

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ,
161 ADA/ 81, 82, 83 VE 84 PARSELLER İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2022

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi,
161 Ada / 81, 82, 83 ve 84 Parseller İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği
+İlave Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı
(A Grubu)

Cemal ŞARBALKAN
Peyzaj Mimarı

Hasan Emre DURUKAN
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
(Harita ve Kadastro Mühendisi)

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER

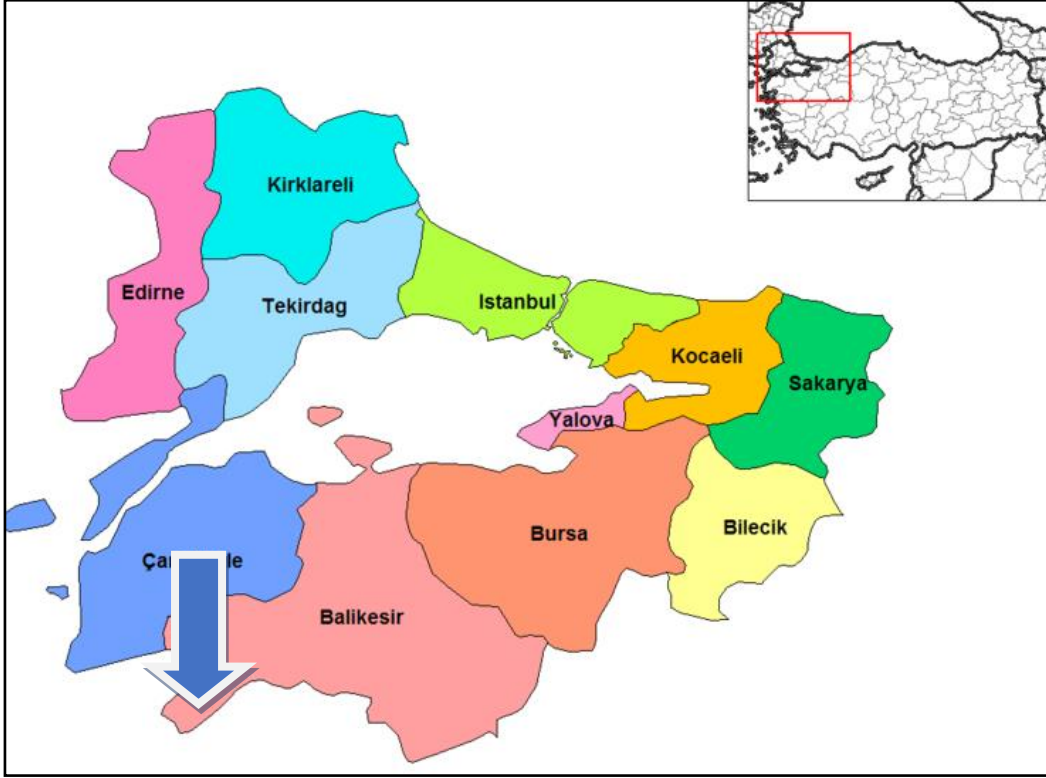
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:.....	16
3.1. FİZİKSEL YAPI	16
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	19
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	19
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI	20
3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI.....	23
3.6. SEKTÖREL YAPI.....	23
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	24
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	24
3.9. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR.....	24
3.10. MÜLKİYET YAPISI.....	25
3.11. ARAZİ FOTOĞRAFLARI.....	26
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:.....	27
5. SENTEZ	32
6. PLANIN GEREKÇESİ:.....	36
7. PLANLAMA KARARLARI:.....	36
8. PLAN NOTLARI:.....	36
9. EKLER:.....	37

ŞEKİL LİSTESİ:

Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.....	4
Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (TKGM).....	5
Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Google Earth).....	6
Şekil 5. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
Şekil 6:Planlama Alanı - 61 Nolu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı	11
Şekil 7. Planlama Alanı - Mer'i Nazım İmar Planı	12
Şekil 8. Planlama Alanı - Mer'i Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 9. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası	16
Şekil 10. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.....	17
Şekil 11. Planlama Alanı - Jeolojik Durumu.	18
Şekil 12. Planlama Alanı - Yıllara Göre Nüfus Değişimi.	19
Şekil 13. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.	20
Şekil 14. Planlama Alanı - Ulaşım Analizi.	21
Şekil 15. Planlama Alanı - Ayvalık Kentsel Altyapı Paftası.....	22
Şekil 16. Planlama Alanı - Arazi Kullanımı.....	23
Şekil 17. Planlama Alanı - Mülkiyet Analizi.....	25

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Sarımsaklı Mevkii, 161 Ada, 81, 82, 83 ve 84 Parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. 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 kıyı 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.

İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altieylül, 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. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu

Ayvalık, Ege Bölgesinin bir ilçesidir. Ege Denizi kıyısında olup, Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın batısı Ege denizi, kuzeyi Burhaniye, doğusu Bergama, güneyi Dikili'yle çevrilidir. Doğal sınırlarını şöyle sıralayabiliriz: Kuzeyde Bezirgân Deresi, Gömeç (Armutova) ve Gümüşlü yolu, doğuda Sazanlık Deresi, Hisar, Demirhan Boğazları, güneyde Altınova, güneybatıda Kaplan Dağları'nın oluşturduğu Sarımsak Yarımadası bulunmaktadır.

Sarımsaklı, Balıkesir ilinin Ayvalık ilçesine bağlı Küçükköy beldesinde bulunmaktadır. İlçe merkezine 8 km uzaklıktadır. 7 km uzunluğunda ve 100 m eninde bir kumsalı bulunmakta olup, birçok konaklama tesisine, kafeteryaya özellikle deniz mahsulleri satan restoranlara ve gazinolara sahiptir.

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli J17A24D1A, J17A24D1B, pafta nolu halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 06.09.2018 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (TKGM).



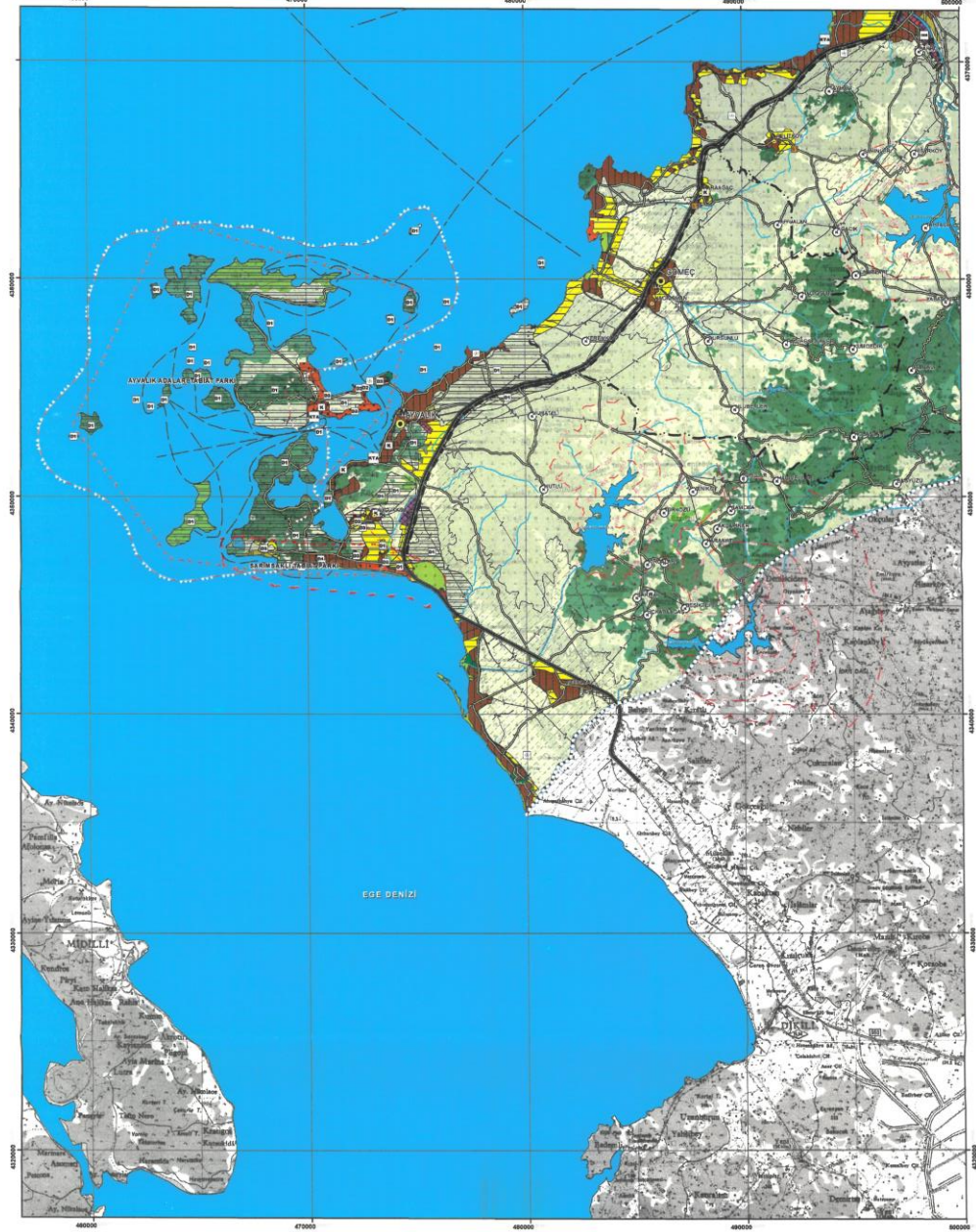
Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Google Earth).

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Kentsel Meskün Alan ve III. Derece Doğal SİT Alanı" olarak planlıdır.



J-17



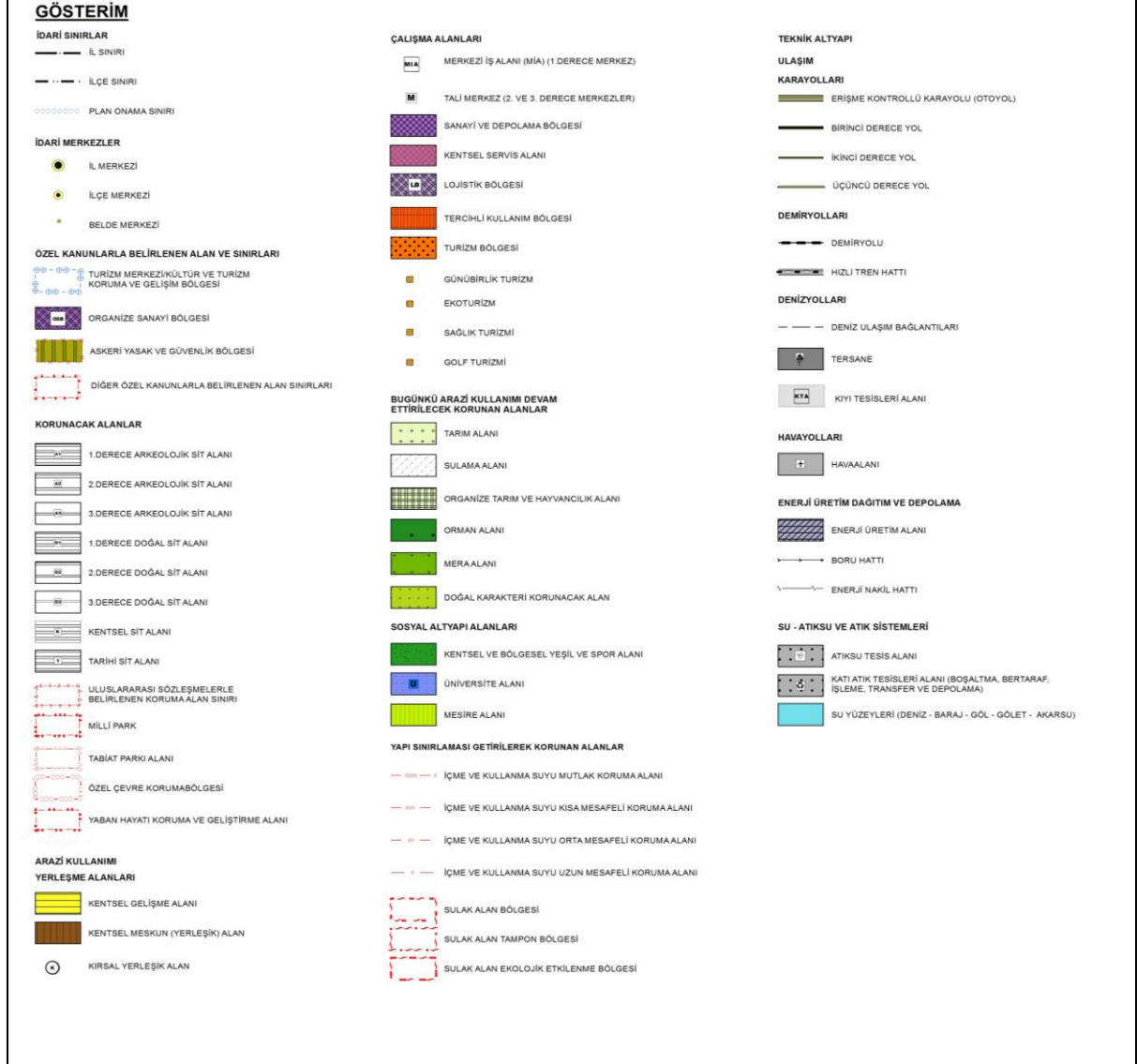
BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	KENTSEL SERVİS ALANI
	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

Proje No: 1/174.6 (Ulusal Tanımlanmış Mevcut)
Çevre: ÇD-01
Zona: 35

ASLI GİBİDİR
15.11.2017
AMİT KILIÇ
Şehir Plancısı



Şekil 5. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında III. Derece Doğal SİT Alanı ile ilgili olan Plan Hükümleri şunlardır:

8.25. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

8.25.1 Bu alanlardan erozyon sebebiyle kayalık taşlık vasfında olanlar veya jeolojik oluşumlardan kaynaklı kayalık taşlık alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda yapı yapılamaz.

8.25.2 Bu alanlardan sulak alan niteliğinde olan sazlık-bataklık alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Sazlık-bataklık alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde

bulunulamaz. Özel mülkiyete konu olan kısımlarında balıkçılığı destekleyici faaliyetler dışında hiçbir tesise izin verilmez. Mevcut doğal yapı korunacaktır.

8.25.3 Bu alanlardan plaj-kumsal niteliğinde olan alanlarda 3621 sayılı kıyı kanunu kapsamında doğal yapıyı koruma-kullanma esasları gözetilerek uygulama yapılır.

8.28.9 Sit Alanları

8.28.9.1 Bu plan kapsamındaki tarihi, kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanlarında T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı ve T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Ve Bölge Komisyonu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

8.28.9.2 Sit alanlarında kullanım kararları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bu planın ilke ve stratejilerine aykırı olmamak koşuluyla ilgili idaresince hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planları ile belirlenecek olup Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

8.28.9.3 Çevre düzeni planında yerleşme alanı olarak gösterilmiş olan sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının nüfusu, sit alanının bulunduğu ilçe için çevre düzeni planında kabul edilen nüfus dahilinde değerlendirilecektir.

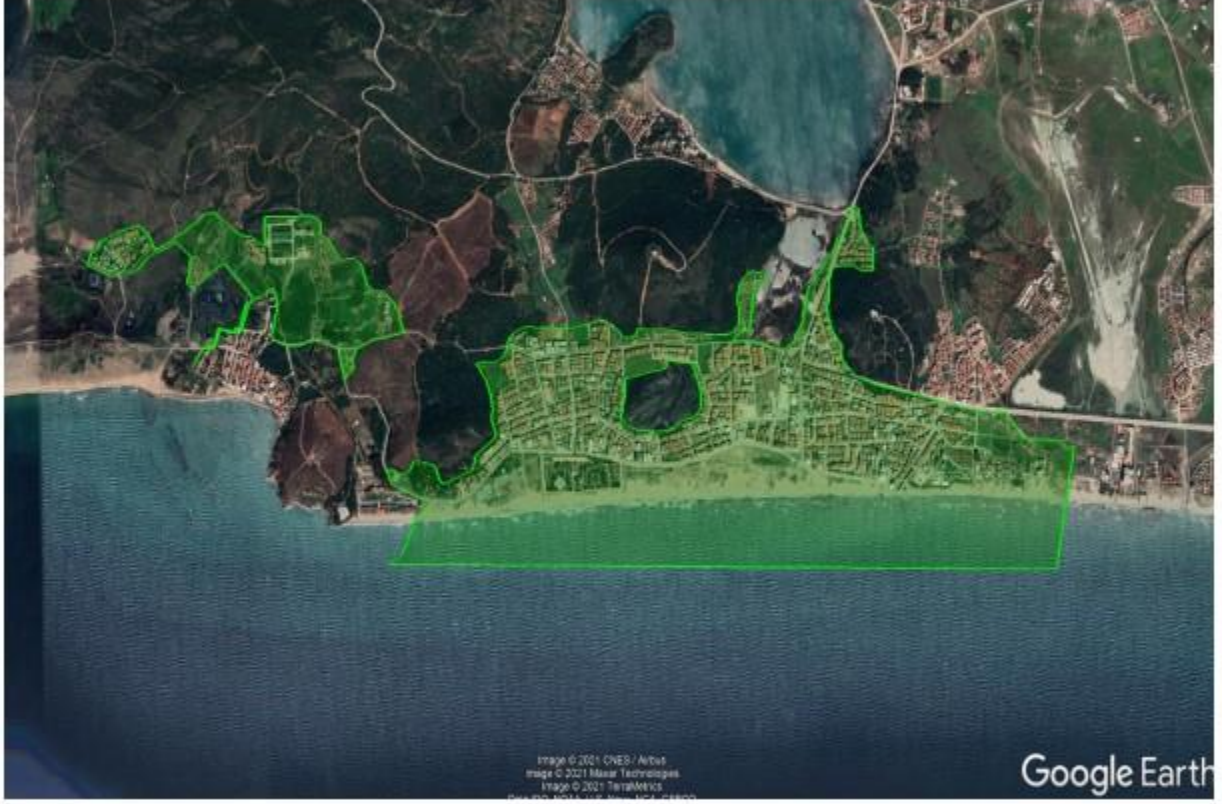
8.28.9.4 Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonunca ilan edilen/edilecek olan sit alanları geçerlidir.


1/2000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazlarımız bu plana göre "Mevcut Konut Alanı ve Yol Alanı" olarak belirlenmiştir.

**Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi,
61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı**

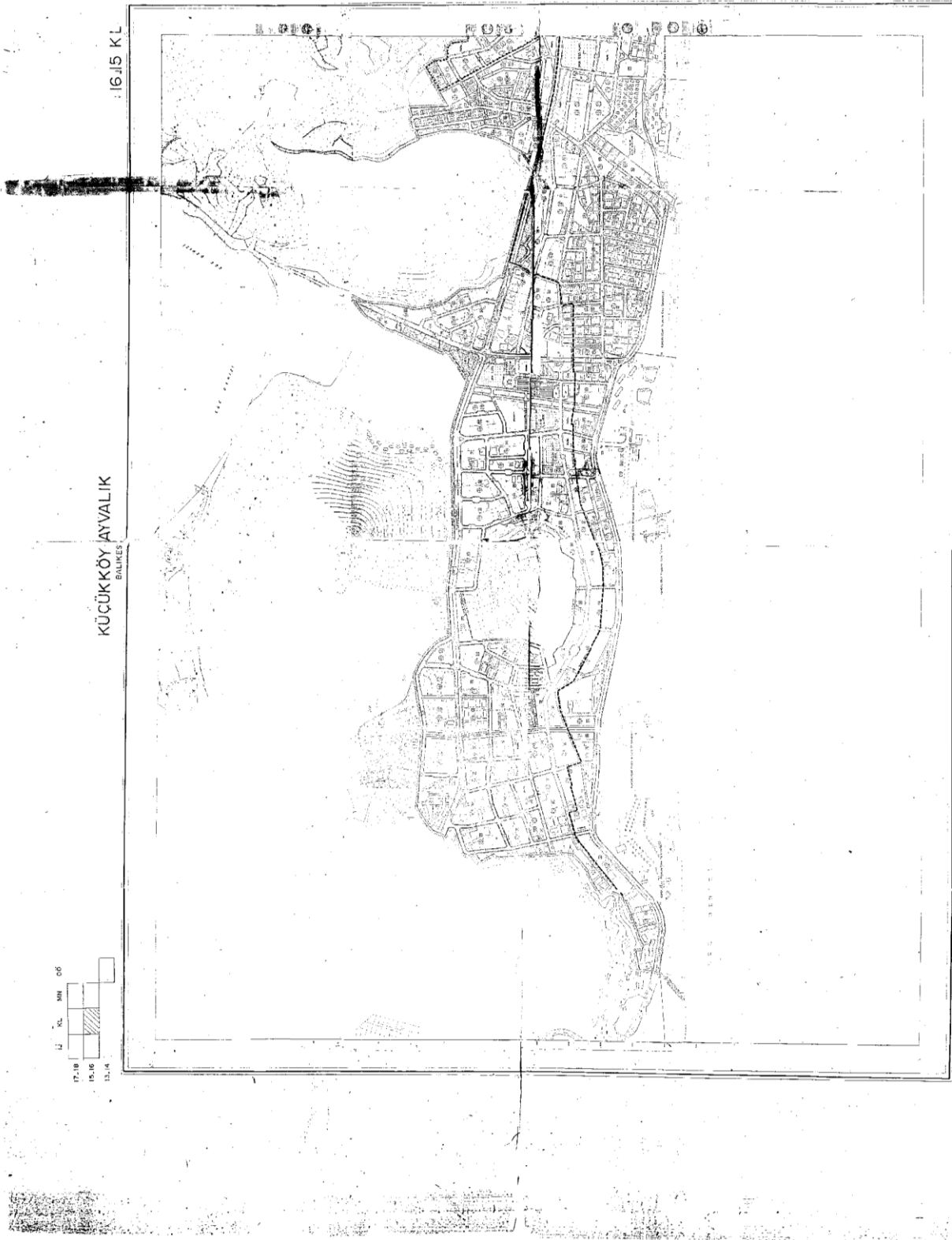
İli : Balıkesir

İlçesi : Ayvalık



 Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Şekil 6:Planlama Alanı - 61 Nolu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı



Şekil 7. Planlama Alanı - Mer'i Nazım İmar Planı

1/1000 ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazlarımız 15K_II ve 16K_III İmar paftalarında yer almakta olup, bu plana göre "Konut Alanı ve Yol Alanı" olarak belirlenmiştir. Ancak Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, 61 No.lu Sarımsaklı Mevkii Doğal Sit Alanı aşağıdaki haritada gösterildiği şekliyle Bakanlık Makamı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı OLUR'u ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir ve mevcut plan hükümsüz kalmıştır.

15 K-II

AYVALIK (Sarımsak Plajı)



KAMUVA ACIK PLAJ
KUMSAL (Özel Projesine Göre Gelistirilecek)

KAMUVA ACIK PLAJ
KUMSAL (Özel Projesine Göre Gelistirilecek)



151 BIRIMIN NERDEKİ
PARKIN LİSTESİ
1. KATMAN
2. KATMAN
3. KATMAN
4. KATMAN
5. KATMAN
6. KATMAN
7. KATMAN
8. KATMAN
9. KATMAN
10. KATMAN
11. KATMAN
12. KATMAN
13. KATMAN
14. KATMAN
15. KATMAN
16. KATMAN
17. KATMAN
18. KATMAN
19. KATMAN
20. KATMAN
21. KATMAN
22. KATMAN
23. KATMAN
24. KATMAN
25. KATMAN
26. KATMAN
27. KATMAN
28. KATMAN
29. KATMAN
30. KATMAN
31. KATMAN
32. KATMAN
33. KATMAN
34. KATMAN
35. KATMAN
36. KATMAN
37. KATMAN
38. KATMAN
39. KATMAN
40. KATMAN
41. KATMAN
42. KATMAN
43. KATMAN
44. KATMAN
45. KATMAN
46. KATMAN
47. KATMAN
48. KATMAN
49. KATMAN
50. KATMAN
51. KATMAN
52. KATMAN
53. KATMAN
54. KATMAN
55. KATMAN
56. KATMAN
57. KATMAN
58. KATMAN
59. KATMAN
60. KATMAN
61. KATMAN
62. KATMAN
63. KATMAN
64. KATMAN
65. KATMAN
66. KATMAN
67. KATMAN
68. KATMAN
69. KATMAN
70. KATMAN
71. KATMAN
72. KATMAN
73. KATMAN
74. KATMAN
75. KATMAN
76. KATMAN
77. KATMAN
78. KATMAN
79. KATMAN
80. KATMAN
81. KATMAN
82. KATMAN
83. KATMAN
84. KATMAN
85. KATMAN
86. KATMAN
87. KATMAN
88. KATMAN
89. KATMAN
90. KATMAN
91. KATMAN
92. KATMAN
93. KATMAN
94. KATMAN
95. KATMAN
96. KATMAN
97. KATMAN
98. KATMAN
99. KATMAN
100. KATMAN

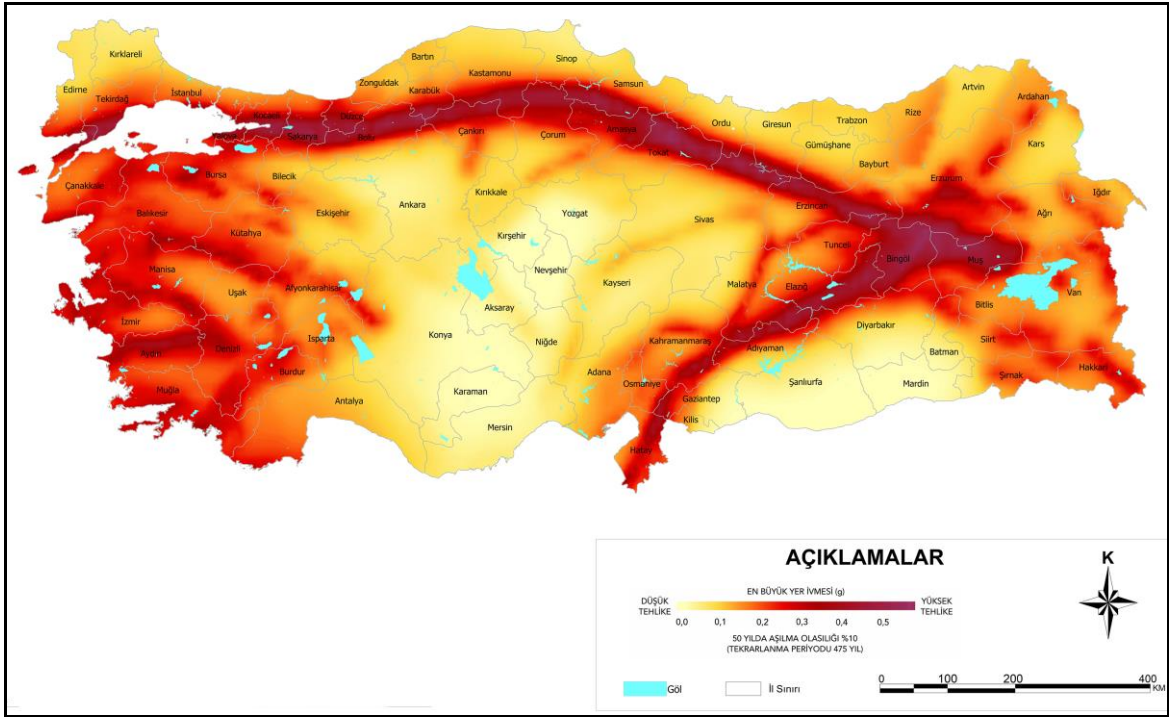
100

100

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

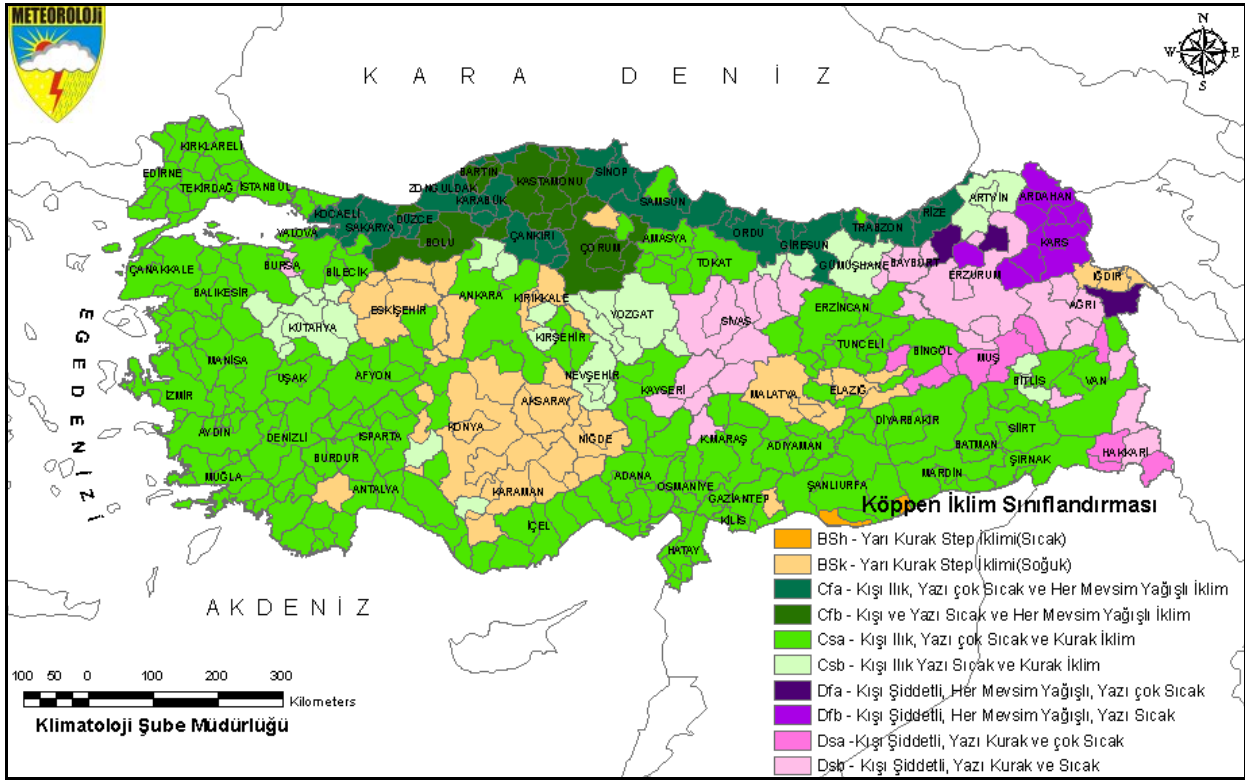
3.1. FİZİKSEL YAPI

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Ayvalık ve Edremit Körfezi Batı Anadolu ve Kuzey Batı Fay hatlarının üzerinde yer aldığından, üzerinde ve çevresinde olan depremler yüzünden etkilenmiş, birçok kez zarar görmüştür. Ayvalık depremlerine bakıldığında tek önemli deprem 1944 depremidir. Bu büyük depremin haricinde başka depremler de olmuş Ayvalık bunlardan zarar görmüş, gelişme ve kalkınmasında sıkıntılar yaşamıştır. Ayvalık'ın da bulunduğu Körfez deprem yöresi, özellikle Batı-Kuzey Anadolu Fay sistemi, Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

Ayvalık'ta Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Ege Bölgesi'nde yer alması nedeniyle kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak, yağışlar ise yağmur şeklinde olmakta ve Aralık, Ocak, Şubat ve Mart aylarında yoğunluk göstermektedir. En soğuk aylar Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları olup bu aylardaki ortalama sıcaklık 8.9°C dir. En sıcak aylar ise Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Bu aylardaki ortalama sıcaklık 26.5°C dir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.1°C dir.



