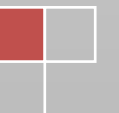


**BALIKESİR İLİ AYVALIK İLÇESİ  
NAMIK KEMAL MAHALLESİ  
ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ  
(SAHİL GÜVENLİK) AMAÇLI**

**1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
HARİTALAR.....	3
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	5
3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI.....	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR.....	8
6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ.....	8
7. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
8. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	10
9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	11
10. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	12
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI.....	13
12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	13
13. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI.....	13

## HARİTALAR

Harita-1	Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....	4
Harita-2	Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri.....	4
Harita-3	Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	5
Harita-4	Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	6
Harita-5	Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita-6	Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita-7	İl ve İlçe Sınırları.....	8
Harita-8	Planlama Alanı Çevresindeki KıyıTesisleri.....	9
Harita-9	Korunan Alan Sınırları.....	10
Harita-10	Mülkiyet Bilgisi.....	10
Harita-11	Planlama Alanının Çevre Düzeni Planında Yeri.....	11
Harita-12	1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı.....	12
Harita-13	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.....	14

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı Ege Bölgesinde, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Namık Kemal Mahallesi (Alibey Adası), J17-a-19-a paftasında, 912 ada 47 parsel nolu taşınmaz içinde yer almaktadır. Kuzeybatı Anadolu'da yer alan Balıkesir İli; kuzeydoğuda Bursa, güneydoğuda Kütahya ve Manisa, güneybatıda İzmir, batıda Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur. İl topraklarının büyük bölümü Marmara Bölgesi'nde, bir bölümü ise Ege Bölgesi'nde yer almaktadır.



Harita-1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri

Ayvalık İlçesi Kuzey Ege sahil şeridinde, Edremit Körfezi'nin güney kıyısında yer almaktadır. Ayvalık, aynı adı taşıyan Ayvalık Körfezi kenarında kurulmuştur. Kuzeyinde Edremit Körfezi ve Gömeç, doğusunda İzmir ilinin Bergama, güneyinde ise Dikili ilçeleriyle çevrilidir. Planlama alanının yer aldığı Alibey Adası, Ayvalık Koyu'ndaki Ayvalık Adaları olarak adlandırılan irili ufaklı 22 adadan en büyük ve yerleşime açık tek adadır. Alibey Adası, Ayvalık'ı denize karşı kapayan bir konumda olup Ayvalık'la bağlantısı bir köprü ile sağlanmaktadır.



Harita-2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri





Harita 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

## 2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Ayvalık ilçesinde dağlar denize dik uzandığından kıyıların temel özelliği pek çok adanın yer aldığı girintili-çukuntulu, alçak falezli olmasıdır. Ayvalık kıyılarının ilk bakışta dikkati çeken en önemli özelliği pek çok ada, koy, körfez ve yarımada ev sahipliği yapan olağanüstü güzellikteki morfolojisidir.

Ayvalık ilçesine bağlı irili ufaklı 22 kadar ada vardır. Bu adaların en büyüğü planlama alanının yer aldığı Alibey Adası olup 1964 yılında bir köprü ile Lale Adası'na oradan da ilçe merkezine bağlanmıştır. Madra volkanik kütesinden basık bir Neojen eşikliğiyle ayrılan Ayvalık volkanik kütesi denize doğru ilerlemekte ve en fazla yüksekliği Alibey Adası'nda (Alibey Tepe 190 m.) kazanmaktadır. Alibey Adası'nda da Ayvalık'ın diğer kesimlerinde olduğu gibi yüksekliği 200 metreyi aşmayan tepeler bulunmaktadır. Alibey Adası dışındaki diğer Ayvalık adalarında yerleşim söz konusu değildir.

Ayvalık'ta Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Ege Bölgesinde yer alması nedeniyle kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kuraktır.

## 3. PLANLAMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Ayvalık İlçe ekonomisi büyük ölçüde zeytin ve turizme bağlıdır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilmektedir. Turizm, ilçe ekonomisinde büyük öneme sahiptir. Turizm alanında büyük bir potansiyele sahip olan ilçede başta Şeytan Sofrası olmak üzere çeşitli doğal güzellikler olmakla birlikte, özellikle eski Rum evleri ve yapılarına dayanan kültür turizmi de gelişmiştir. Özellikle Alibey Adası'nda ise deniz turizmi gelişmiştir.

Ayvalık'da nüfus daha çok kentsel sit alanında ve şehrin kuzeyinde yeni gelişim göstermiş olan mahallelerde yoğunlaşmaktadır. Ayvalık'ın nüfus özelliklerine bakıldığında tarım ve turizm amaçlı nüfus hareketleri önemlidir. Ada nüfusunun büyük bir kısmı Girit ve Midilli adalarından 1924 nüfus

mübadelesi zamanında göçmüş Türkler'den oluşmaktadır. Ayvalık nüfusu 2018 yılına göre 71.063 kişi, Namık Kemal Mahallesi nüfusu ise 1.301 kişidir. Yaz aylarında nüfus gelen turistlerle birlikte oldukça artmaktadır.

#### 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Ayvalık karayolu ile Balıkesir'e 135, İzmir'e 155, Bursa'ya 277, Çanakkale'ye 167, Ankara'ya 657, Alibey Adasına 8 kilometre mesafededir. Yunanistan'dan gelen turistler ilçeye feribot ve deniz otobüsü ile yaklaşık iki saatte ulaşmaktadır. Yurtiçinden Ayvalık'a ulaşım ise genellikle karayolu ile sağlanmaktadır.

Ayvalık'ta ulaşım güzergahı ve buna bağlı ağlar sahil aksı boyunca uzanmakta ve merkezde yoğunlaşmaktadır. Merkezden Alibey Adası ve beraberinde Mithatpaşa ve Namık Kemal mahallelerine de devam etmektedir. Ayvalık merkezden köylere ulaşım, büyükşehir belediyesine ait araçlarla yapılmaktadır. Ayvalık içerisinde ulaşım; toplu taşıma hatları, dolmuşlar, taksiler, özel araç ve motorlarla yapılabilmektedir.

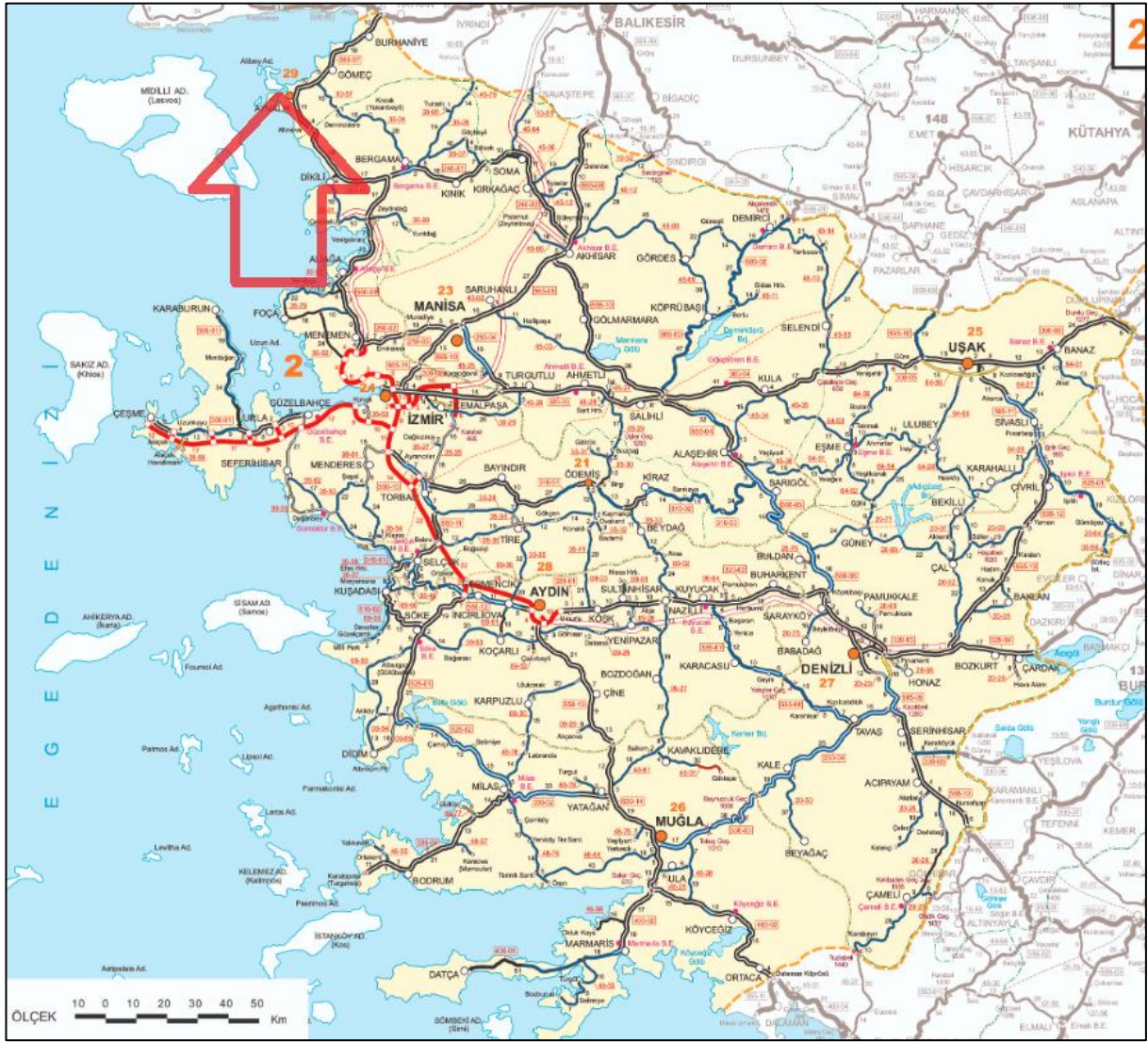
Planlama alanına ulaşım, Lale Adası üzerinden Alibey Adasını Ayvalık'a bağlayan, batı - doğu aksında bulunan 15 Eylül Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



Harita-4: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, NAMIK KEMAL MAHALLESİ ÖZEL GÜVELİK BÖLGESİ (SAHİL GÜVENLİK) AMAÇLI  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita-5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

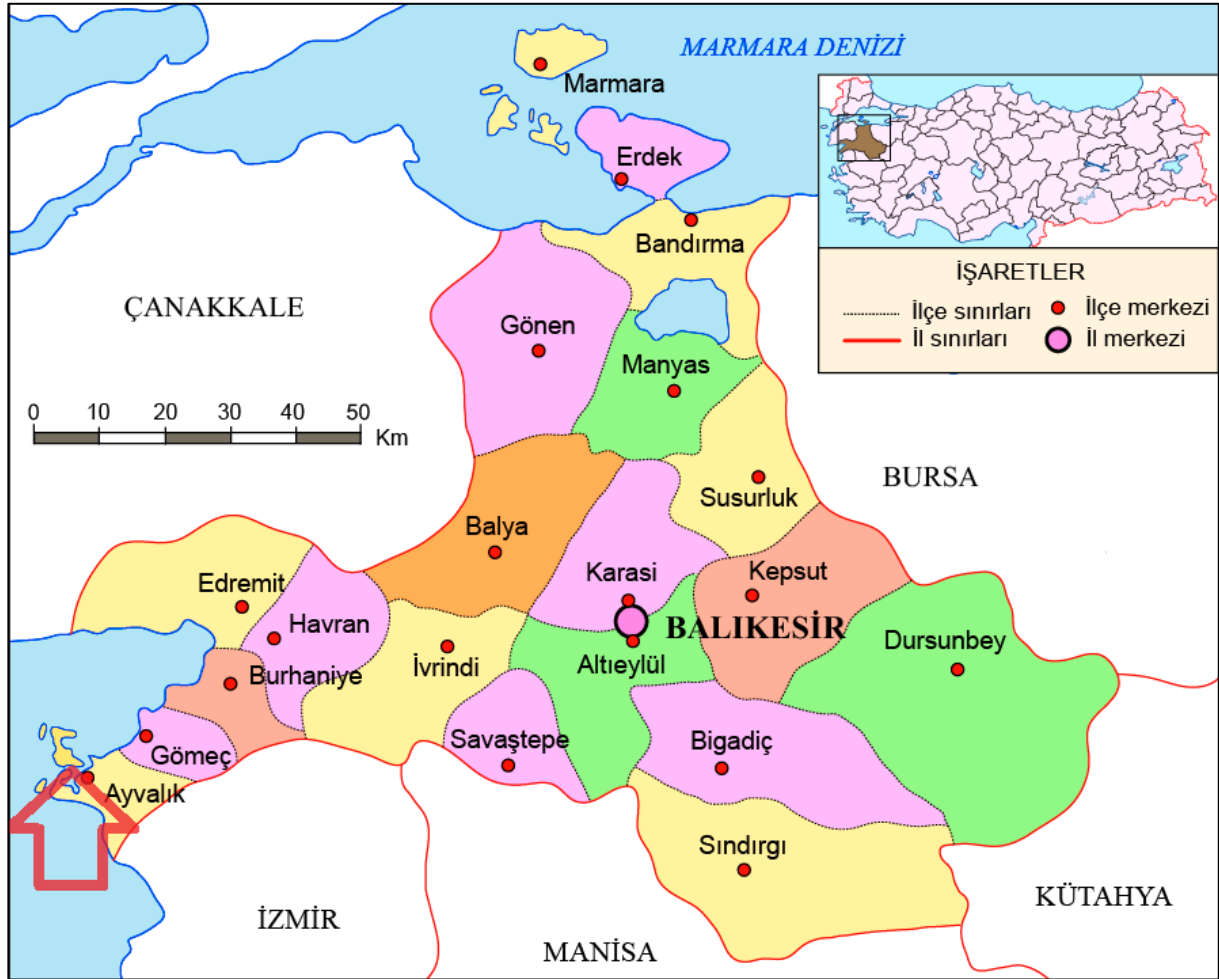


Harita-6: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

## 5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

6360 Sayılı Kanunla yapılan düzenlemeler sonrasında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi 20 ilçeden oluşmuştur. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin ilçeleri; Altıeylül, Karesi, Savaştepe, Sındırgı, Bigadiç, Dursunbey, Kepsut, Susurluk, Bandırma, Erdek, Manyas, Balya, İvrindi, Havran, Edremit, Burhaniye, Gömeç ile Ayvalık, Marmara ve Gönen'dir.

1952 yılına kadar belediye teşkilatının bulunduğu Alibey Adası, Eylül 1952 yılında yapılan oylama sonucunda iki mahalle olarak Ayvalık'a bağlanmıştır. Günümüzde Alibey Adası üzerinde Ayvalık'ın Mithatpaşa ve planlama alanının yer aldığı Namık Kemal mahalleleri yer almaktadır.



## 6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanı Alibey Adası Balıkçı Barınağı alanı içinde yer almaktadır. Ayvalık Su Ürünleri Kooperatifi tarafından işletilen balıkçı barınağında, balıkçı teknelerinin yanında turistik amaçlı özel yatlar da bağlanmaktadır. 1975 yılında yapımına başlanan Balıkçı Barınağı 1984 yılında bitirilmiştir. 396 m. ana dalgakıran boyu olan barınağın 140 adet balıkçı teknesi kapasitesi bulunmaktadır.

Planlama alanının yaklaşık 3.5 km güney batısında Ayvalık Yat Limanı bulunmaktadır. Yat Limanı denizde 200, karada 70 yat bağlama kapasitesine sahiptir.



Planlama alanının 4 km. doğusunda yer alan Yat Çekek Yeri, 1985 yılından beri hizmet vermekte olup bağlama kapasitesi 140'dır.

Yat Çekek Yerinin hemen güneyinde ise Ayvalık Belediyesi tarafından işletilen Ayvalık Limanı bulunmaktadır. Liman'dan Ayvalık-Midilli feribot seferleri yapılmaktadır.



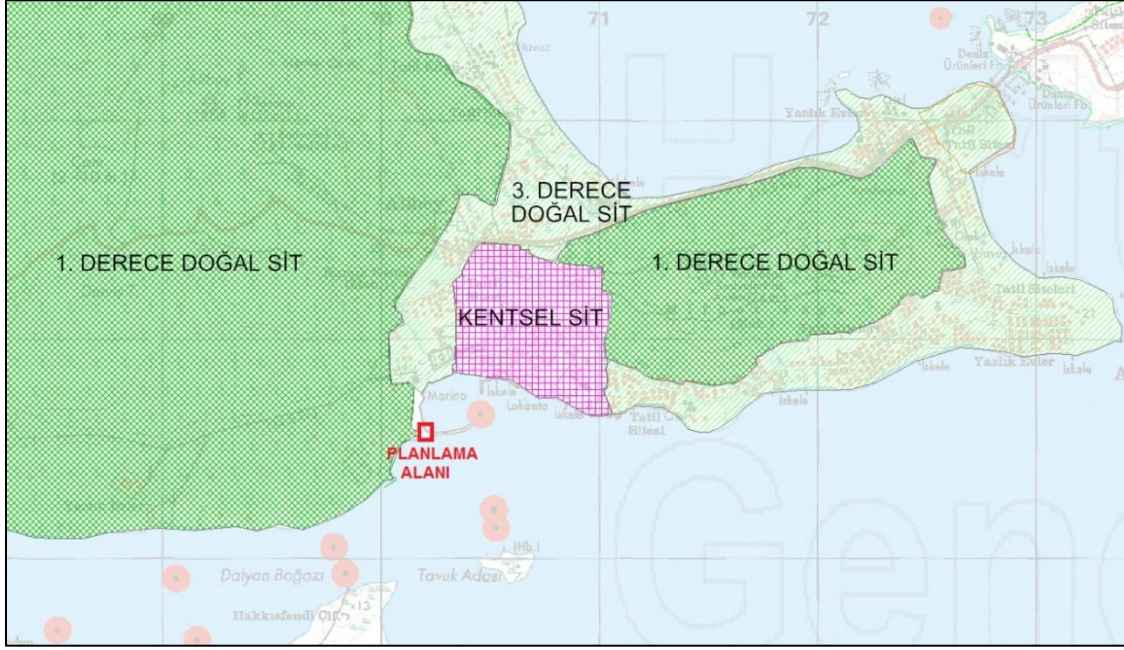
Harita-8: Planlama Alanı Çevresindeki Kıyı Tesisleri

## 7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı 3621 sayılı Kıyı Kanununa tabi alanlar içerisinde kalmaktadır. Planlama alanında 3621 sayılı Kıyı Kanunu dışında (Milli park alanı, özel çevre koruma bölgesi vb.) özel kanunlara tabi alanlar bulunmamaktadır.

Ayvalık ilçesindeki sit irdelemesi ilk olarak GEEAYK'nun 09.06.1978 tarih, A-1205 sayılı kararıyla gerçekleşmiş olup, halen yürürlükteki sit sınırları Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.10.1989 tarih, 795 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlamaya konu olan taşınmazların bulunduğu Namık Kemal Mahallesinde kentsel ve doğal olmak üzere iki sit statüsü bulunmaktadır.

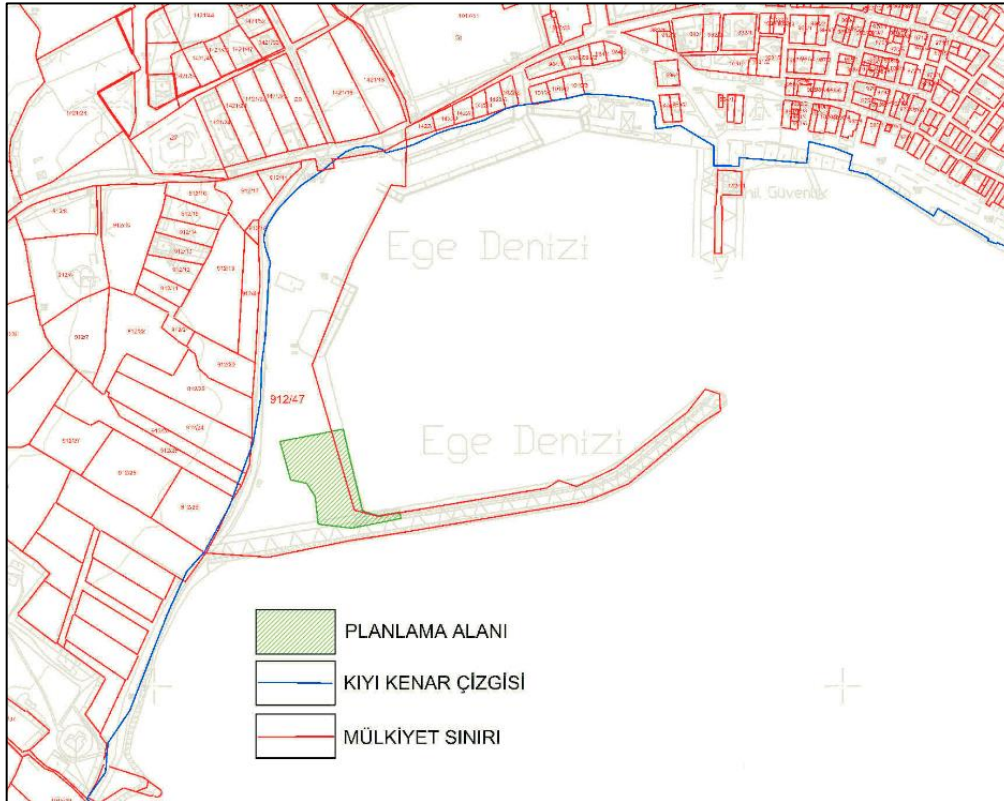
Planlama alanı sit sınırları dışında kalmaktadır.



Harita-9: Korunan Alan Sınırları

## 8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Namık Kemal Mahallesi sınırları içerisinde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarda kalmaktadır. Planlama alanının büyük bölümü (2.400,00 m<sup>2</sup>) "Balıkçı Barınağı ve Yat Limanı" niteliğinde ve 23.720,92 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 912 ada 47 parsel nolu taşınmaz içinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)'nün 15.02.2019 tarih ve E.27594 sayılı yazısı ile İçişleri Bakanlığı (Sahil Güvenlik Komutanlığı)'na tahsis edilmiştir.



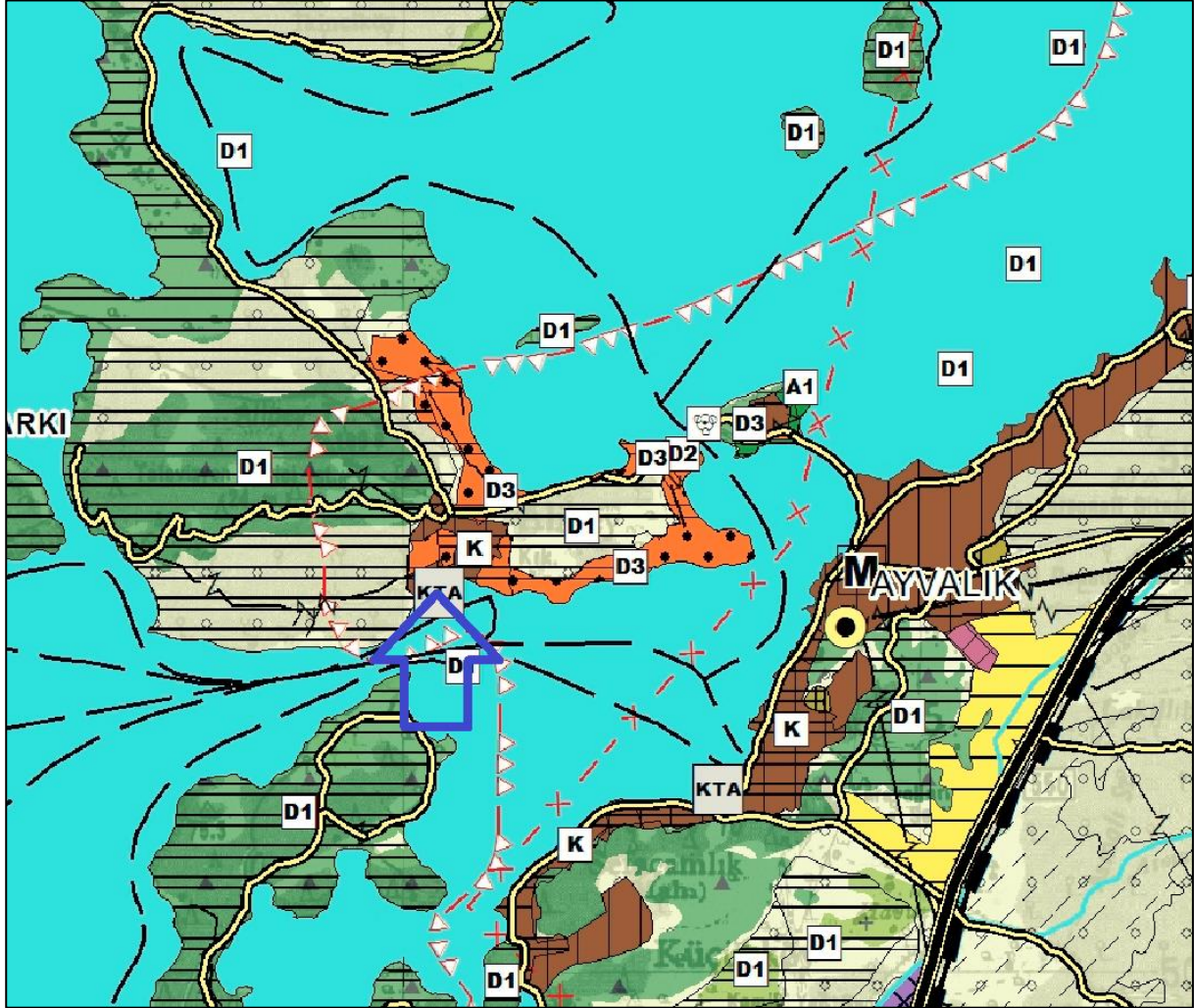
Harita-10: Mülkiyet Bilgisi



## 9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 20/08/2014 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı J17 paftasına kalmakta olup, bu alanda "KTA (Kıyı Tesisleri Alanı)" kullanımı getirilmiştir. Planlama alanının geri sahasında ise Kentsel Meskun Alan ve Turizm Bölgesi kullanımları mevcuttur.



Harita-11: Planlama Alanının Çevre Düzeni Planında Yeri

Plan Hükümleri'nin Kıyı Yapılarına ilişkin hükümleri aşağıda sıralanmıştır.

**4.14. KIYI TESİSLERİ ALANLARI:** 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA YAPIMINA İZİN VERİLEN LİMAN/LİMAN GERİSİ ALAN, YOLCU İSKELESİ, BALIKÇI BARINAĞI, ÇEKEK YERİ VE YAT LİMANI İLE BUNLARA BAĞLI YAN TESİSLERİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ BÜYÜK ÖLÇEKLİ KIYI YAPILARINA AİT ALANLARDIR.

**8.32. KIYI TESİSLERİ ALANLARI, TERSANE ALANLARI VE TEKNE-YAT İMALAT ALANLARI**

**8.32.1 BU ALANLARLA İLGİLİ ÇALIŞMALAR** 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6237 SAYILI "LİMANLAR İNŞAATI HAKKINDA KANUN" VE 5775 SAYILI "LİMANLARIN İNŞAAT, TEVSİİ, İSLAH VE TECHİZİNE DAİR KANUN", 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE "YAT TURİZMİ YÖNETMELİĞİ", 1380 SAYILI "SU ÜRÜNLERİ KANUNU" İLE İLİŞKİLİ "BALIKÇI BARINAKLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YÜRÜTÜLECEKTİR.



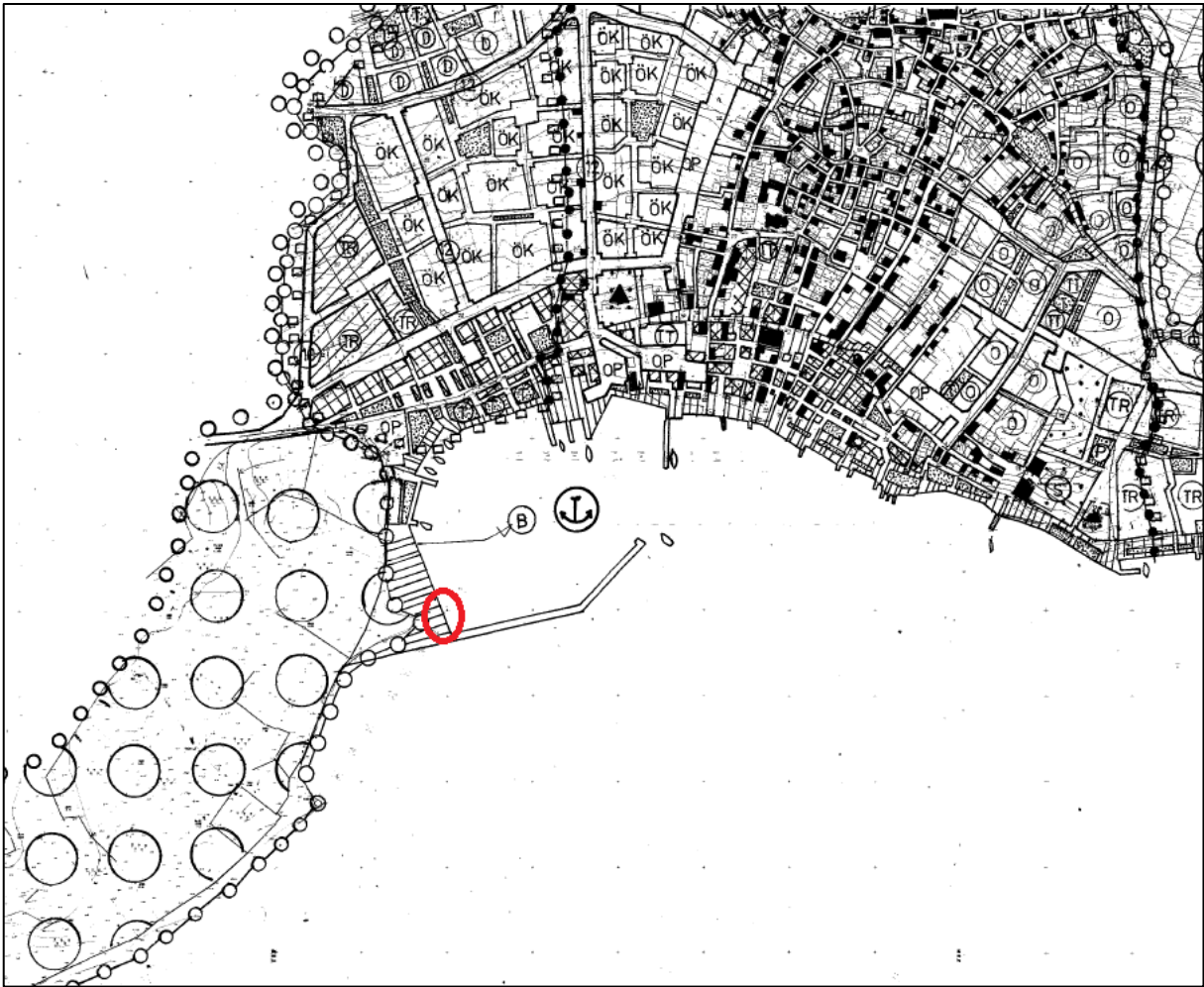
**8.32.2** BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI; 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

**8.32.3** BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA, VARSA BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANI PLANI STRATEJİLERİNDEN FAYDALANILABİLİR.

**8.32.4** BU PLANDA TANIMLANAN KIYI İLE BAĞLANTILI SANAYİ ALANLARI VE ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMA ALANLARINDA YAPILAN FAALİYET İLE ENTEGRE KIYI YAPILARININ İHTİYACI OLAN VE 3621 SAYILI KIYI KANUNU KAPSAMINDA TANIMLANAN ALANSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI, 3621 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA SONUÇLANDIRILABİLİR.

## 10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Ayvalık ve Alibey Adasındaki 3. Derece Doğal Sit Alanları için hazırlanan imar planları Ayvalık Belediye Meclisinin 05.04.1990 tarih ve 039 sayılı meclis kararıyla kabul edilmiş, akabinde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1990 tarih ve 1075 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Söz konusu planda 3621 sayılı Kanunu'na göre bir onama yapılmamıştır. Bu plana göre planlama alanı batısında doğal sit alanı, kuzeyinde ise konut ve ticaret alanı kullanımları yer almaktadır.



Harita-12: 1/5.000 Ölçekli Mer'î Nazım İmar Planı

## 11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanında daha önce 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca onaylanan bir imar planı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Ayvalık Belediye Meclisinin 05.04.1990 tarih ve 039 sayılı Meclis kararıyla kabul edilen ve Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1990 tarih ve 1075 sayılı kararıyla uygun bulunan Ayvalık ve Alibey Adasındaki 3. Derece Doğal Sit Alanları için hazırlanan imar planı kapsamında sit alanları dışında ve kıyı alanlarında da plan kararları üretilmiş ve planlama alanının bulunduğu bölge Balıkçı Barınağı olarak gösterilmiştir. Bu plan verileri plan paftasına bilgi amaçlı olarak işlenmiştir.

## 12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı 1 adet 1/5.000 ölçekli halihazır harita (**J17-a-19-a**) sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu 1/5.000 ölçekli halihazır harita paftası İller Bankası tarafından ITRF 96 Koordinat sistemine göre 30.09.2013 tarihinde onaylanmıştır.

## 13. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Karada emniyet ve jandarma birimlerince yapılan tüm kolluk faaliyetlerinin deniz alanlarındaki sorumlusu olan Sahil Güvenlik Komutanlığı, kara ile denizin birleşim noktasından itibaren tüm deniz alanları ve bu alanlar içerisinde bulunan liman tesisleri ve bunlara hizmet veren diğer tesisler, marina, balıkçı barınağı, çekek yeri, dalyan, iskele, rıhtım ve benzeri kıyı tesisleri ile demir yerleri dahil olmak üzere ülkemizin bütün sahillerinde deniz emniyeti ve deniz güvenliğine ilişkin görev icra etmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 15.02.2019 tarih ve E.27594 sayılı yazısı ile, Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Namık Kemal Mahallesinde bulunan ve denizden doldurulmak suretiyle oluşan mülkiyeti Hazine'ye ait 912 ada 47 parsel nolu taşınmazın 2400 m<sup>2</sup>'lik kısmı "Sahil Güvenlik Karakol Hizmet Binası" yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı'na (Sahil Güvenlik Komutanlığı) tahsis edilmiştir. Bu çerçevede, Sahil Güvenlik Komutanlığı'nın konuşlanma ve hareket ihtiyaçları kapsamında karakol binası ve deniz alanına SG botlarının konuşlanabileceği bir alana ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu kapsamda; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Alibey Adası Namık Kemal Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Ayvalık Su Ürünleri Kooperatifi tarafından işletilen Balıkçı Barınağı alanı üzerinde "Özel Güvenlik Bölgesi (Sahil Güvenlik) Amaçlı Nazım İmar Planı" hazırlanmıştır. Planlama alanı 2.826,37 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, NAMIK KEMAL MAHALLESİ  
ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ (SAHİL GÜVENLİK) AMAÇLI +  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**GÖSTERİM:**

nizi

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ (SAHİL GÜVENLİK)

TYB

Harita-13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



