



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

BALIKESİR İLİ, MARMARA İLÇESİ, ÇINARLI MAHALLESİ
ARITMA TESİSİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO- BANDIRMA G19D11C - 1/5000



NEOPLAN
KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ

KASIM - 2020

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

**ARITMA TESİSİ
AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI**

BALIKESİR İLİ, MARMARA İLÇESİ, ÇINARLI MAHALLESİ
ARITMA TESİSİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

**PAFTA NO: BANDIRMA G19D11C
ÖLÇEK:1/5000**

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI - PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Müellif Kaşe İmza

Müellif Kaşe İmza

Oda Onayı

İÇİNDEKİLER

- 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri**
- 2. Planlama alanının coğrafi yapısı**
 - 2.1. Coğrafi Yapısı**
 - 2.2. İklim Yapısı**
 - 2.3. Bitki Örtüsü**
- 3. Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin ve Belediyenin Sosyal ve Ekonomik Yapısı**
 - 3.1. Marmara Adası Tarihçesi**
 - 3.2. Balıkesir'in ve Marmara Adası'nın nüfusu**
 - 3.3. Balıkesir'in ve Marmara Adası'nın ekonomisi**
 - 3.4. Planın Amacının Sosyal ve Ekonomik Yapı ile İlgisi**
- 4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri**
- 5. İdari yapı, sınırlar**
- 6. Planlama alanı çevresindeki kıyı tesisleri**
- 7. Planlama alanı ve yakın çevresindeki özel kanunlara tabi alanlara ilişkin bilgiler**
- 8. Mülkiyet bilgisi**
- 9. Üst Ölçek Plan Kararları**
- 10. Planlama alanı yakın çevresi mer'î plan bilgisi**
- 11. Önceki Plan Kararları**
- 12. Hâlihazır harita bilgisi**
- 13. Plana ilişkin raporlar**
 - 13.1. Planlama alanına ilişkin hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu**
- 14. Plan kararları**
- 15. Ekler**

HARİTA ve ŞEKİLLER TABLOSU

- Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri
- Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri
- Harita 3: Planlama Alanının - Balıkesir İlindeki Yeri
- Harita 4: Planlama Alanının - Uzak Uydu Görüntüsü
- Harita 5: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü -1
- Harita 6: Balıkesir ilçeleri nüfus verileri - 2018
- Harita 7: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri
- Harita 8: Planlama Alanın Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri
- Harita 9: Planlama Alanın Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri (uydu görüntüsü)
- Harita 10: Türkiye İdari Bölünüş Haritası – İl Sınırları
- Harita 11: Balıkesir İdari Bölünüş Haritası – İlçe Sınırları
- Harita 12: Marmara İlçesi Belediye Sınırları
- Harita 13: Planlama Alanın Bağlı Yakınındaki Kıyı Tesisleri Planları
- Harita 14: Planlama Alanın Bağlı Yakınındaki Kıyı Tesisleri Planları – Uydu Görüntüsü
- Harita 15: Marmara Adası Sit Alanı Sınırları
- Harita 16: Planlama Alanının Çevresindeki Sit Alanları Sınırları
- Harita 17: Planlama Alanın Mülkiyet Bilgisi
- Harita 18: Planlama Alanın Mülkiyet Bilgisi – Köşe Koordinatları
- Harita 19: Plan Üzerinde Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi
- Harita 20: Planlama Alanının Bağlı 1/100.000 Ölçekli ÇDP'daki yeri
- Harita 21: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri
- Harita 22: Planlama Alanın 1/5000 Ölçekli Onanlı Halihazır Harita
BANDIRMA G19-D-11-C
- Harita 23: Planlama Alanın 1/1000 Ölçekli Onanlı Halihazır Harita
G19-D-11-C-1-C
- Harita 24: Planlama Alanın 1/1000 Ölçekli Onanlı Halihazır Harita
G19-D-11-C-4-B
- Harita 25: Planlama Alanın Eğim Analizi
- Harita 26: Planlama Alanın Jeolojik Analizi
- Harita 27: Planlama Alanın Yerleşime Uygunluk Analizi
- Harita 28: Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1- PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

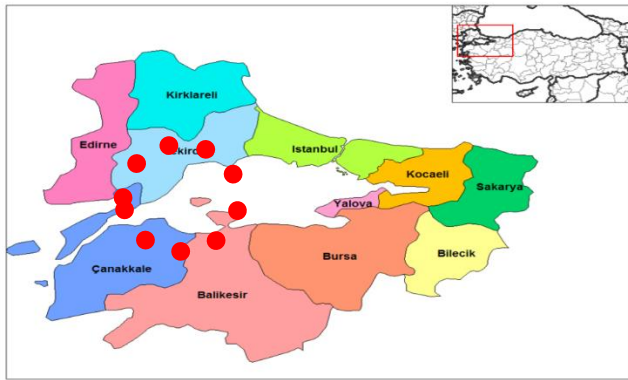
Balıkesir ili, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde, 39°40' kuzey enlemler - 26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İli, Kuzeybatı Anadolu'da yer almaktadır. Doğuda Bursa ve Kütahya İlleri, güneyde Manisa ve İzmir İlleri, batıda ise Çanakkale İli ile komşudur. İlin Kuzey yönündeki en uç noktası, güneydekine 175 km, doğu yönündeki en uç noktası, batısındakine 210 km uzaklıktadır.



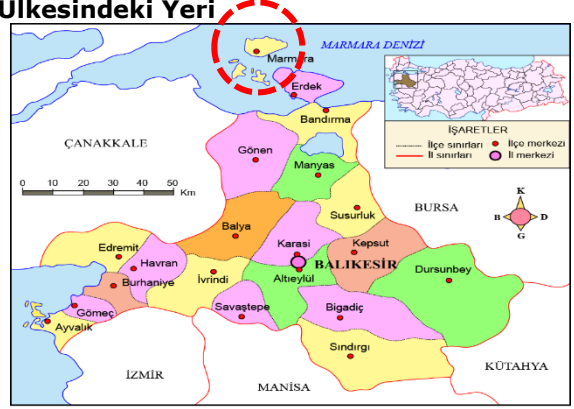
© Haritanın tüm hakları saklıdır

coğrafyaharita.com R.SAYGILI 2015

Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



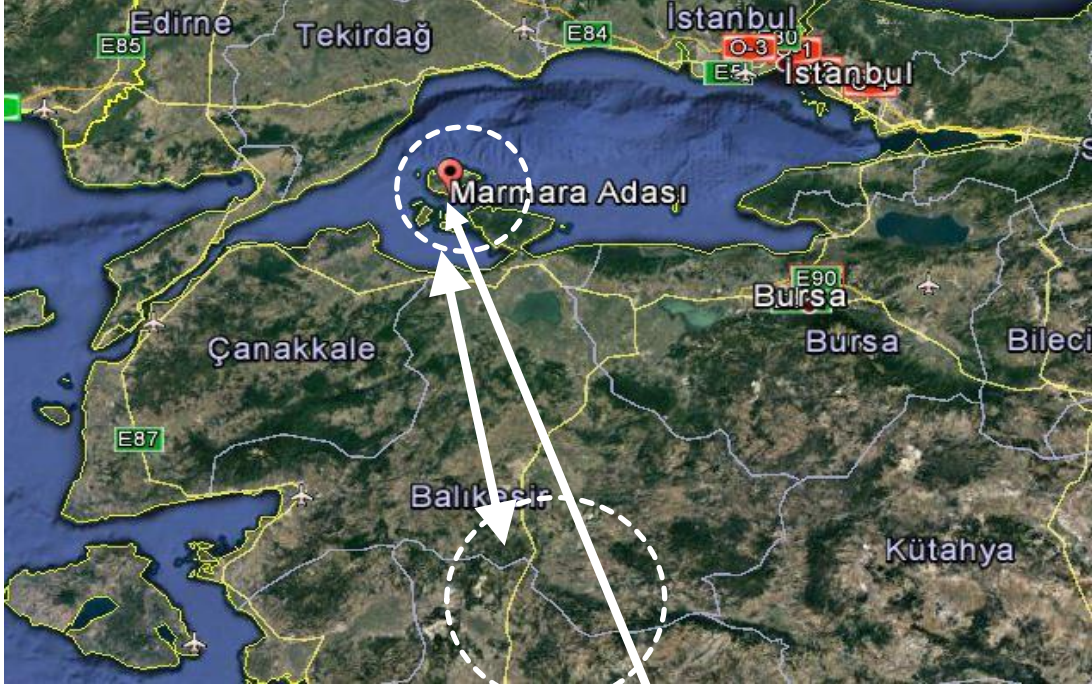
Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

Balıkesir ili, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde, 39°40' kuzey enlemler - 26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İli, Kuzeybatı Anadolu'da yer almaktadır. Doğuda Bursa ve Kütahya İlleri, güneyde Manisa ve İzmir İlleri, batıda ise Çanakkale İli ile komşudur. İlin Kuzey yönündeki en uç noktası, güneydekine 175 km, doğu yönündeki en uç noktası, batısındakine 210 km uzaklıktadır. İlin topraklarının büyük bir kısmı, Marmara Bölgesi'nde, az bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup, Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden birisidir. 290,5 km'lik kıyı bandının; 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si Marmara Denizi'ndedir. İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Bu ile bağlı ilçeler arasında en az nüfusa sahip olan Marmara ilçesi Adalar Belediyesi olarak yer almaktadır. Marmara ilçesi Balıkesir ilçesinin kuzeyinde Kapıdağ yarımadasının kuzeybatı ucundaki adaları kapsamaktadır. Marmara belediyesinin Balıkesir'den uzaklığı toplam 159 km civarındadır.

