



BALIKESİR İLİ AYVALIK İLÇESİ
ALTINOVA MAHALLESİ
506 ADA 1 PARSEL - 507 ADA 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2021

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ ALTINOVA MAHALLESİ, 506 ADA 1 PARSEL, 507 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İMAR PAFTA NO: 1/1000: 10 S-I (yerel) HALİHAZIR PAFTA NO: 1/1000: J17-c-01-c-2-c (ITRF datumu)
---	---

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	3
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	4
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	4
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	5
3.1. YAPI ANALİZİ.....	5
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	7
3.3. JEOLJİK DURUMU.....	7
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	10
5.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	11
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	11
5.3.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	11

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	2
HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI.....	3
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI.....	3
HARİTA 6: 506 ADA 1 NO.LU PARSEL ve 507 ADA 1 NO.LU PARSEL KADASTRAL PLAN ÖRNEĞİ..	5
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	6
HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR HARİTA DURUMU(J17-c-01-c no.lu pafta)	6
HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR HARİTA DURUMU(J17-c-01-c-2-c no.lu pafta).	7
HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI.....	8
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (J17 no.lu pafta).....	9
HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI (Altınova 5 no.lu pafta)	9
HARİTA 13: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI (10 S-I no.lu pafta)	10
HARİTA 14: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI (10 S-I no.lu pafta).....	12
HARİTA 15: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ(J17-c-01-c-2-c no. pafta).	12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

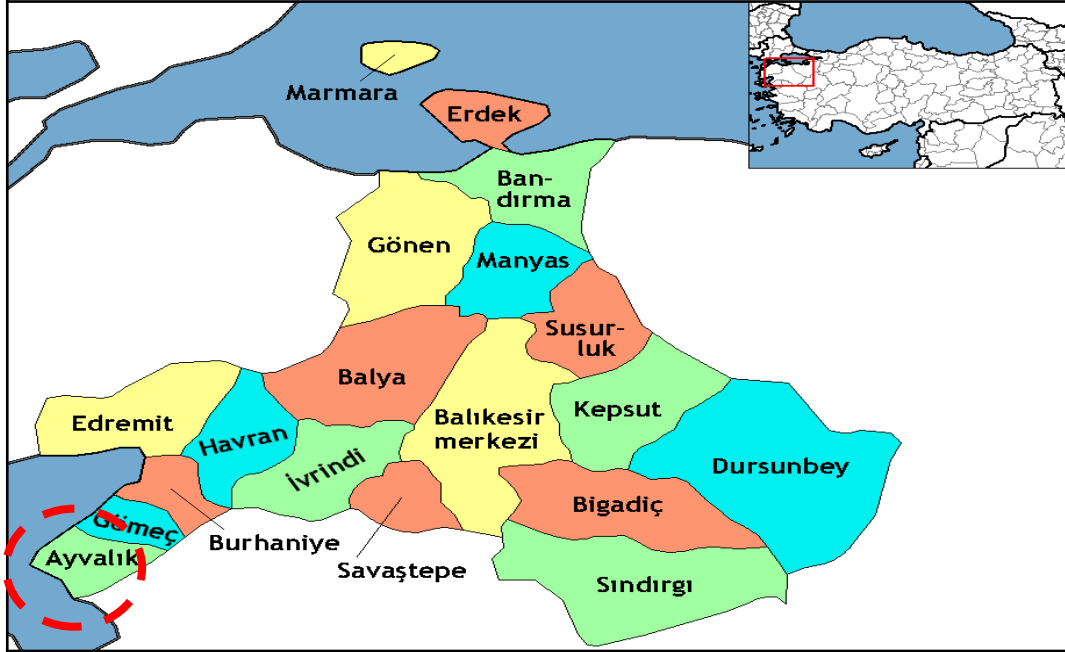
Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

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 dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin % 32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve % 15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür.

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



HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

Planlama alanı; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi'nde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir; Ankara ve İstanbul'u, İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D-200, D-565, D-573 ve E-90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir ilinin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393 km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; 506-507 adanın güneyinden 650 metre kuzeydoğusunda E-87 İzmir-Çanakkale karayolu bulunmaktadır. Planlama alanı Ayvalık ilçesi merkezine 17 km, Balıkesir il merkezine yaklaşık 145 km mesafededir.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi 506 ada 1 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "arsa" olarak kayıtlıdır. Taşınmazın yüz ölçümü 4.399,79 m2 dir. Mahallesi 507 ada 1 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "arsa" olarak kayıtlıdır. Taşınmazın yüz ölçümü 1.653,96 m2 dir. Her iki parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 506/1		
Zemin No	: 92332704	Yüzölçüm	: 4.399,79 m2		
İl / İlçe	: BALIKESİR/AYVALIK	Ana Tap. Nitelik	: Arsa		
Kurum Adı	: Ayrıntılı TM				
Mahalle / Köy Adı	: ALTINOVA Mah.				
Mevki	: Karlıgöl				
Çift / Sayfa No	: 85 / 10301				
Kayıt Durum	: Aktif				
SBI Açıklama					
SBI	IMAR PLANINA GÖRE SANAYİ BÖLGESİDİR. Y:1096 23/03/1987	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	23/03/1987 - 1096
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
333734365	MALİYE HAZİNESİ	TAM		4.399,79	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesçilli - 11/03/2016 - 33114(Kesimleme Tar.29/01/2016)

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk42076
Mahiye COŞGUN
Kaydına Uygundur.
27.07.2020

ASLI GİBİDİR
Etiler ÇELİK
Ayrıca ve Kent Doca Hiz.
Şube Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 27.07.2020 15:23

506 ada 1 parsel için tapu kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 507/1		
Zemin No	: 92332705	Yüzölçüm	: 1.653,96 m2		
İl / İlçe	: BALIKESİR/AYVALIK	Ana Tap. Nitelik	: Arsa		
Kurum Adı	: Ayrıntılı TM				
Mahalle / Köy Adı	: ALTINOVA Mah.				
Mevki	: Karlıgöl				
Çift / Sayfa No	: 85 / 10302				
Kayıt Durum	: Aktif				
SBI Açıklama					
SBI	IMAR PLANINA GÖRE SANAYİ BÖLGESİDİR. Y:1096 23/03/1987	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	23/03/1987 - 1096
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
333734366	MALİYE HAZİNESİ	TAM		1.653,96	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesçilli - 11/03/2016 - 33114(Kesimleme Tar.29/01/2016)

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk42076
Mahiye COŞGUN
Kaydına Uygundur.
27.07.2020

ASLI GİBİDİR
Etiler ÇELİK
Ayrıca ve Kent Doca Hiz.
Şube Müdürü

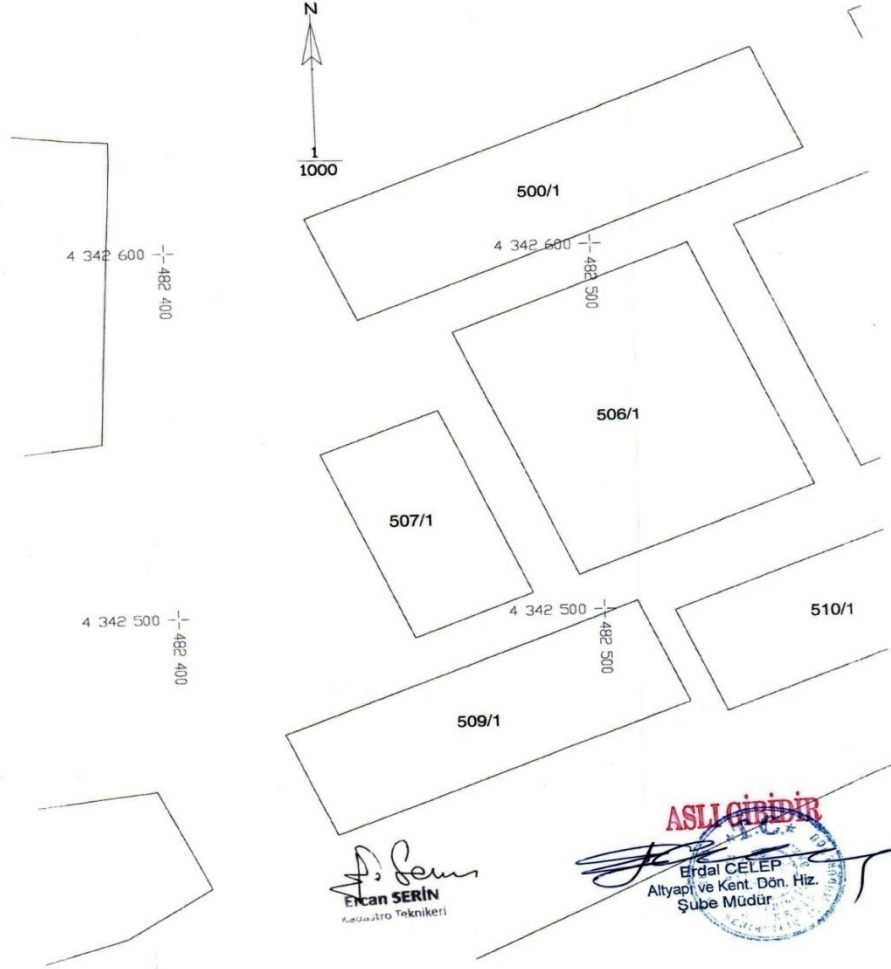
Rapor Tarihi / Saati : 27.07.2020 15:15

507 ada 1 parsel için tapu kaydı

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR AYVALIK	506	1	MALİYE HAZİNESİ	ALTINOVA	ARSA	4.399,79 m ²
BALIKESİR AYVALIK	507	1	MALİYE HAZİNESİ	ALTINOVA	ARSA	1.653,96 m ²

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan alan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi 506 ada 1 no.lu parseli ve 507 ada 1 no.lu parseli kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Altınova'da 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesine istinaden Kadastro Yenilemesi yapılmış olup, bu işlem 29.01.2016 tarihinde kesinleşmiş taşınmazın 8740 olan parsel numarası 506 ada 1 parsel, 8741 olan parsel numarası 507 ada 1 parsel dönüşmüştür.



HARİTA 6: 506 ADA 1 NO.LU PARSEL ve 507 ADA 1 NO.LU PARSEL KADASTRAL PLAN ÖRNEĞİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Altınova Mahallesi 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parsel boş arsa durumundadır. 506 ada 1 parselin kuzeyinde, doğusunda ve güneyinde tek katlı işyerleri mevcuttur. 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parselin batısı boş arsa durumundadır.



HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

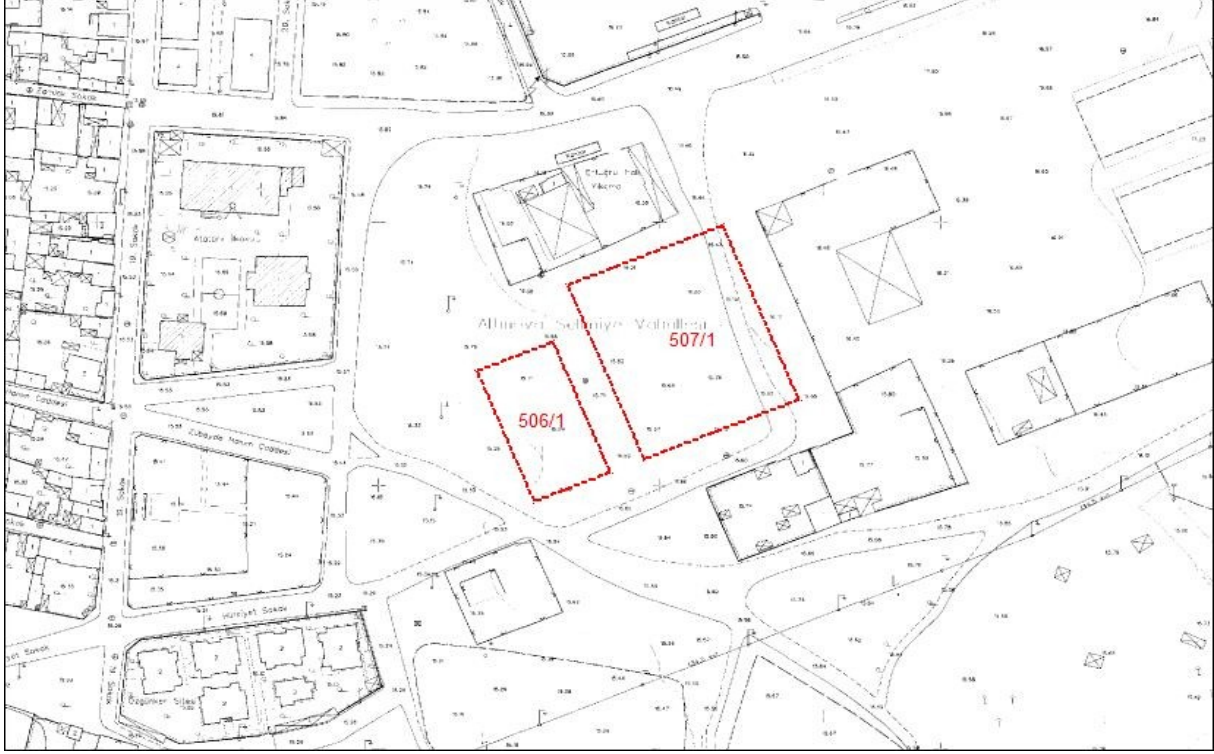
Planlama alanına ilişkin lokal koordinat sistemine göre hazırlanan imar planlarının altlığı olan 1/5000 ölçekli halihazır haritalar Mülga İmar ve İskan Bakanlığı Belediyeler Teknik Hizmetler Genel Müdürlüğü Harita Daire Başkanlığınca 23.11.1976 tarihinde onaylanmıştır. (Altınova-5 no.lu pafta) Güncel ITRF-96 datumlu 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalar 02.02.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. (J17-c-01-c no.lu pafta)



HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR HARİTA DURUMU (J17-c-01-c no.lu pafta)

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin lokal koordinat sistemine göre hazırlanan imar planlarının altlığı olan 1/1000 ölçekli halihazır haritalar Mülga İmar ve İskan Bakanlığı Belediyeler Teknik Hizmetler Genel Müdürlüğü Harita Daire Başkanlığınca 23.11.1976 tarihinde onaylanmıştır.(10 S-I no.lu pafta) Güncel ITRF-96 datumlu 1/1000 ölçekli halihazır haritalar 06.09.2018 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.(J17-c-01-c-2-c no.lu pafta)



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ GÜNCEL HALİHAZIR HARİTA DURUMU (J17-c-01-c-2-c pafta)

3.3. JEOLJİK DURUMU

10.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi 3125.83 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Ayvalık ilçesi, Altınova mahallesi, 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parselin bulunduğu alan “ Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar-1.1 ” olarak değerlendirilmiştir.

“Önlemler Alanlar 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar”

Topoğrafik eğim % 0-10 arasında değişmektedir. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti endeksine göre; “çok düşük-düşük” düzeyde belirlenmiştir.

Çok gevşek-gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı sıklığa, yumuşak-sert kıvamlılığa, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir. Tekil temeller için oturma problemleri beklenebilir. Alüvyonda YASS sondaj lokasyon kotundan itibaren + 0.37 metre ile - 4.74 metre arasında değişim göstermektedir. “ Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar-1.1 ” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ ÖA-1.1 ” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta sivilaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Karşılaşılabilecek sivilaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

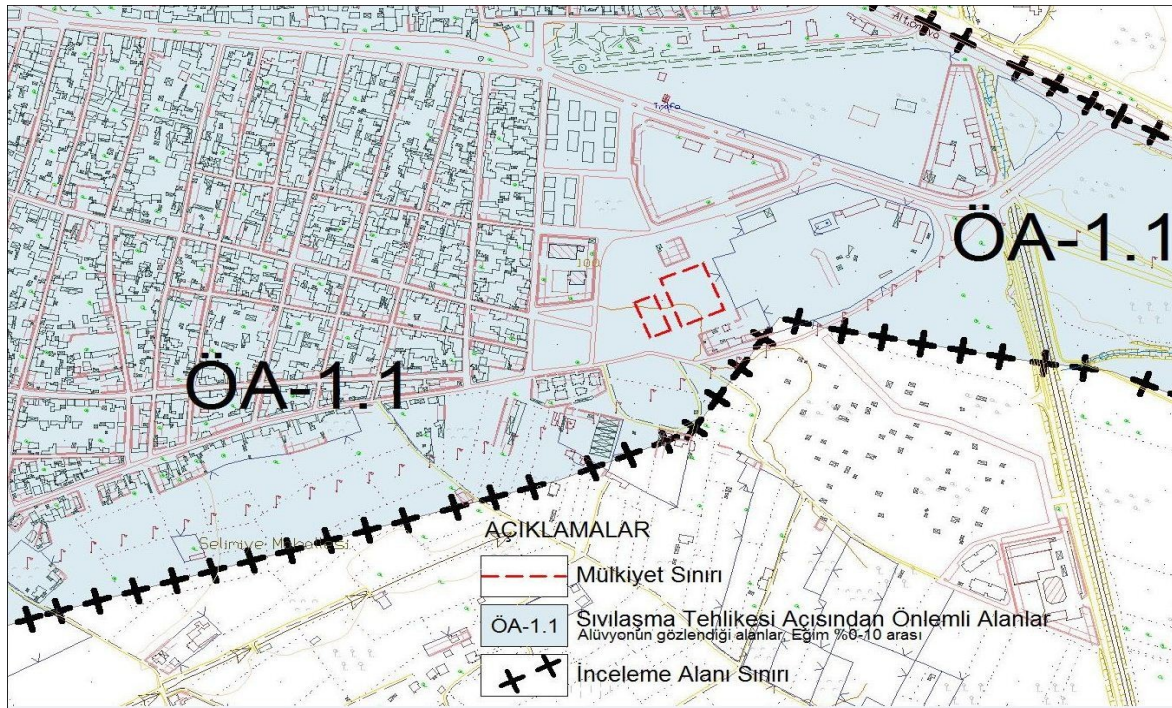
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesinin yapılaşmalara yönelik olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler güncel DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.

- Yüzey ve yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.

- Derin kazılarda oluşacak şevler ; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.

- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları (sivilaşma, şişme, oturma, taşıma gücü) ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu hafredilmelidir. Bina temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

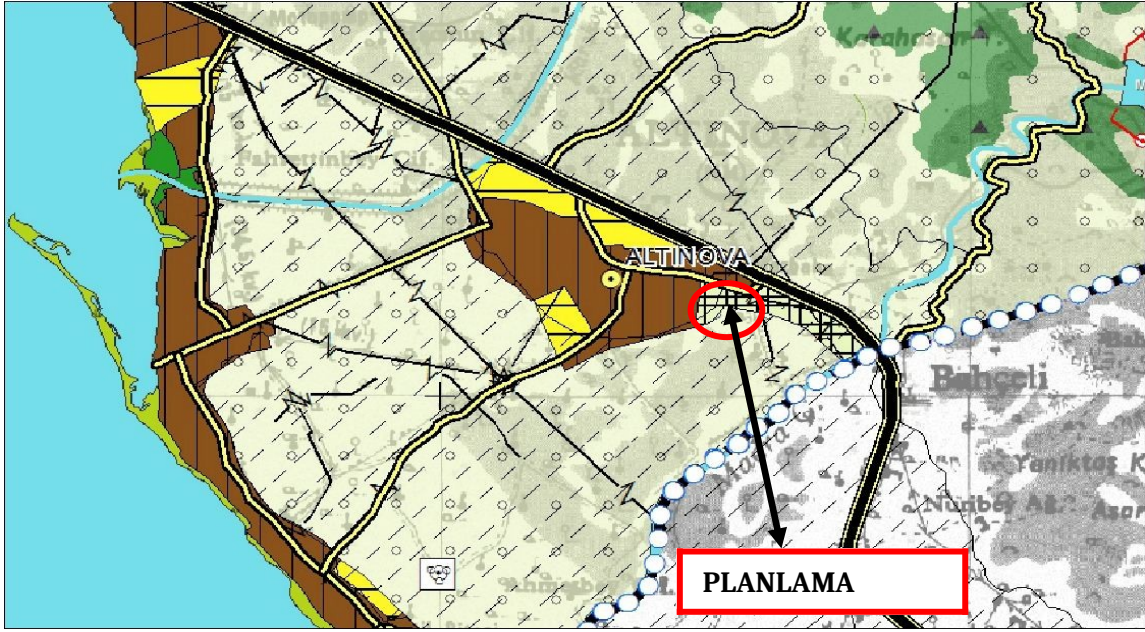


HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "**Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı**" olarak planlıdır.



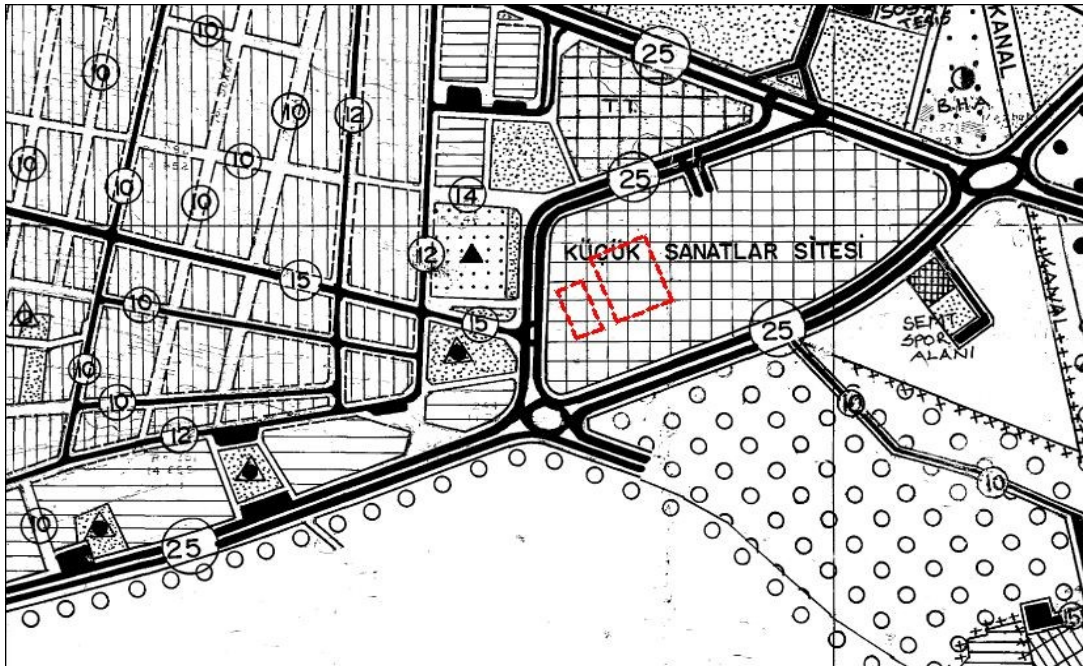
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (J17 pafta)

4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

22.03.1994 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan Edremit Körfez Kıyı Kesimi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı bakanlık oluru ile onaylanması üzerine yürürlükten kalkmıştır.

4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

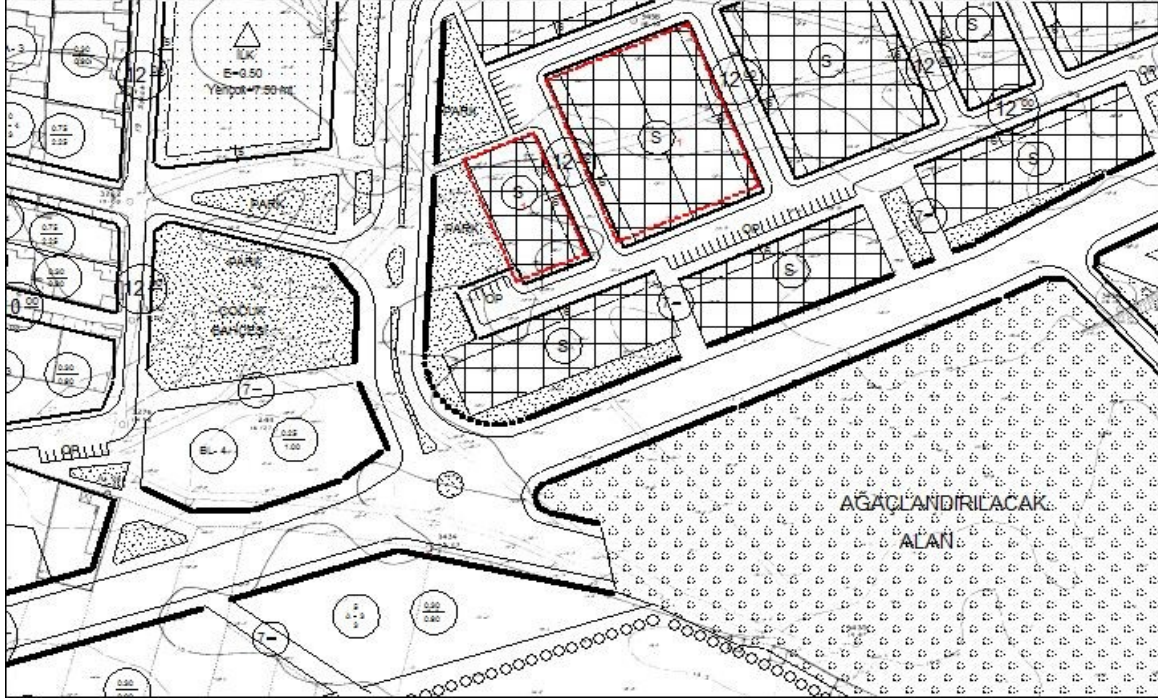
14.01.1983 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan Altınova Beldesi Nazım İmar Planı'nda Altınova 5 no.lu paftada Altınova Mahallesi 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parseller "**Küçük Sanatlar Alanı**" olarak planlanmıştır.



HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI (Altınova 5 no.lu pafta)

4.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 14.01.1983 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan 1/1000 ölçekli Altınova Beldesi Uygulama İmar Planı içinde 10.S-I no.lu paftada kalmakta olup "**Küçük Sanatlar Alanı**" olarak planlıdır.



HARİTA 13: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI (10 S-I no.lu pafta)

5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5.1.PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parsel onanlı imar planına göre imar uygulaması görmüş olup "arsa" vasfındadır. 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parsel Altınova mahallesi onanlı imar planının doğu sınırında yer almaktadır. 14.01.1983 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan Altınova Beldesi Nazım İmar Planı'nda ve Uygulama İmar Planında 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parsel Küçük Sanatlar Alanı olarak planlanmıştır. Altınova Belediye Meclisi 16.02.2001 tarih, 2001/3 sayılı karar ile Küçük Sanatlar Alanının toplam yapı yoğunluğu $E=0.70$, yapı yüksekliği de $h_{max}=5.50$ mt olarak onamıştır.

Altınova Mahallesi'nde 3402 sayılı Yasanın 22/A maddesine istinaden Kadastro Yenilemesi yapılmış olup, bu işlem 29.01.2016 tarihinde kesinleşmiştir. Taşınmazın 8740 olan parsel numarası 506 ada 1 parsel, 8741 olan parsel numarası 507 ada 1 parsel dönüşmüştür. 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parsel; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih, 15258 sayılı yazısına göre "6306 sayılı Kanunun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. " T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 07.07.2020 tarih, 139667 sayılı yazısına göre " Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b)'de kayıtlı yazısı ile 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin 7. Genel Hükümler başlığı altında bulunan 7.17 ve 7.18 numaralı hükümlerinde belirtilen koşulların sağlanması ve onaylı olduğu belirtilen imar planının sınırlarının ve yapılanma koşullarının değişmemesi şartıyla, 1/100.000 ölçekli ÇDP' de herhangi bir değişiklik

yapılmadan, "Küçük Sanayi Alanı" amaçlı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı çalışmalarına konu edilebileceğinin değerlendirildiği belirtilmiştir.

506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parselle alakalı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 07.07.2020 tarih, 139667 sayılı yazısına istinaden hazırlanmıştır.

5.2.PLANLAMA KARARLARI

Onanlı Uygulama İmar Planındaki yapı yoğunluğunu ve yapı yüksekliğini aynen korunarak söz konusu 506 ada 1 parsel ve 507 ada 1 parselin fonksiyonu " Küçük Sanatlar Alanı " ndan "**Küçük Sanayi Alanı**" olarak değerlendirilebileceği tespit edilmiştir. Onanlı imar planındaki yapılaşma koşulları toplam yapı yoğunluğu E=0.70, yapı yüksekliği Y ençok=5.50 mt olarak aynen korunacaktır. Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında onanlı uygulama imar planındaki mülkiyet sınırları ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklar giderilmiş, bu giderme sonucunda plandaki Küçük Sanayi Alanı bir miktar azalmış, yeşil alan miktarında artış sağlanmıştır.

Plan değişikliği onama sınırları içinde Uygulama İmar Planı Değişikliği öncesinde ve sonrasında oluşan mekansal dağılım aşağıda tablolaştırılmıştır:

ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
KÜÇÜK SANATLAR ALANI	6.326	69,83	-	-
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	-	-	6.054	66,83
PARK	185	2,04	316	3,48
YOL ALANI	2.549	28,13	2.690	29,69
TOPLAM	9.060	100,00	9.060	100,00

5.3.PLAN HÜKÜMLERİ

5.3.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1- PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ, 506 ADA 1 NO.LU PARSEL VE 507 ADA 1 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2- 1/1.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ, 506 ADA 1 NO.LU PARSEL VE 507 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3- KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TOPLAM YAPI YOĞUNLUĞU E=0.70, YAPI YÜKSEKLİĞİ Y ençok=5.50 M, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YAPI ADALARININ DOĞUSUNDA VE BATISINDA CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN 6 M OLARAK UYGULANACAKTIR.

4-ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 10.07.2017 TARİHİNDE ONAYLI "BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ 3125.83 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5-PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

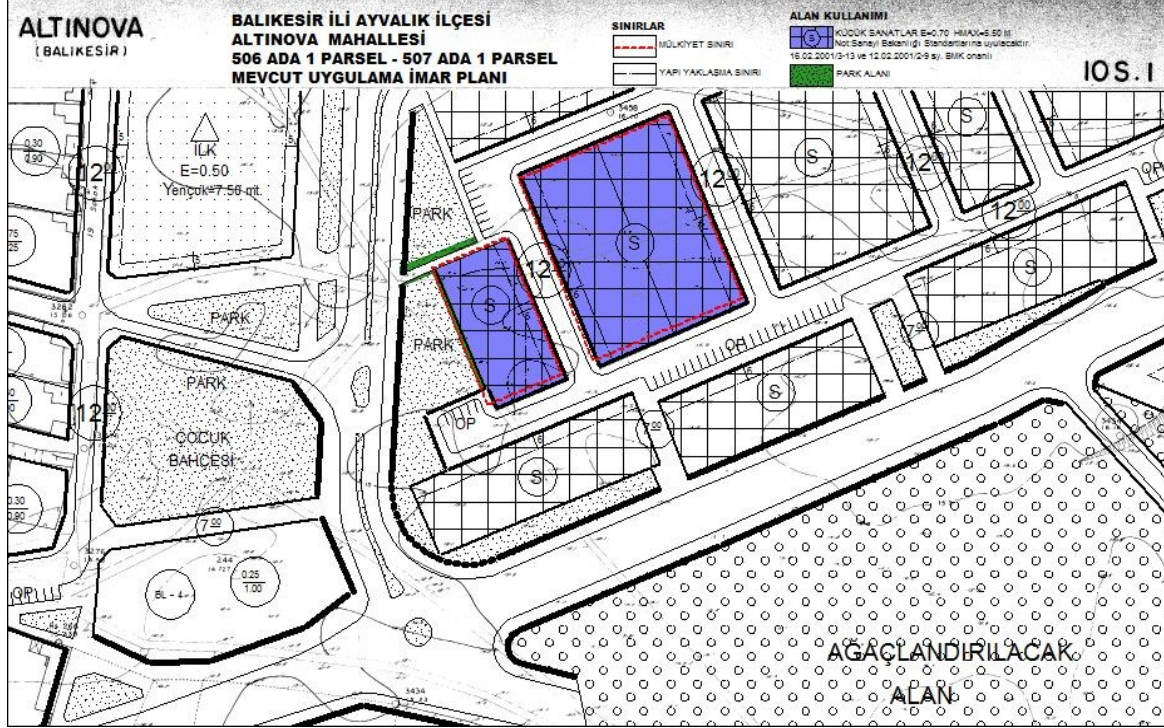
6-PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ

RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.

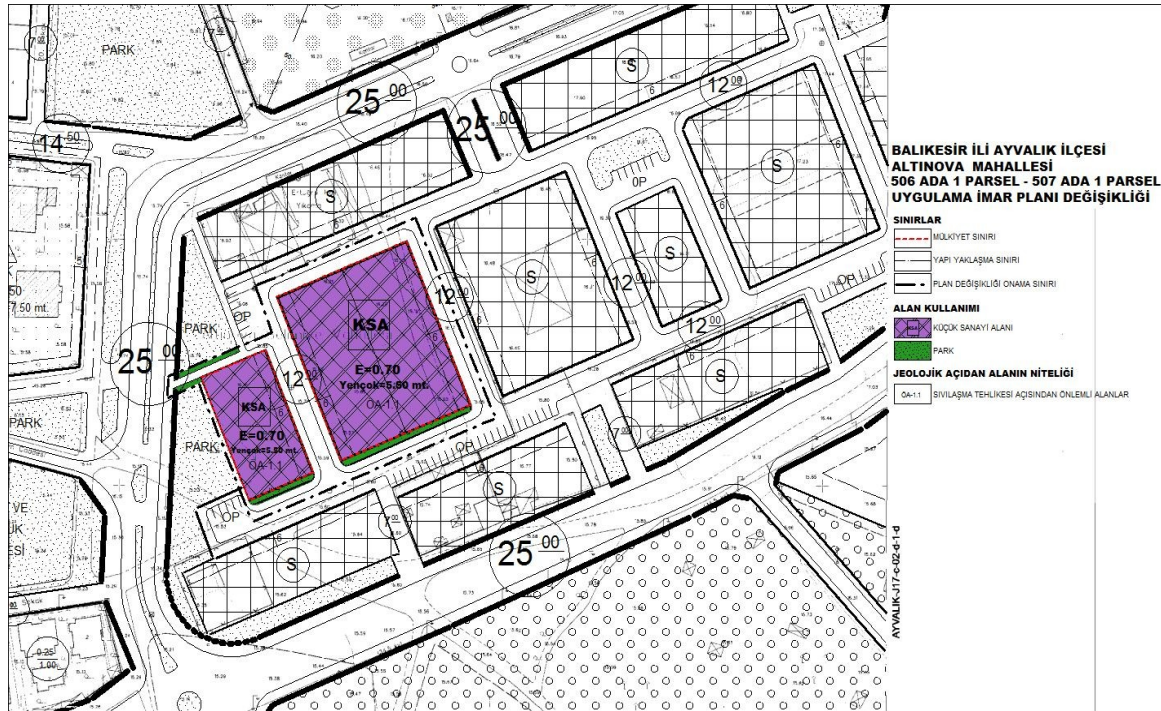
7-DERE YATAKLARINA BAĞLI OLARAK BEKLENEBİLECEK SU BASKINI TEHLİKESİNİ KARŞI GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8- UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 2 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9- BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEVCUT İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



HARİTA 14: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI (10 S-I no.lu pafta)



HARİTA 15: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (J17-c-01-c-2-c no.lu pafta)