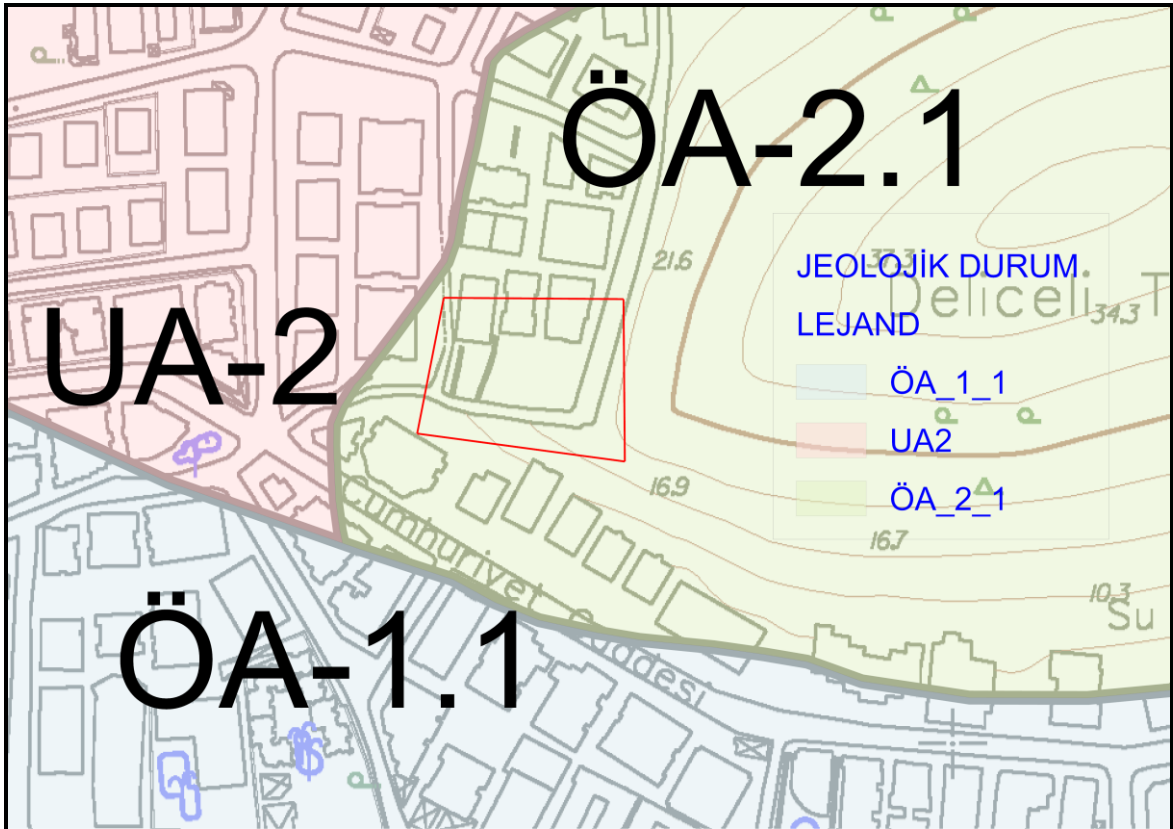
Şekil 10. Planlama Alanı – Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

Ayvalık ve çevresinin jeolojik özellikleri morfolojiye de yansımış, fazla yüksek olmayan tepelerden müteşekkil bir topografyanın gelişimine neden olmuştur. Dolayısıyla sahada yükselti ve eğim değerlerinin fazla olmadığı, beşeri ve ekonomik faaliyetlere elverişli bir ortam gelişmiştir. Ayvalık ve çevresinin topoğrafik yönden şekillenmesinde Neojen'den itibaren başlayan tektonik hareketler ve volkanizma ile Kuaterner'de meydana gelen deniz seviyesi değişimleri önemli rol oynamıştır. Ayrıca sahanın litolojisinde volkanik kayaların ve Neojen çökellerinin geniş alan kaplaması morfolojik şekillenmede etkili olmuş, farklı aşınmaya bağlı farklı yüzey şekilleri ortaya çıkmıştır. Ayvalık ve çevresinde topoğrafyanın tepelerden müteşekkil bir manzara sergilendiği görülmektedir. Madra Dağı'nın birer kolu olan Yaylacık ve Kaplan dağları ilçe sınırından içeri girince, alçalarak hafif eğimli tepeler şeklinde kıyıda sona ererler. Güneybatı bir çıkıntı şeklinde kıyıda son bulan Kaplan Dağı Sarımsaklı Yarımadası'nı meydana getirir. Doğudan batıya doğru Haydar Tepe (375 m), Beşik Tepe (434 m), Çakmak Tepe (257 m) ve nihayet Sarımsaklı Yarımadası'nda Çamlı Tepe ile (134 m) sona erer. Daha kuzeyde yer alan Yaylacık Dağı, Kaplan Dağı gibi tepelerden ibaret bir manzarayla kuzeybatıda, kıyıda sona erer. Ayvalık şehir merkezinin etrafında yüksekliği 200 metreyi geçmeyen bir takım alçak tepeler vardır. Talimhane Tepe (88 m), İlkurşun Tepe (81 m), Çamlıtepe (108 m). Şehir bu tepelerle adeta çevrilmiş durumdadır. Ayvalık şehri bu tepelerle kıyı arasında kalan kesimde kurulmuştur.

Ayvalık ilçesinde bulunan maden kaynakları; Kubaşlar (Bağyüzü) Altın (Au) Sahası; Maden Adası (Pindos Adası) Kurşun-Bakır-Çinko (Cu-Pb-Zn) Sahası; Ayazmant Demir (Fe) Yatağı; Alibeytepe, 69 Rakımlı Tepe, Küçük Köy Direnli Tepe Kaolen (Kao) Sahası; Bağyüzü Köyü Ayvalık Graniti; Andezit'dir.

Ayvalık'ta en fazla yayılıma sahip toprak türü kireçsiz kahverengi orman topraklarıdır. Akarsuların taşıdıkları verimli alüvyal topraklar akarsuyun denizle birleştiği bölgelerde oluşmuş ve marjinal tarımın yapılmasına olanak sağlamıştır. Ayvalık İlçesi'nde kireçsiz kahverengi orman, kahverengi, alüvyal ve rendzina toprak grupları başta olmak üzere olmak üzere 8 ana toprak grubuna ait örnekleri görmek mümkündür. Bu toprak grupları içinde en fazla yayılış gösteren kireçsiz kahverengi orman toprakları grubudur. Kireçsiz kahverengi orman toprakları %32,5 ile birinci sırada; ikinci sırada %21,5 ile rendzina toprak grubu; üçüncü sırada (%20,4) ile kahverengi topraklar bulunmaktadır. Alüvyal topraklar ise (%15,6) değerine sahiptir. Diğer toprak tipleri ise tabakaların geçiş yerlerinde, göl tabanlarında ve dağ zirvelerindeki çayırılık arazilerde oluşan kalüvyal topraklar, alüvyal sahil toprakları, hidromorfik topraklar ve kireçsiz kahverengi topraklardır.

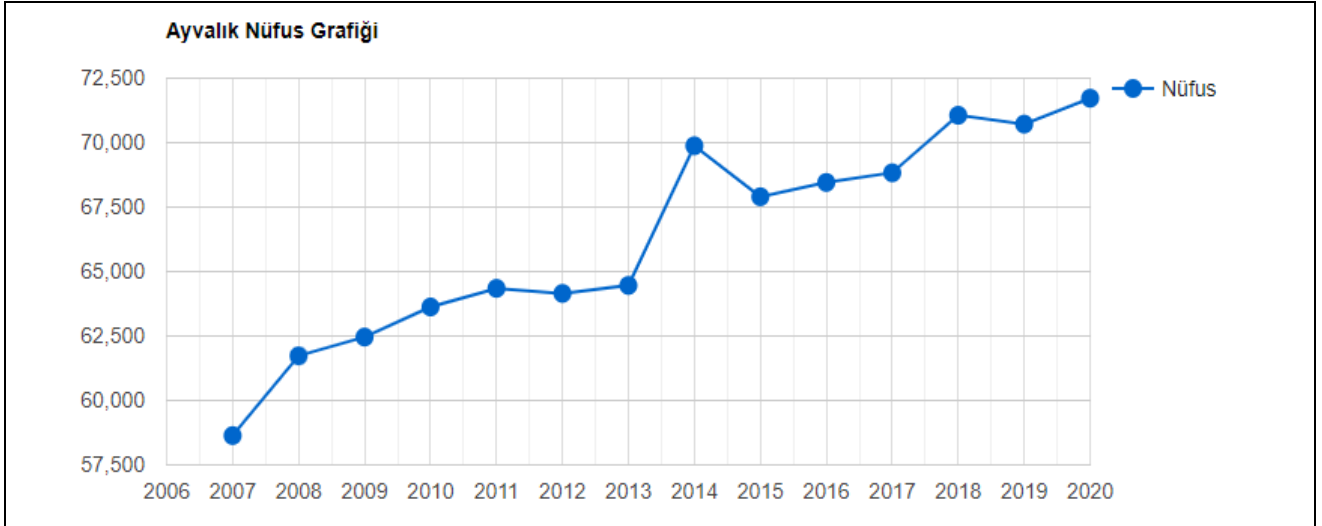
Ayvalık Jeolojik-Jeoteknik Durumuna bakıldığında Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.07.2017 tarihinde onaylamış olduğu Mikrobölgeleme Etüt Raporunda planlama alanımız Önlemleri Alan-2.1 (Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) kategorisine girmektedir.



Şekil 11. Planlama Alanı – Jeolojik Durumu.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Bölgede ilk nüfus sayımı 1891'de Vital Guinet yönetiminde yapılmış, 21,666 olan kent nüfusunun 21.486'sının Rum, 180'inin Türk olduğu belirtilmiştir. İlçe nüfusu 1975 sayımına göre 33,000 kişidir. Belediye nüfusu 1980 yılı sayımında 19.371, 1985'te 21.381, 1990'da 25.687, 1997'de ise 29.342 kişi olarak belirlenmiştir. Bu rakamlara göre yıllık ortalama nüfus artış hızı %2,5 dolaylarındadır. İlçe nüfusu 2020 sayımlarına göre 71.725 kişidir. Ayvalık Türkiye'nin en kalabalık 207. yerleşim birimidir. Küçükköy Mahallesi'nin nüfusu 2020 nüfus sayımına göre 10.731 olup, yazları gelen turistlerle nüfus oldukça artar.



Şekil 12. Planlama Alanı - Yıllara Göre Nüfus Değişimi.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

İlçe ekonomisi büyük ölçüde zeytin ve turizme bağlıdır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilir. Ayrıca bölgede, Bağyüzü Köyü'nde yetiştirilen Kozak üzümü tanınmış bir üründür. Son yıllarda turfanda sebzeçilik ve Kozak çam balı üretimi de yapılmaktadır. Arazinin %70'i zeytinlik olan Ayvalık'ta zeytinden sabun ve zeytinyağı üreten sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Türkiye'de 110 milyon zeytin ağacı vardır ve bunun 2.500.000'i ilçede bulunur. Balıkçılık ve balık restoranları da önemli bir gelir kaynağıdır.

Turizm alanında büyük bir potansiyele sahip olan ilçede başta Şeytan Sofrası olmak üzere çeşitli doğal güzellikler olmakla birlikte, özellikle eski Rum evleri ve yapılarına dayanan kültür turizmi de gelişmiştir. Özellikle Sarımsaklı Plajları ve Alibey Adası'nda ise deniz turizmi gelişmiştir.

İlçe son yıllarda Ege Adaları'ndan çok sayıda günübirlik misafir ağırlamaktadır. Bu ziyaretlerin amacı genellikle alışverişidir. Bu durumun ciddi ekonomik girdisinin oluşmaya başlaması ardından ilçe dükkânlarının vitrinleri Yunanca yazılar ile dolmuştur. Özellikle Yunanistan'ın Midilli ilinden olmak üzere, on binlerce Yunan turist günübirlik ziyarette bulunur.

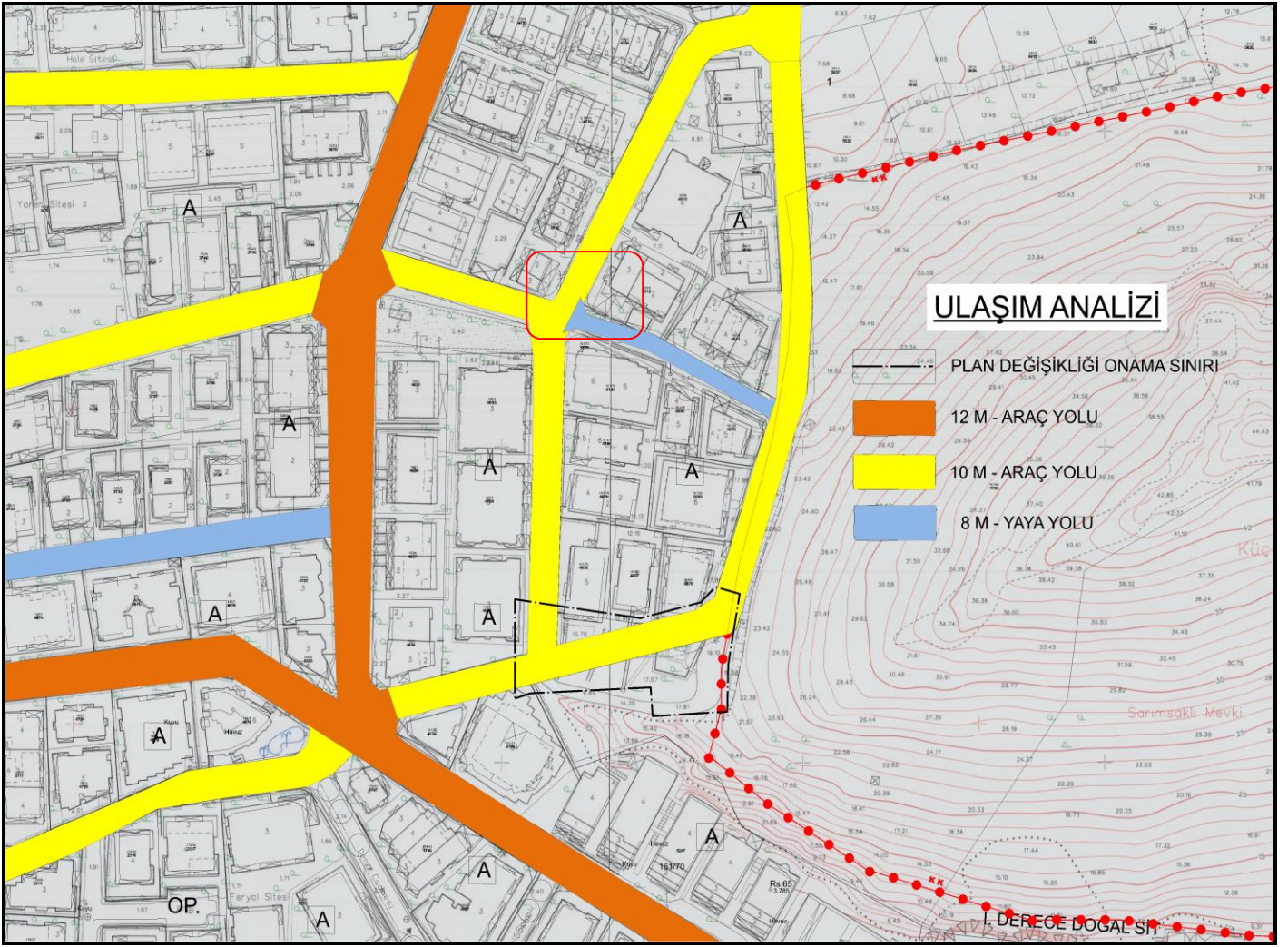
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altıeylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.



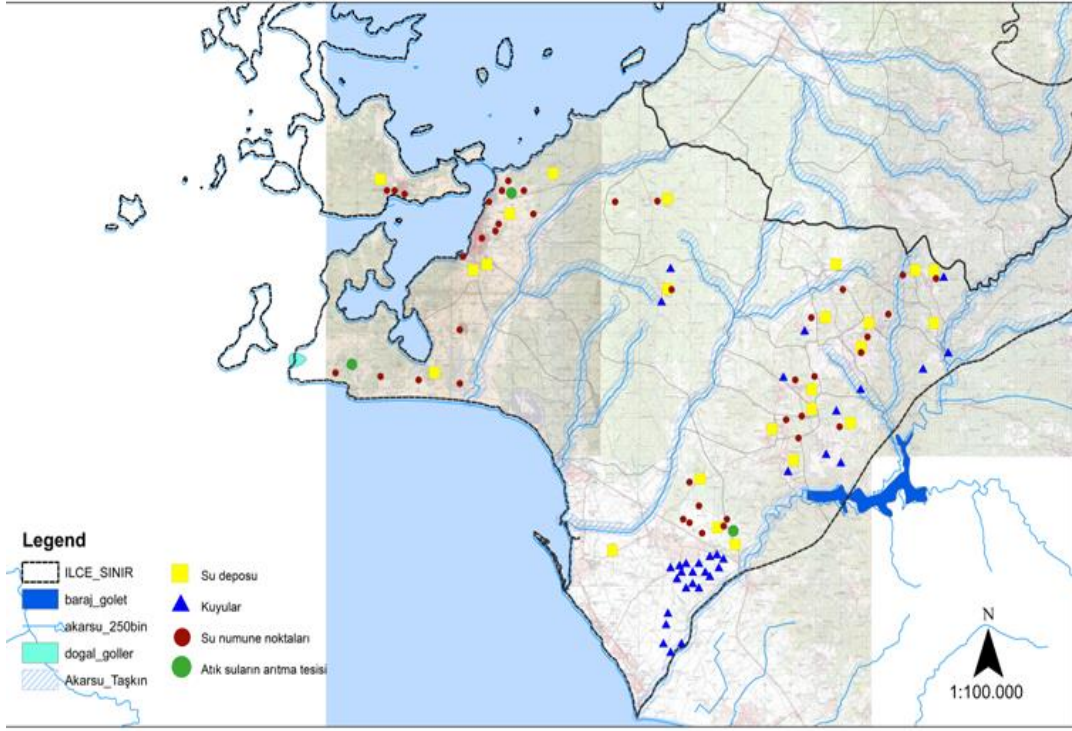
Şekil 13. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; İzmir-Çanakkale karayolunun batısında; Atatürk Bulvarı ile deniz arasında konumlanmış olup, taşınmazımızın çevresinde Konut Alanları, Turizm Alanları bulunmaktadır. Planlama alanı Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde bulunmakta olup, Ayvalık ilçe merkezine yaklaşık 11 km, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.



Şekil 14. Planlama Alanı - Ulaşım Analizi.

Ayvalık-Altınova bölgesinde 21 tane yeraltı suyu kaynağı bulunmakta olup yer altı sularının potansiyeli 17,26 hm³/yıl değerindedir. Bununla birlikte kullanılabilir durumda olan diğer 17 su kaynağı ise köylerdeki kaynaklardır. Ayvalık'ın su kaynaklarından 4 tanesi kışın yeterli gelmesine karşılık yazın nüfus artışına bağlı olarak 21 kaynağın tamamı kullanılmaktadır. Zaman zaman suların dibine tortu birikmesi, suyun azalması, dönemsel hava durumuna bağlı olarak su kaynaklarının kullanımı değişmektedir. İçme sularının bakteriyolojik olarak kirlenip kirlenmediklerini kontrol için su numuneleri alınarak tahlilleri yapılmaktadır.



Şekil 15. Planlama Alanı - Ayvalık Kentsel Altyapı Paftası

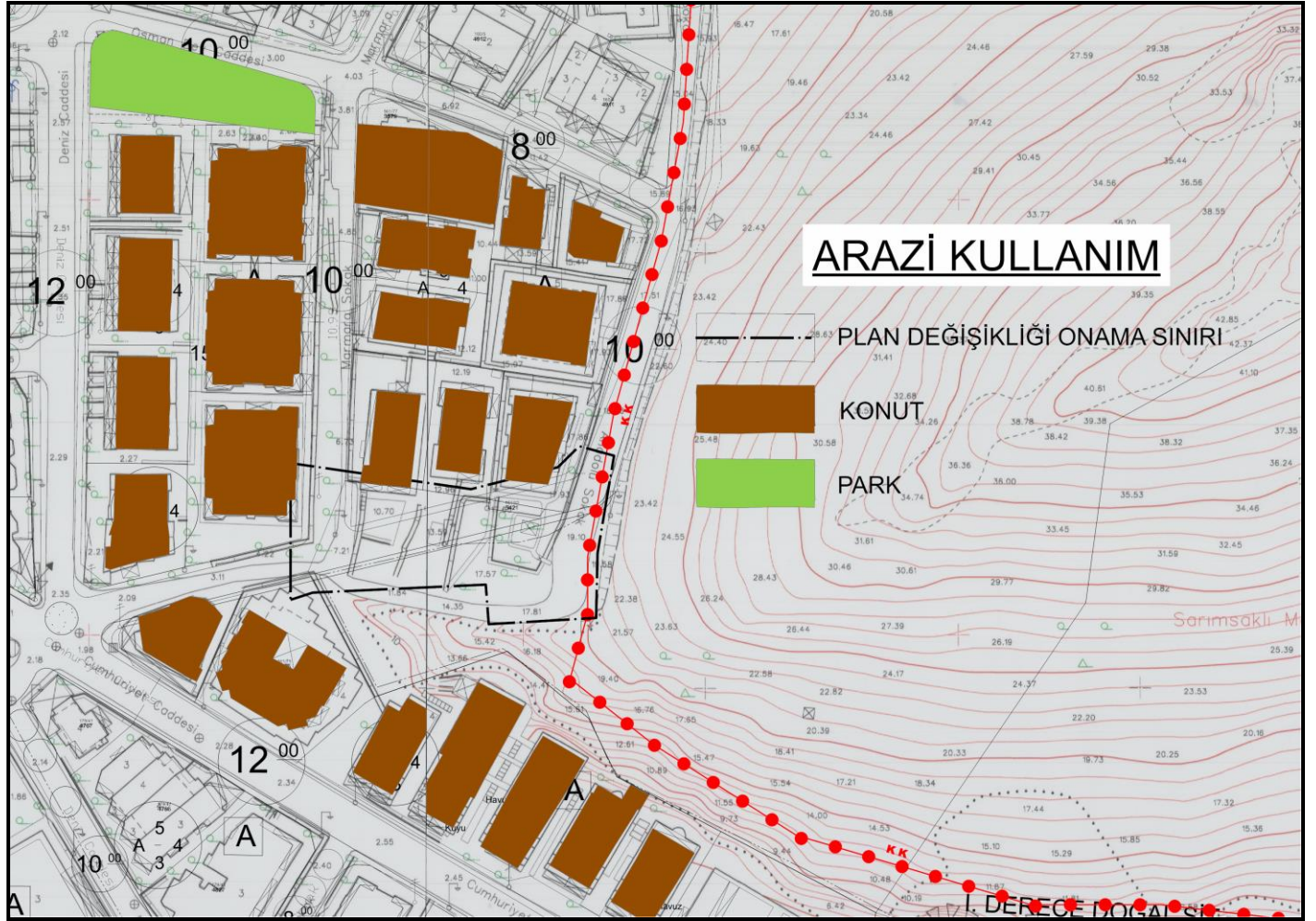
Ayvalık İlçesi içme ve kullanma suyu ihtiyacı, Altınova bölgesinde bulunan derin kuyularından her biri 17.000 metre olan üç ayrı terfi hattıyla sağlanmaktadır. Kuyulardan temin edilen su Ayvalık Merkez, Cunda, Şirinkent, Çamlık, Laka Bölgelerine; Cennet Tepesi Mevkiinde bulunan 3.000 Tonluk depo üzerinden verilmektedir. Madra çayı üzerinde kurulan Madra Barajı şehrin su ihtiyacını sulama amaçlı karşılamaktadır. Madra Barajı Altınova ilçesinin 6 km kuzey doğusunda olan baraj, Madra Çayı üzerine 1998 yılında kurulmuştur. Ayvalıkta içme ve kullanma su kaynaklarında tarımsal, evsel ve endüstriyel nedenlerle kirlilik oluşmaktadır. Endüstriyel kirlenme sebepleri olarak madencilik uygulamaları, evsel kirlenme etkenleri olarak lağım ve çöpler ve tarımda üretimi artırmak amacıyla kullanılan kimyasal gübreler, böceklerle savaşmakla, kullanılan bir takım kimyasal zehirler yağmur suları ile toprak altına geçerek yer altı sularının kirlenmesine neden olabilir. İlçede yazın yaşanan nüfus artışı ile birlikte su tüketiminde yoğunluk yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak kaynak yetersizliği yaşanmaktadır.

Ayvalıkta 3 tane arıtma tesisi vardır bunlar; Ayvalık Merkez (Şirinköy), Altınova ve Küçükköy bölgelerinde bulunmaktadır. Atık su içme tesislerinin toplamında 243 bin kişilik kapasite mevcuttur. Atıksuların geri kazanımı ve kullanımına yönelik atıksu arıtma tesisinde arıtılan atıksular (evsel nitelikli) bahçe sulamasında kullanılmaktadır. Sanayiden gelen endüstriyel atıksular belediyenin anlaşığı özel şirketler tarafından taşınmaktadır. Ayvalık'ta evsel ve tıbbi atıkların toplama ve taşıma işlemini özel sektörler yaparken, bertaraf işlemini Ayvalık Belediyesi yapmaktadır. İlçe kabristanı ile Belediye köpek çiftliğinin arka tarafında çöp depolama alanı bulunup, bu alanda vahşi depolama yapılmaktadır.

3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI

Planlama alanı Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 161 Ada/ 81, 82, 83 ve 84 Parsellerde taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı İzmir-Çanakkale karayolunun batısında; Hamit Ağa Caddesi ile Cumhuriyet Caddesi arasında konumlanmış olup, taşınmazlarımızın çevresinde Konut Alanları, Ticari Alanlar ve Turizm Alanları bulunmaktadır.

Planlama alanımız yapı yoğunluğu bakımından orta yoğunluklu bir bölgede yer almakta olup, çevresinde 3-4 ve 5 Katlı yapılanmalar bulunmaktadır.



Şekil 16. Planlama Alanı – Arazi Kullanımı.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Planlama alanının içinde bulunduğu Sarımsaklı Mevkii'sinde ekonomik faaliyetlere göre dağılımına bakıldığında; ekonomik faaliyetler arasında en fazla kişinin istihdam edildiği ana sektörün hizmet olduğu görülmektedir. Bunun dışında diğer öne çıkan sektörün hizmetler olduğu, 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 Sarımsaklı Mevkii'sinin turizm faaliyetleri açısından gelişmiş olması gösterilebilir.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanımız içerisinde bulunan 161 ada/ 84 parselin bir kısmı Kesin Korunacak Hassas Alan olarak belirlenmiştir.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Ağırlıklı olarak yerli turistlere hitap eden Ayvalık'ın başlıca ekonomik faaliyet turizmdir. Kültürel yaşam da ona göre gelişmiştir. Turizm anlamında doğa turizmi, kültür turizmi ve gastronomi turizmi her geçen gün gelişmektedir. Doğa Turizmi açısından eşsiz, el değmemiş ormanları ve Türkiye'deki önde gelen büyüklükteki Ayvalık Adaları Tabiat Parkları ile ziyaretçilerine; yürüyüş, bisiklet ve bu faaliyetler sonrası dinlenme alanları, seyir tepeleriyle harikulade bir görsel ziyafet çekeceğiniz noktaları mevcuttur. Kültür turizmi arayanlara özellikle mimari yapıları ile nostalji yaşatan sokakları, sarımsak taşından yapılmış tarih kokan evlerin cumbaları, her köşeyi döndüğünüzde farklı renklerin ve farklı dokuların çekiciliği üst sıralardadır. Akdeniz mutfak kültürünün yaşatıldığı ender yerlerden biri olan Ayvalık'ta özellikle ot mezeleri, zeytinyağlı yemekleri, deniz ürünleri ve lezzetli Girit kaynaklı yemekleri, yurt içi ve yurt dışında ün salmakta, bu yemeklerin lezzetini duyan ve yöreye gelen misafirler olmaktadır. Tüm bu zenginliklere paralel, adadaki konaklama tesisleri, oteller, butik oteller, pansiyonlar her geçen gün artmaktadır.

Ayvalık'taki kültürel ve doğal zenginlikler;

Sarımsaklı Plajları: Ayvalık'ın Küçükköy beldesinde bulunan Ege Denizi kıyısındaki plajlardır. Ayvalık kent merkezinin 6 km güneyinde bulunan plajlar 12 km uzunluğundadır.

Alibey Adası: Ayvalık Adaları grubuna dahil olan ve yerleşime açık olan tek adadır. 1995 yılında inşa edilen bir köprü sayesinde bu adaya karayolu ile geçmek mümkündür.

Ayvalık Adaları: En büyüğü Alibey Adası olan takımada. Bu adalar millî park ilan edilmiştir ve Alibey Adası dışında yerleşime açık değildir.

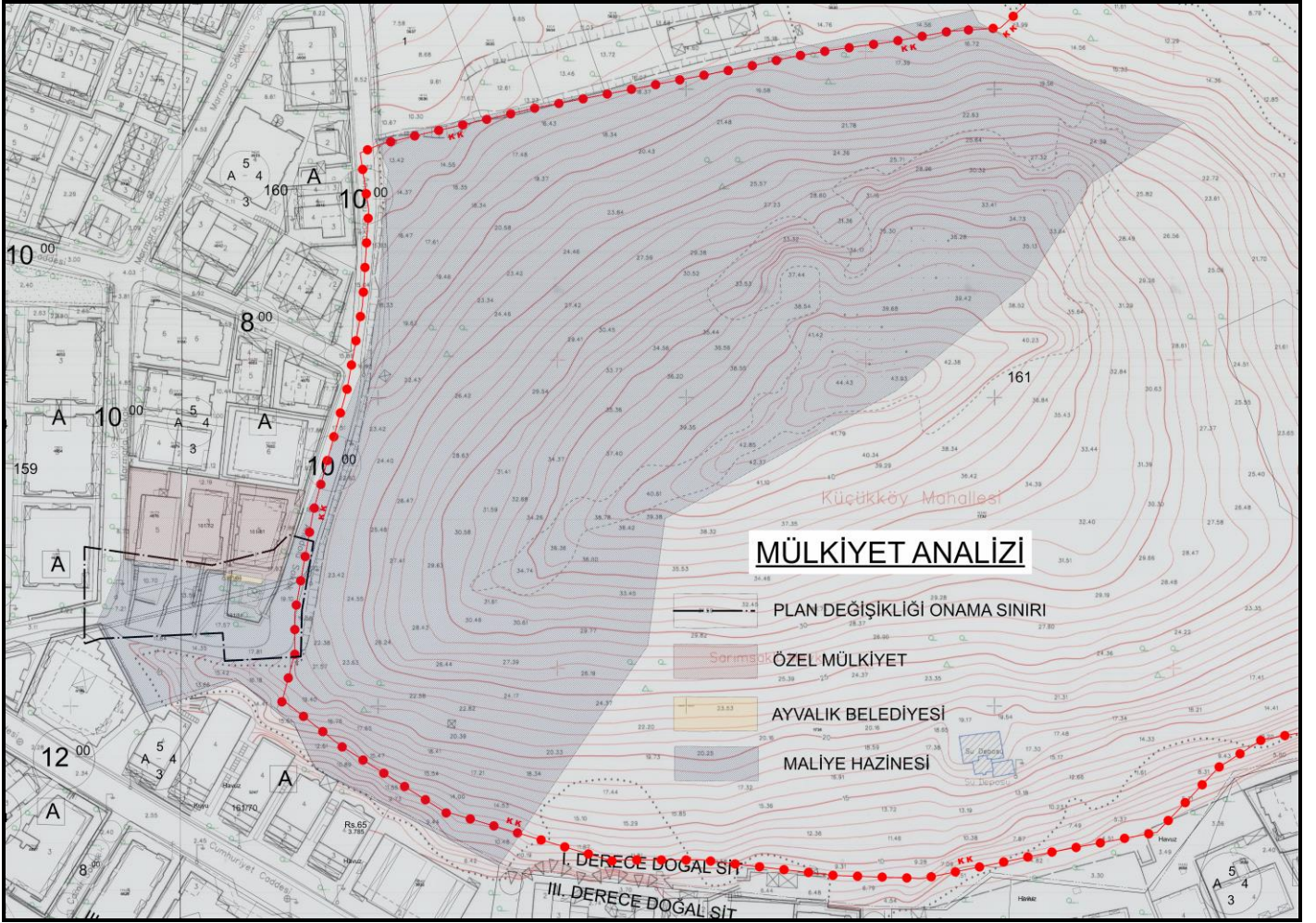
Şeytan Sofrası: Ayvalık'a hakim büyük kayalık tepelerin üzerinde bulunan, bakıldığında tüm Ayvalık Adaları ve Midilli Adası'nın manzarası gözükken, üzerinde Şeytan'ın ayak izi bulunduğu inanılan eski bir lav birikintisidir.

3.9. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR

Planlama alanımız ve çevresinde Kesin Korunacak Hassas Alanlar ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak tescil edilen yerler bulunmaktadır. Planlama alanımız Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak belirlenen alan ile çakışmaktadır.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 161 Ada / 81 ve 82 Parsellerde kayıtlı taşınmazlar Özel Mülkiyete aitken, 83 nolu parselde kayıtlı taşınmaz Ayvalık Belediyesine, 84 nolu Parselde kayıtlı taşınmaz ise Maliye Hazinesine aittir.



Şekil 17. Planlama Alanı – Mülkiyet Analizi.

3.11. ARAZİ FOTOĞRAFLARI



4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği+İlave Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Balıkesir Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 11.03.2022 tarih ve E. 3864983 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- UEDAŞ Edremit İşletme Müdürlüğü'nün 11.03.2022 tarih ve 4917 sayılı yazısında taslak planda gösterilen alan üzerinden Şirketimize ait 400V 'luk şehir içi şebekemizin geçtiği tespit edilmiş, söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda işletmesi Şirkete ait mevcut tesislerden deplase edilmesi gereken olanların talep sahibince yapılması şartı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 11.03.2022 tarih ve E. 4781834 sayılı yazısında bahse konu taşınmaz üzerinde yer alan sitenin güneyinden geçen yolun 1988 yılında açıldığı fakat Küçükköy Belediyesi tarafından 1997 yılında yapılan koruma amaçlı imar planlarında daha önceden açılmış yolun dikkate alınmadığı ve mağduriyete neden olduğu; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı Oluru ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edildiği, Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca alman 22.12.2021 tarihli ve 1099 sayılı Karar da; "Balıkesir ili Ayvalık ilçesi Küçükköy Mahallesi, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında bulunan, sit statüsü değişikliği öncesinde söz konusu bölgede kullanılan mülga Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 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 Yönetmeliğinin 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 planı 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 birliği ile karar verildiği, taşınmazın 05/06/2015 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planında (J-17 pafta) bulunduğu, "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, 1. Derece Doğal Sit Alanı, Sulak Alan Bölgesi, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi " fonksiyonlu alanlardan etkilendiği; Müdürlüğünüz arşivinde bulunan verilere göre; Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesi 161 ada 82 parsel Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu

Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde yer almakta olduğu, taslak planda gösterilen plan değişikliğine konu yol alanının ise plansız alanda kaldığı bildirilmiş, 5403 Sayılı toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici Madde 6 - (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) yer alan "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 mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir hükmü uyarınca ilgili talebiniz hakkında Müdürlüğünce yapılacak bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir,

- Ayvalık Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.02.2022 tarih ve E. 31312 sayılı yazısında bahse konu parsellerde kayıtlı taşınmazlar ile alakalı konu mecliste görüşülmüş, ekte sunulu 03/11/2021 tarihli, 214 sayılı meclis kararımız doğrultusunda çalışmaları devam eden Küçükköy Revizyon İmar Planlarında bu hususlar dikkate alınacağı belirtilmiştir,
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.02.2022 tarih ve E.60999 sayılı yazısında Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesi 161 ada 82 parsel; 05/06/2015 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planında (J-17 pafta) bulunduğu, Meskun (Yerleşik) Alan, 1. Derece Doğal Sit Alanı, Sulak Alan Bölgesi, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi' fonksiyonlu alanlardan etkilendiği, bahse konu parselin yer aldığı alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı Oluru ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı "olarak tescil edildiği, Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesi 161 ada 82 parsel Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır; taslak planda gösterilen, plan değişikliğine konu yol alanı ise plansız alanda kaldığı, Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 22.12.2021 tarihli ve 1099 sayılı Kararında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar uygulamasının devam edeceği belirtilmiş, ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir,
 - BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2022 tarih ve E.37368 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 07.02.2022 tarihinde Genel Müdürlüğünce faaliyet

sahasında yapılan incelemelerde; cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği tespit edilmiş, söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, 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, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

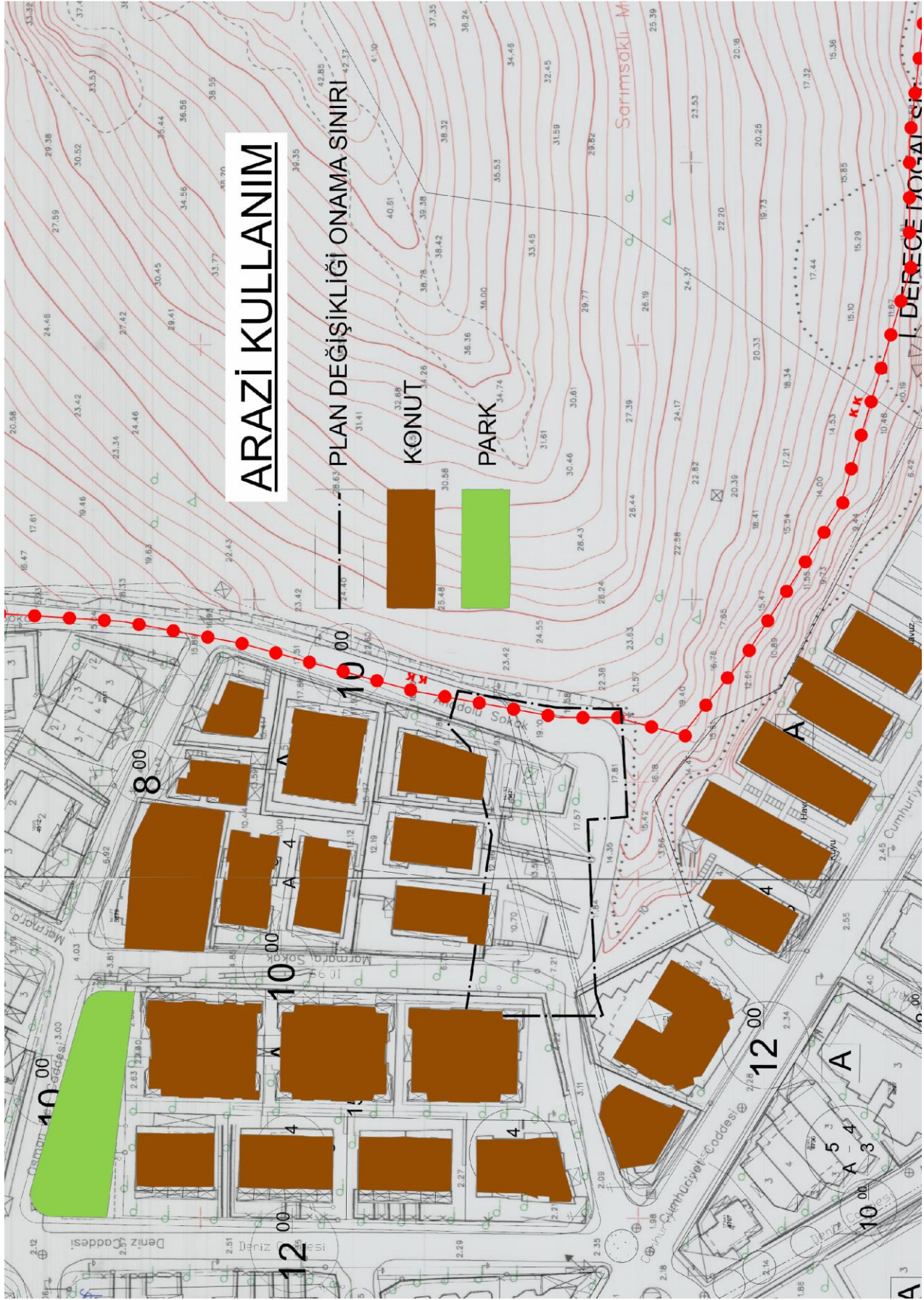
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2022 tarih ve E. 67760 sayılı yazısında 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uyulması gerektiği belirtilmiştir,
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2022 tarih ve E. 61441 sayılı yazısında Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'î mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 04.02.2022 tarih ve E.61178 sayılı yazısında Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 22.12.2021 tarihli ve 1099 sayılı Kararında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar uygulamasının devam edeceği belirtilmiş, taslak plana ilişkin Daire Başkanlığı tarafından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2022 tarih ve E. 61822 sayılı yazısında Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 22.12.2021 tarihli ve 1099 sayılı Kararında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar uygulamasının devam edeceği, ekteki taslak plan incelenmiş, yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir görüş ve öneri bulunmadığı belirtilmiştir,

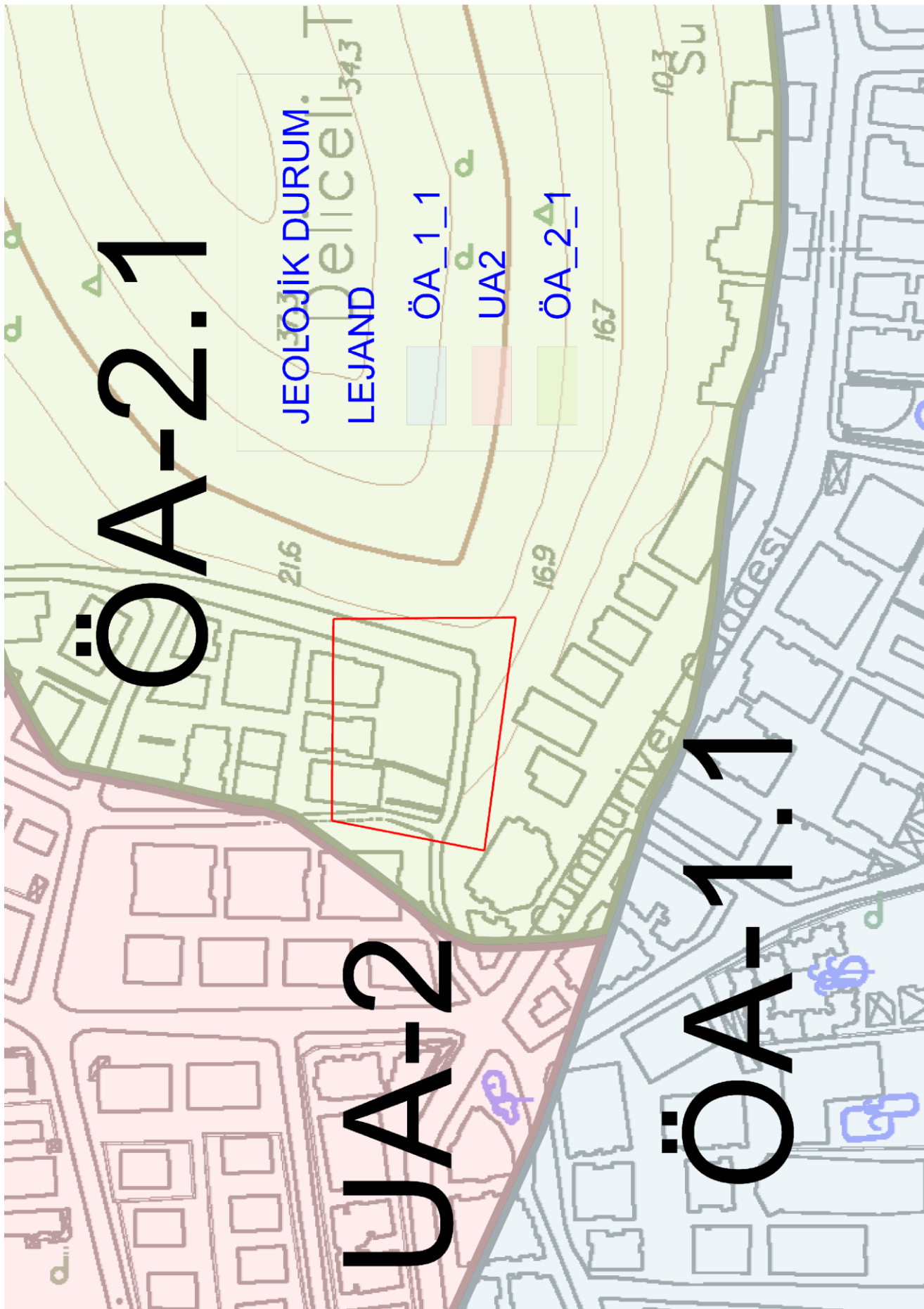
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve E. 61902 sayılı yazısında bahse konu parselin yer aldığı sitenin güneyinden geçen yolun 1988 yılında açıldığı fakat Küçükköy Belediyesi tarafından 1997 yılında yapılan koruma amaçlı imar planlarında daha önceden açılmış yolun dikkate alınmadığı ve mağduriyete neden olduğu belirtilerek, imar planı değişikliği yapılmasına herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2022 tarih ve E.61720 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir,
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 10.02.2022 tarih ve E.62273 bahse konu parsel; 05/06/2015 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planında (J-17 pafta) bulunmakta ve "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, 1. Derece Doğal Sit Alanı, Sulak Alan Bölgesi, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" fonksiyonlu alanlardan etkilendiği, parselin yer aldığı alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 02.08.2021 tarihli ve 1424441 sayılı Oluru ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edilmiş, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı arşivinde bulunan verilere göre; Ayvalık ilçesi, Küçükköy Mahallesi 161 ada 82 parsel Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde yer aldığı, taslak planda gösterilen, plan değişikliğine konu yol alanı ise plansız alanda kaldığı, Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 22.12.2021 tarihli ve 1099 sayılı Kararında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.1997 tarihli ve 5845 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar uygulamasının devam edeceği, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.03.2012 tarih ve E. 3021713 sayılı yazısında bahse konu plan teklifi sınırının bir kısmının planın devamına karar verilen alanda kalması bir kısmının ise bu plana bitişik plansız alanda kalması sebebiyle yapılacak koruma amaçlı imar planı çalışmasının "plan değişikliği ve ilave plan" şeklinde; 23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı Resmi 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" ve ekinde yer alan "Ek-1 Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve

Esasları Kontrol Formu" ve "Ek-2 Plan Araştırma ve Açıklama Raporu Kontrol Formu" doğrultusunda 3 takım halinde eksiksiz hazırlanarak, plan teklifi dosyasının Balıkesir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunda görüşülebilmesi için Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir,

- Milli Emlak İlçe Müdürlüğü'nün 15.03.2022 tarih ve 3090304 sayılı yazısında Hazine zararı bulunmadığı anlaşılmış, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.03.2022 tarih ve E.759950 sayılı yazısında Bölge Müdürlüğüne yapılan incelemede, söz konusu alanın sorumluluk ağı içerisindeki yollara cephe teşkil etmediği tespit edilmiş olup imar planı çalışmalarının yapılması hususunda Bölge Müdürlüğüne herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.03.2022 tarih ve 2301079 sayılı yazısında alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığının izine rastlanması durumunda faaliyetlerin derhal durdurulup 2863 sayılı yasanın Haber Verme Zorunluluğu başlığının 4. Maddesi gereği konunun en yakın Müze Müdürlüğü'ne, köyde muhtara diğer yerlerde mülki idare amirine bildirilmesi koşulu ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5. SENTEZ





6. PLANIN GEREKÇESİ:

Mevcut İmar Planında planlama alanımızda sehven hata yapılarak Konut kullanımlarının Yolda kalması sebebiyle mevcutta kullanılan yol dikkate alınarak Yol Alanının yeniden belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI:

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Yol Alanı olarak planlanan alan hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinde güneye doğru kaydırılarak 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak planlanmış ve dönüş kulpu ile sonlandırılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Yerleşik Konut Alanı olarak belirlenen alanlar mevcut yapılanma koşulları aynen korunarak A-4 (Ayrıknizamdörtkat) inşaat yoğunluklu olarak belirlenmiştir. Yerleşik Konut Alanı olarak belirlenen taşınmazlarda yapı yaklaşma mesafesi yollara 5 m, komşu parsellere ise 3 m olarak belirlenmiştir.

8. PLAN NOTLARI:

1. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ, 161 ADA/81, 82, 83 VE 84 PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI A-4 (AYRIKNİZAMDÖRTKAT) İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLACAKTIR. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA 5 M, KOMŞU PARSELLERE İSE 3 M MESAFEDA OLACAKTIR.
3. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK ALINACAK KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10.07.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK VERİLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
6. BU PLAN SINIRLARI KAPSAMINDAKİ TÜM ALANLARDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARI", "3194 SAYILI İMAR KANUNU", 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

9. EKLER:

- 1. TAPU TESCİL BELGESİ,**
- 2. KADASTRO PAFTASI,**
- 3. MÜLKİYET BİLGİLERİ,**
- 4. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU,**
- 5. KURUM GÖRÜŞLERİ,**
- 6. BİLGİ PAFTASI,**
- 7. ÜST ÖLÇEK PLANLAR,**
- 8. MER'İ ONAYLI PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ,**
- 9. BÜRO TESCİL BELGESİ,**
- 10. PLAN MÜELLİFİ VE YETERLİLİK BELGESİ,**
- 11. ŞEHİR PLANCISI HİSSE BELGESİ,**
- 12. PLANLAMA EKİBİ BELGELERİ,**
- 13. SÖZLEŞME,**
- 14. PLAN ÖNCESİ VE SONRASI**

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ, 161
ADA 81, 82, 83, 84 PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

Dürdane KAYA ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

**Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 161 Ada 81, 82, 83, 84
Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Ve
İlavesi Plan Açıklama Raporu**
EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -37- sayfadır-

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

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı