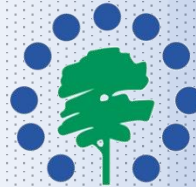


BALIKESİR İLİ,
ALTIEYLÜL İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ,
8087 ADA 59 PARSEL İLE 102-103 PARSELLER VE
TESCİL HARİCİ ALANLARIN BİR KISMINA İLİŞKİN
İLAVE VE UYGULAMA İMAR PLANI

(1/1000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2021 .



İçindekiler

1. GİRİŞ	5
2. AMAÇ VE YÖNTEM	5
3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM	7
3.1. Konum Ve İdari Yapı	7
4. YERLEŞİM TARİHİ	10
5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER.....	13
5.1. Doğal Yapı Analizleri	13
Topografik Özellikler	13
Zemin Özellikleri	15
Doğal Afetler	18
Klimatik Özellikler	18
Canlı Çeşitliliği	21
6. SOSYAL YAPI	22
6.1. Nüfus Yapısı	22
6.2. Konut Yapısı Ve Hane Halkı Büyüklüğü.....	27
6.3. Eğitim Bilgileri	31
6.4. Sağlık Bilgileri	32
7. EKONOMİK YAPI.....	33
8. KENTSEL MORFOLOJİ VE MÜLKİYET	35
8.1. Yerleşim Dokusu	35
Konut Büyüklüğü.....	37
8.2. Mevcut Arazi Kullanımı	37
Sosyal konut üretilecek saha üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup saha içerisinde kısmi olarak kentsel altyapıya hizmet eden enerji nakil hattı ve içme suyu hattının geçtiği görülmektedir.....	37
8.3. Mülkiyet Analizi	38
Mülkiyet Dokusu.....	38
Arazi Fotoğrafları	39
9. MERİ PLANLAR	43
10. KURUM GÖRÜŞLERİ	50
11. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	52
12. EŞİK ANALİZİ	56
13. GZFT ANALİZİ.....	57
14. GELİŞME EĞİLİMLERİ.....	58
14.1. Sektörel Ve Mekan Seçim Analizi	58
15. BÖLGELEME VE YAPISAL YÖNELİŞ	60
16. SENTEZ.....	62
17. PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	63
17.1. Planlama İlkeleri Ve Yaklaşımı	63
17.2. Planlama Süreci.....	63
17.3. Nüfus Kestirimi	64
17.4. Plan Kararları	65
Mesken Alanlarına İlişkin Kararlar	65
Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar	66
Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar.....	66
Ulaşım İlişkin Kararlar	71
Etaplama ve Uygulama Süreci.....	74

Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu	7
Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017	7
Harita 3: İlçenin Konumu	8
Harita 4: İlçelerin Konumu	8
Harita 5: Bölgesel Ulaşım Aksları.....	9
Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları	10
Harita 7: Günümüz Kent Formu ve Kentsel Yayılma Yönleri	12
Harita 8: Eğitim Analizi.....	13
Harita 9: Bakı Analizi	14
Harita 10: Yükseklik Analizi.....	14
Harita 11: Rölyef Haritası	15
Harita 12: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD).....	15
Harita 13: Zemin Etüt Haritası.....	16
Harita 14: Güneş Radyasyonu	20
Harita 15: Parsel Sınırları ve Uydu Görüntüsü.....	37
Harita 16: Mülkiyet Deseni.....	38
Harita 17: Çevre Düzeni Planı Değişikliği	43
Harita 18: 28.02.2017 t.t.'li 1/5000 ölçekli Balıkesir İli, Altieylül İlçesi Revizyon ve İlave NİP	44
Harita 19: 22.08.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Balıkesir İli, Altieylül İlçesi (Merkez) Revizyon ve UIP	45
Harita 20: Meri İmar Planlarının Ulaşım Kurgusu.....	46
Harita 21: Yaya Erişim Analizi	47
Harita 22: Yaya Erişim Analizi	47
Harita 23: Yaya Erişim Analizi	48
Harita 24: Yeşil Alanların Yerleşimi	48
Harita 25: Ticaret Fonksiyonlarının Konumları	49
Harita 26: Meri Planda Tanımlanan Ticaret Alanları	49
Harita 27: Balıkesir il merkezinde araç sayımı yapılan kavşakların yerleri ve En Yoğun Aks	55
Harita 28: Eşik Analizi	56
Harita 29: Sektörel Ve Mekan Seçim Analizi	59
Harita 30: Mahalle Merkezleri İçin Yer Seçim Noktaları	60
Harita 31: Yapısal Yöneliş Analizi.....	61
Harita 32: Sentez Paftası	62
Harita 33: Konut Alanlarında Öngörülen Yapılaşma Dokusu	65
Harita 34: Erişim Mesafeleri – Anaokulu (500 m) / İlkokul (500 m).....	69
Harita 35: Erişim Mesafeleri – Ortaokul (1000 m) / Lise (2500 m)	70
Harita 36: Erişim Mesafeleri – Sağlık (500 m) / Cami (400 m)	70
Harita 37: Yeşil Alan Kurgusu	71
Harita 38: Bisiklet Yolları.....	73
Harita 39: Öngörülen Etaplama Modeli.....	74
Harita 40: Plan Şeması.....	75
Fotoğraf 1: Balıkesir Genel Manzara	11
Fotoğraf 2: Balıkesir Genel Manzarası (1930-1940)	11
Fotoğraf 3: Balıkesir'den Genel Görünüm (1930)	11
Fotoğraf 4: Alan İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış.....	39
Fotoğraf 5: Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış.....	39
Fotoğraf 6: Alan İçinden Doğu Yönüne (Kente) Bakış	39
Fotoğraf 7: Alan İçinden (Tepe Noktasından – Rakım 350 m) Kuzeydoğu Yönüne Bakış	40
Fotoğraf 8: Alan İçinden (Tepe Noktasından – Rakım 350 m) Batı Yönüne Bakış	40
Fotoğraf 9: Alan İçinden (Tepe Noktasından – Rakım 350 m) Kuzeybatı Yönüne Bakış	40
Fotoğraf 10: Güneybatı Tarafından Planlama Sahasına Bakış	41
Fotoğraf 11: Batı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış	41
Fotoğraf 12: Kuzeybatı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış.....	42
Fotoğraf 13: Batı Tarafından (Kent İçinden) Planlama Alanına Bakış.....	42

Grafik 1: Balıkesir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü	19
Grafik 2: Balıkesir Ortalama Rüzgar Hızı	19
Grafik 3: Aylık ve Günlük Ortalama Güneşlenme Süreleri	20
Grafik 4: Türkiye Nüfus Artış Grafiği	22
Grafik 5: Balıkesir Nüfus Artış Grafiği	23
Grafik 6: Altieylül Nüfus Artış Grafiği	23
Grafik 7: Nüfus Artış Hızları	24
Grafik 8: Türkiye Yıllara Göre Nüfus Projeksiyonları	26
Grafik 9: Altieylül Nüfus Piramidi	26
Grafik 10: Konut Satın Alma İsteği	28
Grafik 11: Mevcut Evin Yapısı	28
Grafik 12: Ev Tercih Türü	29
Grafik 13: Ev Almak İstenen Muhit	29
Grafik 14: Oda Sayısı Talebi	30
Grafik 15: Site İçerisinde İstlenen Özellikler	30
Grafik 16: Erişilebilirlik Değerlendirmesi	31
Grafik 17: Bölgesel İstihdam Oranları	33
Tablo 1: Balıkesir İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri	21
Tablo 2: Türkiye Nüfusu	22
Tablo 3: Balıkesir Nüfusu	23
Tablo 4: Altieylül Nüfusu	23
Tablo 5: Nüfus Artış Hızları	24
Tablo 6: Mahalle Nüfusları	25
Tablo 7: 2018 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı	27
Tablo 8: Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri	27
Tablo 9: Eğitim Durumu	31
Tablo 10: Eğitim Düzeyi	32
Tablo 11: Altieylül Sağlık Bilgileri	32
Tablo 12: Kişi Başına GSYH (₺)	33
Tablo 13: Bölgesel İstihdam Oranları	33
Tablo 14: Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Oranları	34
Tablo 15: 2040 Yılı Balıkesir Sektörel Projeksiyon	34
Tablo 16: Kurum Görüşleri Tablosu	51
Tablo 17: Boyuna Eğim/Mesafe Tablosu	53
Tablo 18: Balıkesir İli Araç Sayısı- TÜİK 2019	54
Tablo 19: Yıllara Göre Balıkesir İli Araç Sayıları- TÜİK	54
Tablo 20: Trafik Yoğunluğu	55
Tablo 21: Genel Tespitler	58
Tablo 22: Nüfus Hesabı	64
Tablo 23: Alansal Dağılım	68
Tablo 24: Donatı Alanları Hesabı	69
Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu	9
Şekil 2: Yerleşim Doku Örneği - 1	35
Şekil 3: Yerleşim Doku Örneği - 2	36
Şekil 4: Yerleşim Doku Örneği - 3	36
Görsel 1: 20 m En Kesitli Yol Örneği	72
Görsel 2: 15 m En Kesitli Yol Örneği	72
Görsel 3: 10 m En Kesitli Yol Örneği	73

1. GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji Ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11.Kalkınma Planıyla dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası olarak ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "100.000 Sosyal Konut Projesi" adı altında çalışmalar başlatılmıştır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında yatay mimari anlayışıyla, mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nin batısında kalan çoğunlukla mülkiyeti kamuya ait taşınmazların olduğu lokasyondur. Bu bağlamda Balıkesir İlinin Merkezinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış olup Çevre Düzeni Planında yapılan plan değişikliğine nazaran nazım imar planında, uygulama imar planını yönlendirmek üzere mekansal kullanım kararları tanımlanması adına çalışmalar ele alınmış olup belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir.

2. AMAÇ VE YÖNTEM

Kentsel Planlama, mekanı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak şekillendirilmesini sağlamak üzere, alansal mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder.

Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en fazla yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren estetik olarak yapılaşmanın gerçekleştirilebileceği KENTSEL PLANLAMA faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecektür nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulmasıdır.

Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlık, ekonomik gibi kriterlere dikkat edilerek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal

dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına “Yatay Mimari” temelli “MAHALLE”lerin kurgulanması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Balıkesir İlinin Merkezinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama çalışmasının vizyonu olarak, en iyi kullanım alanı kararının verilmesi ve mekansal kullanımına ilişkin olarak arazinin barınma, çalışma ve sosyal aktivite ile rekreatif kullanımlar adına tanımlanması belirlenmiş, bu kapsamda Sürdürülebilir Yerleşmenin sağlanabilmesi için şehircilik ilkeleri dikkate alınarak sosyal konut alanlarının ve de aktivite alanlarının kurgulanması amaçlanmaktadır. Farklı kentsel kullanım alanlarının birbirleri ile olan etkileşiminin sağlık olmasını da amaçlayan plan çalışmasında genel olarak nihai hedefleri,

- › Sosyal konut alanlarının üretilmesiyle konut ihtiyacına çözüm sunmak,
- › Bölgesel ölçekte hizmet edebilecek zengin içerikli yeşil alanların üretilmesiyle rekreatif ve kültürel anlamda gününbirlik aktiviteleri çoğaltmak,
- › Bütünleşik çok modlu ulaşım sisteminin kurgulanabilmesi, bisiklet ve yaya yolları ile kent içi ulaşım sisteminin desteklenerek her bir bireyin erişilebilirlik ile ilgili sorunsuz hareket kabiliyeti kazanabilmesi ile güvenli ve sağlıklı kentsel mekanların üretilmesine imkan tanınması,
- › Nüfusun ihtiyacı olacak olan sosyal donatı alanlarının yer seçimlerinin her kesimin erişimi açısından uygun coğrafi konumlarda belirlenmesi,
- › Yakın çevresindeki gelişmeler gözetilerek uyumlu bir planlama çalışması yapılarak kentsel hizmetler, sanayi ve altyapı bakımından yatırımcılar için cazip bir hareket alanı oluşturularak istihdama katkı sunabilmesi,

şeklinde tarif edebilmek mümkündür.

Sosyal konut projesi kapsamında belirlenen yerleşim alanının kentsel sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi adına kentin kuzeyinde yer alan tarım arazilerine baskıyı azaltmak ve güneyde bulunan çalışma alanları ile etkileşiminin oluşturacağı ilave trafik yükünü aza indirmesi adına kentin sahip olduğu makroforma eklenecek şekilde oluşturulması temel amaçlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda tarımsal üretimin devamlılığı ve kentsel baskının azaltılması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte sanayi alanlarında istihdam edilecek nüfusun bir bölümünün sanayi alanlarına yakın bir konumda iskan edilmesi kent içindeki araçla gerçekleştirilebilecek hareketliliği azaltabilecek niteliktedir. Bu bakımdan kentsel ulaşım taleplerinin sürdürülebilir kılınmasına olumlu katkı sunacağı değerlendirilmektedir.

Planlama çalışmasında izlenen yöntem kapsamında öncelikle üst ölçekli planlarla belirlenen yönlendirici arazi kullanım kararları bağlamında alt ölçekte ele alınacak çalışma sahası belirlenmiştir. Bu alana ilişkin olarak ilgili kurumlardan alınan görüşler, alanda yapılan coğrafi analizler (topografya, zemin vb.) ve sosyo-ekonomik analizler ile yakın çevrede varsa mevcut imar planlar doğrultusunda alandaki doğal ve yapay eşiklerin tespiti gerçekleştirilerek alanın barındırdığı güçlü-zayıf-tehdit-fırsat unsurların ortaya konulması ve bunların kentsel mekana yönelik tasarımsal etkileşimleri de nazara alınarak sentezin oluşturulması ve sentezde ortaya çıkan tespitlerin yönlendirmesiyle temel kullanımların ulaşım ilişkileri de gözetilerek mevzuatta tanımlanan kurallar çerçevesinde uygulamaya yönelik kararların plan tekniğine aktarılması ve raporlanması yapılmıştır.

3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

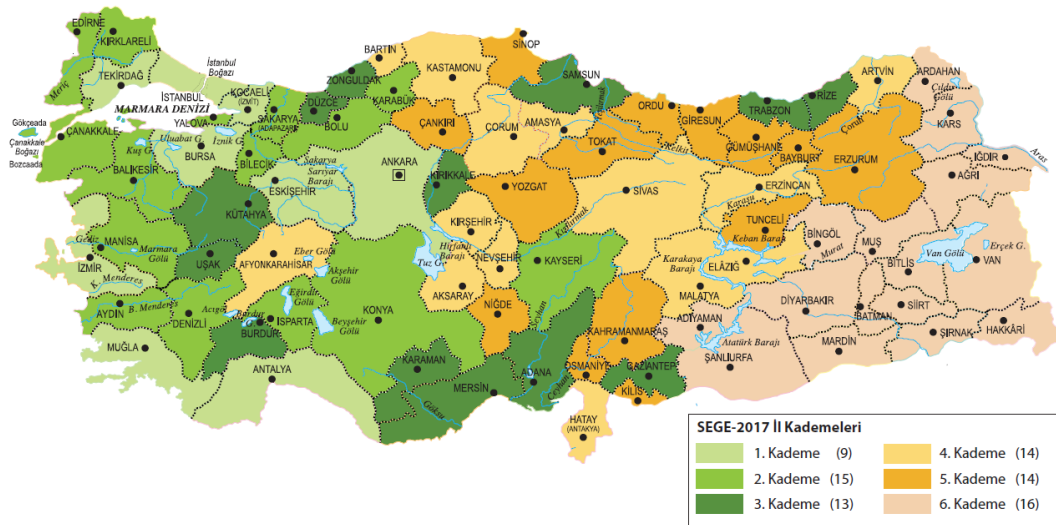
3.1. Konum Ve İdari Yapı

Balıkesir İli, ülkenin batısında yer alan şehirlerden biri olup 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.



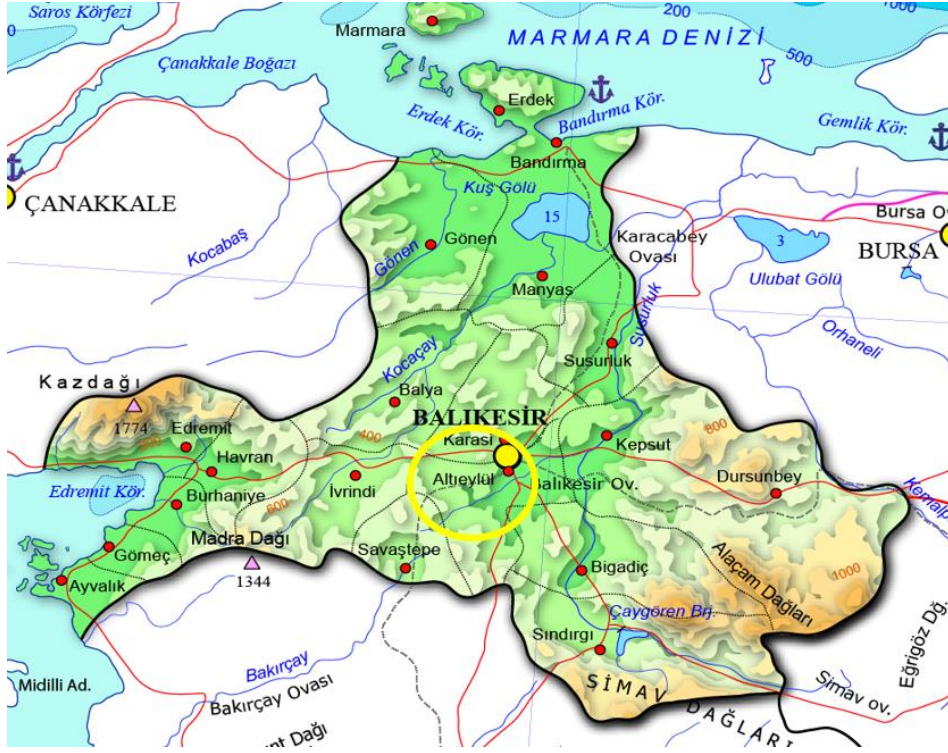
Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2017 yılında yayımlanan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE)” araştırması kapsamında sosyal ve ekonomik gelişmişliğin farklı boyutlarını temsil eden demografi, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi başlıklarında 52 değişken kullanılarak illerin göreceli sıralamaları ve kademeleri belirlenmiş olup Balıkesir'in bu kapsamda 2.Kademe olarak belirlenen iller içerisinde kaldığı görülmektedir. Söz konusu çalışma kapsamında yatırımların teşviki uygulamasının da mekânsal analiz altyapısını oluşturmuştur.



Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017

İdari bölünüş olarak 20 ilçeden oluşan Balıkesir ili; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerini kapsamaktadır.



Harita 3: İlçenin Konumu

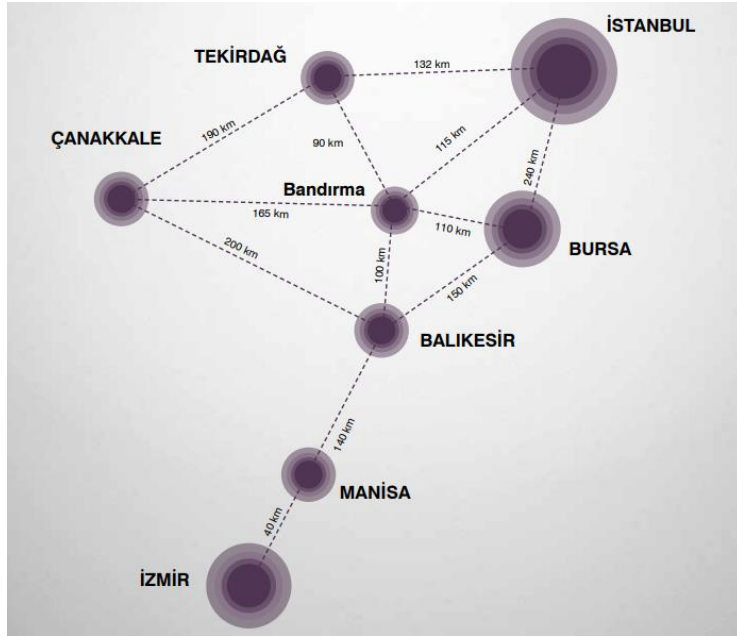
Planlama alanı; Balıkesir idari sınırları içerisinde bulunan Altieylül ilçesinde yer almakta olup İlçe; güneyinde Manisa ili, batısında Savaştepe ve İvrindi ilçeleri, kuzeyinde Karesi ve Susurluk ilçeleri, doğusunda Kepsut ve Bigadiç ilçeleri ile çevrilidir.



Harita 4: İlçelerin Konumu

ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Kuzey-Güney ve Doğu-Batı bağlantı yollarının kesişiminde bulunan Balıkesir, Ankara ve İstanbul illerini İzmir iline bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu (O-5), D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir ili'nin bazı illere yaklaşık uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 390 km, Ankara'ya 540 km, İzmir'e 180 km, Bursa'ya 150 km, Çanakkale'ye 200 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu



Harita 5: Bölgesel Ulaşım Aksları

Balıkesir ili kent merkezine karayolu ile ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. İstanbul'dan Merkez ilçeler olan Altieylül ve Karesi ilçelerine önce deniz yolu ile Bandırma ve daha sonra buradan da bölünmüş karayolu ile gelinebilmektedir. Ankara'dan ilçelere ulaşım ise Eskişehir ve Bursa üzerinden ya da Eskişehir ve Kütahya üzerinden karayolu ile yapılabilmektedir. İlçeler Bursa ve İzmir şehirlerine oldukça yakındır. Bu illerden de bölünmüş yollar ile ilçelere ulaşım sıkıntısız bir şekilde yapılabilmektedir. İlçenin batısında yer alan Çanakkale ilinden ise yer yer bölünmüş yer yer devlet yolları ile ilçelere ulaşılabilir. Çanakkale ilini Anadolu'ya bağlayan yol Altieylül ilçesinden geçmektedir. Bununla birlikte planlama alanının doğusunda Yakup Şevki Paşa Caddesiyle Demiryolu Hattının ve batısında ise Balıkesir Çevre Yolunun yer aldığı görülmektedir.



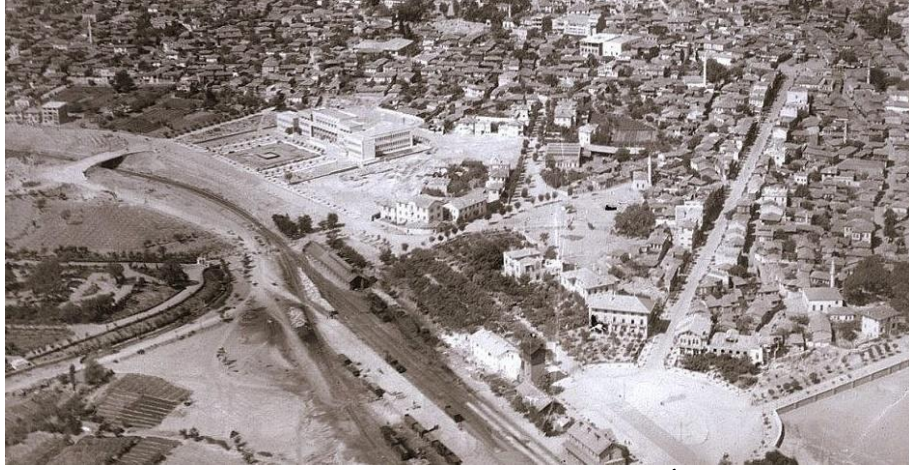
Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları

4. YERLEŞİM TARİHİ

Tarihi geçmişi eski çağlara uzanan ve pek çok uygarlığın izlerini taşıyan Balıkesir, Selçuklular zamanında Türk Yurdu olmuş, Osmanlı Dönemi'nde de parlak yıllarını yaşamıştır.

Balıkesir kelimesinin hangi kelimedenden doğmuş olabileceği konusunda çeşitli rivayetler vardır. Paleo - Castro (Eski Hisar) veya bal'kesir (balı çok) kelimelerinden türetildiği söylenmektedir. Osmanlı kaynaklarında şehrin adının yazılışı 'Balıkesri' şeklindedir.

Milli Mücadele'de düşmana karşı koyan ilk iller arasında yer almış, Alaca Mescit'te toplanan 41 kişilik heyet Balıkesir Kuva-yi Milliye'sini kurarak Milli Mücadele'ye büyük destek vermiştir. 1923'de Sancak Teşkilatı kaldırılınca Karesi Vilayeti, 1926 yılında ise Balıkesir Vilayeti adını almıştır.



Fotoğraf 1: Balıkesir Genel Manzara¹



Fotoğraf 2: Balıkesir Genel Manzarası² (1930-1940)



Fotoğraf 3: Balıkesir'den Genel Görünüm³ (1930)

¹ <http://balikesirtarihkultur.blogspot.com/2018/11/balikesir-eski-resimleri.html>

² <http://balikesirtarihkultur.blogspot.com/2018/11/balikesir-eski-resimleri.html>

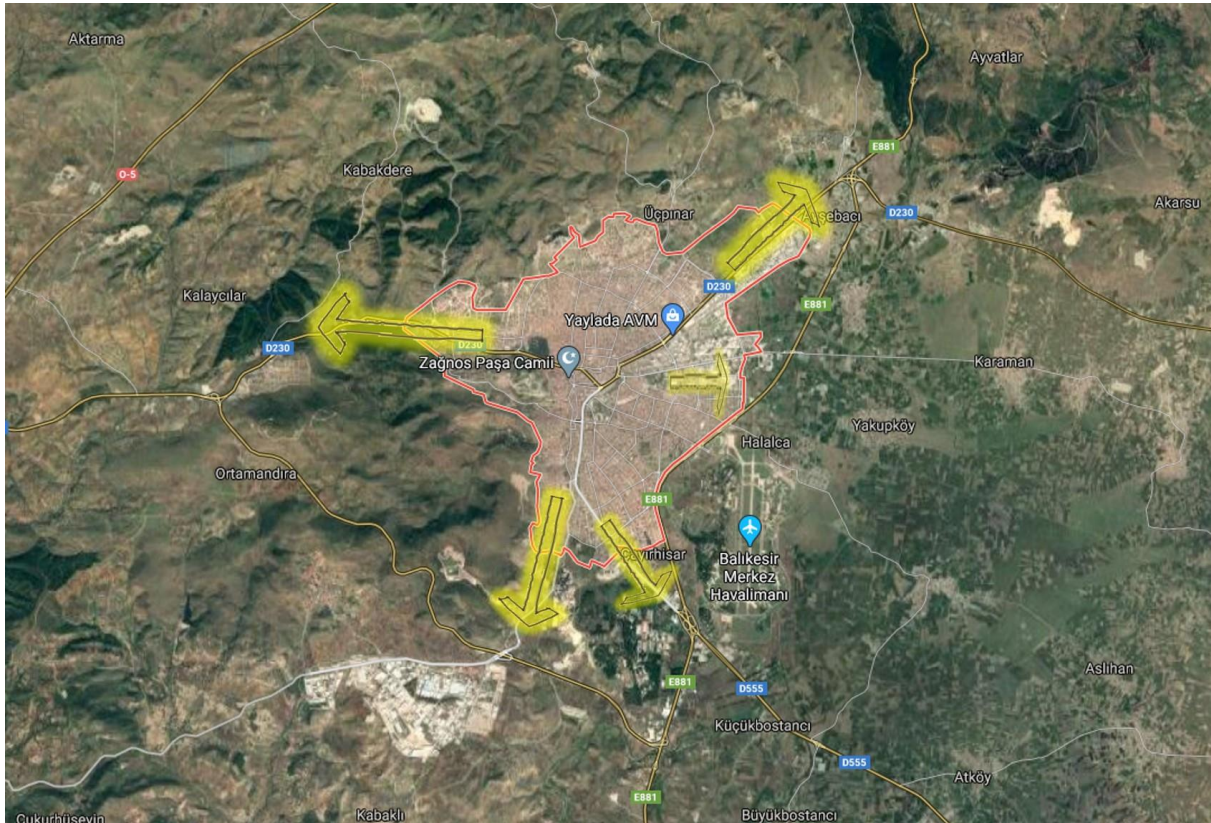
³ <http://balikesirtarihkultur.blogspot.com/2018/11/balikesir-eski-resimleri.html>

Günümüzde kentin genişleme şekline bakıldığında genel olarak ulaşım akslarını takip ettiği ve ışınsal bir yayılım özelliği gösterdiği değerlendirilmekte birlikte askeri alanların önemli birer kentsel yayılım adına kısıtlayıcı unsur olduğu görülmektedir.

Balıkesir ili 12 Kasım 2012 tarihinde Meclis Genel Kurulunda kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Büyükşehir Belediyesi olarak kurulmuştur. Merkez ilçe Karesi ve Altieylül olarak ikiye ayrılmış olup aynı kanunla Karesi ilçesine 27 Mahalle ile 42 Belediye ve köy; Altieylül ilçesine ise 13 Mahalle ile 81 Belediye ve köy bağlanmıştır. İl, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsüne geçmiş bulunmaktadır. 2020 itibarıyla, Altieylül ilçesinde toplam 94 mahalle bulunmaktadır.

6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereğince, kurulan İlçe ismini, 6 Eylül 1922 yılında düşmana karşı verilen mücadelede kazanılan zaferden ve Balıkesir ilinin kurtuluşu olan 6 Eylül gününden almaktadır.

Altieylül ilçe sınırları içerisinde 1, 2 ve 3.grup olarak tescilli bulunan Cami, Çeşme ve Kilise yapısı gibi kültür varlıkları bulunmakla birlikte söz konusu eserlerin Gaziosmanpaşa İlçesinde bulunmadığı görülmektedir. Bununla birlikte Balıkesir il merkezinde “Şehir Stadı Mevki Doğal Sit Alanı (Atatürk Parkı)” ve Karesi İlçesinde “Kırlık Deresi Mevki Doğal Sit Alanı”nın bulunduğu görülmektedir. Söz konusu tescilli eser ve alanların Planlama Sahasında ve yakın çevresinde bulunmadıkları görülmektedir.



Harita 7: Günümüz Kent Formu ve Kentsel Yayılma Yönleri

5. COĞRAFI ÖZELLİKLER

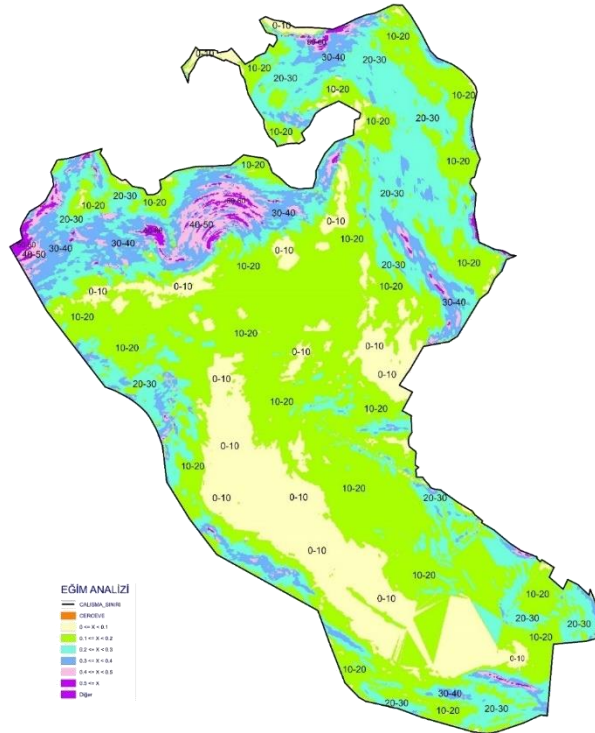
Balıkesir ilinin büyük bir kısmı Güney Marmara'da yer almakla birlikte hem Marmara Bölgesi'nde hem de Ege Bölgesi'nde toprakları bulunmaktadır. Hem Marmara Denizi hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar tepelerin hakim olduğu kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağ, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır. İlin denizden yüksekliği 139m'dir.

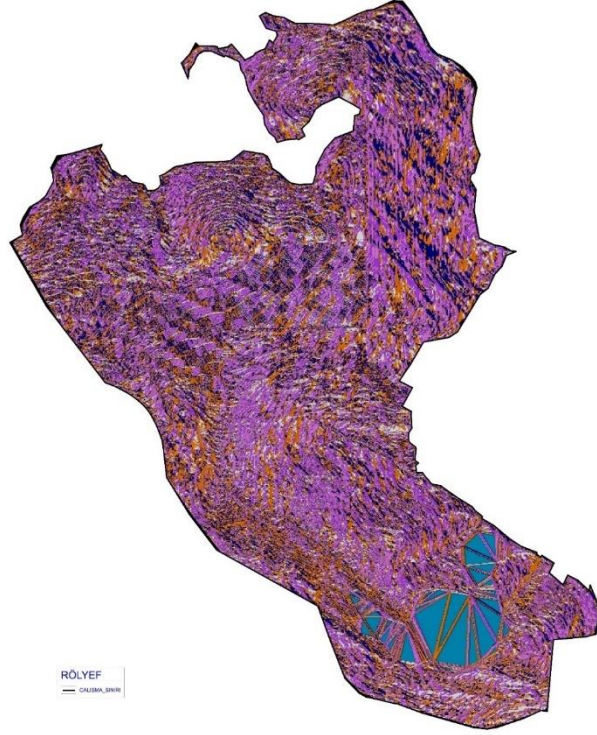
5.1. Doğal Yapı Analizleri

Topografik Özellikler

Alanın büyük bir çoğunluğunun, güneydoğu ve doğu yönlerine doğru arazi yönelimi bulunmakta olup proje sahasının kuzey kısımlarında eğimin %20 seviyesi üzerinde genellikle %30-50 arasında seyrettiği gözlemlenmiştir. Alanın merkezi ve güneyine doğru eğim sıklığının %10-20 arasında değiştiği anlaşılmakta olup sahanın orta-batı tarafında %0 ila 10 arasında eğime sahip bölgenin varlığı dikkat çekmektedir.



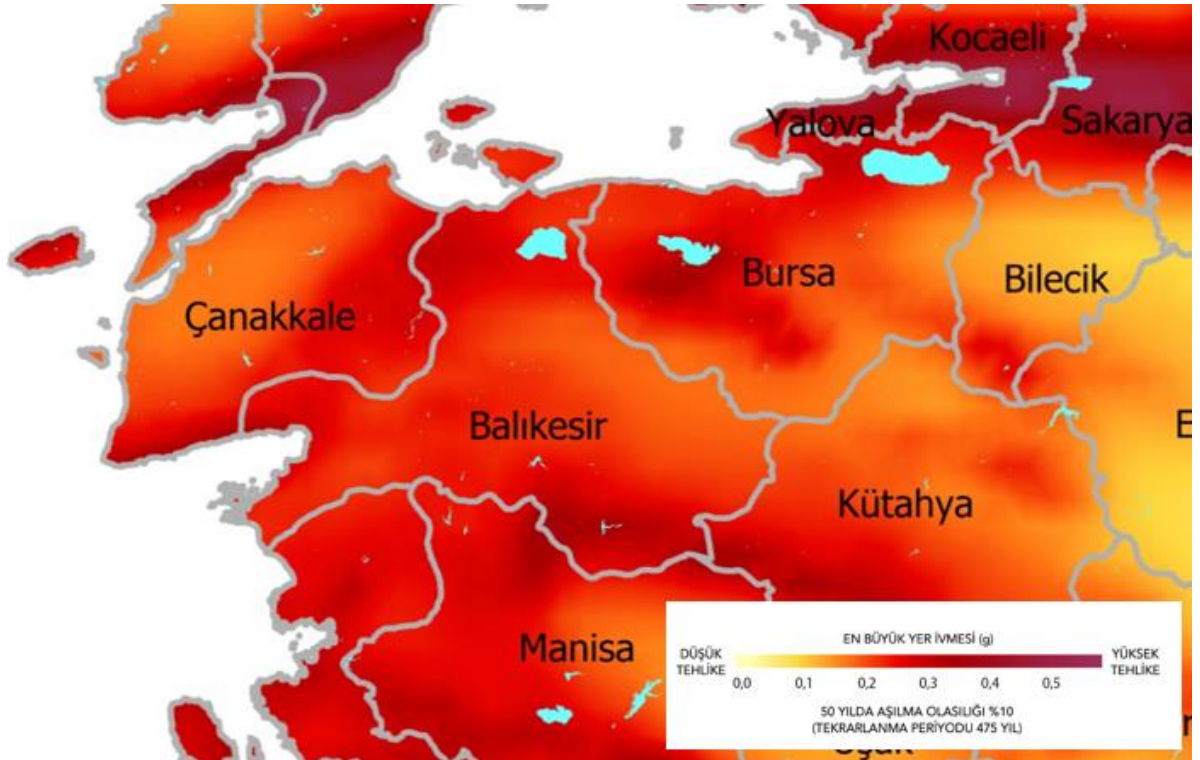
Harita 8: Eğim Analizi



Harita 11: Rolyef Haritası

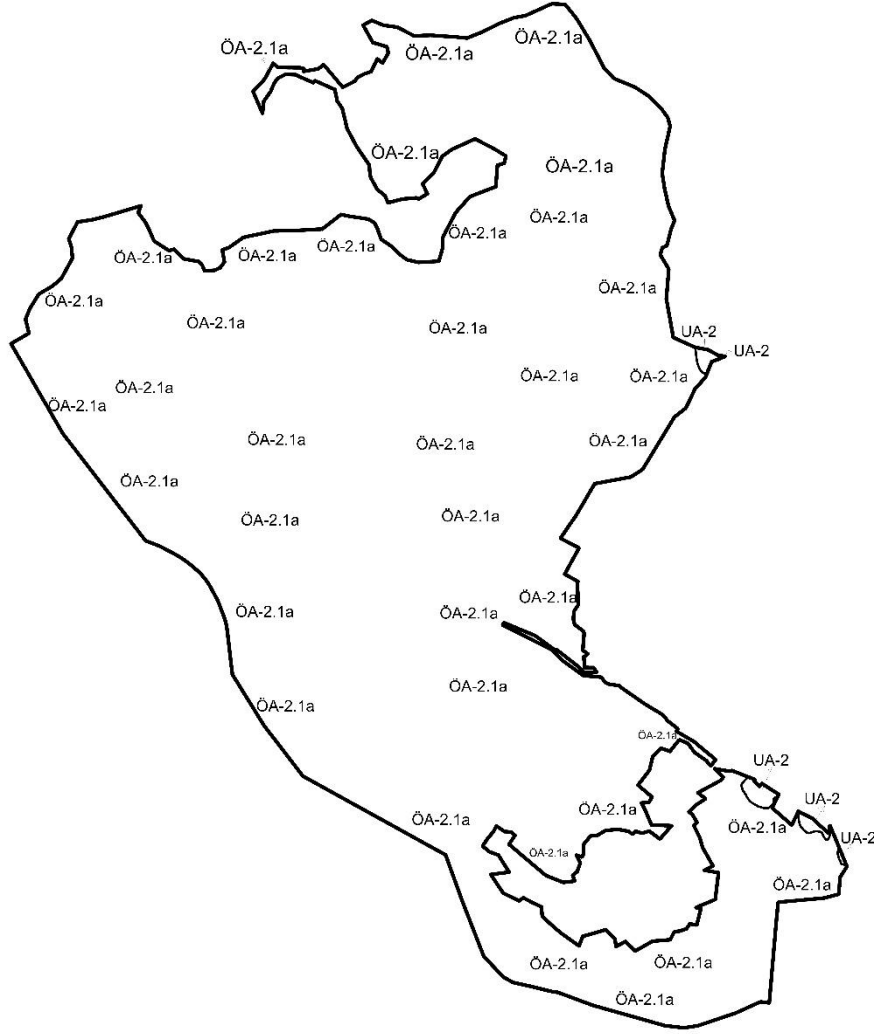
Zemin Özellikleri

2019 yılında yayınlanan harita kapsamında şehrin sahip olduğu riskin 0.2-0.3 olarak belirlenen ivme aralığında bulunduğu görülmektedir.



Harita 12: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 06.06.2018 tarihinde onaylanan Balıkesir İli, Altieylül ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi Sınırları İçerisinde yaklaşık 271 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında hazırlanan zemin etütleri kapsamında parsel sınırları çoğunlukla Önlemlili Alan (ÖA-2.1a) kapsamında kalmakta olup bu alanlar açısından Zemin Etüt Raporunda genel olarak, Stabilitite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği ifade edilmektedir.



Harita 13: Zemin Etüt Haritası

Bunun dışında alanın bazı kısımları Uygun Alan (UA-2) olarak tespit edilmiş bulunmaktadır. Rapor kapsamında yapılan açıklamaların aşağıdaki şekilde olduğu görülmektedir.

“Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitlerine ait; andezit, tuf - tufitlerin gözlemlendiği, eğimin % 0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

Bu alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce; 17/02/2016 tarihinde onaylanan 'Balıkesir ili, Karesi ve Altieylül ilçelerinde Toplam 9.053,75 Hektar Alanının İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda' yerleşime

uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilen alanlar olup, bu raporda da UA-2 olarak değerlendirilmiştir. 17.02.2016 onay tarihli raporda belirtilen tüm önlemler bu rapor kapsamındaki UA-2 lejantlı alanlar için de geçerli olup, söz konusu önlemler aşağıda sunulmuştur. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "UA-2 "simgesiyle gösterilmiştir."

"Önlemler Alan 2.1.a (ÖA - 2.1.a): Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem

Alınabilecek Nitelikle Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitine ait Andezit ve Tüf- Tüfit birimlerin yer aldığı ve topografik eğimin %10 - %60 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

Topografik eğimin %10 ile %60 arasında değiştiği, tüm bölgelerde nispeten eğimli kesimlerdir. Jeolojisi; Hallaçlar Volkanitlerine ait andezit ve tüf - tüfitlerden oluşmaktadır.

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

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yüklen ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve kazı sonucu oluşan şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği olabilecek stabilite problemlerine karşı sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Mevcut stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini arttırmak için eğimin düşürülmesine yönelik şev yatırma, kademelendirme vb. önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanı kaya birimlerden oluştuğundan yapılacak kazılarda kaya birimlerin çatlak- kırık sistemine bağlı olarak, kaya kayması, kaya devrilmesi, serbest düşme vb. kütle hareketleri gelişebileceğinden, kazı esnasında ve sonrasında gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında yer yer gözlenen 0.20- 1.50 m kalınlığındaki dolgular tespit edildiğinden, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı tespit edilerek temel kazısıyla hafredilerek bina temelleri dolgu altındaki mühendislik problemi içermeyen jeolojik seviyelere taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- İnceleme alanında yapılaşma esnasında oluşturulacak parseller belli bir plan- proje dahilinde yapılarak mevcut stabil yapı bozulmamalıdır.
- İnceleme alanının yamaç eteklerinden genellikle kuru dereler geçtiğinden derelerin oluşturacağı kıyı oyulması, kıyı yenmesine karşı DSİ görüşü doğrultusunda gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Binadaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel dpi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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

Doğal Afetler

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından sunulan kurum görüşü kapsamında, söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı anlaşılmaktadır.

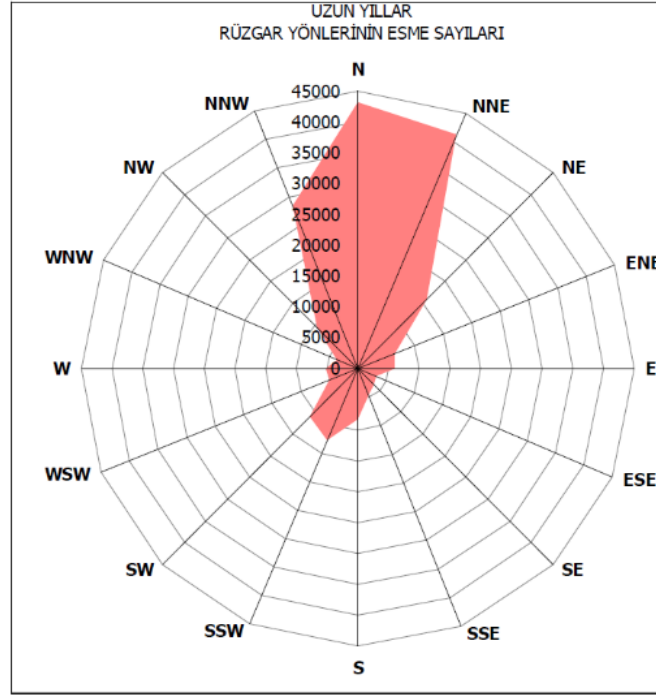
Klimatik Özellikler

İKLİM

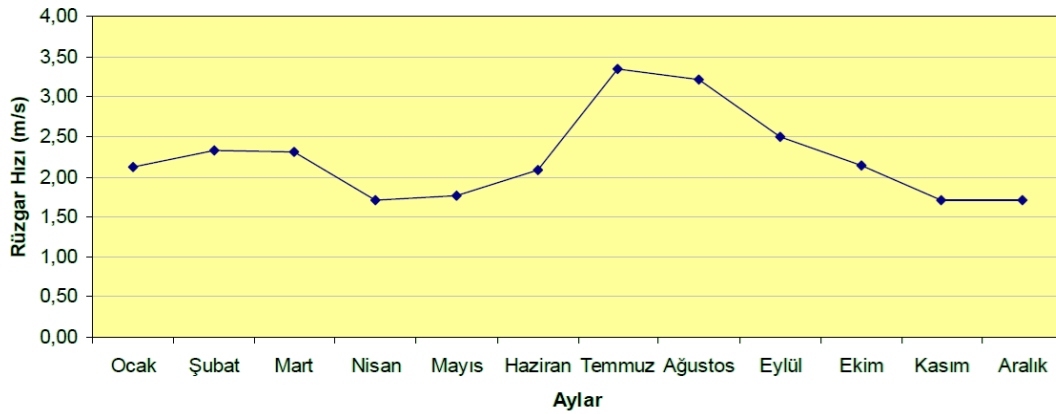
Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

RÜZGAR

Hâkim rüzgâr yönü Kuzey (Yıldız), mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur (Yıldız-Poyraz). Ortalama rüzgar hızlarına bakıldığında özellikle yaz aylarında şiddetini arttırdığı; nisan, mayıs, kasım ve aralık aylarında ise ortalamanın altında kaldığı görülmektedir.



Grafik 1: Balıkesir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü



Grafik 2: Balıkesir Ortalama Rüzgar Hızı

GÜNEŞLENME

GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA) kapsamında verilen bilgiler kapsamında yıl içerisinde şehrin güneşlenme süresi incelendiğinde, bu sürenin yılda toplamda 2686 saat olarak ölçüldüğü ve günlük 7.36 saatlik bir ortalama tekabül ettiği görülmektedir. En fazla ve en az ortalama sahip ayların Temmuz (11.44 saat-gün) ve Aralık (3.64 saat-gün) olduğu görülmektedir.

SICAKLIK VE YAĞIŞ

Uzun yıllara dayanan ortalama sıcaklığı 14,6°C olup sıcaklık artış trendine sahiptir. Bugüne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 23.08.1958 tarihindeki 43,7 ° C olup ölçülebilen günlük minimum sıcaklık ise 13.01.1954 tarihindeki -21,8 ° C'dir.

BALIKESİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1938 - 2019)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	4.5	6.1	8.6	12.9	17.7	22.3	24.8	24.8	20.9	15.7	10.2	6.5	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.8	11.1	15.3	19.8	25.3	30.1	32.5	32.4	28.5	22.5	16.3	10.3	21.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	0.8	1.8	3.4	6.3	10.4	15.0	17.9	18.5	14.1	9.9	5.1	2.2	8.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.9	3.8	5.3	6.8	8.6	10.4	11.5	10.4	8.1	6.1	4.0	2.6	80.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13.5	12.2	11.5	9.5	7.4	5.3	1.1	1.1	4.2	7.2	8.9	12.3	94.2
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	85.2	73.0	64.9	53.8	37.9	34.0	10.7	4.8	30.7	52.9	74.6	82.5	605.0
Ölçüm Periyodu (1938 - 2019)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	23.5	25.2	30.7	35.2	38.5	42.5	43.2	43.7	40.3	36.4	29.9	26.1	43.7
En Düşük Sıcaklık (°C)	-21.8	-18.8	-8.0	-4.0	0.6	4.0	9.1	6.0	4.0	-2.3	-7.9	-12.9	-21.8

Tablo 1: Balıkesir İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Balıkesir İli uzun yıllar yıllık toplam yağış ortalaması 605,0 mm'dir. 24 saatte ölçülen maksimum yağış miktarı 06.11.2004 tarihindeki 126,8 mm'dir.

Canlı Çeşitliliği

FLORA

Balıkesir ilinin toplam arazi varlığının yaklaşık % 45 i orman arazisi, %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ve mera, %15'i kullanılmayan arazidir. İlin orman varlığının büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam ve kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ağaçlarından ve zeytinliklerden oluşmaktadır. Yine bu ağaç türlerinin yanı sıra Kazdağlarında Kazdağı Göknaarı, Susurluk, Kepsut, Bandırma ve Gönen civarında kayın, gürgen, ve meşe türleri bulunmaktadır. Kapıdağ Yarımadası ağaç türleri açısından oldukça zengindir. Ayrıca Korucu ve Bigadiç civarında kestane, Gönen ormanlarında ıhlamur, Kepsut civarında kekik, sumak, Kazdağlarında adaçayı, dağ nanesi, kantaron, karabaş otu, pelin, defne, biberiye vb. bitkiler bulunmaktadır.

Ege kıyılarında makilere rastlanır. Palamut meşeleri ve zeytinliklerin kapladığı alan çok geniştir. İl'de zeytincilik özellikle Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Bandırma ve Erdek'te önem kazanmıştır.

FAUNA

İl, Anadolu'ya kuzeybatıdan giren paleoartik bölgedeki en önemli kuş göç yollarından biri üzerinde bulunduğundan, her yıl değişik türden 3 milyona yakın kuşun barındığı, konakladığı ve kuluçkaya yattığı uğrak yeridir.

Özellikle Bandırma Kuş Cenneti Milli Parkı'nın ilimiz sınırları içinde bulunması nedeniyle kuş türleri yönünden oldukça çeşitlilik göstermektedir. (tepeli pelikan, kaşıkçı, gri balıkçıl, flamingo, kuğu, doğan, turna, su tavuğu, ispinoz, sıgırcık...vb.)

Tatlı su balıkları olarak sazan, kızılkanat, turna balığı, filise, yayın ve kavinne; deniz türlerinden sardalya, hamsi, levrek, istavrit, lüfer, palamut, orkinos, kefal, kalkan, uskumru, sinagrit öne çıkmaktadır.

İlde, karasal hayvan türleri, ormanların bulunduğu Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. En çok görülen türler; Kirpi, gelincik, keklik, Akdeniz köstebeği, benekli kaplumbağa, Trakya kertenkelesi, çukurbaşı yılan, yaban domuzu, kurt, çakal, tilki, andık vb... 'dir.

6. SOSYAL YAPI

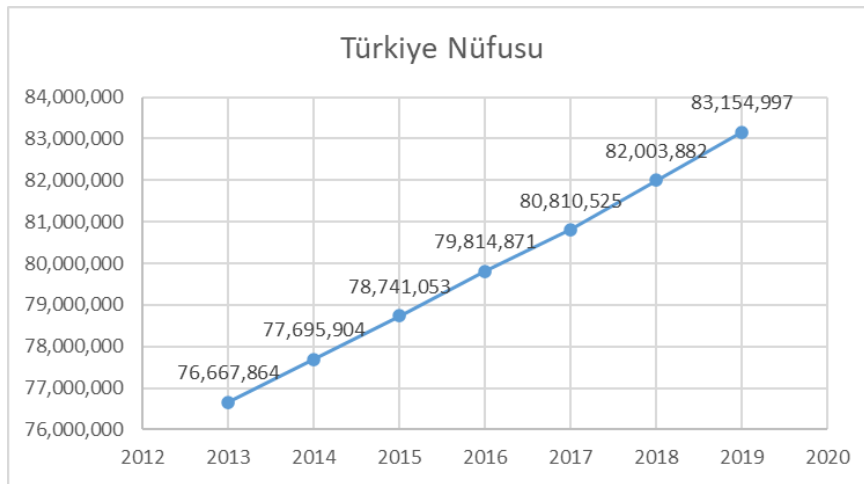
6.1. Nüfus Yapısı

Nüfus, sosyal yapının ortaya konarak değişiminin gözlenmesi açısından en önemli faktörlerden biridir. Nüfusun mutlak büyüklüğü, yaşa ve cinsiyete göre dağılımı, kırsal ve kentsel yörelerdeki payı bir bölgenin sosyal yapısı hakkında önemli ölçüde fikir vermektedir.

Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Altieylül ilçesinin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiş olup il ve ülke genelinde da kıyaslamalara yer verilmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.

Yıl	Türkiye Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	83,154,997	41,721,136	41,433,861
2018	82,003,882	41,139,980	40,863,902
2017	80,810,525	40,535,135	40,275,390
2016	79,814,871	40,043,650	39,771,221
2015	78,741,053	39,511,191	39,229,862
2014	77,695,904	38,984,302	38,711,602
2013	76,667,864	38,473,360	38,194,504

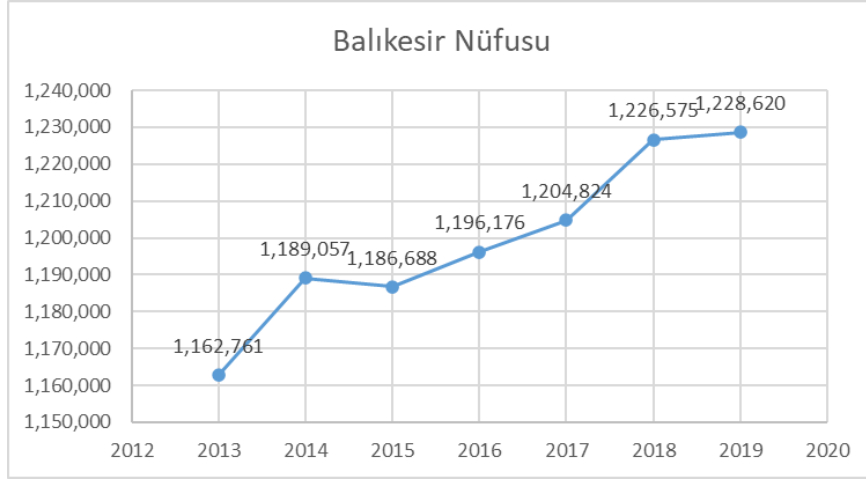
Tablo 2: Türkiye Nüfusu



Grafik 4: Türkiye Nüfus Artış Grafiği

Yıl	Balıkesir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	1,228,620	613,474	615,146
2018	1,226,575	612,738	613,837
2017	1,204,824	602,275	602,549
2016	1,196,176	596,896	599,280
2015	1,186,688	592,718	593,970
2014	1,189,057	593,529	595,528
2013	1,162,761	581,403	581,358

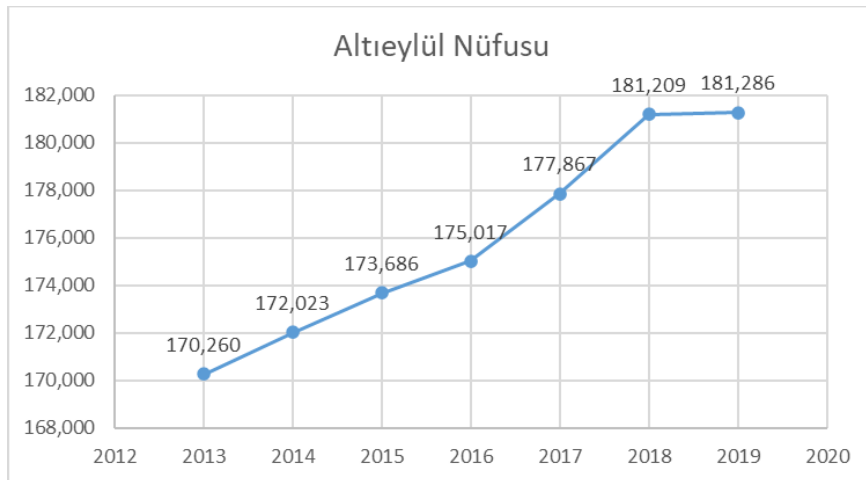
Tablo 3: Balıkesir Nüfusu



Grafik 5: Balıkesir Nüfus Artış Grafiği

Yıl	Altıeylül Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	181,286	91,305	89,981
2018	181,209	91,968	89,241
2017	177,867	90,077	87,790
2016	175,017	87,805	87,212
2015	173,686	87,885	85,801
2014	172,023	87,233	84,790
2013	170,260	86,499	83,761

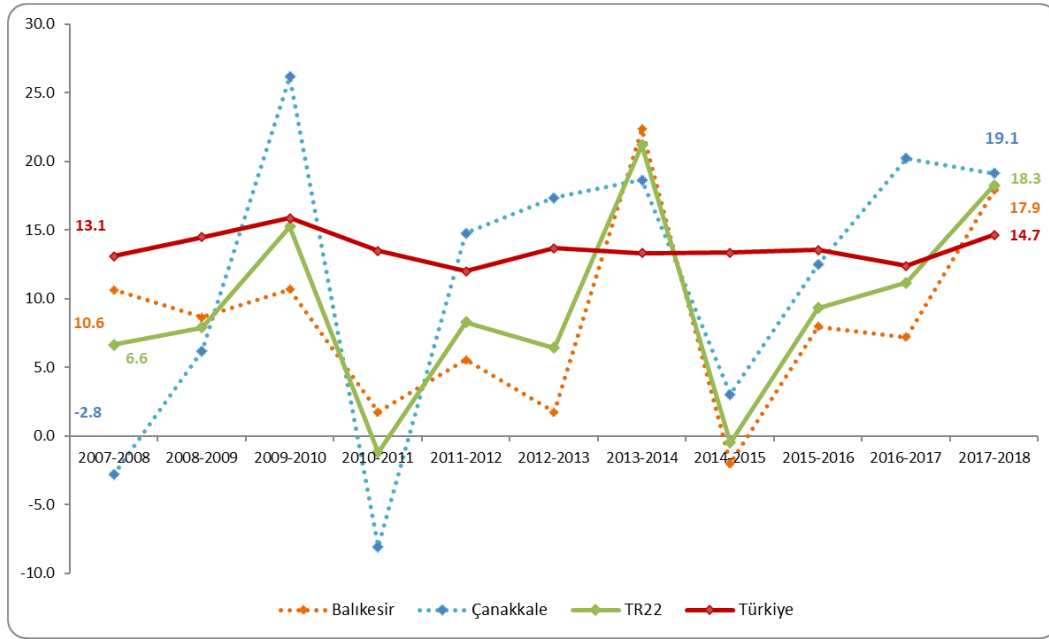
Tablo 4: Altıeylül Nüfusu



Grafik 6: Altıeylül Nüfus Artış Grafiği

Yıllık Nüfus Artış Hızı	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Balıkesir	10.6	8.6	10.7	1.7	5.5	1.7	22.4	-2.0	8.0	7.2	17.9
Çanakkale	-2.8	6.2	26.2	-8.1	14.8	17.3	18.7	3.0	12.5	20.2	19.1
TR22	6.6	7.9	15.3	-1.2	8.3	6.4	21.2	-0.5	9.3	11.2	18.3
Türkiye	13.1	14.5	15.9	13.5	12.0	13.7	13.3	13.4	13.5	12.4	14.7

Tablo 5: Nüfus Artış Hızları



Grafik 7: Nüfus Artış Hızları

Planlama alanı, Altieylül İlçesi'nin Gaziosmanpaşa Mahallerinde yer almakta olup Gaziosmanpaşa Mahallesinde 2018 yılı itibariyle 6.822 kişi ikamet etmektedir.

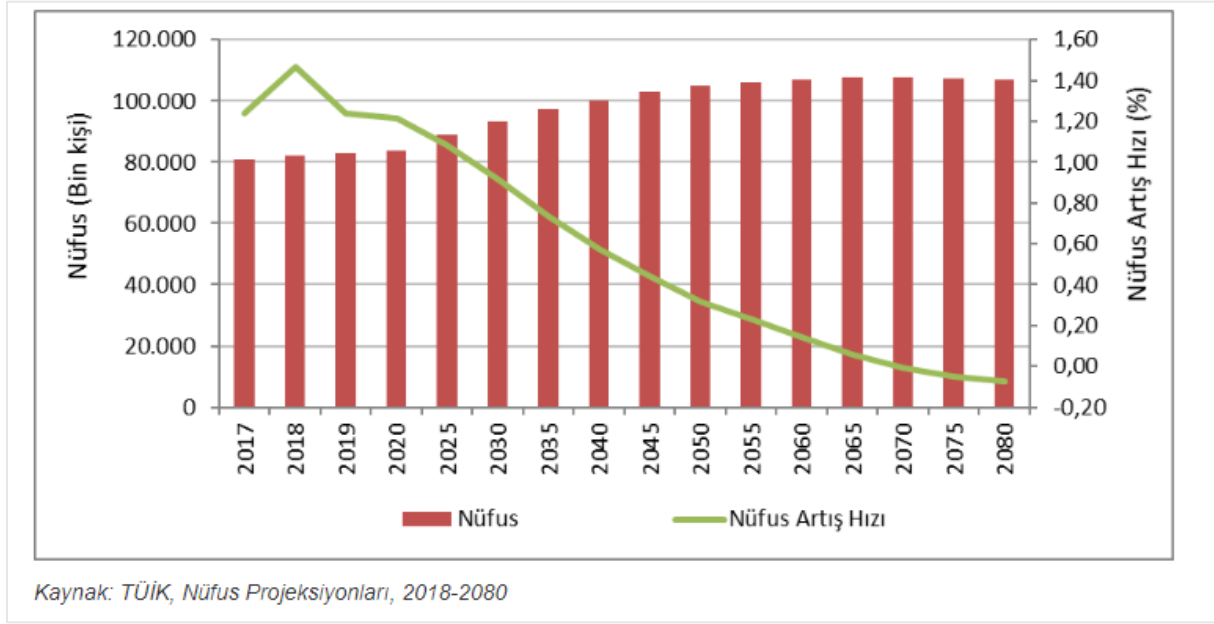
Altieylül İlçesi'nin nüfus yapısı incelendiğinde, 2013-2019 yılları arasında nüfusun 170.260 kişiden, 181.286 kişiye çıktığı görülmekte olup ilçede kadın-erkek nüfus dağılımının dengeli geliştiği anlaşılmaktadır.

Altieylül ilçesinin yıllara göre doğal nüfus artış hızı 2014 yılında %1.04 iken 2018 yılı itibariyle %1.88 oranında kayıtlara geçtiği görülmektedir. Doğal artış hızı bakımından il ve İlçe bazındaki değerlere bakıldığında birbirinden farklılık gösteren şekillerde değişime uğradıkları görülmektedir. Bu durumun kent ve ilçe içerisinde meydana gelen farklı nedenlerden kaynaklı olarak ortaya çıkmış olabileceği öngörülmektedir.

Nihayetinde ülke nezdinde görülen nüfus artışına binaen kentte de nüfusun artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Ülke nüfusuna yönelik olarak TÜİK tarafından yapılan projeksiyonlarda 2055 yılına kadar yavaş seyreden bir artış ritminin olacağı görülmektedir. Bu bakımdan Balıkesir ilinin de bu artıştan etkilenmeyeceği değerlendirilmektedir.

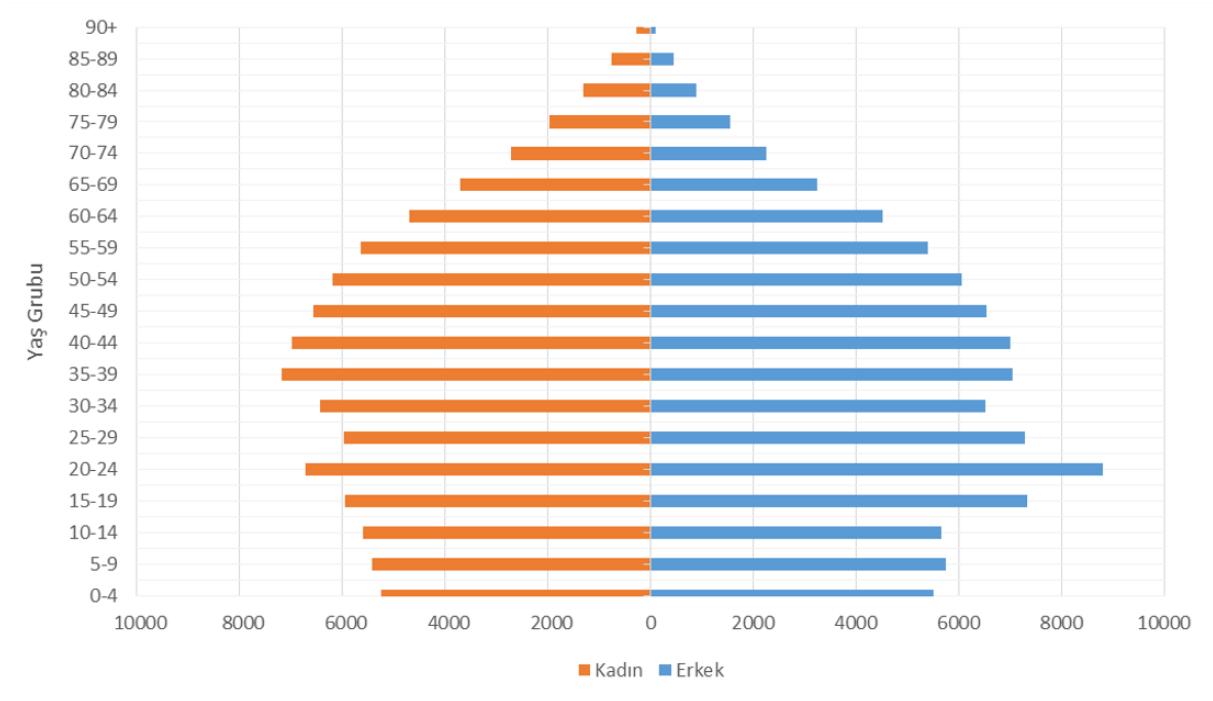
Mahalle Adı	Nüfus	Mahalle Adı	Nüfus
Bahçelievler Mah.	39.299	Yenice Mah.	376
Plevne Mah.	16.851	Sarıalan Mah.	372
Hasan Basri Çantay Mah.	11.685	Kuşkaya Mah.	331
2.Gündoğan Mah.	11.223	Boğatepe Mah.	326
Gümüşçesme Mah.	8.663	Bereketli Mah.	312
Sütlüce Mah.	8.087	Kozderegüvem Mah.	304
1.Gündoğan Mah.	7.696	Aynaolu Mah.	302
Dinkçiler Mah.	7.216	Taşköy Mah.	271
Gaziosmanpaşa Mah.	6.822	Bahçedere Mah.	268
Çayırhisar Mah.	5.934	Kozören Mah.	265
Kasaplar Mah.	5.906	Dereköy Mah.	260
Yıldız Mah.	4.928	Çiftlikköy Mah.	255
Pamukçu Mah.	2.803	Tayyipler Mah.	250
Altı Eylül Mah.	2.591	Yeşilyurt Mah.	247
Karaman Mah.	2.177	Ayvatlar Mah.	240
Ayşebacı Mah.	1.740	Dedeburnu Mah.	239
Balıkli Mah.	1.619	Ayvacak Mah.	226
Hacı İlbey Mah.	1.511	Dişbudak Mah.	220
Yakupköy Mah.	1.508	Konakpınar Mah.	205
Ovaköy Mah.	1.506	Ertuğrul Mah.	201
Macarlar Mah.	1.492	Küpeler Mah.	198
Atköy Mah.	1.484	Türkali Mah.	198
Halalca Mah.	1.418	Kürse Mah.	193
Gökköy Mah.	1.402	Aliağa Mah.	188
Çandır Mah.	1.232	Ataköy Mah.	171
Kesirven Mah.	1.174	Kirazköy Mah.	168
Aslıhantepeciği Mah.	1.036	Orhanlı Mah.	154
Ortamandıra Mah.	956	İnkaya Mah.	147
Köseler Mah.	953	Çamköy Mah.	141
Bayat Mah.	935	Yeşiller Mah.	139
Köylü Köyü Mah.	916	Taşpınar Mah.	138
Paşaköy Mah.	912	Kılıçlar Mah.	125
Nergiz Mah.	854	Kuyualan Mah.	124
Büyükbostancı Mah.	813	Bozen Mah.	124
Karamanlar Mah.	721	Karabeyler Mah.	119
Gökçeören Mah.	704	Karakaya Mah.	118
Kabaklı Mah.	688	Karakavak Mah.	115
Aslıhan Mah.	636	Beşpınar Mah.	113
Ovabayındır Mah.	562	Meryemdere Mah.	111
Selimiye Mah.	541	Kutludüğün Mah.	109
Küçükbostancı Mah.	519	Turnalar Mah.	105
Dallımandıra Mah.	504	Çiftçidere Mah.	95
Akçaköy Mah.	499	Kirazpınar Mah.	92
Akarsu Mah.	421	Bağalan Mah.	79
Çukurhüseyin Mah.	414	Çınarlıdere Mah.	72
Dereçiftlik Mah.	389	Çakıllık Mah.	52
Cinge Mah.	380	Sıvatpınar Mah.	31

Tablo 6: Mahalle Nüfusları



Grafik 8: Türkiye Yıllara Göre Nüfus Projeksiyonları⁴

Nüfus piramidi gösteriminin amacı, nüfusun yaş ve cinsiyet gruplarına dağılımını, ayrıntılı olarak tek bir çizim üzerinde göstermektir. Aşağıdaki grafikte, ilçenin 2018 yılına ait yaş piramidi verilmiştir. Yaş piramidine göre, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın ve erkeklerde 20-44 yaş aralığındadır. Bu nüfus, kentin işgücünün büyük bir kısmını oluşturmaktadır. 20-30 yaş arası erkek nüfus oranı ise ilçede baskın aktif nüfus aralığına sahiptir.



Grafik 9: Altieylül Nüfus Piramidi

⁴ Güney Marmara Kalkınma Ajansı

2018 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı				
	Yaş Grubu	Nüfus		Yaş Grubu
	0-4	5506	5248	0-4
5-9	5763	5412	5-9	
10-14	5657	5603	10-14	
15-19	7329	5948	15-19	
20-24	8816	6710	20-24	
25-29	7302	5957	25-29	
30-34	6516	6438	30-34	
35-39	7054	7180	35-39	
40-44	7010	6977	40-44	
45-49	6540	6550	45-49	
50-54	6069	6182	50-54	
55-59	5394	5634	55-59	
60-64	4528	4688	60-64	
65-69	3249	3698	65-69	
70-74	2252	2717	70-74	
75-79	1546	1955	75-79	
80-84	888	1315	80-84	
85-89	451	755	85-89	
90+	98	274	90+	

Tablo 7: 2018 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı

6.2. Konut Yapısı Ve Hane Halkı Büyüklüğü

Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Balıkesir	3.1	3.1	3.0	2.9	2.9	2.9	2.8	2.8	2.8	2.8	2.7
Çanakkale	2.9	2.9	2.9	2.8	2.8	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
Türkiye	4.0	4.0	3.9	3.8	3.7	3.6	3.6	3.5	3.5	3.4	3.4

Tablo 8: Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri⁵

Balıkesir ilinde ortalama hane büyüklüğünün Türkiye ortalamasının altında olduğu ancak bulunduğu bölgeyle benzer gösterdiği görülmektedir. Balıkesir Hane halkı ortalaması 2.7, Altieylül İlçesinin ise 3.1 kişidir.⁶

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi (GYODER) tarafından 2015 yılında hazırlanan "Balıkesir Konut Satın Alma ve Tüketici Tercihleri Araştırma Raporu"⁷ kapsamında konut tercihini etkileyen birtakım kistasların ortaya konulduğu görülmektedir. Bu bağlamda Balıkesir İl Merkezinde konut ediniminde öncelikli olarak oturma amacının düşünüldüğü, apartman türü yapılarda ikamet edildiği ve olası değişiklik durumunda yine apartmanların tercih edilmek istendiği, Altieylül İlçesinin tercih edilen ilk muhit olduğu, genel daire tipi tercihlerinin 2+1 ve 3+1 olduğu, güvenlik konusuna önem verilmesi gerektiği ve yakın konumda marketin olmasının beklendiği, otoparkın olmasının istendiği, alışveriş merkezi, okul, hastane gibi kullanımlara yakın konumda olmasının beklendiği sonucuna varılabilmektedir.

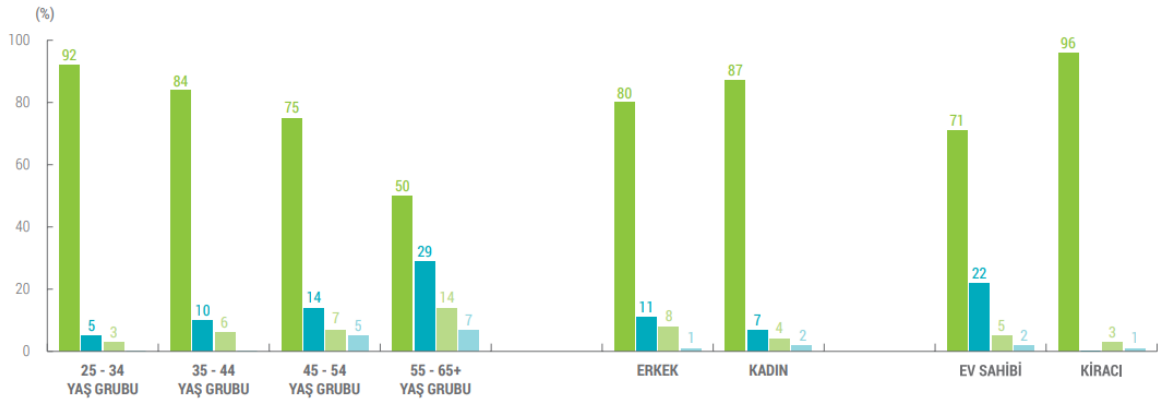
⁵ Güney Marmara Kalkınma Ajansı, www.gmka.gov.tr/bolgesel-istatistikler

⁶ www.endeksa.com

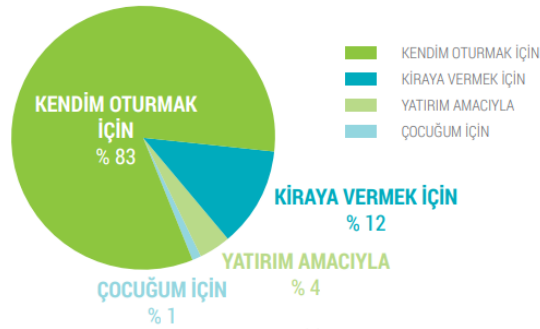
⁷ Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi- 2015

Soru. 2

Konut satın almak istemenizin temel nedeni size okuyacaklarımdan hangisidir?



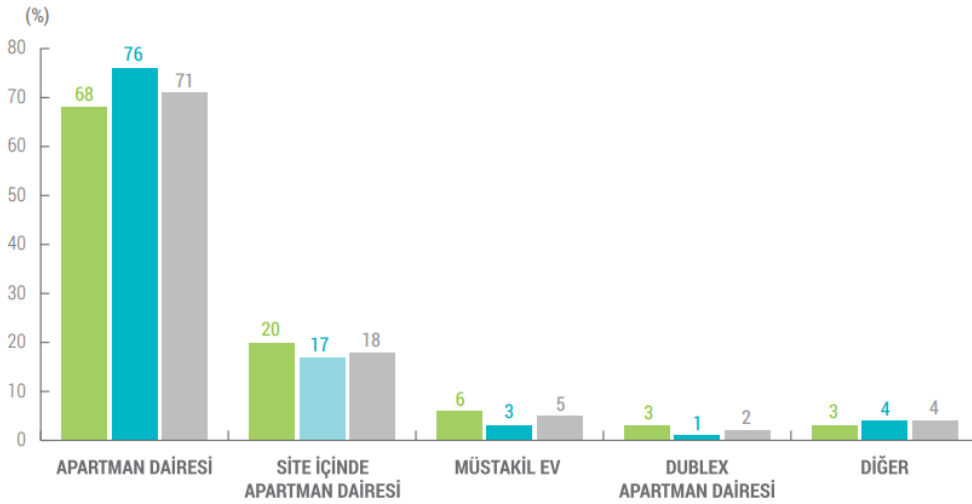
Konut satın alma nedenine kendim oturmak için cevabı veren katılımcılar en yüksek %92 oran ile 25-34 yaş grubu iken, 55-65+ yaş grubu %50 ile en düşük yaş grubu olmuştur. Kendim oturmak için konut satın almak isteyenleri %96 oran Kiracı ağırlıklıdır.



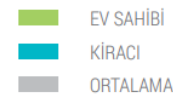
Grafik 10: Konut Satın Alma İsteği

Soru. 3

Şu anda ikamet ettiğiniz ev nasıl bir yapı?



İkamet edilen ev yapısında ev sahibi grubunda apartman dairesi % 68 ile birinci sırada yer alırken, bu seçenek kiracı grubunda % 76 oranla yine birinci sıradadır.

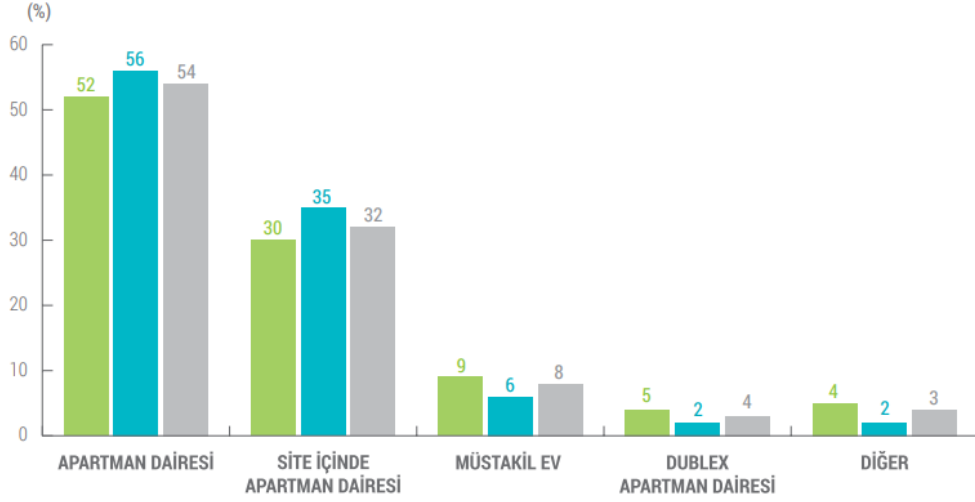


Grafik 11: Mevcut Evin Yapısı

Soru. 4

Konut/ev satın alacak olsanız

bütçenize göre nasıl bir yapıda bulunan evi tercih edersiniz?



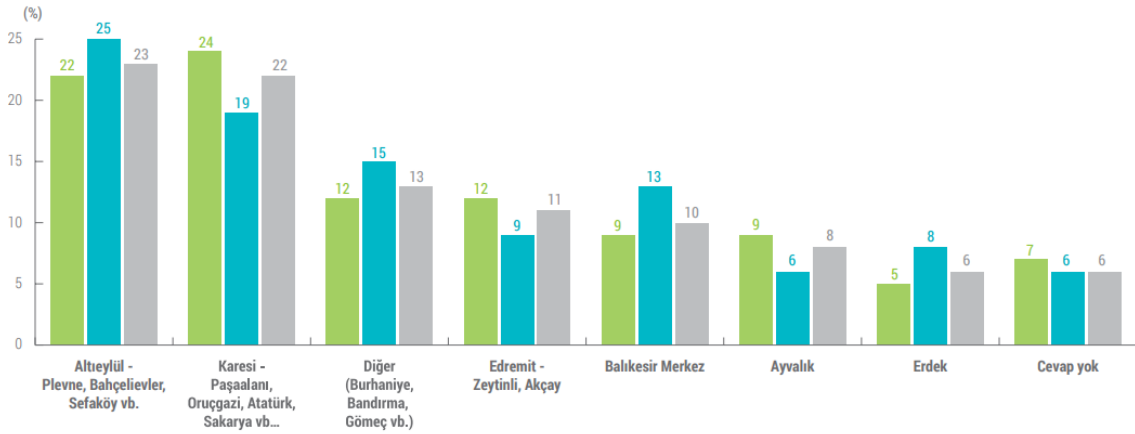
Katılımcıların bütçelerine göre satın almayı düşündükleri konut tipi tercihlerinde Apartman dairesi ev sahipleri arasında %52, kiracılar arasında % 56 oranı ile öne çıkmaktadır. Site içinde apartman dairesi - ev sahipleri arasında % 30, kiracılar arasında % 35 oranı ile ikinci sıradadır

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Grafik 12: Ev Tercih Türü

Soru. 5

Balıkesir'de hangi semtlerde konut/ev almayı düşünürdünüz?



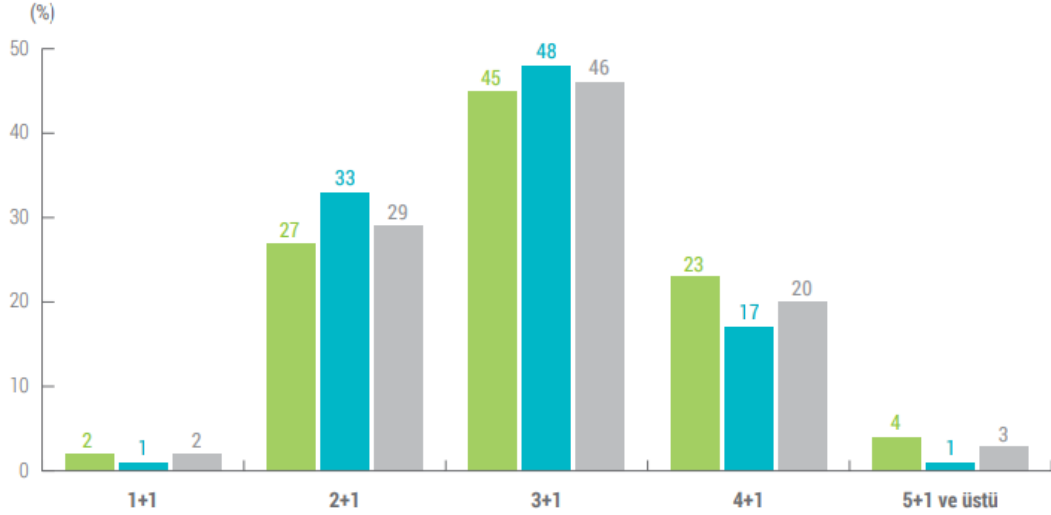
Katılımcıların Balıkesir'de konut almayı düşündüğü semtler arasında % 23 ile Altieylül (Plevne-Bahçelievler-Sefaköy) ilk sırada yer alırken % 22 ile Karesi (Paşaalani-Oruçgazi-Atatürk) onu takip etmektedir.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Grafik 13: Ev Almak İstenen Muhit

Soru. 6b

Satın aldığınız/satın almayı düşündüğünüz konut/daire sizce kaç odalı olmalı?



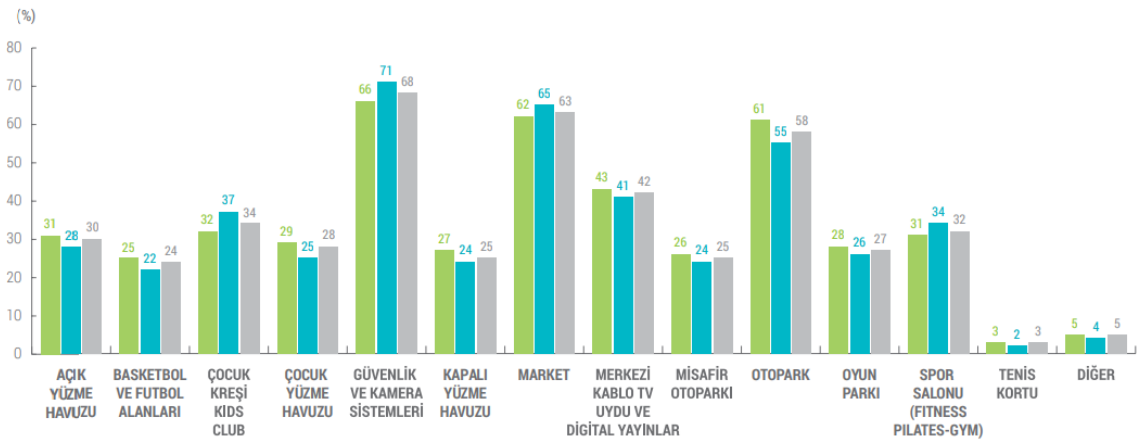
Tercih edilen oda sayısında 3+1 tüm katılımcılarda öne çıkmaktadır. Ev sahipleri arasında 3+1 oda sayısında %45 ile en yüksek orana sahiptir. 1+1 oda sayısında tüm katılımcılarda en az oran olarak görülmektedir.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Grafik 14: Oda Sayısı Talebi

Soru. 8

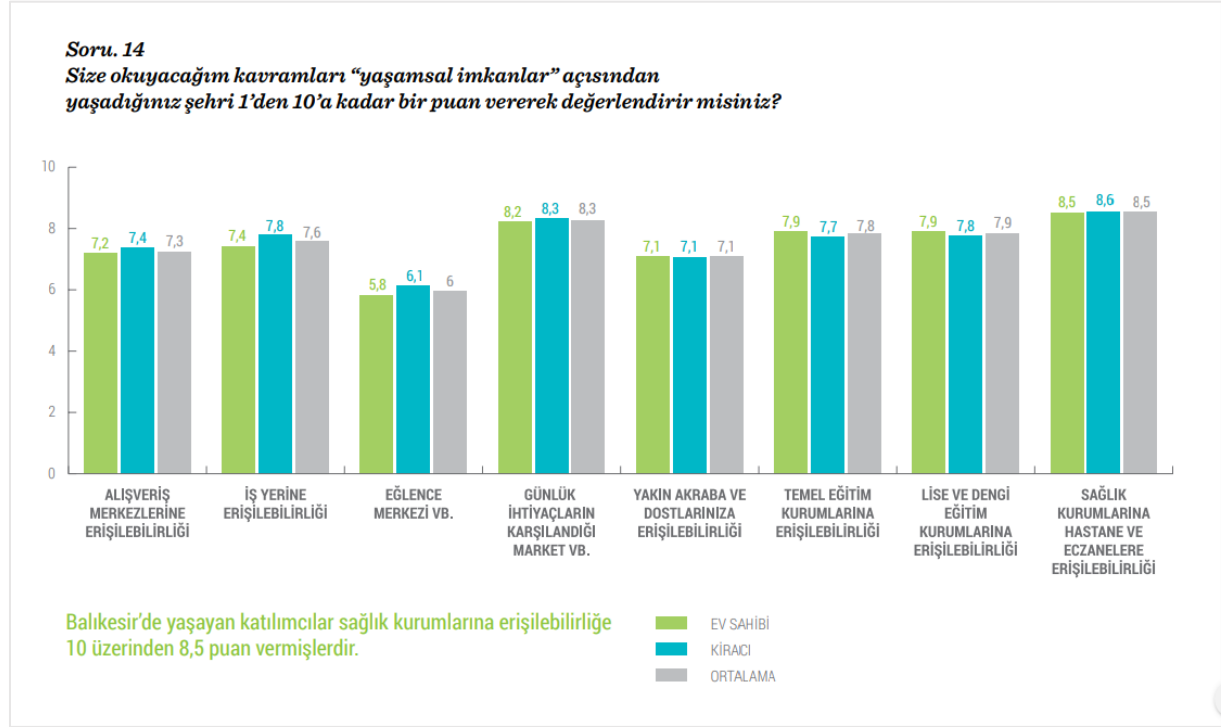
Site içinde konut / ev satın alacak olsaydınız şimdi sayacağım özelliklerden hangilerinin site içerisinde bulunmasının satın alma kararınızı olumlu yönde etkileyeceğini belirtir misiniz?



Konut alırken en olumlu etken olarak güvenlik % 68, market % 63 olarak ilk sıralarda yer alırken, % 3 ile tenis kortu en son sırada yer almaktadır.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Grafik 15: Site İçerisinde İstenen Özellikler



Grafik 16: Erişilebilirlik Değerlendirmesi

6.3. Eğitim Bilgileri

İlçe merkezinin 2018 yılı nüfusunun eğitim durumuna bakıldığında; ilçede yaşayanların %25.81’i ilköğretim mezunu, %23.58’i lise veya dengi okul mezunu ve %17.27’si üniversite mezunudur. Alan genelinde, okur-yazar olmayanların oranı ise %1.47’dir. Günümüz şartlarında okul-öğrenci sayısı ve tablolarını gösterir çalışmalar aşağıda yer almaktadır.

EĞİTİM DURUMU	CİNSİYET		TOPLAM	YÜZDE
	ERKEK	KADIN		
Okuma yazma bilmeyen	383	2047	2430	1,47%
Okuma yazma bilen fakat bir okul	5480	7252	12732	7,69%
İlkokul mezunu	17310	25422	42732	25,81%
İlköğretim mezunu	9710	7620	17330	10,47%
Ortaokul veya dengi okul mezunu	9630	8733	18363	11,09%
Lise veya dengi okul mezunu	22923	16124	39047	23,58%
Yüksek okul veya fakülte mezunu	16016	12575	28591	17,27%
Yüksek lisans mezunu	1570	1148	2718	1,64%
Doktora mezunu	445	267	712	0,43%
Bilinmeyen	450	458	908	0,55%
TOPLAM	83917	81646	165563	100,00%

Tablo 9: Eğitim Durumu

Okul öncesinde eğitim alan yaklaşık 17500 öğrencinin bulunduğu görülmektedir. Buna karşılık olarak yaklaşık 1000 öğretmenin 450 civarında eğitim kurumunda görev yaptığı görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci durumu açısından il bazındaki ortalama gerek Türkiye gerekse de TR22 Bölgesiyle paralellik taşımaktadır.

İlkokul eğitimine devam eden yaklaşık 51500 öğrenci bulunmakta olup öğretmen sayısının 4000 civarında olduğu ve eğitimin 350 farklı okulda verildiği görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında kaldığı görülmektedir.

Ortaokul eğitimine devam eden yaklaşık 62000 öğrenci bulunmakta olup öğretmen sayısının 4500 civarında olduğu ve eğitimin 250 farklı okulda verildiği görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında kaldığı görülmektedir.

Lise eğitimine devam eden yaklaşık 67500 öğrenci bulunmakta olup öğretmen sayısının 5500 civarında olduğu ve eğitimin 164 farklı okulda verildiği görülmektedir. Öğretmen başına öğrenci sayısı bakımından Türkiye ortalamasının altında kaldığı görülmektedir.

Eğitim Düzeyi	Gösterge	2016	2016	2016	2015	2015	2015
		Balıkesir	Çanakkale	Türkiye	Balıkesir	Çanakkale	Türkiye
Okul öncesi	Okul	448	162	28891	417	158	27,793
	Öğrenci	17,537	7,612	1315854	15,483	6,913	1,209,106
	Öğretmen	1,118	497	76,384	1,019	460	72,228
	Öğretmen Başına Öğrenci	16	15	17	15	15	17
İlkokul	Okul	353	141	25,523	368	147	26,522
	Öğrenci	51,674	21,302	4,970,160	56,779	22,697	5,360,703
	Öğretmen	4,053	1,593	298,520	4,130	1,755	302,961
	Öğretmen Başına Öğrenci	13	13	17	14	13	18
Ortaokul	Okul	249	101	17,889	246	104	17,343
	Öğrenci	61,989	24,008	5,519,688	58,886	23,106	5,211,506
	Öğretmen	4,499	1,780	325,992	4,509	1,750	322,680
	Öğretmen Başına Öğrenci	14	13	17	13	13	16
Ortaöğretim Toplamı (Genel + Mesleki ve Teknik Ortaöğretim)	Okul	164	87	10,596	167	85	10,550
	Öğrenci	67,730	25,307	5,513,731	72,192	26,878	5,807,643
	Öğretmen	5,311	2,257	343,534	5,203	2,132	335,690
	Öğretmen Başına Öğrenci	13	11	16	14	13	17

Tablo 10: Eğitim Düzeyi

6.4. Sağlık Bilgileri

Balıkesir genelinde 20 adet hastane ve 3 adet Ağız ve Diş sağlığı merkezi bulunmakta olup 2777 adet yatak, toplam 4 özel hastane bulunmaktadır. Hekim sayısı 124 ve diğer personel sayısı 444'dür. Altieylül ilçesinde 52 aile hekimi görev yapmaktadır.

İlçe Sağlık Bilgileri	Sayı
Tıp Fakültesi	1
Şehir Hastanesi	1
Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	1
Aile Sağlığı Merkezi	15
Aile Hekimliği Birimi	52
Sağlık Evi	11
112 İstasyonu	6
Eczane	53
Özel Hastane	1
İşitme Merkezi	1
Protez Merkezi	1
Medikal Gaz Satış Yeri	2
Diş Hekimi Muayenesi	7
Ağız ve Diş Sağlığı Polikliniği	2
Laboratuvar	3
Verem Dispanseri	1
Sağlık Hayat Merkezi	2
Ecza Deposu	2

Tablo 11: Altieylül Sağlık Bilgileri

7. EKONOMİK YAPI

Güney Marmara Kalkınma Ajansı tarafından yapılan tespitlere göre kişi başına düşen gayrisafi yurtiçi hasıla payı bakımından 2014 yılı itibariyle Balıkesir ilinin kişi başına düşen yıllık payı 22,197 TL olup bu değer TR22 bölgesinde yer alan Çanakkale iline ve Türkiye ortalamasına nazaran daha az bir değer olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kişi Başına GSYH (TL)	Balıkesir	Çanakkale	TR22	Türkiye
2004	7,555	8,584	7,861	8,536
2005	8,837	10,040	9,195	9,844
2006	9,890	11,390	10,337	11,389
2007	10,871	12,608	11,390	12,550
2008	12,473	14,186	12,982	14,001
2009	12,865	13,982	13,195	13,870
2010	14,407	17,032	15,186	15,860
2011	16,591	19,910	17,578	18,788
2012	18,113	21,677	19,173	20,880
2013	19,679	23,567	20,846	23,766
2014	22,197	26,634	23,534	26,489

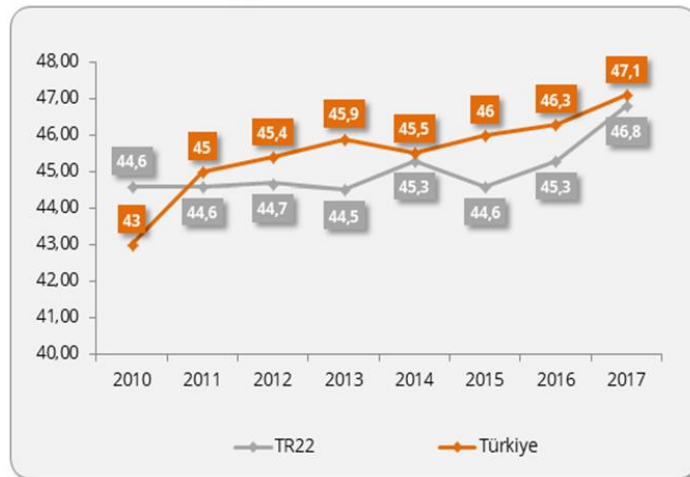
Tablo 12: Kişi Başına GSYH (₺)

Anılan tespitler kapsamında İstihdam oranları bakımından 2017 yılı itibariyle Balıkesir'in içinde bulunduğu TR22 Bölgesinin Türkiye ortalamasına yakın bir değerde olduğu görülmektedir.

İstihdam Oranı	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TR22	44.6	44.6	44.7	44.5	45.3	44.6	45.3	46.8
Türkiye	43	45	45.4	45.9	45.5	46	46.3	47.1

Tablo 13: Bölgesel İstihdam Oranları

İstihdam oranının TR22 Bölgesi için 2010 yılında Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmekle birlikte bundan sonraki 7 yıl zarfında sürekli olarak Türkiye ortalamasının altında kaldığı, 2014 yılında çok yakın bir değere ulaştığı ve bunun 2017 yılında da tekrarlandığı görülmekte olup genel hatları ile ülke genelinde görülen yükseliş trendinin bölgeye yansıdığı değerlendirilebilir.



Grafik 17: Bölgesel İstihdam Oranları

İstihdam edilen nüfusun faaliyet kolları incelendiğinde TR22 Bölgesinde 2010-2017 yılları arasında genel olarak bir düşüş gözükmele birlikte Tarım Sektöründe ülke ortalamasının üzerinde olduğu, Sanayi Sektöründe ise genel olarak ülke ortalamasının altında kalmakla birlikte durağan bir seyir izlediği, Hizmetler Sektöründe ise ülke ortalamasının altında kalmakla birlikte ülkede görülen artış trendine paralel olarak artmakta olduğu görülmektedir.

İstihdam Edilenlerin Faaliyet Kollarına Göre Oranı (%)	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2017	2017
	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye	TR22	Türkiye
Tarım	39.8	25.2	39.7	25.5	36.5	24.6	36.3	23.6	30.9	21.1	29.6	20.6	29.3	19.5	30.8	19.4
Sanayi	19.7	26.2	18.6	26.5	18.2	26	19.3	26.4	21.3	27.9	21.3	27.2	21.2	26.8	20.6	26.5
Hizmet	40.5	48.6	41.7	48.1	45.3	49.4	44.5	50	47.8	51	49.2	52.2	49.5	53.7	48.6	54.1

Tablo 14: Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Oranları

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ait açıklama raporunun "6.3.10.2. Sektörel Projeksiyonlar" başlığı altında 2040 yılına ilişkin olarak Altieylül İlçesine ilişkin olarak yer verilen değerler kapsamında çalışan nüfusun aktivite oranının %48 olarak öngörüldüğü ve bu oranında %60'nın hizmetler sektöründe yer alacağı ifade edilmektedir. Bu nedenle nazım imar planında tanımlanacak mekansal kararların belirlenmesine dikkat edilmesi gereken bir husus olduğu değerlendirilmektedir.

	2012						2040								
	TOPLAM NÜFUSU	ÇALIŞAN NÜFUS SAYISI	AKTİVİTE ORANI	TARIM SEKTÖREL DAĞILIM	SANAYİ SEKTÖREL DAĞILIM	HİZMETLER SEKTÖREL DAĞILIM	TOPLAM KABUL NÜFUSU	ÇALIŞAN NÜFUS SAYISI	AKTİVİTE ORANI	TARIM SEKTÖREL DAĞILIM	SANAYİ SEKTÖREL DAĞILIM	HİZMETLER SEKTÖREL DAĞILIM	TARIM İSTİHDAM	SANAYİ İSTİHDAM	HİZMETLER İSTİHDAM
		2012	2012												
ALTIEYLÜL VE KARESİ	338936	132185	39%	43%	11%	53%	586990	281755	48%	15%	25%	60%	42263	70439	169053

Tablo 15: 2040 Yılı Balıkesir Sektörel Projeksiyon

Çevre Düzeni Planında, Sektörel Projeksiyona ilişkin olarak yapılan açıklamaların da,

"Yukarıdaki sektörel öngörülerle birlikte Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı döneminde;

Balıkesir İli'nde genel itibariyle istihdama dayalı sektörel dağılımlar, bugünkü sektörel faaliyetlere paralellik göstererek tarım, hizmetler ve sanayi şeklinde gelişecektir. Balıkesir İli eşik sentezine bağlı olarak mekânsal kullanım alanları ve bölgesel kalkınma açısından Planlama Bölgesi için sanayi yatırım alanlarının geliştirildiği alanları kapsamaktadır.

(...)

Planlama bölgesi içinde hizmetler sektörü alt sektör faaliyetleri kapsamında turizm; niteliği ve istihdam niceliği yönünde geliştirilecek faaliyetleri kapsayacaktır. Planlama Bölgesi için diğer alt sektör faaliyetleri olarak enerji yatırımları için ulusal ve uluslararası yatırımlar öncelikli desteklenecek olup, sanayi ve madencilğe dayalı faaliyetler bölgesel, ulusal kalkınma hedefine yönelik olarak uygun alanlarda desteklenecektir. Bu yönü ile istihdamda süreklilik ve bireysel refahın, toplumsal ekonomik refaha dönüşümü ile ulusal ekonomik girdi miktarının artırılması hedeflenmektedir."

şeklinde olduğu görülmekte olup günümüz sektörel faaliyetleriyle benzer nitelikte olacağı, bunun birlikte turizme yönelik kullanımlara eğilim de olacağı ve sanayiye dayalı gelişimde destekleneceği ve bu bakımdan istihdamında gelişebileceği bilgisine yer verildiği görülmektedir.

Üst ölçekli planın yönlendirmesiyle birlikte Altieylül ilçesindeki ağırlıklı işgücünün Hizmetler Sektöründe olacağı ve bunu sanayi sektörünün takip edeceği görülmektedir. Aynı zamanda ÇDP de belirlenen sanayi alanlarına yakınlıkta dikkate alındığında konut alanlarının barınma ve oluşacak ulaşım talepleri göz önüne alındığında önemi daha da artmaktadır. Bir diğer önemli parametrede üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak meri nazım imar planında tanımlanan küçük sanayi alanının varlığı ilçenin bu bölgesinde barınma talebinin oluşacağını işreti niteliğindedir. Bu parametreler bakımından ülke politikası bağlamında konut üretimi için yer seçiminin yapılmasında ve planlama alanın tanımlanması adına yakın konumda bulunan ve tarımsal toprak niteliği bakımından zayıf görülen, ekonomik ve ekolojik olarak kıymeti en düşük olan, kamuya ait arazilerin kullanılması şehircilik prensipleri bakımından kabul edilebilir bulunarak tercihlerde bulunulmuştur.

8. KENTSEL MORFOLOJİ VE MÜLKİYET

8.1. Yerleşim Dokusu

Planlama alanının yakın çevresinde kentsel makroform ve kat rejimleri üzerine inceleme yapmak adına 3 ayrı kentsel yerleşim dokusu seçilmiş olup bu doku içerisinde yer alan yapıların genel olarak kat adetleri ve yerleşim formları üzerine değerlendirme yapılmıştır.



Şekil 2: Yerleşim Doku Örneği - 1

İlk örnek olarak ele alınan yerleşim dokusunun net bir geometrik formu bulunmamasıyla birlikte ada cephelerinin 30 m başlayarak 260 metre uzunluğa kadar çıkabildiği, üzerindeki yapıların 1, 2, 3 ve 4 kat gibi farklı kat adetlerine sahip olduğu, ağırlıklı olarak ikiz nizamda yapılaşmanın olduğu gözlemlenmiştir. Parsellerin ise genel olarak alansal büyüklüklerinin 140 ila 300 m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

İkinci örnek alanda yerleşim dokusunun net bir geometrik formunun bulunduğu ve bununla birlikte genel olarak ada cephelerinin 50 m ila 120 m aralığında olduğu, üzerindeki yapıların genellikle 2 ve 3 katlı olduğu, alanda tek katlı yapılarla birlikte 4 kata sahip yapıların bulunduğu, genel hatlarıyla ikiz nizam yapılaşmanın bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsellerin ise genel olarak alansal büyüklüklerinin 150-400 m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 3: Yerleşim Doku Örneği - 2



Şekil 4: Yerleşim Doku Örneği - 3

Son olarak örnek alınan alanda yerleşim dokusunun ağırlıklı olarak grid bir yapıyı andırdığı değerlendirilmekle birlikte ada cephelerinin 130 m ile 25 m aralığında olduğu, üzerindeki yapıların genellikle 4 kata sahip olduğu, ayrıık, bitişik ve ikiz nizamda birçok yapının bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsellerin ise genel olarak alansal büyüklüklerinin 130 ila 400 m² aralığında olduğu beraberinde 1000 m²'yi geçen parsellerinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Yapıların formları ve dış görüntüleri dikkate alındığında 3 nolu bölgede yer alan binaların günümüze yakın bir tarihte yapılmış olabilecekleri ve mevzuat dahilinde yapılmış olabilecekleri öngörülmekle birlikte görsel intiba olarak apartman tipi yapılaşmanın hakim olduğu değerlendirilmektedir.

1 ve 2 nolu örnek alanlarda ise nispeten apartman nitelikli 3 ve 4 katlı yapılar bulunmakla birlikte genel olarak yapıların az katlı ve geçmiş dönemde yapılmış olabilecekleri öngörülmektedir. Bununla birlikte 2 nolu bölgede 3.bölgeye benzer gelişmelerin olması adına uygun geometrik parsel yapıların bulunduğu ve kent merkezine daha yakın olmasından kaynaklı olarak diğer bölgelere nazaran doluluk oranının daha çok olduğu görülmektedir.

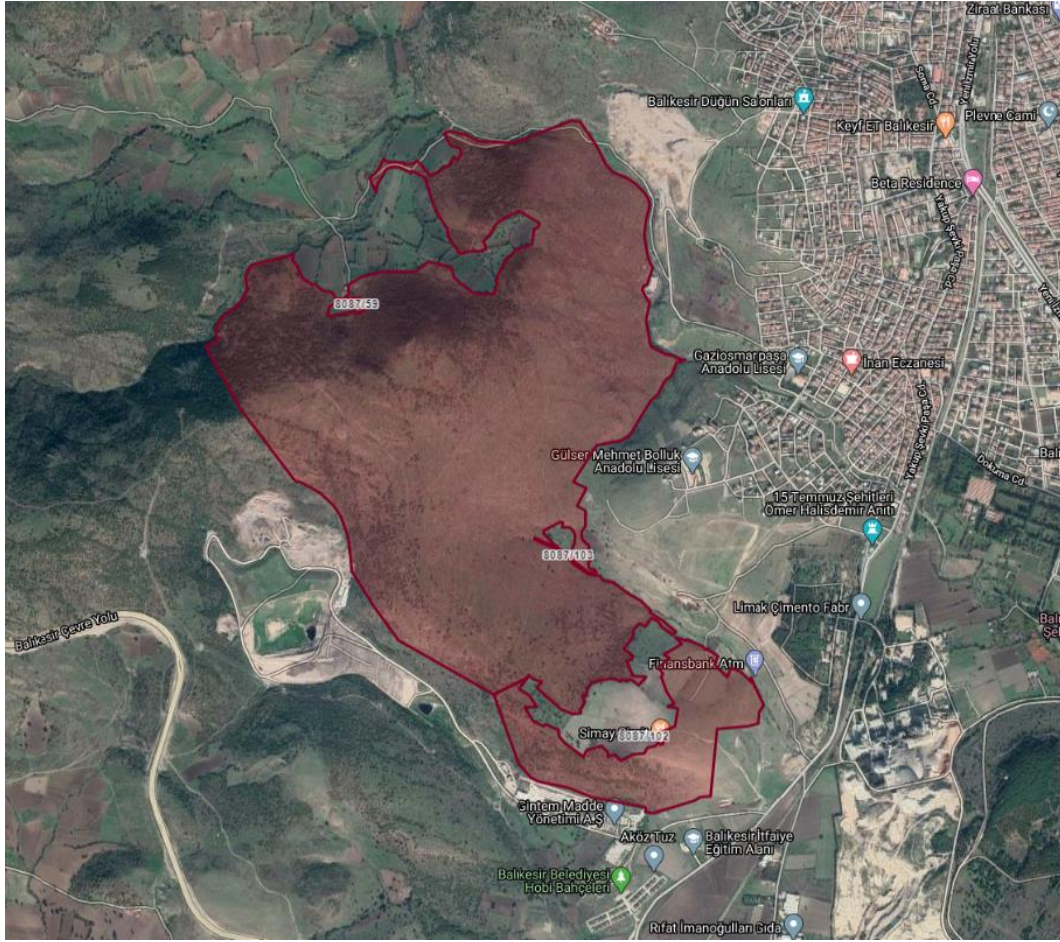
Ancak söz konusu bölgelerde geleneksel kent dokusuna rastlanılmamış olmakla birlikte modern şehircilik adına atılan adımların var olduğu ve bu sürecin devam ettiği değerlendirilmektedir.

Konut Büyüklüğü

Balıkesir ilinde konutların ortalama brüt büyüklüğüne bakıldığında bu değer 2019 yılı için 115 m² olduğu, Altieylül ilçesinde 120 m² ve Balıkesir Hane halkı ortalamasının 2.7, Altieylül ilçesinin 3.1 kişi olduğu görülmektedir⁸. Bu bakımdan inceleme yapıldığında Balıkesir genelinde kişi başına inşaat alanının yaklaşık 43 m², Altieylül özelinde ise 38 m² olduğu değerlendirilmektedir.

8.2. Mevcut Arazi Kullanımı

Sosyal konut üretilecek saha üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup saha içerisinde kısmi olarak kentsel altyapıya hizmet eden enerji nakil hattı ve içme suyu hattının geçtiği görülmektedir.



Harita 15: Parsel Sınırları ve Uydu Görüntüsü

⁸ www.endeksa.com

Arazi Fotoğrafları



Fotoğraf 4: Alan İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 5: Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 6: Alan İçinden Doğu Yönüne (Kente) Bakış



Fotoğraf 7: Alan İçinden (Tepe Noktasından – Rakım 350 m) Kuzeydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 8: Alan İçinden (Tepe Noktasından – Rakım 350 m) Batı Yönüne Bakış



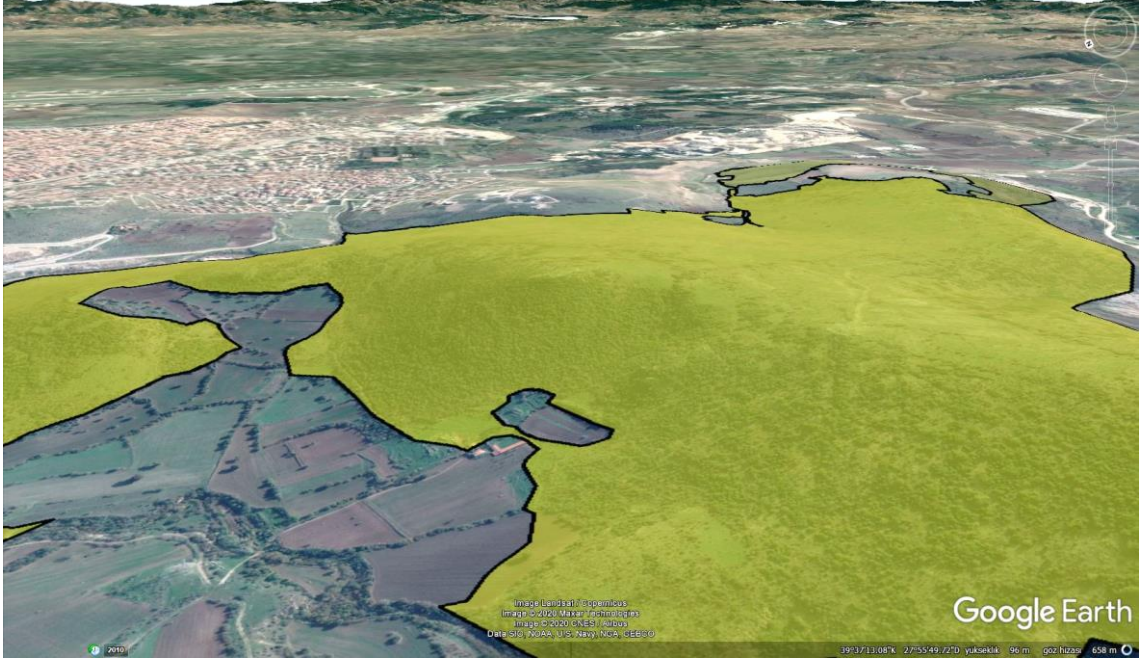
Fotoğraf 9: Alan İçinden (Tepe Noktasından – Rakım 350 m) Kuzeybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 10: Güneybatı Tarafından Planlama Sahasına Bakış



Fotoğraf 11: Batı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış



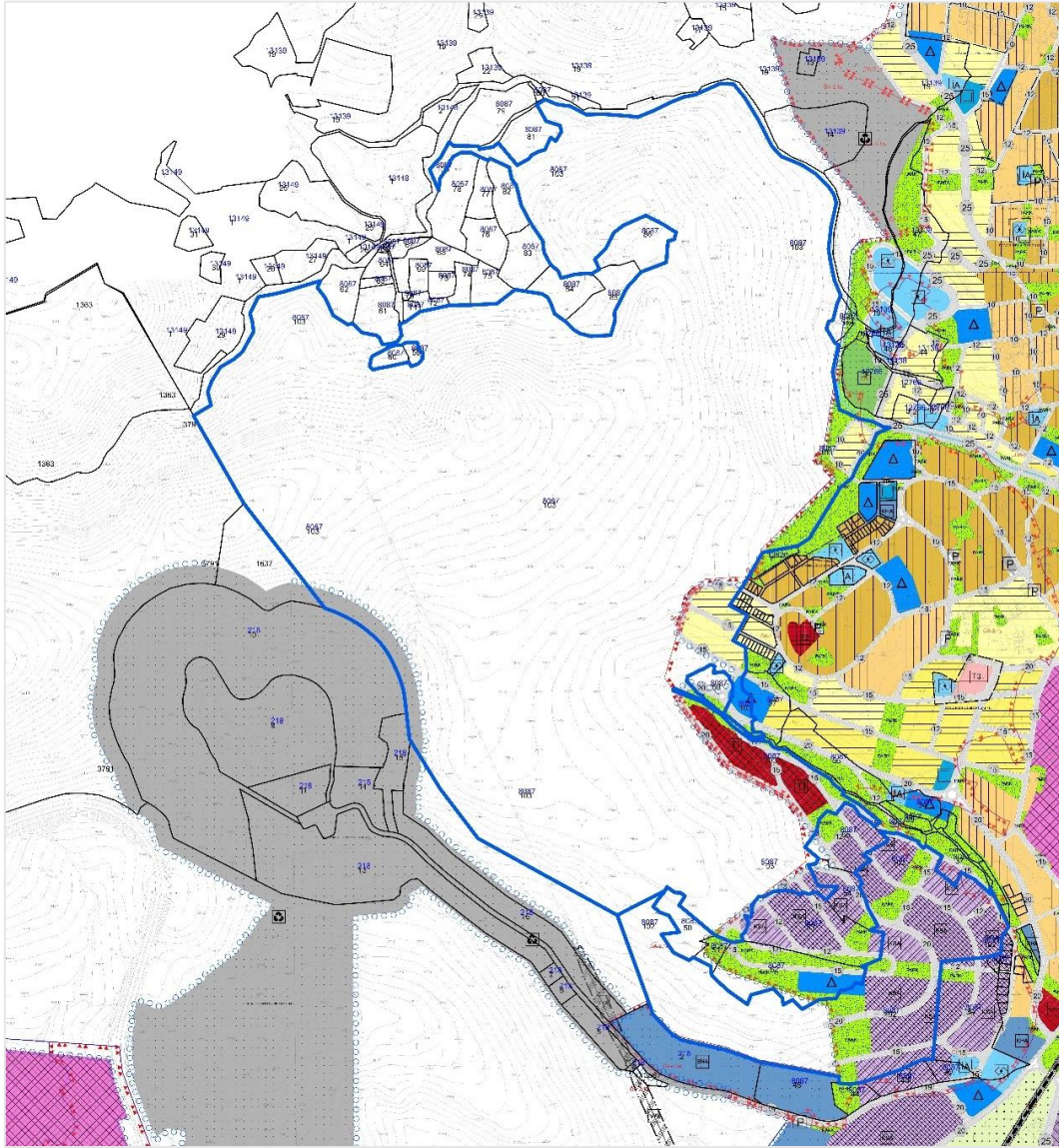
Fotoğraf 12: Kuzeybatı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış



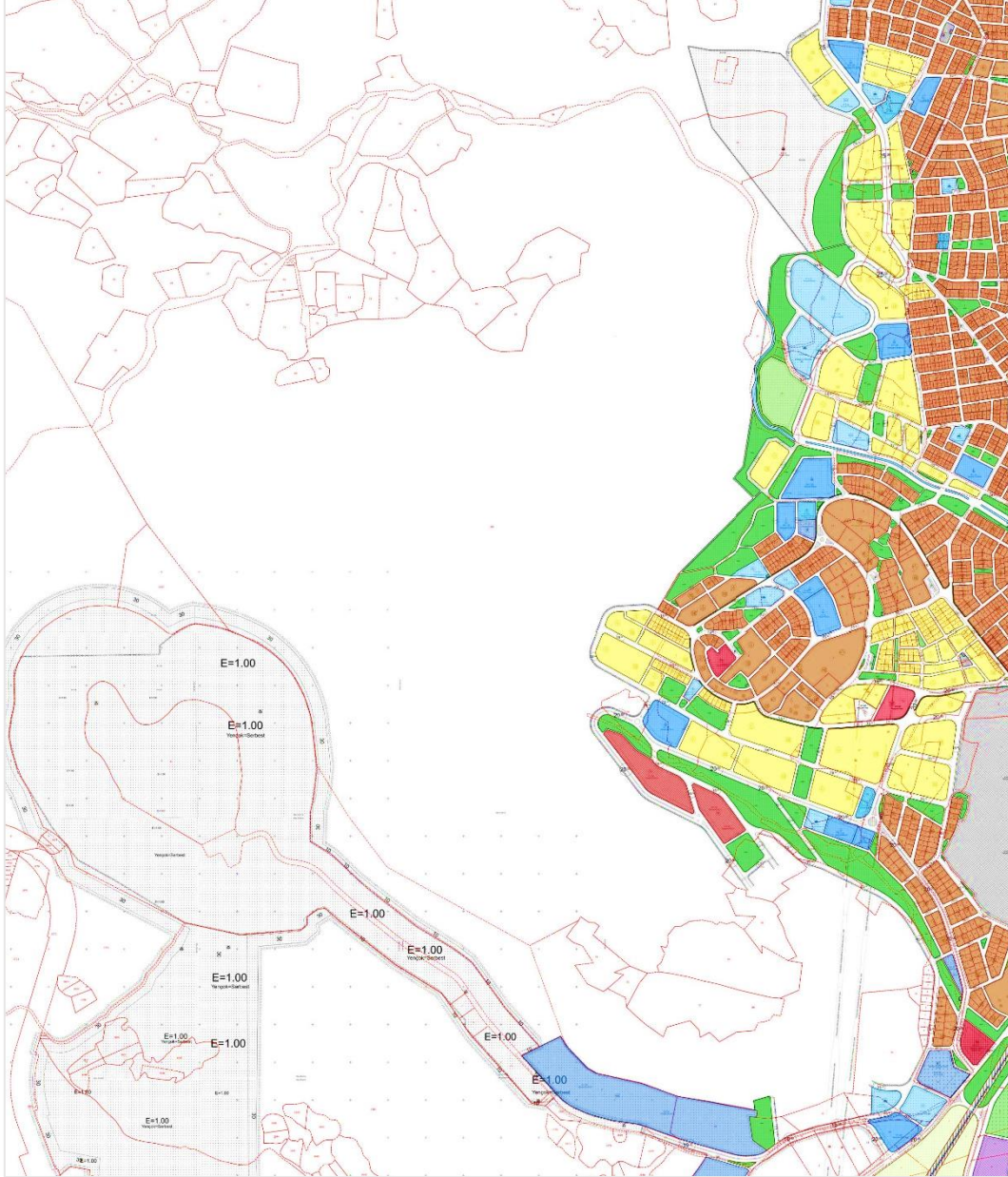
Fotoğraf 13: Batı Tarafından (Kent İçinden) Planlama Alanına Bakış

Nazım ve Uygulama İmar Planları

Planlama sahasının halihazırda yapılaşmamış bir alan olduğu ve daha önceden hazırlanan imar planlarının bulunmadığı, bununla birlikte planlama sahasının komşuluğunda kalan alanlarda onaylı nazım ve uygulama imar planlarının bulunduğu görülmektedir. Söz konusu imar planları Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.02.2017 tarih ve 306 sayılı kararı ile kabul edilen "1/5000 ölçekli Balıkesir İli, Altieylül İlçesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı" ile 22.08.2017 t.t.'li "1/1000 ölçekli Balıkesir İli, Altieylül İlçesi (Merkez) Revizyon ve Uygulama İmar Planı" ve alanın batısında kalan Katı Atık Tesis Alanına ilişkin olarak hazırlanan ilave nazım ve uygulama imar planları olup meriyette bulunan planların, planlama sahasında yer alan parsellerde de kısmi olarak mekansal kullanım kararı getirdikleri görülmektedir. Söz konusu imar planları, planlama sahasına ulaşım ve kentsel kullanım kararlarının tanımlanması ve bütünlüğün sağlanabilmesi adına girdi vermekte ve bu şekilde planlama alanındaki merkez ve sosyal donatıları ile yol ağının tanımlanmasına etki etmektedir.



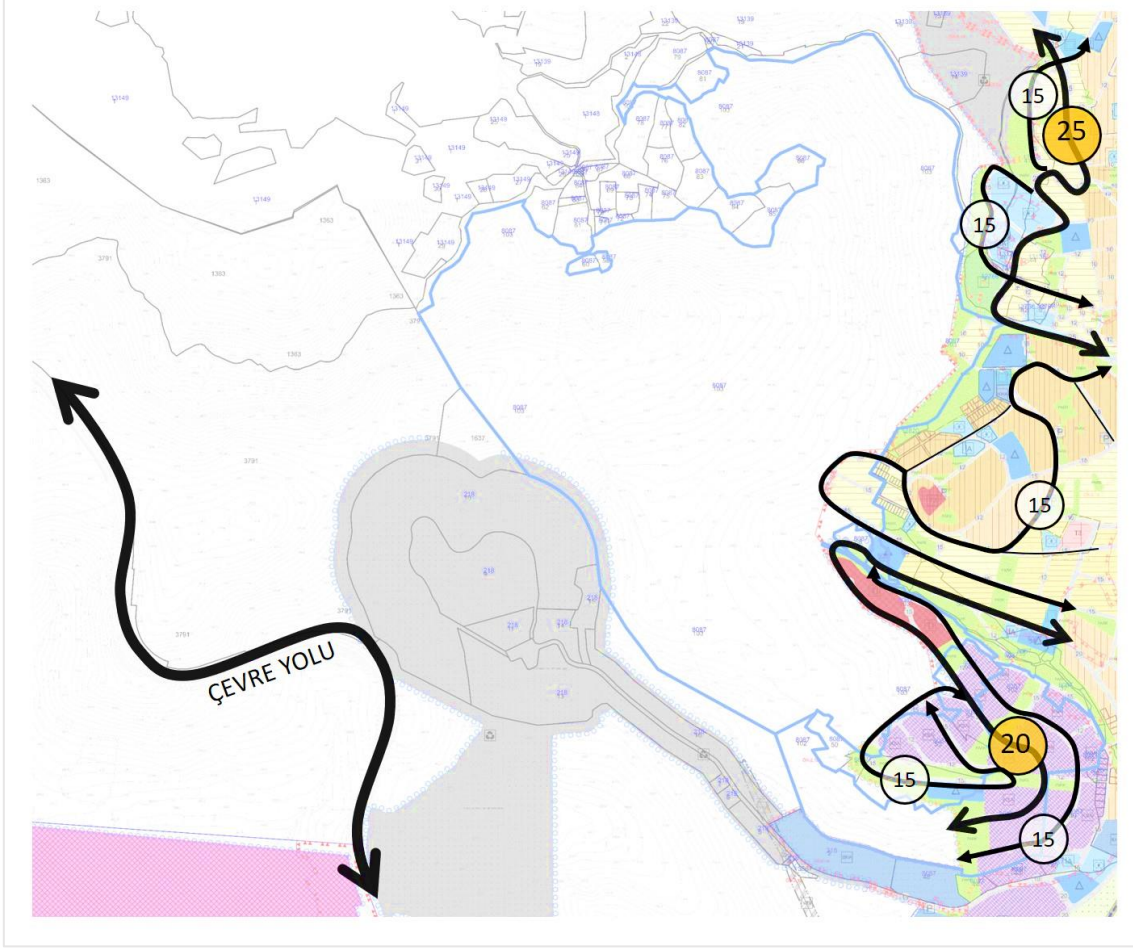
Harita 18: 28.02.2017 t.t.'li 1/5000 ölçekli Balıkesir İli, Altieylül İlçesi Revizyon ve İlave NİP



Harita 19: 22.08.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Balıkesir İli, Altieylül İlçesi (Merkez) Revizyon ve UİP

Meri planlar üzerinde yer verilen ana ulaşım aksları incelendiğinde birçoğunun, arazi eğimini takip edecek ve mümkün mertebe düşük eğimde kalacak şekilde kurgulandıkları görülmektedir. Genel olarak ana aks olarak tasarlanan 25 ve 20 metre en kesitli araç yollarının konut alanlarının ve küçük sanayi alanlarının ana omurgası olacak şekilde kurgulandıkları değerlendirilmektedir. 15 metre en kesitli araç yollarının ise ana aksları destekleyecek alt kademe yollar olarak kurgulandıkları değerlendirilmektedir. Bu bakımdan hemen komşuluğunda üretilecek yeni yerleşime ait ulaşım sisteminin söz konusu hususlar dikkate alınarak, meri planlara entegre edilmesi ve bütünlük oluşturması önem arz etmektedir.

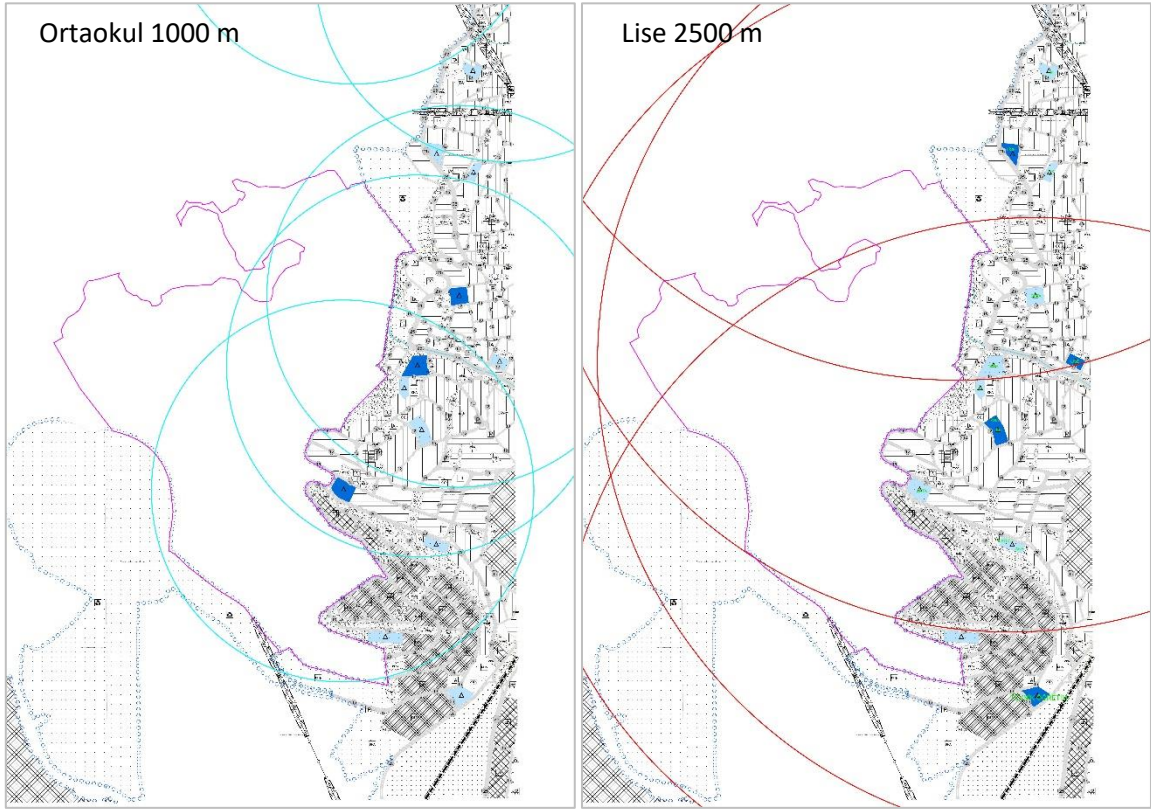
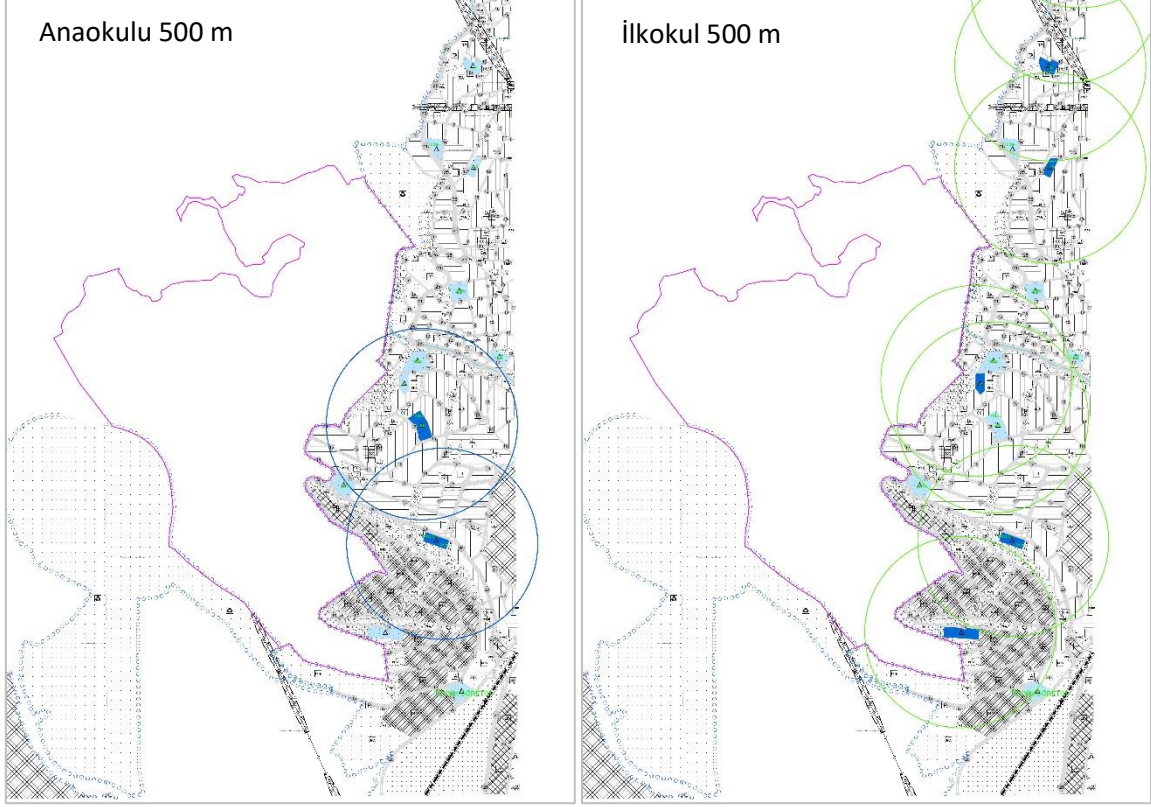
Bununla birlikte meri planlar üzerinde tanımlanan donatı alanlarının sahip oldukları hizmet etki sahalarının bir girdi olarak planlama sürecinde ele alınması optimum düzeyde kentsel mekanların kullanılmasına etki edecektir.

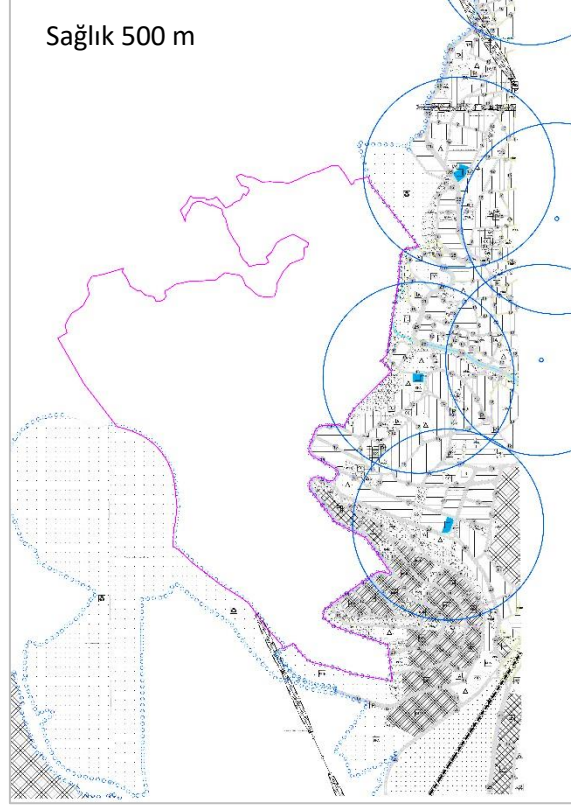


Harita 20: Meri İmar Planların Ulaşım Kurgusu

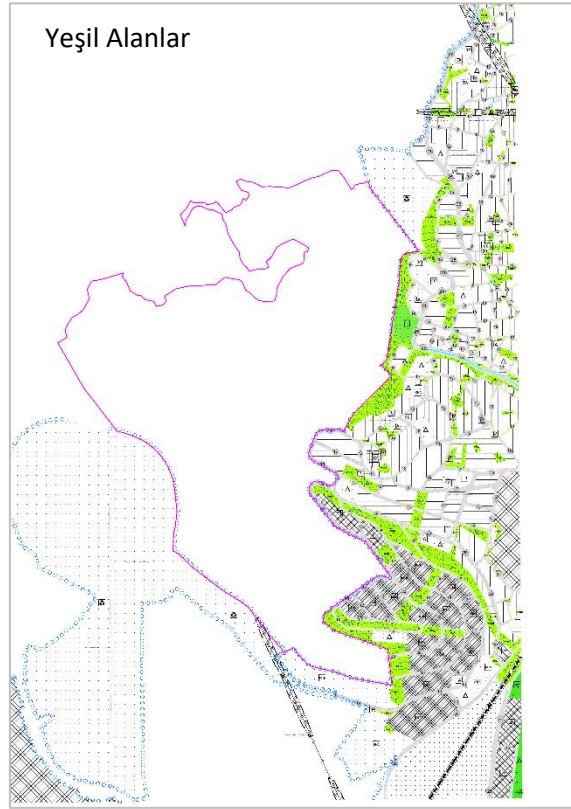
Çevrede yer alan meri imar planında yer alan eğitim üniteleri alt başlıklarıyla incelendiğinde;

- › Birbirine yaklaşık 500 metre mesafe 2 adet anaokuluna yer verildiği görülmektedir. Planlama sahasına ise erişim etkisinin çok kısıtlı olduğu değerlendirilmektedir.
- › İlkokul Alanlarının kendi plan bölgeleri içerisinde dengeli olarak yerleştirildikleri değerlendirilmekte birlikte planlama sahasına etkilerinin kısıtlı kaldığı görülmektedir.
- › Ortaokul Alanları özelinde ise yer seçim kararlarının konut alanlarını kapsayacak şekilde yapıldığı değerlendirilmekte birlikte planlama sahasının büyük bir kısmının da bu donatıların etki alanında kaldığı görülmektedir.
- › Lise alanlarının, planlama sahasının tamamına yönelik olarak hizmet etki sahasında kaldığı görülmektedir.
- › Planlama sahasının, Sağlık Alanları nazarında da hizmet etki sahasında da kalmadığını ifade edebilmek mümkündür.
- › Yeşil sistem kurgusunda ise, genel olarak yeşil alanların vadi tabanlarını ve de yer yer arazinin sırt noktalarını takip ettiği, mahalli ve bölgesel ölçekte küçüklü büyüklü olarak tasarlandıkları, yeşil koridor oluşturma mantığı üzerine konumlandırıldıkları değerlendirilmektedir.

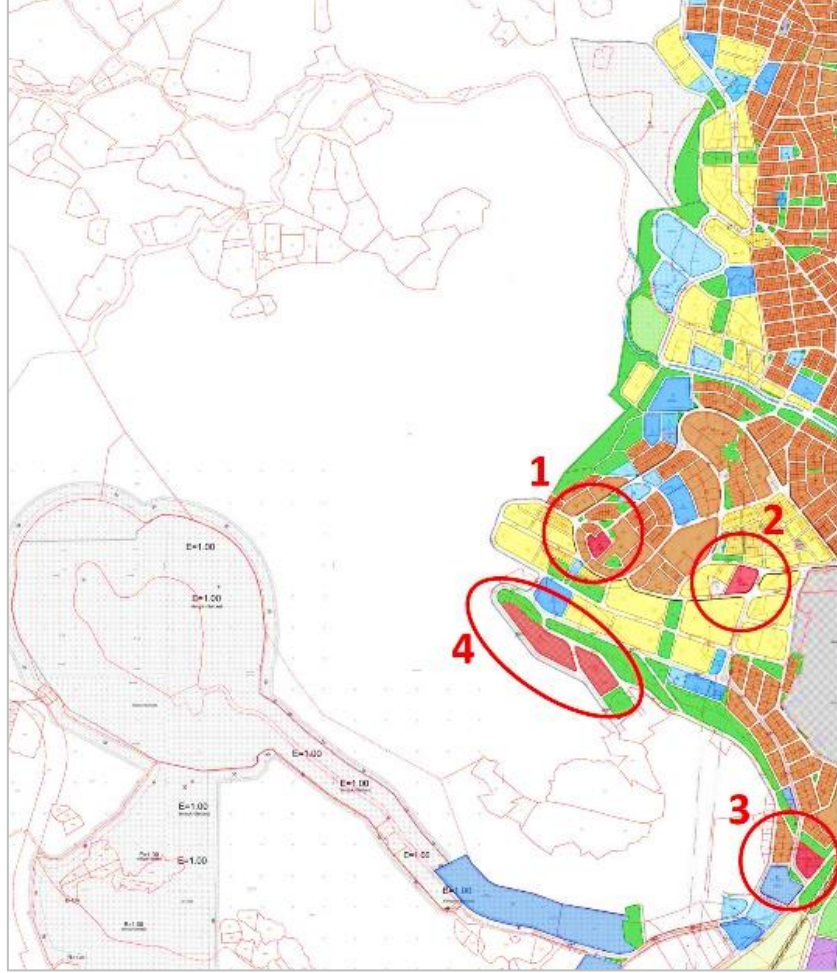




Harita 23: Yaya Erişim Analizi



Harita 24: Yeşil Alanların Yerleşimi



Harita 25: Ticaret Fonksiyonlarının Konumları



Harita 26: Meri Planda Tanımlanan Ticaret Alanları

Meri planlar üzerinde tanımlanan ticarete yönelik kararlar incelendiğinde yakın konumda tanımlanan T2, T3 rumuzlu Ticaret Alanları ile T1 rumuzlu Toplu İşyeri Alanları olmak üzere farklı türlerde kullanım kararlarının belirlenmiş olduğu görülmektedir. T2 rumuzlu ticaret alanlarının daha çok günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik olarak konut alanları içerisinde kalacak şekilde belirlenmiş oldukları, T3 rumuzlu ticaret alanlarında ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yer alabileceği, Toplu İşyeri olarak belirlenen lekelerin ise günlük ticaret birimlerine görece daha büyük ticari aktivitelere yönelik olarak kullanımlar ve çeşitli maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetlerin yer seçmesi adına planlama alanının ve konut alanlarının dışında kalacak ve küçük sanayi alanlarına entegre olabilecek bir lokasyonda tanımlandıkları görülmektedir.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına yönelik olarak toplam 25 kurum ve kuruluş nezdinde görüş talep edilmiştir. Bu bağlamda görüş talep edilen ilgili birimler aşağıdaki gibidir.

- BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı,
- BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı,
- BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı,
- BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İtfaiye Dairesi Başkanlığı,
- BALIKESİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,
- KARAYOLLARI 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ,
- DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ,
- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,
- ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.,
- BALIKESİR BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR HALK SAĞLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ,
- MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞKANLIĞI,
- TEDAŞ ULUDAĞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ,
- MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI,
- BALIKESİR İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ,
- BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ,
- ALTIEYLÜL BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü,
- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,
- BALIKESİR İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

yukarıda yer verilen kurumlar ve bu kurumların yönlendirdiği müdürlüklerden gelen cevaplar, plan kararlarının oluşturulmasında dikkate alınması gereken hususları ihtiva etmektedir. Bununla beraber süresi içerisinde değerlendirmede bulunmamış olan kurumlara ait görüşlerin planlama sahasına yönelik bir olumsuzluk barındırmadıkları, alan özelinde bir taleplerinin

11. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar mevzuatı kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak aşağıdaki tanımlamalar getirilmiş bulunmaktadır.

Sosyal altyapı alanları, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isim olarak tanımlanmakta olup,

Teknik altyapı alanları da, kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak tanımlanmaktadır.

Bununla birlikte, yerleşecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosundaki standartlara uygun olarak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekli görülmektedir.

Ortaya çıkacak duruma karşılık olarak gerekli önlemlerin alınmasının, artan yapı yoğunluğuna göre teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesi ve karşılanması olarak anlaşılması gerekmektedir. Bu ihtiyaçlar; gerektiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eklerinde tanımlanan standartlara ilave olarak yörenin ve plan değişikliğinin özgün koşulları değerlendirilerek belirlenmelidir.

İhtiyaç olacak olan yolların belirlenmesinde, alana yerleşecek nüfusun barınacağı konut alanları, çalışma hayatının ve olabilecek gündelik ve genel büyük ihtiyaçların temin edilebileceği ticari alanların ve kullanıcıların yararlanacağı eğitim, sağlık, dinlenme alanları gibi sosyal alanların birbirleri ile olan etkileşimleri nazara alınmak suretiyle kararlar geliştirilmesi, oluşabilecek trafik talepleri de dikkate alınarak, alanın barındırdığı ve sonradan sahip olabileceği özgün koşullarda göz önünde bulundurulmalıdır.

Yukarıda yer verilen çerçeve dahilinde planlama alanına yönelik olarak değerlendirme yapılmak istendiğinde öncelikle alana yönelik olarak ilgili kurumlardan alınan görüşlerin arazi kullanım kararlarının oluşturulması adına yönlendirici oldukları değerlendirilmektedir.

Elektrik altyapısı hususunda TEİAŞ ve Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından belirtilen görüşlerde özet olarak görüş eklerinde gönderilen enerji iletim hatlarının planlarda gösterilmesinin gerektiği ifade edilmekle birlikte planlama sahasında yerleşim ve çalışma sahaslarının üretilmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Sosyal konut projesinin hayata geçirilmesi açısından, mevcut içme suyu hattına dikkat çekilerek su gibi hizmetlerin sağlanabilmesi adına da BASKİ tarafından bir sakıncanın bulunmadığı ifade edilmiş olup BOTAŞ tarafından da bölgede mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca alanda barınacak nüfusa ilişkin olarak öngörülen kişi sayısı dikkate alındığında ek-2 tablosuna göre ayrılması gereken donatı alanlarının da erişim mesafeleri de dikkate alınarak kurgulanmasına özen gösterilmelidir.

Söz konusu bu hususların hayata geçirilmesi esnasında engelliler içinde gerek araçlı gerek araçsız çözümlerinde hazırlanması zaruriyet arz etmektedir.

Kent içi ve dışı hareketliliğin sadece özel araçlarla yapılamayacağı, oluşabilecek yaya ve bisikletli erişim taleplerinin, toplu taşıma taleplerinin sağlanması gerekmektedir. Aynı zamanda bu durumda da karbon salınımı açısından olası çevresel riskleri aza indirgenmesine fayda sağlayacak olmasından hareketle söz konusu durumun geliştirilebilir kılınması ve cazip bir tercih olmasına imkan tanıyacak farklı ulaşım modlarının kurgulanması beklenmelidir.

Yaya trafiğinin güvenli olarak süreklilik arz etmesi adına fiziki çevrenin gündüz ve gece kullanım kabiliyeti dikkate alınmalı, yaya akslarına destek olarak açık yeşil alanlarında bu sistemin bir parçası olarak değerlendirilmesi önemli birer kazanım olacaktır. Genel bir prensip olarak yayanın rahat hareket edebileceği güzergahların bisikletli ulaşım taleplerine de güvenlik içerisinde cevap verebileceği ve bu yönde de yatırımların yapılabileceği değerlendirilmektedir. Bu hususta bisiklet yollarına ilişkin olarak mevzuatta tanımlanan eğim değerleri de dikkate alınarak planlama alanında tatbik edilmesine olanak sağlayacak planlama araç ve kararlarının geliştirilmesi beklenmektedir. Söz konusu uygulamalarda, yaşlı, genç, çocuklu aileler, engelliler, öğrenci, çalışan gibi toplumun tüm kesimlerinin dikkate alınarak faaliyetlerin gerçekleştirilmesi önem arz etmektedir.

EĞİM	ÖNERİLEN MAKSİMUM UZUNLUK
% 5-6	240 m
%7	120 m
%8	90 m
%9	60 m
%10	30 m

Tablo 17: Boyuna Eğim/Mesafe Tablosu

Ek olarak kent nazarında araç sahipliği ve mevzuat kapsamında araç yolları ile otopark ihtiyacına yönelik gereksinimler dikkate alındığında, planlama sahasında kurgulanacak araç yollarının ve de parklanma imkanının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Balıkesir İlinde 2019 yılında yaklaşık 485,000 adet araç bulunduğu, bunun yaklaşık 210,000 tanesinin binek otomobil ve 10,000 tanesinin Toplu Taşımaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu açıdan 2019 yılı kent

nüfusunun 1,228,620 kişi olduğu dikkate alındığında 100 kişi için 17 binek otomobil ve 1000 kişi için 8 adet toplu taşıma aracı düştüğü görülmektedir.

Son 5 yılda trafikte bulunan araç sayıları incelendiğinde her yıl için bir artışın meydana geldiğini görmek mümkün olmakla birlikte otomobil sahiplik oranının sürekli olarak payını arttırdığını görmekte mümkündür. Bu durum ilerleyen süreçte de araç sahipliğinde artış görülmesinin kuvvetle muhtemel olduğunu yine büyük payın otomobil üzerinde olabileceğini göstermektedir.

tür	sayı	yüzde
otomobil	209,307	43.20%
minibüs	6,419	1.32%
otobüs	3,374	0.70%
kamyonet	68,589	14.16%
kamyon	12,487	2.58%
motosiklet	118,882	24.54%
özel amaçlı taşıt	1,100	0.23%
traktör	64,317	13.28%
toplam araç sayısı	484,475	100.00%

Tablo 18: Balıkesir İli Araç Sayısı- TÜİK 2019

tür	sayı	yüzde	tür	sayı	yüzde
otomobil	207,639	43.48%	otomobil	202,033	43.52%
minibüs	6,334	1.33%	minibüs	6,205	1.34%
otobüs	3,599	0.75%	otobüs	3,814	0.82%
kamyonet	68,145	14.27%	kamyonet	66,052	14.23%
kamyon	12,379	2.59%	kamyon	12,185	2.62%
motosiklet	114,680	24.01%	motosiklet	110,462	23.79%
özel amaçlı taşıt	1,043	0.22%	özel amaçlı taşıt	1,005	0.22%
traktör	63,751	13.35%	traktör	62,502	13.46%
toplam araç sayısı	477,570	100.00%	toplam araç sayısı	464,258	100.00%

2018

tür	sayı	yüzde	tür	sayı	yüzde
otomobil	189,518	42.96%	otomobil	176,527	42.21%
minibüs	5,970	1.35%	minibüs	5,727	1.37%
otobüs	3,909	0.89%	otobüs	3,852	0.92%
kamyonet	62,166	14.09%	kamyonet	58,534	14.00%
kamyon	11,922	2.70%	kamyon	11,518	2.75%
motosiklet	106,025	24.04%	motosiklet	102,278	24.46%
özel amaçlı taşıt	852	0.19%	özel amaçlı taşıt	711	0.17%
traktör	60,761	13.77%	traktör	59,044	14.12%
toplam araç sayısı	441,123	100.00%	toplam araç sayısı	418,191	100.00%

2016

2017

2015

Tablo 19: Yıllara Göre Balıkesir İli Araç Sayıları- TÜİK

Balıkesir Üniversitesince yayınlanan araştırma kapsamında el edilen bilgiler kapsamında İzmir-Bursa-İstanbul hattı üzerinde olan ve şehir merkezinden geçen ana arter üzerindeki kavşakların daha yoğun araç trafiğine sahip oldukları ve bu ana arterlerin batısında kalan ve Yerleşim

alanlarının ve daha çok sanayi-imalat tesislerinin olduğu yerlerde ise en az taşıt geçişlerinin meydana geldiği yönünde tespitlere yer verilmiştir. Bu bağlamda A1 ve A2 kavşaklarının batısında kalan çalışma bölgesinde de görece daha az trafik yoğunluğunun olacağı öngörülebilmektedir. (Kaynak: Balıkesir Şehir Merkezinde Trafik Kaynaklı Hava Kirliliği Seviyelerinin Analizi, Atilla MUTLU, BAUN Fen Bil. Enst. Dergisi, 21(1), 152-168, (2019))



Harita 27: Balıkesir il merkezinde araç sayımı yapılan kavşakların yerleri ve En Yoğun Aks

No	Yer	Grup	Yoğunluk Zamanı	Yoğun Saatler	Toplam Akım
A1	Adliye	A	Sabah	7:00-8:00	3244
A2	ADH	B	Sabah	7:30-8:30	2278
A3	Doğumevi	A	Sabah	7:45-8:45	2286
A4	Vilayet	A	Akşam	17:00-18:00	3401
A5	Gar	B	Sabah	8:00-9:00	4604
A6	Altı Eylül	A	Sabah	8:30-9:30	3759
A7	Otel Basri	A	Akşam	18:00-19:00	3640
A8	Emniyet	A	Akşam	17:45-18:45	3428
A9	Sanayi 2. Kapı	A	Sabah	8:00-9:00	2453

Tablo 20: Trafik Yoğunluğu

En yoğun saatler nazara alındığında kavşak noktasından geçiş yapan araç sayılarının 2200 ila 4600 adet arasında olduğu görülmektedir. Tabloda yer almayan kavşak noktalarında ise bu değer 874'e kadar düşmekle birlikte 2000 aracı nadiren geçmektedir.

İş gücünün dağılımı, araç sahipliği gibi parametreler dikkate alındığında, hizmet sektörünün ön planda olduğu şehir içerisinde artacak nüfus ile birlikte yolculuk sayısının yine kent merkezine yönelik olarak artacağı öngörülebilmekte olduğundan hizmetler sektörünün oluşturacak yeni merkezlere doğru kaydırılmasıyla ve meri planlarda yer alan kent çeperinde yer verilen üretim alanlarında da istihdam artışının olacağı nazara alındığında önemli bir trafik yükü kent merkezinin dışında tutulabilecektir.

13. GZFT ANALİZİ

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler (GZFT Analizi) hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

Güçlü Yönler:

- 1- Devlet Politikası: Ülke genelinde alt ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut politikası bağlamında proje geliştirilecek olması.
- 2- Konum: Planlama Sahasının kent merkezine ve sanayi tesislerine olan konumu düşünüldüğünde üretim ve hizmet alanındaki çalışma alanlarına kolay erişilebilirliğin sağlanabileceği bir konumda bulunduğu görülmektedir.
- 3- Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının karayolu, demiryolu ve havalimanına göre konumu dikkate alındığında güçlü bir ulaşım sistemi içerisinde yer aldığı görülmektedir.
- 4- Planlı Bölgeler: Planlama alanının komşuluğunda kalan alanların çok büyük kısmının planlı saha olduğu ve ulaşım sistemi, sosyal donatıların yer seçimi, ticari merkezin yayılımı gibi konularda referans alınabilir olması

Zayıf Yönler:

- 1- Arazi Eğimi: Yapılan incelemelerde arazi içerisinde %10'luk eğimin üzerinde olan alanların bulunduğu görülmekte olup yerleşim kurgusunda özenli davranılması gerekmektedir.

Fırsatlar:

- 1- Kamu Mülkleri: Planlama Alanı içerisinde kamuya ait büyük yüzölçümlere sahip kadastral parseller bulunmaktadır. Bu durum uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkan olarak karşımıza çıkmaktadır.
- 2- Orman Varlığının Bulunmaması: Orman olarak kabul edilen bir ağaç varlığının sahada bulunmadığı ve orman parselinin yer almadığı görülmektedir.
- 3- Arazi kullanım kabiliyeti açısından tarıma elverişli olmayan sınıf içerisinde tanımlama yapıldığı görülmektedir.
- 4- Rekreatif Noktalar: Planlama Alanı dahilinde geniş bir kullanıcı kitlesine hitap edecek olan kent ve tabiatın izlenmesine imkan verebilecek yükseltelerin yer aldığı görülmektedir.
- 5- Sosyal Adaletin Sağlanması: Alt ve dar gelir grubuna yönelik konut edindirme için geliştirilen bir proje olduğundan toplum içerisinde birikebilecek gerilimin azaltılmasına katkı sunacağı görülmektedir.

Tehditler:

- 1- Altyapı Maliyetleri: Arazi eğiminden kaynaklı olarak altyapı maliyetlerinin yükselebilecek olması önemli bir parametre olup yatırım programlarına yönelik detaylı araştırma ve analizlerin imar planları çerçevesinde ele alınması gerekmektedir.
- 2- Atık Tesisleri: Planlama alanının yakın çevresinde yer alan katı atık tesislerinin oluşturabileceği çevresel etkilerin alt ölçekteki mekansal kararlarda dikkate alınması ve ses, toz, koku, su gibi etkenlere karşı yeşil bant, zemin yalıtımı gibi çeşitli yalıtım unsurlarının kullanılması gerekmektedir.

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER	FIRSATLAR	TEHDİTLER
DEVLET POLİTİKASI KAPSAMINDA ELE ALINMASI	ARAZİ EĞİMİ	KAMUYA AİT BÜYÜK MÜLKİYETLERİN BULUNMASI	ALTYAPI MALİYETLERİ
KONUM		ORMAN VARLIĞININ OLMAMASI	KATI ATIK TESİSLERİNİN KONUMLARI
ULAŞIM BAĞLANTILARI		ZEMİN YAPISININ TARIMA ELVERİŞLİ OLMAMASI	
PLANLI BÖLGELER		REKREATİF AMAÇLI NOKTALARA SAHİP OLUNMASI	
		SOSYAL ADALETİN TESİSİNE DESTEK OLMASI	

Tablo 21: Genel Tespitler

Arazinin sahip olduğu eğimin, tasarlanacak komşuluk birimlerinin görece daha küçük olarak ele alınmasına etki edebilecek bir unsur olarak karşımıza çıktığı görülmekte olup bu durumu pozitif çevirmek adına yaya odaklı planlamaya ağırlık verilmesi gerekecektir.

Ayrıca üst ölçekli planın öngörüsü olan nüfus değerlerinde bir değişikliğe gidilmediğinden altyapısal ihtiyaçlarda da bir değişiklik söz konusu olmayacaktır. Aynı zamanda planlı gelişen kent merkezine yakınlıkta dikkate alındığında şebekeye erişimin güç olmayacağı değerlendirilmekte olup sadece eğimden kaynaklı olarak şebeke kurgusunda dikkatli davranılması beklenmektedir.

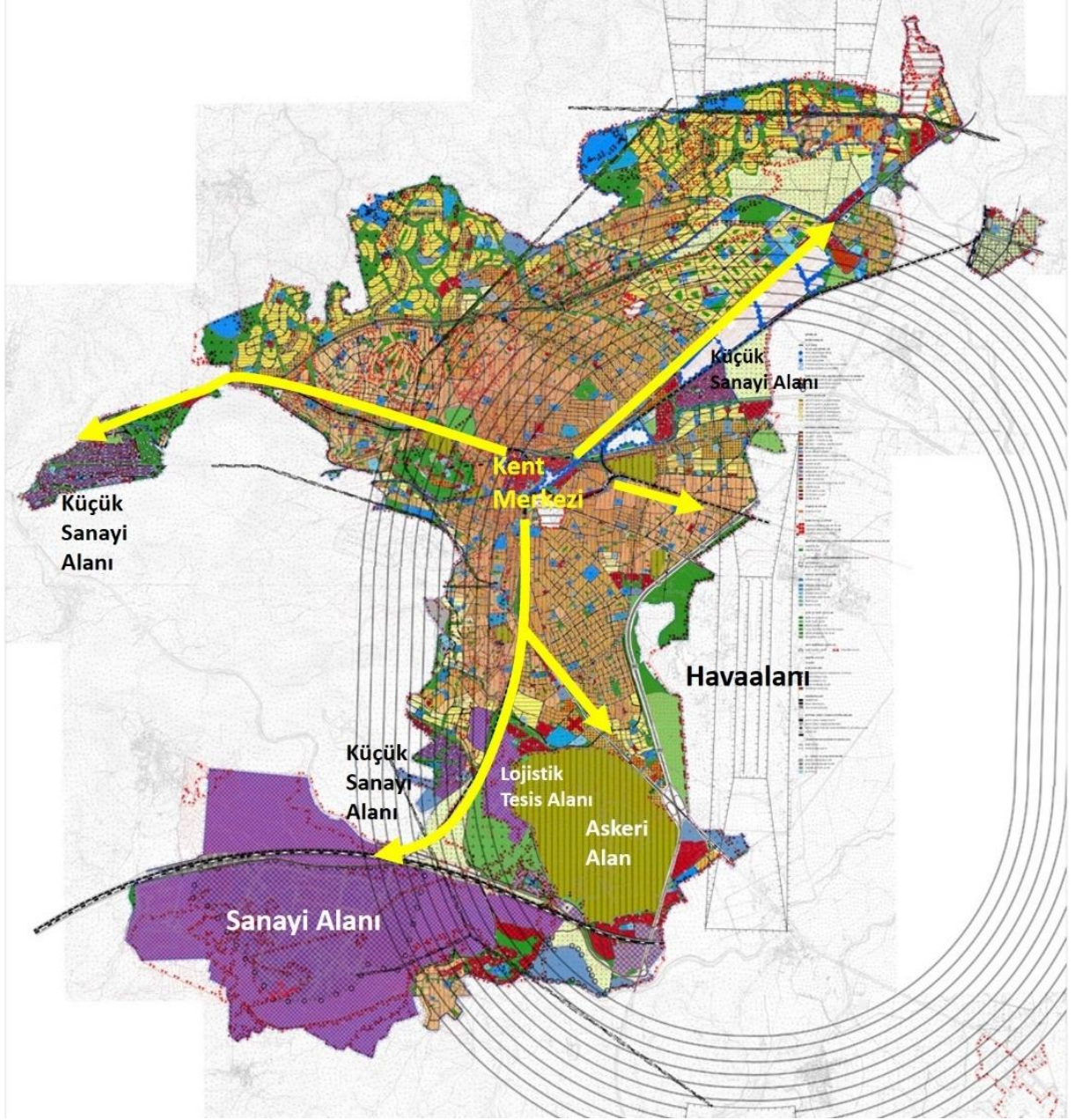
Planlama sahasının yakınında, kentin önemli unsurlarından olan atık tesislerinin bulunduğu görülmektedir. Bu tesislerin fiziki konumları dikkate alındığında kot olarak planlama sahasından aşağı kotta oldukları ve genel olarak bir sırtın ardında oldukları görülmektedir. Ayrıca alanı fiziki olarak ayırıcı özellikte tatbik edilecek ağaçlandırma gibi çeşitli müdahalelerle söz konusu unsurun ortadan kaldırılması mümkün durumdadır.

14. GELİŞME EĞİLİMLERİ

14.1. Sektörel Ve Mekan Seçim Analizi

Balıkesir ilinin ulaşım mevcut arazi kullanım dokusu incelendiğinde kent merkezinin ticari faaliyetlerin ve hizmetler sektörüne yönelik aktivitelere hizmet edecek şekilde geçmişten günümüze şekillenmiş olduğu değerlendirilmekte birlikte, istihdam sağlama adına önemli etki oluşturacak olan büyük ve küçük sanayi alanlarının kent merkezi dışında yer seçtiği ve onaylı planlarda karayolu ile demiryolundan da faydalanmak üzere genel olarak kentin batısıyla güneyinde konumlandırıldıkları görülmektedir. Sanayi alanlarının istihdam ve ekonomik katkı

anlamında barındırdığı cazibe nedeniyle çekim merkezi oldukları, gün içi trafik yönünün belirleyicisi oldukları dikkate alındığında sanayi alanlarına yakın olan ve ulaşım ağı üzerinde yer alan bölgelerin çalışan nüfusun barınma taleplerinin ve akabinde eğitim, kültür, sağlık ile tüketim taleplerinin karşılanabileceği önemli birer konumda oldukları değerlendirilmektedir. Kentin doğusunda yer alan havaalanı, güneydoğusunda yer bulun askeri alan ve güneybatısındaki organize sanayi alanı kentin gelişmesi adına çok fazla alternatif alan bırakmamakta olup önemli birer kısıtlayıcı konumunda bulunmaktadır.

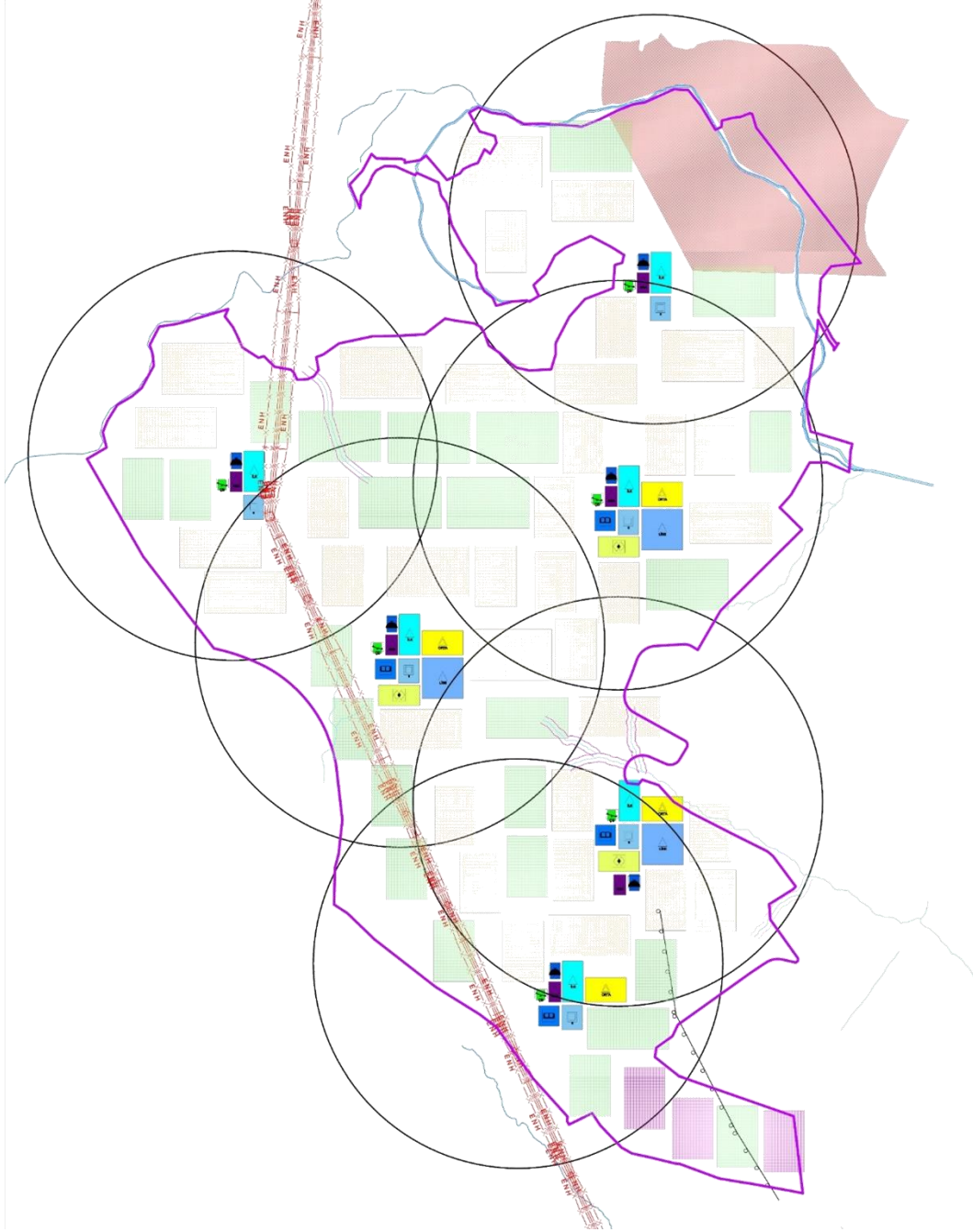


Harita 29: Sektörel Ve Mekan Seçim Analizi

Söz konusu kentin gelişmesi karşısında konut alanlarına hizmet edecek şekilde ticari alanlar ile hizmetler sektörüne olacak olan taleplerin kent merkezini teşkil eden MİA'yı destekleyecek olan alt merkeze evrilmesi beklenmektedir.

15. BÖLGELEME VE YAPISAL YÖNELİŞ

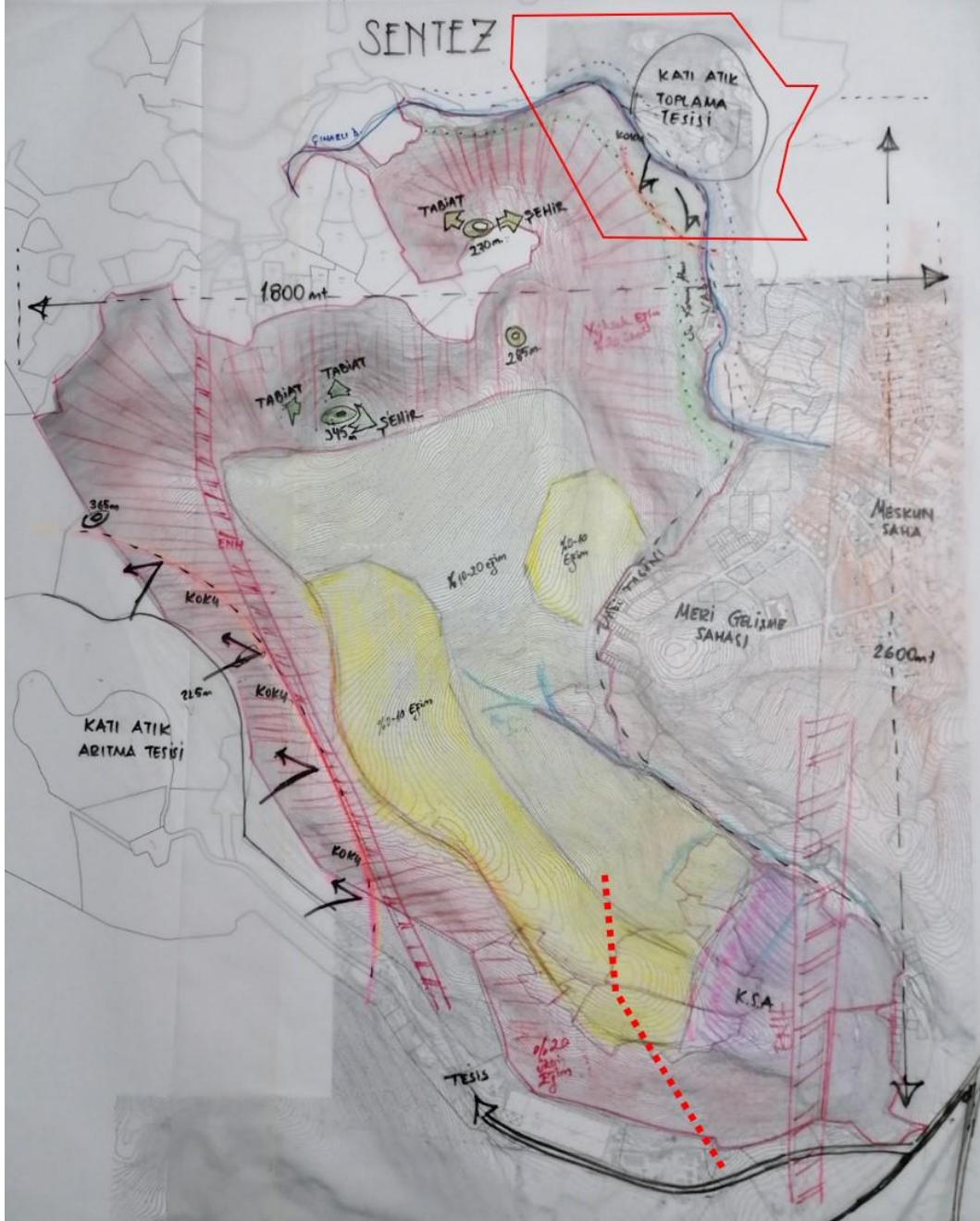
Yakın bölge imar planlarında yer verilen mekansal kararlar, mevcut arazi yapısı ve kurum görüşleriyle ortaya konulmuş olan kararlar ile doğal ve yapay eşikler dikkate alındığında merkezinde temel sosyal donatıları barındırabilecek ve mahalle olarak değerlendirilebilecek olan alt zonlar ile bunlar arasındaki erişim akslarının belirlenmesi neticesinde bölgeleme çalışmasına yer verilmiştir. Söz konusu zonların mekan kurgusuna ilişkin olarak plan kararlarının tanımlanmasında yol gösterici olması beklenmektedir.



Harita 30: Mahalle Merkezleri İçin Yer Seçim Noktaları

16. SENTEZ

Güney ve Kuzey kesimden doğal ve yapay eşiklerin oluşturduğu baskıların bulunduğu görülmekle birlikte, konut gelişim alanına cepheli “Yapılaşması mümkün” alanların bulunduğu ve kentin gelişiminde pozitif yönde kullanılabileceği görülmektedir.



Harita 32: Sentez Paftası

Yapılaşması mümkün görülen alanların tespitinde eşik analizinden elde edilen sınırlayıcı unsurların dışında kalan alanların sosyal donatı alanları ve çalışma alanlarının varlığı da dikkate alındığında yaklaşık olarak 130 ha civarında olduğu hesap edilmekle birlikte komşu plan sahasında yer verilen yoğunluklar dikkate alınarak yakın değerlere sahip yoğunluklarla alana yerleşilebileceği öngörülmektedir.

17. PLANLAMA YAKLAŞIMI

17.1. Planlama İlkeleri Ve Yaklaşımı

İmar planı hazırlanırken öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak, mevzuat çerçevesinde hareket edilerek kararlar geliştirilmiş olup benimsenen yaklaşım sürdürülebilir kent kavramı kapsamında ele alınarak genel hatlarıyla şu şekilde özetlenebilir:

- › Yapay ve doğal eşikler açısından mekânsal ve stratejik yaklaşımlar nezdinde, bölgenin karakteristik yapısı ve gelişme dinamikleri dikkate alınarak planlama bölgesindeki çalışmalara odaklanılmıştır.
- › Doğal Çevreye yönelik olarak planlama yaklaşımı içerisinde çevresel sürdürülebilirlik esas alınarak; su yüzeylerine yönelik olarak ana plan kararları muhafaza edilmiştir.
- › Yakın çevrenin mevcut onaylı 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile uyumlu kentsel gelişme sahasının oluşturulması hedeflenmiştir.
- › Yeni gelişme sahası içerisinde barınacak nüfusun gündelik taleplerinin karşılanabileceği ticari ve sosyal kentsel mekanların gece ve gündüz dengesi de gözetilerek, güvenli olabilecek şekilde üretilmesine yol gösterici fonksiyon kararları tanımlanmıştır.
- › Konut alanlarıyla çalışma alanları ve sosyal donatı alanlarına ilişkin olarak tanımlanan fonksiyon kararlarının birbirleriyle olan etkileşimini optimum düzeyde sağlayacak olan çeşitli ulaşım kararları geliştirilmiş ve kent merkeziyle de ulaşım ilişkisi gözetilmiştir.
- › Yer seçim kararı, Tarımsal faaliyetlerin ve üretim biçimlerine olumsuz etkinin olmayacağı bir konumda belirlenmiştir.
- › Konut adalarına ilişkin olarak belirlenen formlar kadim Anadolu kentlerinde karşılaşılan avlulu yapının günümüz apartmanlarına yönelik olarak yeniden ele alınarak sağlanmasına olanak tanıyacak şekilde belirlenmiştir.
- › Mekansal kullanım kararları, çevreye duyarlı olabilecek ve çevre kalitesini arttıracak şekilde yapı üretilmesine ve bu kapsamda kullanılabilmesi adına hareket edilerek oluşturulmuştur.
- › Kentsel mekanın kullanımında topografik özellikler de dikkate alınarak her kesimin güven içerisinde kullanım sağlayabileceği şekilde kararlar geliştirilmiş olup planlı gelişme ile üretilecek yeni yapılarda afet unsurlarının dikkate alınarak mühendislik hizmetlerinden faydalanılması amaçlanmaktadır.

17.2. Planlama Süreci

Planlama çalışmasında takip edilecek yöntem kapsamında öncelikle, ülke nezdinde belirlenen sosyal konut politikası bağlamında planlama sahasının sahip olduğu coğrafi özellikler ve bulunduğu gerek ülkesel gerek bölgesel ve mahalli lokasyon olarak konumu, bölgenin sahip olduğu sosyal ve ekonomik özellikler ile üst ölçekli planlar ve yakın çevre imar planlarının bu

alana olan etkileri, ilgili kurumların alana ilişkin olarak tasarrufları bağlamında yapılan çeşitli analizler hazırlanmıştır. Söz konusu analizler doğrultusunda yerleşim alanının en iyi kullanım kararlarının belirlenmesine ilişkin olarak eşik analizi, SWOT (GZTF) analizi ve bu analizler paralelinde sentez çalışması üretilmiştir. Mevzuat çerçevesinde planlama sahasının kendi özelinde gözetilerek fonksiyon tanımlamaları belirlenmiş olup kullanım kıstasları belirlenmiştir.

17.3. Nüfus Kestirimi

Kentsel planlama çalışmaları kapsamında gelecek yıllara ilişkin mekanda barınacak nüfusun kestirimi adına çeşitli matematiksel metodlara başvurulabilmektedir. Ancak rapora konu alan özelinde mevcutta yapılaşmamış bir alan olduğu ve yaşayan bir nüfusa sahip olmadığı dikkate alındığında sosyal konutların üretilmek istendiği Proje Alanı'na yönelik nüfus kabulünde bulunmuş olup söz konusu kabule ilişkin olarak senteze dayalı olarak çok sayıda nüfus etütleri yapılmıştır.

Proje Alanı'nın nüfus açısından doğal ve yapay eşikler dikkate alınmadan salt taşıma kapasitesinin üst sınırı olarak takriben 37.000 kişi olabileceği hesaplanmış olup proje sahası için belirlenen "Sürdürülebilir Yerleşme" vizyonu kapsamında eşik sentezi ile elde edilen yerleşilebilir alanlara yerleşilmesi, mevzuat kapsamında donatı büyüklüğü ve erişim mesafelerinin dikkate alınması, kentsel mekan kurgusu ve farklı yoğunluklarda konut alanları tanımlamalarının yapılması, nazım plan kararlarının uygulama ölçeğinde gösterilmesi durumunda; Planlama Alanında yerleşebilecek nüfus 16.678 kişi olarak hesaplanmaktadır.

FONKSİYON	EMSAL	ALAN	EMSAL ALANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT (M ²)	NÜFUS
KONUT 50	0.20	206,497.60	41,299.52	40.00	1,032
KONUT 100	0.40	122,638.10	49,055.24	40.00	1,226
KONUT 150	0.60	147,441.40	88,464.84	40.00	2,212
KONUT 200	0.80	402,816.31	322,253.05	40.00	8,056
KONUT 225	0.90	23,646.47	21,281.82	40.00	532
KONUT 250	1.00	166,053.09	166,053.09	40.00	4,151
TOPLAM	-	1,069,092.97	667,125.74	40.00	16,678

Tablo 22: Nüfus Hesabı

17.4. Plan Kararları

Mesken Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlanan konut alanlarının yapı formları ve tipolojileri ile ilgili olarak;

- › Farklı blok varyasyonları ile perspektif zenginliğinin oluşturulması gerek ada içi gerek ada dışında yer alan açık alanların görünebilir olması, birbirinin manzarasını kesmeyen ve silüet (hâkim görüntü) oluşturan bir mekânsal dokunun oluşturulması,
- › Avlu tipi bahçelerin oluşturularak yüz yüze sosyal etkileşimi teşvik eden mekânların tanımlanması,
- › Konut alanlarının sosyal, kültürel ve ticari birimlerle olan etkileşimi gözetilerek tasarlanması öngörülmüştür.

Bu bağlamda konut alanlarında yoğunluk kademelenmesine gidilerek farklı yoğunluk değerlerine sahip adalar belirlenmiştir. Kentle bütünleşme noktasında meri nazım imar planında tanımlanan yoğunluk değerleri devam ettirilmiş olup planlama sahasında kuzey bölümde yer alan ana aks üzerinde silüete olumlu katkı verebilecek noktada yoğunluk değeri kısmen arttırılmıştır. Yüksek katlı yapıların üretilmesinin maliyetli olduğu eğimli bölgelerde az katlı yapıların yapılmasına yönelik olarak düşük yoğunluklu konut alanları tanımlanmıştır. Bununla birlikte rapor kapsamında yapılan tespitler doğrultusunda kentin ortalama daire büyüklükleri, ortalama hane halkı değerleri, talep edilen daire tipolojileri ve sosyal konut politikasındaki yaklaşımlar çerçevesinde kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğünün 40 m² olarak alanı tanımlayacağı öngörülmüştür.

Konut olarak belirlenen yapı adalarında olası mekânsal dokuya ilişkin örnek çalışma hazırlanmıştır. Hazırlanan çalışmaya ait örnekler aşağıda yer almaktadır.



Harita 33: Konut Alanlarında Öngörülen Yapılaşma Dokusu

Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar

Mahalle olgusunun yakalanabilmesi adına yaşayanların ihtiyaç duyacağı gündelik alışveriş ve diğer hizmetlere yönelik olarak faaliyet gösterecek bakkal, manav, kırtasiye, fırın, berber, pastane, çiçekçi gibi ticari birimlerin konut alanları içerisinde çözümlenebilmesi adına plan notlarıyla emsal alanı içerisinde kalmak üzere hüküm tanımlanmıştır.

Bununla birlikte bölgenin ana ticari yükünü taşımak üzere ve merkez oluşturmak üzere meri planlarda Toplu İşyeri olarak tanımlanan yapı adaları seçilmiş olup fonksiyon tanımı T1 ve T2 rumuzlu Ticaret Alanları olarak yapılmıştır. Söz konusu karar, ulaşım akslarının kademelenmesine, arazi topografyasına ve erişilebilirlik açısından uygunluğuna bakılarak alınmıştır. Mahalle ve komşuluk birimlerinde yer verilecek söz konusu ticari yapılar ile çarşı olarak belirlenen ticaret alanlarında “mahalle” kimliğini yansıtacak şekilde tasarım yapılmasına özen gösterilecektir. Bununla birlikte meri planlara göre kent çeperinde yer seçimi yapılan Toplu İşyeri fonksiyonunun yeni gelişme alanı ile yerleşim içerisinde kalacağından hareketle küçük sanayi alanına da yakın olacak şekilde kent çeperinde yeni bir konumda bulunmasına karar verilerek yer seçimi yapılmıştır.

Meri imar planlarında tanımlanan küçük sanayi alanının varlığı ve yayılışı göz önüne alınarak, ulaşım ilişkileri de gözetilerek ilave alanlar tanımlanmıştır. Bölgenin sahip olacağı hareketlilik ve araç sahipliği göz önüne alındığında ana aks üzerinde araç bakımına ve akaryakıt teminine yönelik olarak arazi kullanım kararı tanımlanmıştır.

Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

Açık Alanlar ve Peyzaj Unsurları

Kentsel gelişmenin yaşanması ve sosyal amaçlı olarak konut üretiminin yanı sıra Ekolojik değerlerin de korunabilmesi planlama çalışmasının öncelikleri arasında yer almaktadır. Bu bakımdan kuru ve sulu dere yatakları dikkate alınarak, eğimin izin verdiği ölçüde konut ve donatı alanları arasında yaya ve bisikletli olarak erişime de hizmet verebilecek şekilde yeşil alanların kurgusu yapılmıştır.

Meri imar planlarında yer verilen yeşil alanlarla birlikte yeşil koridorlarda dikkate alınarak çok daha geniş alana yayılan yeşil sistem oluşturulmaya çalışılmıştır. Çınarlı Deresinin geçtiği güzergahta belirlenen yeşil alan içerisinde temel öğenin su olduğu bir yaklaşım ile peyzaja yönelik tasarım kararları getirilebileceği öngörülmektedir.

Çarşının bulunduğu lokasyonda belirlenen kent meydanının gerek toplanma gerekse de yaya geçişleri için bir güzergah olabilecek, çeşitli ulaşım modları arasında geçiş yapılmasında kullanıcılar açısından güvenli geçiş noktası özelliği sunabilecek olup aynı zamanda rekreatif amaçlı olarak da çevresindeki ticari aktivitelere destek sunabilecektir.

Açık ve yeşil alanların doğal iklimlenme sağlayacak şekilde konumlandırılması ile serinletici nitelikteki hava akımlarının yapı adaları arasında ve içlerine dahil olabilmesi adına mekansal formları oluşturulmuştur.

Olası afet durumlarında toplanma alanı olarak ve genel olarak sosyal etkileşim işlevi üstlenen meydan ve park gibi kamusal açık alanlar ile farklı kesimlerin karşılaşması ve sosyalleşmesine imkân vermek üzere kullanım örüntüsü kurgulanmıştır.

Planlama sahasının çevresinde bulunan teknik altyapı alanları ile arasında fiziki bir engel oluşturulması adına yeşil tampon olarak adlandırılabilir alanlar kurgulanmış olup bu yeşil tamponun, alt bölgeleri de tanımlayan yeşil alanlar ile süreklilik göstermesi amaçlanmıştır.

Bu bakımdan açık ve yeşil alan kurgusu; millet bahçesi, park alanı, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı gibi farklı kategorilerde oluşturulmuştur.

Alana hitap edecek parkların dışında bölgesel olarak da Balıkesir il sınırları bütününde gününbirlik rekreatif gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak hizmet verecek Millet Bahçesi, Rekreasyon Alanı gibi büyük kentsel yeşil alanlar önerilmiştir. Millet Bahçesinin içerisinde çeşitli kültürel ve sosyal aktivitelere de yönelik faaliyetlerin yer alabileceği düşünüldüğünde kent adına önemli birer kazanım olacağı değerlendirilmektedir. Bu bakımda alanda gününbirlik rekreasyon kullanımına yönelik piknik alanlarının, seyir teraslarının, açık hava sergi ve tiyatro amfilerinin, eğlence alanlarının, yürüyüş-bisiklet parkurlarının, açık-kapalı spor alanlarının, oyun alanlarının, atçılık-binicilik merkezlerinin, çay bahçelerinin, kır lokantaları gibi kullanım alanlarının geleneksel ve modern kent kimliğini yansıtacak şekilde yer alması öngörülmektedir.

Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim, sağlık, ibadet, kültürel ve sosyal alanların kurgusunda yaya olarak konfor ve güvenlik içerisinde erişilebilirliğin sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda arazi yapısı, yapay ve doğal eşikler gibi yönlendirici unsurlarla birlikte mevzuat kapsamında anaokulu, ilkokul, ortaokul, sağlık tesisleri, kültürel tesisler ve sosyal tesislere yönelik olarak tanımlanan yürüme mesafeleri dikkate alınarak mekansal kurgu oluşturulmuştur.

Sosyal altyapı alanlarındaki yapılaşmanın çevresiyle uyumlu olacak şekilde kat yükseklikleri belirlenmiş olup silüet bakımından kentsel uyumun yakalanması hedeflenmiştir.

Teknik Altyapı Alanları

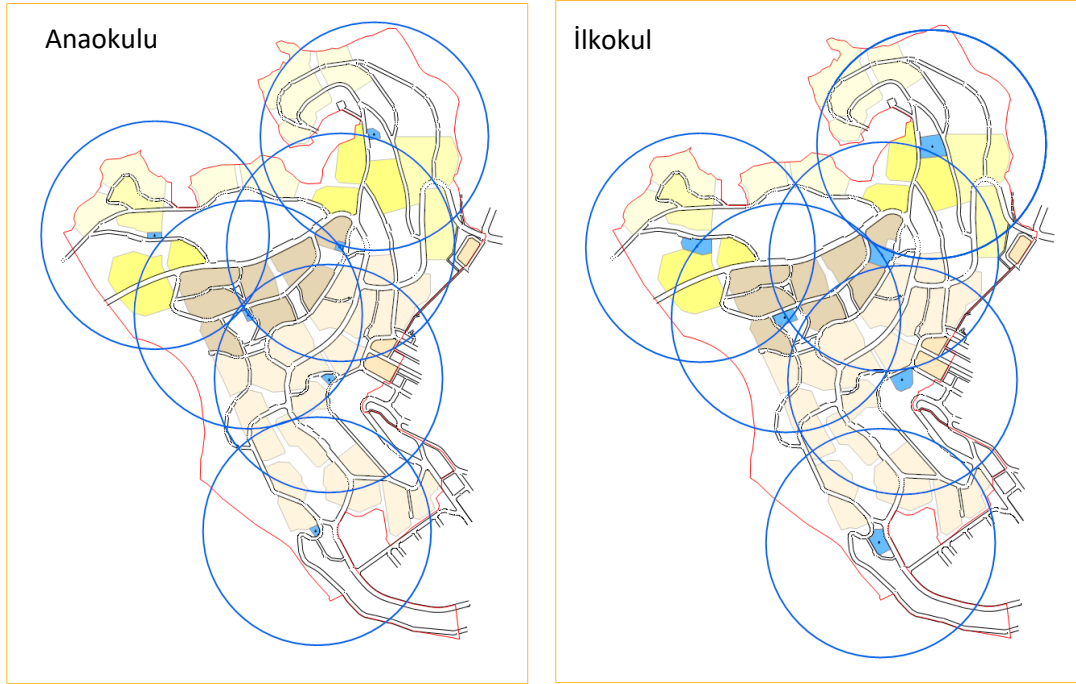
Teknik altyapı alanları bakımından belirlenen alanların elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislere yönelik olarak faaliyetlerin gösterileceği öngörülmektedir.

Alan Adı	Durum (m ²)
KONUT 50 k/h 0.20	206,497.60
KONUT 100 k/h 0.40	122,638.10
KONUT 150 k/h 0.60	147,441.40
KONUT 200 k/h 0.80	402,816.31
KONUT 225 k/h 0.80	23,646.47
KONUT 250 k/h 1.00	166,053.09
TİCARET 1	39,747.13
TİCARET 2	11,559.07
TOPLU İŞ YERİ	12,709.19
TOPTAN TİCARET	20,308.13
AKARYAKIT BAKIM	4,599.91
MİLLET BAHÇESİ	159,783.92
PARK	184,758.13
ÇOCUK BAHÇESİ	8,723.23
REKREASYON	45,177.56
MEYDAN	8,942.33
SPOR KAPALI	8,981.79
AGAÇLANDIRILACAK	230,242.19
MEZARLIK	26,493.10
DİNİ TESİS	16,060.95
SAĞLIK	16,811.74
SAĞLIK ÖZEL	8,768.65
ANAOKUL	8,385.26
ANAOKUL ÖZEL	2,243.33
ILKOKUL	34,571.54
ORTAOKUL	33,566.71
LİSE	10,360.56
MESLEK LİSESİ	15,384.54
EĞİTİM ÖZEL	10,199.88
SOSYAL TESİS	7,395.07
YURT	4,235.13
YURT ÖZEL	4,896.69
KÜLTÜR	6,335.26
PAZAR ALANI	2,810.54
BHA	26,533.23
TAY	82,590.80
HAVAI HAT İSTASYON	3,024.39
OTOPARK GENEL	7,035.08
AKTARMA ALANI	4,839.79
SU YÜZEYİ - KANAL	961.92
YOL	508,856.30
TOPLAM	2,440,488.41

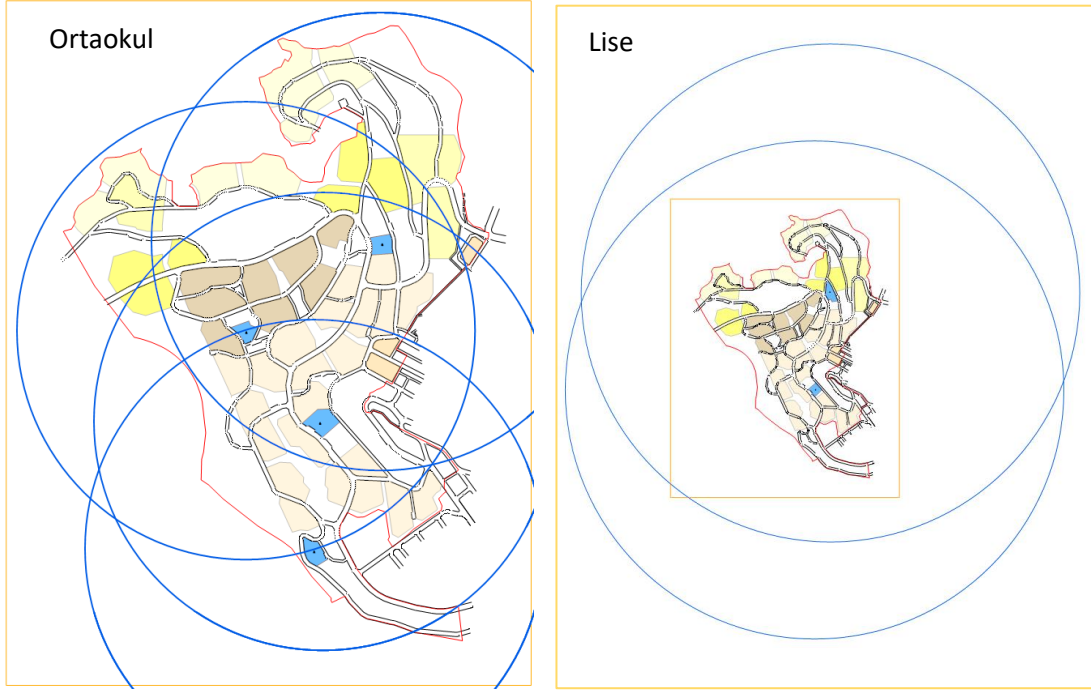
Tablo 23: Alansal Dağılım

NÜFUS		16,678				
FONKSİYON		STANDART		PLANLANAN		
		KİŞİ BAŞI M ²	EN AZ ALAN TOPLAMI M ²	PLAN M ²	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN
EĞİTİM	ANAOKUL	0.60	10,006.89	8,385.26	10,628.59	6.88
	ÖZEL ANAOKULU			2,243.33		
	İLKOKUL	2.00	33,356.29	34,571.54	34,571.54	
	ORTAOKUL	2.00	33,356.29	33,566.71	33,566.71	
	LİSE	2.00	33,356.29	10,360.56	25,745.10	
	MESLEK LİSESİ			15,384.54		
ÖZEL EĞİTİM	0.00	0.00	10,199.88	10,199.88		
TOPLAM		6.60	110,075.75		114,711.82	
YEŞİL	MİLLET BAHCESİ	10.00	166,781.43	159,783.92	646,609.15	38.77
	PARK			184,758.13		
	ÇOCUK BAHCESİ			8,723.23		
	REKREASYON			45,177.56		
	MEYDAN			8,942.33		
	SPOR KAPALI			8,981.79		
	AGACLANDIRILACAK			230,242.19		
DİNİ TESİS	CAMI	0.75	12,508.61	16,060.95	16,060.95	0.96
SAĞLIK	SAGLIK	1.50	25,017.22	16,811.74	25,580.39	1.53
	SAGLIK ÖZEL			8,768.65		
SOSYAL + KÜLTÜREL	SOSYAL TESİS	1.25	20,847.68	7,395.07	22,862.15	1.37
	YURT ÖZEL			4,896.69		
	YURT			4,235.13		
	KÜLTÜR			6,335.26		
TEKNİK ALTYAPI	TAY	1.50	25,017.22	82,590.80	90,454.98	5.42
	AKTARMA ALANI			4,839.79		
	HAVAI HAT İSTASYN			3,024.39		

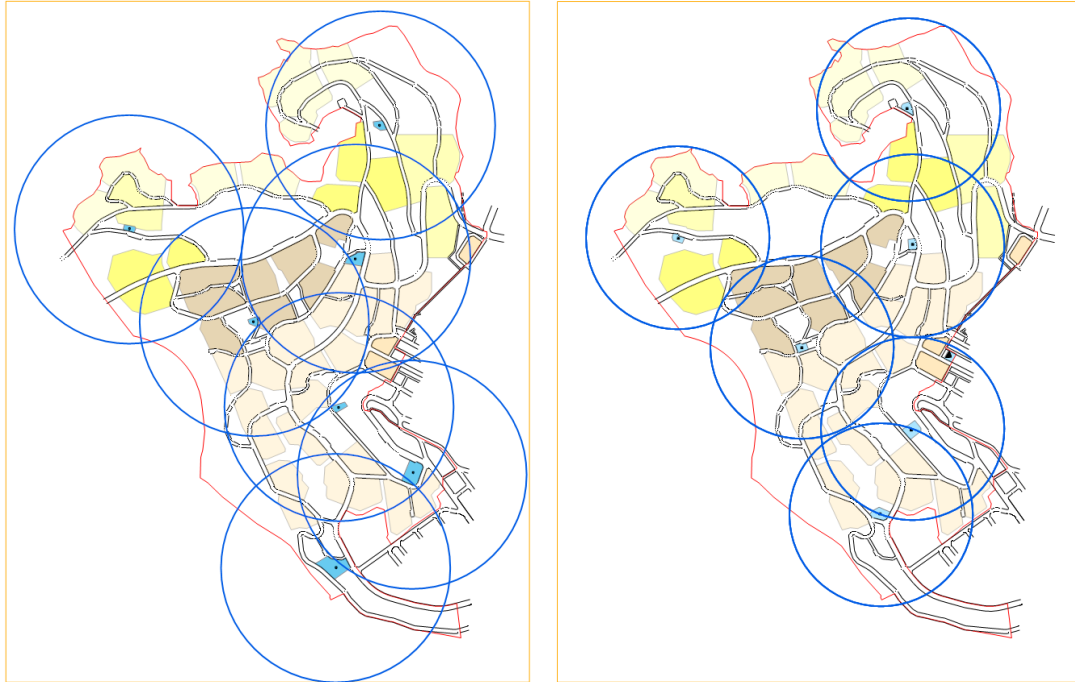
Tablo 24: Donatı Alanları Hesabı



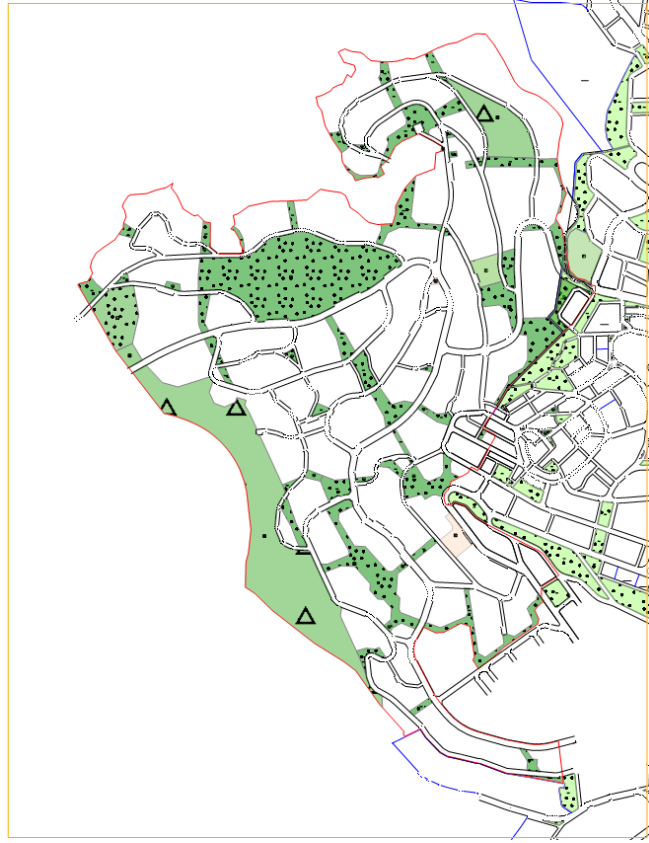
Harita 34: Erişim Mesafeleri – Anaokulu (500 m) / İlkokul (500 m)



Harita 35: Erişim Mesafeleri – Ortaokul (1000 m) / Lise (2500 m)



Harita 36: Erişim Mesafeleri – Sağlık (500 m) / Cami (400 m)



Harita 37: Yeşil Alan Kurgusu

Ulaşım İlişkin Kararlar

Erişim taleplerinin en az maliyet ve süreyle çözümlenebilmesine yönelik yol akslarının kurgulanmasına özen gösterilmiş olup yakın çevrede bulunan onaylı planlarda tanımlanan yol akslarının da devamlılığını sağlayacak ancak kendi içindeki ulaşım kademelenmesini de kurabilecek şekilde yol ağları tasarlanmıştır.

Bununla birlikte sürdürülebilir çevre ve ulaşım açısından yaya ve bisikletli yolculuk taleplerinin de karşılanabilmesi adına yeşil akslar ile bisiklet yolları tanımlanmıştır.

Ulaşım kademelenmesini oluşturan taşıt, yaya ve bisiklet yolları şu şekildedir:

- Semt Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde): Planlama alanını, kentin diğer bölgelerine (kent merkezi, iskân alanları, sanayi vb.) bağlayan yollardır. İmar planında tanımlanan 20 m genişliğindeki taşıt yolları bu kapsamda yer almaktadır.
- Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol): Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak semt dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır. İmar planındaki 15 m genişliğindeki taşıt yolları bu gruba girmektedir.
- Erişim Yolları (Sokak): Ulaşım ağının en uç noktalarını oluştururlar. Uygulama imar planında, 12 m ve 10 m genişliğindeki sokaklar bu grubu oluşturmaktadır.
- Yaya Yolları: Taşıt yollarından bağımsız düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içindeki donatı alanlarına (ilkokul, ticaret, park vs.) erişimi sağlayan yollardır.
- Bisiklet Yolları: Taşıt ve yaya yollarından farklı kaplamaya sahip olan bisiklet ulaşımı için ayrılmış yollardır. Kentlerdeki bisiklet yolu uygulamalarına bakıldığında; Karma

Kullanımlı, Bisiklet Şeritli ve Bağımsız Bisiklet Yolları şeklinde 3 temel uygulama yöntemi bulunmaktadır. Planlama alanında, Bisiklet şeritli yol ve Bağımsız Bisiklet Yolları kurgulanacak şekilde kararlar geliştirilmiştir.

Ana ulaşım omurgasını oluşturmak üzere planlama sahasında güney tarafından gelen meri planlarda da yer verilen 20 metre en kesitli araç yolu devam ettirilerek, kuzey tarafına yönlendirilmiş olup meri planlarda yer alan spor alanının yanı ve çarşı kısmı olmak üzere kentle iki farklı noktadan bağlantı kuracak şekilde kurgulanmıştır. Bu bağlantı noktası aynı zamanda kentin batısında yer alan çevre yoluna da bağlantı yapılabilecek şekilde ilerleyen süreç zarfında ihtiyaç duyulması durumunda da alternatif bir güzergah olarak da kullanılabilir. Dikkat edilmesi gereken husus bu bağlantının olası acil durumlarda yararlanılabilecek alternatif yol olduğu, bu nedenle araçların kent içi hızın üzerindeki hızlarda seyretmemesi için gereken hususların yerine getirilmesi beklenmektedir.

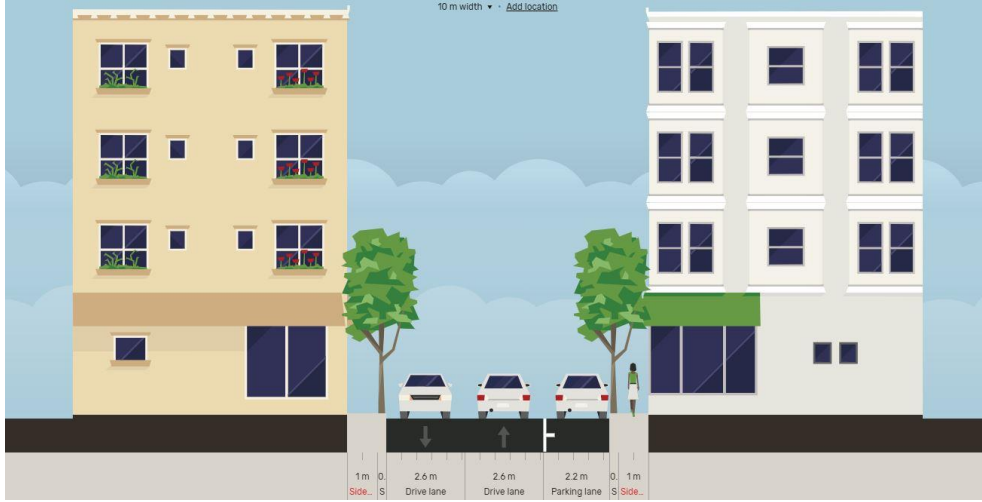
Planlama alanının güney bölümünün sahip olduğu %0-10 aralığındaki eğim değerleri yaya ve bisiklet ağının kurgulanması için olumlu olmakla birlikte planlama bölgesinin orta ve kuzey noktalarında ise söz konusu eğimin daha yukarıya çıkması nedeniyle söz konusu avantajlı yapının kaybolduğu görülmektedir. Bu aşamada da bisiklet yollarının, araç yolunu takip edecek şekilde kurgulanmasının sağlıklı olacağına kanaat getirilerek kararlar oluşturulmuştur.



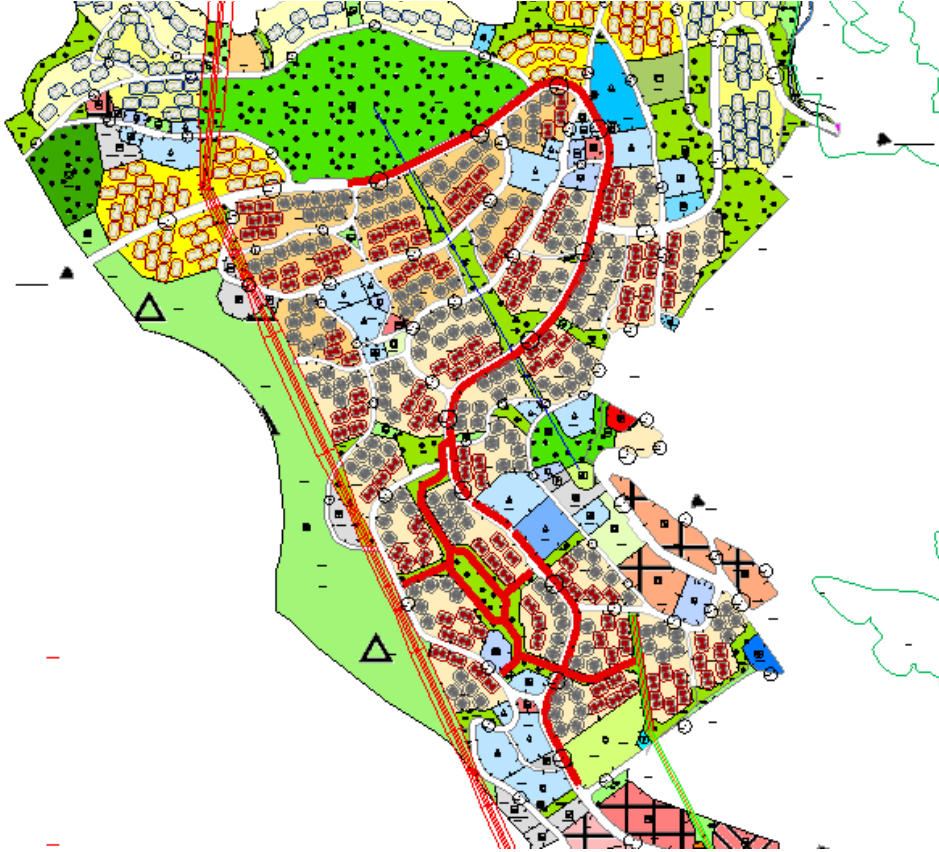
Görsel 1: 20 m En Kesitli Yol Örneği



Görsel 2: 15 m En Kesitli Yol Örneği



Görsel 3: 10 m En Kesitli Yol Örneği



Harita 38: Bisiklet Yolları

Yaya ve bisiklet yollarının oluşturulmasında, arazi eğiminin mümkün mertebe izin verdiği ölçüde kamusal alanlar ile konut alanlarının sürekliliğini sağlayacak şekilde ağ yapısının oluşmasına çalışılmıştır. Bununla birlikte eğim değerinin yürüyüş ve bisiklet kullanımını zorladığı noktalarda yol mesafeleri kısa tutulmaya çalışılmıştır.

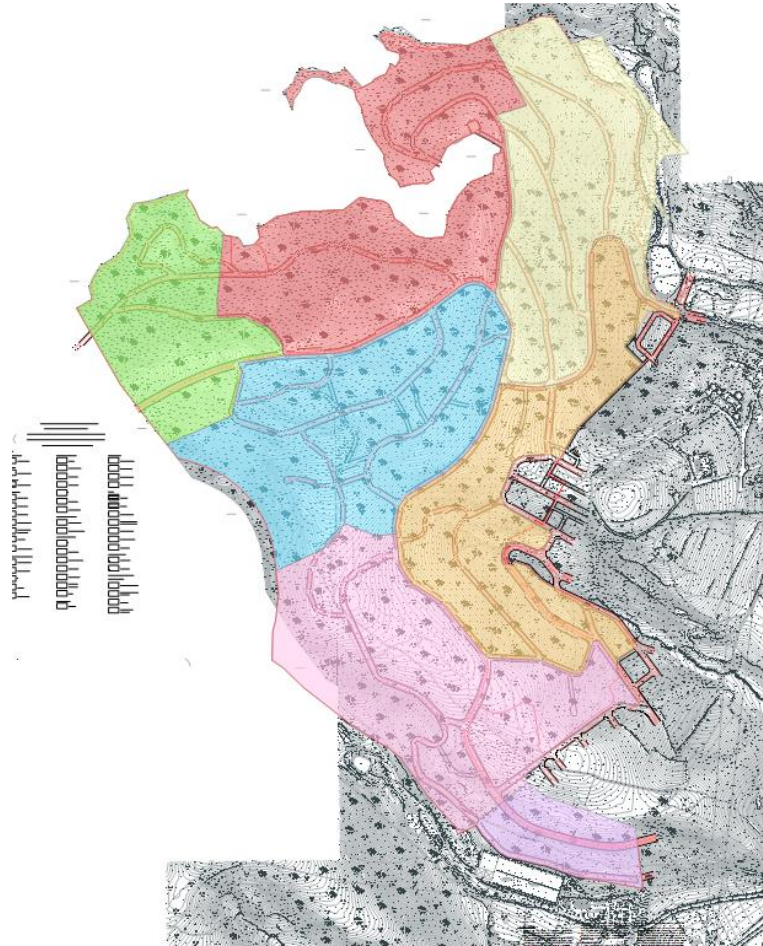
Gerek ulaşım sistemine destek olmak üzere gerekse de kentsel kimlik oluşturmak adına planlama sahası içerisinde teleferik güzergahı tanımlanmış olup kent meydanından Millet Bahçesine erişim imkanı sunmaktadır.

Etaplama ve Uygulama Süreci

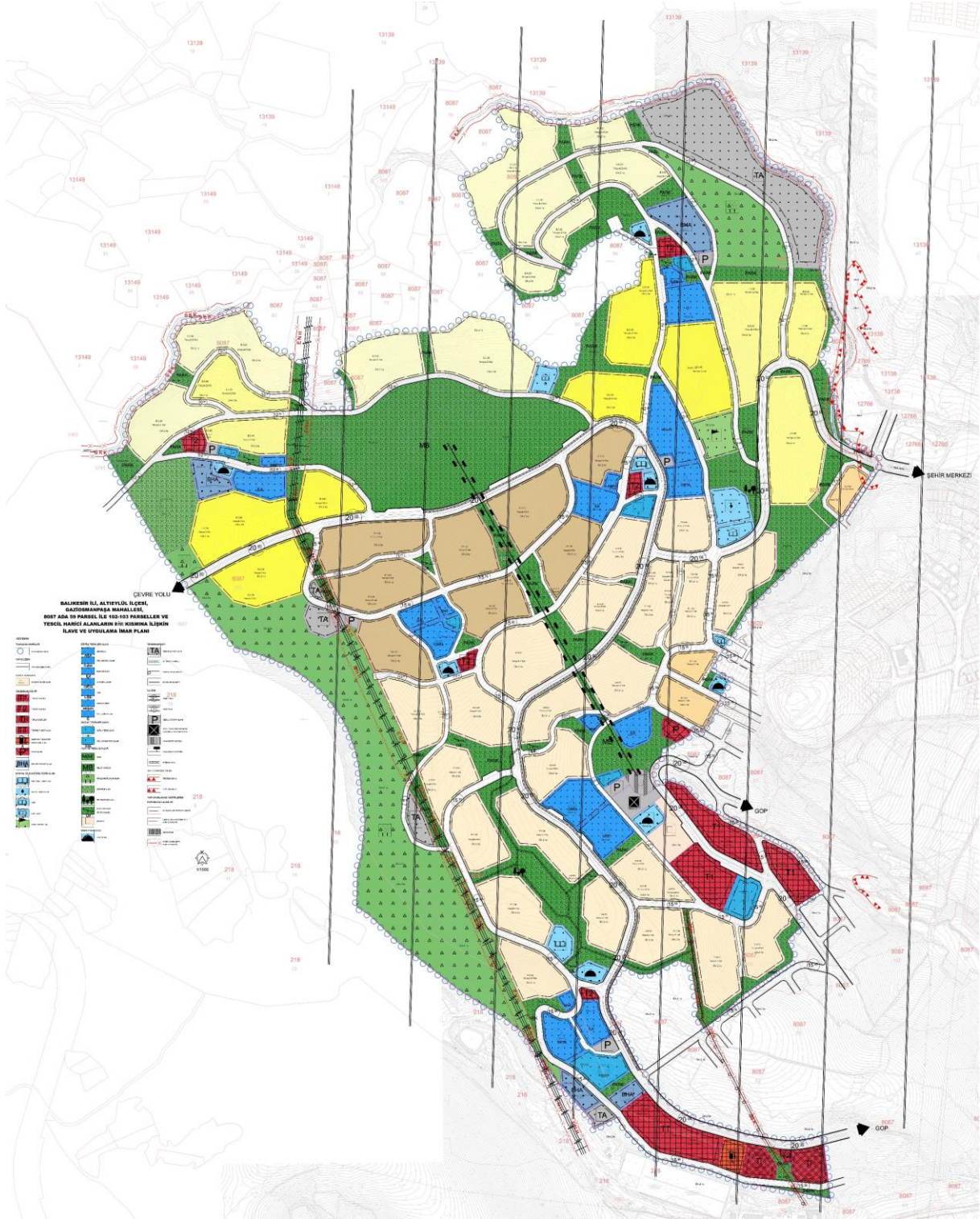
Planlama alanının büyüklüğü, hâlihazırda boş durumda ve bu kapsamda öngörülen fonksiyonlar ile alanda yaşaması planlanan nüfusun büyüklüğü ile çeşitli ekonomik faaliyetlerin alanda olacak olması bakımından uygulama maliyetlerinin yüksek olacağı öngörülmektedir. Bu bakımdan alanda sistematik bir yapı içerisinde sıraya konularak yapılması sağlıklı bir kentsel gelişim sürecinin oluşmasına etki edecektir.

Bu bakımdan belirlenen alanların etaplar halinde yapılaşmaya konu edilmesi beklenmekle birlikte üst ve altyapı yatırımları da dikkate alınarak farklı etaplarda uygulama yapılabilir.

Söz konusu etaplı gelişim kararı ile proje alanı içerisinde kentsel gelişimin ve kamu yatırımlarının belirli bir program çerçevesinde yürütülmesi hedeflenmekte olup etaplı gelişim kararıyla bir bölgenin ihtiyaç duyduğu tüm ticari, sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanabilmesi adına her bir etapta belli bir oranda uygulama gerçekleşmeden, yeni alanlarda uygulamaya başlanmaması öngörülmekle birlikte bölgeler arasında öncelik belirleme ve yeni bölgeye geçme konusunda günün şartlarına uygun olarak yetkili idare tarafından hareket edilebilir.



Harita 39: Öngörülen Etaplama Modeli



Harita 40: Plan Şeması