

BALIKESİR İLİ

EDREMIT İLÇESİ

NARLI MAHALLESİ
475 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANIN İSMİ	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ NARLI MAHALLESİ 475 ADA 3 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Plan Açıklama Raporu		
	Adı Soyadı Unvanı	İmza
Plan Müellifi	MEHMET FUTTU ŞEHİR PLANCISI	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	3
2. KADASTRAL DURUM VE TAPU BİLGİLERİ.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
3.3. JEOLJİK DURUMU	8
4. MEVCUT İMAR DURUMU.....	9
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	16
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	16
5.2. PLANLAMA KARARLARI	16

ŞEKİLLER

Şekil 1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	1
Şekil 2. Balıkesir İlçeleri	2
Şekil 3. Narlı Mahallesi Sınırları.....	3
Şekil 4. Balıkesir Ulaşım Haritası	4
Şekil 5. 475 Ada 3 Parsel Ulaşım Haritası	5
Şekil 6. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Tapu Bilgileri.....	6
Şekil 7. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin Uydu Görüntüsü	6
Şekil 8. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Halihazır Paftası	7
Şekil 9. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Şekil 10. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
Şekil 11. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 12. Altınoluk Belediyesi Meclis Kararı-5000 Plan.....	12
Şekil 13. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Şekil 14. Altınoluk Belediyesi Meclis Kararı-1000 Plan.....	15
Şekil 15. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	17

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



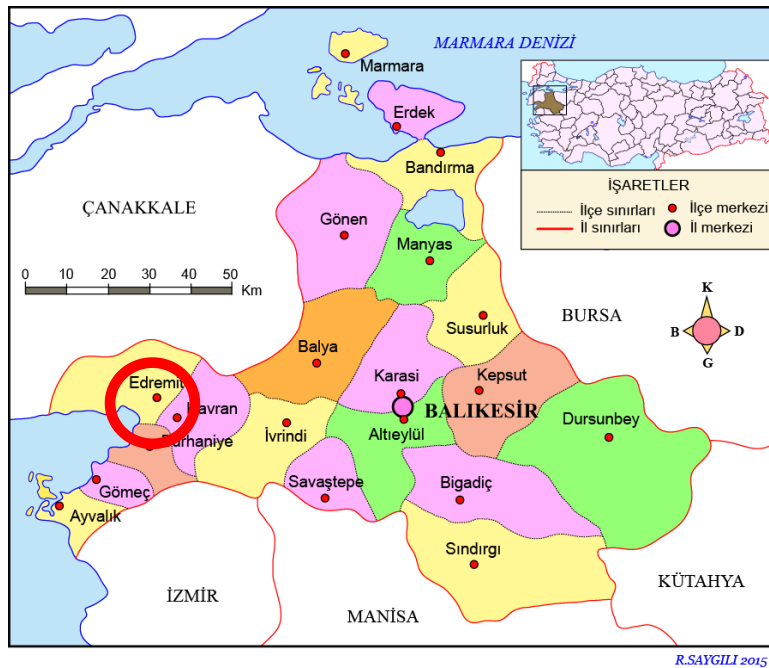
Şekil 1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İlının toprakları 39,20°- 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30°- 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

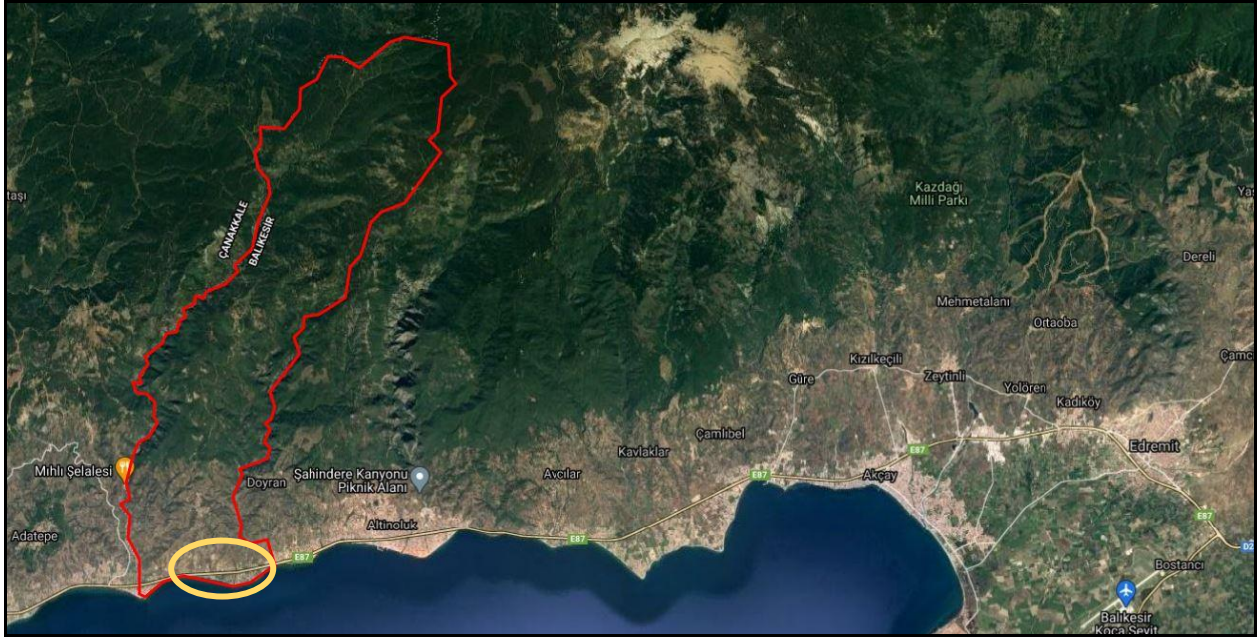
İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının %31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin %45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, %8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



Şekil 2. Balıkesir İlçeleri

Planlama alanı; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Narlı mahallesinde 475 ada 3 nolu parseli kapsamaktadır.



Şekil 3. Narlı Mahallesi Sınırları

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir İllerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır.

Balıkesir İli'nin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393 km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



Şekil 4. Balıkesir Ulaşım Haritası

Planlamaya konu olan alan yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde;

Edremit ilçesi Balıkesir ilinin önemli ilçelerinin biri olmakla beraber önemli bir kavşak noktasıdır. Edremit'in karayolu ulaşımında ki rolü Çanakkale- İzmir yolu Edremit üzerinden sağlanmakta olup Balıkesir körfez ilçelerine ulaşım sağlandığı yol aksıdır. Ege kıyılarındaki bütün yerleşmelere bu yol aksı ile ulaşım sağlanmaktadır. Edremit ilçesinde bulunan kavşaktan güneye doğru Burhaniye, Gömeç, Ayvalık ilçeleri ile İzmir'e ulaşım sağlanmakta olup batıya doğru Çanakkale ilçelerine ulaşım sağlanmaktadır.

Ayrıca önemli bir turizm bölgesi olması üzerine önemli bir havaalanı olan Kocaseyit Havalimanı bulunmakta olup yurtdışı ile ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca yurt içinde Ankara ve İstanbul'a ulaşım olanakları bulunmaktadır.

Narlı mahallesi 475 ada 3 nolu parsel'e ulaşım; ilgili parseller Körfez bölgesinin En önemli ulaşım aksı olan Çanakkale-İzmir yoluna yaklaşık 100 metre mesafede bulunmakta olup Narlı köyüne ulaşım sağlanan kavşaktan önceki çıkıştan ulaşılmaktadır.

								11:12 18141
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye	
318552795	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ- VKN:6110312806	-	1/1	3444.06	3444.06	3402.S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 07-10-2015- 18141	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri 18.02.2020- 4126	
518890213	(SN:7833262) BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:1620053234	-	1/1	3444.06	3444.06	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri 18-02-2020 4126	-	
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) VzWVPkKORbf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.								

Şekil 6. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Tapu Bilgileri

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

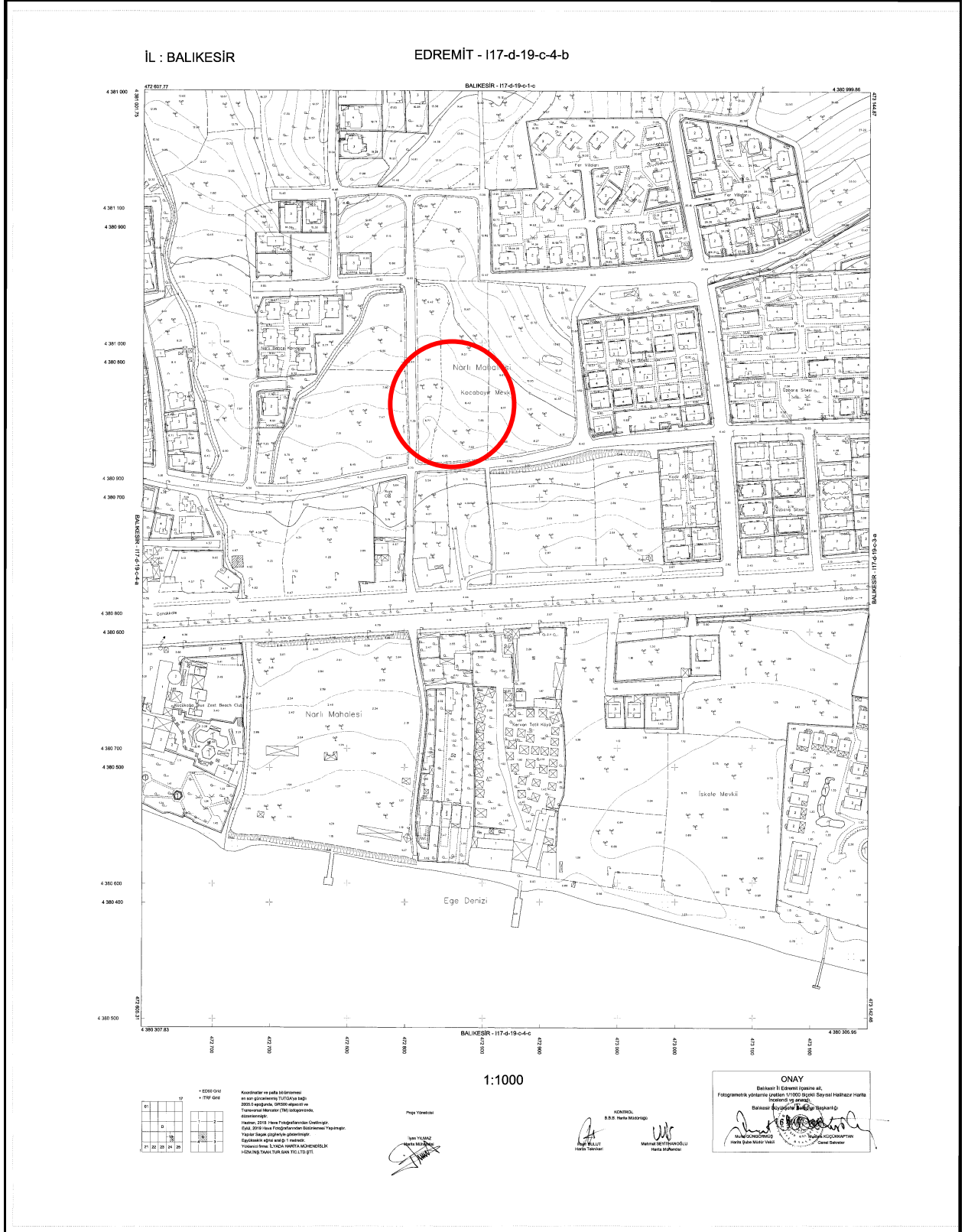
Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı mahallesi 475 ada 3 parselde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ağaçlar bulunmaktadır.



Şekil 7. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin Uydu Görüntüsü

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

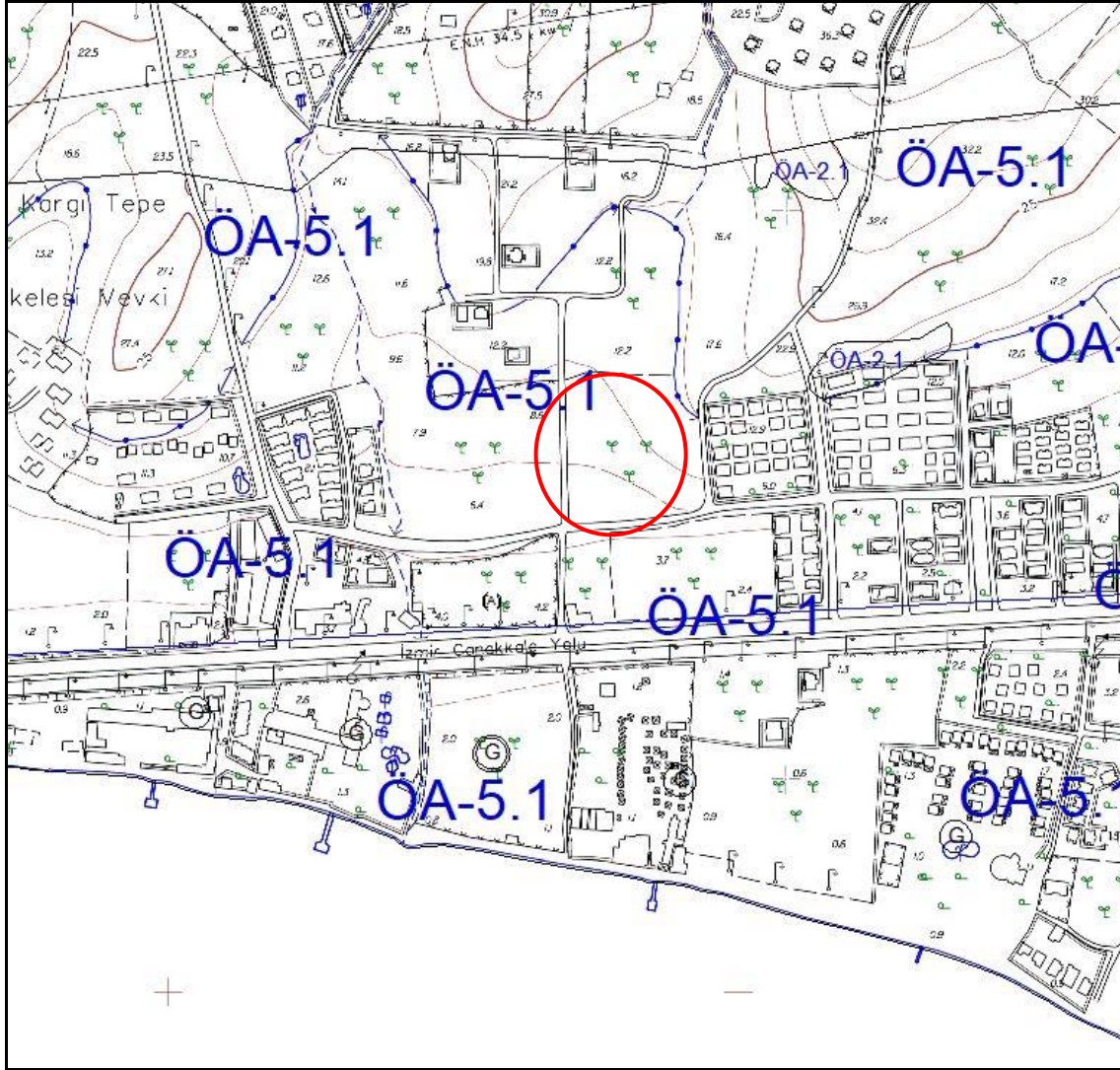
Planlama alanına ilişkin 1 adet I17-D-19-C-4-B pafta numaralı 1/1000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ED50 koordinat Sisteminde 16.03.2020 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 8. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Halihazır Paftası

3.3. JEOLÖJİK DURUMU

Planlama alanının 07.03.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgesi Etüt Müdürlüğü tarafından onaylanmış *Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Toplam 4906,76 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu*'nda Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1) : önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlarda bulunmaktadır.