Ulaşım deniz yolu ile sağlanmaktadır.

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.



Harita 4: Planlama Alanının - Uzak Uydu Görüntüsü



Harita 5: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü -1

2- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

2.1. Coğrafi Yapısı

Yüzölçümü 117,18 kilometre karedir. Kabaca bir elipsi andıran adanın orta kesimleri dağlık, kuzeyi ve güneyi ise genellikle tepeliktir. Kuzeyde şerit biçiminde yayılan tepelik alan batıya doğru daralır. Badalan Körfezi'nin doğusunda genişleyen bu tepelerin yüksekliği doğuda 337 m'yi bulur. Adanın kuzey kesimindeki bu tepelik alanın güneyinde yer alan Karabanlar Tepesi 346 m'ye, Yavuzaki Viranköy Tepesi'nde 598 m'ye yükselir. Bu dağlık alanın ve adanın en yüksek noktası ortabatı kesiminde 699 m'ye kadar uzanan Büyükçayır Doruğudur. Adanın güney kıyılarına doğru, kuzey kesimdekini andıran, ama yüksekliği 300 m'yi aşmayan tepelik bir alana geçilir. Güneydoğu'da tepelerin arasında önemli bir tarım alanı olan Topağaç Ovası yer alır. Ovanın ortalama taban genişliği 1 km kadardır.

2.2. İklim Yapısı

Marmara'nın orta bölümünde bulunduğu için bölge iklimi gibi bazı özellikler taşır. Akdeniz ikliminin birçok özelliğini yansıttığı gibi Karadeniz'in etkisi de kendini gösterir. Kış döneminde bu bölgenin güneyinde ve Akdeniz üzerinde oluşan hava akımları alanı orta ve doğu Avrupa üzerinde bulunan kuzey cephenin güneye doğru kayması sonucu batıdan gelen kar ve yağmur getiren siklonların ve bunların cephesel faaliyetlerinin etkisinde kalır. Yaz dönemleri ise bu faaliyetler ortadan kalkar. Bunun yerini farklı bir sistem alır. Bu değişim güneşin görünürdeki hareketi ile Büyük Sahra üzerindeki yüksek basınç kuşağının Akdeniz üzerine yerleşmesi ve bu iklim bölgesinin Marmara'yı etkisel altına almasında ileri gelir. Ortalama sıcaklık ile en soğuk ay Ocak'tır. Yaz döneminde bir tarafta Basra Körfezi'nde oluşan alçak basınç, diğer taraftan Avrupa üzerindeki yüksek basıncın sonucu ada kuzey, kuzeybatı yönlü rüzgarların etkisinde kalır. İki farklı iklim bölgesi ortasında yer aldığı için ada yazın kuzeydeki soğuk cephenin dalgalanışına bağlı olarak bazen kısa süreli fırtınaların etkisinde kalır. En sıcak ay 24.6 ortalama sıcaklık ile Temmuz'dur. Yağmurlar en çok Aralık ayında görülür. Nadir olarak yağın kar Ocak ve Şubat aylarında düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı : 700.2 mm'dir. Marmara Adası'nın sahip olduğu mermer yatakları nemi emdiğiinden, diğer adalar gibi rutubetli bir iklime sahip değildir.

2.3. Bitki Örtüsü

Marmara Adaları'nın en yüksek olan Marmara Adası doğal bitki örtüsü açısından öbür adalardan ayrılır. Takım adanın geri kalan bölümünde step görünümü egemen iken, Marmara Adası'nda yer yer Kızılçam ormanlarına rastlanır. Daha kurakçıl olan güney kesimde makiler yaygındır. Orman örtüsünün bulunduğu kuzey kesim ise bitki örtüsü bakımından daha zengindir. Ayrıca Marmara Adası zeytin ağaçları bakımından zengin bir yöredir.

3- PLANLAMA ALANIN BULUNDUĞU İLÇENİN ve BELEDİYENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

3.1. Marmara Adası Tarihçesi

"Adanın ilk adı Yunanca " Geyik Adası" demek olan Elafonesos'dur. M.Ö. VI. Yy. sonuna doğru Ada "Prokonnesos" adını alır. Bizanslılar daha sonra buraya Proikos/Deyiz kökünden türeyen Proikonnisos adını vereceklerdir.

13. yy. başlarında ada Marmara olarak anılmaya başlanmıştır. 15.yy. içinde Ada yönetimini ellerine geçiren Türkler dile kolay geldiği için Marmara adını kullanmışlar ve bu isim zamanımıza dek süregelmiştir. Marmara Adasında Türklük ve İslamliğin eski dönemlere kadar uzandığını belgeleyen mezar taşlarına rastlanmaktadır.

Osmanlı yönetimi esnasında Marmara Adası uzun süre çevrenin en önemli ilçesi durumundaydı. 1843 senesinin ilk yarısında yapılan idari bir değişiklikle Kapıdağ, Erdek ve Bandırma Marmara'ya bağlanmışken, aynı seneni sonlarında idare merkezi (kaymakamlık) Erdek'e taşınmış ve Marmara'da bir bucak olarak buraya bağlanmıştır. Marmara Adasını ilk ve son ziyaret eden son Osmanlı Sultanı Aziz'dir.

1.Dünya Savaşı'ndan önceki yıllarda "Marmara, Prastos ve Asmalı Limanları" çeşitli ulusların bayraklarını taşıyan daimi uğrak yeri idi. İlk buharlı motor ise 1912'de Mermercik'deki (Panormi) mermer fabrikasının kurulmasıyla gelmiştir. Ada nüfusunun çoğunluğunu Rum kökenli yurttaşlar oluştururdu. Ancak zamanın devletleri arasındaki siyasi gelişmelerden dolayı gerek adadan dışarıya gerekse dışarıdan adaya göçler dolayısıyla nüfus sürekli olarak değişiklik göstermiştir. Zamanın resmi istatistiklerine göre 15.400'e ulaşan ada nüfusunun gayrimüslim halkı 1915 senesinde Osmanlı Hükümetince Anadolu'ya yani Bandırma, Kırmasti (Mustafa Kemal Paşa), Mihaliç (Karacabey)'e ve bu çevredeki diğer köylere yerleştirilmiştir. Bu göçmenlerin bir kısmı 1919'da Ada'ya geri dönmüşlerdir. Başta Marmara Adası'nda olmak üzere adalardaki Rumlardan kalan evlere ve diğer mülklere Girit göçmenleri ve Karadeniz Bölgesinden gelen aileler yerleştirilmiştir. Marmara Adası'nın doğusunda yer alan Topağaç Ovası o tarihlerde bir sıtma yuvası olduğundan, buradan arazi alanlar geçici bir süre daha kuzeyde bulunan Asmalı Köyüne yerleştirilmiştir. Topağaç Köyüne devamlı yerleşme 1928 yılında Yunanistan'dan gelen göçmenlerle başlamış, ayrıca 1930'da Karabiga'dan gelen işçi ailelerine de bu köyde yer verilmiştir. Rize ve Çayeli'nden gelen aileler 1927 yılında adanın batısındaki Çınarlı Köyü'ne (şuan ki Çınarlı mahallemize) yerleştirilmiştir. Bunları daha sonraki yıllarda Ordu- Trabzon ve Giresun'dan gelenler izlemiştir. Aynı şekilde Sürmene'den gelen bir grup Asmalı Köyü'ne yerleşmiş, bunları da Bulgaristan'dan gelen göçmenler takip etmiştir. Avşa Adası'nda Yiğitler Köyü eski durumunu korurken Avşa'ya (Türkeli) Girit ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler, Ekinlik Adası'ndaki tek köye de İnebolu/Abana'dan gelenler yerleştirilmiştir.

Marmara Adası'nın kuzeyinde Saraylar beldesi çevresinde bulunan antik mermer ocakları ile ünlü bu şehirde antik çağdan günümüze kadar mermerin hammadde olarak çıkarıldığı görülür. İ.Ö. 844 yıllarında Prokonnesos Miletos'un bir kolonisi olarak kurulmuş yüzyıllar boyunca mermeri ile ün kazanmıştır. Prokonnesos mermeri İ.Ö.4.yy.da Ephesos'un ünlü Artemis Tapınağı'nın sütunlarında ve Hlikarnessosos Satrapı Mausolos'un sarayında kullanılmıştır. Ayrıca Roma İmparatorunun mermer ihtiyacını karşılamada Prokonnesos önemli bir rol oynamıştır.

3.2. Balıkesir'in ve Marmara Adası'nın nüfusu

Balıkesir nüfusu 2018 yılına göre 1.226.575'dir. Bu nüfus, 612.738 erkek ve 613.837 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır. Yüzölçümü 14.272 km2 olan Balıkesir ilinde kilometrekareye 86 insan düşmektedir. Balıkesir nüfus yoğunluğu 86/km2'dir.

Marmara ilçesi nüfusu 2018 yılına göre 9.870. Bu nüfus, 5.273 erkek ve 4.597 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %53,42 erkek, %46,58 kadındır. Bu özellik ile Marmara ilçesi Balıkesir ilinin ilçeleri arasında nüfusu en az olan ilçesidir.

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2018	Altıeylül	181.209	91.968	89.241	%50,75	%49,25
2018	Karesi	181.013	87.914	93.099	%48,57	%51,43
2018	Edremit	154.487	76.398	78.089	%49,45	%50,55
2018	Bandırma	154.359	77.986	76.373	%50,52	%49,48
2018	Gönen	73.829	36.756	37.073	%49,79	%50,21
2018	Ayvalık	71.063	35.063	36.000	%49,34	%50,66
2018	Burhaniye	60.799	31.158	29.641	%51,25	%48,75
2018	Bigadiç	49.887	25.488	24.399	%51,09	%48,91
2018	Susurluk	39.058	19.295	19.763	%49,40	%50,60
2018	Dursunbey	35.875	17.541	18.334	%48,89	%51,11
2018	Sındırgı	33.924	16.343	17.581	%48,18	%51,82
2018	Erdek	32.963	16.724	16.239	%50,74	%49,26
2018	İvrindi	32.758	16.341	16.417	%49,88	%50,12
2018	Havran	27.741	13.859	13.882	%49,96	%50,04
2018	Kepsut	23.123	12.495	10.628	%54,04	%45,96
2018	Manyas	19.339	9.554	9.785	%49,40	%50,60
2018	Savaştepe	18.243	9.085	9.158	%49,80	%50,20
2018	Gömeç	13.894	6.952	6.942	%50,04	%49,96
2018	Balya	13.141	6.545	6.596	%49,81	%50,19
2018	Marmara	9.870	5.273	4.597	%53,42	%46,58

Harita 6: Balıkesir ilçeleri nüfus verileri - 2018

3.3. Balıkesir'in ve Marmara Adası'nın ekonomisi

Balıkesir'in ekonomisi; tarım, turizm, sanayi, ormancılık ve makinacılığa dayanır.

Tarım: Tarım ürünleri çok çeşitlidir. Nüfusun % 80'i tarımla uğraşır. Kıyılarda daha çok zeytin, narenciye, incir, pamuk, elma, armut, ayva ve üzüm yetişir. İç kısımlarda tahıl, baklagiller, pancar, tütün, ayçiçeği, susam, pirinç, her çeşit meyve ve sebze yetiştirilir. En çok yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, mısır ve yulaftır. Türkiye'nin en geniş zeytinlikleri burada olup, memleketimizde elde edilen zeytinin üçte biri bu ilde yetiştirilir.

Hayvancılık: Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Ormancılık: Balıkesir, orman ve orman ürünleri bakımından zengin bir ilimizdir. Ormanlar daha çok doğuda dağlık bölgede ve kıyılarda toplanırlar. Dursunbey, Balya, Sındırgı ve Burhaniye'de orman ürünleri ön sırada yer alır. Mobilya ve kereste fabrikaları vardır. Balıkesir Kağıt Fabrikasında gazete kağıdı istihsal edilir.

Madenler: Balıkesir maden bakımından da çok zengin bir ildir. Yalnız Türkiye'nin değil, dünyadaki bor madeni rezervlerinin % 52'si Balıkesir'dedir. Bor madenin kendisi, sodyum borat, kalsiyum borat ve diğer çeşitleri makina, uçak ve uzay sanayiinde kullanılan kıymetli bir madendir. Dünya bor hammadde istihsalinin %40'a yakını burada yapılmaktadır. Türkiye'nin en zengin mermer yatakları da Balıkesir'de bulunur. Marmara Adası mermerleri iki bin senedir işlenmektedir. Beyaz ve gri renkli olan bu mermerler dünyaca meşhurdur. Çoğu ihraç edilmektedir. Balıkesir'de 250 mermer ocağı vardır. Granit taşı, zımpara taşı oldukça fazladır. Demir madeni bakımından çok zengin olup; Eymir, Gönen, Şamlı, Balya ve Havran'dan çıkarılmaktadır. Ayrıca linyit, taşkömürü, civa, demir, bakır, alüminyum, manganez, krom, kurşun, antimon, manyezit, dolomit, gümüş, kaolin ve altın yatakları bulunmaktadır. Altınoluk, altın bakımından zengindir.

Sanayi: Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. 100'e yakın büyük sanayi ve beş bin küçük sanayi işletmesi ile tarıma dayalı sanayi, imalat, kimya ve her çeşit sanayi ile ilgili tesisler mevcuttur. Başlıca sanayi tesisleri; zeytinyağı ve sabun, meyva, sebze ve balık konserve, pamuklu dokuma ve iplik, şeker, çimento, gübre, sülfirik asit, boraks ve asit, kağıt, un, yem, süt, deri ve çorap, jeneratör, kereste ve mobilya fabrikaları ile pekçok sayıda atelye mevcuttur. Yeni fabrika kurulmağa da devam edilmektedir.

Kültürel Geçmiş: Kültür, folklor, örf ve adetler: Balıkesir ili zengin bir kültür ve folklorla sahiptir. Selçuklu ve Osmanlı tesiri büyüktür. Oyunlarında kadın ve erkekler ayrı yerde eğlenirler. Belli başlı oyunları; Güvende (ikili ve toplu), Bengi, Zeybek, Alay Havası ve Barana'dır. Müziğinde Trakya ve Bursa'nın etkisi büyüktür. Bazı yerlerde şenlik ve festivaller düzenlenir. Bengi, bir savaş oyunudur ve aslı Orta Asya'ya dayanır. Deve oyunu, Sini çevirme ve bu esnada mani söyleme köylerde rastlanan eski bir gelenektir. Mahalli kıyafetler ancak düğün ve folklor gösterilerinde giyilir. Sındırgı köylerinde "Yağcıbedir halıları" meşhurdur. Ata binmek, güreş, yüzerek ördek avlama, direk üzerinde yürüme ve cirit yaygındır. Yemeklerinden kalamar balık dolması ve kuna (lüfer balığı) yemekleri meşhurdur. Halk edebiyatı, mani, atasözü, tekerleme, bilmece, masal ve şiiirler bakımından çok zengindir.

Eğitim: Eğitim bakımından 67 il arasında on ikinci sıradadır. Okur yazar nisbeti %75'in üzerindedir. 1042 ilkokul, 102 ortaokul, 57 muhtelif lise ve dört fakülte vardır. Karasi Üniversitesi kurulması için dernek kurulmuş ve faaliyete geçmiştir.

Yetişen meşhurlar: Kurtdereli Mehmed Pehlivan, Çoban Mehmed, Bandırmalı Kara Ali, Mehmed Ali Yağcı, Sındırgılı Şerif, Tarzan Mehmed, Hasan Acar ve Sabri Acar Türkiye'nin meşhur güreşçileri arasında yer alan Balıkesirlilerdir. Osmanlı kumandanlarından Hacı İlbey ve Evrenos Bey, 16. asır şairlerinden Zati ve Türkçeyi iyi kullanan meşhur hikaye yazarlarından Ömer Seyfeddin Balıkesir'lidir.

Marmara Adası Ekonomisi: Marmara adasında mermercilik faaliyetleri adanın ekonomisinde büyük rol oynamaktadır. Ada çevresine yayılmış olan ocaklarda mermer çıkarılmakta ve yurtiçi ve yurtdışı alanlarda pazarlanmaktadır. Bunun dışında ticaret hayatı yoğun olmayan bir şekilde devam etmektedir. Kent içinde küçük ölçekte iş yapan esnaf ve ticarethaneler mevcuttur.

Marmara Adalarında halkın başlıca geçim kaynağı turizm, balıkçılık, zeytincilik, bağcılık, mermer ve taş ocağı işletmeciliğine dayanır.

Marmara Denizi, Karadeniz ve Ege Denizi iklim özelliklerinin karmasını içerdiğinden, mevsimlere göre Karadeniz ve Ege denizinden göçeden balıkların barınağı olmaktadır. Belli başlı göçmen balık türleri, palamut, lüfer, kolyoz, uskumru, torik, mezigit, hamsi, sardalya, vs. mevsimlere göre yer değiştirmeyen önemli balık türleri ise, gümüş, tekir, dil, pisi, kefal, lapin, kupez, karagöz, mercan, barbunya, iskorpit, alyanak, kalkan...Zeytin üretimi adada köklü bir tarihi geçmişe dayanır. Öyle Ege Bölgesinin ve diğer yerlerin zeytinine ve zeytinyağına benzemez... Tek tek dalından toplanarak, özenle işlenen zeytinyağı ve sofralık zeytini son zamanlarda ün kazanmıştır.

Tarihte Marmara yamaçları bağ bahçeleriyle süslenirken, günümüze dek belki ihmal belki zeytinciliğe daha çok önem verilmesi nedeni ile ulaşamamıştır. Ancak yinede yaşamak için adeta ısrar eden tarihi değerdeki bağ çubuklarına rastlayabiliyoruz.

Marmara Adasının Türkiye'deki ekonomik yeri en başta mermer sanayisindeki üretimi ile göze çarpmaktadır. Marmara mermeri dünyaca ünlüdür.

Mermer üretiminin ülke genelindeki en büyük payı adamızdan gerçekleşmektedir.

3.4. Planın Amacının Sosyal ve Ekonomik Yapı ile İlgisi

Planlama çalışması temelde kentsel atıksuların toplanıp, arıtılıp denize deşarjını sağlamak amacıyla kurulması planlanan Paket Atıksu Arıtma Tesisini kapsamaktadır. Bölge için önemli bir sosyal ve teknik altyapı hizmeti olarak göze çarpmaktadır. Kentsel atıksular bu tesiste kanal ve kanaletler ile toplanacak bu tesis kapsamındaki makinalar ve donanım ile arıtılacak ve temiz atıksu olarak Marmara Denizi'ne deşarjı sağlanacaktır. Kentsel teknik altyapı hizmeti olarak göze çarpan planlama çalışması aynı zamanda kentsel ve çevresel anlamda önem taşımaktadır. Kentsel anlamda birçok hastalığın kaynağı olan sineklenme ve böceklenme konusunda da bir yatırım sayılabilir. Bunun dışında pis koku ve çevresel etki anlamında olumlu katkı sağlayacaktır. Deniz sularının kirletilmesi son dönemde uzun vadede tehdit oluşturan en önemli etkenlerden birisidir. Bu yatırım ile birlikte aynı zamanda deniz ve deniz yaşamı sağlığının da önlem alınarak korunması hedeflenmiştir.

4- PLANLAMA ALANIN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Karayolu, demiryolu, denizyolu ve hava yolları bakımından kavşak noktalarından biridir. Balıkesir'e ulaşmak veya buradan diğer illere gitmek çok kolaydır. Marmara, Ege, İç Anadolu arasında bir geçittir. Karayolları muntazamdır. Balıkesir-İzmir arası yeni yapılan yolla kısalmıştır. Bandırma, Kuşadası, Ayvalık ve Akçay limanları ile her yere bağlıdır. Bandırma, önemli bir yükleme ve indirme limanıdır. Bandırma ve Eskişehir'den gelen demiryolu, Manisa ve İzmir'e ulaşır. Balıkesir ve Bandırma havaalanları daha çok askeri maksatlarla kullanılır. Motorlu araç sayısı bakımından oldukça zengindir. Balıkesir ili sınırları içinde 1150 km karayolu olup, bunun 615 kilometresi devlet yolu, 535 kilometresi il yoludur. 742 kilometresi asfalt, 321 kilometresi stabilize, kalanı ham yoldur. 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 ulaşılabilir.

5- PLANLAMA ALANIN İDARİ YAPISI VE SINIRLARI

Planlama alanı, Balıkesir iline bağlı Marmara ilçe sınırları içinde Çınarlı mahallesinde bulunmaktadır.

06.12.2012 tarih 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı "On dört ilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Büyükşehir oldu ve il belediyesi 30 Mart 2014 yerel seçimleri ile birlikte büyükşehir belediyesine dönüştü. Aynı Kanun kapsamında, Merkez'de 6 Eylül ve Karesi ilçeleri kuruldu. Balıkesir ili, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsü aldı. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki alanı il mülki sınırları olarak belirlenirken, Balıkesir İl Özel İdaresi'nin de tüzel kişiliği kaldırıldı. Balıkesir Merkezde, 2 Belde 40 Köy ve 27 Mahallenin birleşimiyle kurulan Karesi İlçesine ve 13 mahalle ve tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüştürülen 81 köyün birleşimiyle merkezde Altıeylül ilçesi kuruldu. Karesi ve Altıeylül ilçeleri ile birlikte Balıkesir'in 20 ilçesi bulunuyor.

Marmara ilçesinde toplam 11 mahalle bulunmaktadır. Bunlar;Asmalı Mahallesi,Avşa Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çınarlı Mahallesi, Ekinlik Mahallesi, Gündoğdu Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, Okullar Mahallesi, Saraylar Mahallesi, Topağaç Mahallesi, Yeni Mahallesi. Bunlar içerisinde Avşa Mahallesi ve Ekinlik Mahallesi müstakil adalardır. Diğer mahalleler ise Marmara Adası içerisinde yer almaktadır.



Harita 10: Türkiye İdari Bölünüş Haritası – İl Sınırları



Harita 11: Balıkesir İdari Bölünüş Haritası – İlçe Sınırları

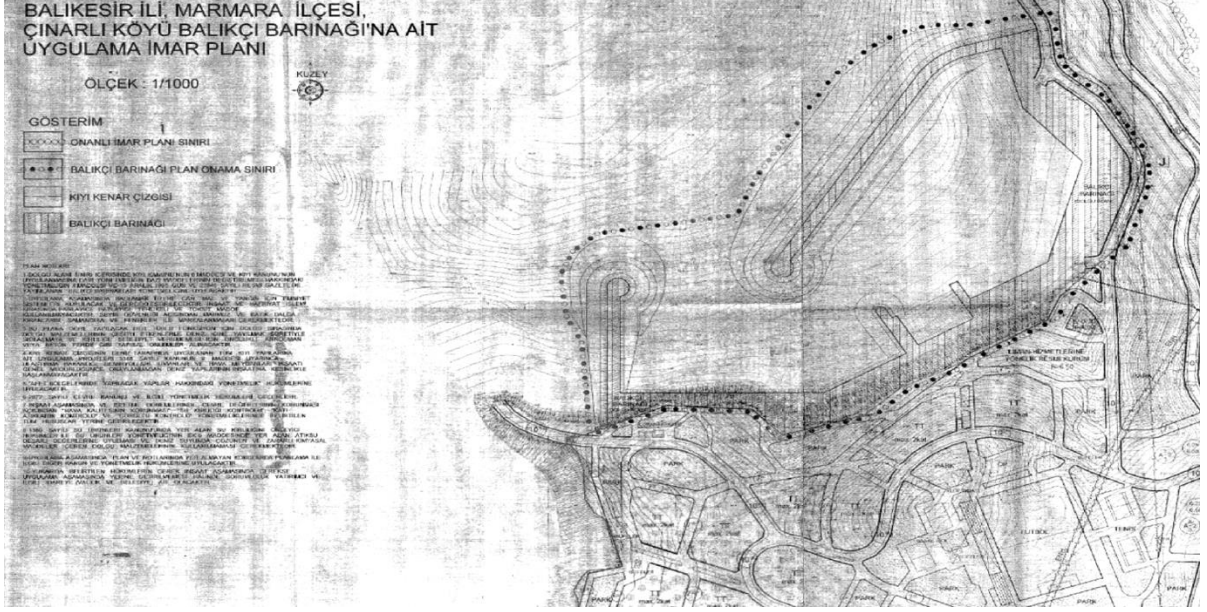


Harita 12: Marmara İlçesi Belediye Sınırları

Planlama alanı Marmara adasının güney-batı ucundaki Çınarlı mahallesinde bulunmaktadır.

6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanının etki alanı içerisinde sayılabilecek kıyı kenar çizgisinin kıyı tarafında planlama alanının güneyinde bulunan Balıkçı Barınağı imar planı mevcuttur. Planlama alanının güneyindeki küçük körfezi kapsamaktadır. Balıkçı Barınağı tesisi imar planına uygun şekilde hazırlanıp inşaatı tamamlanmış bulunmaktadır.



Harita 13: Planlama Alanının Bağlı Yakınındaki Kıyı Tesisleri Planları

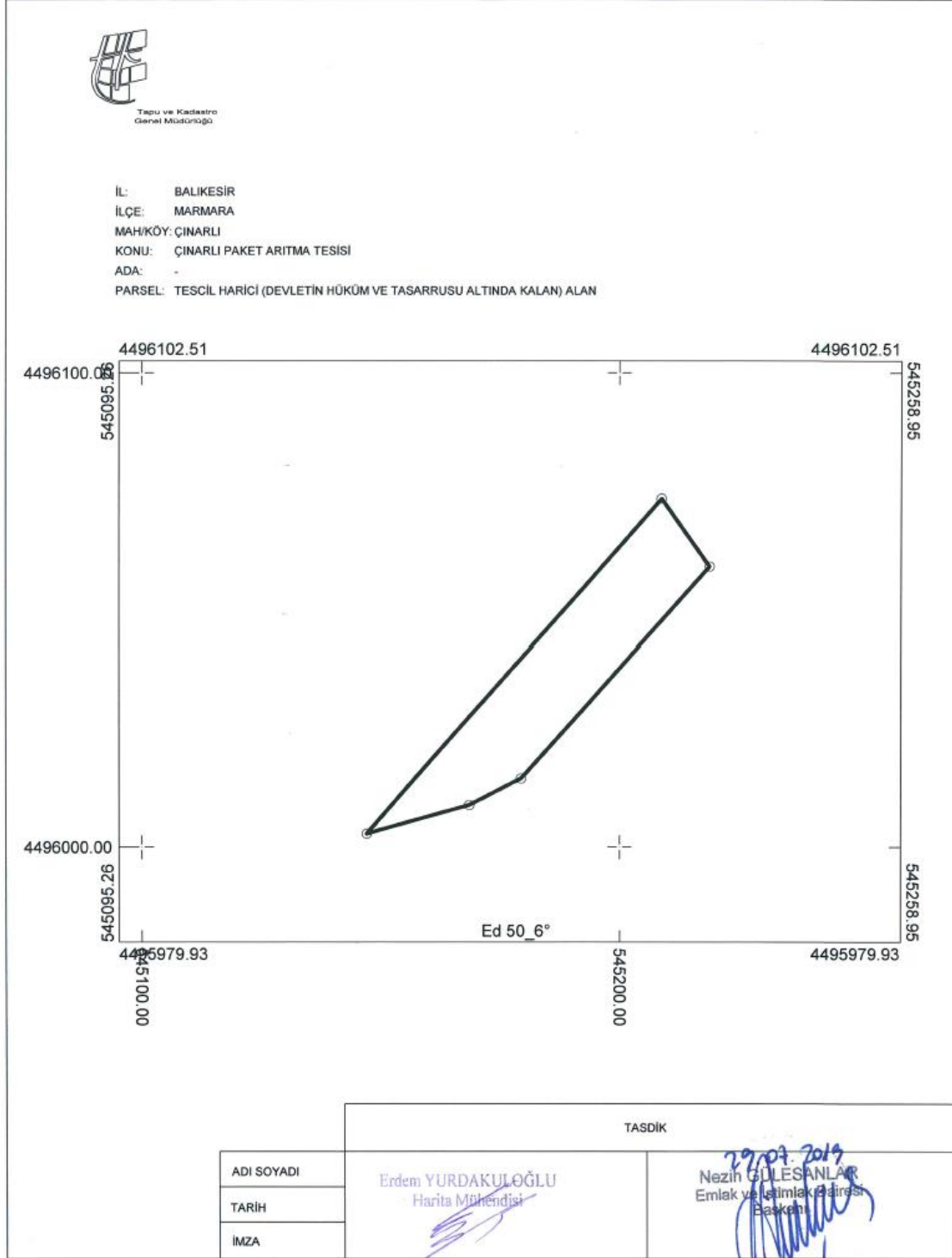
Marmara Adası, Çınarlı Köyü Balıkçı Barınağı imar planı şematik amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve resmi onanlı 1/1000 ölçekli pafta üzerine işlenmiş Uygulama İmar Planı olarak hazırlanmış olup planlama alanının güneyindeki körfezi kapsamaktadır.



Harita 14: Planlama Alanının Bağlı Yakınındaki Kıyı Tesisleri Planları – Uydu Görüntüsü

sınır durumunda bulunmaktadır.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

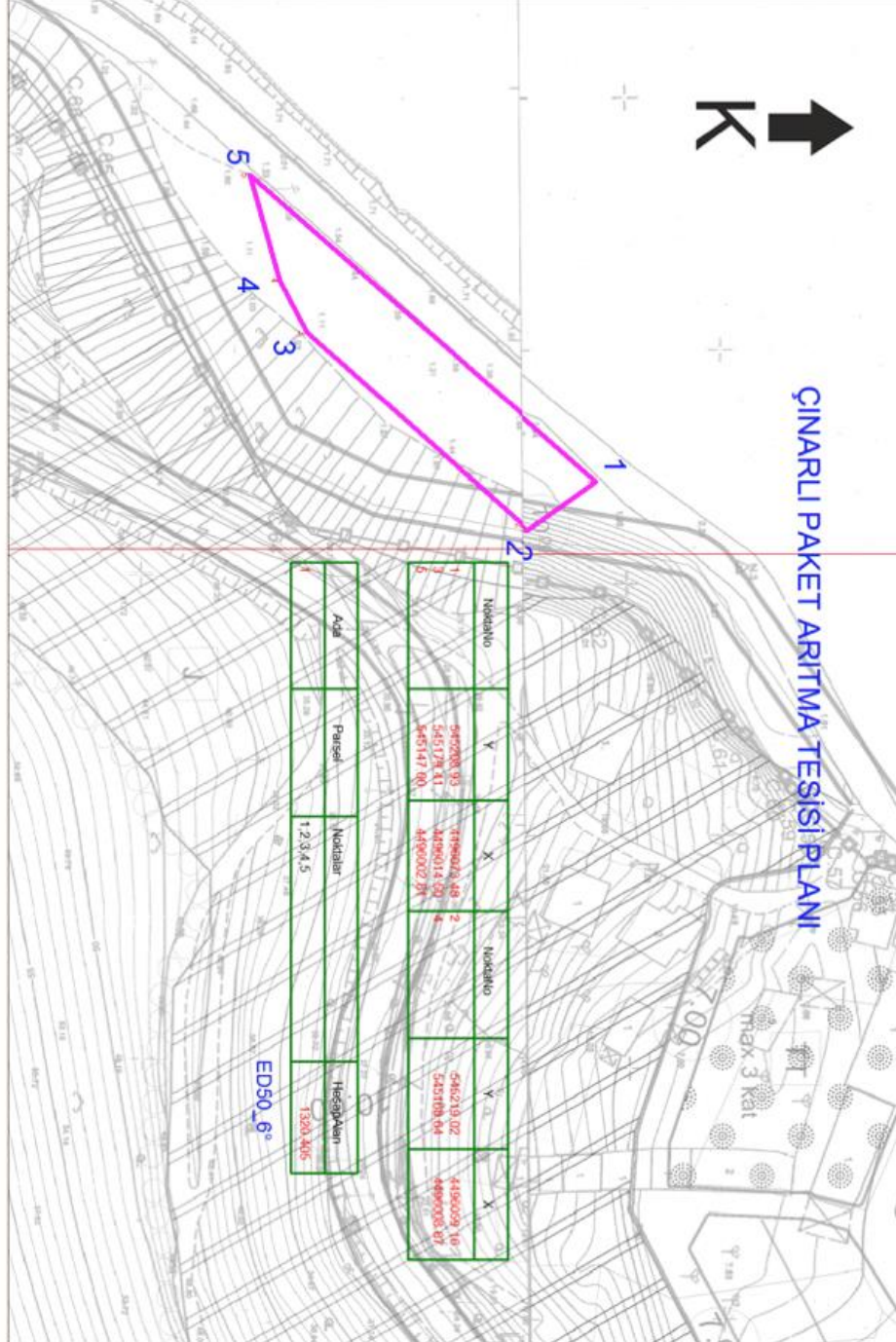


Harita 17: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi

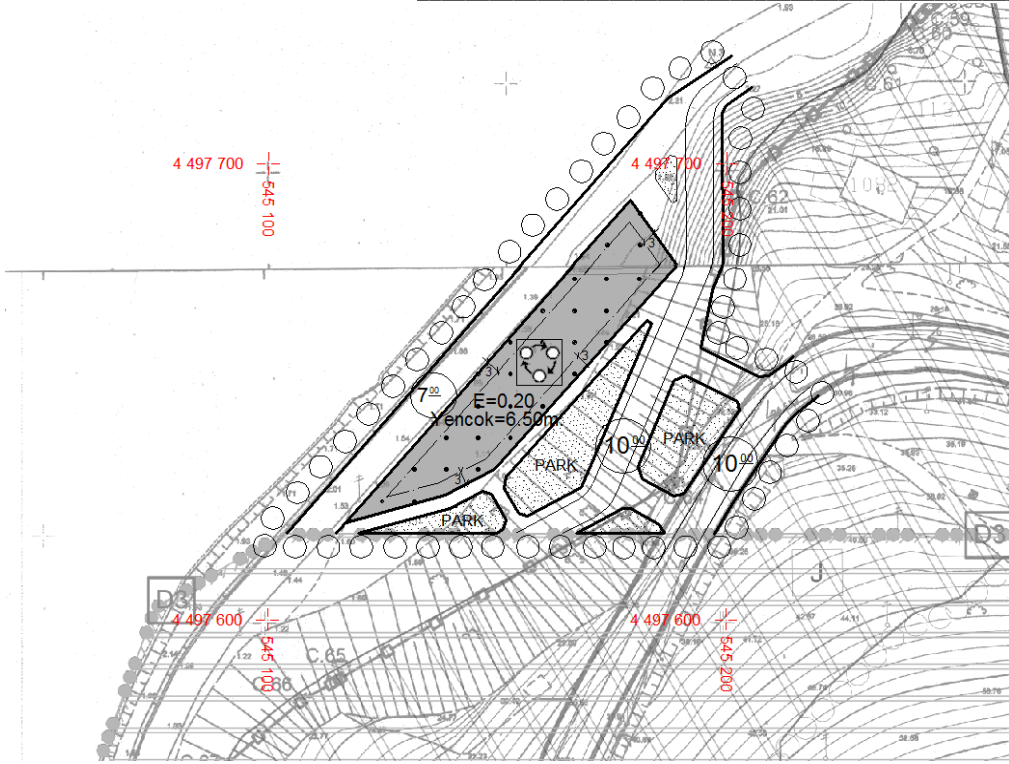
Planlama Alanı Balıkesir ili, Marmara Adalar Belediyesi, Çınarlı Mahallesi'nde bulunmaktadır. Tescil harici alanda kalan ve kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan alanda Paket Arıtma Tesisi yapılması planlanmaktadır. ITRF koordinat sistemine göre alanine 4 adet köşe noktası bulunmaktadır.

Planlama tesis alanı köşe koordinatları aşağıdaki şekildedir.

	Y	X
A1 Köşe Noktası:	545107.06	4497610.67
A2 Köşe Noktası:	545158.22	4497668.55
A3 Köşe Noktası:	545170.64	4497650.94
A4 Köşe Noktası:	545134.20	4497612.43



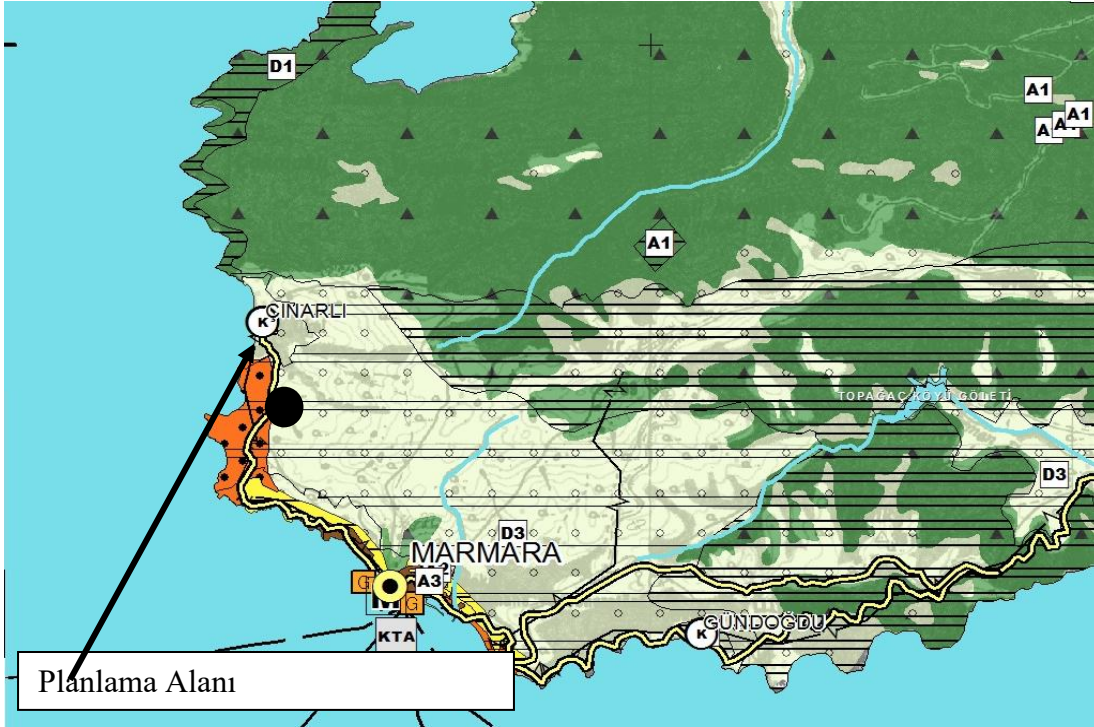
Harita 18: Planlama Alanın Mülkiyet Bilgisi – Köşe Koordinatları



Harita 19: Plan Üzerinde Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi

9. Üst Ölçek Plan Kararları

İmar planı yapılan alan üst plan kararları 3 değişik başlık altında incelenmiştir. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı incelendiğinde planlama alanının Turizm Bölgesi fonksiyonu olarak ayrılmış olan alan içerisinde kaldığı görülmektedir. Planlama alanı hemen Çınarlı Mahallesi'nin güneyinde mahalle ile balıkçı barınağı arasında yer almaktadır.

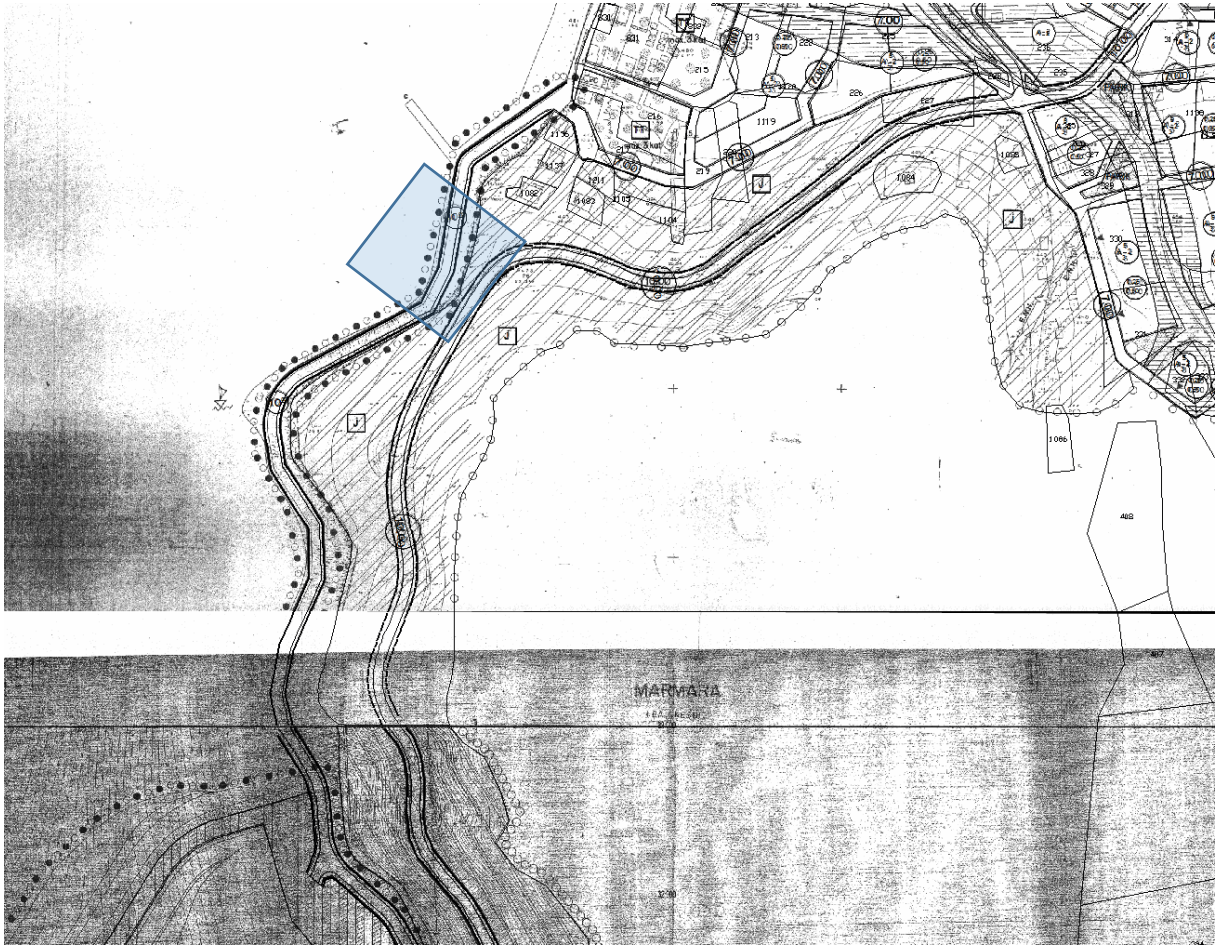


Harita 20: Planlama Alanının Bağlı 1/100.000 Ölçekli ÇDP'daki yeri

10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları incelendiğinde planlama alanının detay planlarda onanlı kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafında kaldığı tespit edilmiş ve yapılan planlamanın da rasyonel olarak bu alanda yapılması gerektiği saptanmıştır. Pakeyt Atıksu Tesisi arınmış atıksuların daha sonra temiz ve arınmış olarak denize deşarjını sağlayacaktır. Planlama alanında ilk onanlı uygulama imar planlarında coğrafi ve eşyüksekti eğrileri paralelinde alanın doğusundan paralel olarak geçen 10m.lik bir taşıt yolu planlanmıştır. Temelde ilçe merkezinin mahalleye ulaşımını sağlayan bu yol temel taşıt ağını oluşturmaktadır. Alanın yakınında kuzey kısmında konut yerleşimleri bulunmaktadır. Aynı zamanda güney kısımda ise Balıkçı Barınağı planı vardır. Planlama alanına hizmet verecek jeolojik sakıncalı alandan geçen ve ayrı bir 10.m'lik taşıt yolu planlama alanının güney köşe noktasına teğet geçmektedir.



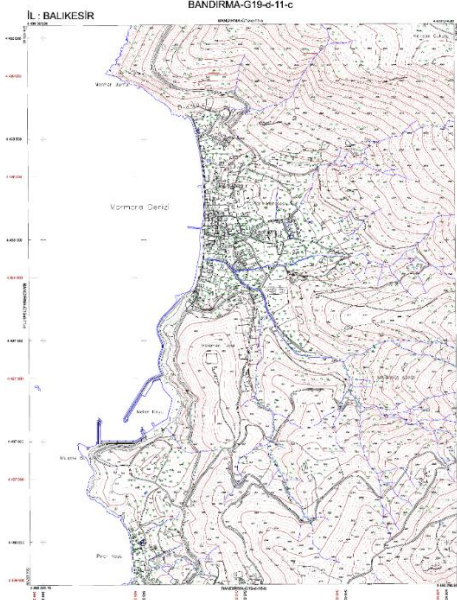
Harita 21: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

11. Önceki Plan Kararları

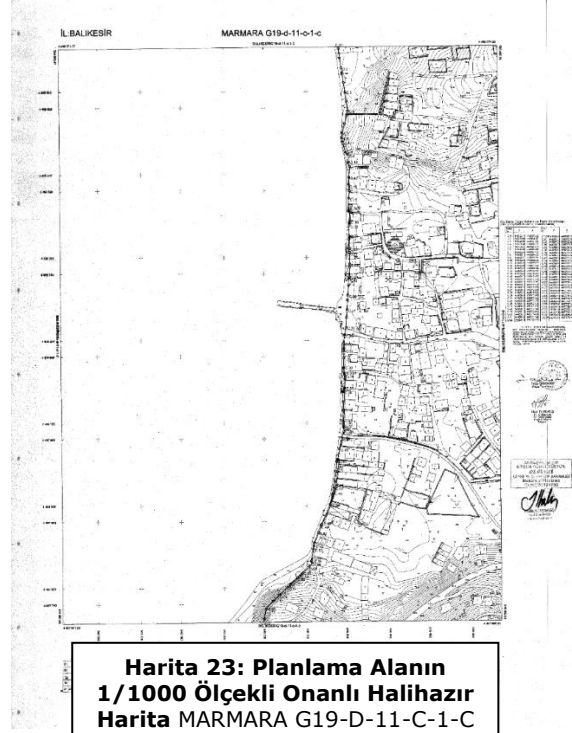
İmar planı çalışması yapılan alanda daha önceden hazırlanmış bir imar planı yoktur. Yeni imar planı olarak tasarlanmıştır.

12. Hâlihazır harita bilgisi

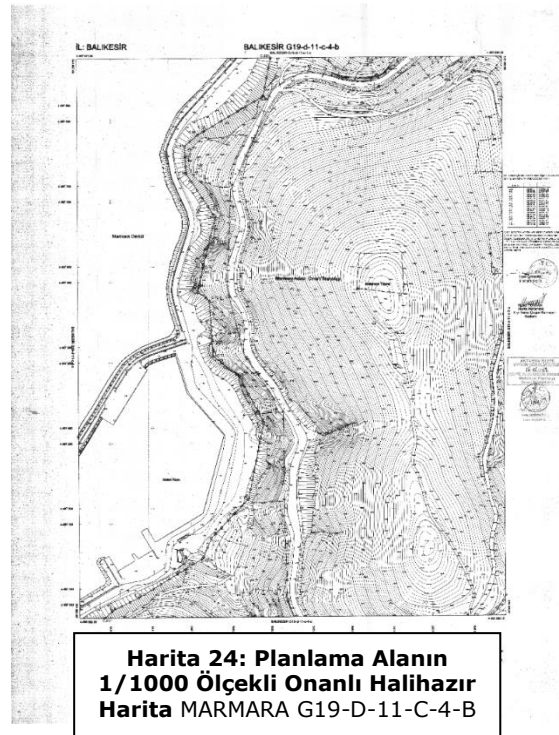
Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli halihazır harita 1 adet hazırlanmıştır. Pafta numarası BANDIRMA G19-D-11-C olarak açılmıştır. Fotogrametrik yöntemle üretilmiş ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 02.02.2016 tarihinde onaylanmıştır.



**Harita 22: Planlama Alanın
1/5000 Ölçekli Onanlı Halihazır
Harita BANDIRMA G19-D-11-C**



**Harita 23: Planlama Alanın
1/1000 Ölçekli Onanlı Halihazır
Harita MARMARA G19-D-11-C-1-C**



**Harita 24: Planlama Alanın
1/1000 Ölçekli Onanlı Halihazır
Harita MARMARA G19-D-11-C-4-B**

MARMARA G19-D-11-C-1-C paftası fotogrametrik yöntemle üretilmiş ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 09.11.2017 tarihinde onaylanmıştır. 02.05.2018 tarihinde kıyı-kenar çizgisi aktrama işlemi verilen koordinatlarla Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülmüştür.

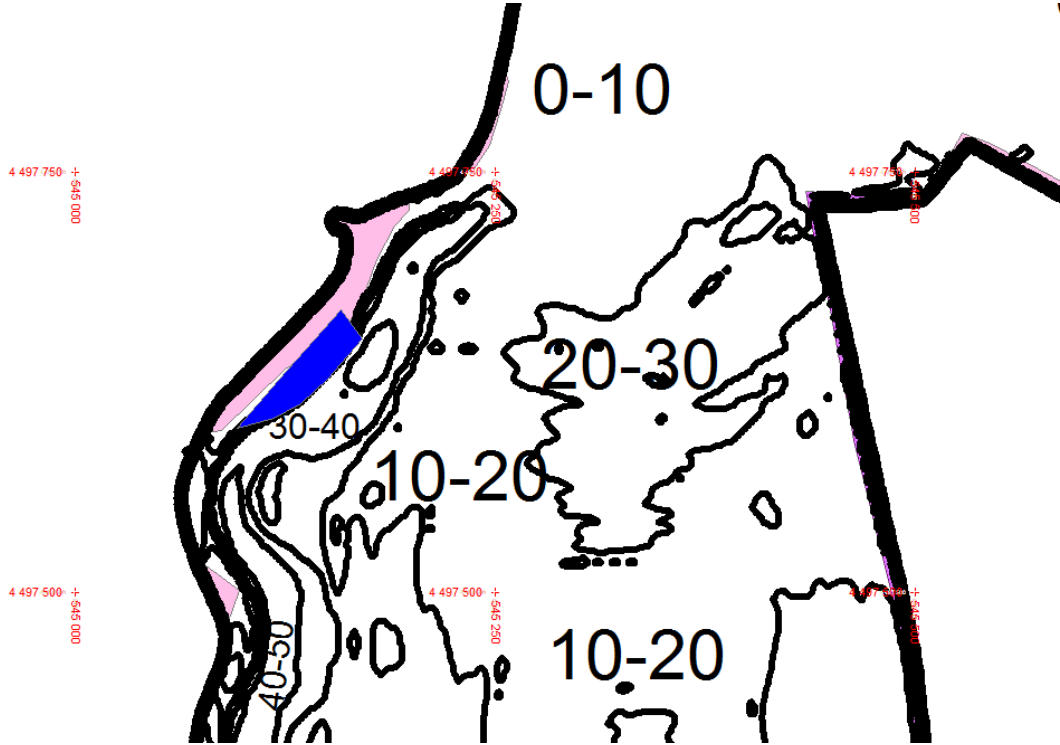
MARMARA G19-D-11-C-4-B paftası fotogrametrik yöntemle üretilmiş ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 23.10.2018 tarihinde onaylanmıştır. 18.02.2019 tarihinde kıyı-kenar çizgisi aktrama işlemi verilen koordinatlarla Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülmüştür.

13. Plana ilişkin raporlar

13.1. Planlama alanına ilişkin hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu

Planlama çalışması öncesi Alana ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüd verileri ilgili kurumlardan temin edilmiş ve yapılan planlama bu verilere bağlı olarak hazırlanmıştır. Balıkesir ili Marmara İlçesi 1475.11 Ha'lık Alana İlişkin İmar Planı Öncesi Mikrobölgeleme Etüd Raporu verilerine göre aşağıdaki bulgular planlamaya yardımcı olan veriler olarak kaydedilmiştir.

Eğim Analizi

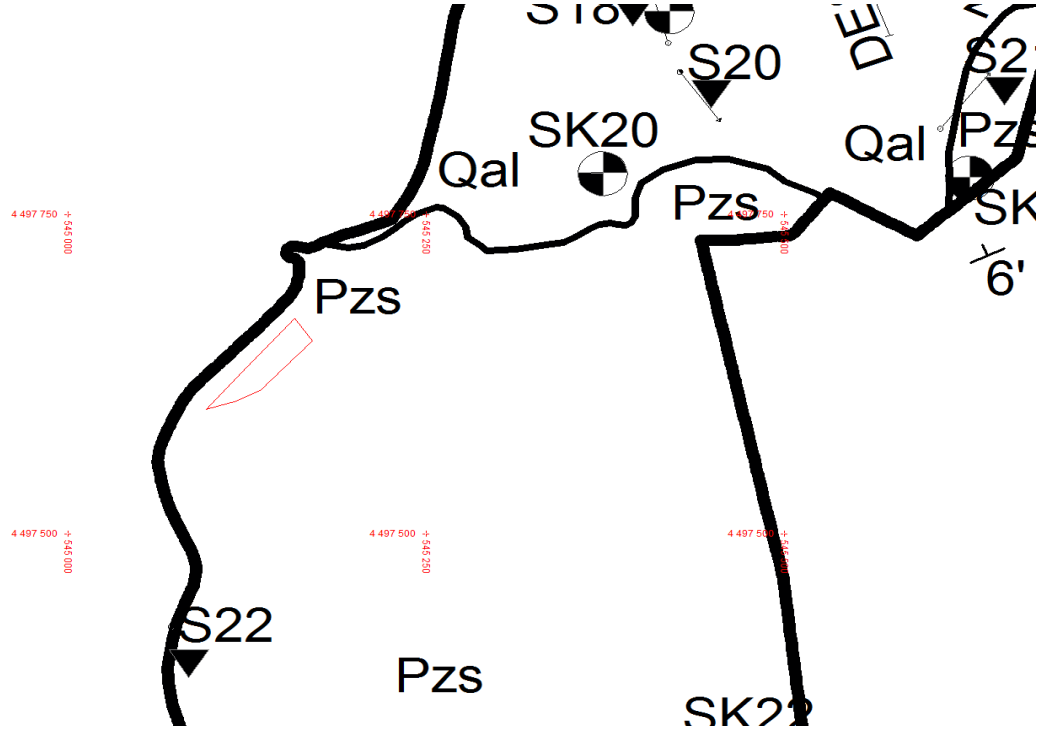


Harita 25: Planlama Alanının Eğim Analizi

Planlama alanı jeolojik yapısı eğim açısından incelendiğinde alanine tamamı ile 0-10 derece düşük eğimli alan sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Ancak planlama esnasında planlama alanının doğu sınırı ise %30-40 yüksek eğimli alan olduğundan plana yapılacak ulaşım bağlantısı konusunda bu veri plana esas teşkil etmiştir. Alanın doğu sınırı yükselen şev olarak arazide yer almaktadır. Planlama alanına mevcut plandan yapılacak ulaşım bağlantısı bu şev üzerinde planlandığı takdirde yaya yolu olarak ulaşım sağlanması gerekmektedir. Burada daha önceden ayrılan 10m.lik taşıt yolu tamamen şev üzerinde bulunmaktadır.

Jeolojik Analiz

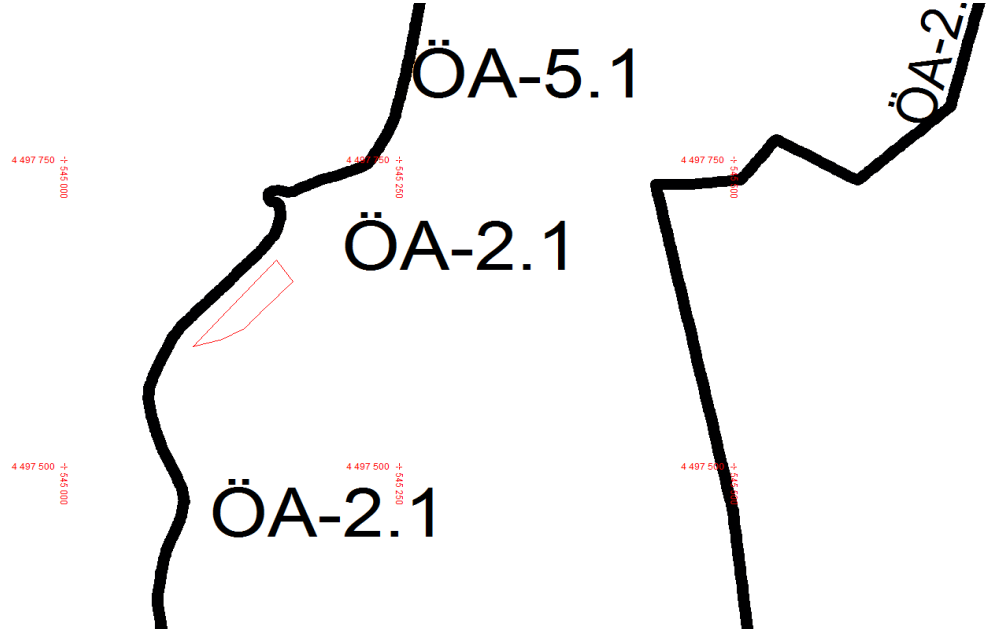
Planlama alanı jeolojik açıdan incelendiğinde alanine Pzs alan sınırlarında kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 26: Planlama Alanının Jeolojik Analizi

Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde alanine tamamı ile Ö.A.-2.1 özellikli (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar) alan sınırı içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Buna göre planlama ve uygulama aşamasında aşağıdaki verilere son derece büyük önem ve önlem ile uyulması gerekmektedir.



Harita 27: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi

Ö.A.2.1 - Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topoğrafik eğim %10 ile %70 arasında değişmektedir. Jeolojisi; Eosen Granotoyidlerine ait granodiyorit, arena granit, tonalit, monzonit, granit, Çal Formasyonuna ait kumtaşı, Sazak Formasyonuna ait metatüf, fillat, şist, mermer, Bozalan Formasyonuna ait rekristalize kireçtaşı, kumtaşı, kireçtaşı, Çamlık Metagranodiyoritine ait metagranodiyorit, granitik gnays birimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kaya ortamların kırıklı çatlaklı yapıya sahip olması ve rezüdüel zon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlere bağlı stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir.

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

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler (limitden ve kinematik analizler) yapılmalı, karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla 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 planlanmaya gidilmelidir.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler (kinematik analizleri vb.) yapılarak, 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 altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar " **ÖA-2.1** " simgesiyle gösterilmiştir.

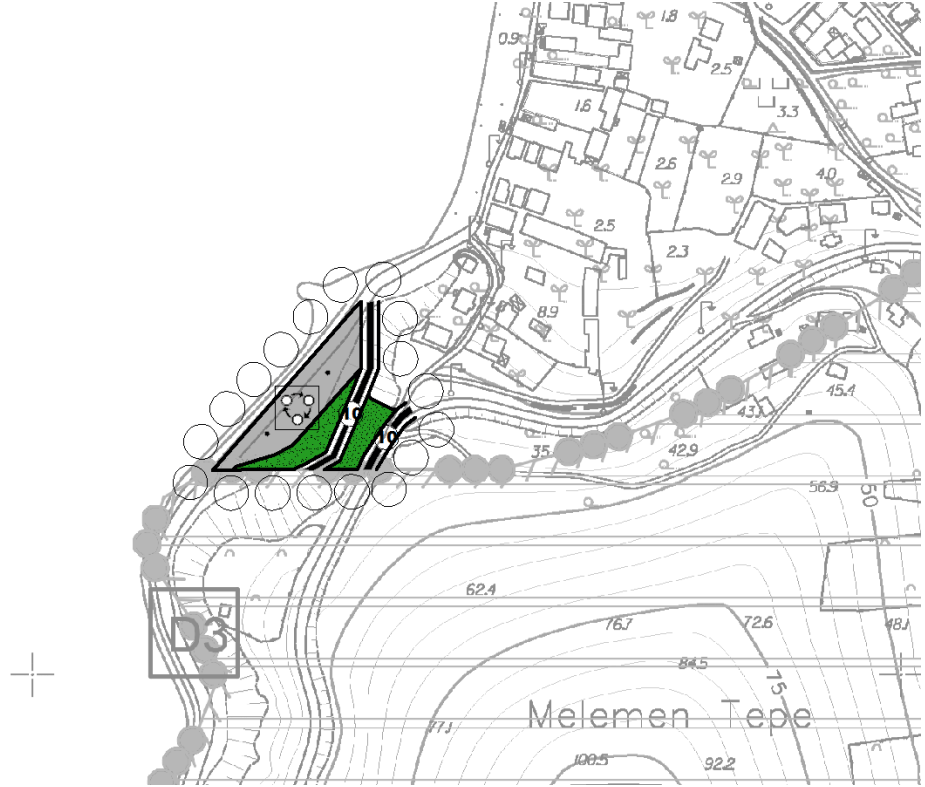
14. PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması öncesi planlamaya yardımcı olan veriler elde edilmiş, yer tespiti, arazi incelemesi ve fotoğraflama çalışması amacı ile planlama alanına gidilmiştir. İmar planı planlama alanına ilişkin kadastro ve mülkiyet bilgisi, mevcut uygulama imar planı (Nazım İmar Planı bulunmamaktadır), alanının yakınından geçen ve güney yapay sınırını oluşturan 3.derece doğal sit alanı sınırı, sayısal veriler ve tesis koordinatları gibi veriler ile alanı da barındıran Jeolojik Etüt Raporu verileri irdelenmiş ve Alana ilişkin sentez çalışması olmuştur. Buna göre;

- İmar planı çalışması bölge ve belde halkının sosyo ekonomik yapısına fayda sağlayacaktır.
- Kentsel pis atıksular hastalık ve bulaşıcı hastalık riskleri ile kentsel kirlilik açısından bölgeye fayda sağlayacaktır.
- Tesis yapımı kentsel suların arıtılarak denize deşarjını sağlayacağından deniz varlıklarına fayda sağlayacaktır.
- Deniz kirliliğinin önlenmesi açısından önemli bir yatırım olacaktır.

kanılarına varılmış ve bu alanın mekansal olarak en rasyonel şekilde planlanması hedeflenmiştir. Buna göre alanine (plan sınırının) en doğusundan geçen ve meri 1/1000 ölçekli planlarda bulunan 10m.lik taşıt yolundan tesis ve alan sınırına yüksek eğimli yaya yolları ile erişim sağlanmıştır. Ayrıca bu yolun batısında alanla paralel uzanan yeni bir 10m.lik taşıt yolu ayrılmıştır. Alanın güney sınırını oluşturan (Yapay Sınır) 3.Derece Doğal Sit Alanı Sınırı aynı zamanda planlama sınırını da bu yönde oluşturmaktadır.

Plan sınırının en doğusunda 10m. olarak planlanmış olan taşıt yolu 1/1000 ölçekli meri planda yer almaktadır. Bu taşıt yolu ile tesis arasında paralel uzanan yeni bir 10m.lik taşıt yolu önerilmiş ve bu yollar ve tesis arası yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Bu alanlarda eğim 0 dereceden 40 dereceye kadar çok kısa bir mesafede yükselmekte olduğu için bu kullanım burada uygun görülmüştür. Sonuç olarak tesis alanının mevcut plan ile taşıt ve yaya yolu bağlantısı en gerçekçi şekilde sağlanmaya çalışılmıştır. Tesis alanına temel ulaşım mevcutta deniz ile arasında bulunan ve fotoğraflarda görünen yaya ve servis yolu üzerinden (Bu yol 1/1000 ölçekli planlarda detaylandırılmaktadır. Ölçek olarak Nazım İmar Planında Tesis Alanı içerisinde gösterilmiştir) ve 10m.lik taşıt yollarından incek yaya yolları ile sağlanacaktır. Planlama alanında ilgili bölümde ATIKSU PAKET ARITMA TESİSİ yapılacaktır.



Harita 28: Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

15. EKLER
Mülkiyet Bilgisi

