve perakende ticaret de doğal olarak önemli bir hizmet faaliyeti olarak yer almaktadır.

Balıkesir ekonomisinde hizmetler sektörünün payı Türkiye ortalamasının 8,1 puan altındadır. Balıkesir tarıma dayalı bir sanayi olarak gelişme gösteriyor olmakla birlikte hizmet sektörü de önemli bir gelişme potansiyeli barındırmaktadır.

Turizm Sektörü³

Turizm sektörü Balıkesir il ekonomisi içinde önemli bir yer almaktadır. İktisadi faaliyetler içinde sahip olunan potansiyele bağlı olarak turizm sektörü öne çıkmaktadır.

TR22 Bölgesi; Ege ve Marmara Denizi'nde kıyı turizminin yaygınlaşmasına katkı sunan doğal kumsalları, jeotermal kaynakları, tarihi ve kültürel değerleri içinde barındıran yüksek turizm potansiyeline sahip bir merkezdir. TR22 Bölgesi'nde Balıkesir'de 8, Çanakkale'de 8 olmak üzere toplam 16 Turizm Merkezi bulunmaktadır. Ülke genelinde bulunan 227 Turizm Merkezi'nin %7'si bölgede yer almaktadır. Ayrıca Balıkesir'de Erdek-Marmara yöresinde 1 adet Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi bulunmaktadır.

Bölge, gelen turist sayısı bakımından Türkiye ortalamasına göre ilk 10 il içinde yer alırken geceleme ortalamalarına bakıldığında ülke ortalamasının altında kalmaktadır.

Balıkesir ili turizm altyapısı ve buna bağlı hizmetler sektörü açısından gelişmiş bir kent konumundadır. Turizm işletmelerinin yer seçim alanları ve yatak kapasitelerine bakıldığında; Edremit Körfezi civarında yoğunlaştığı ve buna bağlı hizmet sektörleri açısından uzmanlaştığı görülmektedir.

Ulaştırma-Taşımacılık⁴

Balıkesir bulunduğu konum itibarıyla önemli bir ulaştırma ve taşımacılık faaliyetine konu olmaktadır ve bu nedenle ulaştırma ve taşımacılık sektörü de ilin ekonomisi içinde önemli bir yer tutmaktadır.

TR 22 Bölgesi, coğrafi konumu itibarıyla ulaşım ağları açısından stratejik öneme sahiptir. Bu nedenle bölge içi, bölgelerarası ve uluslararası ulaşım bağlantıları yönünden birçok mevcut taşımacılık hattının ve projenin merkezi konumundadır. Türkiye TEM yol ağının bir parçası olan Bursa-Balıkesir-İzmir güzergahı bölge sınırları içinde bulunmaktadır. Gebze-Orhangazi-İzmir ve Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Balıkesir Otoyolu projeleri gibi büyük ölçekli kamu yatırımları, bölgenin gelişme dinamiklerini önemli ölçüde etkileme gücüne sahiptir. Bölgenin Ege Denizi ve Marmara Denizi'ne kıyısının bulunması ulusal ve uluslararası yük ve yolcu taşımacılığında önemini artırmaktadır. Bölge, Ankara'yı İzmir'e bağlayan demiryolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. TR22 Güney Marmara Bölgesi'nde Balıkesir Merkez Havaalanı, Balıkesir Koca Seyit Havaalanı olmak üzere sivil havacılıkta kullanılan dört adet havaalanı bulunmaktadır. Bandırma Limanı, Marmara Denizi'ndeki ikinci büyük limandır.

³ Balıkesir İli Yatırım Alanları Vizyon Raporu Değerlendirme ve Öngörüler,2015

⁴ Balıkesir İli Yatırım Alanları Vizyon Raporu Değerlendirme ve Öngörüler,2015

Bunlara bağlı olarak Balıkesir’de önemli bir ulaştırma ve taşımacılık faaliyeti ortaya çıkmaktadır.

Tablo 29. Bandırma Gümrük Müdürlüğü İstatistikleri

Yıllar	İhracat (Milyon Dolar)	İthalat (Milyon Dolar)	Gelen Tır	Giden Tır	Gelen Gemi	Giden Gemi
2011	1.827	591	983	1.445	1.093	986
2012	1.428	589	775	1.416	953	551
2013	1.205	582	420	1.245	855	852
2014	1.357	557	737	1.059	1.001	1.056

(Kaynak: Gümrük ve Ticaret Bakanlığı)

Tablo 30. Balıkesir -Çanakkale Bölgesi Limanları Dış Ticaret Yükleme-Boşaltma İstatistikleri(Bin Ton)

Limanlar	2012		2013		2014	
	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat
Bandırma	992	3.867	912	3.434	1.016	3.748
Çanakkale	2.458	1.234	1.836	591	1.382	610
Karabiga	2.096	5.189	1.853	6.044	1.524	6.602
Marmara Adası	830	0	677	0	721	0

(Kaynak: Liman İşletmeleri Genel Müdürlüğü)

Planlama alanında çalışan nüfusun ekonomik faaliyetlere dağılımı, TÜİK tarafından hazırlanan veriler doğrultusunda incelenmiştir. Buna göre; planlama alanını oluşturan Küçükköy Mahallesinde ekonomik faaliyetlere göre dağılım aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablodaki veriler incelendiğinde; planlama alanında gerçekleştirilen ekonomik faaliyetler arasında en fazla kişinin istihdam edildiği ana sektörün tarım olduğu görülmektedir. Bunun dışında diğer öne çıkan sektörün hizmetler olduğu, toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller ile toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler faaliyetlerinde istihdam edilen kişilerin diğer faaliyetlere göre daha fazla olduğu da dikkat çeken diğer bir husustur. Bunun başlıca sebebi olarak Küçükköy Mahallesi'nin Sarımsaklı bölgesinin turizm ve ticaret faaliyetleri açısından gelişmiş olması gösterilebilir.

Tablo 31. Küçükköy Mahallesi Ekonomik Faaliyet ve Cinsiyete Göre İstihdam Edilen Nüfus (2000)

SEKTÖRLER		TOPLAM	ERKEK	KADIN
TARIM	Ziraat, Avcılık, Ormancılık, Balıkçılık	2.523	1.179	1.344
SANAYİ	Madencilik ve Taş Ocakçılığı	36	36	-
	İmalat Sanayi	262	233	29
	Elektrik, Gaz ve Su	4	4	-
HİZMETLER	Toptan ve Perakende Tic. Lokanta ve Oteller	579	475	104
	Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama	148	136	12
	Mali Kurumlar, Sigorta, Yard. Hiz.	124	93	31
	Toplum Hiz., Sosyal ve Kişisel Hiz.	630	511	119
	İnşaat	366	360	6
İyi Tanımlanmamış Faaliyetler		36	32	4
TOPLAM		4.708	3.059	1.649

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı.

TÜİK tarafından 2000 yılında yapılan Genel Nüfus Sayımı verilerine göre; esas meslek ve cinsiyete göre planlama alanında istihdam edilen nüfus aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 32. Küçükköy Mahallesi Ekonomik Faaliyet ve Cinsiyete Göre İstihdam Edilen Nüfus (2000)

ESAS MESLEK	TOPLAM	ERKEK	KADIN
Hizmet İşlerinde Çalışanlar	453	402	51
İdari Personel ve Benzeri Çalışanlar	263	164	99
İlmi ve Teknik Elemanlar, Serbest Meslek Sahipleri ve Bunlarla İlgili Diğer Meslekler	525	398	127
Mesleği Olmayanlar	9	3	6
Müteşebbisler, Direktörler ve Üst Kademe Yöneticileri	70	62	8
Tarım Dışı Üretim Faaliyetlerinde Çalışanlar ve Ulaştırma Makinaları Kullananlar	1.265	1.205	60
Tarım Hayvancılık, Ormancılık, Balıkçılık ve Avcılık İşlerinde Çalışanlar	1.877	627	1.250
Ticaret ve Satış Personeli	243	195	48
Bilinmeyen	3	3	-
TOPLAM	4.708	3.059	1.649

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı.

Yukarıda esas mesleklere göre istihdam edilen nüfusun verildiği tablo incelendiğinde; tarım, hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanlar ile tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışan ve ulaştırma makinaları kullanan nüfusun öne çıktığı görülmektedir. Bu durum, planlama alanında halen kırsal yaşam biçiminin sürdürülmekte olması ile açıklanabilir.

3.7 Yapı Yasaklı Alanlar

Analiz Mühendislik İnşaat Sondajcılık Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve 10.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Toplam 3125.83 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na göre söz konusu planlama alanında yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.8 Özel Kanunlara Tabi Alanlar (turizm, milli park, askeri alan, özel çevre koruma, Boğaziçi vb.)

Küçükköy Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına konu olan alanın bir kısmı Bakanlar Kurulu Kararı ile 21 Nisan 1995 tarih 22265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Tabiat Parkı ilan edilen Ayvalık Adaları Tabiat Parkı sınırları içerisinde yer almaktadır. Tabiat Parkı irili ufaklı 19 ada ve denizin bir bölümü de içine alacak şekilde toplam 19.624 hektar alandan oluşmaktadır. Bu alanın 1.930 hektarı orman, 1.179 hektarı hazine arazisi, 872 hektarı özel mülkiyet ve 15.643 hektarı denizdir. Ayvalık Adaları Tabiat Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı ise 2004 yılında onaylanmıştır.

Planlama alanı Askeri Stratejik Bölge Sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.9 Koruma alanları ve özellikleri (turizm, milli park, askeri alan vb.)

22.03.1996 gün ve 4998 sayılı kararı ile Sarımsaklı Plajı'nın kuzey kısmına doğru uzanan ve Delice Tepesi'nin bulunduğu kesim hariç bölgenin, Tepecik Tepesi'nin güney kısmındaki bölgenin, Gümrük Mahallesi ve buradan I.Derece Doğal Sit Alanı'nın sınırına kadar uzanan bozkır görünümdeki seyrek makilik bitki örtüsüne sahip olan mülkiyetinin büyük bir bölümü hazineye ait bölgenin diğer

alanlardaki doğal tahribine neden olabilecek yapılaşma baskısının azaltılması amacıyla, I.Derece Doğal Sit derecesinin III. Derece Doğal Sit olarak değiştirilmesi kararı alınmıştır.

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı oluru ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alanlar Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.10 Mülkiyet yapısı

Planlama alanında bulunan Hazine mülkiyetine ait arazilerin ada ve parsel numaraları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 33. Planlama Alanında Hazine Mülkiyetindeki Araziler

Ada/Parsel	Mülkiyet Durumu
179/137	Hazine Mülkiyeti
179/130	Hazine Mülkiyeti
179/131	Hazine Mülkiyeti

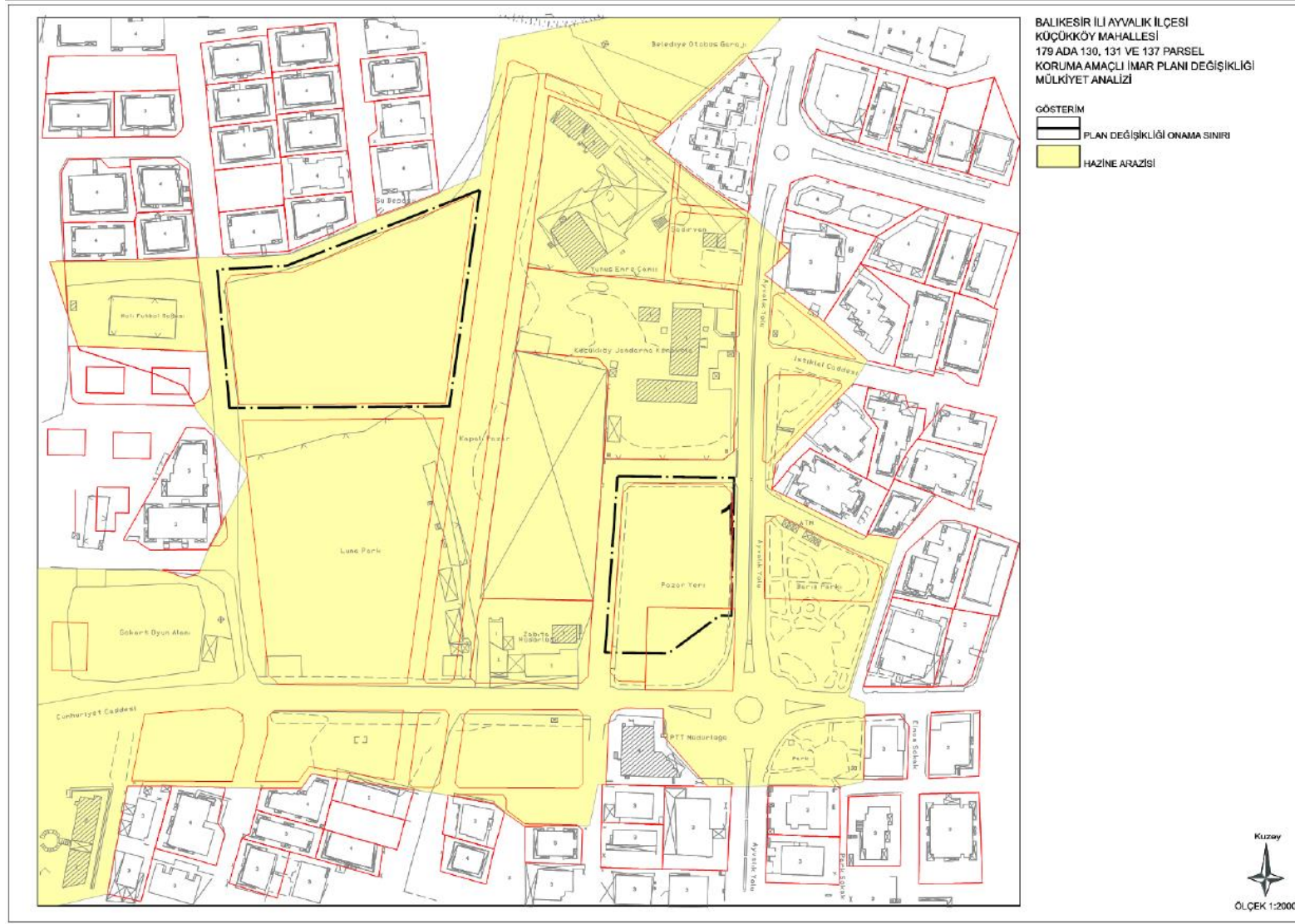
3.11 Yerleşme / Yapılaşma Alanları ile ilgili özellikleri (kaçak yapılaşma, kat adedi, bina kalitesi vb.)

Bu çalışma kapsamında plan değişikliğine konu olan alanlarda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Koruma amaçlı imar planı yapılan alan genelinde yapılan çalışmalar doğrultusunda kentsel sit alanında bulunan geleneksel yapıların taş malzeme ile yığma yapım sisteminde yapıldığı, geleneksel olmayan yapıların ise betonarme yapım sistemine sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda kentsel sit alanındaki konut yapılarının yaklaşık %45'inin 1 katlı yapılardan oluştuğu, doğal sit sınırları içerisindeki yapıların yaklaşık %32 ile en büyük grubunun 2 katlı yapılardan oluştuğu, sit statüsü dışındaki alanlardaki yapıların ise %19'unu 2 katlı yapılar yaklaşık %23,18'ini 3 katlı yapılar, yaklaşık %16'sını ise 4 katlı yapılar oluşturmaktadır.

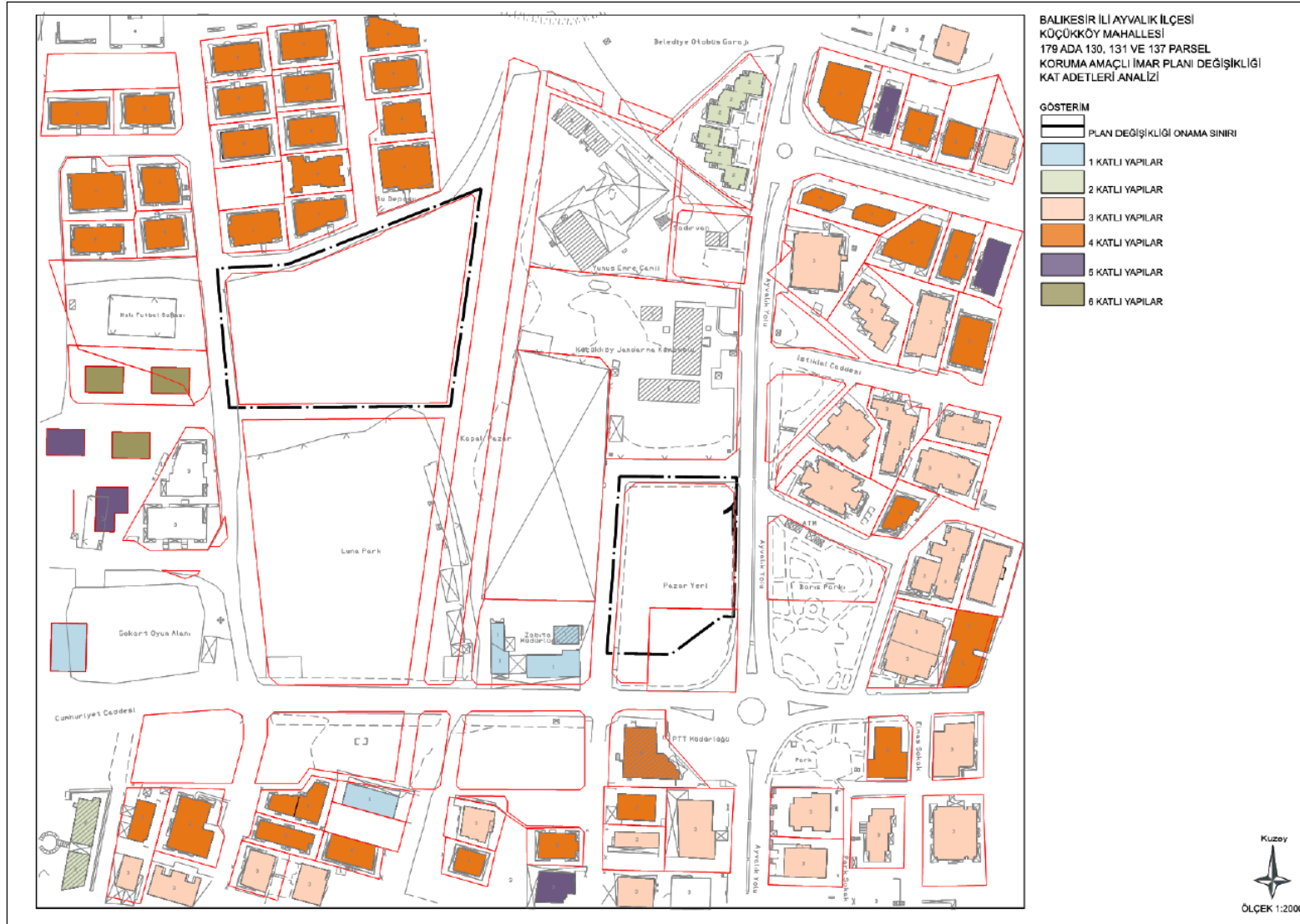
Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisindeki yapıların yapısal durumları kentsel sit alanı ile diğer alanlar arasında farklılık göstermektedir. Kentsel sit alanı dışında kalan alanlardaki yapıların kentsel sit alanı içerisine göre daha iyi durumda olduğu görülmektedir. Bu çalışma kapsamında plan değişikliğine konu olan alanı çevreleyen yapıların ise büyük oranda iyi durumda olduğu görülmüştür.

Ayalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 17. Mülkiyet Durumu

Ayalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 18. Planlama alanı ve çevresinde kat adetleri

3.12 Fotoğraflar

Plan değişikliğine konu olan 179 ada 137 parselin güncel görüntüleri Fotoğraf 2 ve Fotoğraf 3'te aktarılmıştır.

Fotoğraf 2. 179 ada 137 parsel kuzeydoğudan görünüm



Fotoğraf 3. 179 ada 137 parsel güneybatıdan görünüm



Plan değişikliğine konu olan 179 ada 130 ve 131 parsellerin güncel görüntüleri Fotoğraf 4 ve Fotoğraf 5 ve Fotoğraf 6'da aktarılmıştır.

Fotoğraf 4. 179 ada 130 ve 131 parsel kuzeydoğudan görünüm



Fotoğraf 5. 179 ada 130 ve 131 parsel güneydoğudan görünüm



Fotoğraf 6. 179 ada 130 ve 131 parsel güneyden görünüm



Yukarıdaki alana ait fotoğrafların çekim yönleri aşağıdaki fotoğraf yönleri haritasında fotoğraf numaralarına göre aktarılmıştır.

Şekil 19. Fotoğraf Yönleri

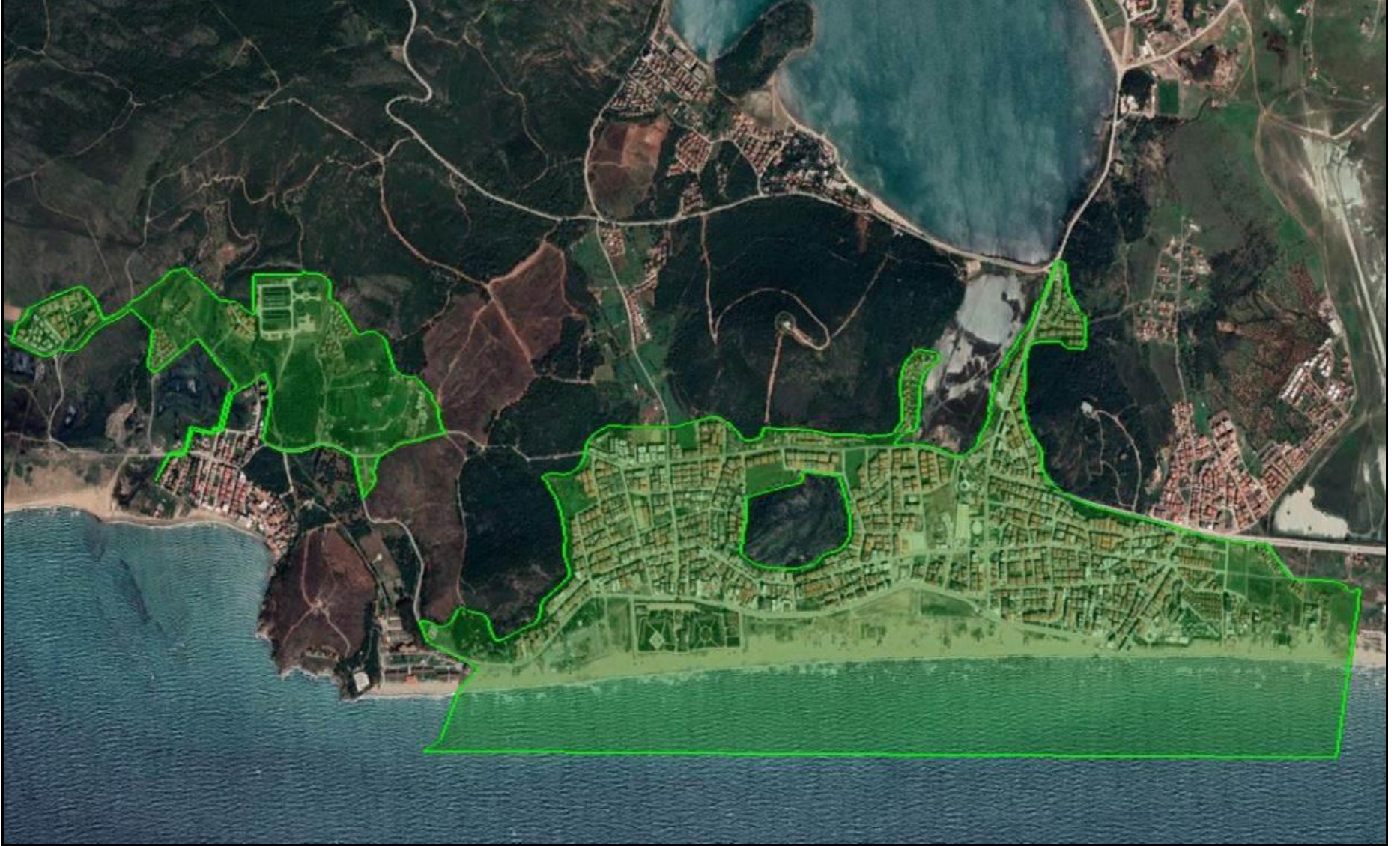


3.13 Kurul Kararları, tescil kararları, eki ve paftasını içeren belgeler

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı oluru ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. İlan edilen "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nın sınırları aşağıdaki görselde aktarılmıştır.

Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Şekil 20. Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırları



Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Şekil 21. Plan Değişikliğine Konu Olan Alanların ve Yakın Çevresini Sit Sınırları



3.14 Bitki Örtüsü ve Doğal Yapı Durumu

Marmara denizi kıyılarında özellikle güneye bakan yamaçlarda ve Ege Denizi kıyılarında Akdeniz bölgesine özgü bir bitki topluluğu olan maki yaygındır. Yok edilmekten kurtuldukları yerlerde, Ege kıyılarında, 500-600 m., Marmara kıyılarında 300-400 m.'ye kadar yayılış gösteren maki topluluğu yukarılarda yerini ormanlara bırakmaktadır. Bu ormanlar dağların kuzeye bakan yüzlerinde nemli, güneye bakan yüzlerinde kuru orman niteliği kazanır. Bu kesimlerde adaçayı, kekik, ebegümeci, funda, gelincik, ballıbaba ve papatya türlerinin yanı sıra funda benzeri dikenli bitkilere de rastlanmaktadır.

Ayvalık ilçe toprakları içerisinde yer alan dağlar genellikle denize dikey inerler ve bu nedenler ilçe kıyıları girintili çıkıntılıdır. Bu girinti ve çıkıntılar boyunca burunlar ve kuytu koylar meydana gelmiştir. İlçeyi saran tepeler ve sayfiye kesimi çamlarla kaplıdır. İlçenin Ege denizindeki kıyılarının uzunluğu 34 km'dir. Bu kıyının gerisinde kalan dağların arasında geniş ve düz alanlar ve ovacıklar meydana gelmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alanlar kentsel yerleşim içerisinde yer aldığı için bitki örtüsü varlığı bulunmamaktadır.

4 KURUM GÖRÜŞLERİ

Küçükköy Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı Yapımı kapsamında; yetkili kurumlardan yapılacak çalışmalar doğrultusunda görüş istenmiştir. Söz konusu kurumlardan alınan görüşler aşağıda düzenlenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün E-52886439-169.99-2843360 sayılı görüşünde; söz konusu plan değişikliğinin 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce incelenmesi, 18.01.2013 gün ve 12610 sayılı Makam Oluru ile yürürlüğe giren "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Çalışmalarına ilişkin Yönergenin 4 (m) fıkrası doğrultusunda gerekli işlemlerin gerçekleştirilmesi ve hazırlanacak kurum görüşünün ilgisine iletilerek sonucu ile ilgili Genel Müdürlüğe bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir (Ek 1).

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-59672249-165.02.02-2912442 sayılı görüşünde;

Balıkesir İli Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada 130,131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilat ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilat çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüzün bildirilmesi için alan tarafımızdan 07.09.2022 tarihinde yerinde incelenmiştir.

Yerinde yapılan inceleme sonucunda anılan alanın yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakında yer almadığı tespit edilmiştir.

Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada 130,131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilat ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilat çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüz talep edildiğinden arazide yapılan incelemede 2863 sayılı yasa ve bu yasaya bağlı mevzuatımız açısından sakınca olmadığı anlaşılmıştır. (Ek 2).

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün E-21924027-305.99(005)-2872959 sayılı kurum görüşünde; plan değişikliği çalışmasına konu olan 179 ada 130,131 ve 137 parsellerin 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı ve Genel Müdürlük tarafından yürütülen bir çalışma olmadığı belirtilmiştir (Ek 3).

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 08.09.2022 tarih ve E-73431282-754-1588220 sayılı görüşünde; plan değişikliğine konu olan alanın 9 Aralık 2020 tarihli ve 3295 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen Ayvalık Stratejik Bölgesi (yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralanamayacakları bölge) sınırları içerisinde kaldığı belirtilmiştir (Ek 4).

Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün E-35529254-255.01.05-5506330 sayılı görüşünde; planlamaya konu olan 179 ada 130-131-137 parsel numaralı taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden de olmadığı anlaşıldığı ve imar planı değişikliğinin Kurum mevzuatı açısından bir sakıncasının olmadığı belirtilmiştir (Ek 5).

Balıkesir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Balıkesir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-51384593-305.99-4878724 sayılı kurum görüşünde; İlgili yazı ile; İlimiz, Ayvalık İlçesi, Küçük.köy Mahallesi, 179 ada 130,131 ve 137 parsellerde kayıtlı mülkiyeti Hazineye ait gayrimenkuller ile alakalı hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istendiği belirtilerek kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parsellerin 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı görülmüş olup, plan değişikliği çalışmalarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. ve 27. Maddeleri hükümlerine göre sonuçlandırılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemektedir. (Ek 6).

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın E-4626223 I-15.01.05-114308 sayılı ve 21.11.2022 tarihli görüşünde;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın kontrolünde olan <https://says.csb.gov.tr/> web sitesinden 25.10.2022 tarihinde yapılan sorgulama sonucunda bahse konu parsellerin; "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi Küçükköy Mahall esi 179 ada 130, 131 , 137 parseller; 05/06/2015 tasdik tarihli 1/ 100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planında (J-17 pafta) "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, 3. Derece Doğal Sit Alanı, Sarımsaklı Tabiat Parkı, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi, Sulak Alan Bölgesi, Enerji Nakil Hattı" fonksiyonlu alanlardan etkilenmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde bulunan öneri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında; 179 ada 137 parsel "Park Alanı"nda, 179 ada 130 ve 131 parsel ler "Belediye Alanı, Park Alanı" fonksiyonlu alanlarda kalmaktadır.

İlgi (a) yazı ekinde bulunan meri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında; 179 ada 137 parsel "Park Alanı"nda, 179 ada 130 ve 131 parseller "Belediye Hizmet Alanı ve Sosyal Tesisleri(E=1.00, h=7.50), Otopark Alanı, Park Alanı" fonksiyonlu alanlarda kalmaktadır.

Doğal Sit Alanları için, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Ek Madde 4 - (Ek: 8/8/2011-KHK-648/5 I md .) (1) başlığında" ... Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları , doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. ... " maddesi uyarınca doğal sit alanlarında yapılacak olan tüm iş ve işlemlere dair yetki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' ndadır.

İlgi (a) yazı ekinde plan değişikliğine ilişkin sayısal dosyalara rastlanılmaması nedeniyle sayısal veriler üzerinden inceleme gerçekleştirilememiştir.

Plan değişikliği dosyası hazırlanırken; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde-8 " ... Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu , kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz ... " maddesi dikkate alınmalıdır. Yazı ekinde gönderilen 1/ 1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği üzerinde yapılaşma koşullarına yer verilmemiştir. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nce Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan alanın kullanım amacı da plan üzerinde belirtilmelidir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin Planların Sunulması başlıklı 31 . Maddesinde "...(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir . .. " denilmektedir. Bahse konu parsellerin Maliye Hazinesi'nin mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Plan değişikliği dosyası hazırlanırken gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.

İlgi (a) yazınıza konu talebinize ilişkin olarak, Belediye Başkanlığımız görüşünün oluşturulabilmesi için ilgi (b, c) yazımız ile görüş sorulmuştur. İlgili birimlerimizden istenen görüş ve öneriler ilgi (ç, d, e, f, g, ğ , h, ı) yazıları ile tarafımıza bildirilmiştir.

Söz konusu koruma amaçlı imar planı değişikliği dosyası hazırlanırken ;

- İlgi (g) yazıda; mevcut parsel kenarında bulunan cadde ve sokaklardan içmesuyu ve kanalizasyon hatları geçtiği tespit edildiği, söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hatların korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Ayvalık Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla sakinca bulunmadığı belirtilmiş olup bu hususlara uyulması,

- İlgi (d) yazıda; " .. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca, imar planı değişikliği teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği tekliflerinde 14 Haziran 2104 tarihli 29030 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün imar planı değişiklikleri kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerekmektedir. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde

karşlanması, planlama çalışmasının Oyopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması ... " belirtilmiş olup bu hususlara uyulması ,

- Daire Başkanlığımızın ilgi (ç, d, e, f, g, ğ, h, ı) yazılarındaki görüş ve önerilerine uyulması,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma Ve Kullanma Koşulları ile ilgili 728 Sayılı İlke Kararı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri , yürürlükteki imar planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında tetkik edilmesi gerekmektedir. (Ek 7).

T.C. Balıkesir Valiliği Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü

Balıkesir Valiliği Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü'nün E-63540818-769 sayılı 17.10.2019 tarihli görüşünde;

Müdürlüğümüz, Halk Sağlığı Başkanlığı' nın 14.11.222 tarih ve 1219 sayılı yazısında; "Yetkili idarelerce onaylanacak olan İmar Planları yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımalı 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 Hıfzıssıhha Kanununun 238 maddesi gereği "Su kaynaklarının etrafında tayin edilen ve sınırlandırılan koruma bölgeleri (Himaye mıntıkları) 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 İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Müdürlüğümüz mevzuatı açısından söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı yapılmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde bir sakınca bulunmamaktadır." denmekte olduğundan bahse konu imar planı Müdürlüğümüzce uygun görülmekte olup ayrıca; 179 ada, 137 parseldeki Hazine mülkiyetindeki taşınmazda, 112 Acil Sağlık Hizmetlerinde kullanılmak üzere 500.00 metrekarelik alanın "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması hususunda; (Ek 8).

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 26106802-622.02-E.2612745 sayılı görüşünde; planlama alanında mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı belirtilmiştir (Ek 9).

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü'nün E-32828584-622.02-2681003 sayılı görüşünde; plan değişikliğine konu olan alanın kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde yada su toplama havzasında bulunmadığının tespitinin yapıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca söz konusu plan değişikliğinde;

- Dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması,
- 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması,
- 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmaması,
- Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması,
- taşınmazların bulunduğu bölgede belirgin bir dere yatağı oluşmamış olmakla birlikte taşınmazlar bölgesine düşecek yağmursularının kapalı havza niteliğindeki bir göletçiğe boşalabilecek topoğrafyaya sahip olması ve bu bölgede zemin kotlarının düşük olması nedeniyle yağmursuyu drenaj problemlerinin yaşanabileceğinin göz önünde bulundurularak su basman kotlarının tayin edilmesi,
- olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması,
- Belirlenen alanın YAS Kapalı Alanda (derin kuyu taleplerine izin verilmeyen alan) kaldığı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması,

- Belirlenen alanda sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proseste bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi,
- 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması,
- Belirlenen alanda çalışan kişilerden yada yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanması,
- Arıtılmış olsa dahi atık suların, idaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği, gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlenmesi önlenmesinin,
- Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması,
- Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması,

Gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda plan değişikliği yapılmasında kurumun mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir (Ek 10).

T.C. Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün E-10317511-754-63524859 sayılı ve 14.11.2022 tarihli kurum görüşünde;

Konu ile ilgili Bakanlığımıza görüş sorulmuş olup, Bakanlığımız ilgi(a) yazıları ile; mevcut planda "Park Alanı" fonksiyonunda kalan 179 ada 137 parselin "Park Alanı" ve "Teknik Altyapı Alanı" fonksiyonuna, mevcut planda "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunda kalan 179 ada 130 ve 131 parsellerin ise "Park Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı " fonksiyonuna dönüştürüldüğü anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda planlama bölgesinde Bakanlığımız hizmetlerinde kullanılan okul alanlarının bulunmadığı tespit edilmiş olup, 3194 sayılı imar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla imar plan çalışmalarının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. (Ek 11).

Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü'nün E-25766643-754-6947591 sayılı görüşünde;

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu taşınmazların, 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı; alanların 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalmadığı, Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda; söz konusu alan üzerinde yapılacak imar planı çalışmaları esnasında ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, meri mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla söz konusu taşınmazlarda belirtilen planlamanın yapılmasında Doğua Koruma ve Milli Parklar 2.Bölge Müdürlüğü açısından bir sakınca olmadığı bildirilmiştir (Ek 12).

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün E-58891979-754-601338 sayılı VE 02.09.2022 tarihli kurum görüşünde; söz konusu alanda kuruma ait herhangi bir etüt ve proje çalışmasının bulunmadığı ve yürütülen planlama çalışmalarında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir (Ek 13).

Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün E.86141515-755.01/933329 sayılı görüşünde; plan değişikliğine konu olan 179 ada 130,131 ve 137 parsellerin, Bölge Müdürlüğünün sorumluluk sahası dışında kaldığının tespit edildiği belirtilmiştir (Ek 14).

TCDD Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-48661910-754-313767 sayılı yazısında söz konusu alanda Teşekkülümüzce yürütülen ve planlanan proje bulunmamaktadır. (Ek 15).

İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı

İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 21.03.2022 tarih ve E-89068185-951.4.07-9114741 sayılı görüşünde; söz konusu plan değişikliğine konu olan parsellerin Jandarma Genel Komutanlığına tahsis bulunmadığı, ancak mülkiyeti hazineye ait, İçişleri Bakanlığı adına tahsisli, Küçükköy Jandarma Komutanlığını ile konuşlu bulunduğu, 179 ada, 134 parsel numaralı taşınmazın imar planında "Askeri Alan" plan notlarında ise "Jandarma Hizmet ve Konut Alanı" olarak planlanması halinde plan değişikliğinin uygun olarak değerlendirileceği belirtilmiştir (Ek 16)

T.C Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü

T.C Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü'nün E-98509227-622.02-512776 sayılı görüşünde;

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada 130, 131 ve 137 nolu parsel nolu taşınmazlar için imar plan tadilatı gerekçesiyle Bölge Müdürlüğümüzden kurum görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlarla ilgili, işletme hakkını elinde bulunduran dağıtım şirketi UEDAŞ'ın görüş yazısı ekte iletilmiştir.

Ekte yer alan Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşünde;

Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi 179 ada 130 ve 131 no'lu parsel üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğ_i 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak 1/5000 Ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 Ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı verilmesinde Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. (Ek 17).

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-45099500-235.06.01-8231936sayılı ve 22.12.2022 tarihli kurum görüşünde;

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanununun Geçici 6. Maddesine göre: "19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denilmektedir. Bu bağlamda; belirtilen taşınmazlar için Kanun öcesi onaylanan plan bulunduğu Kurumumuzca yapılacak işlem yoktur (Ek 18).

5 SENTEZ

Plan değişikliğine konu alanlar; Balıkesir ili, Ayvalık İlçesine bağlı Küçükköy Mahallesi idari sınırları içerisinde yer almaktadır. 179 ada 130, 131 ve 137 numaralı parsellerin içerisinde bulunduğu plan değişikliği alanı Ayvalık ilçe merkezinin güneyinde bulunmaktadır. Söz konusu parseller Hazine mülkiyetindedir.

Planlama alanı iki parçadan oluşmaktadır. Bir kısmı Sarımsaklı kapalı pazar alanının doğusunda yer alırken diğer kısım ise pazarın kuzeybatısında kalmaktadır.

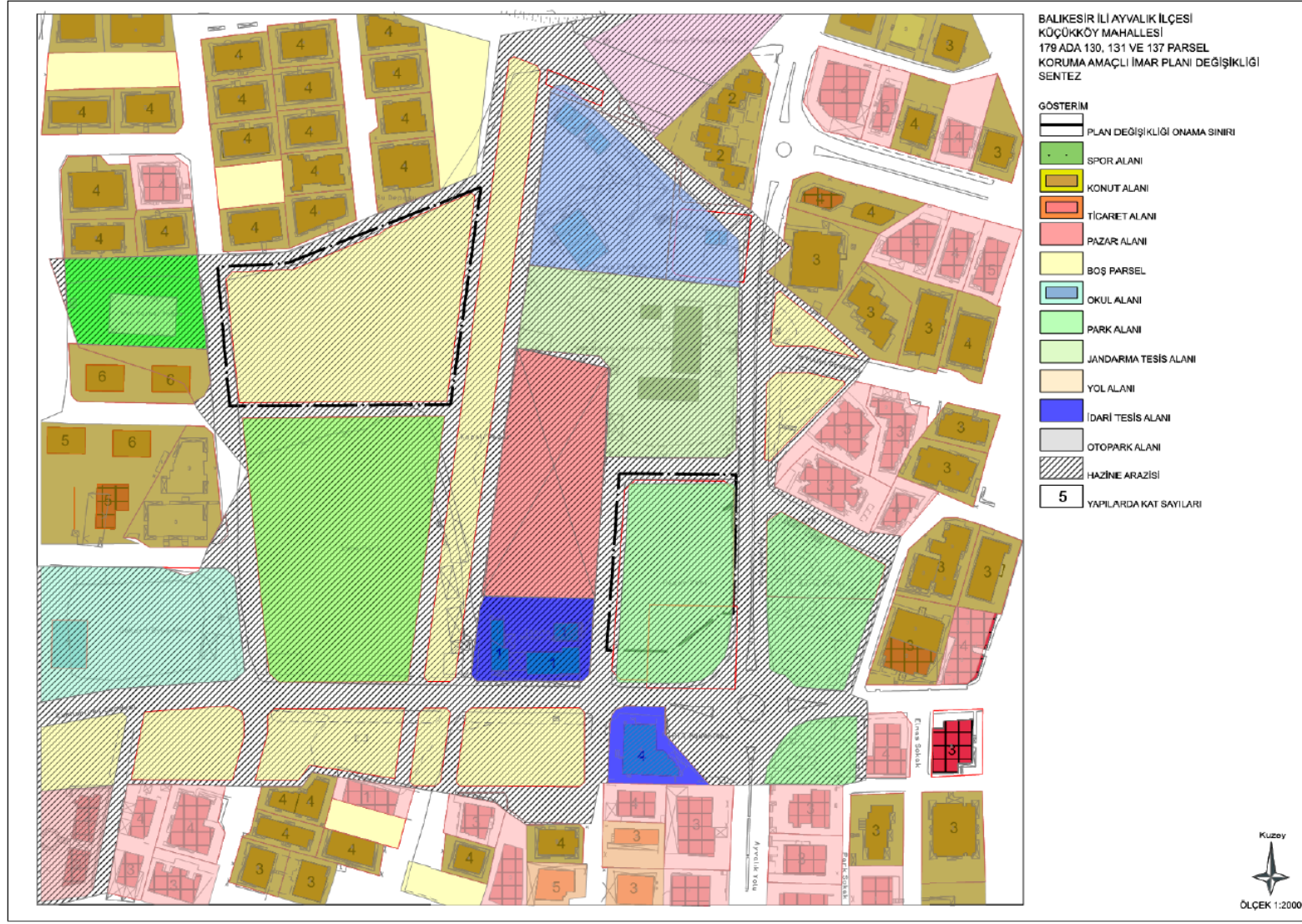
Batıdaki alan 179 ada 137 parseli kapsamakta olup, güncel durumda kullanılmamakta, kentsel boşluk görünümündedir. Boş alanların bir kısmı araç park yeri olarak kullanılmaktadır. Bu alanın kuzeyi ve batısı konut alanlarıyla çevrili olup, güneyinde lunapark alanı, doğusunda ise Sarımsaklı kapalı pazar alanı ile Yunus Emre Cami bulunmaktadır. Doğudaki alan ise 179 ada 130 ve 131 parselleri barındırmakta ve güncel durumda park - meydan olarak düzenlenmiş durumdadır. Bu alan güneyde Cumhuriyet Caddesi, doğuda ise Mareşal Fevzi Çakmak Bulvarı ile sınırlanmaktadır.

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı oluru ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. Plan değişikliğine konu 179 ada 130, 131 ve 137 numaralı parseller de Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Alan sınırları içerisinde eğim %10'un altındadır. Plan değişikliğine konu alanların yerleşime durumu incelendiğinde "*Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar*" olarak belirlendiği görülmektedir.

Söz konusu parselin bulunduğu bölgedeki cadde ve sokaklardan içmesuyu ve kanalizasyon hattı geçmekte olup, bölgede yeraltı suyu problemi bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu olan alanda arazide yapılan tespitler, alınan kurum görüşleri ve elde edilen diğer veriler bir araya getirilerek sentez paftası oluşturulmuştur (bkz. Sentez Haritası).

Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 22. Sentez

6 PLAN TEKLİFİ

6.1 Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama alanındaki onaylı imar planına bakıldığında alanın nüfusuna yönelik altyapı ihtiyaçları için belirlenen kullanım kararlarının günümüz ihtiyaçlarını karşılayamayacak duruma geldiği görülmektedir. Ayrıca Sarımsaklı sahilinde yer alan ve ihtiyaca cevap veremeyen transfer merkezinin taşınması için BASKİ çalışmalarına başlamış olup bu çalışmalar kapsamında transfer merkezine ihtiyaç olduğu bildirilmiştir.

Plan değişikliği teklifinin amacı, Küçükköy'de planlama alanını kapsayan bölgenin atıksu altyapısının güçlendirilmesi için ihtiyaç duyulan tesislere alan sağlanmasıdır.

Sarımsaklı sahil bölgesinde yer alan ve mevcut ihtiyaçları karşılayamayan atıksu transfer merkezinin taşınması kapsamında ele alınan plan değişikliği çalışması kapsamında, BASKİ tarafından iletilen talep doğrultusunda atıksu transfer merkezi için BASKİ tarafından seçilen 179 ada 137 parselin bir kısmı hazırlanan değişiklik ile Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenmiştir.

Yürürlükteki planda park alanı olan 179 Ada 137 parselin bir kısmı atıksu transfer merkezi yapılmak üzere Teknik Altyapı Alanı olarak planlanırken, yürürlükteki planda 179 Ada 130 ve 131 parsellerde kalan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanın bir kısmı da park alanı olarak planlanmıştır.

6.2 Mevcut Plan ve Teklif Plan Kararlarının Karşılaştırılması

Bu çalışmanın konusu olan planlama alanı iki parçadan oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanların mevcut plandaki kullanım kararları aşağıdaki görselde aktarılmıştır.

Plan kararlarında yapılan değişikliklerin sonucunda mevcut plan ile bu çalışma kapsamında yapılan plan değişikliği önerisinde alan kullanımlarının dağılımı aşağıdaki tabloda aktarılmıştır. Buna göre, plan değişikliği konusu olan alanda, Teknik Altyapı alanları 2465 metrekare artarken, Belediye Hizmet Alanları 2564 metrekare azalmıştır. Park alanları 5947 m² iken 6528 m² büyüklüğe ulaşmıştır. Otopark alanları ise mevcut plandaki büyüklüğü ile korunmuştur.

Tablo 34.Mevcut Plan Alan Dağılımı ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımı

KULLANIM	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ORAN	ALAN	ORAN	ALAN
PARK	55.19	5947	60.58	6528
BELEDİYE HİZMET ALANI	32.20	3470	8.41	906
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.00	0	22.88	2465
OTOPAR	5.33	574	5.35	576
YOLLAR	7.28	784	2.78	300

Bu çalışma kapsamında yapılan plan değişikliği ile birlikte plan notlarına beş hüküm eklenmiştir.

- 1 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün E-32828584-622.02-2681003 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 2 Enerji Nakil hattının geçtiği alanlarda; Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilen hükümlerine uyulması zorunludur.
- 3 10.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Toplam 3125.83 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

EKLER

- Ek 1 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
- Ek 2 T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- Ek 3 Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
- Ek 4 Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
- Ek 5 Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü
- Ek 6 Balıkesir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- Ek 7 Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
- Ek 8 T.C. Balıkesir Valiliği Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü
- Ek 9 BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
- Ek 10 Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü
- Ek 11 T.C. Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- Ek 12 Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü
- Ek 13 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
- Ek 14 Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü
- Ek 15 TCDD Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü
- Ek 16 İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı
- Ek 17 T.C Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü
- Ek 18 İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
- Ek 19. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı
- Ek 20. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı
- Ek 21. Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 22.12.2021 tarih ve 1099 sayılı kararı
- Ek 22. Tapu Kayıt Belgesi
- Ek 23. Ayvalık Belediye Başkanlığı Z-20956803-115.01.99-67645 sayı ve 06.04.2023 tarihli yazı (açılan veya devam eden herhangi bir idari ve adli dava)
- Ek 24. Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası
- Ek 25. Kısmi Yapılaşmaya İlişkin Meclis Kararı
- Ek 26. Diplomalar
- Ek 27. Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi
- Ek 28. Ticaret Sicil Gazetesi
- Ek 29. Büro Tescil Belgesi

Ek 1. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-52886439-169.99-2843360
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy
Mahallesi, 179 Ada, 130-131-137 Parseller
Hk

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Ayvalık Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.08.2022 tarihli ve 20956803-115.01.05-48960 sayılı yazısı ve ekleri.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada, 130, 131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye Hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşü istenilen ilgi yazı ve eklerinin bir örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Konunun 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce incelenmesi, 18.01.2013 gün ve 12610 sayılı Makam Oluru ile yürürlüğe giren "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Çalışmalarına ilişkin Yönergenin 4 (m) fıkrası doğrultusunda gerekli işlemlerin gerçekleştirilmesi ve hazırlanacak kurum görüşünün ilgisine iletilerek sonucundan Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

E.Gökhan BOZKURLAR
Bakan a.
Daire Başkanı

Ek: İlgi yazı ve ekleri örneği

Dağıtım:

Gereği:

BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI

KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi:

Ayvalık Belediye Başkanlığına

(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B5C2866D-69C5-4F97-BFC9-82A3BF133FC1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Cumhuriyet Bulvarı Eski Sayıştay Binası B Blok 06050 Ulus Altındağ/ANKARA

Telefon:0(312) 470 60 29 Faks:0(312) 470 65 45

<http://www.kulturvarliklari.gov.tr> kvmgmtespitplanlama@kultur.gov.tr

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hüseyin TAC

Mühendis

Telefon No:(312) 508 60 00



Ek 2. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-59672249-165.02.02-2912442
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy
Mah. 179 Ada, 130-131-137 Parseller Hak.
10.01.4018

DAĞITIM YERLERİNE

Balıkesir İli Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada 130,131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilat ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilat çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüzün bildirilmesi için alan tarafımızdan 07.09.2022 tarihinde yerinde incelenmiştir.

Yerinde yapılan inceleme sonucunda anılan alanın yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakında yer almadığı tespit edilmiştir.

Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada 130,131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilat ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilat çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüz talep edildiğinden arazide yapılan incelemede 2863 sayılı yasa ve bu yasaya bağlı mevzuatımız açısından sakınca olmadığı anlaşılmıştır.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

Salih ÇAKAN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Ayvalık Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C2F74575-C526-48F1-BFE1-3620A8E8A4ED Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Dumlupınar Mahallesi, Kız Ortaokul Sokak, No:61 10100 KARESİ/BALIKESİR Bilgi için: Şükrü AKBULUT
TEL:(266) 245 73 83 FAKS:(266) 243 17 42 KEP Adresi: balikesirkurul@hs01.kep.tr Uzman
e-posta: balikesirkurul@kultur.gov.tr İnternet Adresi: www.kultur.gov.tr
KEP Adresi : balikesirkurul@hs01.kep.tr



Ek 3. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-21924027-305.99[005]-2872959
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy
Mahallesi 179 Ada 130-131-137 Parseller
Plan Çalışması Görüş

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 22.08.2022 tarihli ve 20956803-115.01.05-48960 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde bulunan Hazine mülkiyetine ait 179 ada 130,131 ve 137 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin Teknik Altyapı Alanı yapılması amacıyla hazırlanacak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı çalışmaları kapsamında plan yapımına esas Genel Müdürlüğümüz görüşünün iletilmesi talep edilmektedir.

Plan çalışmasına konu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Emin ÖZKAN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 27BAEC36-37E5-42C8-85DC-9D1CFD7C2171

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kultur.gov.tr internet adresi : www.kultur.gov.tr

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Cem ÇINAR
Kültür ve Turizm Uzman Yrd.



Ek 4. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı :E-73431282-754-1588220
Konu :Kurum Görüşü (Balıkesir-Ayvalık)

08 Eylül 2022

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi :a) Ayvalık Belediye Başkanlığının 22.08.2022 tarihli ve E-20956803-115.01.05-48960 sayılı yazısı.
b) Lojistik Genel Müdür Yardımcılığı (Sn. M.Z.Mirvelioğlu) (İmar ve Havaalanları Mania Şubesi Müdürlüğü)'nın 24.08.2022 tarihli ve E-51291087-754-1547092 sayılı yazısı.

Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Küçükköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 179 ada 130, 131 ve 137 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde Teknik Altyapı Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1.000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı yapılmasına yönelik askeri planlar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi ilgi (a)'ya atfen ilgi (b) yazı ile talep emredilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu söz konusu planlama sahası 9 Aralık 2020 tarihli ve 3295 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen Ayvalık Stratejik Bölgesi (yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralanamayacakları bölge) içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Arz ve rica ederim.

Zafer TUZCU
Mühendis Kıdemli Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Ayvalık Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Loj.Gn.Md.lüğüne

T.C.
BALIKESİR İLİ
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
GELEN EVRAK

Tarih: 12/9/2022 No:
Sevk: İmar ve Şeh. Md.
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 140F90E7-7A14-4A4A-86EE-12F1B8DB8130

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI GÜMÜŞÇEŞME
MAH.KEPSUT CAD.NO:90 10040/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211

Bilgi için: İsmail YEŞİL
Harita Mühendisi
Telefon No:(266) 239 41 44-
159



Ek 5. Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

Sayı : E-35529254-255.01.05-5506330
Konu : İmar Planı (Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mah.
179 Ada 130-131-137 Parseller)

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 22.08.2022 tarihli ve E20956803115.01.0548960 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda bahse konu; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait 179 ada 130-131-137 parsel numaralı taşınmazların; 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanununun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkur parsellerde 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı çalışması yapılması da Kurum mevzuatımız açısından **sakınca bulunmamaktadır**.

Bilgilerinize arz ederim.

Nejdet GÜDÜL
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E4CF9C21-4C2E-40EB-AA41-12773C548740 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Gümüşçeşme Mah.Faruk Kula Cad.187/6 Bilgi için: Elvan KÖKSAL
Alteyitil / BALIKESİR Memur
Telefon No: +90266 244 53 68 Belge Geçer No: 0266 243 95 79
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr



Ek 6. Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı :33508077-252.01.03-E.2359
Konu : Ayvalık, Küçükköy, 1/5000 ölçekli
KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUIP
Revizyonu

17.01.2020

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.12.2019 tarihli ve 20956803-30306 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek, görüşe konu alanların Mülga Küçükköy Belediye meclisinin 14/10/1996 tarih ve 65 sayılı meclis kararı ile kabul edildiği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02/06/1997 gün ve 5845 sayılı kararı ile de uygun bulunduğu bahisle, görüş istenen alanları içeren CD'nin yazı ekinde olduğu belirtilerek kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde gönderilen haritada kurum görüşü istenen alanda; 1. Derece Doğal Sit Alanı, 3. Derece Doğal Sit Alanı, Kesin Koruncak Hassas Alan ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ile anıt ağaçların bulunduğu; bu sebeple bahsi geçen koruma alanları ile anıt ağaçların (koruma alanları ile birlikte) ve "Bu plan kapsamındaki doğal sit alanlarında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonu kararlarına göre uygulama yapılacaktır." , "Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonunca ilan edilen/edilecek olan sit alanları geçerlidir.", "Anıt ağaçların ve koruma alanlarının bulunduğu parsellerde yapılması planlanan her türlü uygulama için ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu görüşünün alınması gereklidir" plan notlarının plana işlenmesi,

Korunan alanlarda yapılacak her tür ve ölçekteki plan tekliflerinin onay yetkisinin Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olması sebebiyle; teklif planın Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunda görüşülebilmesi için 23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ve bu yönetmelik doğrultusunda yayımlanan 03.01.2017 tarihli ve 2017/01 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak 3 takım halinde Kurumumuza gönderilmesi, ayrıca yazı ekinde yaklaşık koordinat değerleri gönderilen anıt ağaçların kesin koordinatlarının ölçülerek koruma alanları ile birlikte plana işlenmesi, 2863

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kuva-i Milliye Mahallesi Karanfil Sokak No:1 10030 BALIKESİR
Santral : 0 266 224 47 15 Faks : 0 266 224 03 19
E-Posta : balikesir@csb.gov.tr KEP : balikesircevresehirclik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayşe KUNT
Şehir Plancısı



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 33508077-252.01.03-E.2359
Konu : Ayvalık, Küçükköy, 1/5000 ölçekli
KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUIP
Revizyonu

17.01.2020

sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 728 sayılı İlke Kararı ile 109 sayılı İlke Kararında belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

3621 sayılı Kıyı Kanununun 5.maddesinde "...Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur..." hükmü gereğince yapılmak istenen revizyon ve plan çalışması yapılmadan önce, onaylı güncel halihazır haritalar üzerinde kıyı kenar çizgisinin bulunması gerekmektedir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı başlıklı 7.maddesinin b bendinin 5.fıkrasında: " Daha evvel 1/1000 veya daha büyük ölçekli hâlihazır, kadastral, topoğrafik veya şeritvari haritalar üzerine çizilerek onanmış kıyı kenar çizgileri, 1/1000 ölçekli hâlihazır harita üzerine aktarılması istenirse, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde, alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren 1/1000 ölçekli hâlihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylatıldıktan sonra bu harita üzerine aktarılır. (Ek cümle:RG-2/4/2013-28606) İl, ilçe, belediye ve mücavir alan sınırına rastlayan alanlarda pafta bütününde aktarma şartı aranmaz. Aktarma işlemi Bakanlıkça da yapılabilir..." hükmü gereğince yapılmak istenen çalışmalar için planlama yapılacak alanlara ait güncel hâlihazır haritaların Müdürlüğümüze ya da Bakanlığımıza gönderilerek bu haritalar üzerine kıyı kenar çizgisi aktarımı ya da tespiti işlemlerinin yapılmasının sağlanması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerinize rica ederim.

Sadullah ÖZEL
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Ek : Anıt Ağaçlara İlişkin Veriler (1 sayfa)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kuva-i Milliye Mahallesi Karanfil Sokak No:1 10030 BALIKESİR
Santral : 0 266 224 47 15 Faks : 0 266 224 03 19
E-Posta : balikesir@csb.gov.tr KEP : balikesircevresehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Ayşe KUNT
Şehir Plancısı

	İL	İLÇE	MAHALLE/MEVKİİ	ADA	PARSEL	"ANIT AĞAÇ /AĞAÇ TOPLULUĞU TESCİLİNE İLİŞKİN KARAR TARİHİ VE NO"	AĞAÇ TÜRÜ	ANIT AĞAÇ KOORDİNAT BİLGİSİ
1	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	58	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475555.97 X: 4348123.76 (UTM 6 derece-ED 50)
2	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	296	64	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475544.60 X: 4348939.03 (UTM 6 derece-ED 50)
3	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	76	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 474936.60 X: 4348260.61 (UTM 6 derece-ED 50)
4	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	83	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475046.35 X: 4348410.22 (UTM 6 derece-ED 50)
5	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	296	63	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475597.03 X: 4348927.90 (UTM 6 derece-ED 50)
6	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	69	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475013.46 X: 4348206.54 (UTM 6 derece-ED 50)
7	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	296	56	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475582.15 X: 4348626.20 (UTM 6 derece-ED 50)
8	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	58	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475512.87 X: 4348091.03 (UTM 6 derece-ED 50)
9	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	69	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475034.34 X: 4348192.40 (UTM 6 derece-ED 50)
10	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	58	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475156.69 X: 4348057.54 (UTM 6 derece-ED 50)
11	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	58	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475182.79 X: 4348045.64 (UTM 6 derece-ED 50)
12	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	296	56	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475573.41 X: 4348618.76 (UTM 6 derece-ED 50)
13	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	296	62	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 475607.84 X: 4348909.05 (UTM 6 derece-ED 50)
14	Balıkesir	Ayrılık	Küçükköy/Karlıca	295	75	Balıkesir TVKKBK 24.09.2019/778	Zeytin	Y: 474975.78 X: 4348241.72 (UTM 6 derece-ED 50)

Ek 7. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 46262231-115.01.06-E.29246

20/12/2019

Konu : 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli
UİP Revizyonu Görüşü

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 04.10.2019 tarihli ve 20956803-115.01.05-E.23221 sayılı yazınız.
b) 24.10.2019 tarihli ve 46262231-115.01.99-E.19316 sayılı yazımız.
c) 20.11.2019 tarihli ve 20956803-115.01.06-E.27733 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile; Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesinde hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

İlgi (b) yazınız ile; bahse konu talebinize yönelik tespit edilmiş olan eksikliklerin tamamlanması ve düzenlenmesi sonucunda kurum görüşümüz oluşturulabileceği, eksiklikler tamamlanana ve nihai görüşümüz oluşturulana kadar kurum görüşümüzün olumsuz olduğu tarafınıza bildirilmiştir.

İlgi (c) yazıda; kullanılan halihazır haritaların 19.07.2013 tarihli İller Bankası onaylı olduğu belirtilmiştir. Ancak ilgi (b) yazımızda daha önce belirttiğimiz gibi Küçükköy Mahallesi'nin 06.09.2018 tarihli Balıkesir Büyükşehir Belediyesince onaylı halihazır haritaları bulunmaktadır ve kullanılan halihazır haritalar güncel değildir. Ayrıca ilgi (c) yazı ile tarafımıza iletilmiş olan 14.10.1996 tarih ve 65 sayılı Meclis Kararının ve 02.06.1997 tarih ve 5845 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararının eklerinin tarafımıza gönderilmediği, halihazır haritalara işlendiği belirtilen kıyı kenar çizgisinin ise de tarafımıza CD ortamında iletilen halihazırda işlenmiş ise okunmadığı ve lejanda eklenmediği tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara ek olarak ilgi (b) yazımızdaki tüm hususlar geçerliliğini korumaktadır. Tespit edilen eksiklikler tamamlanana ve nihai görüşümüz oluşturulana kadar kurum görüşümüz olumsuzdur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Koray KARABULUT
Belediye Başkanı a.
Daire Başkanı V.

Ek 8. Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BALIKESİR
ÇEVRE SAĞLIĞI BİRİMİ
17/10/2019 17:52 - 60206642 - 045.99 - E.1533



Sayı : 60206642-045.99
Konu : 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı
Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Revizyonu



AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi:04.10.2019 tarih ve 20956803-115.01.05-E.23221 sayılı yazınız.

İlimiz Ayvalık İlçesi Küçükköy Mahallesinde hazırlanacak olan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı revizyonu, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmaları kapsamında imar planı çalışmalarına esas olmak üzere kurumumuzun görüşü talep edilmektedir.

Planlama yapılacak tüm bölgelerde yapılacak olan imar planlamaları 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun; 10. Bab "Mezarlıklar, Ölülerin Defni, Mezardan Çıkarılması ve Nakli" başlığı altındaki maddelerine, 11. Bab "Şehir ve Kasabalar Hıfzıssıhhası" başlığı altındaki Birinci Fasil, "İçilecek ve Kullanılacak Sular" kısmındaki maddelerine, İkinci Fasil "Mecralar ve müzahrefat imhası" kısmındaki maddelerine, Üçüncü Fasil "Meskenler" kısmındaki tüm maddelerine uygun olmalıdır. Bütün planlama alanları içerisinde içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak suyun "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanmalıdır.

İmar planları hazırlanacak bölge içinde İçme ve Kullanma Suyu olarak faydalanılan su kaynağı bulunması halinde; 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 11. Bap 238. maddesi gereği "Himaye mntakası olmak üzere menbalar etrafında tayin ve tahdit edilen arazi belediye mntakası haricinde de olsa belediye tarafından Belediye İstimlak Kanununa tevfiikan istimlak mecburi olup bu arazinin mesken yapılmak, ekilmek ve sair her hangi hususlar için istimali memnudur" hükmüne uyulmalıdır.

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 İnşaa ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Söz konusu bölgede, çevre düzeni, toplum sağlığı ve kültür varlıklarının korunması için; olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirlenici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisihhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmemelidir.

Evsel sıvı atıkların bertarafında nüfusu kaldıracak kanalizasyon sistemi korunmalı ve özellikle yaz aylarında artan nüfusun ihtiyacı karşılayacak şekilde revize edilmeli ve

Balıkesir Çevre ve Çalışan Sağlığı Şube Müdürlüğü
Telefon: 0 (266)2446799 Faks No: (0266) 241 12 67
e-Posta: ilker.gunduz@saglik.gov.tr İnternet Adresi:
http://www.balikesir.hsm.saglik.gov.tr

Evrağın elektronik imzalı suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden f9f4ae96-4f93-4bf6-b6b9-de1784490b4e kodu ile erişebilirsiniz.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için: İLKER GÜNDÜZ
SAĞLIK MEMURU
Telefon No: (0266) 243 03 69

Güvenli Elektronik İmza ile Ayrımdır
22.10.2019
İlker GÜNDÜZ
Hemşire

kullanılmalı, kanalizasyon sistemi kurulamayan yerlerde ise mevzuatla belirlenen başka da hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Lâğım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır. Kurulacak/korunacak kanalizasyon sistemleri fert, toplum ve çevre sağlığını tehdit etmemeli, içme ve kullanma suyu tesisatı ile birbirini etkilemeyecek şekilde planlanmalı ve ilgili yönetmelik hükümleri dikkate alınmalıdır. Evsel katı atıkların toplanması ve bertarafı kolay sağlanmalıdır.

Bu plan ve projeler, yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün unumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımalı ve imar planı ana kararlarını bozmamalı sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamalıdır. Müdürlüğümüz mevzuatı açısından yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde bahsedilen tüm imar planlarının yapılmasında/revizyonunda sakınca oluşturmazacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

e-İmzalıdır.
Dr. Fevzi YAVUZYILMAZ
İl Sağlık Müdürü

Ek 9. BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-622.02 - E.2612745
Konu : Görüş ve Teklifler

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Ayvalık Belediye Başkanlığının 01/09/2022 Tarih ve 49631 Sayılı Yazısı

İlgi yazı ile Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Küçükköy Mahallesi 179 ada 130, 131 ve 137 numaralı parsellerde 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı yapılmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmza]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmza]
Fatih SEL
Daire Başkanı

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok
06800, Bilkent/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Şule KARATATAR ÇİÇEK
Başmühendis
Telefon : (312) 297 3123
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genel mudurluk@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1

Ek 10. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-32828584-622.02-2681003
Konu : Balıkesir Ayvalık Küçükköy 179 Ada,
130-131-137 Parseller Hk

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.08.2022 tarihli ve 20956803-115.01.05-48960 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Balıkesir ili, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi 179 ada, 130,131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye Hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı çalışmalarını kapsamında plan yapımına esas kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

- Belirlenen alanın, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde yada su toplama havzasında **bulunmadığı tespit edilmiştir.**
- Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı **Dere Yatakları ve Taşkınlar** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı **Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı** konulu (Mülga) **Başbakanlık Genelgesi**, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği** ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve **2012/1 nolu Valilik kararı** hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı **Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında**; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca taşınmazların bulunduğu bölgede belirgin bir dere yatağı oluşmamış olmakla birlikte taşınmazlar bölgesine düşecek yağmursularının kapalı havza niteliğindeki bir göleteye boşalabilecek topoğrafyaya sahip olması ve bu bölgede zemin kotlarının düşük olması nedeniyle yağmursuyu drenaj problemlerinin yaşanabileceğinin göz önünde bulundurularak su basman kotlarının tayin edilmesi gerekmektedir.
- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0C89FC0C-7F2B-40E4-B443-9799FE0F6150 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres : DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Atatürk Mahallesi Bandırma Caddesi No:55/8 Bilgi için:Burcu GÜNAL
Karesi/BALIKESİR Mühendis
Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks) : (266) 243 81 24
Kep Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr



- ç) Belirlenen alan YAS Kapalı Alanda (derin kuyu taleplerine izin verilmeyen alan) kalmaktadır. 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine ve **Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik** hükümlerine uyulmalıdır.
- d) Belirlenen alanda **sondaj yapılırsa halinde**, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, prosete bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı **Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun**, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği**, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik** ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ** hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- e) Belirlenen alanda çalışan kişilerden yada yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği** hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarj gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde **yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlenmesi önlenmelidir.**
- f) Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafımızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanılması durumunda Kurulumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.
- Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararını alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.
- Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planlama yapılmasında Kurulumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.
- Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Abdulkadir YILMAZ
Bölge Müdürü V.

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0C89FC0C-7F2E-40E4-E443-9799FEDF6130 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-e-bys>
Adres : D Sİ 25. Bölge Müdürü Atanlık Mahallesi Bandırma Caddesi No:55/8 Karesi/BALIKESİR Bilgi için: Burcu GÜNAL Mühendis
Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks) : (266) 243 81 24
Kep Adresi : dsi.gukmud@ts01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsi.gukmud@ts01.kep.tr

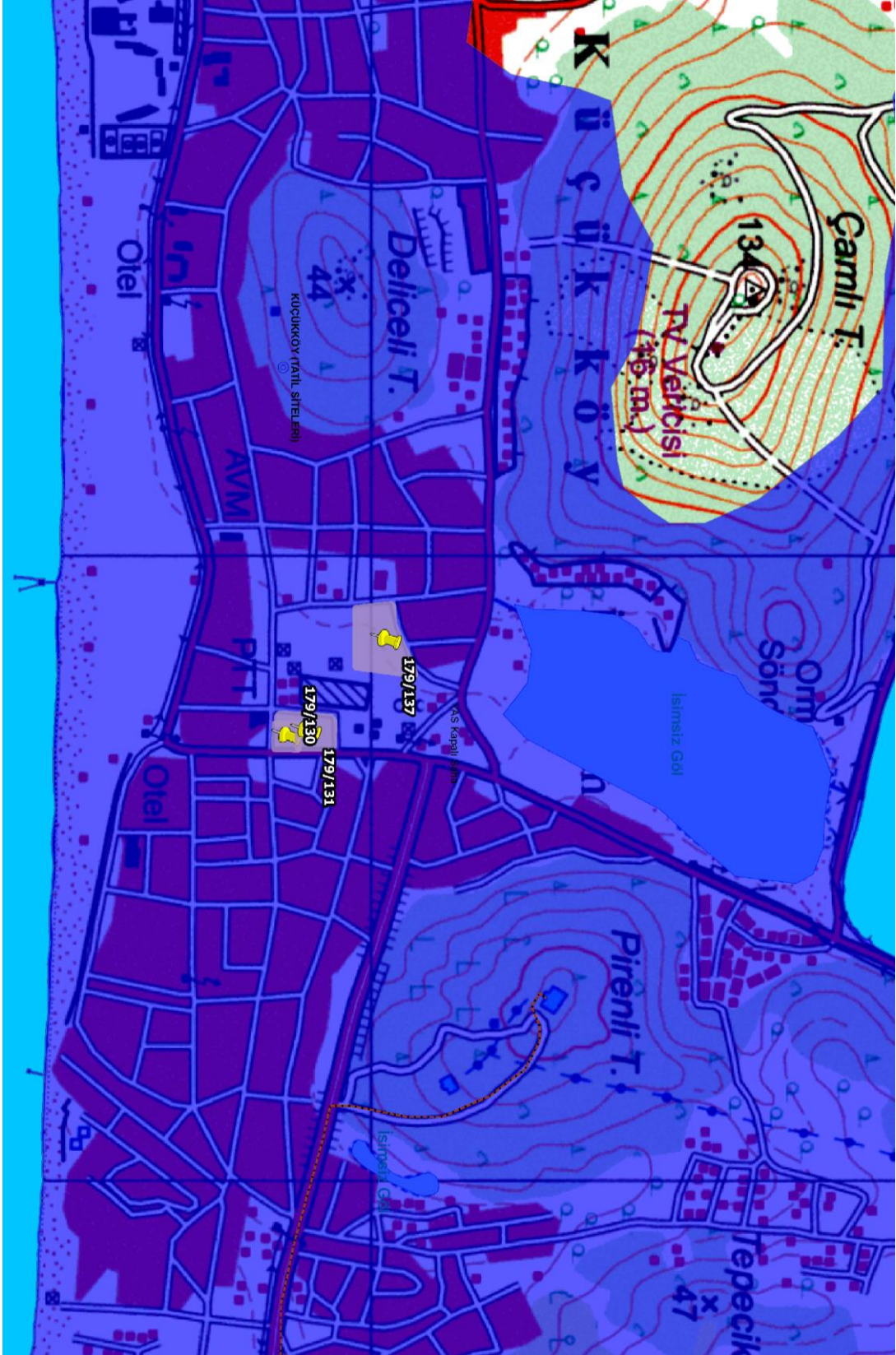
Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

- 1 - Kroki (1 Sayfa)
- 2 - uydu
- 3 - uydu
- 4 - uydu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0C89FC0C-7F2B-40E4-B443-9799FEDF6130 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres : DSI 25. Bölge Müdürlüğü Atatürk Mahallesi Bandırma Caddesi No:558 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Karesi/BALIKESİR Mühendis
Telefon: (266) 241 72 10 Belgegeçer (Faks) : (266) 243 81 24
Kep Adresi : dsigukmud@ks01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsigukmud@ks01.kep.tr

3/3



Ek 11. Balıkesir Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

ESM

Sayı : 10317511-754-E.20820114
Konu : 1/5000 Nazım İmar Planı ve
1/1000 Uygulama İmar Planı
Kurum Görüşü

23.10.2019

TARANDI

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

BALIKESİR İLİ
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
GELECEK YAZAK
Tarih: 30.10.2019
Sevk: İmar ve Şeh. Md. U.

- İlgi : a) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 21/10/2019 tarih ve 20561191 sayılı yazısı.
b) 04/10/2019 tarih ve 23221 sayılı yazınız.

İlimiz Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında plan yapımına esas kurum görüştüğümüz ilgi(b) yazı ile istenmiş olup, konu ile ilgili Bakanlığımıza görüş sorulmuştur.

Bakanlığımız ilgi(a) yazılarında; "...Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hatı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

-İmar Kanunu'nun 15.maddesine

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına

Kasaplar Mah.Eski Sındırgı Cad.No:1-10100 Balıkesir
Elektronik Ağ: <http://balikesir.meb.gov.tr>
e-posta: insaatemlak10@meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: V.AKSOY Mimar
Tel: (0 266) 277 10 53
Faks: (0 266) 277 10 66

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 9c84-fd70-3cad-ae7-4a8e kodu ile teyit edilebilir.

Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları

-İmar Kanunu'nun 18.maddesine

"Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmalarını sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkrası eklenmiştir.

Yapılacak İmar Planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği..." bildirilmiştir.

Ayrıca imar planının onanması halinde bir suretinin sayısal ortamda Bakanlığımıza iletilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi arz ederim.

Yakup YILDIZ

Vali a.

İl Millî Eğitim Müdürü

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.
Zekariya YALIN
Memur

Ek 12. Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-25766643-754-6947591
Konu : Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy
mah. 179 ada 130,131 ve 137 no'lu
taşınmazlar hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Ayvalık Belediye Başkanlığı 22.08.2022 tarih ve 48960 sayılı yazısı.
b) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (Doğa Koruma Daire Başkanlığı)'nın
01.09.2022 tarihli ve E-62865314-754-6807131 sayılı yazısı.

İlgi kayıtlı a) yazıda Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi Küçükköy mahallesi 179 ada 130, 131 ve 137 no'lu parsellerde planlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı çalışmalarına dair kurum görüşümüz talep edilmektedir. Genel Müdürlüğümüzün ilgi b) yazısı ile de *bahse konu sahada tescilli bir korunan alanımızın bulunmadığı* belirtilerek gerekli incelemenin yapılarak Bölge Müdürlüğümüz görüşünün ilgili kuruma bildirilmesi talimatlanmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazların, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı; alanların 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalmadığı, Balıkesir İli Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı, anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; söz konusu saha üzerinde yapılacak çalışmalar esnasında ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla söz konusu taşınmazlarda belirtilen planlamanın yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Abdulkadir İNCİ
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Ayvalık Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Balıkesir İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9F47726A-6BD7-4D6C-BAF5-4B9E46A22511

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA

Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Özgen DURSUN

Mühendis



Ek 13. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

02.09.2022

Sayı : 58891979-754-601338
Konu : Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy
Mahallesi İmar Planı Tadilatı Hk.

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Fevzipaşa Vehbibey Mah. Sahil Boyu Cad. No:1 Ayvalık/BALIKESİR

İlgi : 22.08.2022 tarihli ve 48960 sayılı yazımız.

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 179 ada, 130, 131 ve 137 parsel numaralı alanlarda "Teknik Altyapı Alanı" yapılması kapsamında imar planı tadilatı çalışmaları yapılacağı ilgi yazımız ile tarafımıza bildirilerek, bahse konu alana ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazımız ve eki incelenmiş olup, söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

M.Kerem YEGNİDEMİR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

BALIKESİR İLİ
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
02.09.2022
İmar

Doğrulama Kodu: 5C4DE2DD-2A70-4F62-BA7F-3617DCDEDA38
Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA
KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>

Bilgi için: Yasemin KİBAR
Geçici Personel



Ek 14. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.86141515- 755.01 / 933329
Konu : Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Küçükköy
Mahallesi Muhtelif Parseller Teknik
Altyapı Alanı İmar Planı

15.09.2022

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Fevzipaşa Vehbibey Mahallesi Sahil Boyu Caddesi No:1 Ayvalık/Balıkesir

İlgi: 22/08/2022 tarihli ve E-20956803-115.01.05-48960 sayılı yazımız.

İlgi yazıda; Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesi 179 ada, 130, 131 ve 137 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye Hazinesine ait gayrimenkul ile alakalı hazırlanacak olan; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı çalışmaları kapsamında Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiştir. Yapılan incelemelerde Küçükköy Mahallesi 179 ada, 130, 131 ve 137 parselde kayıtlı taşınmazların; Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk sahası dışında yer aldığı tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Çetin İNAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:
Ayvalık Belediye Başkanlığı

Bilgi:
Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "vmxqy8283858"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi için : Gülümser Selma KARAGÖZLER
Proje Mühendisi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Telefon : 232 4935000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : gselma.karagozler@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -



Ek 15. Devlet Demiryolları İşlemesi Genel Müdürlüğü



Yadın

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
ETÜT VE PROJE DAİRESİ BAŞKANLIĞI
HARİTA KAMULAŞTIRMA VE İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 65893435-010.06.99-E.350974
Konu : 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000
Uygulama İmar Plan Revizyonu
Görüşleri Hk.

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Fevzipaşa-Vehbibey Mah. Sahil Boyu Cad. No:1 AYVALIK/BALIKESİR /

İlgi : 04.10.2019 tarihli ve 16121618-23221 sayılı yazınız.

Küçükköy Mahallesinde hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında plan yapımına esas Teşekkül görüşümüzün sorulduğu ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Söz konusu alanda bu aşamada Teşekkülümüz tarafından yürütülen herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Burak AĞLAÇ
Daire Başkan Yardımcısı

Mesut YAMAN
Daire Başkanı

T.C.
BALIKESİR İLİ
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
CELAL DİLEKÇE
Tarih: 23.10.2019 No: 23023
Savk: *Mar*
Belediye Başkanı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

ETÜT VE PROJE DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Anafartalar Mahallesi Hipodrom Caddesi No:3 Altındag/ANKARA
Telefon: (312) 311 17 97 Faks: (312) 310 97 84 e-posta: etutharita@tcdd.gov.tr

Bilgi için: Gizem YEŞİLÇİMEN
Mühendis
Telefon No: (312) 309 05 15-5063

Ek 16. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Jandarma Genel Komutanlığı

Sayı : E-89068185-951.4.07-9114741
Konu : İmar Planı Çalışmaları (Balıkesir-Ayvalık)

21 Mart 2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Balıkesir İl J.K.lığının 14 Mart 2022 tarihli ve Sayı:E-20369931-270.03.99-8966905 /Asyş.Şb.Hrk.Eğt.Ks. sayılı yazısı.
b) J.Gn.K.lığının 15 Mart 2022 tarihli ve Sayı:E-99268677-951.4.07-9031692/Tşk. ve Kdr. D.Pl. ve Koor.Şb. sayılı yazısı.

1. Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait, 179 ada, 130, 131 ve 137 parsel numaralı taşınmazlara yönelik koruma amaçlı imar planı tadilatı çalışmaları hakkında ilgi (a) ile kurum görüşü istendiği belirtilerek, konunun J.Gn.K.lığına tahsisli taşınmazlar ve ileriye yönelik plan/projeler açısından incelenerek görüş bildirilmesi ilgi (b) ile talep edilmiştir.

2. Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, Ek'te sunulan hava fotoğrafında da belirtildiği üzere bahse konu imar planı çalışması yapılacak taşınmazların J.Gn.K.lığına tahsisi bulunmadığı, ancak mülkiyeti Hazineye ait, İçişleri Bakanlığı (J.Gn.K.lığı) adına tahsisli, Küçükköy J.Krk.K.lığının konumlu bulunduğu, 179 ada, 134 parsel numaralı taşınmazın imar planında "Askeri Alan" plan notlarında ise "Jandarma Hizmet ve Konut Alanı" olarak planlanması halinde talebin uygun değerlendirilebileceğini arz ve rica ederim.

Turgut ÖĞRETMEN
J.İs.Alb.
Komutan a.
İs.İnş.D.Şşk.

Ek: Hava Fotoğrafı (1 Sayfa)

Dağıtım :
Gereği :
Asyş.Şşk.lığına

Bilgi :
Balıkesir İl J.K.lığına
Etüt Prj.Şb.Md.lüğüne

Ek 17. T.C Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ
19. Bölge Müdürlüğü



T.C
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa)



Sayı : E-98509227-622.02-512776
Konu : Küçükköy Mahallesi, 179 Ada 130, 131 ve
137 Nolu Parseller Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 18.10.2022 tarih, 53685 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 ada 130, 131 ve 137 nolu parsel nolu taşınmazlar için imar plan tadilatı gerekçesiyle Bölge Müdürlüğümüzden kurum görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlarla ilgili, işletme hakkını elinde bulunduran dağıtım şirketi UEDAŞ'ın görüş yazısı ekte iletilmiştir.

Gereğini arz ederiz.

Umut TUNCEL
Müdür

Ahmet MÜDÜK
Bölge Müdürü

Ek: UEDAŞ Cevap Yazısı (4 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Ayvalık Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Sayın Songül ZİK

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3BB07EBC-F794-4274-9AAD-E6427CA1DC2A
Fethiye Mah. Ünal Sok. No:7 16210 Nilüfer /BURSA
2242717235
2242717235
KEP Adresi : tedas@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>

Bilgi için: Onur ÇAYLAK
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Telefon No: (224) 271 72 34-
36525



UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Sayı : 00002020-
Konu : İmar Planı Değişikliği Kurum Görüşü.

TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa)

İlgi : Küçükköy Mahallesi 179 Ada, 130-131-137 Parseller Koruma Amaçlı İmar Plan Değişikliği hk.

İlgi yazı ile Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi 179 ada 130,131 ve 137 no'lu mülkiyeti maliye hazinesine ait parseller üzerine **1/5000 Ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 Ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı** hazırlanmasına yönelik Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi 179 ada 130 ve 131 no'lu parsel üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak **1/5000 Ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 Ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı** verilmesinde Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Atakan ALKAN
Edremit Proje Tesis Ekip Lideri

e-imzalıdır

Yasin ASLAN
Edremit İşletme Müdürü

e-imzalıdır

EKLER :

- 1- E.K.A.T. YÖNETMELİĞİ
- 2- CBS Görüntüsü

Ek 18. Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45099500-235.06.01-8231936

Konu : İmar Plan Değişikliği hk.

AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 12.12.2022 tarih ve 20956803-115.01.05-E.58007 sayılı yazınız.

İlgi yazımızla Küçükköy Mahallesi 179 ada 130,131 ve 137 nolu parseller için 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Tadilatı yapılacağı ve belirtilen alanın Mülga Ayvalık Belediyesi Meclisinin 14.10.1996 tarih ve 65 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.1996 tarih ve 5845 sayılı karar ile uygun bulunduğu belirtilmiştir. Bu bağlamda; yapılacak plan çalışmaları için Kurumumuz görüşü sorulmuştur.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun geçici 6'ncı maddesinde "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denilmektedir. Bu bağlamda; belirtilen taşınmazlar için Kanun öcesi onaylanan plan bulunduğundan Kurumumuzca yapılacak işlem yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Zafer BOZGÜL
İl Müdürü a.
İl Müdürü Yardımcısı V.



Bu evrakın 5078 sayılı Kanun Geçirince E-İMZA ile taszalandığı tespit olmuştur. 1 / 80
Ade Sayısı: 22-12-2022
Durum: Mühendis
Lisans: Mühendis
Evrak ve Tebligat Memuru

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8CD25071-DDBA-4F58-B588-E9EB04924D2A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Paşaalı Mh. Gaffar Okan Cd. Karesi /Balıkesir

Bilgi için: Gökhan ÇITAK

Tel: (0266) 246 26 70 Faks: (0266) 246 26 74

Mühendis

E-Posta: balikesir@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Telefon No: (266) 246 26 70

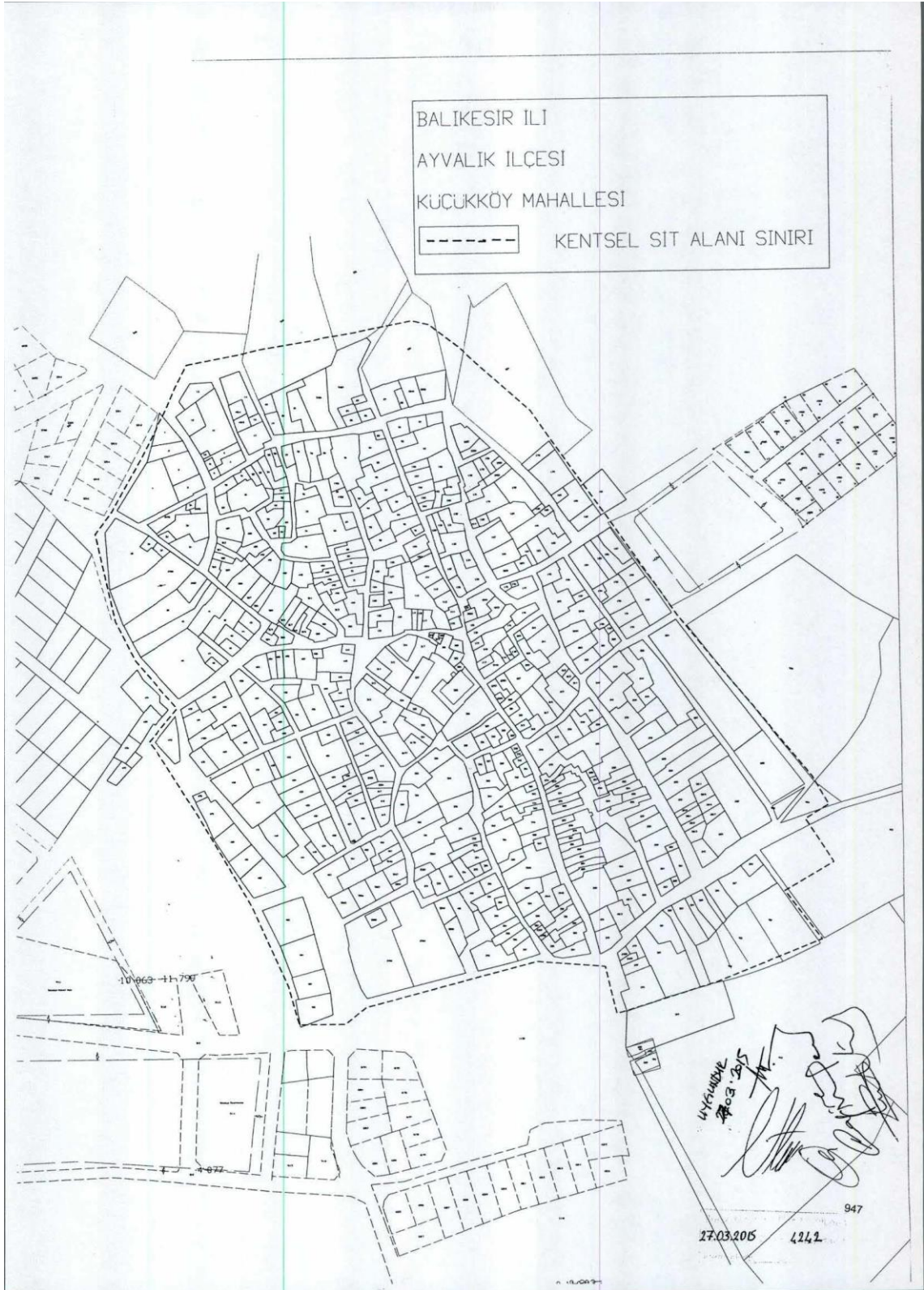
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



Ek 19. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

T.C. KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu		10.01.10
KARAR		
Toplantı Tarihi ve No	: 27.03.2015/ 193	Toplantı Yeri
Karar Tarihi ve No	: 27.03.2015/4242	BURSA
-1-		
<p>Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde, Kentsel Sit Alanında kalan, Küçükköy Yerleşimine ilişkin 1/1000 Koruma Amaçlı İmar Planının iletildiği mülga Küçükköy Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 24.12.2013 tarih ve 44915550-310.1.4.1-2841 sayılı yazısı, konuya ilişkin uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi,</p> <p>Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde, Kentsel Sit Alanında kalan, Küçükköy Yerleşimine ilişkin hazırlanan 1/1000 Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Kentsel Sit Sınırı irdelenmesi ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının tespiti çalışması neticesinde,</p>		
<p>1- Ekli kadastral paftada sınırları belirlenen Kentsel Sit Alanı ile sit sınırı köşe koordinatları listesinin uygun olduğuna,</p> <p>2- Ekli listede belirtilen 69 adet sivil mimarlık örneği yapının; Küçükköy Yerleşimi'ne ait geleneksel mimariye ait karakteristik yapılarından olduğundan 2863 sayılı Yasanın 7. Maddesi gereğince "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilmelerine, KTVKTK'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı İlke Kararı kapsamında koruma gruplarının "2.grup kültür varlığı" olarak belirlenmesine, tapunun beyanlar hanesine "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" ve "koruma grubu" şerhlerinin konularak Müdürlüğümüze bilgi verilmesine, ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,</p> <p>3- 12 adet çeşmenin "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" "Anıt Eser" olarak tescil edilmelerine, koruma gruplarının 1. grup yapı olarak belirlenmesine,</p> <p>4- Plan raporunda belirtilen Kentsel sit sınırının dışında Küçükköy'ün güneydoğusunda yer alan şapel kalıntısının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tesciline esas tespit çalışmasının ilgili Müze Müdürlüğünce hazırlanarak bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesine,</p> <p>5- Kurulumuzun 04.05.1997 tarih ve 5839 sayılı Kararıyla tespit edilen kentsel sit alanı ile ekli krokide belirlenen kentsel sit arasında kalan alanın "Kentsel Sit Etkileşim Geçiş Alanı" olarak Koruma amaçlı İmar Planında belirlenmesine,</p> <p>6- Kurulumuzca tescil edilen "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" sivil mimarlık ve anıt eser yapılar ile "Kentsel Sit Alanı" ve çevresinde belirlenen "Kentsel Sit Etkileşim Alanı" esas alınarak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planının plan hükümleri ile birlikte değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.</p>		
BAŞKAN Doç.Dr. Murat TAŞ (imza)		BAŞKAN YRD. Doç.Dr. Bülent Nuri KILAVUZ (imza)
ÜYE Doç.Dr. Ahmet Oğuz ALP (imza)		ÜYE Yrd.Doç.Dr.Nazire DİKER (imza)
ÜYE Yrd.Doç.Dr.Mevlûde KAPTI (Bulunmadı)		ÜYE İşıl Zeliha GENÇOĞLU (imza)
ÜYE Balıkesir Büyükşehir Belediye Temsilcisi Koray KARABULUT (imza)		ÜYE Ayvalık Belediye Temsilcisi Nezihe TOPLU (imza)

Ayvalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ
KENTSEL SİT ALANI SINIRI


NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	473333.985	4350562.362	X1	473331.308	4350600.285
X2	473325.821	4350512.182	X3	473320.959	4350618.989
X4	473316.095	4350590.951	X5	473302.162	4350544.245
X6	473257.446	4350485.133	X7	473235.232	4350726.156
X8	473199.184	4350467.305	X9	473191.579	4350465.181
X10	473191.043	4350791.285	X11	473184.768	4350496.287
X12	473153.223	4350845.351	X13	473142.396	4350861.329
X14	473140.508	4350500.113	X15	473109.109	4350891.287
X16	473096.937	4350902.780	X17	473077.339	4350917.983
X18	473065.975	4350920.761	X19	473048.903	4350917.579
X20	473037.387	4350915.508	X21	473028.801	4350913.639
X22	473028.268	4350471.435	X23	473014.529	4350460.458
X24	473008.446	4350910.508	X25	473001.344	4350908.790
X26	472984.578	4350460.458	X27	472978.082	4350485.363
X28	472965.996	4350903.204	X29	472955.468	4350538.161
X30	472953.602	4350900.237	X31	472921.548	4350598.432
X32	472919.651	4350894.040	X33	472911.616	4350878.752
X34	472909.147	4350669.376	X35	472905.655	4350865.099
X36	472895.389	4350641.360	X37	472890.684	4350647.600
X38	472890.691	4350647.542	X39	472889.669	4350834.405
X40	472883.023	4350701.088	X41	472876.172	4350810.838
X42	472870.677	4350726.691	X43	472869.507	4350798.953
X44	472858.720	4350784.396			

ITRF96 3 Derece Dilim No:27

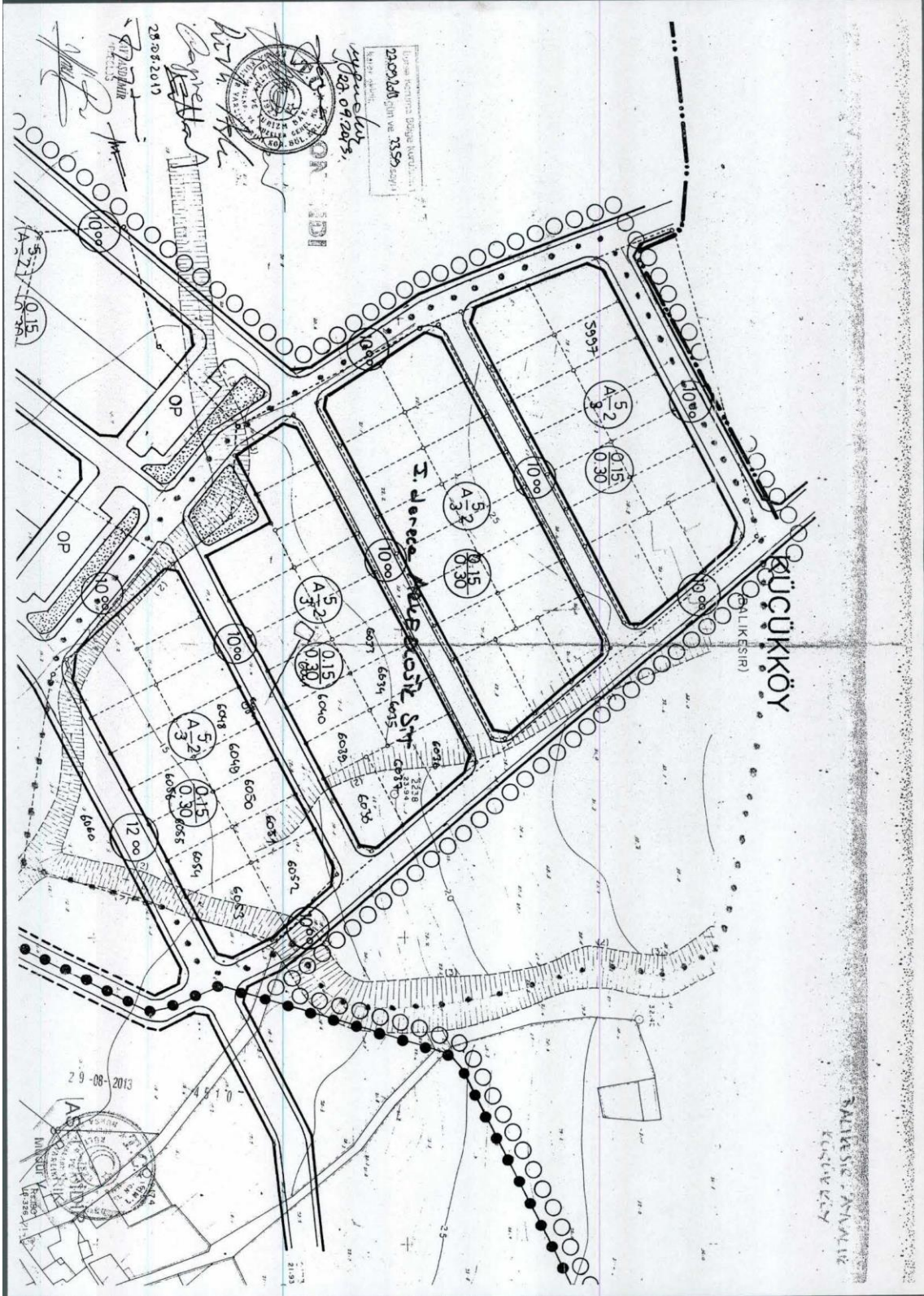
Bursa Koruma Bölge Kurulunun
27.03.2015 tarih ve 4242 sayılı
kararı ile



Ek 20. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

T.C. KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu		
KARAR		
Toplantı Tarihi ve No : 27.09.2013/112		Toplantı Yeri
Karar Tarihi ve No : 27.09.2013/2359		BURSA
<p>Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy beldesi köy civarı mevkiindeki derecesiz arkeolojik sit alanının derecesinin belirlenerek sınırlarının kesinleştirilmesine ilişkin olarak Kurulumuzun 24.03.2012/618 sayılı kararı gereğince gerçekleştirilen, alandaki kalıntıların dağılımı gösteren aplikasyon çalışmasının sonuçlarının değerlendirilmesine ilişkin Küçükköy Belediye Başkanlığı'nın 22.08.2012 gün ve 1137 ve 29.05.2013 gün ve 1008 sayılı yazıları ile Müdürlüğün 29.08.2013 gün ve 4510 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;</p> <p>Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy beldesi köy civarı mevkiindeki derecesiz arkeolojik sit alanının derecesinin belirlenerek sınırlarının kesinleştirilmesine ilişkin olarak Kurulumuzun 24.03.2012/618 sayılı kararı gereğince gerçekleştirilen, alandaki kalıntıların dağılımı gösteren aplikasyon çalışması sonucunda 1/1000 ölçekli paftada önerilen şekilde sit sınırlarının yeniden belirlenmesine ve KTVKYK'nun 05.11.1999/658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak 1.derece Arkeolojik Sit olarak tesciline, alanın aynı zamanda koruma amaçlı imar planı kapsamındaki 3.derece Doğal sit alanında bulunması nedeniyle, planın 1.derece Arkeolojik Sit şartlarına göre revize edilerek Kurulumuza iletilmesine karar verildi.</p>		
BAŞKAN Halil Nur ÇAPA (imza)		BAŞKAN YRD. Doç. Dr. Murat TAŞ (imza)
ÜYE Doç. Dr. Rüstem ASLAN (imza)		ÜYE Yrd. Doç. Dr. Bülent Nuri KILAVUZ (imza)
ÜYE Yrd. Doç. Dr. Nazire DİKER (imza)	ÜYE Kazım KARABULUT (Bulunmadı)	ÜYE Işıl Zeliha GENÇOĞLU (imza)
ÜYE Küçükköy Belediye Temsilcisi (Bulunmadı)		ÜYE Balıkesir Müze Müdürü Funda ÜNAL (imza)

Ayalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Ek 21. Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 22.12.2021 tarih ve 1099 sayılı kararı



T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Toplantı Tarihi ve Nu : 22.12.2021/18 10.040
Karar Tarih ve Nu : 22.12.2021/1099 Toplantı Yeri
Konu :Diğer (Mevcut Planların Geçerlilik Durumu) (Video Konferans)

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı Makam Oluru ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen alanda bulunan, sit statüsü değişikliği öncesinde söz konusu bölgede kullanılan mülga Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğünün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı uygulama imar planlarının uygulamaya devam etmesi adına gerekli kararların alınması talebine ilişkin Ayvalık Belediye Başkanlığının 20.09.2021 tarihli ve 19416 sayılı yazısı ve ekleri ile konuya ilişkin hazırlanan 10.11.2021 tarihli inceleme raporu okundu, incelendi,

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında bulunan, sit statüsü değişikliği öncesinde söz konusu bölgede kullanılan mülga Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğünün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı uygulama imar planlarının; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde yer alan; "... 2. ve 3. Derece doğal sit alanı iken Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü kullanım alanı olarak, ilan edilen alanlarda yeni koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile yeni statüler için belirlenen ilke kararlarına aykırı olmamak şartıyla yürürlükteki koruma amaçlı imar planları geçerlidir." hükmü uyarınca yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar mevcut koruma amaçlı imar planlarının uygulamasının devam edebileceğine OY BİRLİĞİYLE karar verildi.



e-imzalıdır

BAŞKAN

Erhan PALA
Şehir Plancısı



e-imzalıdır

BAŞKAN YARDIMCISI

Özlem AKDEMİR
Hukukçu



e-imzalıdır

ÜYE

Hakan MUMCUOĞLU
Orman Mühendisi



e-imzalıdır

ÜYE

Menderes İŞÇEN
Biyolog



e-imzalıdır

ÜYE

Dr. Kamil SÖNMEZ
Peyzaj Mimarı



e-imzalıdır

ÜYE

Nihat ERSOY
Harita Mühendisi



e-imzalıdır

ÜYE

Yavuz GEYİK
İnşaat Mühendisi



e-imzalıdır

ONAY

24.12.2021

Sadullah ÖZEL

Bakan a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

ASİM UVEÇCİ
Şube Müdürü

Evrak Doğrulama Kodu: 6073d116-98a0-4a11-ada8-c34fe805346b

Ayrılık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Ek 22. Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	179/130
Taşınmaz No	90891834	AT Yüzölçüm(m2):	1500,32
İl/İlçe	BALIKESİR/AYVALIK	Bağ. Böl Nitelik:	
Kurum Adı	Ayrılık/AYVALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKKÖY M	Arsa Pay/Payda:	
Mevki:	Sarımsak	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Cilt/Sayfa No:	48/5648	Kayıt Durum:	Aktif

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. (Yabancı uyruklu-gerçek ve tüzel kişiliklerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisindedir.)		Ayrılık-30.05.2018 14:21:53-7365	-
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır		Ayrılık-22.02.2021 15:41:05-2949	-
Beyan	"tamamı" Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"		Ayrılık-4.10.2021 16:41:09-17198	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320582967	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	0	1.000/1.000	1500,32	1500,32	İlgili Kurumun Yazısı-19.11.2015 09:26:16-13827	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	179/131
Taşınmaz No	90891836	AT Yüzölçüm(m2):	3373,65
İl/İlçe	BALIKESİR/AYVALIK	Bağ. Böl Nitelik:	
Kurum Adı	Ayrılık/AYVALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKKÖY M	Arsa Pay/Payda:	
Mevki:	Sarımsaklı	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Cilt/Sayfa No:	84/9226	Kayıt Durum:	Aktif

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. (Yabancı uyruklu-gerçek ve tüzel kişiliklerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisindedir.)		Ayrılık-30.05.2018 14:21:53-7365	-
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır		Ayrılık-22.02.2021 15:41:05-2949	-
Beyan	"tamamı" Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"		Ayrılık-4.10.2021 16:41:09-17198	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320582974	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	0	1.000/1.000	3373,65	3373,65	İlgili Kurumun Yazısı-19.11.2015 09:26:16-13827	-

Ayrıalık (Balıkesir) Küçükköy Mahallesi
179 Ada 130, 131 ve 137 Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	179/137
Tasınmaz No	90891852	AT Y�z�l�m(m2):	7395,21
İl/İlçe	BALIKESİR/AYVALIK	Bağ Bol Nitelik:	
Kurum Adı	Ayrıalık/AYVALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKKÖY M	Arsa Payı/Payda:	
Mevki:	Sanımsaklı	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa
Cilt/Sayfa No:	84/9235	Kayıt Durum:	Aktif

TAşINMAZA AİT şERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ř/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINMASI 02/06/1997 GÜN VE 5845 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI KÜÇÜKKÖY BELEDİYESİNE SATILAMAZ VE BAşKA BİR MAKSATLA KULLANILAMAZ. İLERİDE İMAR PLANI DEğİşTİRİLEREK KULLANİş SEKLİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK HALE GETİRİLDİğİNDE VEYA İMAR PLANI DEğİşTİRİLMESİZİN TERK EDİLDİğİ AMAÇ DIşINDA KULLANILDIğI VEYA KULLANDIRILDIğI TAKTİRDE TEKRAR AYNI şARTLARLA VE İDARE YOLDAN HAZINEADINA TEşCİL EDİLİR. 06/05/2005 TARİH 2608 YEVMIYE		Ayrıalık-6.05.2005 00:00:00-2608	-
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Yabancı uyruklu-gerçek ve tüzel kişiklerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisinde dir.)		Ayrıalık-30.05.2018 14:21:53-7365	-
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır		Ayrıalık-22.02.2021 15:41:05-2949	-
Beyan	tamamı"Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanim Alanı"		Ayrıalık-4.10.2021 16:41:09-17198	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320583015	(SN:47) MALİYE HAZINESİ VKN:6110312806	0	1.000/1.000	7395,21	7395,21	İliğli Kurumun Yazısı-19.11.2015 09:26:16-13827	-

Mülkiyete Ait şerh Beyan İrtifak Bilgileri

ř/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINMASI 02/06/1997 GÜN VE 5845 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI KÜÇÜKKÖY BELEDİYESİNE SATILAMAZ VE BAşKA BİR MAKSATLA KULLANILAMAZ. İLERİDE İMAR PLANI DEğİşTİRİLEREK KULLANİş SEKLİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK HALE GETİRİLDİğİNDE VEYA İMAR PLANI DEğİşTİRİLMESİZİN TERK EDİLDİğİ AMAÇ DIşINDA KULLANILDIğI VEYA KULLANDIRILDIğI TAKTİRDE TEKRAR AYNI şARTLARLA VE İDARE YOLDAN HAZINEADINA TEşCİL EDİLİR. 06/05/2005 TARİH 2608 YEVMIYE		Ayrıalık-6.05.2005 00:00:00-2608	-

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN Hüseyin UZUN TARAFINDAN 22.04.2022 11:39:21 OLUşTURULMUşTUR.

Ek 23. Ayvalık Belediye Başkanlığı Z-20956803-115.01.99-67645 sayı ve 06.04.2023 tarihli yazı (açılan veya devam eden herhangi bir idari ve adli dava)



T.C.
AYVALIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : Z-20956803-115.01.99-67645
Konu : Bilgi Belge

06.04.2023

BALIKESİR ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlçemiz, Küçükköy Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı 179 ada 130, 131 ve 137 parsellerde kayıtlı taşınmazlarla ilgili olarak belediyemize açılan ve devam eden herhangi bir idari ve adli dava bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Merih ARSLAN
Belediye Başkan Vekili

Ek 24. Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	Balıkesir İli
İLÇE	Balıkesir İli Ayvalık İlçesi
BELDE	Toplam 3125.83 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu
KÖY/MAH	
MEVKİİ	(34 Adet 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita)
PAFTA	
ADA	
PARSEL	

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

Taner KISOY
Jeoloji Yük. Mühendisi

Müjdat YAMAN
Jeoloji Yük. Müh.

Pehlül ELİSİZ
Jeoloji Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Taner KISOY
Jeoloji Yük. Mühendisi

Müjdat YAMAN
Jeoloji Yük. Müh.

Selcan Hatice ÖZTÜRK
Jeojezik Y. Müh.

Resimhan YILAN
Jeoloji Yük. Mühendisi

Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi

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

05.10.2017

Cahit KOCAMAN
Yer Bilimsel Etüt Daire Başkanı

7.10.2017


A. Hakan AYBER
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY
10.10.2017

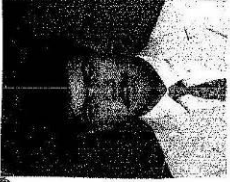

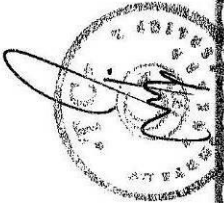
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

İçişleri Bakanlığı
Mülkiyet Genel Müdürlüğü
Şube Müdürü V.

Ek 25. Kısmi Yapılaşmaya İlişkin Meclis Kararı

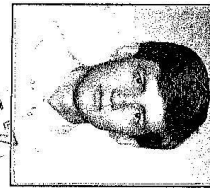
MECLİS KARAR KAĞIDI			
Karar Tarihi	06 / 07 / 19 94	Karar Numarası	16
		TOPLANTI NO:	03
Belediye Meclisini teşkil edenlerin adı ve soyadı	TOPLANTIYA GELEN ÜYELER: Belediye Başkanı Bayram Ertuğral, Aydın Sakarya, Mustafa Fikri Çalık, Saffet Birlik, Mustafa Bayri, Güner Akın, Şaban Çetin, Feriz Kılıç.		
	TOPLANTIYA GELMEYEN ÜYELER: Turhan Baş, Mustafa Cengiz.		
<p>KONU: İmar Komisyonu raporunun görüşülmesi; Gündemin 2.maddesinde yer alan meclisimizce İmar Komisyonuna havale edilen dilekçeler hakkındaki komisyon raporunun madde madde görüşülmesi konusunda;</p> <p>1) Fen işleri müdürlüğünün 12.05.1994 gün ve 413 sayılı yazı ve eklerinde söz konusu 30.03.1994 gün ve 21890 sayılı resmi gazetede yayımlanan kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkındaki yönetmelik 5.maddesi (c) fıkrası hükümleri gereği yapılaşmanın % 50 yi aşması nedeniyle 20.10.1991 gün ve 20/02 sayılı meclis kararı ile onaylı imar planındaki sahil şeridine uygun olması gerektiğinden, bu itibarla söz konusu meclis kararıyla onaylı plandaki 20 metrelik sahil şeridinin kıyı paftalarında işlenmiş şekliyle katilime sevkati üyelerin oy birliği ile karar verildi. Başkan karar üyelerine bildirdi.</p>			
Fikri ÇALIK Divan Katibi imza	Şaban ÇETİN Divan Katibi imza	Bayram ERTUĞRAL Belediye Başkanı imza ve mühür	
ASLI GİBİDİR			
Mehmet E. GÜRÜN Başkatip			
			

Ek 26. Diplomalar

<p>ANKARA 30.NOTERİ RÜMEYZA ÖZKÖSE Cebresel No: 2718 Çankaya/ANKARA 27 43 78-467 04 68 Fax: 48</p>	<p>UNMERTERİ NO 05098</p>	<p>T.C. 13 NISAN 2015</p>	<p>DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ</p>	 <p>Diploma No: 1762</p>
				
<p>Yükseköğretim Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak SEHİR VE BÖLGE PLANLAMA</p>				
<p>Bölümünde dört yıllık lisans programını başarı ile tamamlayan Ödemiş - 1965 doğumlu Mustafa Ali oğlu</p>				
<p>Hüseyin YELDİREN</p>				
<p>bu lisans diplomasını ve ŞEHİR PLANCISI</p>				
<p>ünvanını bütün yetki ve sorumlulukları ile birlikte almaya hak kazanmıştır.</p>				
<p>İŞ BU ÖRNEĞİN ASLININ AYNI OLDUĞUNU, İLGİLİSİNE 29 / 06 / 1988 () ADET VERİLDİĞİNİ ONAYLIYORUM.</p>				
<p><i>Namık Çevik</i> Prof. Dr. Namık ÇEVİK REKTÖR</p>		<p><i>Safak Z. UZSOY</i> Prof. Dr. Safak Z. UZSOY DEKAN</p>		



T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ



Diploma No: 855
No: 42835
18 Aralık 2012

Yükseköğretim Kurulu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

Bölümünde dört yıllık lisans programını başarı ile tamamlayan

Bademliye-1963 doğumlu Halil İbrahim oğlu

NECATİ UYAR

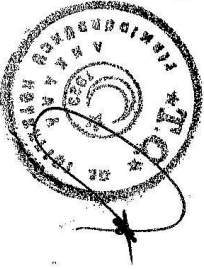
bu lisans diplomasını ve ŞEHİR PLANCISI

ünvanını kazanmıştır ve sorumlulukları ile birlikte almaya hak kazanmıştır.

10 | 7 | 1985

Prof. Dr. Ömer YAKITBAŞI
REKTÖR

ANKARA 24. NOTERLİK
SULHUNA UYGUNDUR
ANKARA 24. NOTERLİK
Yerini Keşifi
Mehmet AKTAS



Prof. Dr. Şafak Z. UZSOY
DEKAN



T.C.
ÜNİVE
KİTİNCİ NOTERLİĞİ
İseler Mah. F.Sultân Mehmed
Cad. No:2 - ÜNVE
Tel-Fax : 0.452.324 14 26

23 AGUSTOS 2005
66663

T.C.

Karadeniz Teknik Üniversitesi

ORMAN FAKÜLTESİ

PEYZAJ MİMARLIĞI BÖLÜMÜ

Lisans Diploması

AYŞEN ÇALOĞLU

Peyzaj Mimarı

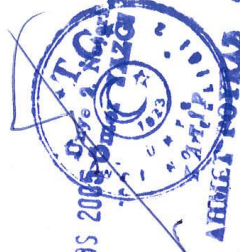
IBRAZ EDİLEN
ASLİNIN AYNIDIR

23 AGUSTOS 2005

ünvanı ile bu diplomayı almaya ve kanunların verdiği yetkilerden yararlanmaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Ziya GERÇEK
Rektör

Rektör




Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ
Rektör

Ek 27. Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi

SERİ NO	: 2008	T.C. NO.:	15983417110
ADI	: Hüseyin		
SOYADI	: YELDİREN		
BABA ADI	: Mustafa Ali		
DOĞUM YERİ	: Ödemiş		
DOĞUM TARİHİ	: 19.05.1965		
UNVANI	: Şehir Plancısı		
MEZUNİYET TARİHİ	: 29.06.1988		
ÜNİVERSİTE	: Dokuz Eylül Üniversitesi		



İmar YETERLİLİK BELGESİ, **Hüseyin YELDİREN**
İmarî Çevre verim ve PLAN YAPIMI YÖKÜLENEREK NÖBELİFEREK YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'İN 5. maddesi ile belirlenmiş A grubundaki planlar yapmaya yetkilidir.

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. : 2008
Dosya No. : 1434

05.08.2024
Tarihine kadar geçerlidir.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Murat ORAL
Genel Müdür

Ek 28. %51 Hisseyi Gösterir Belge (Ticaret Sicil Gazetesi)

12 MAYIS 2017 SAYI : 9325

TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ

SAYFA : 29

(Başarafi 28 . Sayfada)
Kararlar Ve Onay: Ankara 11. N'nin 08.05.2017 tarihli 04487 nolu yevmiyesiyle onaylanan 02.05.2017 tarihli 101 nolu karar

Karar Sıra No: 101
Toplantı Tarihi: 02.05.2017
Başkan: Salih Zeki Eroğlu
Üyeler: Fuat Şaroğlu, Fahri Yumuk

Gündem: 1. Yeni seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev dağılımı
2. İmza sirküleri çıkarılması hk.

Karar

Kooperatif bürosunda yapılan toplantıda

1. 30 Nisan 2017 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulu asil üyelerine seçilenler, aşağıdaki görev bölünümünü yapmışlardır.

Başkan Salih Zeki Eroğlu
İl. Başkan Fahri Yumuk
Muhasep Üye Fuat Şaroğlu
2. Yönetim kurulu imza sirküleri çıkarılmasına, bu sirkülerde kooperatifin bülümün resim ve özel banka şubelerinde resmi ve hususi daire ve müesseselerinde, gerçek ve tüzel kişilerle yapacağımız bülümün evraklara senetlere imza koymaya, kredi temininde senet itfa ve kabulünde mahkeme ve icra dairelerinde noterde, tapu ve vergi dairelerinde belediyelerde kooperatifli taahhüt ve borç altına sokacak sözleşme ve diğer işlemleri yapmaya, her konuda temsil ve ilzama Başkan ve İl. Başkan ve Başkan ve Muhasep Üyenin müstarek iki imza ile yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Fuat Şaroğlu imza
Muhasep Üye
Fahri Yumuk imza
İl. Başk.
Salih Zeki Eroğlu imza
Koop. Bşk.

(5/A)(10/251277)

STATÜ TADİLLERİ

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
Sicil No: 131644

Ticaret Ünvanı
ORE İNŞAAT TURİZM
SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres: Gazi Osman Paşa
Mahallesi Tahran Caddesi No:
30/509 Çankaya/Ankara

Yukarıda ticaret sicili numarası,
Ünvanı ve adresi yazılı şirkete ait
aşağıdaki hususların 03.05.2017
tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Konu: Adres Değişikliği
Kararlar Ve Onay: Ankara 17.
N'nin 02.05.2017 tarihli 05670
nolu yevmiyesiyle onaylanan
02.05.2017 tarihli 21 nolu karar

Eski Adres: İncek Mah. İncek
Bulvarı 989. Sokak No: 25
Göbbaşı/Ankara

(5/A)(10/251254)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No: 5263
Mersis No: 0478008223400019
Ticaret Sicil/Dosya No: 407403

Ticaret Ünvanı
İNELSAN İNŞAAT
ELEKTRİK SANAYİ VE
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Adres: İlbahar Mahallesi 606
Cad. No: 18/ Çankaya/Ankara
Eski Ticaret Sicili Müdürlüğü:
Van Ticaret Sicili Müdürlüğü

Eski Sicil No: 6430/Van
Eski Adres: Şerefiye Santral 5
No: 3/27 İpekyolu/Van

Yukarıda bilgileri verilen şirket
ile ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüze ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
8.05.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:
Merkez Nakli
Tescile Delil Olan Belgeler:
4.05.2017 tarihli Genel Kurul
Kararı

Merkez Nakli
Eski merkezi Şerefiye Santral 5
No: 3/27 İpekyolu/Van adresinden
bulunan şirketin merkezi İlbahar
Mahallesi 606 Cad. No: 18/
Çankaya/Ankara olarak
değiştirilmiştir.

İçeriği Değişen Maddelerin
Yeni Hali

Şirketin Merkezi
Madde 4-

Şirketin Merkezi Ankara İli
Çankaya İlçesi'dir.
Adresi İlbahar Mahallesi 606
Cad. No: 18/ Çankaya/Ankara'dır.
Adres değişikliğinde yeni adres,
Ticaret Sicili tescil ve Türkiye
Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan
ettirilir.

Tescil ve ilan edilmiş adrese
yapılan tebligat şirkete yapılmış
sayılır. Tescil ve ilan edilmiş
adresinden ayrılmış olmasına
rağmen, yeni adresini süresi içinde
tescil ettirmemiş şirket için bu
durum fesih sebebi sayılır.

(5/A)(10/251215)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:5345
Mersis No:0619055990600011
Ticaret Sicil/Dosya No:378104

Ticaret Ünvanı
MESNET MAKİNA
MÜHENDİSLİK SANAYİ
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Adres:Saray Mahallesi
Saraykent Cad. No:16 C/
Kahramankazan/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket
ile ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüze ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
9.5.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Adres
Tescile Delil Olan Belgeler:
Ankara Göbbaşı NT. nin
9.5.2017 tarih 10559 sayılı ile
tasdikli, (Karar) 5.5.2017 tarihli
2017-01 sayılı Genel Kurul Kararı

Adres
Madde 4-
Yukarıda bilgileri bulunan
şirketin merkezi Susuz 3791 No:27
Yenimahalle/Ankara adresinden,
Saray Mahallesi Saraykent Cad.
No:16 C/ Kahramankazan/Ankara
adresine taşınmıştır.

(10/A)(10/251235)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
Sicil No:210126

Ticaret Ünvanı
HÜRREM İNŞAAT PETROL
GIDA HARİTA TURİZM
SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres:Anıttepe Mah. Kubilay
Sk. No:23/6 Çankaya/Ankara

Yukarıda ticaret sicili numarası,
Ünvanı ve adresi yazılı şirkete ait
aşağıdaki hususların 09.05.2017
tarihinde tescil edildiği ilan olunur.
Konu:Adres Değişikliği, Hisse
Devri

Kararlar ve Onay:Sincan 3.
N'nin 09.05.2017 tarihli 09630
nolu yevmiyesiyle onaylanan
09.05.2017 tarihli 2017/02 nolu
karar

Eski Adres:İstasyon Mahallesi
Kartal Sokak No:15/Ab
Sincan/Ankara

Karar Tarihi:09.05.2017
Karar sayısı: 2017/02

Toplantıya Katılanlar:Ahmet
Önal, Emine Önal

Genel Kurulumuz şirket
merkezinde toplanarak aşağıda
belirtilen hususları oy birliği ile
karar altına almışlardır.

1. Şirket hissedarlarından Emine
Önal şirkete mevcut 80 hisseye
tekbül eden 40.000,00 TL
tutarındaki hissesinin tamamını
T.C. Sincan 3. Noterinden
09.05.2017 tarih ve 09625 sayılı ile
tasdikli hisse devir senedi ile şirket
ortaklarından Ahmet Önal'a
devrederek ortaklıktan ayrılmıştır.

2. Yukarıda bahsi geçen devrin
kabulüne ve devir hususunun şirket
pay defterine işlenmesine;
3. Hisse devri sonucunda şirket
ortakları, sermaye payları ile hisse
tutarları aşağıda belirtildiği
şekildedir;

14104055088 T.C. Kimlik
Numaralı Ahmet Önal 100 hisseye
karşılık 50.000,00 TL'dir.
4. Yapılan devir neticesinde
şirketimiz tek ortaklı Limited şirket
olmuştur.

5. Şirketin tek ortağı T.C.
uyruklulu 14104055088 kimlik
numaralı Alsancağ Mah. 2196.
Sokak No:3/16 Etimesgut/Ankara
adresinde ikamet eden Ahmet
Önal'dır.

6. Şirketin merkezinin Anıttepe
mah. Kubilay sk. No:23/6
Çankaya/Ankara adresine
taşınmasına

Kararın tescil ve ilan edilmesine
oy birliği ile karar verilmiştir.

Ahmet Önal İmza
Ortak
14104055088
Emine Önal İmza
Ayrılan Ortak
14107054934

(10/A)(10/251211)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
Sicil No:765-Elmadag

Ticaret Ünvanı
VOTORANTİM
NAKLİYECİLİK TİCARET VE
SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Adres:Hasanoğlan Sanayi
Bölgesi Bahçelievler Mah. Atatürk
Cad. No:8/Y Hasanoğlan
Elmadag/Ankara

Yukarıda ticaret sicili numarası,
Ünvanı ve adresi yazılı şirkete ait
aşağıdaki hususların 09.05.2017
tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Konu:Görev Taksimi
Dayanak Belge:2016 Yılı Genel
Kurul- Elmadag 2. NT.
05.05.2017-01235 nolu Yevmiye
Kararlar ve Onay:Elmadag 2.
N'nin 05.05.2017 tarihli 01236
nolu yevmiyesiyle onaylanan
21.04.2017 tarihli 05 nolu karar

Votorantim Nakliyecilik
Ticaret Ve Sanayi Anonim
Şirketi

Yönetim Kurulu Kararı
Karar Tarihi:21.04.2017
Karar No:05

Toplantıya Katılanlar:Sven Erik
Oppelstrup Madsen, Carlos
Eduardo Boggio, Persio
Morassutti, Mustafa Şefik Tüzün,
Çağan Alpas

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki
kararları almıştır:Türk Ticaret
Kanunu'nun 366. Maddesi
gereğince Yönetim Kurulu'nun her
yıl bir Başkan ve bir Başkan Vekili
seçmesi kanun gereği olduğundan
1 yıl süre ile Yönetim Kurulu
Başkanlığı'na; Sven Erik
Oppelstrup Madsen'in ve Yönetim
Kurul Başkanı Yardımcılığı'na;
Mustafa Şefik Tüzün'ün
seçilmelerine karar verilmiştir.

Sven Erik Oppelstrup Madsen
İmza

Carlos Eduardo Boggio İmza
Mustafa Şefik Tüzün İmza
Persio Morassutti İmza
Çağan Alpas İmza

(5/A)(10/251318)

UMUMİ HEYET TOPLANTILARI

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:5287
Mersis No:0591039629800013
Ticaret Sicil/Dosya No:384356

Ticaret Ünvanı
KULE OTO BAKIM
KORUMA KOZMETİK
REKLAM HİZMETLERİ
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres:Söğütözü Söğütözü No:2
D/33 Çankaya/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket
ile ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüze ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
9.5.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Pay
Devri

Tescile Delil Olan Belgeler:
Ankara 54 Nt. nin 8.5.2017 tarih
18568 sayılı ile tasdikli, (Karar)
27.04.2017 tarihli 2 sayılı Genel
Kurul Kararı

Pay Devri
Pay Değişikliği

Şirket Ortaklarından
***** Kimlik Numaralı
İlker Kılıç 2.500,00 TL sermaye
karşılığı 25 adet payın hukuki ve mali
yükümlülükleri ile
***** Kimlik Numaralı
Burhan Pınarbaşı'e devretmiştir.

Şirket Ortaklarından
***** Kimlik Numaralı
Himmet Berker Yılmaz 2.500,00
TL sermaye karşılığı 25 adet payın
hukuki ve mali yükümlülükleri ile
***** Kimlik Numaralı
Burhan Pınarbaşı'e devretmiştir.

Gerçekleşen pay devrine bağlı
olarak şirketin son ortaklık yapısı
aşağıdaki gibidir:

Burhan Pınarbaşı:Beheri 100,00
Türk Lirası değerinde 50 adet paya
karşılık gelen 5000,00 Türk Lirası,
Cem Yılmaz:Beheri 100,00 Türk
Lirası değerinde 25 adet paya
karşılık gelen 2500,00 Türk Lirası,
Osman Durmaz:Beheri 100,00
Türk Lirası değerinde 25 adet paya
karşılık gelen 2500,00 Türk Lirası,
(5/A)(10/251225)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
Sicil No:85807

Ticaret Ünvanı
EGEPLAN PLANLAMA
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres:Göreme Sokak No:8/11
Kavaklıdere Çankaya/Ankara

Yukarıda ticaret sicili numarası,
Ünvanı ve adresi yazılı kuruluşa ait
aşağıdaki hususların 09.05.2017
tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Konu:Hisse Devri
Kararlar ve Onay:Ankara 15.
N'nin 08.05.2017 tarihli 05775
nolu yevmiyesiyle onaylanan
19.04.2017 tarihli 25 nolu karar

Karar Tarihi:19.04.2017
Karar No:25

Toplantıya Katılanlar:Necati
Uyar, Hüseyin Yeldiren, Yavuz
Girek

Karar:Hisse Devri Hk
Egeplan Planlama Limited
Şirketi Genel Kurul Kararı

Şirket genel Kurulumuz
19.04.2017 tarihinde şirket
merkezinde toplanarak aşağıda
belirtilen hususları oy birliği ile
karar altına almışlardır.

1- Şirket ortaklarından Yavuz
Girek'in 360 adet hissesinin
tamamı olan 9.000,00-TL.'sın
Hüseyin Yeldiren'e devrine
muvafakat edilmiştir.

2- Yukarıda bahsi geçen hisse
devrinin kabulüne ve keyfiyetini
pay defterine işlenmesine.

Devir Eden Yavuz Girek
Devir Alan Hüseyin Yeldiren
P.Adedi 360
Pay Tutarı 9.000,00-TL

Noter Devir Tarih No
Ank.1.Not. 19.04.2017-02406

Yapılan devir sonucunda şirket
ortaklığı aşağıdaki gibi olmuştur.

Ortak Adı Necati Uyar
T.C. Kimlik No
Hisse Adedi 2.040

Hisse Tutarı 51.000,00,-TL
Ortak Adı Hüseyin Yeldiren
T.C. Kimlik No

Hisse Adedi 1.960
Hisse Tutarı 49.000,00,-TL

3- Oy birliği ile karar verilmiştir
Ortak Necati Uyar İmza
Ortak Hüseyin Yeldiren İmza
Ortak Yavuz Girek İmza

(5/A)(10/251173)

Ek 29. Serbest Şehircilik Bürosu Tescil Belgesi

8.02.2023 12:20

büro tescil belgesi.htm



SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 14.12.2022
Sayı : 06.22.5024

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **EGEPLAN PLANLAMA LTD. ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir.
EGEPLAN PLANLAMA LTD. ŞTİ. 2022 yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ 179 ADA 130-131 VE 137 PARSELLERDE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı : EGEPLAN PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Tescil No : 0640258 İlk Tescil Tarihi : 15.04.1992
Yetkili Serbest Şehirci : HÜSEYİN YELDİREN Tescil Yenileme Tarihi : 04.01.2022
Kayıtlı Olduğu Oda : ŞPO Sicil No : 743
Diploma Ünvanı (Lisans) : ŞEHİR PLANCISI Diploma No/Yılı : 1762/1988
Bitirdiği Üniversite : DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Büro Adresi : KAVAKLIDERE GÖREME SOK. NO:8/11 ÇANKAYA / ANKARA

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgkontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.

Dürdane KAYA
ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY
MAHALLESİ, 179 ADA 130, 131 VE 137 PARSELLERDE
BHA, PARK VE TEKNİK ALTYAPI AMAÇLI 1/5000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Nilüfer ÇABALAR
BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube
Müdürü

Plan İşlem No: KNİP-101027204 KUIP-101027203
Kurum Arşiv No: 2023/116
Ölçek: 1/5000 1/1000

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 179 Ada 130, 131 ve 137
Parsellerde BHA, Park ve Teknik Altyapı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Koruma
Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar
Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu
EKİDİR

-Bu Plan Araştırma Raporu -123- sayfadır-

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

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı