

**BALIKESİR İLİ, ERDEK İLÇESİ, ALAATTİN MAHALLESİ
349 ADA/5-6 PARSELLER VE KUZEYİNDEKİ
TESCİL HARİCİ ALAN İLE
YALI MAHALLESİ 88 ADA/1 PARSEL
İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AĞUSTOS 2022

Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Alaattin Mahallesi
349 Ada/5-6 Parseller Ve Kuzeyindeki Tescil Harici Alan İle
Yalı Mahallesi 88 Ada/1 Parsel İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı
(A Grubu)

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	8
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:.....	15
3.1. FİZİKSEL YAPI.....	15
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	17
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	17
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI	18
3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI	20
3.6. SEKTÖREL YAPI	20
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	20
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	20
3.9. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR.....	20
3.10. MÜLKİYET YAPISI	20
3.11. ARAZİ FOTOĞRAFLARI.....	21
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:.....	25
5. SENTEZ.....	31
6. PLANIN GEREKÇESİ:	35
7. PLANLAMA KARARLARI:	35
8. PLAN NOTLARI:.....	36
9. EKLER:.....	37

ŞEKİL LİSTESİ:

Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.	4
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.....	5
Şekil 3. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu.....	6
Şekil 4. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 5. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	8
Şekil 6. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.	15
Şekil 7. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.....	16
Şekil 8. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.	16
Şekil 9. Yıllara Göre Nüfus Değişimi.	17
Şekil 10. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.	18
Şekil 11. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....	19
Şekil 15. Arazi Kullanım Paftası	31
Şekil 16. Kat Adedi Paftası.....	32
Şekil 17. Mülkiyet Durumu Paftası.....	33
Şekil 18. Ulaşım Paftası.....	34

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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

Balıkesir İli, Anadolu Yarımadası'nın kuzeybatısında ve önemli bir bölümü Marmara coğrafi bölgesinin, Güney Marmara bölümünün, Karesi yöresinde; diğer küçük bir bölümü ise, Ege coğrafi bölgesindeki Asıl Ege bölümünün Kuzey Ege kesiminde yer alır.

Balıkesir, Türkiye'nin 39°40' kuzey enlemler-26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur. Balıkesir hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. Ege Denizi'ne olan kıyıların uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54 km, Burhaniye ilçesinde 12 km, Edremit ilçesinde 32 km ve Gömeç ilçesinde 17,5 km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'nde olan kıyı uzunluğu ise Bandırma ilçesinde 60 km, Erdek ilçesinde 34,5 km, Gönen ilçesinde 8 km ve Marmara ilçesinde 72,5 km olmak üzere toplam 175 km'dir (Toplam:290,5km).

Ege Denizi'ndeki kıyıların uzunluğu 115,5 km (Ayvalık: 54 km, Gömeç: 17,5 km, Burhaniye: 12 km, Edremit:32 km); Marmara denizindeki kıyı uzunluğu ise 175,25 km (Gönen:8 km, Erdek:34,75 km, Marmara: 72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

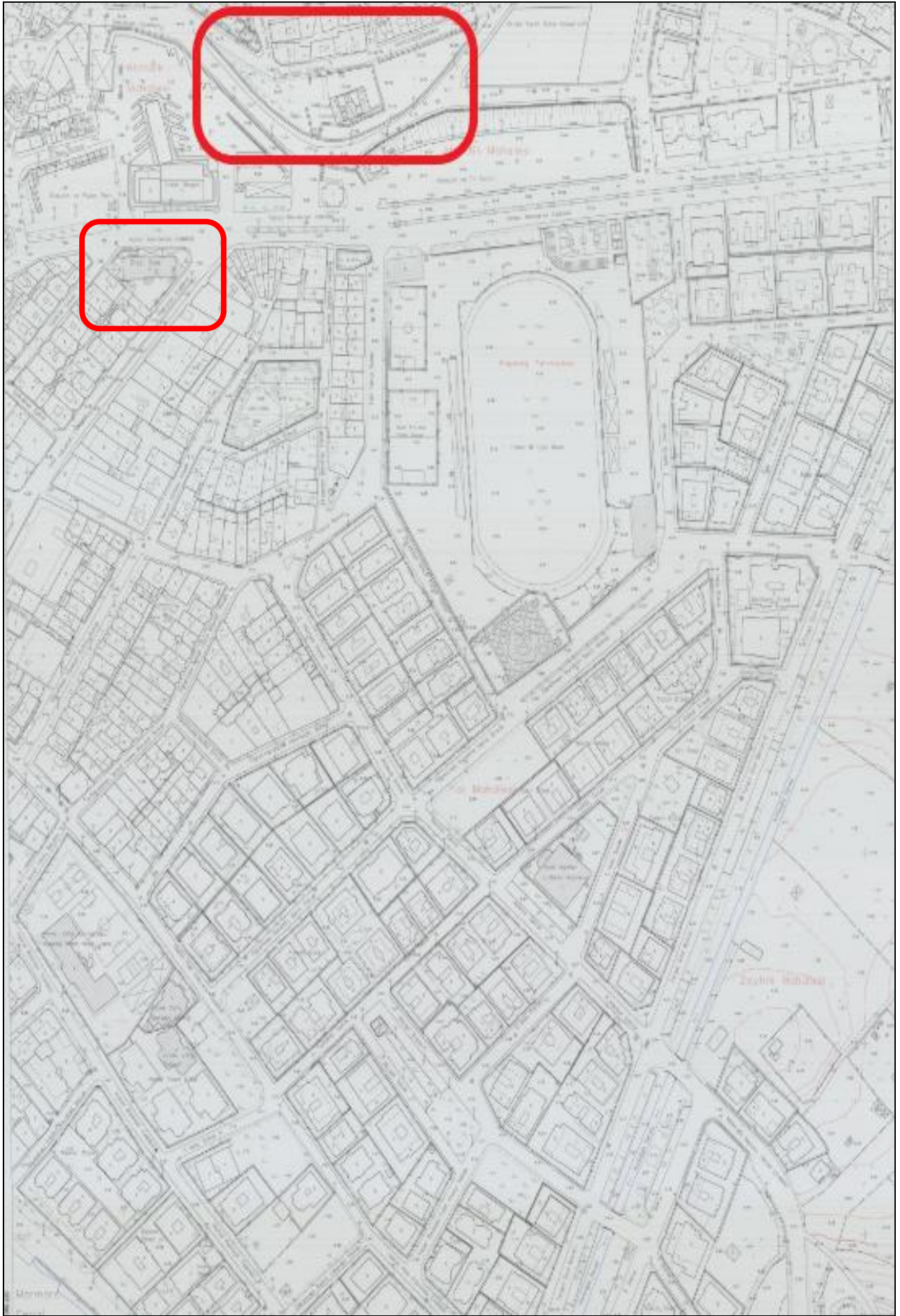
İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



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

Balıkesir ilinin ilçesi olan Erdek Marmara Bölgesi'nin Marmara Denizi'ne doğru uzanan Kapıdağ Yarımadası'nda Erdek Körfezi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin ilk sayfiye yerlerinden birisidir. Balıkesir ilinin en kuzeyinde, Marmara Denizi kıyısında bulunan ilçe, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir.

