

**BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, ZEYTİNLİ MAHALLESİ
1812 VE 1708 ADALAR
ÇIKRIKÇI MAHALLESİ, 106 ADA VE ÇEVRESİNDE,
EDREMİT İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDE
DOĞAL SİT KARARI ALINAN KISIMLARI VE CİVARI
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2022

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi
1812 Ve 1708 Adalar, Çıkırıkçı Mahallesi, 106 Ada Ve Çevresinde,
Edremit İlçe Sınırları İçerisinde Doğal Sit Kararı Alınan Kısımları Ve Civarı
İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı

Cemal ŞARBALKAN
Peyzaj Mimarı

Seda SARAY AKDOĞAN
Biyolog

ODA VİZESİ

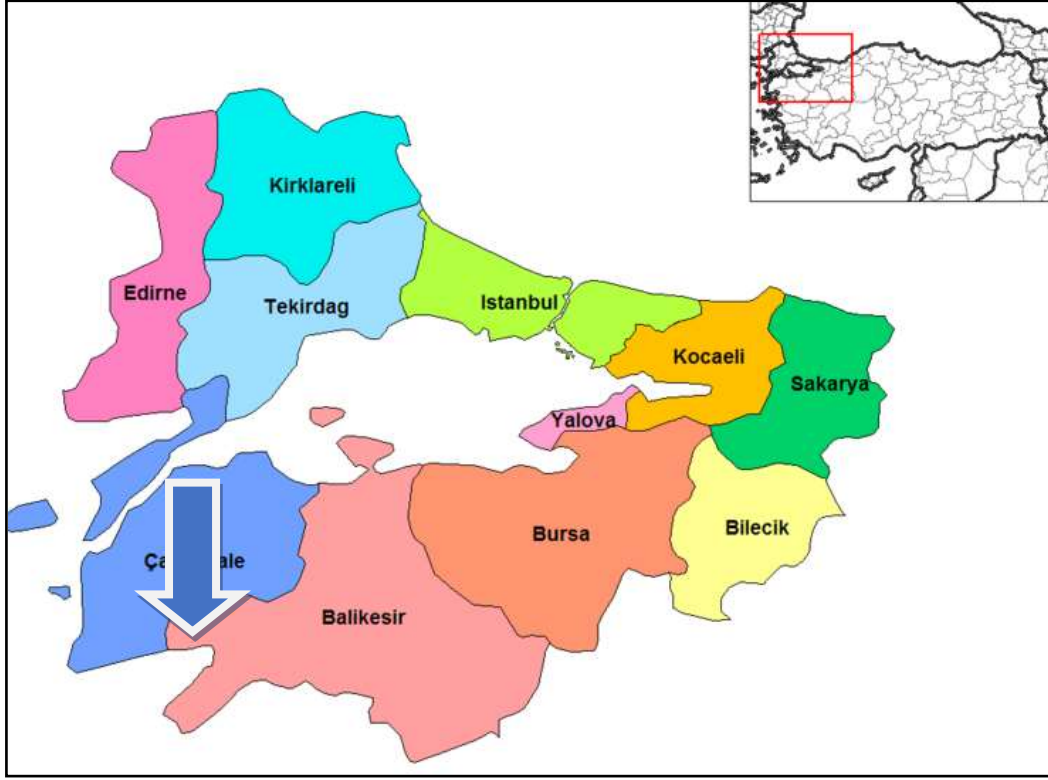
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:.....	8
3.1. FİZİKSEL YAPI	8
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	10
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	10
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI	11
3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI.....	13
3.6. SEKTÖREL YAPI.....	13
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	13
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	13
3.9. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR.....	14
3.10. MÜLKİYET YAPISI.....	15
3.11. ARAZİ FOTOĞRAFLARI.....	15
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:.....	19
5. PLANIN GEREKÇESİ:.....	33
6. PLANLAMA KARARLARI:.....	33
7. PLAN NOTLARI:.....	35

ŞEKİL LİSTESİ:

Şekil 1.Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.	3
Şekil 2.Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.....	4
Şekil 3. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu.....	5
Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	6
Şekil 5. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	7
Şekil 6. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.	8
Şekil 7. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.	9
Şekil 8. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.	9
Şekil 9. Yıllara Göre Nüfus Değişimi.	10
Şekil 10. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.	11
Şekil 11. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.	12
Şekil 12. Planlama Alanı ve Çevresi SİT Alanları.	14

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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.

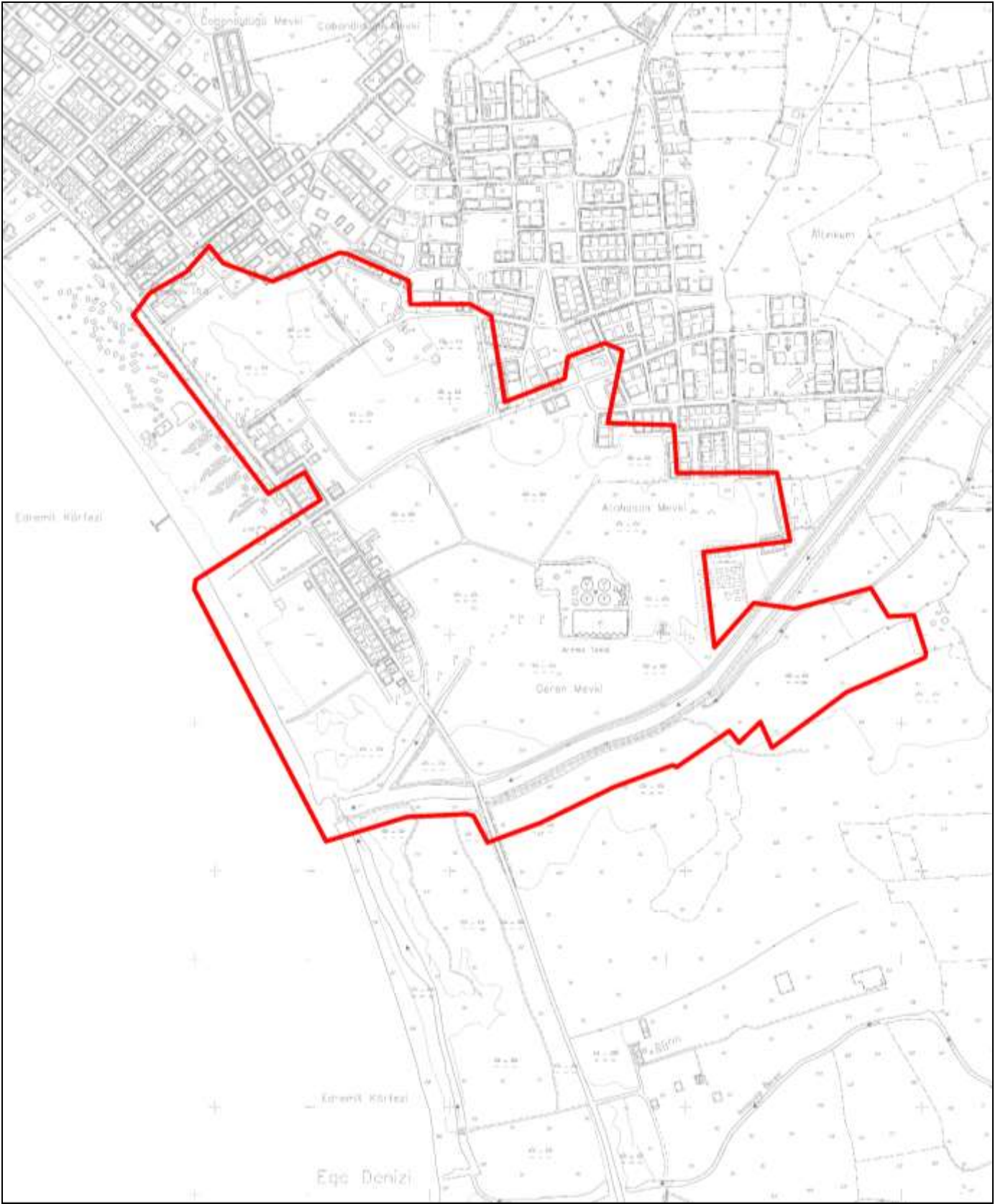
İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.

