



BALIKESİR İLİ

EDREMİT İLÇESİ

NARLI MAHALLESİ
475 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ NARLI MAHALLESİ 475 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	3
2. KADASTRAL DURUM VE TAPU BİLGİLERİ	4
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	5
3.1. YAPI ANALİZİ.....	5
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
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 NAZİM İMAR PLANI.....	10
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	13
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ	13
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	13

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. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Tapu Bilgileri.....	5
Şekil 6. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin Uydu Görüntüsü	6
Şekil 7. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Halihazır Paftası	7
Şekil 8. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Şekil 9. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 10. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 11. Altınoluk Belediyesi Meclis Kararı-5000 Plan.....	12
Şekil 12. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	14

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



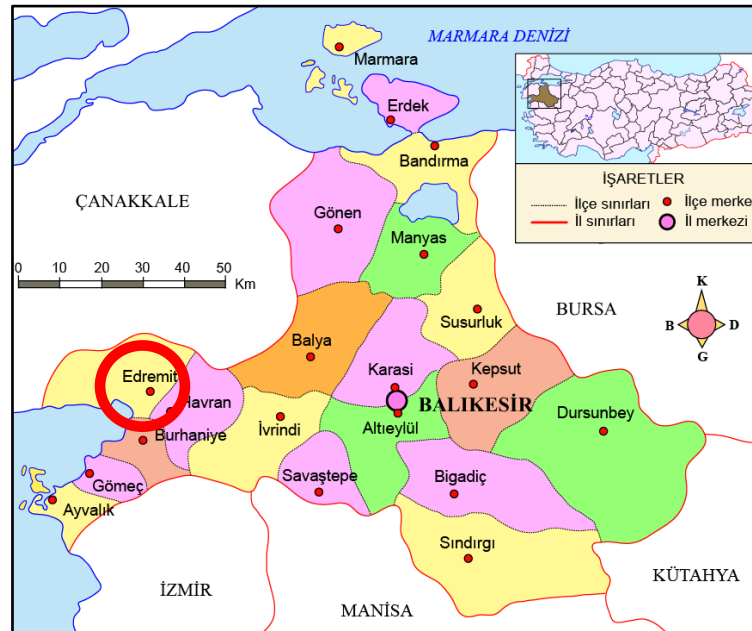
Şekil 1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İlinin 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.

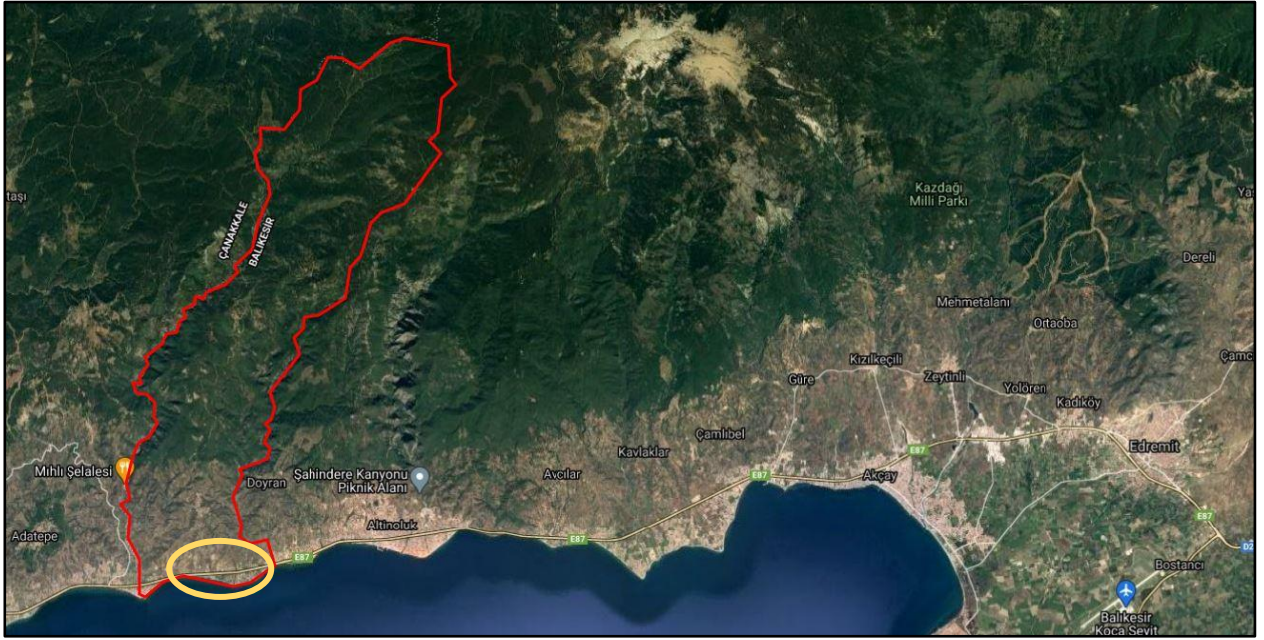
İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen 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 illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği 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.

2. KADASTRAL DURUM VE TAPU BİLGİLERİ

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alan Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı mahallesi 475 ada 3 parseli kapsamaktadır.

475 ada 3 parsel 3444,06 m² alanı kapsamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	475/3
Taşınmaz Kimlik No:	90682978	AT Yüzölçüm(m2):	3444.06
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NARLI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3494	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu taşınmazın mülkiyeti Hazineye ait iken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun amaçlarında kullanılmak üzere bedelsiz olarak Balıkesir Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz. Devir amacına uygun olarak kullanılmaması halinde, devralan kamu idaresinin, gerçek veya tüzel kişilerin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek olmaksızın bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir. (Şablon: Diğer Beyanlar)		Edremit(BALIKESİR) - 18-02-2020 14:22 - 4126	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-11-2014- 15:55 - 19699	Edremit(BALIKESİR) - 07-10-2015

1 / 2

				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:6110212806	-	1/1	3444.06	3444.06	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili- 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 5. 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.



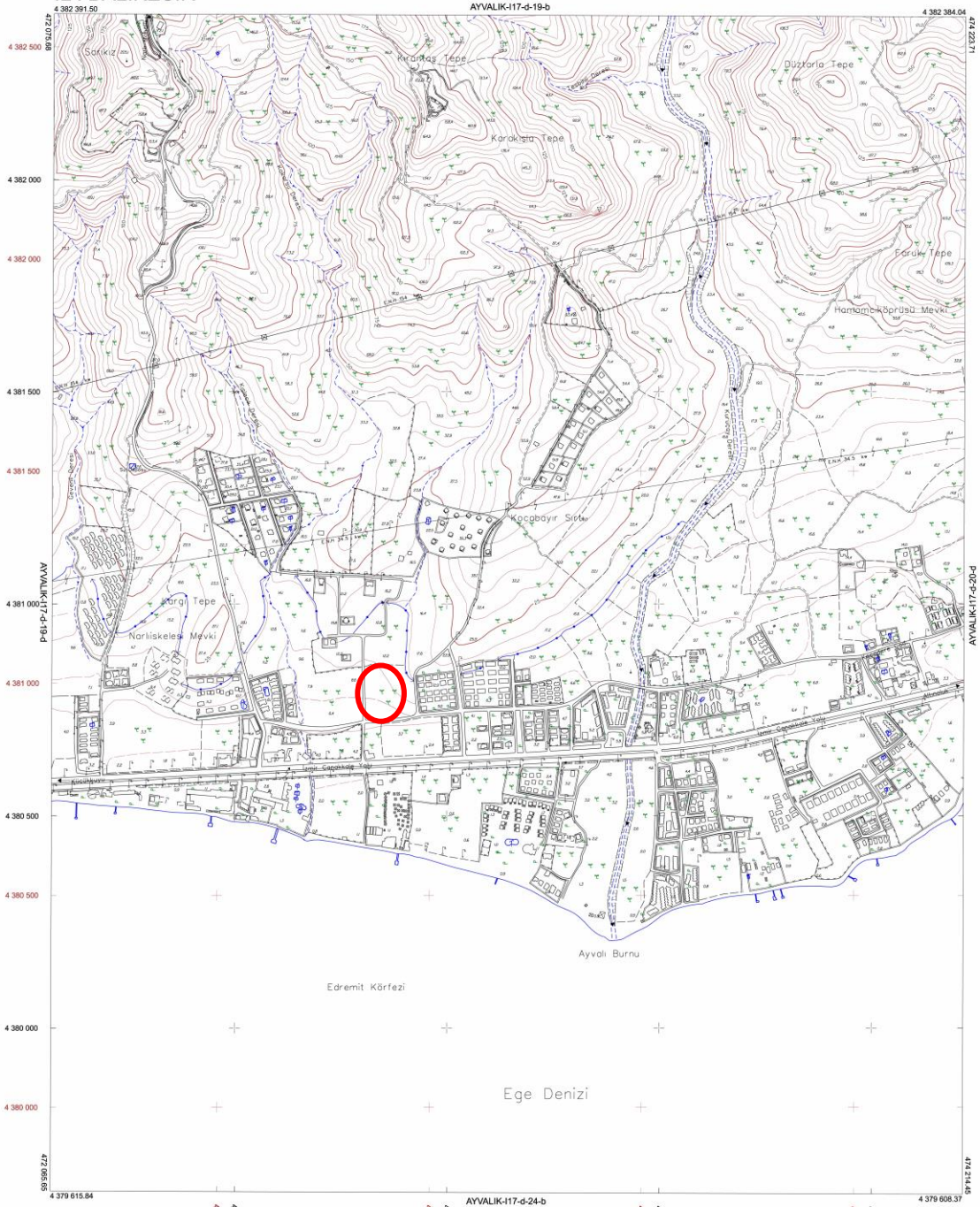
Şekil 6. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin Uydu Görüntüsü

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet I17-D-19-C pafta numaralı 1/5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ED50 koordinat Sisteminde 20.07.2016 tarihinde onaylanmıştır.

İL : BALIKESİR

AYVALIK-117-d-19-c



• ED50 Grid
• ITRF Grid

01					17
06					
11	D				
16					
21	22	23	24	25	

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş IUTG'ya bağlı 2005.0 eşliğinde, GR80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
2013 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Sapak çizimleriyle gösterilmiştir.
Eyyükselik ağırlık analizi 0. metredir.
Yükseklükler: GİRME MİHENDİSLİK
MÜŞTÜCÜ VE SAN LTD. ŞTİ.

Proje Yöneticisi

M. EREL
M. EREL
Harita Mühendisi

1:5000

KONTROL

B.S.B. Harita Mühendisi

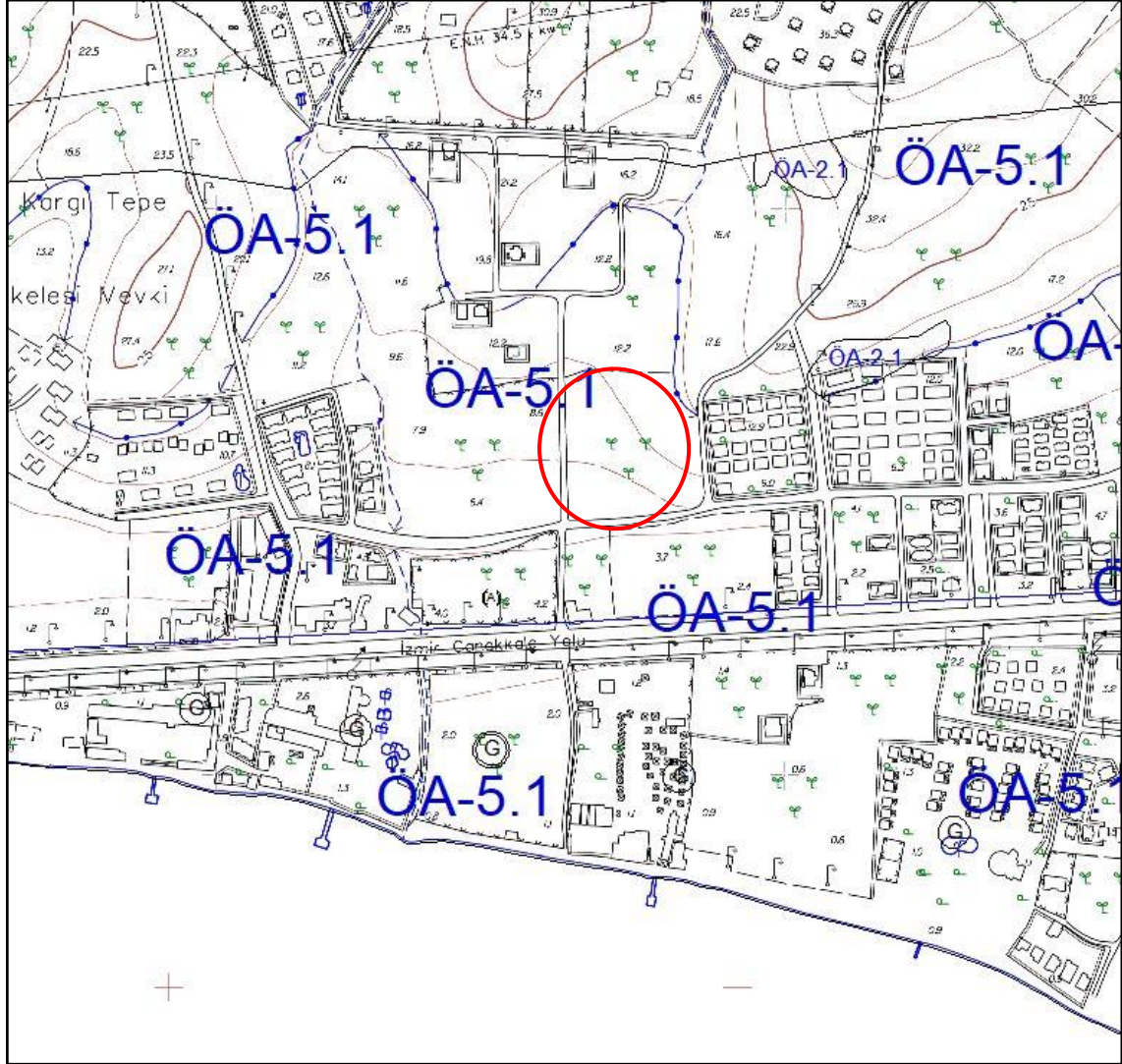
S. KAYA
S. KAYA
Harita Mühendisi

ONAY
Balıkesir İline ait Fotogrametrik Yöntemle Üretilen
1/5000 Ölçekli Sayısal Haritaları Harita İncelemesi ve onandı
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanı
Ahmet SEYDANLI
Harita Şube Müdürü

Şekil 7. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parsel Halihazır Paftası

3.3. JEOLOJİK DURUMU

Planlama alanının 07.03.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal 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 Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlarda bulunmaktadır.



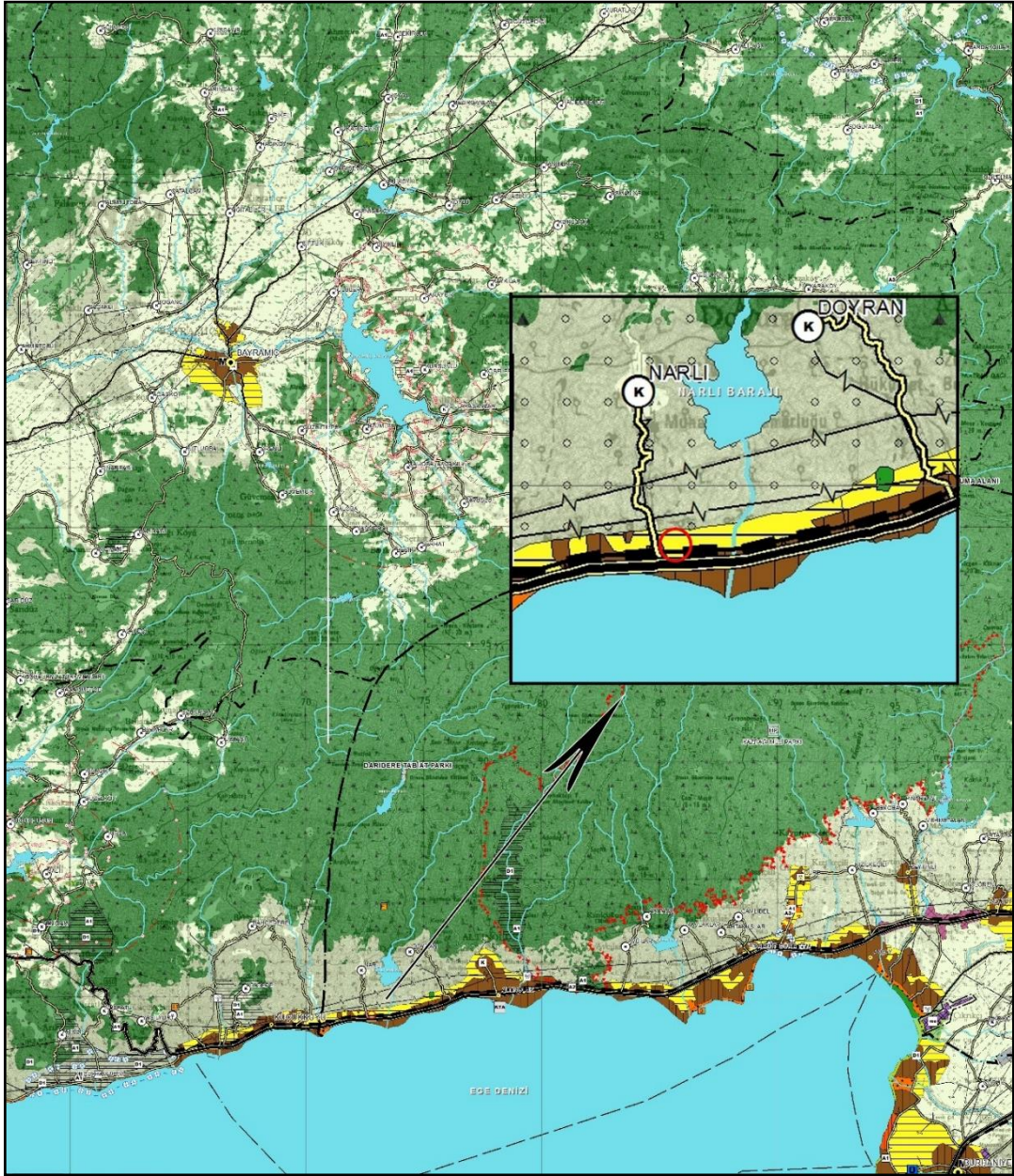
Şekil 8. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

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.



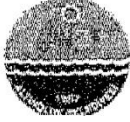
Şekil 9. Narlı Mahallesi 475 Ada 3 Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 10. 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 (ayrık 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 Kesimli 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 Karar 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 aktarılarak 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 CEBEÇİ
Meclis Üyesi

Mehmet ÖREN
Meclis Üyesi

Mehmet Sami KARADUMAN
Meclis Üyesi

BULUNMADI

İsmet Zerrin AKGÜN
Meclis Katibi

Ali DİRİK
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
Ümit AÇAR
Meclis Üyesi

10.12.09 Tarihinde 165. Numaralı

Meclis Kararı ile Onaylanmıştır.

10.12.09 Tarihinde Onaylanmıştır.

İsmet Zerrin AKGÜN
Belediye Bşk. Vekili

Şekil 11. Altınoluk Belediyesi Meclis Kararı-5000 Plan

5. PLANLAMANNIN 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

Planlama alanı, Narlı mahallesi 475 ada 3 parsel Eğitim Alanı olarak planlanmıştır. Gerekçe de belirtilen talep ve yetki devri kapsamında rezerv alan olarak belirlenen 475 ada 3 parselde Edremit sınırları içinde bulunan riskli alanlarda yaşamak zorunda kalan bireyler için alternatif alan oluşturmak amacı ile Mevcut Düşük Yoğunluklu Konut Alanları ve Park alanı planlanmıştır. Mevcut konut alanı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında 51-150 kişi/hektar yoğunluk denk gelmekte olup ilgili parsellerde yapılan değişiklikle 120 kişi/hektar nüfus yoğunluğu belirlenmiştir.

Alansal büyüklükler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