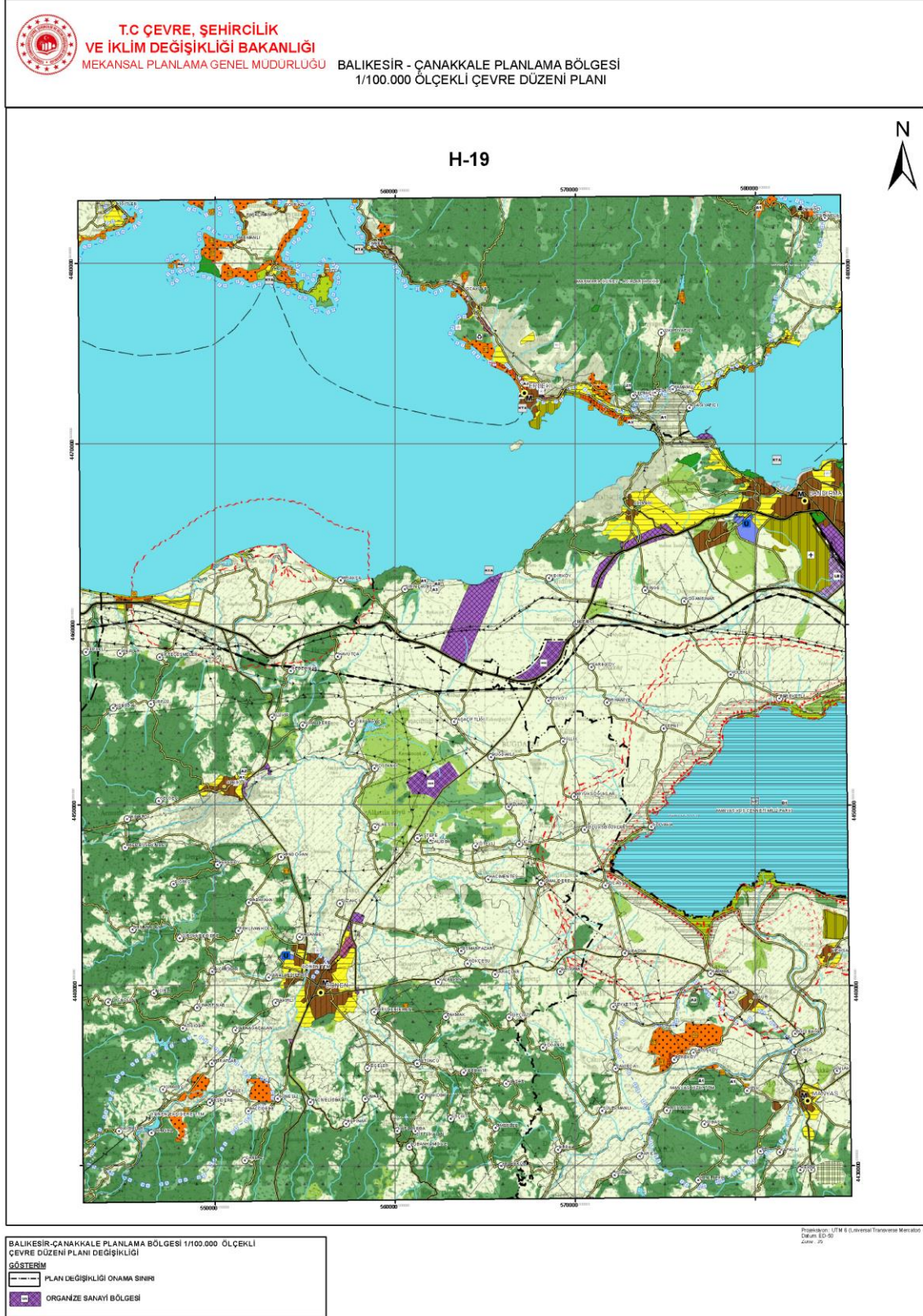
Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli H19-B-11-B-2-B pafta nolu halihazır harita 06.09.2018 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 3. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alan" olarak planlıdır.



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

GÖSTERİM

İDARI SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI

İDARI MERKEZLER

- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- BELDE MERKEZİ

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ
- DiĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI

KORUNACAK ALANLAR

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKI ALANI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMABÖLGESİ
- YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN
- KIRSAL YERLEŞİK ALAN

ÇALIŞMA ALANLARI

- MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) (1.DERECE MERKEZ)
- TALI MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)
- SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ
- KENTSEL SERVİS ALANI
- LOJİSTİK BÖLGESİ
- TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ
- TURİZM BÖLGESİ
- GÜNÜBİRLİK TURİZM
- EKOTURİZM
- SAĞLIK TURİZMİ
- GOLF TURİZMİ

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNAN ALANLAR

- TARIM ALANI
- SULAMA ALANI
- ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI
- ÜNİVERSİTE ALANI
- MESİRE ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNAN ALANLAR

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
- SULAK ALAN BÖLGESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

- KARAYOLLARI
- ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI

DENİZYOLLARI

- DENİZ ULAŞIM BAĞLANTILARI
- TERSANE
- KIYI TESİSLERİ ALANI

HAVAYOLLARI

- HAVAALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- ATIKSU TESİS ALANI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTIMA, BERTARAF, İŞLEM, TRANSFER VE DEPOLAMA)
- SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)

BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ HER TÜR ÖNLEMİN ALINMASI VE ORTAK ARITMA TESİSLERİ OLUŞTURULMASI ESASTIR. **05.06.2015 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

7.46. PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ BOZCAADA VE GÖKÇEADA'DA YER ALAN TARIM ARAZİLERİNDEKİ UYGULAMALAR "**8.41. BOZCAADA VE GÖKÇEADA İLÇELERİ – ÖZEL HÜKÜMLER**" BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN İLGİLİ HÜKÜMLERE TABİDİR.

7.47. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" UYARINCA HAK SAHİBİ AFETZEDE AİLELERE KALICI KONUT YAPILMASI AMACIYLA AFAD TARAFINDAN "AFETZEDE YERLEŞİM ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR; BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ, NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE DEĞERLENDİRİLEREK, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN ONAYLANABİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

02.04.2018 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

7.48. BU PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ SULAMA ALTYAPISI DIŞINDA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA D.S.İ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILACAK BARAJ YATIRIMLARINA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR

19/02/2020 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8. ÖZEL HÜKÜMLER

8.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDAKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI; BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİMLER İÇİN ATANMIŞ NÜFUS KABULÜ ESAS ALINARAK, PLANLAMA İLKELERİ ÇERÇEVESİNDE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARINDA YAPILACAKTIR.

İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

8.1.2 BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA DAHA ÖNCE BELİRLENMİŞ YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ İHTİYACI KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA,

YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

BU YERLEŞMELERİN MAHALLE OLARAK BAĞLANDIĞI TARİHTEKİ NÜFUSLARI BAĞLANDIKLARI BELEDİYENİN BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULÜNE EKLENİR.

8.1.3 BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET TÜRLEİ YER ALACAKTIR. TİCARİ DEPOLAMA, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ VE TURİZM KULLANIMLARI DA YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMLARI, SANAYİ KULLANIMLARI VE SANAYİYE YÖNELİK DEPOLAMA KULLANIMLARINA İLİŞKİN PLANLAMA VEYA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ VE SANAYİYE YÖNELİK DEPOLAMA KULLANIMLARI EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAK VE/VEYA BU KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANLAR REHABİLİTE EDİLECEKTİR. MEVCUT SANAYİ VE SANAYİYE YÖNELİK DEPOLAMA KULLANIMLARINA İLİŞKİN YOĞUNLUK ARTTIRICI VE SANAYİ TÜRÜNÜ DEĞİŞTİREN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

8.1.4 KENTSEL YERLEŞME ALANLARININ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILACAK OLUP, UYGULAMALAR BU PLAN İLE BELİRLENEN NÜFUS KABULLERİNE VE PROJEKSİYON DÖNEMİNE GÖRE DENETİMLİ OLARAK VE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

8.2 KIRSAL YERLEŞİK ALANLAR

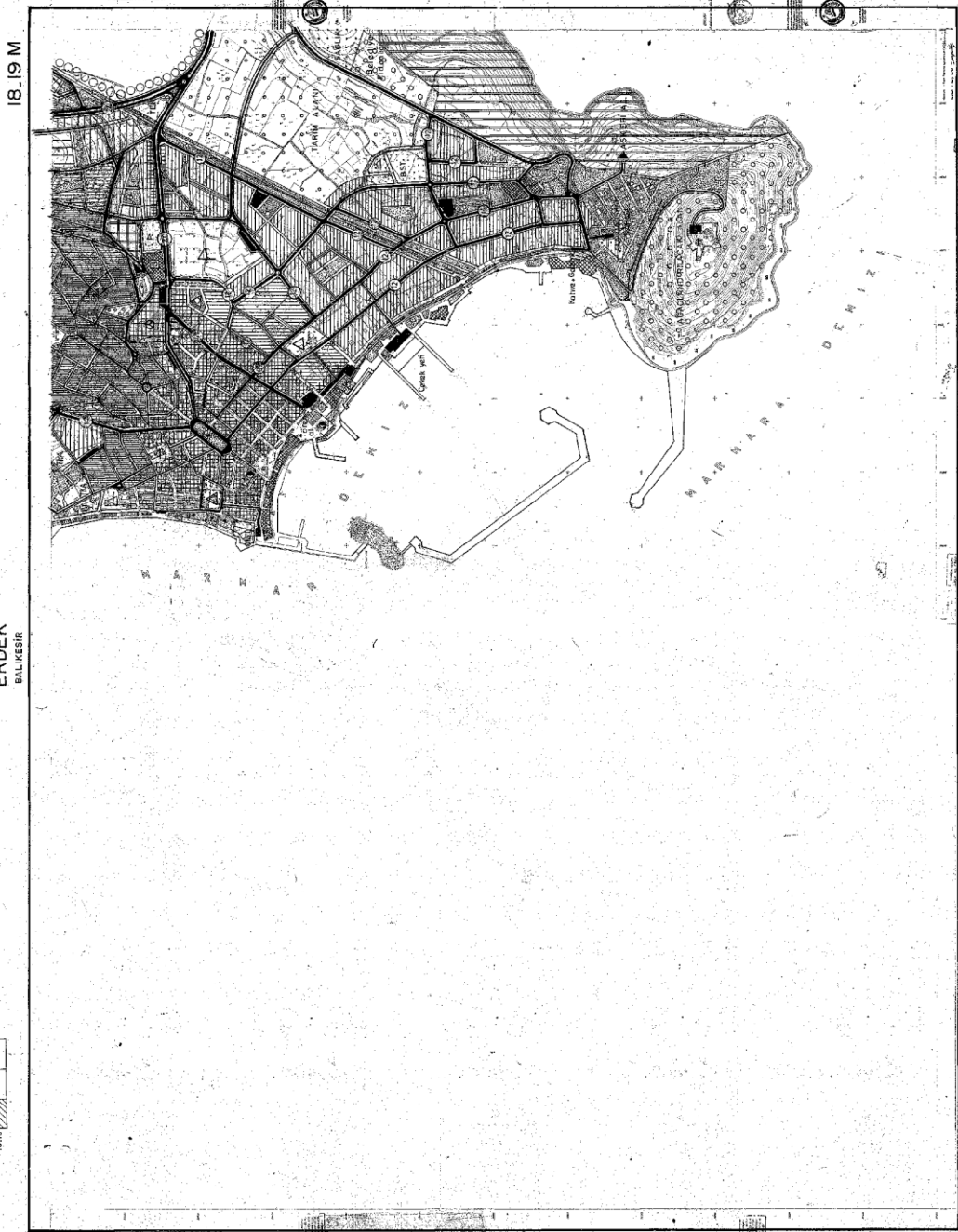
8.2.1 KIRSAL YERLEŞMELER İLE BUNLARIN MAHALLE VE BAĞLI MEZRALARINI KAPSAYAN ALANLARDA, BU PLANIN KORUMA VE GELİŞME İLKELERİNE UYGUN, KIRSAL YAPININ KORUNMASINA YÖNELİK İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANLI KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA MEVZUATA UYGUN ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

8.2.2 PLANI BULUNMAYAN YERLEŞMELERDE KÖY TASARIM REHBERİ VE/VEYA İMAR PLANI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR:

8.2.3 KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA, KONUT, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

8.2.4 BU ALANLARDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA BAĞLI "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 5. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILIR.

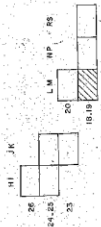
8.2.5 KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDA YAPILANMA KOŞULLARI PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR. SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.



18.19 M

ERDEK
BALIKESIR

1:5000





19M.L.

ERDEK

TKA (u)

TKA (u)

LİSE

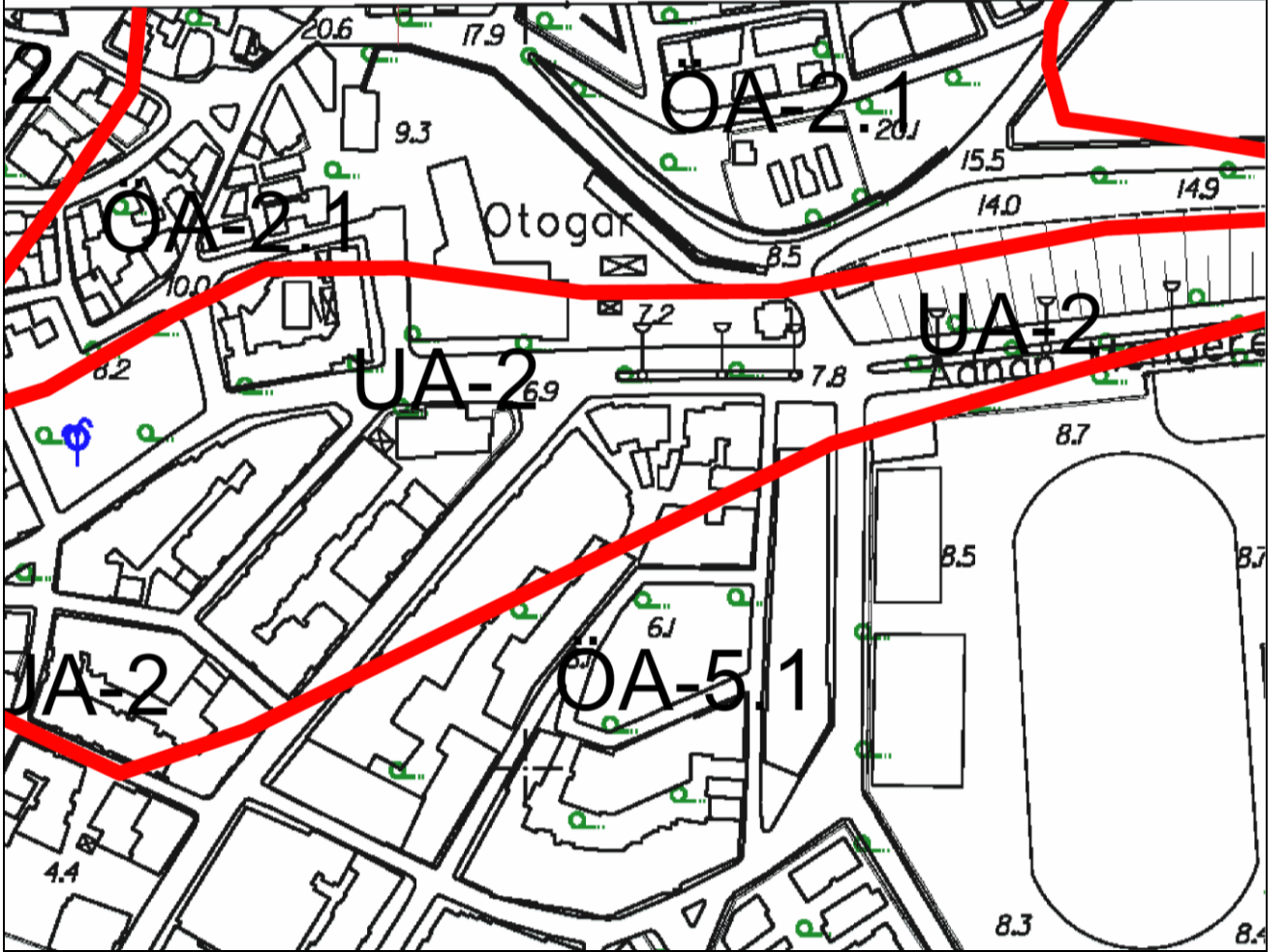
MARMARA İLİMİZİ

1:1000

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

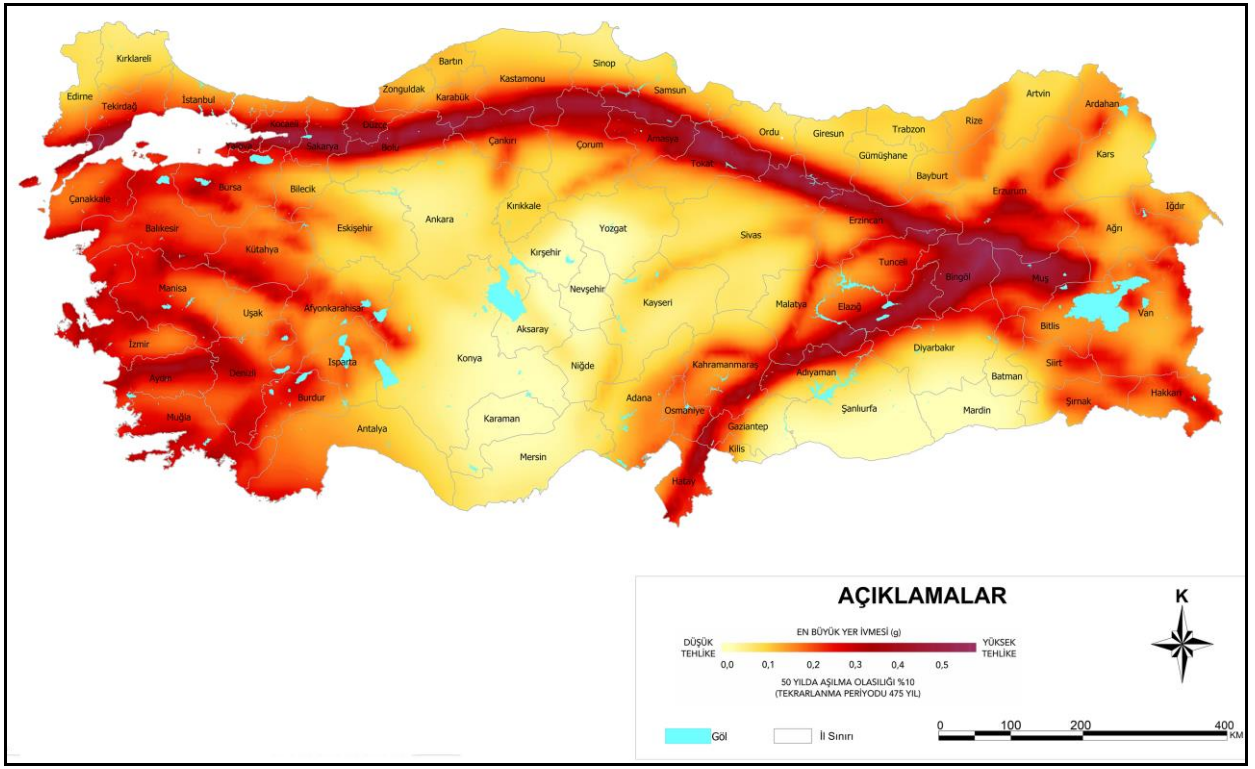
3.1. FİZİKSEL YAPI

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Erdek ilçesi toplam 3170,4 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımız **Önlemlenmiş Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** içerisinde yer almaktadır.



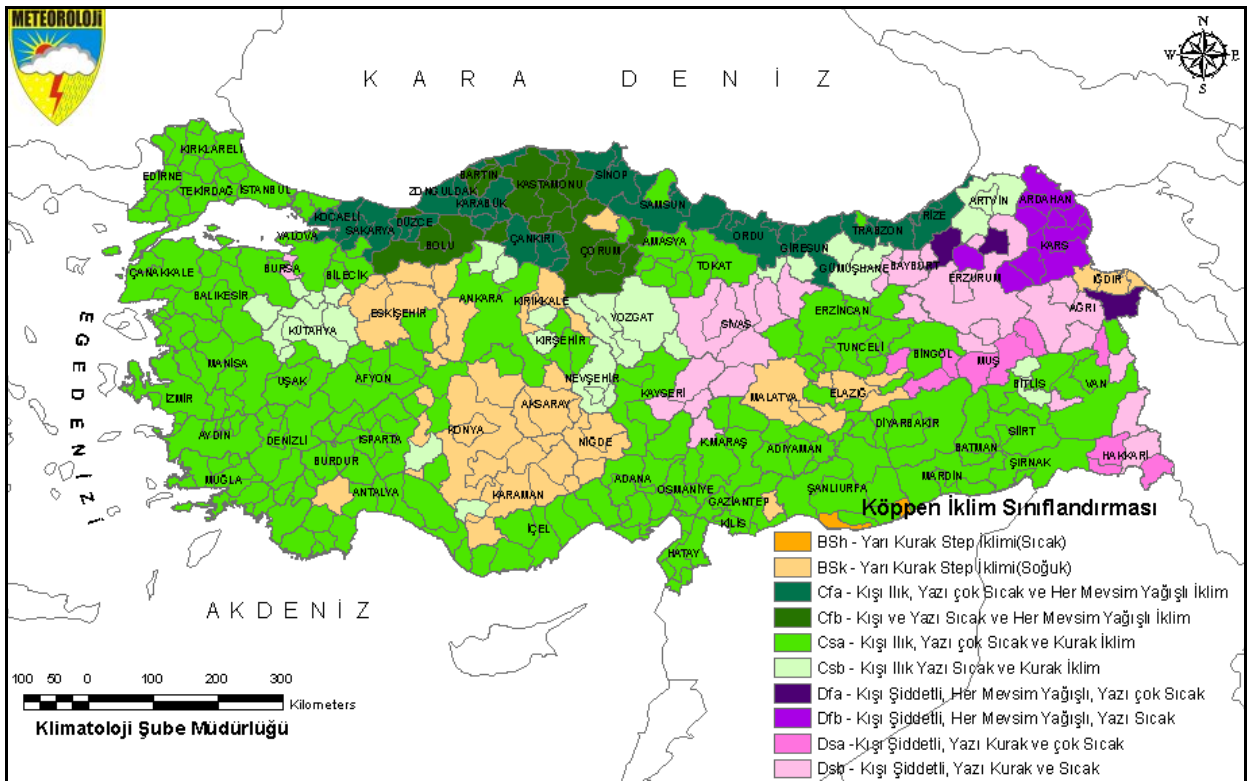
Şekil 6. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Balıkesir İli, Erdek İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

İlçede genel olarak Akdeniz ve Karadeniz iklimi görülmekle beraber coğrafi bölge olarak da bu iki iklim bölgesi arasında bir geçiş teşkil etmektedir. İlçe sınırları içinde her iki iklim tipinin özelliklerine ayrı ayrı bölgelerde rastlanmaktadır. İlçe merkezi ve çevresinde yazlar sıcak ve kurak kışlar ise don yapmayacak kadar soğuk ve yağışlıdır.

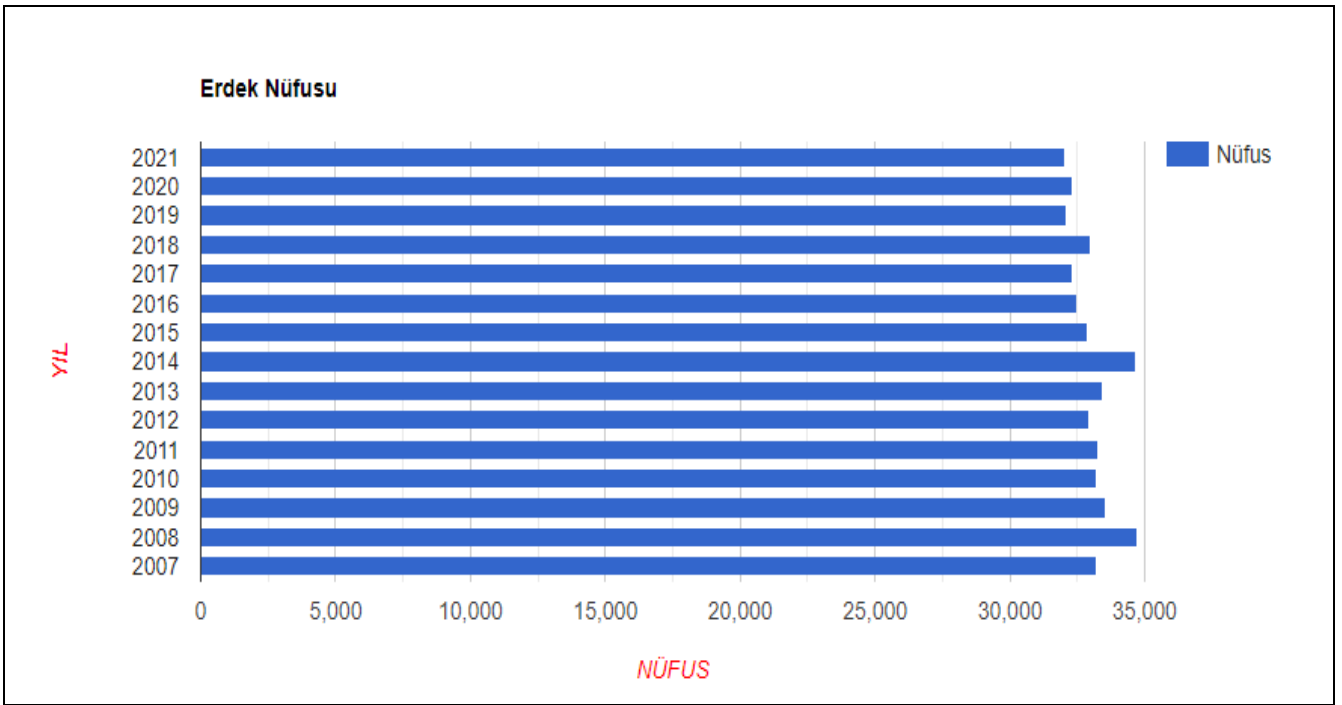


Şekil 8. Planlama Alanı – Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

Erdek ilçesinin arazisi volkanik bir arazi olup 4. zamanda meydana gelmiştir. Bu sebeple dalgalı olup, dağlar ve tepeler ekseriyeti teşkil etmektedir. Bütün sahanın %18 'i düzlükler, % 38'i dağlar, %44 'ünü yamaçlar ve tepeler meydana getirmektedir. Başlıca dağlar şunlardır; Kazdağı Kavak Dağı, Dikili Dağ Dede Dağı, Kozlu Dağı, Pınar Dağı, Koca Kaya Dağı, Beşik Dağı ve Ahmetler dağları olup Ege karakterine uygun olarak Kuzey Güney yönünde uzanıp denize dik olarak inerler. Sarp ve girintili çıkıntılı bir sahil meydana getirirler. Başlıca ovası 30 km²' lik Tuzla ovasıdır. İlçe merkezinin denizden yüksekliği 273 m' dir. 306.3 m² yüzölçümüne sahip olan Erdek'in denizden yüksekliği 0-10 metredir. Uzun bir kıyıya sahip olan Erdek'in sahilleri genelde kumsal ve doğal bir plajdır. Kapıdağ Yarımadası ormanlarla kaplı olup, bütünüyle av koruma sahasıdır. Her türlü avlanma faaliyeti yasaklanmıştır.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Erdek İlçesinin toplam nüfusu 32.038 kişidir. TÜİK verilerine göre 2007-2021 zaman aralığı Erdek nüfus grafiği aşağıda belirtilmiştir;



Şekil 9. Yıllara Göre Nüfus Değişimi.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Erdek ilçesinin ekonomisi tarım, balıkçılık ve turizme dayalıdır. Erdek ilçesi ve çevresinde genelde yöre iklimine uygun her çeşit meyve ve sebze yetiştirilmektedir. Kapıdağ ormanlarının bir kısmını teşkil eden Kestane Ağaçlarından bol miktarda, bir orman meyvesi olan kestane toplanmaktadır. Erdek ve çevresi bol miktarda Zeytin Ağaçlarıyla kaplıdır. Zeytincilik yörenin önemli bir gelir kaynağıdır. Genelde sofralık zeytin (sele, salamura, çizme ve kırma) ile zeytinyağı üretimi yapılmaktadır. Başlıca tarım ürünleri zeytin, kırmızı soğan ve buğdaydır. Bunun yanı sıra kiraz, kuru fasulye, salçalık biber, elma, erik, tütün de yetiştirilir.

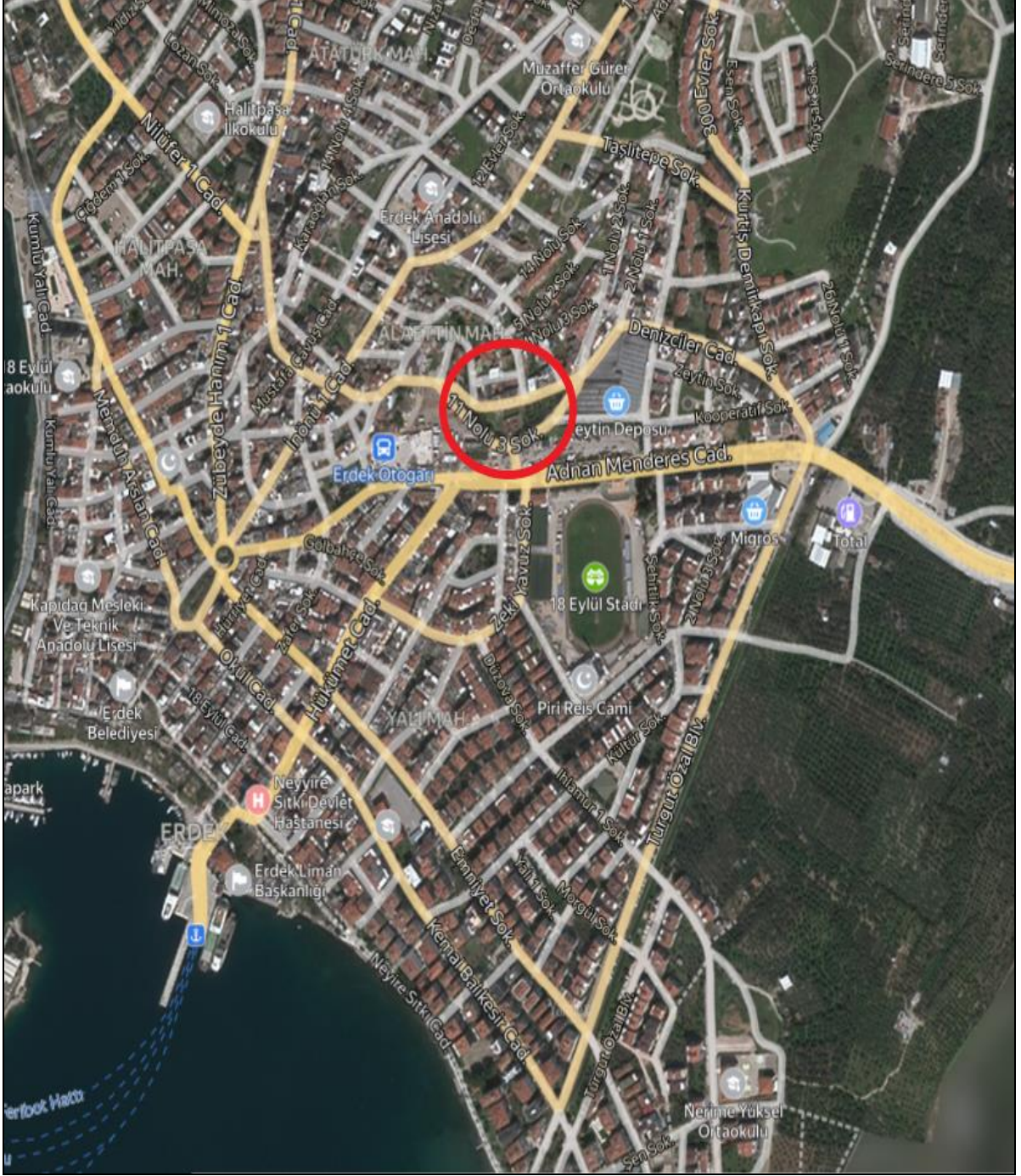
3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

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



Şekil 10. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Tekirdağ'dan arabalı feribot seferleri ile Erdek Limanı'na her gün araç ve yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Erdek'ten sürekli Avşa, Marmara, Balıklı ve Ekinlik Adalarına arabalı feribot seferleri yapılmaktadır. Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Denizciler Caddesinin güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı Erdek İlçesinde bulunmakta olup, söz konusu taşınmazların Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 100 km'dir.



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

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

3.5. ARAZİ KULLANIMI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI

Planlama alanı Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Alaattin Mahallesi 349 Ada/5-6 Parseller ile kuzeyindeki Tescil Harici Alan ile Yalı Mahallesi 88 ada/1 Parselde kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı Erdek ilçe merkezinde, Denizciler Caddesinin güneyinde konumlanmıştır. Taşınmazların bir kısmı üzerinde yapı bulunmakta olup, çevresinde Konut Alanları ve Ticari Alanlar bulunmaktadır.

Planlama alanımız yapı yoğunluğu bakımından orta yoğunluklu bir bölgede yer almakta olup, çevresinde 4,5 ve 6 Katlı yapılanmalar bulunmaktadır.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Turizm başta olmak üzere, İlçenin en önemli tarımsal faaliyeti zeytinciliktir. Bunun yanı sıra kırmızı soğan üretimi ve balıkçılık da bol miktarda yapılmaktadır. Erdek'in ekonomik görünümü açısından üzerinde durulması gereken bir diğer alan da kentsel ihtiyaçlara bağlı olarak şekillenen ticaret sektörüdür. Ticaret sektörü içinde yer alan tüccar, esnaf ve zanaatkar grupları kent yaşamını kolaylaştıracak unsurlardır.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı ve çevresinde yapı yasaklı alan kararı getirilmiş bölge bulunmamaktadır.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Kapıdağ Yarımadası, Balıkesir ilinin Erdek ilçesinin kurulu olduğu, bir kıstakla anakaraya bağlanan ve eski dönemlerde bir ada olduğu belirlenmiş Marmara Denizi içindeki kara parçasıdır. Yüzölçümü yaklaşık 300 kilometrekare olup kuzey ve batı bölgelerinde yüksekliği 700-800 metreyi bulan dağlar bulunur. Su kaynakları bakımından zengin bir bölge olup, antik çağlardan beri yerleşim vardır. Bölgede bilinen en eski yerleşim yeri Kzikos'tur. Yarımadanın 17.686 hektarını ormanlar oluştur. Kara ile birleştiği kıstağın doğu yanında Bandırma Körfezi, batı yanında ise Erdek Körfezi yer alır. Kapıdağ yarımadası oluşum bakımından tombolo'ya örnektir.

3.9. KORUMA STATÜSÜNDE BULUNAN ALANLAR

Planlama bölgesi ve çevresi 4/11/2021 tarihli ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan edilmiştir.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Erdek İlçesi, Alaattin Mahallesi 349 Ada/5- 6 Parseller ve Yalı Mahallesi 88 Ada/1 Parselde kayıtlı Kamu Mülkiyetine konu taşınmazlar ile bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

3.11. ARAZİ FOTOĞRAFLARI





FOTO-1



FOTO-2



FOTO-3



FOTO-4



FOTO-5



FOTO-6

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 18.10.2021 tarih ve 43128 sayılı yazısında söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında Daire Başkanlığınca planlanan herhangi bir projenin bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve konu ile alakalı diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir,
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 15.10.2021 tarih ve 42849 sayılı yazısında planın hazırlanmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Balıkesir Su ve Kanalizasyon Dairesi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2021 tarih ve 27204 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 21.10.2021 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin önündeki yol güzergahlarındaki cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Erdek Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, taşınmazlara "Hükümet Konağı" amaçlı "İmar Planı Değişikliği" yapılması hususunda herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2021 tarih ve 45421 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir,
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 11.11.2021 tarih ve 47202 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu bölgede Daire Başkanlığınca hâlihazırda ana ulaşım yollarına yönelik herhangi bir proje bulunmadığı, yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan

Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir,

- Erdek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.10.2021 tarih ve 9276 sayılı yazısında söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağına ilişkin; bahse konu bölgede Mer'i Uygulama İmar Planında yer alan Otopark Alanının büyüklüğünün bölgedeki otopark alanı ihtiyacı yetersizliği sebebi ile ihtiyacı karşılayamayacağı ve konumu itibari ile kullanımının mevcut arazi açısından uygun olmayacağı, Otopark Alanı olarak gösterilen alan ile yeşil alan olarak ayrılmış alanların verimli kullanımı açısından yerlerin değiştirilerek etkin verimli kullanımın sağlanması, Plan değişikliği sınırlan içerisinde doğu bölgesinde yer alan yeşil alanın yanında bölge ihtiyacını karşılamaya yönelik otopark alanı ayrılması, Resmi Kurum Alanı(Hükümet Konağı) olarak planlanmış alan içerisinde Mer'i Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan Yapı Yaklaşma Mesafelerinin aynı şekilde korunarak plana işlenmesine yönelik tarafımızca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağında revizeler yapılarak taslak çalışmasının iletildiği belirtilmiştir.
- Bandırma Kaymakamlığı Milli Emlak İlçe Müdürlüğü'nün bila tarih ve 4565515 sayılı yazısında konunun merkez teknik personeline değerlendirilerek kurum görüşüne esas olacak raporun düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Erdek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.08.2022 tarih ve 19923 sayılı yazısında söz konusu plan değişikliği ile ilgili olarak; 12.10.2021 tarihli ve 42305 sayılı yazınız ile taslak çalışma iletilmiş ve taslak çalışmaya ilişkin öneriler 21.10.2021 tarihli ve 9276 sayılı yazı ile belirtilmiştir. Buna göre, ilgi yazı kapsamında tarafımıza sunulan plan değişikliği dosyasının daha önce iletilmiş olan öneriler doğrultusunda hazırlanmış olduğu tespit edilmiş olup, Alaattin Mahallesinde mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait 349 ada 5 parsel ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Alaattin Mahallesi 349 Ada 6 parsellerde Sosyal Kültürel Tesis Alanının Resmi Kurum Alanına Dönüştürülmesine yönelik Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 08.09.2022 tarih ve E.1586806 sayılı yazısında konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerî alan ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 4566049 sayılı yazısında bahse konu hazine parselinin yüzölçümünde, hazine aleyhine sebebiyet verilmeksizin plan değişiklikleri yapılması Müdürlükçe (Milli Emlak Daire Başkanlığı) uygun olduğu belirtilmiştir.
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 2835812 sayılı yazısında söz konusu yer, ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 6831867 sayılı yazısında 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununun "*Geçici Madde 6 - (Ek:4/7/2019-7181/21 md.)19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.*" hükmü uyarınca söz konusu başvurunun kurumca uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.09.2022 tarih ve E. 2918965 sayılı yazısında yerinde yapılan inceleme sonucunda anılan alanın yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı, ayrıca Müdürlük arşivinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakında yer almadığı belirtilmiştir. Bu nedenle Balıkesir ili, Erdek İlçesi, Alaattin Mahallesinde mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait 349 ada 5 parsel ve mülkiyeti Maliye hâzinesine ait Alaattin Mahallesi 349 ada 6 parsellerde Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılması planlandığından arazide yapılan incelemede 2863 sayılı Yasa ve bu yasaya bağlı mevzuatımız açısından sakınca olmadığı ancak alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde bulunan muhtara veya diğer yerlerdeki mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın bila tarih ve E. 2608086 sayılı yazısında söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşun tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 5614002 sayılı yazısında 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B

maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup mezkur parsellerde, Sosyal Kültürel Tesis Alanının Resmi Kurum Alanına Dönüştürülmesine yönelik Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılmasında Kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- TEİAŞ 2.Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 1395343 sayılı yazısında söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı, arazide mevcut enerji iletim hatlarımıza yaklaşımda; T.C Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığının elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulması, enerji iletim hatlarımız ile alakalı güzergah değişikliği talebi söz konusu ise TEİAŞ İşletme Dairesi Başkanlığına (Ankara) başvuruda bulunulması gerektiği belirtilmiştir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.2666795 sayılı yazısında konunun Bölge Müdürlüğünce incelendiği, buna göre;
 - Belirlenen alanın, Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında bulunmadığı belirtilmiştir.
 - Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir. 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalı, ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

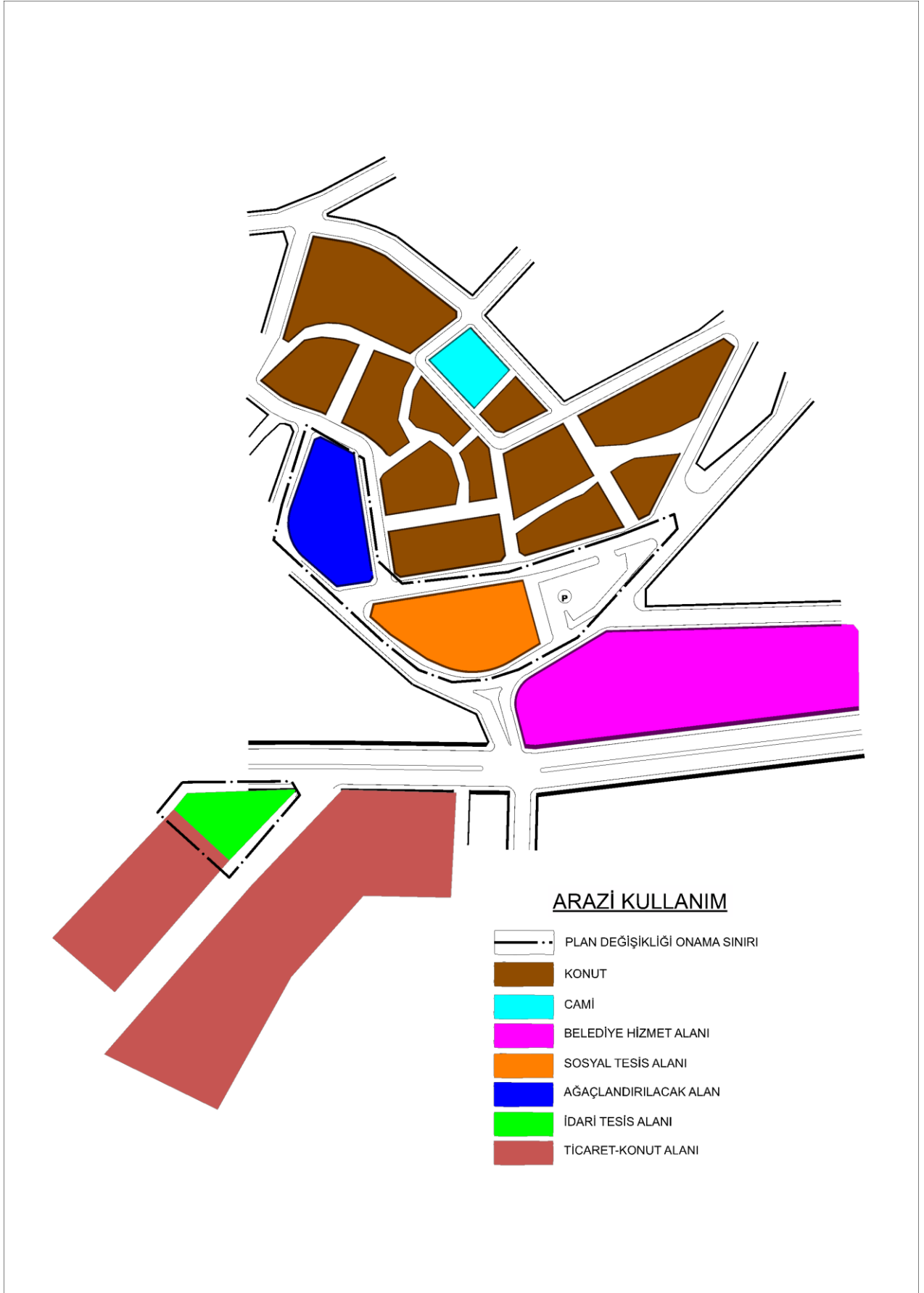
- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alan YAS Kapalı Alanda (Erdek Cep Ovası YAS Kapalı alan) (derin kuyu taleplerine izin verilmeyen alan) kalmakta olup, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanda sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proste bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerektiği belirtilmiştir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanda çalışan kişilerden ya da yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşça değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği, gerekli izinler alınabildiği taktirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği, planlama

alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

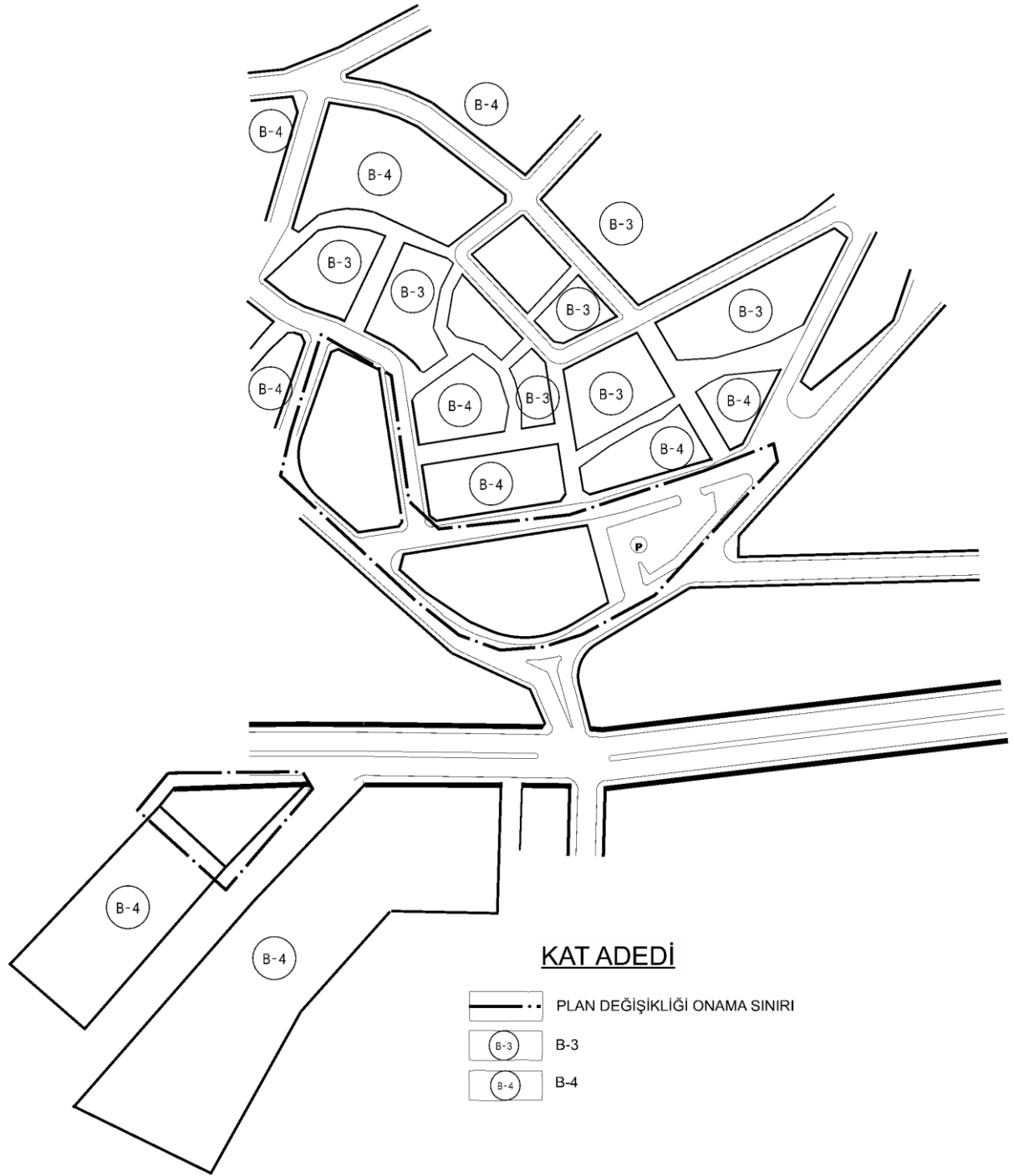
Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlandığı, belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli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

- Balıkesir Kaymakamlığı Milli Emlak İlçe Müdürlüğü'nün bila tarih ve 4732850 sayılı yazısında Yalı Mahallesi 88 ada/1 parsel numaralı İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel Komutanlığı) tahsisli taşınmazın, "İdari Hizmet Alanı" fonksiyonunun "Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane)" olarak değiştirilmesinde idarece sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 657914 sayılı yazısında bahse konu alanda yürütülen herhangi bir etüt proje çalışması bulunmadığı bahse konu plan teklifinin yatırımlarımız açısından sakınca teşkil etmediği belirtilmiştir.

5. SENTEZ



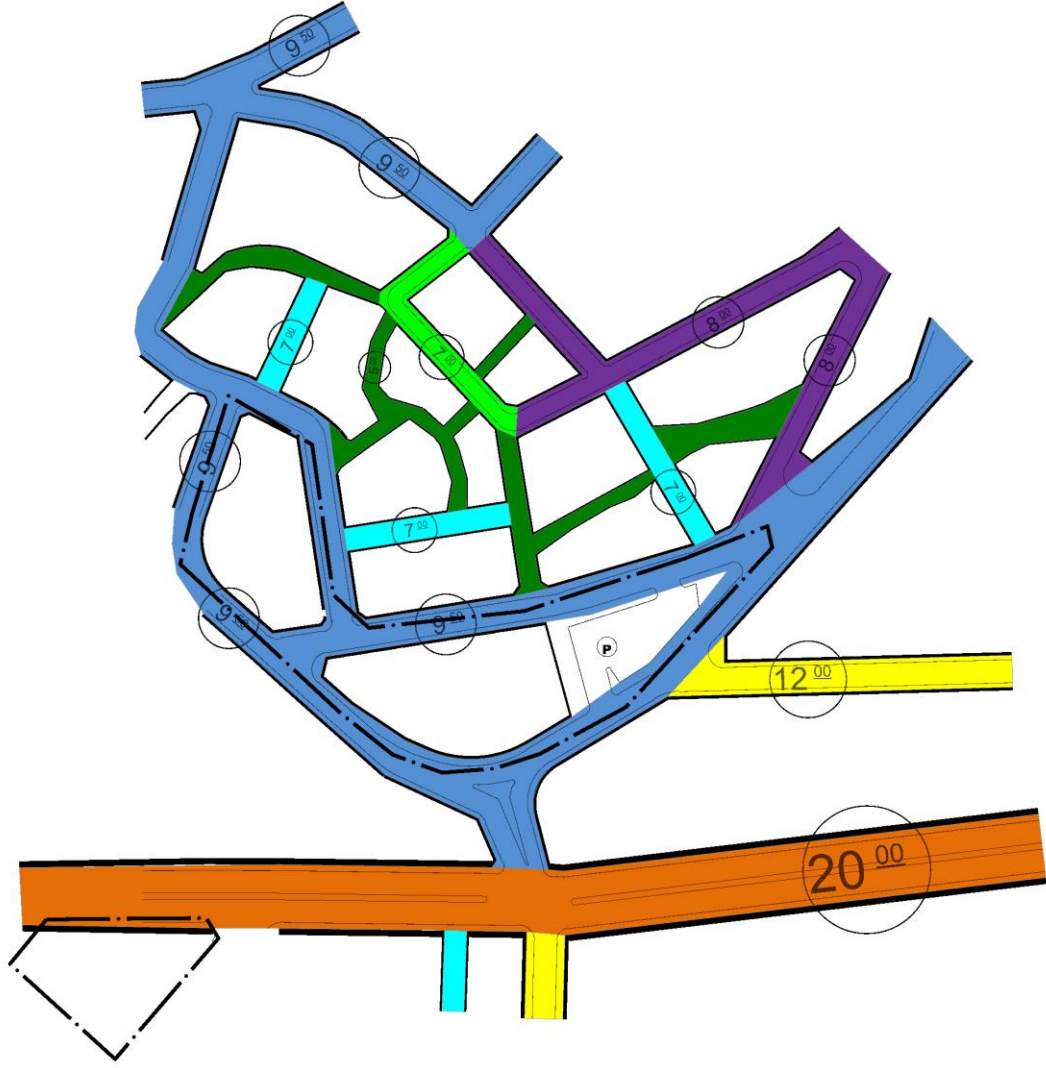
Şekil 12. Arazi Kullanım Paftası



Şekil 13. Kat Adedi Paftası



Şekil 14. Mülkiyet Durumu Paftası



ULAŞIM ANALİZİ

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	20 M - ARAÇ YOLU
	12 M - ARAÇ YOLU
	9.50 M - ARAÇ YOLU
	8 M - ARAÇ YOLU
	7 M - ARAÇ YOLU
	7 M - YAYA YOLU
	5 M - YAYA YOLU

Şekil 15. Ulaşım Paftası

6. PLANIN GEREKÇESİ:

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.08.2021 tarih ve 3191 sayılı yazısı doğrultusunda Alaattin Mahallesi 349 ada/5 parselde yapılması planlanan Hükümet Konağı çalışmalarına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI:

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında taşınmazlarımızın çevresinden geçen 9.50 m genişliğindeki Araç Yolları ile planlama alanımızın güneyindeki 20 m genişliğindeki Araç Yolu, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde aynen korunmuştur. Ancak planlama alanımızın kuzeybatısında mevcutta Ağaçlandırılacak Alan olarak belirlenen alanın bir kısmı mevcutta Araç Yolu olarak kullanılmasından dolayı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 9.50 m genişliğindeki Araç Yolu ve Otopark olarak belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Kütüphane ve Otopark Alanı olarak önerilen alanın bir kısmı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek kısmı E(Emsal):1.80, **YENÇOK**:16.50 m inşaat yoğunluklu Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak önerilmiştir. Ayrıca Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak önerilen alanın doğu ve batısında bu alana hizmet verecek Yeşil Alanlar düzenlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Mevcut İmar Planında planlama alanımızın doğusunda Otopark Alanı olarak önerilen alanın bir kısmı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak belirlenmiş olup, buna karşın tadil edilen Otopark Alanı ise planlama alanımızın kuzeydoğusunda ve kuzeybatısında önerilmiştir.

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Ağaçlandırılacak Alan olarak önerilen alan ile İdari Hizmet Alanı olarak belirlenen alanlar, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek E(Emsal):1.20, **YENÇOK**:16.50 m inşaat yoğunluklu Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı) olarak planlanan alanda yapı yaklaşma mesafesi yollara ve batısındaki yeşil alana 5 m olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane) olarak planlanan alanda yapı yaklaşma mesafesi yollara ve komşu parsellere 5 m olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM	PLAN SONRASI	FARK
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane)	2.266,40 m ²	----	-2.266,40 m ²
Resmi Kurum Alanı (Hükümet Konağı)	----	2.730,24 m ²	+2.730,24 m ²
İdari Hizmet Alanı	1.020,54 m ²	----	-1.020,54 m ²
Kültürel Tesis Alanı (Kütüphane)	----	2.286,10 m ²	+2.286,10 m ²
Ağaçlandırılacak Alan	1.826,92 m ²	----	-1.826,92 m ²
Park Alanı	----	594,63 m ²	+594,63 m ²
Yol ve Otopark Alanı	3.454,82 m ²	2.957,71 m ²	-497,11 m ²
PLANLAMA ALANI TOPLAM	8.568,68 m²	8.568,68 m²	----

8. PLAN NOTLARI:

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, ERDEK İLÇESİ, ALAATTİN MAHALLESİ, ADA 349/PARSELLER 5-6 VE KUZEYİNDEKİ TESCİL HARİCİ ALAN İLE YALI MAHALLESİ ADA 88/PARSEL 1'DE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. RESMİ KURUM ALANI (HÜKÜMET KONAĞI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E(EMSAL): 1.80, YENÇOK: 16.50 M İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLACAKTIR.
3. KÜLTÜREL TESİS ALANI (KÜTÜPHANE) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E(EMSAL): 1.20, YENÇOK: 16.50 M İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLACAKTIR.
4. RESMİ KURUM ALANI (HÜKÜMET KONAĞI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE BATISINDAKİ YEŞİL ALANA 5 M OLACAKTIR.
5. KÜLTÜREL TESİS ALANI (KÜTÜPHANE) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE EN AZ 5 M OLACAKTIR.
6. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. MER'İ OTOPIK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
9. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
10. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
11. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. EKLER:

- 1. TAPU TESCİL BELGESİ,**
- 2. MÜLKİYET BİLGİLERİ,**
- 3. JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU,**
- 4. KURUM GÖRÜŞLERİ,**
- 5. BİLGİ PAFTASI,**
- 6. ÜST ÖLÇEK PLANLAR,**
- 7. MER'İ ONAYLI PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ,**
- 8. BÜRO TESCİL BELGESİ,**
- 9. PLAN MÜELLİFİ VE YETERLİLİK BELGESİ,**
- 10. ŞEHİR PLANCISI HİSSE BELGESİ,**
- 11. SÖZLEŞME,**
- 12. MEVCUT-TEKLİF PLANLAR**
- 13. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU.**