Edremit, Marmara bölgesinin güney bölümünde yer alan Balıkesir ilinin ilçelerinden biridir. Edremit körfezi ile kaz dağları arasında ege bölgesi sahillerine kurulmuş olan yerleşimin yüz ölçümü 708 km² dir. 39° 35' enlem dairelerine 27° 01' boylam daireleri arasında yer alır. Batıda Ege Denizi, Ayvacık ve Ezine ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, doğuda Havran ilçesi, güneyde ise Burhaniye ilçeleri ile çevrilidir.

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli I17C19C ve I17C20D pafta nolu halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



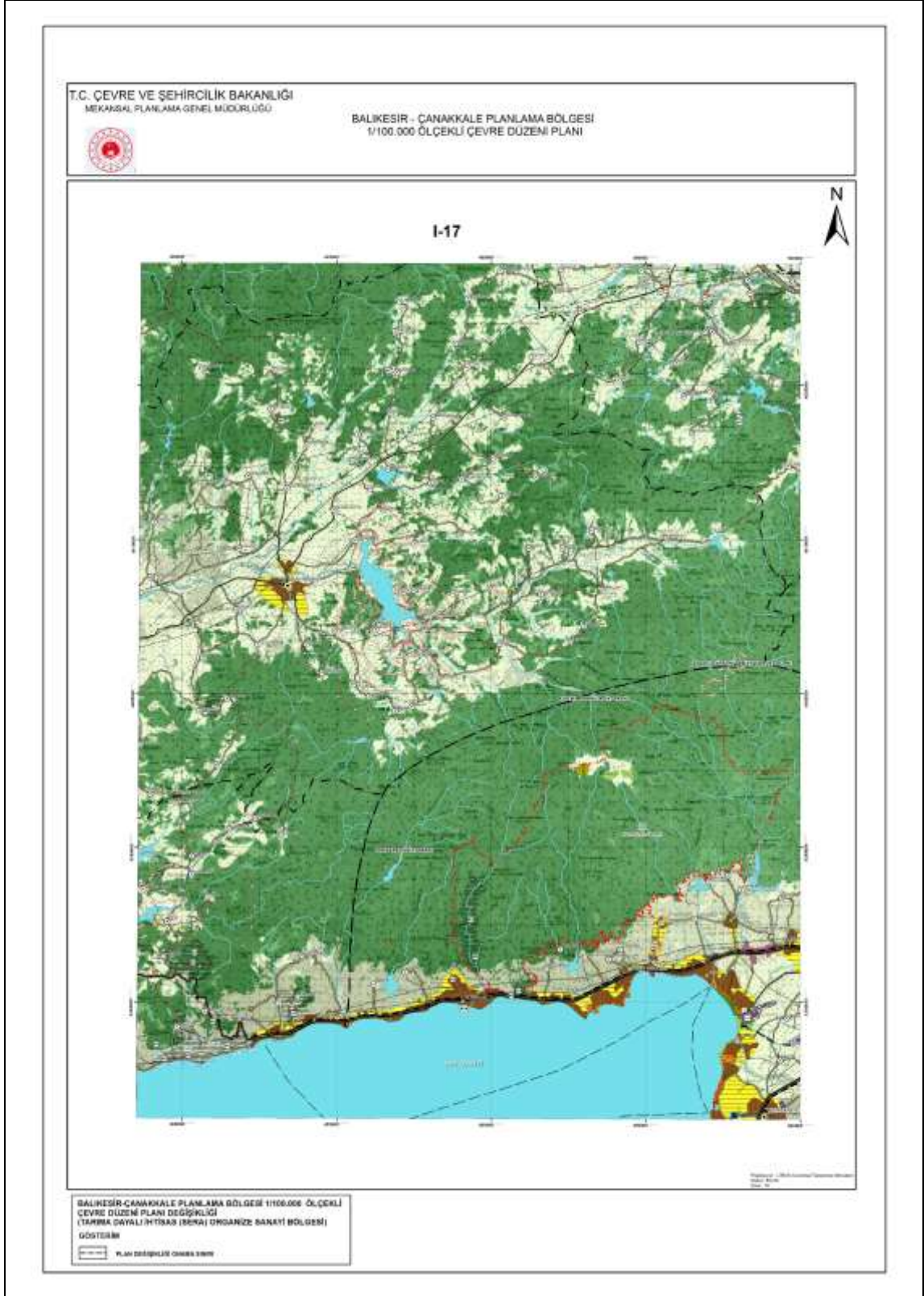
Şekil 3. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu.



Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

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 Meskûn (Yerleşik) Alan, Turizm Bölgesi ve Atıksu Tesis Alanı" olarak planlıdır.



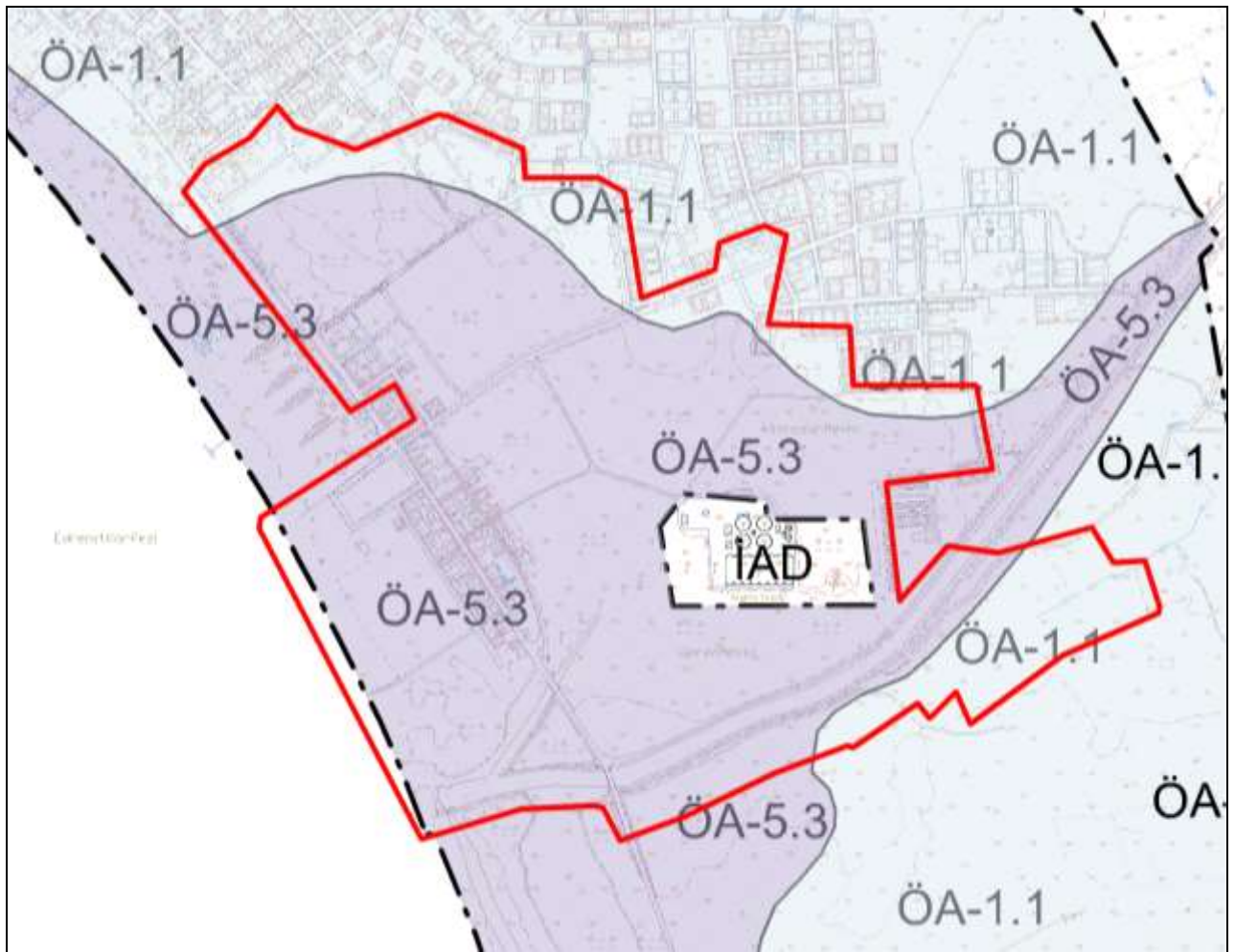
Şekil 5. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

Edremit Belediyesinin Zeytinli Mahallesinde üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

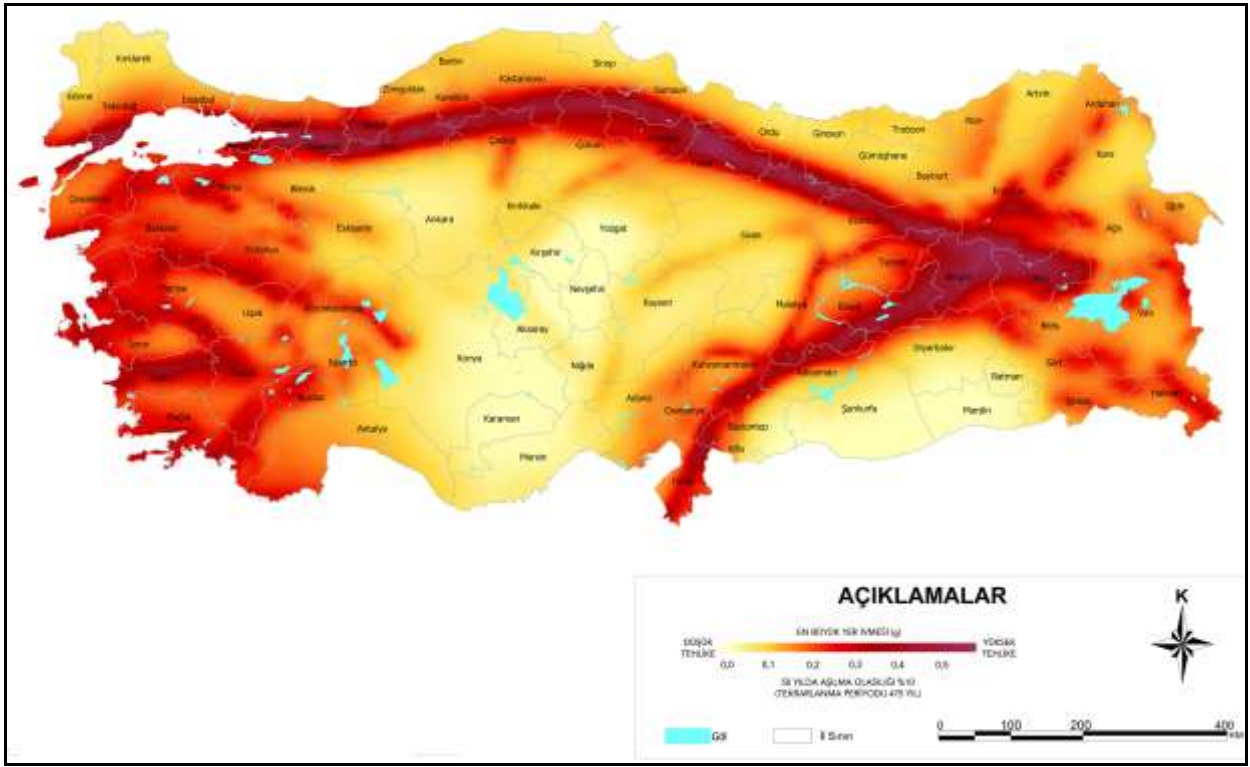
3.1. FİZİKSEL YAPI

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Edremit ilçesi 4906,79 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu sonucunda taşınmazımız **Önleml Alan 1.1 (Ö.A-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önleml Alanlar ve Ö.A.-5.3 (Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar)** içerisinde yer almaktadır.



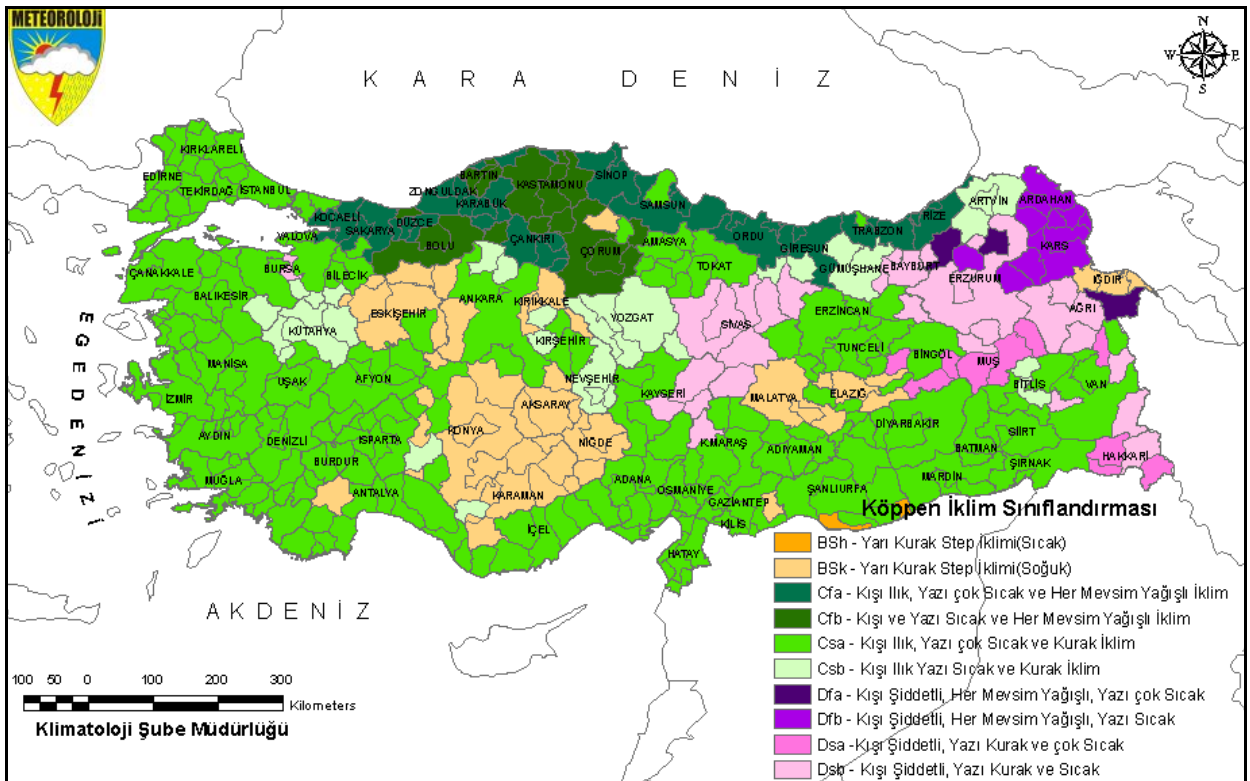
Şekil 6. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

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, Edremit İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır



Şekil 7. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

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 artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

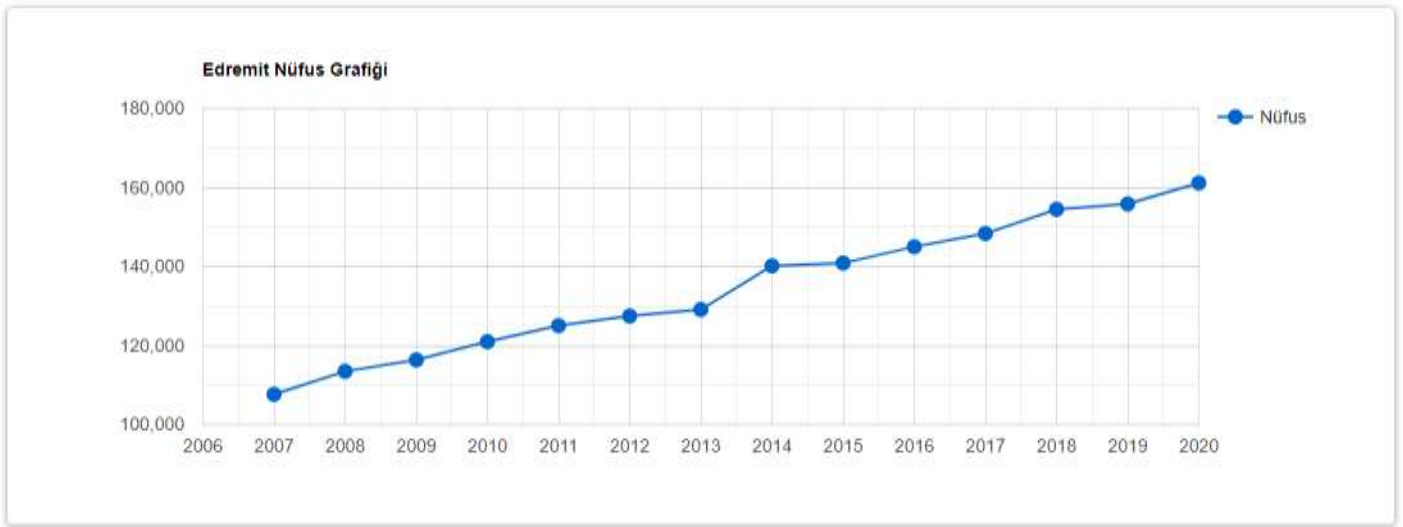
Edremit körfezi ve Edremit ovası bir çöküntü sahasıdır. Edremit ovasının tamamı alüvyonlarla kaplıdır. Topraktaki alüvyon kalınlığı ovayı verimli hala getirmiştir.

Yöredeki en verimli yükseklik; 1767 m yükseklikteki Kazdağları'dır. Kazdağı üzerindeki önemli tepeler; sarıkız, kırklar, Babadağ, Koçara ve dumanlı tepe olarak anılan Karataş tepeleridir. Kazdağı milli parkı, tarihi ve doğayı iç içe yaşatan eşsiz güzelliklerdendir. Yükseklik bakımından kazdağları'ndan sonra 1460 m yükseklikle musluk dağları ve 1298 m yükseklikle Eybek dağı gelir.

Yüksek oksijen kaynağı ve çeşitli biyolojik zenginlikleriyle yürüyüş, dağcılık gibi acık hava sporlarının merkezi haline gelen doğal yaşam alanları, günübirlik turlar ile şehrin stresinden kurtulmak isteyenler için de idealdir.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Edremit İlçesinin toplam nüfusu 161.145 kişidir. Edremit İlçesinin son yıllarda Nüfus artışının sürekli devam etmesinde ilçenin bulunduğu coğrafi konum etkili olmuştur. 2007-2020 zaman aralığı TÜİK verileri incelendiğinde Edremit genelinde nüfus sürekli artış eğilimindedir.



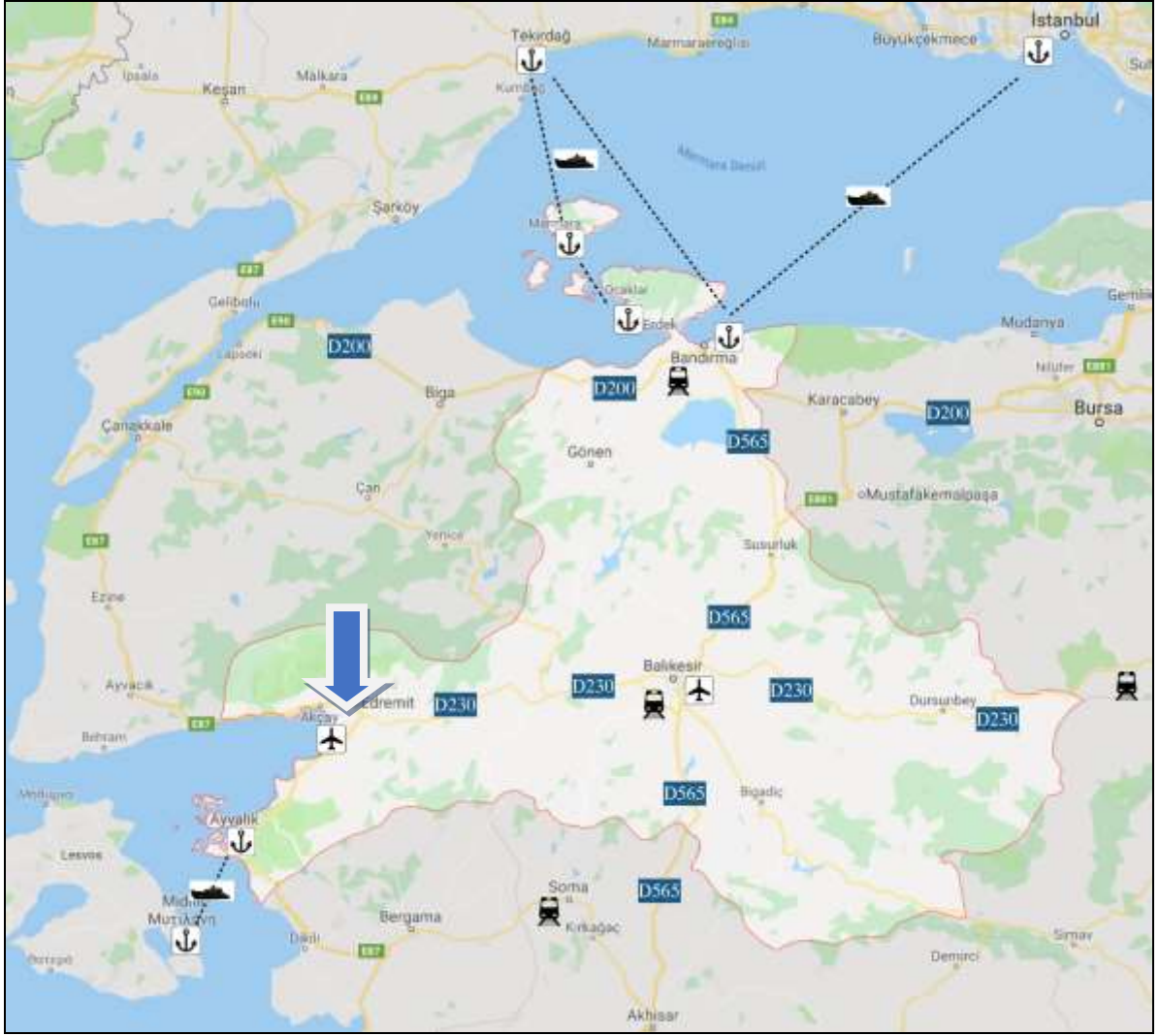
Şekil 9. Yıllara Göre Nüfus Değişimi.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Edremit ilçesinin arazisinin büyük kısmı orman ve zeytinliklerle kaplıdır. Meyilli yüzeylere sahip olup dağ ve tepelerden oluşmaktadır. Çok çeşitli tarımsal faaliyetler yapılmaktadır. Zeytincilik yanında sebzeçilik, meyvecilik, tarla ürünlerinden hububat ve baklagiller, pamuk, mandarin yetiştirilmektedir. İlçede seracılıkta küçük aile işletmeciliği şeklinde yapılmaktadır. Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir. Tarımsal faaliyetlerin yanı sıra turizm faaliyetleri de gelişmiştir. Şehir, kıyı turizmi, eko-turizm ve termal turizm açısından oldukça zengin kaynaklara sahiptir.

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 10. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Zeytinli Mahallesi sınırları içerisinde, Atatürk Caddesi üzerinde konumlanmış olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 90 km'dir.



Şekil 11. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

Planlama alanımız ve çevresinde tüm altyapı hizmetleri mevcut olup, planlama sonrasında da uygulama aşamasında hepsinin kurulumu sağlanacaktır. Isıtma Sistemlerinden (Klima, Kat Kaloriferi, Kombi, Soba, Yerden Isıtma Sistemleri, Elektrikli Isıtıcılar vb.) biri veya birkaçı tercih edilebilir.

3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI

Planlama alanı Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi, Ada 106/Parseller 3-4, Zeytinli Mahallesi, Ada 1708/Parsel 3 ve Ada 1812/Parseller 4-5-6'da kayıtlı taşınmazları ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı Edremit ilçe merkezinin batısında, Atatürk Caddesinin doğusunda konumlanmıştır. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde Konut Alanları, Turizm Alanları ve Ticari Alanlar bulunmaktadır.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Edremit ilçe merkezi olması sebebi ile hizmetler sektörüne yönelik kamusal hizmet istihdamları, ticaret istihdamı yüksek olup sağlık, eğitim ve sosyal amaçlı kullanımlardaki istihdam oranları da yüksektir. Hizmet sektörü dışında ikinci sırada yer alan tarım sektörüne yönelik faaliyetlerde sebze, meyve üretimi, seracılık ve zeytin üretimi önemli tarımsal üretimlerdendir.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı ve çevresinde yapı yasaklı alan kararı getirilmiş bölge bulunmamaktadır. Ancak planlama alanımızın güneybatısı Kesin Korunacak Hassas Alanlar olarak belirlenmiş olup, bu alanlar Kaynak değerlerinin korunması için; alan kullanımı ve alana tüm etkilerin sınırlandırıldığı, gerektiğinde insanların bölgeye girişlerinin engellendiği, bilimsel araştırmalar, eğitim ya da çevresel izleme amacıyla özel önlemler alınarak korunacak kara, su, deniz alanları olup, Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilerek yapı yasağı getirilen mutlak korunması gereken alanlar olarak tanımlanmıştır.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Fauna ve flora açısından çok zengin olan Kazdağları Milli Parkı, yaz-kış su kaynaklarına sahiptir. Park alanında bulunan Şahinderesi Kanyonu, Alp'lerden sonra en yüksek oksijen oranı ile en temiz havaya sahip olup, eko turizm meraklılarını cezbedecek potansiyele sahiptir. Kazdağları kendine özgü endemik bitki türleri ve şifalı otları ile de farklı bir turist profili yaratmaktadır. Ayı deresi, Sutüven Şelalesi, Şahinderesi Kanyonu, Sarıkız, Manastır Mevkii, Pınarbaşı, Hasan Boğuldu' da trekking, dağcılık ve jeep safari yapabileme imkanları mevcut olup, planör uçuşu, yamaç paraşütü, rafting, kaya tırmanışı gibi spor dallarında da değerlendirilmeyi bekleyen bir potansiyel oluşturmaktadır.

3.9. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR

Planlama bölgesi ve çevresinde kalan; bir kısım alan 19.11.2021 tarih ve 4822 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Kesin Korunacak Hassas Alanlar bir kısım alan ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Nitelikli Doğal Koruma Alanları ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanları aşağıda yer alan görselde görmek mümkündür. Planlama alanımız Nitelikli Doğal Koruma Alanları ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak belirlenen alan ile çakışmaktadır.



Şekil 12. Planlama Alanı ve Çevresi SİT Alanları.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi, Ada 106/Parseller 3-4, Zeytinli Mahallesi, Ada 1708/Parsel 3 ve Ada 1812/Parseller 4-5-6 ve çevresinde kayıtlı Kamu ve Özel Mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır

3.11. ARAZİ FOTOĞRAFLARI









4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 10.12.2021 tarih ve E.52201 sayılı yazısında Balıkesir İli Edremit İlçesi Zeytinli Mahallesi mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait 1812 ada 6 parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi 106 Ada 6 parseller, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Edremit İlçesi Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada 3 parsel ve çevresinde Edremit İlçe sınırlarında Doğal Sit Kararı Alınan kısımda Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasına ilişkin Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 15.12.2021 tarih ve E.53024 sayılı yazısında Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait 1812 ada 6 parsel, Çıkrıkçı Mahallesi 106 Ada 6 parsel ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Edremit İlçesi Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada 3 parseller "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nda kalmakta olduğu; Edremit İlçe sınırlarında bölgeye ait alınan Doğal Sit Kararlarına istinaden Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasına ilişkin Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2021 tarih ve E.52526 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2021 tarih ve E.52114 sayılı yazısında söz konusu alanda İmar Planlarının yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca olamadığı belirtilmiştir,
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 15.12.2021 tarih ve E.53129 sayılı yazısında söz konusu alanın "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nda kalmakta olduğu, Edremit İlçe sınırlarında bölgeye ait alınan Doğal Sit Kararlarına istinaden Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasına esas Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Zabıta Dairesi Başkanlığı'nın 23.11.2021 tarih ve E.48963 sayılı yazısında Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi 1812 ada 6 parsel ile Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada 3-6 parsel ile ilgili olarak aynı yön ve trafik akışı istikametinde

Akaryakıt + LPG İstasyonu bulunduğu tespit edilmemiş olup, söz konusu yerlere ait kendilerinden önceki 1000 metre mesafe içerisinde Akaryakıt LPG istasyonu tespit edilmediği ve sonraki 1000 metre içerisinde de Akaryakıt LPG istasyonu tespit edilmediği belirtilmiştir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 20.12.2021 tarih ve E.53695 sayılı yazısında söz konusu proje kapsamında Büyükşehir Belediye 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.
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 29.12.2021 tarih ve E.55160 sayılı yazısında söz konusu parsellerin 1/100000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında; Kentsel Meskûn Yerleşik Alan, Turizm Bölgesi, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı fonksiyonlu alanlardan etkilendiği, planlama bölgesi içerisinde kalan; bir kısım alanın 19.11.2021 tarih ve 4822 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Kesin Korunacak Hassas Alan", bir kısım alan ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Korunacak Alan olarak tanımlandığı belirtilmiştir. Söz konusu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin ve Plan Açıklama Raporunun bulunmadığı, yapılacak çalışma ile ilgili olarak imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esas olup, yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılmaması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, imar planı değişikliği teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmesi eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün; imar planı değişiklikleri kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Yapılacak çalışmada, 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 uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.
- Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.1509551 sayılı yazısında Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün bahse konu parsellerde veya çevresinde herhangi bir Spor Tesisi Yapımı işi planlanmadığı belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.1990049 sayılı yazısında 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Müftülüğü'nün bila tarih ve E.1977297 sayılı yazısında söz konusu alanda cami, Kur'an Kursu, müştemilat vb. yapılabilmesi için "İbadet Alanı" olarak ayrılması koşuluyla Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarının yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.12.2021 tarih ve E.1512 sayılı yazısında Belediye tarafından tanzim ettirilecek olan bu plan ve projeler yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşıması ve imar planı ana kararlarını bozmaması sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlaması gerektiği belirtilmiştir. Planlama alanında gerçekleştirilecek tüm projelerin inşaat aşamasında çalışan işçilerden evsel atık su, katı atıklar, inşaat atıkları ve tehlikeli atıklar gibi bertaraf edilmesi gereken atıkların oluşumu söz konusu olacağı, gerçekleştirilen projelerin işletme aşamasında oluşacak atıkların yönetilmesi ilgili çevre mevzuatları doğrultusunda olması gerektiği belirtilmiştir. İmar planları hazırlanacak bölge içinde İçme ve Kullanma Suyu olarak faydalanılan su kaynağı bulunması halinde; 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu'nun 11. Bap 238. Maddesi gereği "*Himaye mıntıkası olmak üzere menbalar etrafında tayin ve tahdit edilen arazi belediye mıntıkası haricinde de olsa belediye tarafından Belediye İstimlak Kanununa tevfiikan istimlaki mecburi olup bu arazinin mesken yapılmak, ekilmek ve sair herhangi hususlar için istimali memnudur*" hükmüne uyulması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu bölgede çevre düzeni, toplum sağlığı ve kültür varlıklarının korunması amacıyla olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisıhhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmemesi gerektiği belirtilmiştir. İmar planları hazırlanan bölge içerisinde bulunan ya da sonradan yapılacak olan mezarlıklar ile ilgili faaliyetlerde; 19.01.2010 tarih ve 27467 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mezarlık Yerlerinin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. Müdürlük mevzuatı açısından söz konusu Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasında yukarıda bahsedilen hususlara uyulması kaydı ile bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 14.12.2021 tarih ve E.1484 sayılı yazısında yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu; "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" hükümlerinde gayrisıhhi müessese olarak yer aldığı, anılan yönetmelik, 23. Madde son paragrafında "*İkinci sınıf gayrisıhhi müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depolan, bunlara ait dağıtım merkezleri,*

perakende satış yerleri, akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir” denilmekte olup dolayısıyla; planlanan akaryakıt ve servis istasyonu için yapılacak tüm imar planları ile projelerinde ve uygulanmasında, mevcut parselin içerisinde yapılacak olan tüm yapılar dikkate alınarak, bu yapıların birbirlerine, parsel sınırlarına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafeleri, sağlık koruma bandı, karayolu ve kavşaklara olan minimum yaklaşma mesafelerinin standartlara uygun olmasını sağlayacak şekilde yeterli büyüklükte olması gerektiği belirtilmiştir. Belediyece tanzim ettirilecek olan bu plan ve projeler ayrıca imar planı ana kararlarını bozmaması, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlaması gerektiği belirtilmiştir. Planlamada LPG istasyonu yer alıyor ise “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar için İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik hükümleri” de dikkate alınması; planlama alanı içerisinde projenin inşaat süresince ve işletmeye başladıktan sonra sosyal tesis atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyor ise mevzuatla belirlenen başkada hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan "Lâğım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. İçme ve kullanma suyu tesisatı ile kanalizasyon sistemi birbirini etkilemeyecek şekilde olması, içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak suyun "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olmasının sağlanması, evsel katı atıklar uygun biçimde toplanıp depolanması, nakli ve bertarafı kolay sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Müdürlük mevzuatı açısından “Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ” na ait tüm imar planlarının yapılmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü’nün 09.12.2021 tarih ve E.658901 sayılı yazısında söz konusu parsellerin; mevcut Devlet ve İl Yolları ile planlanan karayolu güzergâhlarının dışında kaldığı belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün bila tarih ve E.3833435 sayılı yazısında söz konusu parsellerin 1/100000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında (1-17 pafta); Kentsel Meskûn Yerleşik Alan, Turizm Bölgesi, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı fonksiyonlu alanlardan etkilendiği, Planlama Bölgesi içerisinde kalan; bir kısım alan 19.11.2021 tarih ve 4822 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Kesin Korunacak Hassas Alan", bir kısım alan ise

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Korunacak Alan olarak belirlendiği belirtilmiştir. Ayrıca Balıkesir İli Edremit İlçesi Zeytinli Mahallesi mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait 1812 ada 6 parsel için ilk onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 17.06.1993 tarih ve 1/8 sayılı Zeytinli Belediye Meclis Kararı ile ve mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait Edremit İlçesi Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada 3 parselin Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalan kısımlara ait ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ise 04.11.1993 tarih ve 2/27-10 sayılı Zeytinli Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girdiği belirtilmiştir. Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait olan Balıkesir İli Edremit İlçesi Çıkrıkçı Mahallesi 106 Ada 6 parsel sehven yazıldığından bu parseldeki talepten vazgeçildiği, 1993 yılı onaylı İmar Planı içindeki Edremit İlçesi Zeytinli Mahallesi 1812 ada 6 parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi 106 Ada 3 parsel ve çevresi için, Edremit İlçe sınırlarında bölgeye ait alınan Doğal Sit Kararlarına istinaden Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasına esas kurum görüşü talep edildiği belirtilmiştir. Bu kapsamda; 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici Madde 6 - (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) "*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 civan ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.*" hükmü kapsamında Zeytinli Mahallesi 1812 ada 6 parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada 3 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için mevzuat kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

- Edremit Belediye Başkanlığı Etüt Proje Müdürlüğü'nün 20.05.2019 tarih ve E. 13203 Zeytinli Mah. 1812 ada 6 parsel numaralı taşınmazda bulunan Naim Süleymanoğlu İlkokulu ölçülmüş olduğu, ölçü krokisinin ekte sunulduğu belirtilmiştir.
- Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 09.12.2021 tarih ve E. 821807 sayılı yazısında konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtilmiştir.
- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.05.2019 tarih ve E.2028863 sayılı yazısında söz konusu alanlarda Müdürlük uzmanları tarafından yerinde yapılan incelemelerde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kalıntı ve buluntuya rastlanılmadığı, ayrıca Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 6 parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi, 106 ada 6 parselin bulunduğu alanla

ilgili olarak Müdürlük arşivinde yapılan incelemelerde; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 7. Maddesi kapsamında alanın herhangi bir sit alanında ve koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı ve tescilli parsel yakınında yer almadığı belirtilmiştir. Konuya ilişkin olarak; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 6 parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi, 106 ada 6 parsellerde kayıtlı olan ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" nda kalan taşınmazların Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, "*çalışma ve inşaat esnasında herhangi bir kalıntı ve buluntu ile karşılaşılması durumunda çalışmanın derhal durdurulması ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde Muhtara veya diğer yerlerde Mülki İdare Amirlerine bildirilmesi*" gerektiği belirtilmiştir.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.2038897 sayılı yazısında söz konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlükçe yürütülen bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.12.2021 tarih ve E.32366 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği, 14.12.2021 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parsellerin önündeki yol güzergâhlarındaki cadde ve sokaklardan içme suyu hattının geçtiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Edremit Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, taşınmazlara "Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan" yapılması konusunda Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın bila tarih ve E.2486067 sayılı yazısında söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatların incelendiği, sınırları belirtilen alanda Kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.371447 sayılı yazısında bahse konu alanda şu aşamada teşekküle ait herhangi bir planlamanın bulunmadığı belirtilmiştir.

- İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.07.2019 tarih ve E.13672457 sayılı yazısında Zeytinli Mahallesinde bulunan, tapunun 1812 ada, 6 parsel numarasında 376.830,41 m² yüzölçümlü olarak Maliye Hâzinesi adına kayıtlı taşınmazın eğitim-öğretim hizmetlerinde kullanılmak amacıyla (mevcut olan okul yerinin ve bitişiğinde bulunan taşınmazın) yaklaşık 6.220,00 m² alanın Bakanlık (Temel Eğitim Genel Müdürlüğü) adına kesin tahsisinin yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.12.2021 tarih ve E.38709085 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın üzerinde halihazırda mevcut olan okul yerinin ve bitişiğinde bulunan anaokul taşınmazın yaklaşık 6.220,00 m² alanın Bakanlık (Temel Eğitim Genel Müdürlüğü) adına kesin tahsisinin yapılması veya Hazine adına devredilmesi, ilçenin Ülkemizde en çok göç alan ilçelerden biri olması, 15 Mart 2017'de temeli atılan 1915 Çanakkale köprüsünün hizmete açılacak olması sonucu yoğun göç alacak olması, ilçenin sınırlarında okul alanı ve Maliye Hâzinesi taşınmazının az olması nedeniyle, mülkiyeti Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazın imar planında Bakanlık adına Anadolu Lisesi ve Meslek Lisesi yerlerinin ayrılması ve Bakanlık adına veya Hazine adına devredilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.01.2022 tarih ve E.40629422 sayılı yazısında MEBCBS arayüzünde yapılan inceleme sonucunda belirlenen planlama sınırı içerisinde yaklaşık 2200 m² kullanım alanlı okul yer aldığı belirtilmiştir. Planlama çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde varsa üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "... bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması niteliklerine sahip olması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi

Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte, İmar Kanunu'nun 15.maddesine;

- "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "
- İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.
- "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanunu'nun 18.maddesine;

- "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."
- "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."
- "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."
- "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. Maddesinde;

- "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz

ölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

- Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
- İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları....” denilmekte olup, Eğitim Alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hâzinesi adına tescil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yapılacak imar planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hâzinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hâzinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir şeklinde belirtilmiştir. Ayrıca imar planlarının onanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenebilmesi için Genel Müdürlüğe iletilmek üzere Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- UEDAŞ Edremit İşletme Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve 23773 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada, 6 no'lu parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada ve 3 no'lu parseller üzerinden UEDAŞ'a ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının geçtiği belirtilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi UEDAŞ'a ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak, Nüfus ve yapılaşma yoğunluğuna göre "Trafo yerlerinin" ayrılması şartı ile Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirket açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 82111 sayılı yazısında söz konusu alanın "Balıkesir Körfez Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu alan dahilinde yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nce

hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planı ve plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten Havacılık Talimatı ile Havaalanı Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine ait Genelge Hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

- Milli Emlak Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.2499726 sayılı yazısında bahse konu işlemlerde Hazine hak ve menfaatlerinin korunması itiraz ve dava hakkının saklı kalması kaydıyla Müdürlükçe uygun olduğu belirtilmiştir.
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.12.2021 tarih ve 3193258 sayılı yazısında 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı aynı Kanununun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı belirlenmiş olup, mezkur parsellerde İmar Planı yapılmasında Kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Edremit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.02.2022 tarih ve 3630 sayılı yazısında Zeytinli Mahallesi 1812 ada 6 parsel ve Çıkrıkçı Mahallesi 106 ada 6 parsellerde kayıtlı taşınmazlar için Bakanlıkça onaylanmak üzere hazırlanacak Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve bu doğrultuda hazırlanacak olan Koruma Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda mer'i mevzuat hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 4489915 sayılı yazısında söz konusu parselin içerisinde yer aldığı planlama sınırı olarak sunulan alan içerisinde, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği 5. maddesi kapsamında "*Sulak alan niteliği taşımasına rağmen, tescili yapılmamış alanlar Diğer Sulak Alanlar olarak nitelendirilir*" hükmüne istinaden Akçay Sazlıkları Sulak Alanının bulunduğu tespit edildiği ve Planlama sahası dahilindeki Yönetmelik gereği diğer sulak alan vasfındaki sınırlara ilişkin harita yazı ekinde gönderildiği, ayrıca; 23.12.2021 tarihli İl Mahalli Sulak Alan Komisyonu Toplantısı gündemleri arasında yer alan, Edremit ve Burhaniye İlçe sınırları içerisinde kalmakta olan Akçay Sazlığı mevkiine (ek' te sunulmuş sınırlar dahilinde) "Mahalli Öneme Haiz Sulak Alan" statüsü verilmesi için komisyon kararı alınarak Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün onayına sunulmasına oy çokluğuyla karar verildiği, bu itibarla; imar planlarında öngörülecek kullanımlar kapsamında daha sağlıklı bir değerlendirme yapılabilmesi amacıyla öncelikle planlama çalışmalarına konu faaliyetlere ilişkin bilgi/belgelerin İdareye sunulması ve bu bilgi/belgelerin sunulmasını müteakip kurum görüşünün oluşturulabileceği belirtilmiştir. İlgili (ç) yazı ile yapılan planlama çalışmalarında ilgili (c) yazı ekindeki krokide gösterilen Sulak Alan Sınırına dikkat edilerek bu sınır içerisinde herhangi bir yapılaşma önerisinin yapılmadığı, mevcut durumun korunması yönünde planlama yapıldığı, yazı ekinde sunulan Taslak İmar Planı doğrultusunda kurum görüşünün tekrar değerlendirilmesi istendiği belirtilmiştir. Balıkesir Büyükşehir Belediye

Başkanlığınca Müdürlüğe gönderilen bilgi ve belgeler değerlendirmek üzere Genel Müdürlüğe sunulduğu, nihai olarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde ilgi (a) yazı ekinde Müdürlüğe sunulan planlama sınırının daraltılarak güncellendiği, ilgi (ç) yazı ekinde yer alan taslak imar planının plan notlarında onama sınırının Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Çıkrıkçı Mahallesi, ada 106/parsel 3 ile Zeytinli Mahallesi, ada 1708/parsel 3 ve ada 1812/parseller 4-5-6'da kayıtlı taşınmazları kapsadığı, güncellenen planlama sınırının içerisinde de yine kısmen Akçay Sazlıkları Sulak Alanının bulunduğu; bu nedenle, sulak alan sınırları dahilinde dolgu ve kurutma yapılmaması kaydıyla "park" kullanımının yapılmasında sakınca bulunmamakla birlikte bunun dışında kalan kullanımların (gölet alanı) yapılması uygun görülmediği belirtilmiştir. Ayrıca, bahse konu imar planlarına sulak alan sınırının işlenmesi, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edileceği ibaresine plan hükümlerinde yer verilmesi ve imara konu uygulamalarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine eksiksiz olarak riayet edilmesi gerektiği, bununla birlikte yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmak suretiyle düzenlenecek imar planlarının onaylanmadan önce nihai görüşün alınmak üzere Genel Müdürlüğe sunulmasının yanı sıra sulak alan sınırları dahilinde diğer yapılacak çalışmalarda da Genel Müdürlükten ayrıca görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 12.01.2022 tarih ve 1887323 sayılı yazısında;
- Belirlenen alanın, 1812 ada 6 parsel, Çıkrıkçı 106 ada 6 parsel ve ve 106 ada 3 parsel olduğu, planlama alanında genişleme ya da kapasite artışı söz konusu olduğunda tekrar Kurum görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.
 - Belirlenen alanın, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içmesuyu maksatlı göl ve barajların içmesuyu koruma alanları içerisinde yada su toplama havzasında bulunmadığı belirtilmiştir.
 - Belirlenen alanın ekte (sarı) taranarak gösterilen bölümü; Edremit Çayı 'nın 4373 Sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu kapsamında 25 Aralık 1958 tarih ve 10092 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan (Mülga) Bakanlar Kurulu Kararıyla "Edremit deresi üzerindeki Balıkesir - Edremit şosesi köprüsünden başlayarak membaa doğru 2600 metreye kadar dere mihverinden sağ ve sola 200'er metre olmak üzere 150 metrelik şeritvari saha ve yine aynı köprüden başlayarak denize kadar devam eden kanal mihverinden sağ ve sola 100'er metre olmak üzere 200 metrelik şeritvari kısım" denilerek taşkın alanı olarak ilan edilmiş bölümünde kalmakta olduğu, 4373 Sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanununun 3. Maddesinde; "Madde3- Birinci madde hükümleri dairesinde tespit ve ilan edilmiş olan sınırlar içinde tesisat, inşaat veya tadilat yapmak, fidan veya ağaç dikmek yasaktır." denilmektedir. Bu bölüme

çok yıllık bitki, ağaç vb dikilmemesi, sabit tesis yapılmaması, yapılaşmaya gidilmemesi ve bu bölüme planlama yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

- 4373 sayılı kanun kapsamının dışında kalan yerlerin tamamı hem Edremit Çayı'nın hem de bahse konu taşınmazların bulunduğu alanı besleyen küçük dere yataklarının taşkın etki alanında bulunmakta ve bu kısımların da yapılaşmaya açılması, Kurumca önerilmemekte olduğu belirtilmiştir. Ancak bu alanlara yapı yapılmak istenmesi durumunda tüm gerekli önlemlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılaşmaya yönelik imar planı hazırlanması ve yapıların inşa edilmesi durumunda meydana gelebilecek taşkın olayı neticesinde oluşacak zararların tazmini hususunda İdariye talepte bulunulamayacağı belirtilmiştir.
- Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalı ve dere yatak güzergâhlarında, Kurum görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği belirtilmiştir. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın suları yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerektiği ve dere yataklarına çok yakın

konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğunda olduğu belirtilmiştir.

- Belirlenen alandaki taşınmazların, eğim ve kotunun oldukça düşük olduğu, saha içerisinde geçen dere yataklarının halihazırda denize ulaşmadan arazide dağılarak kaybolduğu, topoğrafik ve hidrolojik koşullar ve denizlerdeki gel-git olaylarının etkisiyle yeraltı suyu seviyesinin yüzeye çok yakın seviyede bulunduğu, yağışlı mevsimlerde arazinin göllendiği, bölgede yeraltı suyu seviyesinin yağışlara bağlı olarak değiştiği belirtilmiştir. Bu şartlarda; bölgedeki yüzey sularının drenajına yönelik ıslah yapılsa, açılacak drenajlarla yüzey sularının denize bağlantısı sağlanmaya çalışılsa dahi, denizden kanallara doğru geri akış sebebiyle teperek şişen suların sızma yaparak, alüviyal özellikteki çevre arazilerde yeraltı suyu seviyesinin yükselmesine ve sürekli yüksek kalmasına sebep olacağı, yağışlara bağlı olarak oluşacak su baskını riskinin de ortadan kaldırılamayacağı ve yeraltı suyu seviyesinin düşürülemeyeceği belirtilmiştir. Bu nedenlerle taşınmazların, bulunduğu konum itibarıyla sulak alan niteliğinde, sazlık ve bataklık özelliğe sahip doğal bir yapısı olduğu ve bu haliyle drenajının büyük problem olacağı, ayrıca 1. derece deprem bölgesinde olması ve zeminde sıvılaşma riskinin bulunması sebebiyle yapılaşma olması halinde, ileride telafisi olmayan zararlar meydana gelebileceği belirtilmiştir. Belirtilen bu sebeplerden dolayı, Bölge Müdürlüğünce, talep konusu sahanın imara açılması yerine, yeşil alan olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, yapılaşmanın düşünülmesi durumunda, gelişen inşaat sektöründe farklı çözümler bulunabileceğinden hareketle, bu konuda sahanın hidrolik parametreleriyle, yeraltından ve yerüstü sularından gelebilecek su miktarının hesaplanıp buna göre bir drenaj projesinin, imar uygulaması yapmak isteyen kişi ya da Kurum tarafından geliştirilmesi ve bu projede önerilen drenaja yönelik tedbirlerin Belediyesince alınması gerekli görüldüğü belirtilmiştir.
- Belirlenen alan YAS Kapalı Alanda (derin kuyu taleplerine izin verilmeyen alan) kalmakta olduğu, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanda sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proste bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında

varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerektiği, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Belirlenen alanda çalışan kişilerden yada yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanması, arıtılmış olsa dahi atık suların, İdarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşça değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği belirtilmiştir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamakta olduğu belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planlama yapılmasında Kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

5. PLANIN GEREKÇESİ:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 27.11.2020 tarih ve 254357 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanımız Bakanlık Makamı'nın 19/12/2019 tarih ve 300867 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. Bu doğrultuda planlama alanımızda Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Belediye Hizmet Alanı, halkın ihtiyacına cevap verecek Eğitim Alanları, Sağlık Tesisi Alanı, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Pazar Alanı ve Sosyal Altyapı alanları planlanması düşünülmektedir. Ancak Ayrıca planlama alanımız "Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile çakıştığından; alan üzerinde sağlıklı, güvenli konut ihtiyacının ve halkın ihtiyacına cevap verebilecek hizmetlerin sağlanması hedeflenmektedir.

6. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında taşınmazların içinde bulunduğu 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında önerilen ve planlama alanımızın etrafından geçen 25 m ve 30 m genişliğindeki Araç Yolları plan üzerine aynı şekilde aktarılmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 15 m ve 12 m genişliğindeki Araç Yolları planlanmıştır. 15 m genişliğindeki Araç yolları planlama alanı içinde toplayıcı yol görevini üstlenmekte ve planlama alanındaki diğer bölgelerden merkeze ulaşımı sağlamaktadır. Genel Otopark Alanları da bu 15 m genişliğindeki Araç Yolları üzerinde çözülmüştür. Ayrıca planlama alanında otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik yol boyu Otopark Alanları planlanmıştır.

Planlama alanımız üzerinde sağlıklı, güvenli Konut ihtiyacının sağlanması hedeflenmekte olup, planlama alanı içerisinde halka hizmet eden Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, İbadet Alanı, Pazar Alanı, Akaryakıt-Servis İstasyonu Alanı, Otopark Alanı Teknik Altyapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı vb. fonksiyonlar oluşturulmuştur. Ayrıca bu alanlarla ilişkilendirilebilecek Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanları ve Ticaret-Turizm Alanları önerilmiştir. Böylece planlama alanımızda önerilen Konut Alanları kopuk bir yapıda değil, birden fazla fonksiyonla ilişkili ve bir bütün olacak şekilde planlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlenen alan Park Alanı olarak önerilmiştir. Ayrıca Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 12.01.2022 tarih ve 1887323 sayılı yazısı doğrultusunda Edremit Deresi ve çevresi Taşkına Maruz Alan olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında UEDAŞ'a ait mevcut tesisler korunmuş olup, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanması açısından irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak, Nüfus ve yapılaşma yoğunluğuna göre Teknik Altyapı Alanları ayrılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı (Çok Yüksek ve Yüksek), Gelişme Konut Alanı (Yüksek ve Orta), Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Pazar Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve İbadet Alanı olarak belirlenen taşınmazlarımızın yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

7. PLAN NOTLARI:

1. UYGULANMASI GEREKEN YÖNETMELİK VE KARARLAR:

- 1.1. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNU'NUN EK 9. MADDESİNE GÖRE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 1.2. 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE 5491 SAYILI "ÇEVRE KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.3. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA" İLİŞKİN İÇ MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINA, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.
- 1.4. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA EK "SİĞİNAKLARLA İLGİLİ YÖNETMELİK" VE "OTOPARK YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.5. PLANLAMA ALANININ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.6. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 07.03.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK VERİLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 1.7. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONUSU BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.8. 20 ŞUBAT 2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2010/5 SAYILI AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI KONUSU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.9. 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NOLU VALİLİK KARARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.10. TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAKTIR.
- 1.11. 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25867 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12. 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 1.13.** 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.14.** 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TAŞKIN ALANINDA ÇOK YILLIK BİTKİ, AĞAÇ VB. DİKİLMEMELİ, SABİT TESİS YAPILMAMALI, YAPILAŞMAYA GİDİLMEMELİDİR.
- 1.15.** TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE YAPILACAK ÇALIŞMALARDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ RASTLANILMASI DURUMUNDA, ÇALIŞMALAR DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
- 1.16.** 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR,
- 1.17.** SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. SULAK ALAN SINIRLARI DÂHİLİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞ VE İŞLEMDE DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 1.18.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İÇME VE KULLANMA SUYU OLARAK KULLANILACAK SUYUN "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE" BELİRTİLEN PARAMETRE DEĞERİNE UYGUN OLACAKTIR.
- 1.19.** UEDAŞ'A AIT 34.5 KV 'LUK ENERJİ NAKİL HATTININ GEÇTİĞİNDEN YATAY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİ 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ 44. MADDESİNİN (H) VE (I) FIKRALARINA GÖRE HAREKET EDİLECEKTİR.
- 1.20.** 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" NUN 13. MADDESİ GEREĞİNCE TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

2. YAPILANMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

- 2.1.** KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE YAPILANMA KOŞULLARI, HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 2.2.** KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.
- 2.3.** 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.