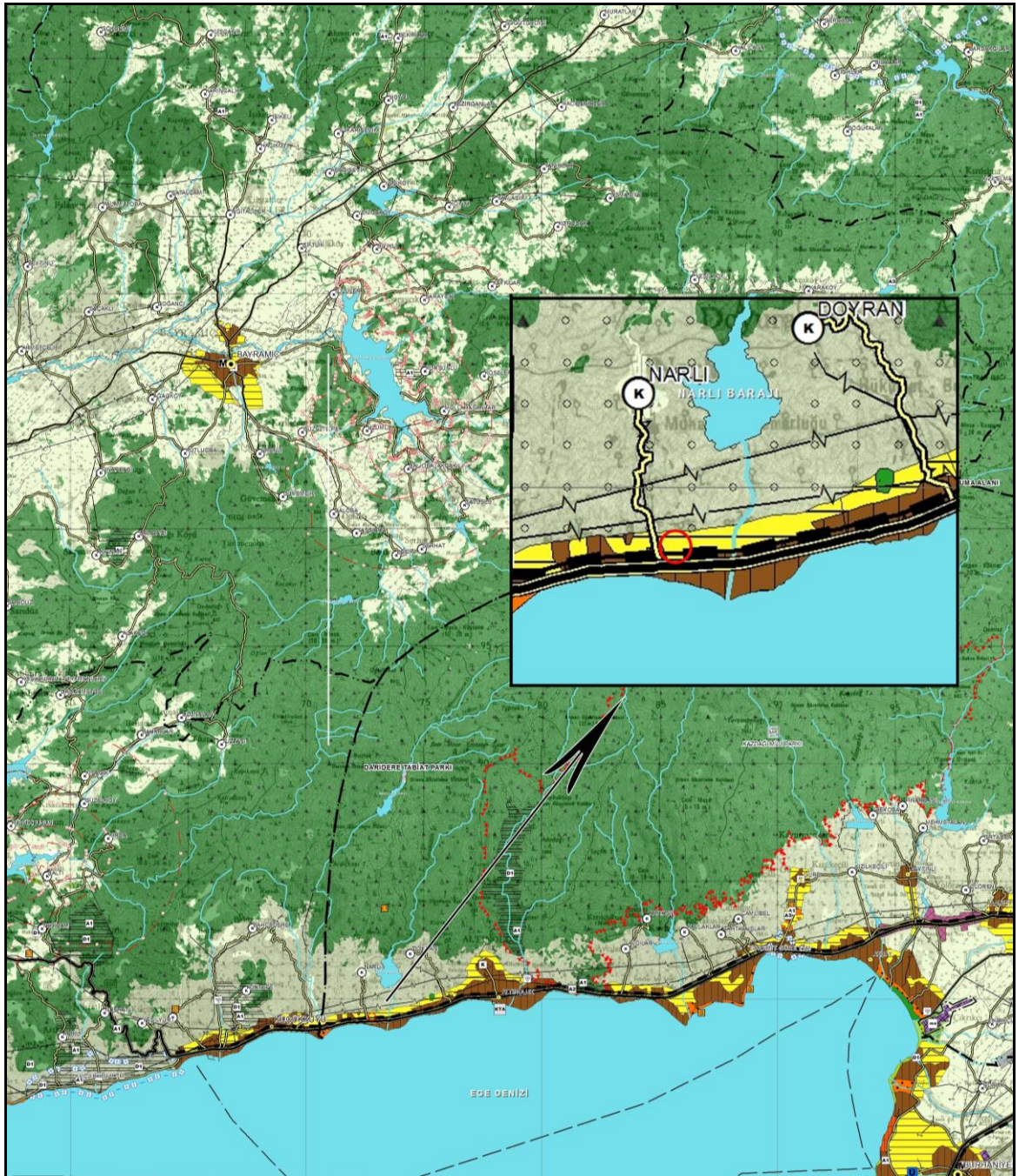
Şekil 9. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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.

Bu kapsamda Edremit ilçesi Narlı Mahallesi 475 ada 3 parsel I17 Paftasında kalmakta olup ilgili alan olan "Kentsel Gelişme Alan" fonksiyonlarında etkilenmektedir.



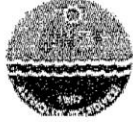
Şekil 10. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

Altınoluk belediyesi tarafından 10/12/2009 tarihli 165 numaralı karara istinaden onaylı I17-D-19-C Nazım İmar Planı Paftasında Planlama Değişikliğine konu olan alan “EĞİTİM ALANI” olarak planlanmıştır.



Şekil 11. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



T.C
ALTINOLUK BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 10/12/2009 **KARARIN ÖZÜ** : İmar Plan Tadilatlarının Müzakeresi.

KARAR SAYISI : 165

DİVAN KATİPLERİ :

MECLİS BAŞKANI : Hasan ÖZPOLAT

MEVCUT ÜYELER : Hasan ÖZPOLAT, İsmet Zerrin AKGÜN, Ümit Yaşar BABURŞAH, Cavit CEBECİ, Ali DIRİK, İsmail ŞAHİN, Mehmet ÖREN, Beribe BAŞAK, Ümit AÇAR,

KATILMAYAN ÜYELER : Zekai İNCE, Zeki BAYRAM, Mehmet Sami KARADUMAN,

KARAR

Belediyemiz Meclis Gündemi'nin 4. maddesinde bulunan İmar Plan Tadilatlarının müzakeresine geçildi. Yapılan müzakereler neticesinde; **1- Vakıflar Genel Müdürlüğü adına İbrahim ÇİNKO 2- Zeki ÇORUK Vk.li Nabi KAÇAR** adına iki adet dosya olduğu görülerek İmar Plan Tadilat dosyalarının İmar Komisyonu'na havalesine, ayrıca geçen aylarda İmar Komisyonu'na sunulan ve incelemesi tamamlanarak raporu hazırlanan iki (2) adet İmar Plan Tadilat dosyasının müzakeresine geçildi.

1- Adnan İNCİ-Hasan YAPRAK : Tadilat İmar Planı yapımı teklifine konu alanlar, Altınoluk Beldesi, 19 K-II, 19 L-I pafta, 584 Ada 5 ve 6 nolu parseller ile 263 Ada 15 ve 3777 nolu parsellerde kayıtlıdır.

Hazırlanan teklifte 584 Ada 5, 6 nolu parseller ve 263 Ada 15 nolu parsel için A-3 (ayrı nizam 3 kat) Taks; 0,25- Kaks; 0,75 inşaat yoğunluğu önerilmektedir. Parsellerin içinde bulunduğu imar adaları içerisinde A-3 kat, Taks; 0,25-Kaks; 0,75 inşaat yoğunluklu yapılaşmaların bulunduğu göz önüne alınarak, teklif uygun görülmüştür.

Ayrıca 3777 nolu parselin de ticari alan olarak tadil edilmesi isteği ile 1/1000 ölçekli tadilat imar planı hazırlanması çalışmasına gidilmiştir. Mevcut imar planından gelen A-3 kat, %40 taban yoğunluklu yapılaşmanın aynen korunduğu görülmektedir. Teklif edilen plan değişiklikleri sonucunda plan bütününde kat artışından dolayı ortaya çıkan sosyal donatı alanı gereksinimi, teklif edilen ticari alan ile plan bütününde yaşanan toplam nüfustaki azalma ile birbirini dengelemektedir. Önerilen İmar Plan Tadilat tekliflerinin önerildiği şekilde kabulüne, Altınoluk Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verildi.

2- Başkanlık Resen İmar Plan Tadilatı (Beldemize ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.) Altınoluk, 1957 yılında Belediye Teşkilatı kurulmuş, 2000 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 11.000 kişinin, yazın ise yaklaşık 200.000 kişinin yaşadığı bir beledir.

1980'li yıllardan itibaren tüm Türkiye'de hızlı bir kooperatifleşme ve ikinci konut edinme sevdası, Altınoluk Beldesi'nde de çok hızlı bir şekilde görünmeye başlamıştır. 1985 yılına kadar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İmar Planları 1985 yılında kabul edilen " 3194 Sayılı İmar Kanunu " neticesinde imar yetkililerinin tümüyle Belediye Meclislerine verilmesi ile beraber yaklaşık 25 km.lik sahili olan Altınoluk Beldesi'nin her bölgesinde farklı yoğunluklu imar planları Belediye Meclisi'nce onaylanmaya başlamıştır.

1994 ve 1996 yıllarında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca kabul edilen, Altınoluk Beldesini de kapsayan 1/25.000 ölçekli Edremit Körfezi Kıyı Kesimi Çevre Düzeni İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kapsadığı alanlarda dahil olmak üzere yapılaşma alanları belirlenmiştir. Ancak Çevre Düzeni Planı ile Nazım İmar Planı arasındaki yapılaşma koşulları farklılıklar göstermektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ana hedef Çevre Düzeni Planı ile Nazım İmar Planı arasındaki bu çelişkiyi ortadan kaldırabilmektedir.

Bu nedenle 03/09/2009 tarihine kadar onaylanmış imar plan kararlarının sağlıklı olarak tespiti için Altınoluk Belediyesi'nden Meclis Kararı ve tarihleri temin edilerek; Altınoluk Merkez, Altınoluk Avcılar- Tahtakuşlar- Çamlıbel mücaviri ve Altınoluk Narlı mücaviri olmak üzere 3 ayrı Analiz paftası hazırlanmıştır.

Analiz paftalarının hazırlanmasındaki asıl amaç; onaylanmış olan mevcut imar planlarının paftalara aktarılması bir bütün olarak değerlendirilmesi, mevcut planların Altınoluk Beldesi'ne getirdiği nüfusun ve bu nüfusa gerekli olan sosyal donatı alanlarının, özellikle yeşil alanların tespitidir.

Bu doğrultuda hazırlanan analiz paftaları Altınoluk Beldesi'nin mevcut imar durumunu göstermektedir.

Yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanan analiz paftalarında yapılan hesaplamalar neticesinde 1/1000 ölçekli onaylı imar planlarında yer alan konut alanlarının; toplamda 490,12 ha. olduğu, konut alanlarında yaklaşık toplamda 95.851 kişinin yaşadığı, alanda kişi başı 10 m2. hesabından toplamda 95,84 ha. yeşil alana ihtiyaç olduğu, mevcut yeşil alanın ise toplamda 87,96 ha. alanda kişi başına düşen yeşil alanın 9,18 m2. olduğu görülmüştür.

Yapılan tespitler neticesinde 10.12.2009 tarihine kadar revizyon planında yapılmaya açık alanlar içinde onaylı imar planları ve plan notları aynen geçerli olup, onaylanmış planların Altınoluk'a getirdiği yaklaşık 95.851 kişilik nüfus için gerekli sosyal donatı alanlarının tahsis edildiği varsayılmıştır.

Hazırlanan Revizyon Nazım İmar Planı sonucunda plan bütününde onaylı 1/1000 ölçekli planların dışında kalan alanlarda; toplamda 304,14 ha. konut alanı olduğu, bu alanlara yaklaşık; toplamda 27.698 kişinin geleceği hesaplanarak, alanda kişi başı 10 m2. hesabından, toplamda 27.60 ha. yeşil alana ihtiyaç olacağı tespit edilmiştir. Planlama alanında ise toplamda 76.45 ha. yeşil alan ayrılmıştır. Yukarıda belirtilen hesaplamalardan da anlaşılacağı üzere 48.85 ha. fazla yeşil alan tahsis edildiği görülmektedir.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı bütünlüğüne bakıldığında (merkez ve mücavir alan genelinde 1/1000 ölçekli planı olan ve olmayan alanların bütünü) 794,26 ha.lık konut alanında, 123.549 kişilik nüfusun yaşayacağı tespit edilmiş olup, buna karşılık planda önerilen toplam yeşil alanın ise 164,41 ha. olarak ayrıldığı görülmektedir.

Planlama alanında diğer sosyal donatı ihtiyaçları, ihtiyaç doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımında tahsis edilecektir.

Başkanlık Teklifi olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve plan notları ile eklerinin kabulüne, Altınoluk Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi.

Hasan ÖZPOLAT
Belediye Başkanı

Cavit CEBECİ
Meclis Üyesi

Mehmet ÖREN
Meclis Üyesi

Mehmet Sami KARADUMAN
Meclis Üyesi

BULUNMADI

İsmet Zerrin AKGÜN
Meclis Katibi

Ali DİBİK
Meclis Üyesi

Zekai İNCE
Meclis Üyesi

İZİNLİ
Beribe BAŞAK
Meclis Üyesi

Umit Yaşar BABURŞAH
Meclis Katibi

İsmail ŞAHİN
Meclis Üyesi

Zeki BAYRAM
Meclis Üyesi

BULUNMADI
Umit AÇAR
Meclis Üyesi

10.12.09 Tarih ve 165. Numaralı

Meclis Kararı ile 10.12.09 Tarihinde

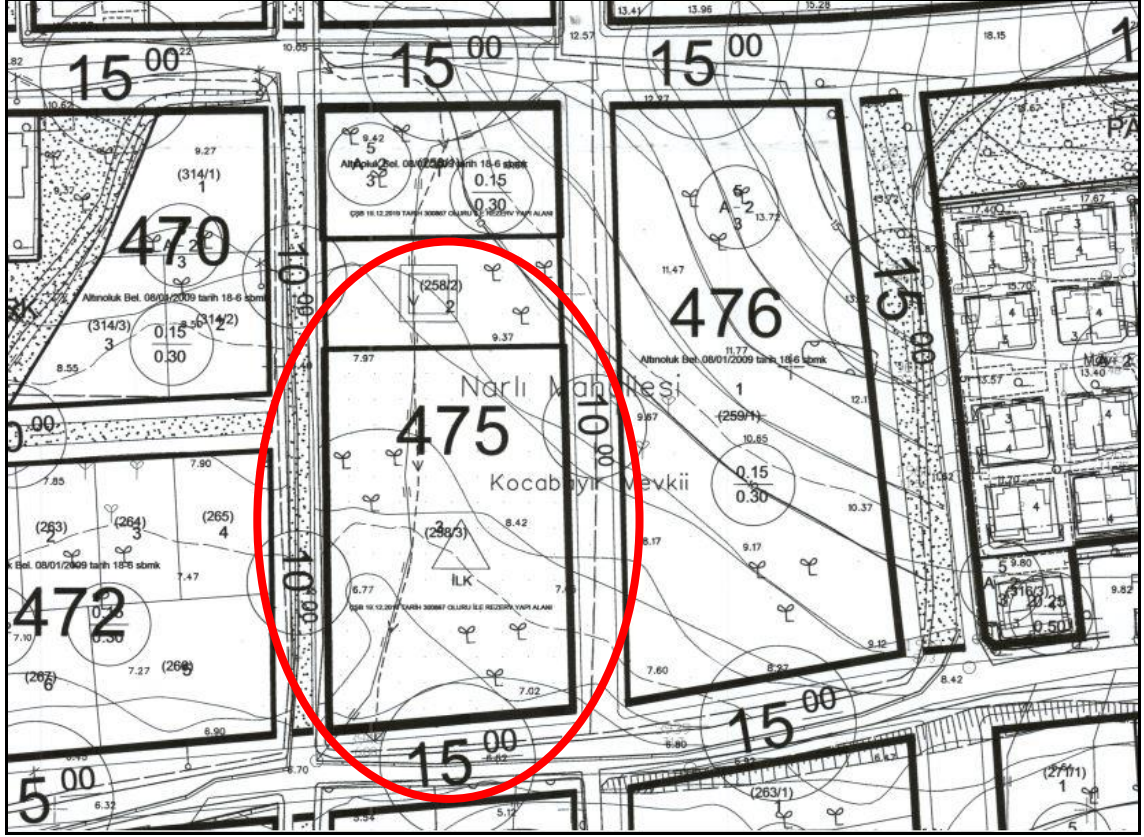
10.12.09 Tarihinde 165. Numaralı

İsmet Zerrin AKGÜN
Belediye Bşk. Vekili

Şekil 12. Altınoluk Belediyesi Meclis Kararı-5000 Plan

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Altınoluk belediyesi tarafından 08/01/2009 tarihli 18 numaralı karara istinaden onaylı I17-D-19-C-4-B Uygulama İmar Planı Paftasında planlama değişikliğine konu olan alan 475 ada 3 parsel “İlkokul alanı” olarak planlıdır.



Şekil 13. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



T.C
ALTINOLUK BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



KARAR TARİHİ : 08/01/2009

KARAR SAYISI : 18

DİVAN KATİPLERİ :

MECLİS BAŞKANI : Hülya BİLGİN

MEVCUT ÜYELER : Hülya BİLGİN, İsmail Hakkı KORKMAZ, Hasan GAVAS, İsmail AYNUR, Ömer DEMİRCİ, Envere BECER, Cavit CEBECİ, Mehmet Ali ÜNAL, Muhittin ERDİM, Hamit İZMİRLİ, Hüsamettin YAZAR,

KATILMAYAN ÜYELER : Zekai İNCE,

KARAR

KARARIN ÖZÜ : İmar Plan Tadilatlarının Müzakeresi.

Belediyemiz Meclisi'nin 08.01.2009 tarihinde, bugün saat 16:00'da yaptığı mutad toplantıda İmar Komisyonu'na havale ettiği yedi adet İmar Plan Tadilatı ile ilgili dosyanın müzakeresine geçildi. Yapılan müzakereler neticesinde;

1- Tunç-Demir ERÖGE Vk.li Tiflis ÜLGER : Belediyemiz Küçüksu Mahallesi, Boyalık Mevkii, 3027-A Kadastral, 19 L-I İmar paftasında bulunan 822 nolu 2710 m²'lik taşınmaz. Uygulama İmar Planında %25-%50 A-2 kat olan yapılanma koşullarına göre, hazırlanan Tadilat İmar Planında taşınmaz için çevre yapılanmalar göz önüne alınarak yapılanma koşulları A-3 kat, Taks; %25-Kaks;%75 inşaat yoğunluklu konut alanı olarak önerilmiştir. Önerilen tadilat teklifinin çevre yapılanmalar göz önüne alınarak Altınoluk Belediye Meclisi'nce oy birliği ile kabulüne karar verildi.

2- Macit ER : Beldemiz Şahindere Mahallesi, Kovanlık Mevkii, 3027-Ç Kadastral, 19 M-II İmar paftası, 2582 parsel nolu 2010 m²'lik taşınmaz. Uygulama İmar Planı içinde yapılanma koşulları %25-%50, A-2 kat olan taşınmaz için A-3 kat, Taks; %25-Kaks;%75 inşaat yoğunluklu konut alanı önerilmiş olup, önerilen tadilat teklifinin Meclis Üyeleri Hüsamettin YAZAR, Hamit İZMİRLİ ve Muhittin ERDİM'in kabul oyuna karşılık oy çokluğu ile **REDDİNE** karar verildi.

3- Mehmet Selman TARHAN Vk. Nevin SAYMAN : Beldemiz İskele Mahallesi, İskele Mevkii, 19 L-II İmar paftası, 207 Ada 1 nolu 3364,97 m².lik taşınmaz mevcut imar planında % 25-50 iki kat konut alanı olarak görülmektedir. Hazırlanan Tadilat İmar Planında, parselin kuzeyinde asfalt ve 10 mt.lik yola cephesi olan kısma Taks; %25-Kaks;%75 H: 9,50 mt. ticaret alanı, güneyinde kalan kısma ise Taks; %25-Kaks;%75, A-3 konut alanı teklif edilmiş olup, tadilat teklifinin oy birliği ile kabulüne karar verildi.

4- İbrahim CENGİZ : Belediyemiz Şahindere Mahallesi, Kandaklar Mevkii, 19 L-II İmar paftası, 268 Ada 10 nolu 228,55 m².lik taşınmaz, uygulama imar planında A-3 kat, H: 9,50 mt.dir. Hazırlanan Tadilat Planı teklifinde yapılanma koşulları, zemin ticaret, üst katlar konut, A-3 kat, H: 9,50 mt olarak önerilmiş olup, önerilen tadilat teklifinin oy birliği ile kabulüne karar verildi.

5- Sami GÖNEN Vk.li Himmet BORA : Belediyemiz Şahindere Mahallesi, Kovanlık Mevkii, 19 M-I İmar paftası, 177 Ada 2 parsel nolu 574,83 m².lik taşınmaz mevcut uygulama imar planında Taks: 0,25- Kaks: 0,75 H :9,50 mt. zemin ticaret, üst katlar konut alanıdır. Tadilat imar planı teklifinde zemin katın ticaretten kaldırılarak konut alanına dönüştürülmesi teklif edilmiş olup, talebin oy birliği ile kabulüne karar verildi.



Yönetim Kurulu Başkanı

[Handwritten signatures]

6- Başkanlık Resen Plan Tadilatı : Belediyemiz Mücavir alanı, Narlı altı Mevkii, 18 H-II, 18 I-I İmar paftası, 25200-25600 yatay, 28200-28600 düşey koordinatları arasında hazırlanan ilave imar planı ve imar plan tadilatı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yapılaşma sınırı esas alınarak E; 0,10, H.max:6,50 mt., 15 mt.lik yolun güneyi Taks: %15-Kaks%30 Ayırık nizam H: 6,50 mt. iki kat olarak imara açılması ve D.O.P içerisinde bölgenin ihtiyacı olan okul alanı ve sağlık tesisi alanı olarak önerilmiş yapılaşma ve kat yüksekliği tesisin ihtiyacı doğrultusunda belirlenecek olup, önerilen Başkanlık Resen Plan Tadilatının önerildiği şekilde oy birliği ile kabulüne karar verildi.

7- Canan KOÇ : Belediyemiz mücavir alanı, Narlı altı, Zincirlikuyu Mevkii, 2227-N pafta, 2315 nolu parsel, 10.06.1999 gün ve 2/23 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile kitle verilerek ticaret alanı olarak kabul edilmiştir. Anılan şahıs Belediyemize vermiş olduğu dilekçesinde, parselin kuzeybatısında bulunan ve imar planında otopark olarak onanan yere bitişik olarak binanın yapılmasını ve zemin ticaret, üst katlar konut olarak talep etmiş olup, Belediyemizce anılan Meclis Kararında verilen kitlenin korunarak, zemin kat ticaret, üst katlar konut kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Yukarıda belirttiği gibi İmar Plan Tadilatlarının yedi madde halinde ve her madde de ayrı ayrı belirtildiği şekilde kabulüne karar verildi.


Hülya BİLGİN
Belediye Bşk. V.K.

İsmail AYINUR
Belediye Başkanı

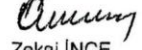
Cavut CEBECİ
Meclis Üyesi

Muhittin ERDİM
Meclis Üyesi




İsmail Hakkı KORKMAZ
Meclis Katibi

Ömer DEMİRCİ
Meclis Üyesi

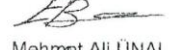

Zekai İNCE
Meclis Üyesi

Bulunmadı
Hamit İZMİRLİ
Meclis Üyesi




Hasan GAMAŞ
Meclis Katibi

Envere BECER
Meclis Üyesi


Mehmet Ali ÜNAL
Meclis Üyesi

Hüsamettin YAZAR
Meclis Üyesi



08/01/09 Tarih ve 18 Numaralı

Meclis Kararımız İtiraz Olmadığından

15/01/09 Tarih İhtisarı ile Kesinleşmiştir.

Hülya BİLGİN
Belediye Başkanı


ASLIĞIBİDİR
Çansu DEMİROĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Diploma No: 28183

Şekil 14. Altınoluk Belediyesi Meclis Kararı-1000 Plan

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 27.11.2020 tarihli E-82851299-504-254357 sayılı yazı kapsamında “Balıkesir İli Ayvalık, Bandırma, Edremit, Altıeylül, Karesi ve Susurluk ilçeleri sınırları içerisinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait toplamda yaklaşık 200,43 hektar büyüklüğü sahip 29 adet taşınmaz, Bakanlık Makamı’nın 19/12/2019 tarih ve 300867 sayılı Olur’u ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2’nci maddesinin birinci fıkrası (c) bendi uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

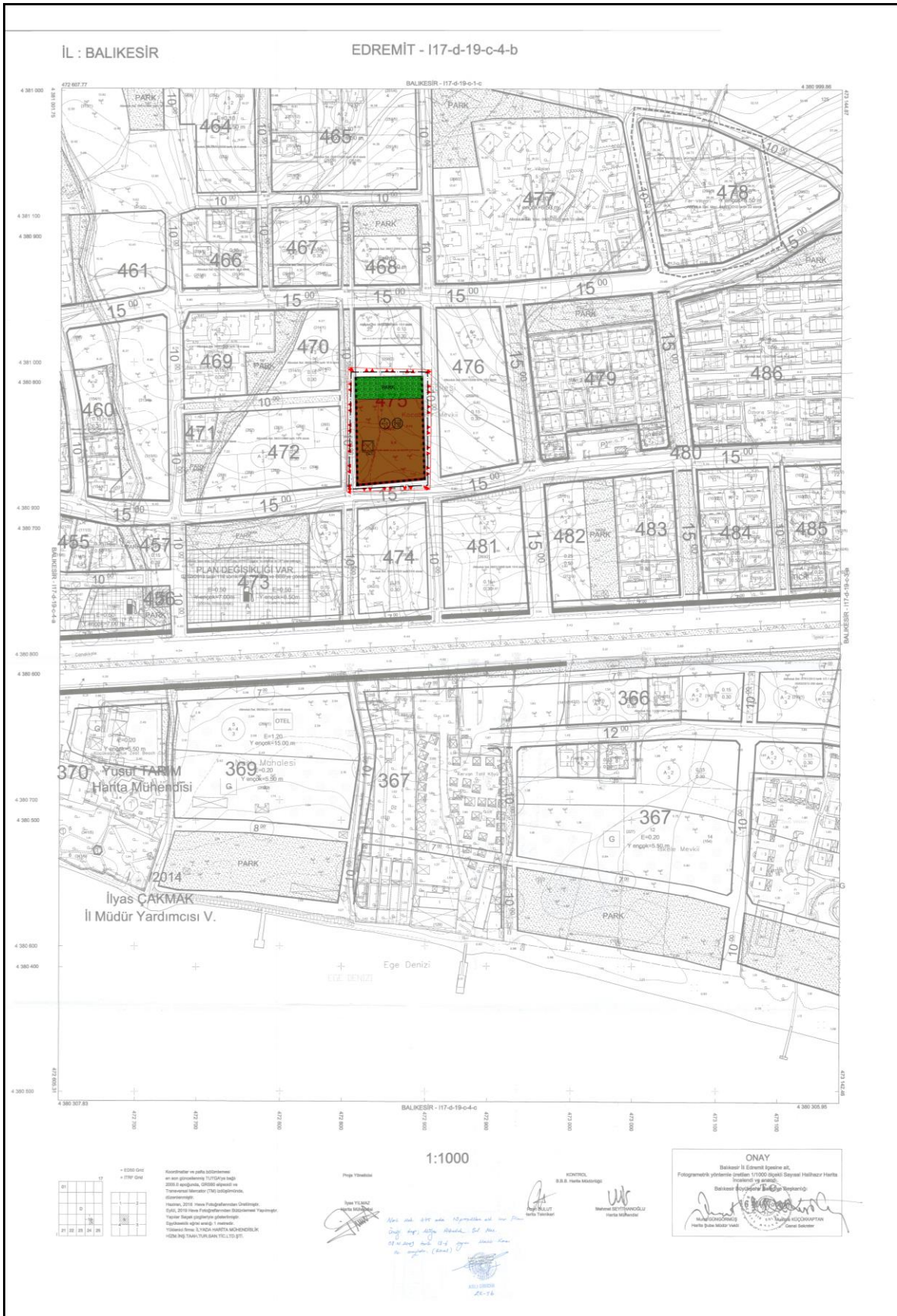
Bu kapsamda yukarıda belirtilen ilgili yazıda plan değişiklikleri hakkında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi yetki devri vermesi ile birlikte talep kapsamında plan değişikliği yapılmıştır.

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Gerekçe de belirtilen talep ve yetki devri kapsamında rezerv alan olarak belirlenen 475 ada 3 parsel Edremit sınırları içinde bulunan riskli alanlarda yaşamak zorunda kalan bireyler için ve planlar kademelenmesi kapsamında üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı” olarak planlıdır. Bu kapsamda 475 ada 3 parsel de bulunan İlkokul Alanı “Yerleşik Konut Alanı ve Park” olarak planlanmıştır. Bununla birlikte yerleşik konut alanı TAKS:0.15 ve KAKS:0.30, 2 katlı Ayrık Nizam Ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafeleri 3 metre olarak planlanmıştır. İlgili alanda maksimum 33 kişi yaşaması hedeflenmiştir. [İmar Alanı m² * Emsal / Kişi Başı İnşaat Alanı = Nüfus (2742 m² * 0.30 / 25 = 33 kişi)]

Alansal büyüklükler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	MERİ (M ²)	ORAN (%)	ÖNERİ (M ²)	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	0	0	2742	79.6
PARK ALANI	0	0	702	20.4
OKUL ALANI	3444	100	0	0
TOPLAM	3444	100	3444	100



Şekil 15. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği