



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi İçinde kalan 11.17 Ha’lık Alana Yönelik “Kentsel Gelişim Alanı” Amaçlı)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İYİTAKİCİSİ



İçindekiler Tablosu

1. GEREKÇE VE AMAÇ	4
2. İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ	6
2.1. İLİN GENEL KARAKTERİ	6
2.1.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	6
2.1.2. Doğal Yapı	8
2.1.3. Demografik ve Sosyal Yapı.....	13
2.1.4. Ekonomik Yapı.....	16
2.1.5. Ulaşım ve Erişilebilirlik.....	17
2.1.6. Afet Durumu ve Depremsellik.....	20
2.2. PLANLAMA ALANI GENEL KARAKTERİ	22
2.2.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma.....	22
2.2.2. Ulaşım ve Erişilebilirlik.....	23
2.2.3. Doğal Yapı	23
2.2.4. Mülkiyet Analizi.....	25
2.2.5. Afet Durumu ve Depremsellik.....	26
2.3. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	29
2.3.1. TR22 2024 – 2028 Güney Marmara Bölge Planı.....	29
2.3.2. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	31
2.3.3. Bigadiç İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	33
2.3.4. Nazım ve Uygulama İmar Planı.....	34
2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	34
3. PLAN KARARLARI	35
3.1. PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	35
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	35
3.3. ALAN KULLANIM KARARLARI.....	35



Harita – Tablo – Şekiller Dizini

Harita 1. Gecekondü Önleme Bölgesi Alanı.....	4
Harita 2. Balıkesir İli'nin Ülke İçindeki Konumu	6
Harita 3. Bigadiç İlçesinin İl'deki Konumu	6
Harita 4. İlçe İdari Bölümlenmesi	7
Harita 5. Mahalle Sınırları	7
Harita 6. Balıkesir İli Fiziki Haritası	9
Harita 7. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı	10
Harita 8. Akarsular ve Havzaları Haritası	11
Harita 9. Marmara Bölgesi Bitki Örtüsü Haritası	12
Harita 10. Balıkesir Karayolu Ulaşım Ağı.....	18
Harita 11. Balıkesir Deniz Ulaşımı Ağı.....	18
Harita 12. Balıkesir Demiryolu Ulaşım Ağı	19
Harita 13. Balıkesir Havayolu Ulaşım Ağı.....	19
Harita 14. Balıkesir ve Çevresindeki Depremlerin Harita Üzerindeki Dağılımı	20
Harita 15. Türkiye Deprem Haritası	21
Harita 16. Balıkesir-Bigadiç Deprem Haritası.....	21
Harita 17. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	22
Harita 18. Planlama Alanına Ait Uydu Fotoğrafı	22
Harita 19. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	23
Harita 20. Planlama Alanı Eğim Durumu.....	24
Harita 21. Planlama Alanı Bakı Durumu.....	24
Harita 22. Planlama Alanı Yükseklik Durumu	25
Harita 23. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	26
Harita 24. Planlama Alanı Depremsellik Durumu	26
Harita 25. TR22 Alt Planlama Bölgeleri	30
Harita 26. Planlama Alanının Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	31
Harita 27. . Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	33
Harita 28. Öneri Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	35
Grafik 1. Bigadiç Nüfus Grafiği.....	13
Grafik 2. Bigadiç YAŞLI/GENÇ ORANI	13
Grafik 3. Bigadiç KADIN/ERKEK ORANI.....	13
Grafik 4. Bigadiç YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI	14
Grafik 5. Işıklar Nüfus Grafiği.....	14
Grafik 6. Işıklar YAŞLI/GENÇ ORANI	14
Grafik 7. Işıklar KADIN/ERKEK ORANI.....	14
Grafik 9. Işıklar YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI.....	15
Grafik 10. Işıklar EĞİTİM DÜZEYİ.....	15
Grafik 11. Işıklar SOSYO-EKONOMİK YAPI	15



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No’lu Gecekondur Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha’lık Alana Yönelik “Kentsel Gelişim Alanı” Amaçlı)

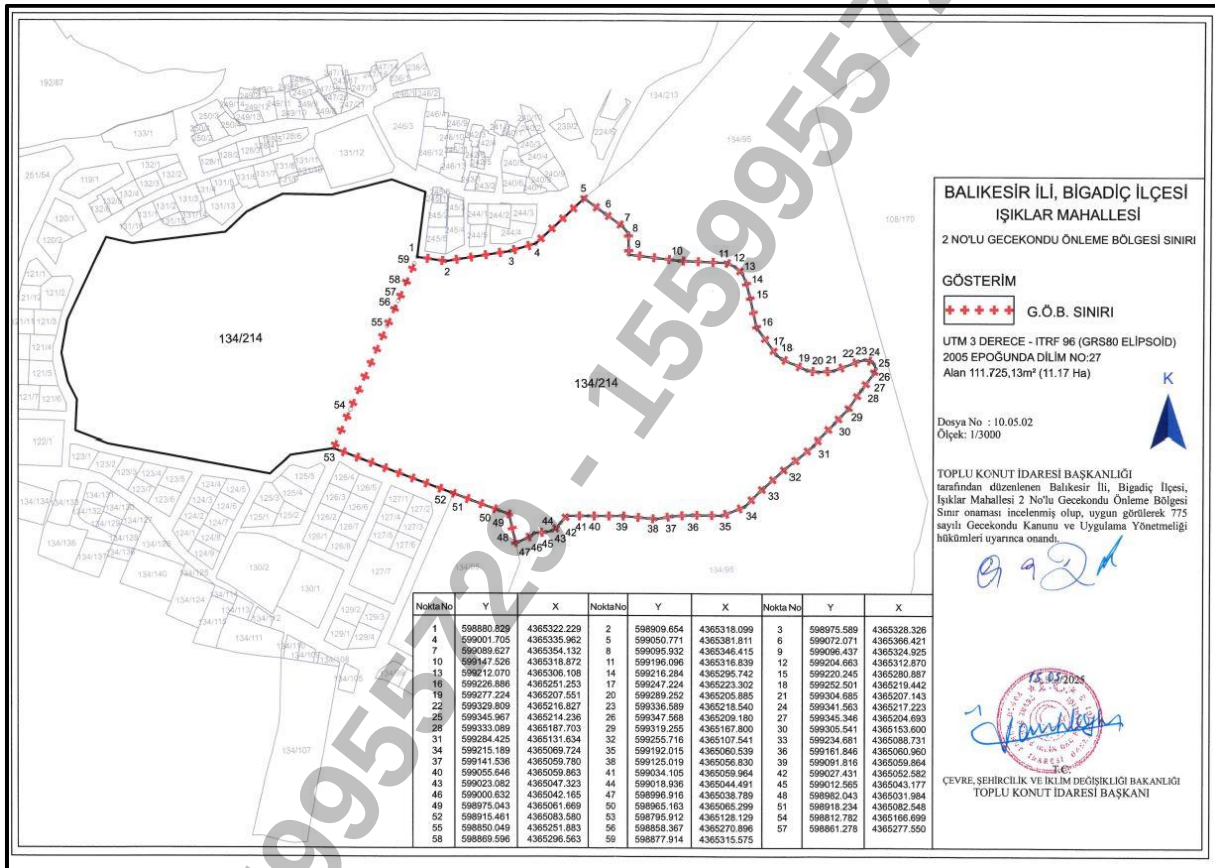


PLANIN İSMİ		ÖLÇEK
BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU (Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No’lu Gecekondur Önleme Bölgesi İçinde kalan 11.17 Ha’lık Alana Yönelik “Kentsel Gelişim Alanı” Amaçlı)		1/100.000
Plan Açıklama Raporu		İMZA
SALARHA ŞEHİRCİLİK MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ	Şehir Plancısı (A Grubu)	Nihal KARAAĞAÇ
	Şehir Plancısı	Murad YAZICI
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	M. Furkan KARABULUT
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı	Gökçe GÖKSEL US
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN

1. GEREKÇE VE AMAÇ

Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 11,17 hektarlık alanın gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca işlem yapılmak üzere 15.05.2025 tarih 832638 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlık Olur'u ile bahse konu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiştir (bkz. Harita 1).

Harita 1. Gecekondü Önleme Bölgesi Alanı



Söz konusu alan; Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında değerlendirilmiştir. Planlama çalışmaları, İdaremizce yürütülmektedir. Bu proje kapsamında, düşük gelir grubuna mensup vatandaşlarımıza ülke genelindeki 81 ilde altyapıları ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifleri sunulmaktadır. Proje, vatandaşlarımıza yerleşim yerlerinin çeperlerinde kendi evlerini yapma imkânı sağlamayı amaçlamaktadır.

Bölgede, düşük gelir grubuna mensup vatandaşların konut ihtiyacının karşılanamaması, plansız gelişme ile çevresel ve sosyal problemlerin artmasına yol açmıştır. Bu nedenle, bölgenin düzenli ve planlı bir



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



şekilde geliştirilmesi gerekmektedir. Gecekondulaşmanın önlenmesi, konutsuz vatandaşların uygun maliyetli konut sahibi olabilmesi ve çağdaş kentsel standartlarda bir alan oluşturulması amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca Planlama çalışmaları 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda yürütülmektedir.



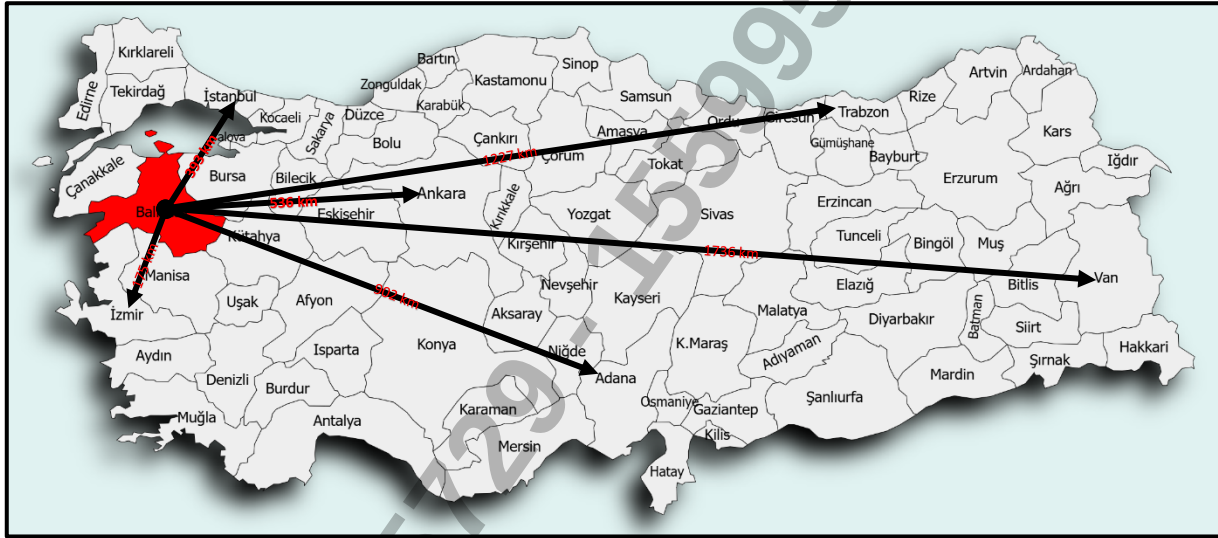
2. İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ

2.1. İLİN GENEL KARAKTERİ

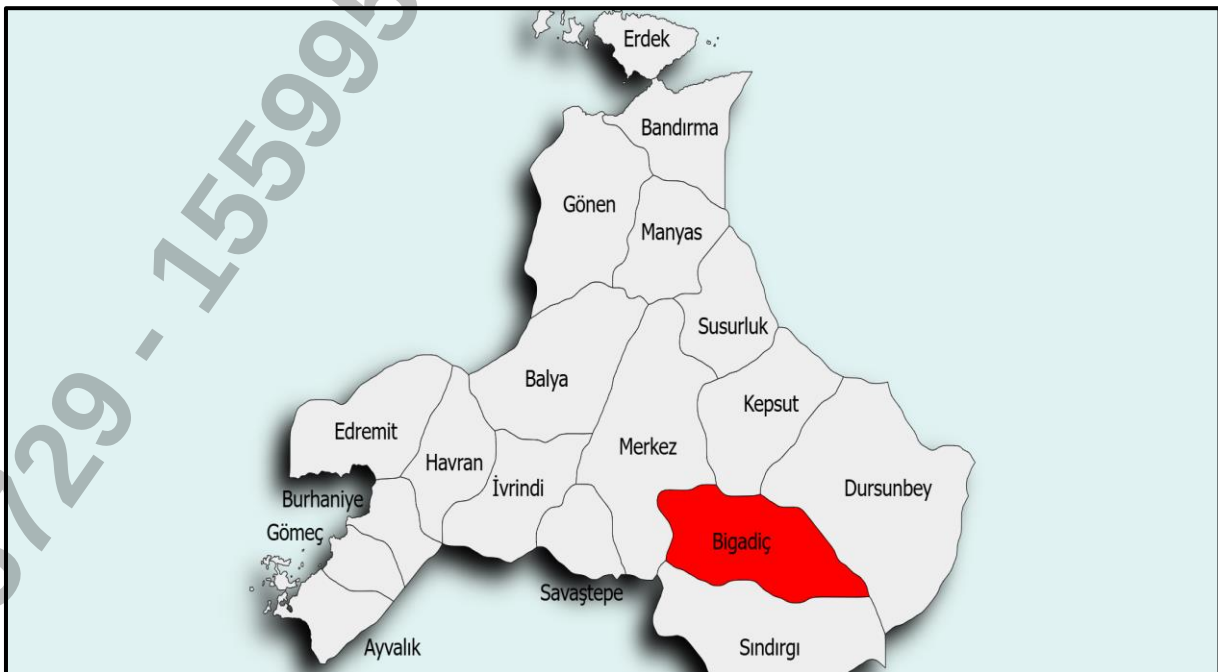
2.1.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma

Planlama alanı; Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar mahallesinde yer almaktadır. Balıkesir İli, Türkiye'nin kuzeybatı Anadolu'da bölümünde yer almakta olup doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alan İl'in yüzölçümü, 14.299 km²'dir. Türkiye'nin önemli merkezlerinden İstanbul'a uzaklığı 393 km, Ankara'ya uzaklığı 536 km, İzmir'e uzaklığı 175 km, Adana'ya uzaklığı 902 km, Trabzon'a uzaklığı 1227 km ve Van'a uzaklığı 1736 km'dir (bkz. Harita 2).

Harita 2. Balıkesir İli'nin Ülke İçindeki Konumu



Harita 3. Bigadiç İlçesinin İl'deki Konumu





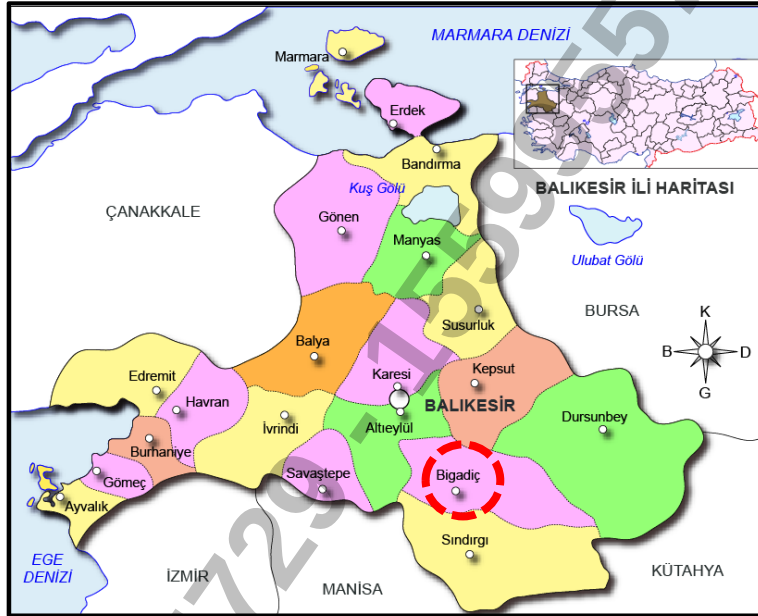
**BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



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.

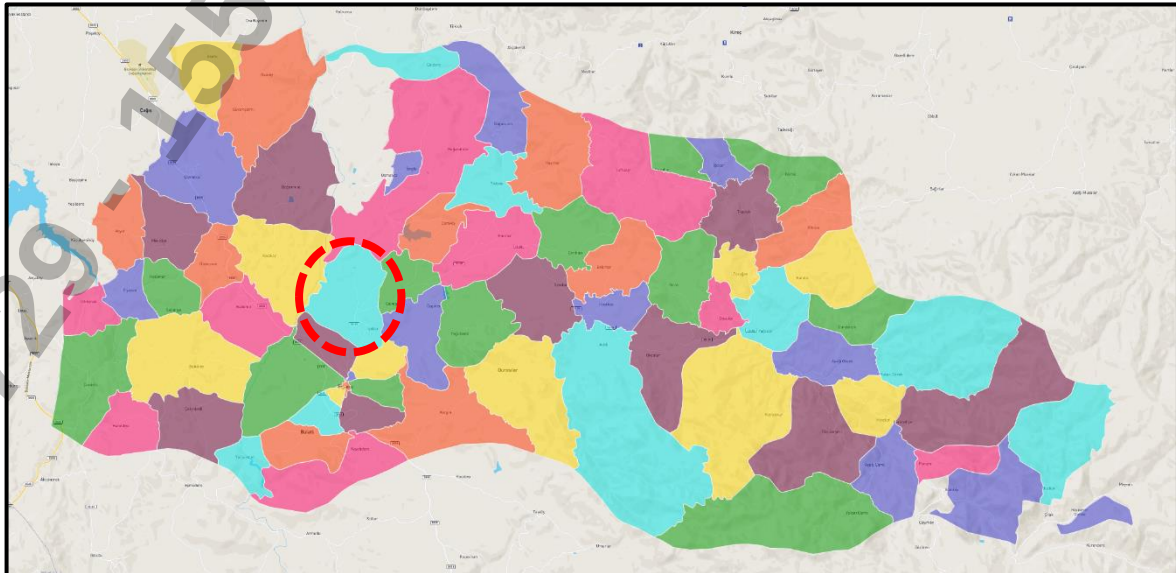
1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur. 6 Aralık 2012 tarihinde Resmi Gazete 'de yayınlanan 6360 sayılı Kanunla Balıkesir Belediyesi, "Büyükşehir" vasfını kazanmıştır. İl, 20 ilçe ve belediye ile bu belediyelerde toplam 1129 mahalleden oluşmaktadır. Bigadiç İlçesi; kuzeyde Kepsut, kuzeydoğuda Dursunbey, kuzeybatıda Altıeylül, güneyde Sındırgı ilçeleri ile komşudur (bkz. Harita 3 ve 4).

Harita 4. İlçe İdari Bölümlenmesi



Planlama alanı; 80 mahallesi bulunan Bigadiç İlçesi'nin Işıklar mahallesinde yer almaktadır. Işıklar mahallesi; batıda Kadıköy, kuzeyde Beğendikler, doğuda Salmanlı ve Özgören, güneyde Emek ve Çavuş mahalleleri ile komşudur (bkz. Harita 5).

Harita 5. Mahalle Sınırları





2.1.2. Doğal Yapı

2.1.2.1. Jeomorfolojik Yapı

İl sınırları, hem Marmara hem de Ege Bölgesi içerisinde dağılmıştır. Fazla engebeli olmayan Balıkesir ili yer şekilleri, büyük ölçüde dalgalı düzlüklerden oluşur. İl alanının yarısından fazlasını kaplayan plato düzlükleri akarsu vadileriyle parçalanmış durumdadır. Yüksekliği 2000 m'yi bulmayan ilin genel görünümde kuzey kesimini, Karadağ'ın az engebeli batı uzantıları oluşturur. İlin güneydoğu ve güneybatı kesimleri daha dağlıktır. Güneydoğuda Alaçam Dağları'na bağlı Ulus Dağ'ının doruğu 1769 metreye ulaşır. Güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki Kaz Dağları, il sınırındaki Karataş Tepesinde 1774 m'lik bir yükseklik bulur. Ovalar az bir yer tutmaktadır. Bunların başlıcaları; Balıkesir ovası, Manyas ovası, Gönen ve Edremit ovalarıdır. Bu ovaların çoğunluğu tektonik olaylar sonucu oluşan çöküntü alanlarının sonradan alüvyonlarla dolmasıyla meydana gelmiş düzlük alanlardır. (bkz. Harita 6).

Dağlar

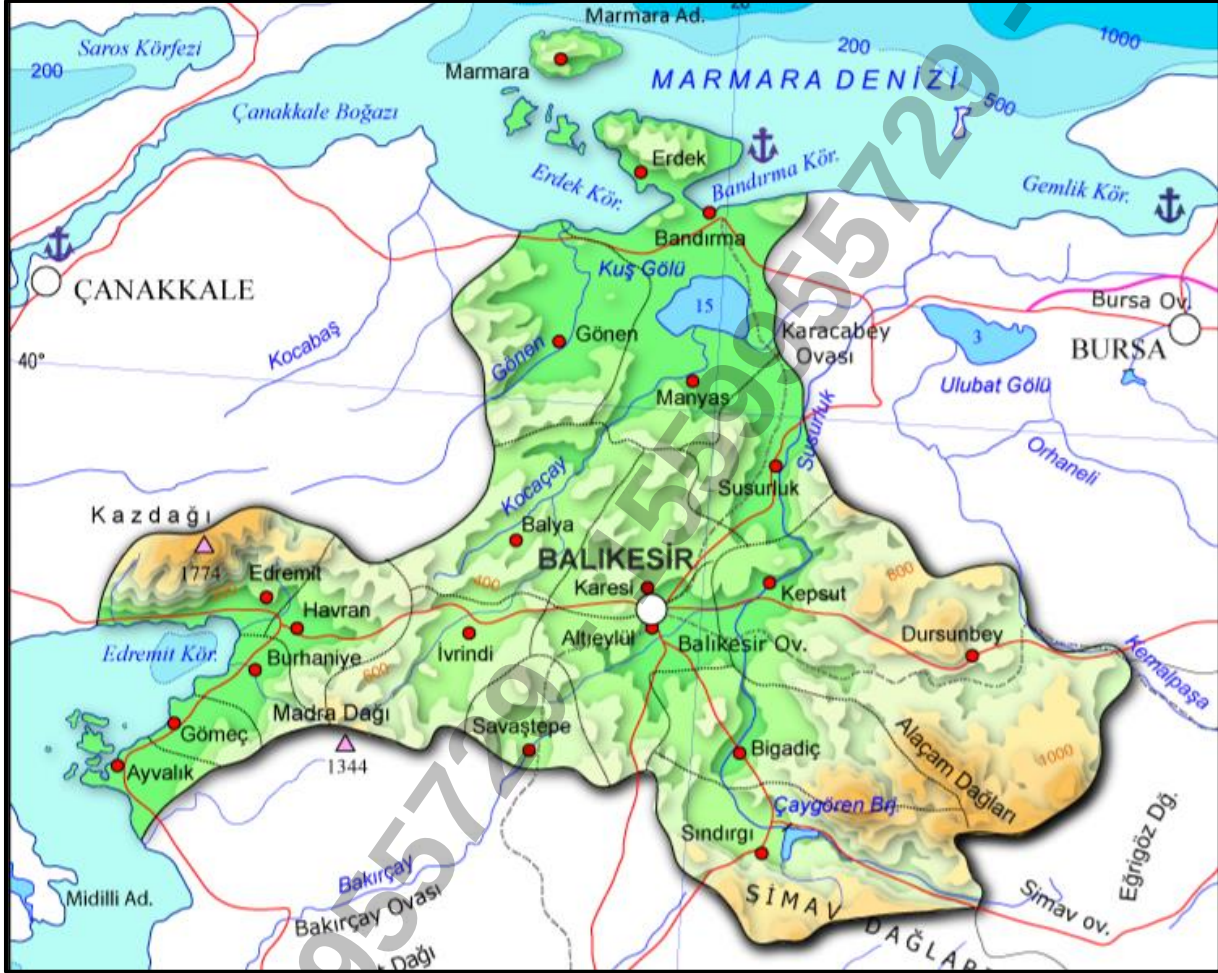
- **Karadağ:** Gemlik ve Bandırma arasında bulunan zirveden aşağı Yeni Paleozoik, Mezozoik ve Tersiyer'e ait kayalardan örtülerden oluşmuş ve eteklerinde Neojen çökellerin bulunduğu 767 m yükseklikte bir kütledir.
- **Edincik Dağı:** Bandırma ve Erdek körfezlerinin güney tarafında bulunan, güneyinde Neojene ait birimler, doğusunda billuri kalkerlerle, şistler, batısında ise amfibollü şistler bulunur.
- **Kapıdağ:** Eski bir kütle olan Kapıdağ Yarımadası'nın en yüksek yeri 803 m olup, eskiden kıyıya yakın ve ada durumunda olan arazinin hem doğudan hem batıdan iki ayrı kordon ile karaya bağlanması ile oluşmuştur. Bu iki kordon arası başlangıçta bir göl iken zamanla bataklığa dönüşmüş ve bugün kara ile birleşmiştir.
- **Sularya, Gelçal(Keltepe) Dağları:** Manyas'ın güneyinde Susurluk- Kocaçay vadilerinin arasında uzanan bir çift masif, doğuda Sularya (600) Dağı adını alır. Gelçal Dağları da kütleli olup, en yüksek yeri 881 m'dir.
- **Çataldağı(Kepez):** Manyas havzasının güneyinde Susurluk- Mustafa Kemal Paşa çaylarının açtığı vadiler arasında iki zirveli bir masiftir. En yüksek yeri 1336 m 'dir.
- **Alaçam Dağları:** Balıkesir'in güneydoğusundaki engebeyi teşkil eden bu dağlar doğu ve batı yönünde uzanırlar. Kütahya sınırları ile Dursunbey' in güneyindeki saha, Sındırgı'nın kuzeyindeki sahayı kaplar. En yüksek yeri 1615'dir.
- **Madra Dağı:** Bu dağlara üzerindeki en büyük yerleşmeye bağlı olarak Kozak Dağ'ı adı da verilmektedir. En yüksek zirvesi 1338 m olup, Marmara ve Ege'yi birbirinden ayırır ve su bölümü çizgisini meydana getirir. Bu dağlar, İvrindi ilçesinin 4 km batısında, Musluk Dağı üzerinden Kazdağı'nın devamı olan Aykaya Dağı ile birleşir.
- **Kazdağı:** Edremit Körfezi'nin kuzeyinde batı – güneybatı doğu- kuzeydoğu yönlü morfolojik uzanışı ile iki çöküntü arasında bir duvar gibi görünen kütlenin en yüksek yeri Babadağ olup, 1767 metredir. Bu dağ ilkçağ ve mitolojide İda Dağı olarak geçer.
- **Hodul Dağı:** Biga Yarımadası'nın kuzeydoğusunda bulunan bu dağ geniş bir masif olup, en yüksek yeri 610 m'yi bulur.

Ovalar

- **Gönen Ovası:** Denizden yüksekliği 30 m olan ve Gönen Çayı'nın yatağı boyunca uzanan ova, Manyas Gölü çukurundan eski alüvyonlardan oluşan bir eşik ile Marmara Denizi'nden de 100 m' yi aşan bir sırtla ayrılmıştır.
- **Manyas Ovası:** Alanı 110 km² olup, Manyas Gölü'nün güney taraflarında bulunan ve doğu batı istikametinde uzanan ova, alüvyonların Manyas Gölü'nün bugünkü seviyesine göre birikmesi ile meydana gelmiştir.

- **Balıkesir Ovası:** Alanı 140 km² olup, Batı Anadolu'da, Marmara Bölgesi'nin güney bölümünde, Edremit- İvrindi ovalarıyla birlikte batı doğu doğrultulu alçak bir saha üzerinde bulunan Balıkesir şehri, kendi adı ile anılan verimli ovayı batıdan sınırlayan düz sırtlı tepelerin yamacında kurulmuştur.
- **Körfez Ovaları:** Turfanda sebze ve meyve yetiştirilen ve Akdeniz ikliminin tipik şekli görülen bu ovalar; Edremit Ovası, Burhaniye Ovası ve Altınova'dan oluşmaktadır.

Harita 6. Balıkesir İli Fiziki Haritası



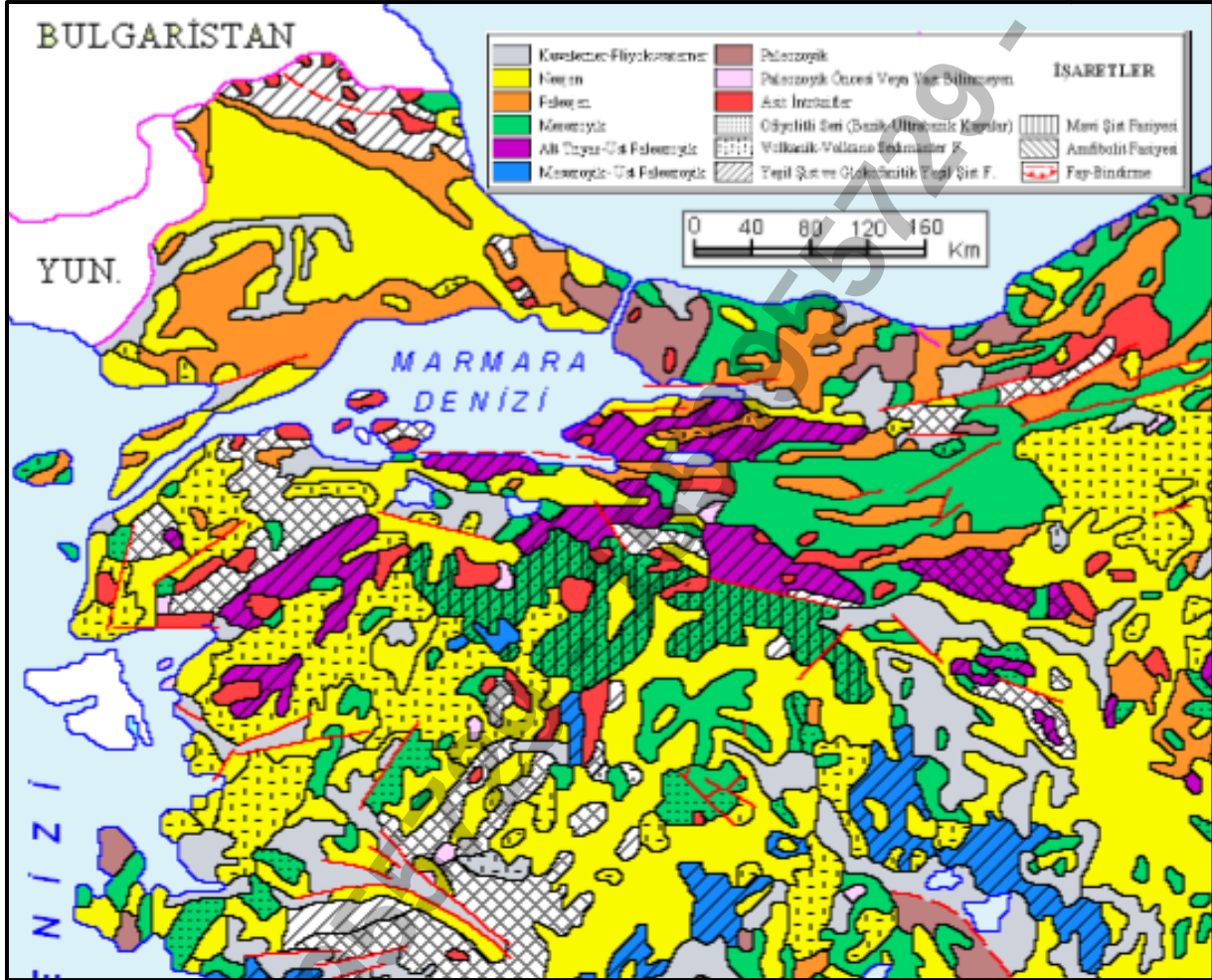
2.1.2.2. Jeolojik Yapı

Balıkesir İli'nin yapısını meydana getiren kayalar Paleozoyik'ten Kuvaterner'e kadar sıralanan birçok formasyondan meydana gelmektedir. Bu karakteriyle sahanın yapısal özellikleri bir mozaik manzarası arz eder (bkz. Harita 7).

- **Birinci zaman (Paleozoyik) formasyonları:** Temeli meydana getiren bu birimler; metamorfik şistler, karışık metamorfik seriler ve mermer, kristalize kireçtaşı ile dolomit'lerden oluşmaktadır.
- **İkinci zaman (Mesozoyik) formasyonları:** Bölgede Mesozoyik arazisi; ayrılmamış birimler,) jura kireçtaşları, Üst Kretase karmaşık (melanjlı) serileri ve filişler ile temsil edilmektedir. Ayrılmamış birimler içerisinde konglomera, kumtaşı, çamurtaşı ve yer yer Permien yaşlı kireçtaşları bulunmaktadır.
- **Üçüncü zaman (Tersiyer) formasyonları:** Tersiyer arazisini oluşturan formasyonlar arasında Paleosen yaşlı granit iç püskürmeleri (üntrüzyonları) Neojen, yaşlı volkanik birimler ve yine Neojen yaşlı tortul kayalar bulunmaktadır.

- **Dördüncü zaman (Kuvaterner) formasyonları:** İnceleme alanında en geç oluşuklar Kuvaterner'e aittir. Bölgedeki Balıkesir, Edremit, İvrindi, Sındırgı, Bigadiç, Gönen, Manyas, Susurluk, Ergama ovalarının tabanlarını ve Simav Çayı, Kocaçay ve Gönen Çayı gibi akarsular ile bunların kollarını oluşturan diğer akarsuların kısmen genişleyen vadi tabanlarını alüvyonlar örtmüştür.

Harita 7. Marmara Bölgesi Jeolojik Yapısı



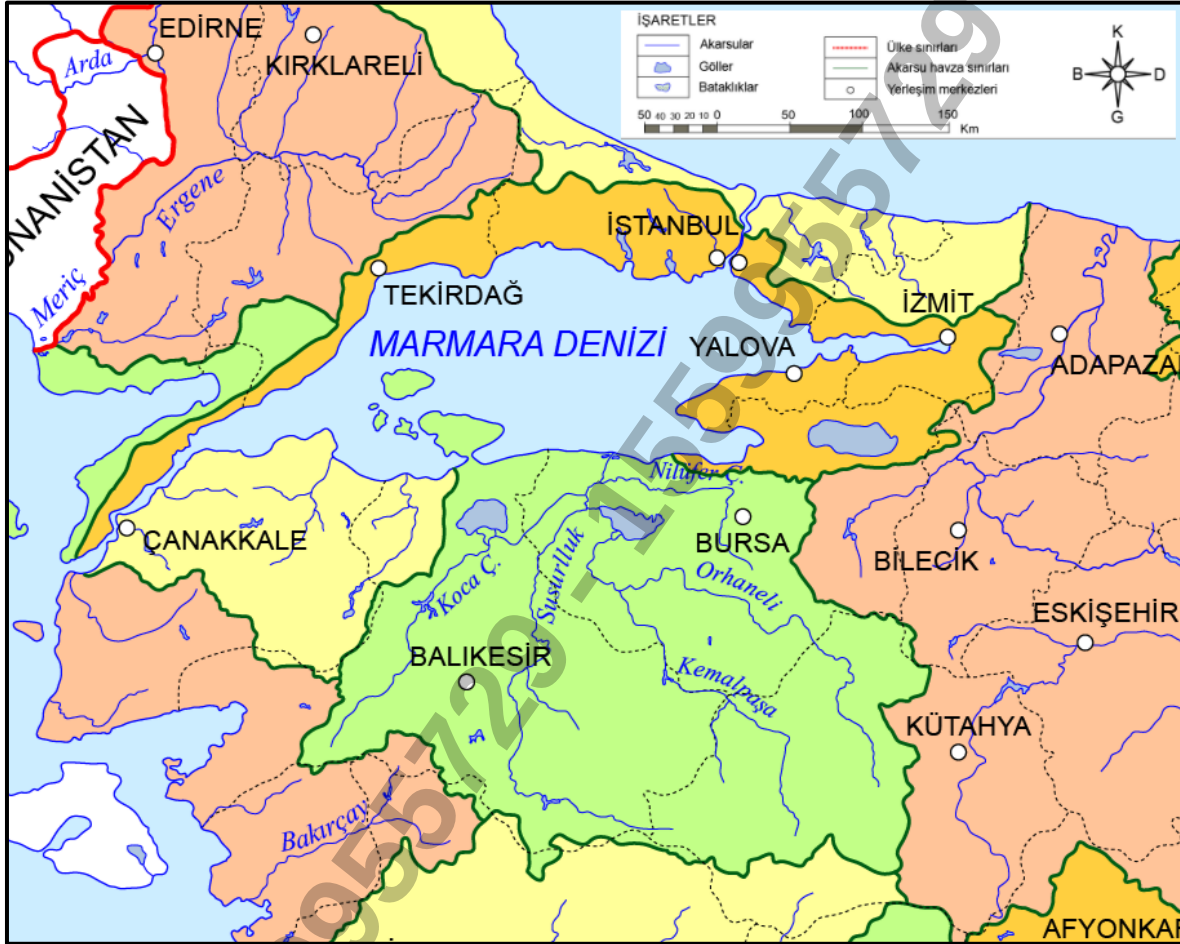
2.1.2.3. Hidrojeolojik Yapı

Balıkesir topraklarından çıkan sular hem Ege Denizi'ne hem de Marmara Denizi'ne dökülür. Bunlardan en önemlileri Edremit Körfezi'nde Ege Denizi'ne dökülen Havran Çayı ve Marmara Denizine dökülen Gönen Çayı ile Susurluk Çayı'dır. Koca Çay, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi İldeki diğer akarsulardır. Balıkesir'deki başlıca doğal göl, bazı kaynaklarda Kuş Gölü adıyla geçen Manyas Gölü'dür. Yapay göller ise Gönen, İkizcetepeler, Çaygören ve Sarıbeyler baraj gölleridir (bkz. Harita 8).

- **Susurluk Çayı:** Balıkesir ili topraklarına Kütahya sınırlarından katılan Susurluk Çayı kuzeye dönerek Balıkesir Ovası'nın doğusundan geçer, Marmara Denizi'ne dökülür.
- **Gönen Çayı:** Kaz Dağları'nın kuzey eteklerinden doğan Gönen Çayı, Kalkım ve Pazarköy çevresindeki küçük dereleri bünyesine aldıktan sonra büyür ve güneybatı – kuzeydoğu doğrultusunda dar boğazlardan geçerek Gönen Ovası'na oradan da Misakçı'nın batısından Marmara Denizi'ne dökülür.

- **Koca Çay:** Madra Dağları'ndan kaynaklanan akarsu,, Manyas Gölü'ne dökülür. Daha sonra gölden çıkarak gölün suyunu Karadere vasıtasıyla Susurluk Çayı'na boşaltır.
- **Havran Çayı:** Uzunluğu 36 km olan ve Madra Dağları'nın kuzey ve batı yamaçlarıyla, Kaz Dağları'nın güney kesimlerinden doğan küçük derelerin beslediği akarsu, ormanlarla kaplı vadiler içinden geçer. Havran Ovası'ndan sonra Burhaniye İlçesi'nin 1,5 km güneyini görerek, Edremit Körfezi'nde Ege Denizi'ne dökülür. İlimiz sınırları içinde bu akarsulardan başka çok sayıda küçük çay ve dereler bulunmaktadır.

Harita 8. Akarsular ve Havzaları Haritası



2.1.2.4. İklim

Balıkesir ilinde, Akdeniz ikliminin yanı sıra il genelinde yer yer Karadeniz ve Karasal iklimin etkisi de görülür. Ege kıyılarında yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve genellikle yağışlı Akdeniz iklimi; Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisiyle yazlar nispeten serin geçmektedir. Kıyılardan iç kesimlere gidildikçe karasallık eğilimi göstermekte ve kışlar daha soğuk hissedilmektedir.

Balıkesir İl'inde güneş ışınları en düşük açı ile 22 Aralık tarihinde 26" -16" ile Bandırma'ya gelmektedir; en yüksek açı ile 21 Haziran tarihinde 74" 08" ile Ayvalık istasyonuna gelmektedir. Yıllık ortalama sıcaklıklar Edremit 16.2 derece, Bandırma 14.1 derece, Balıkesir 14.5 derece, Dursunbey 12.1 derece olarak şekillenir.

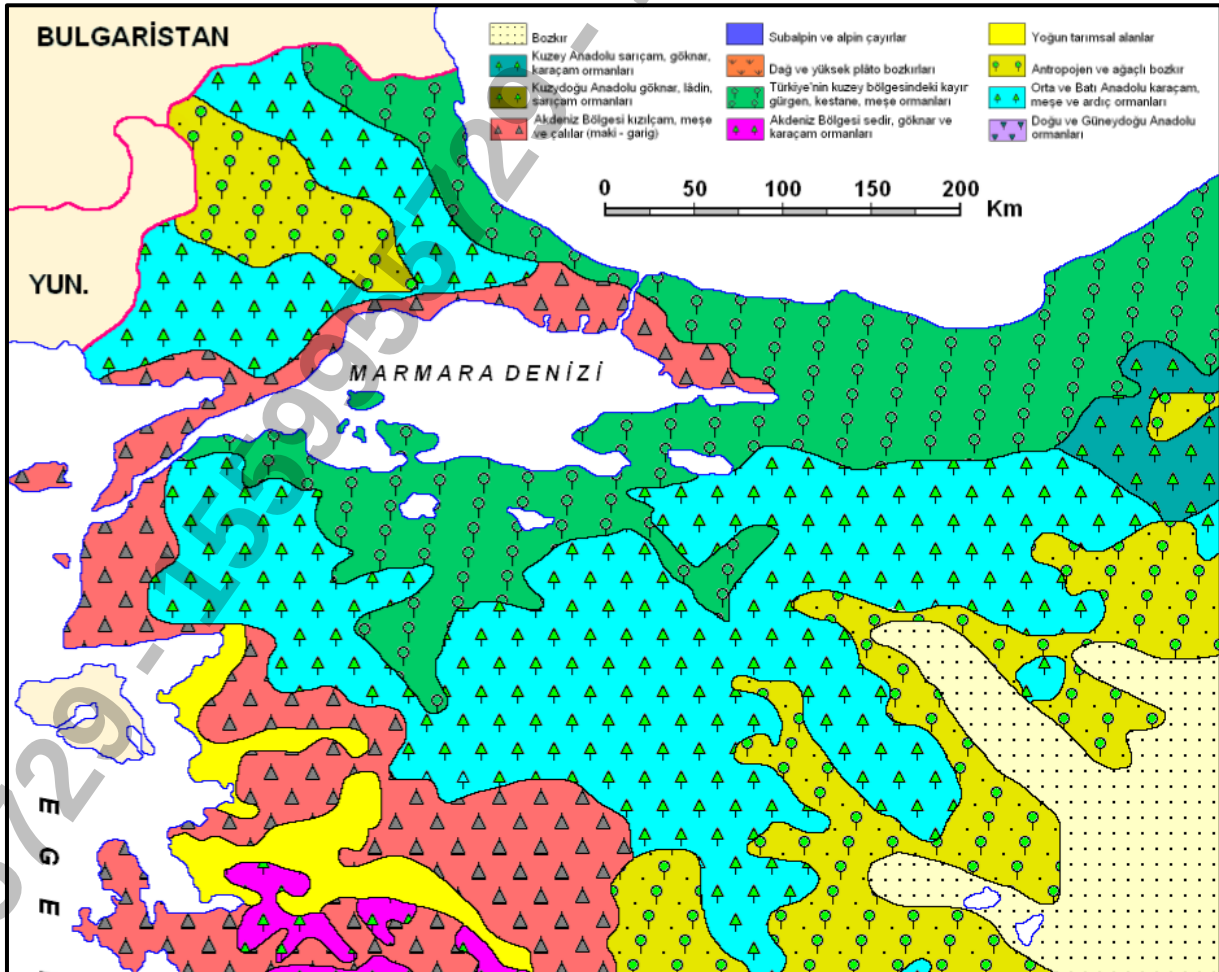
Balıkesir İli genel hatları ile rüzgâr bakımından dikkati çeken bir saha olarak ifade edilebilir. Poyraz ve Etesiyen olarak ifade edilen kuzey sektörlü rüzgârlar egemendir. Hâkim rüzgâr yönü olarak kuzey-kuzeydoğu dikkati çekmektedir. Yıl içinde değişimler dikkate alındığında yaz döneminde rüzgâr kuzey sektörlü olmak üzere daha etkindir. Kış dönemi ise; gezici alçak basınçların devreye girmesi nedeni ile güney sektörlü rüzgârların etkinliği artmaktadır.

Balıkesir İlinde; Balıkesir 588.5 mm, Bandırma 705.0 mm, Dursunbey 591.6 mm ve Edremit 714.0 mm, yağış almaktadır. Balıkesir çevresine yağış getiren sistemler daha çok kış döneminde Orta Akdeniz'den sokulan gezici alçak basınç sistemleridir.

2.1.2.5. Çevresel Değerler

Ormanlar, İlin 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 ve Kazdağı Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Kazdağı köknarı, ilde yetişen ve koruma altına alınmış endemik bitkidir (bkz. Harita 9).

Harita 9. Marmara Bölgesi Bitki Örtüsü Haritası



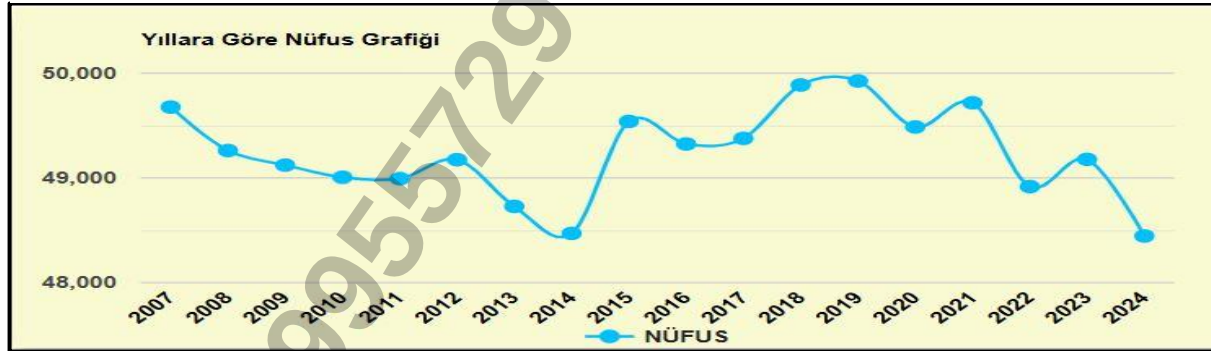


Balıkesir ilinde dağılışı gösteren zonal topraklar, 4 ayrı grup olarak kendini göstermektedir. Bunlardan kireçsiz kahverengi orman toprakları, en geniş yayılıma sahip topraklardır. Metamorfik şist, melanjlı seri, granit ve granodiyonit ile volkanik kayalar üzerinde, nispeten yüksekçe kısımlarda karşılaşılan bu topraklar, çoğu kez yoğun bir orman örtüsüyle de kaplıdır. Kireçsiz kahverengi topraklar Balıkesir İli dâhilinde daha çok bitki örtüsünün tahrip edildiği ve kireçtaşı içermeyen sahalarda izlenebilen topraklardır. Genelde yarı nemli iklim koşulları altında mikaşist, gnays, fillat ve kristalize kireçtaşı gibi anakayalar üzerinde gelişen topraklar kahverengi orman topraklarıdır. Bunlar Edremit Körfezi ile Dursunbey çevresinde görülmektedirler. Kırmızımsı kahverengi Akdeniz toprakları, Akdeniz iklim koşullarının meydana getirdiği peyzaj özelliklerini karakterize eden maki, garig ve kızılçam vejetasyonunun yayılma alanı içerisinde genellikle, kalker ve kalkerli anakayalar üzerinde gelişmiştir. Bu belli başlı toprak tiplerinin dışında Balıkesir İl'inde dar alanlarda taşlık, kayalık ve kumluk alanlar ile taban suyu seviyesinin yüzeye çok yakın olduğu yerlerde hidromorfik alüvyal topraklar, lagüner karakterli ortamlarda da sahil bataklıkları gelişmiş durumdadır.

2.1.3. Demografik ve Sosyal Yapı

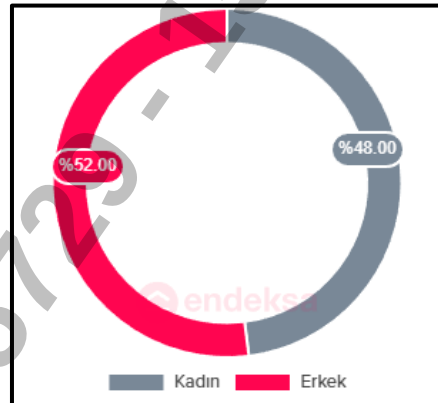
Bigadiç İlçesinin nüfusu, 2024 yılına göre 48.445 kişidir. Bu nüfus, 25.060 erkek ve 23.385 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,70 erkek, %48,30 kadındır. Bigadiç İlçesine ait bazı demografik veriler aşağıda verilmiştir.

Grafik 1. Bigadiç Nüfus Grafiği



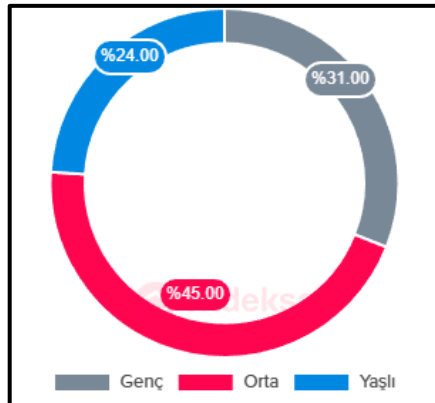
(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

Grafik 3. Bigadiç KADIN/ERKEK ORANI



(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

Grafik 2. Bigadiç YAŞLI/GENÇ ORANI



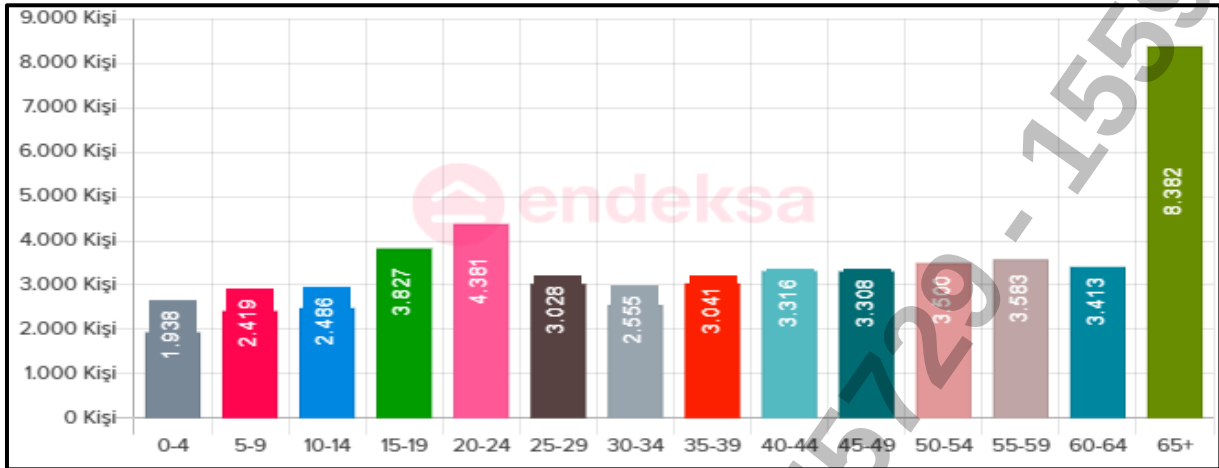
(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



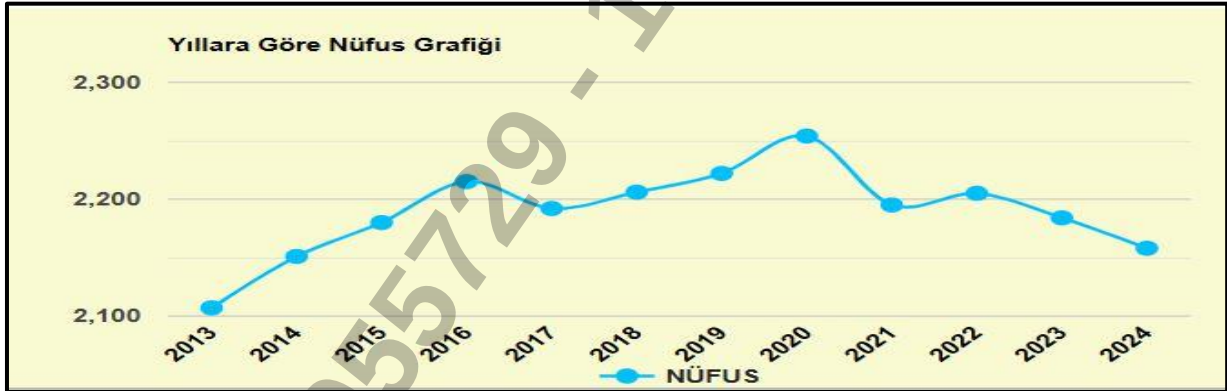
Grafik 4. Bigadiç YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

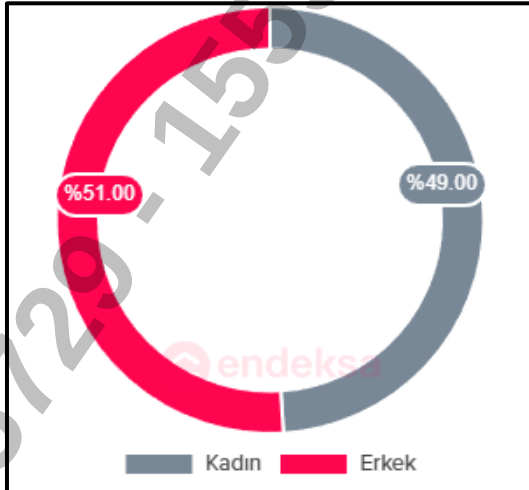
Işıklar mahallesinin nüfusu, 2024 yılına göre 2.158 kişidir. Bu nüfus, 1.103 erkek ve 1.055 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51.1 erkek, %48.9 kadındır. **Işıklar Mahallesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2.82 kişi'dir.** Işıklar mahallesine ait bazı demografik veriler aşağıda verilmiştir.

Grafik 5. Işıklar Nüfus Grafiği



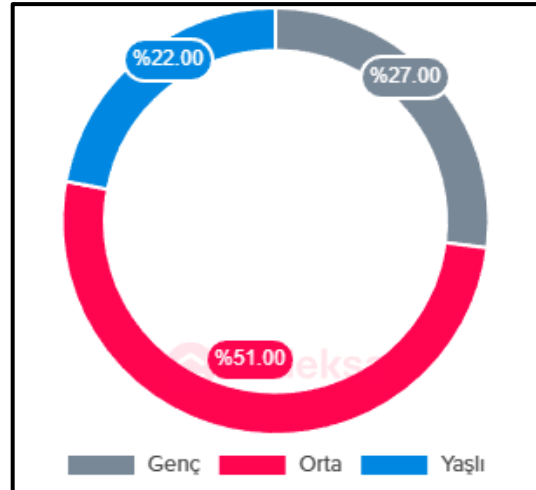
(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

Grafik 7. Işıklar KADIN/ERKEK ORANI



(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

Grafik 6. Işıklar YAŞLI/GENÇ ORANI



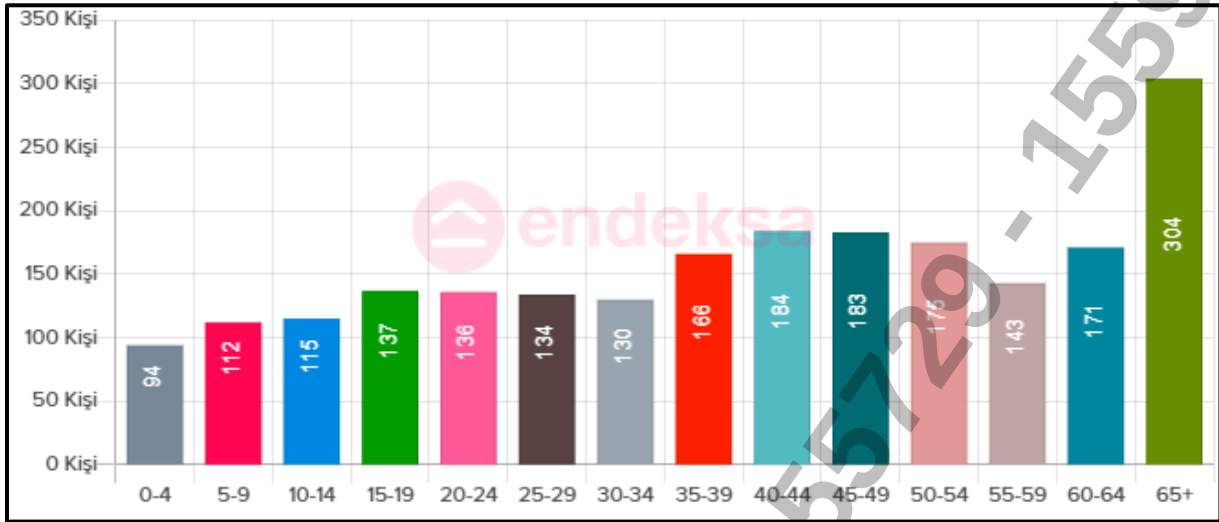
(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)

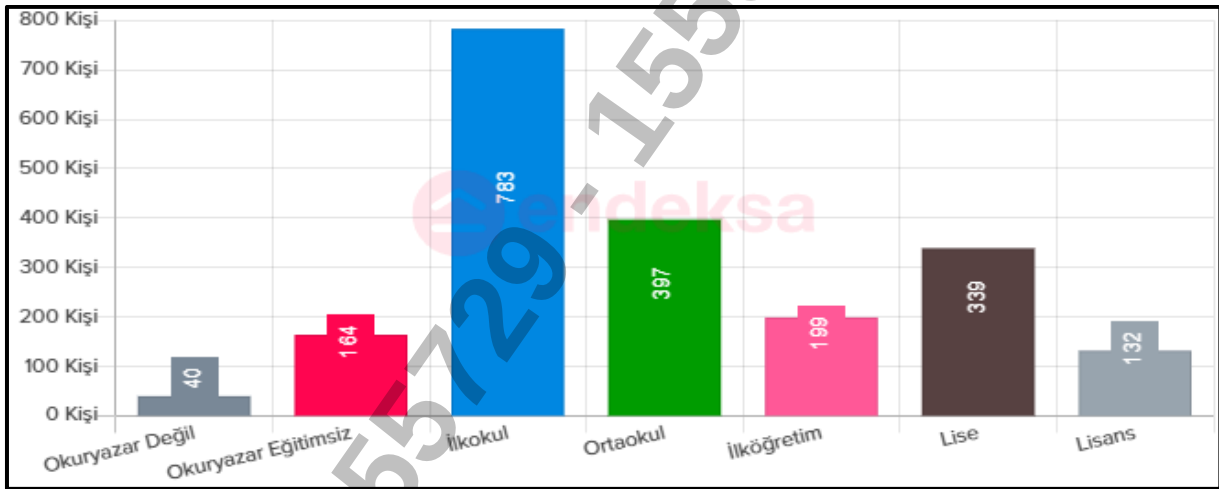


Grafik 8. Işıklar YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



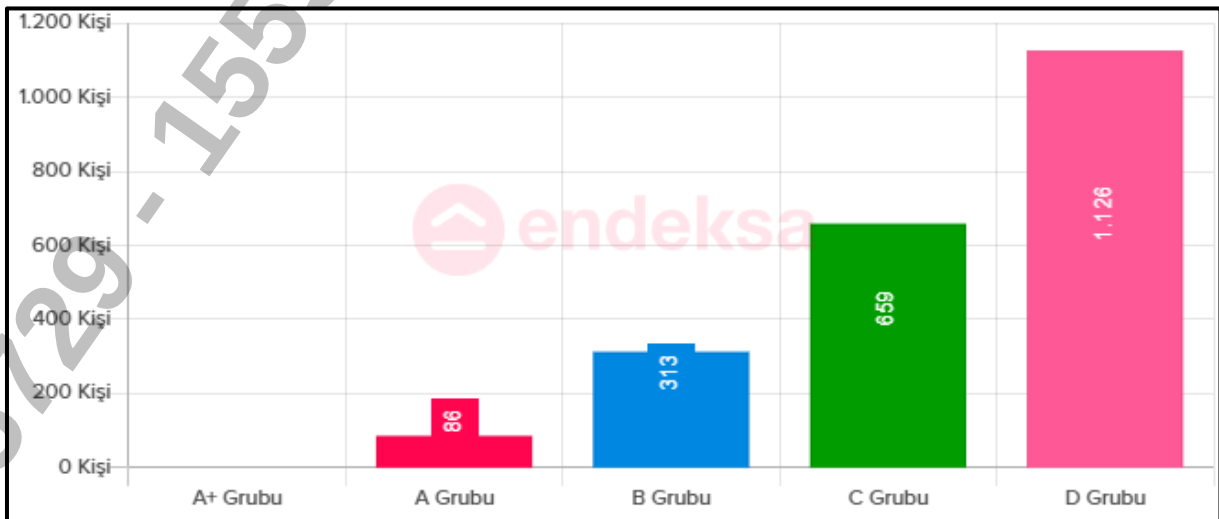
(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

Grafik 9. Işıklar EĞİTİM DÜZEYİ



(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)

Grafik 10. Işıklar SOSYO-EKONOMİK YAPI



(Kaynak: <https://www.endeksa.com/tr>)



2.1.4. Ekonomik Yapı

Balıkesir İlinin sahil kesimi zeytincilik, bağcılık ve balıkçılıkla uğraşmakta, iç kısımlarda ise her türlü toprak mahsulü, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyet görölmektedir. Hem sanayi hem de ticarete gelişimine devam eden Balıkesir daha çok tarıma bağı olan sektörlerde ilerlemesini devam ettirmiş, başta İstanbul, İzmir ile Bursa gibi sanayisi gelişmiş şehirlere kara, deniz ve demiryolu ile bağlantısını sağlamış, Ege Bölgesinin ve Marmara Bölgesinin de genel özelliklerini taşıdığı görölmektedir (Balıkesir Kent Konseyi, 2020). Merkez ilçelerde, tarım makinaları, çimento, sentetik çuval, trafo, jeneratör, un, Ayvalık ve Edremit'te; zeytin, zeytinyağı ve sabun, Bandırma'da beyaz et ve gübre, Manyas ve Gönen'de; süt ve süt ürünleri, Dursunbey'de orman ürünleri, Bigadiç ve Sındırgı'da maden sektörleri yoğunlaşmıştır.

İlin başlıca geçim kaynağının tarım ve tarıma dayalı sanayi olduğu gözlenir. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı yaklaşık %49, sanayi ve hizmetlerin payı % 51 civarındadır. Tarımsal üretim bakımından Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutar. İlde başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir.

İlin coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği dikkat çekmektedir. Başta un, yem, zeytin, zeytinyağı, salça konserve, nebati yağ, şeker gibi tarımsal hammaddelere dayalı üretimin, Balıkesir ekonomisinde yeri büyüktür. Son yıllarda tavukçuluk ve yumurta başta olmak üzere süt ve süt mamulleri sektörleri önemli yer tutmaktadır. Balıkesir'in denize kıyısı olan 8 ilçesi mevcut olup; Ayvalık, Gömeç, Edremit, Burhaniye, Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen ilçeleridir. Bu ilçelerde balıkçılığın yanı sıra Balya, Bandırma, Bigadiç, İvrindi, Manyas Kuş Gölü, Savaştepe, Sındırgı Çaygören Baraj Gölü, Susurluk Barajı Göl ve göletlerinde tarla balıkçılığı ile balıklandırma çalışması yapılmaktadır.

Çeşitli ve karmaşık bir jeolojik yapıya sahip olan il, yeraltı kaynakları yönünden de oldukça zengindir. Bunların başında bor tuzları gelmektedir. Birçok sanayi ürününün yapımında kullanıldığı için çok önemli bir maden sayılan bor tuzları, ilimiz sınırları içinde çıkarılmaktadır. Başlıca yatakları Sultançayırı, Bigadiç ve Taşköy dolaylarında olan bor tuzları; 19.yy'dan beri işletilmekte olup yurt dışına ihraç edilmektedir. Bordan sonra kömür ve demir başta olmak üzere krom, mermer, bakır, kurşun, dolomit, antimon, kaolen gibi maden yatakları rezerv bakımından zengindir. Diğer madenlerimiz; demir (Eymir, Çarmık, Yaşyer, Ve Kazdağı Çevresi), kurşun ve çinko (Avcılar, Balya, Halılar, Altınoluk), kayatuzu (Taşköy), manganez (Temaşalık), talk (Kapıdağ), volfram ve molibden (Kalabak köyü) 'dir.



2.1.5. Ulaşım ve Erişilebilirlik

İlin karayolları T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olup Gebze-İzmir otoyolu (E-881) il sınırlarından geçmektedir. Ayrıca Balıkesir-Kınalı otoyolu proje aşamasındadır. İlin en önemli karayolu bağlantısı, Bursa-Balıkesir-İzmir arası ulaşımı sağlayan D-565 devlet yoludur. Bigadiç ilçesi için en önemli karayolu bağlantısı, Balıkesir-Bigadiç arası ulaşımı sağlayan D-555 devlet yoludur (bkz. Harita 10).

İlin iki denize de kıyısı bulunmasından dolayı deniz ulaşımı gelişmiştir. İlde; kuzeyde Marmara Denizi kıyısında Avşa, Erdek ve Bandırma Limanları ile doğuda Ege Denizi kıyısında Edremit ve Ayvalık Limanları bulunmaktadır. İlde, Marmara adası ve Avşa adasına İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş. deniz otobüsleri ile Bandırma iskelesinden ulaşılır. Ayrıca Ayvalık'tan Midilli'ye feribot seferleri başlamıştır (bkz. Harita 11).

İl sınırları içinde; 9 Eylül Ekspresi, İzmir Mavi Treni, Karesi Ekspresi, Ege Ekspresi ve 6 Eylül Ekspresi gibi tren hatlarının durakları bulunmaktadır. Demiryolu hattı, Bandırma'dan başlayıp Balıkesir'den geçerek İzmir'e varmaktadır. Bir diğer demiryolu hattı da Balıkesir'den başlayıp Kütahya'dan geçerek Afyon'a varmaktadır. Bigadiç ilçesine en yakın istasyon, 25 km kuzeydeki Nusrat İstasyonudur (bkz. Harita 12).

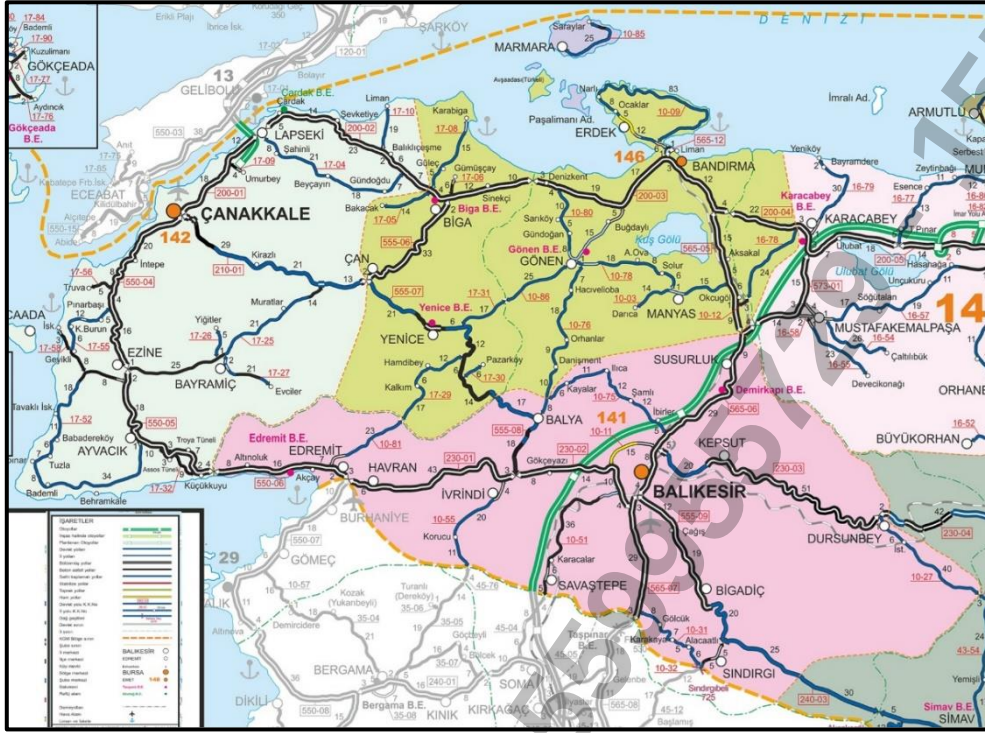
İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Altıeylül ilçesinde, diğeri Edremit ilçesindedir. Edremit'teki Kocaseyit havalimanı, 2010 yılında uluslararası uçuşlara açılmıştır. Altıeylül'deki Balıkesir Havalimanı yeni terminali ile henüz hizmete açılmamıştır. Kocaseyit Havalimanı'nın ilçeye uzaklığı 98 km'dir (bkz. Harita 13).



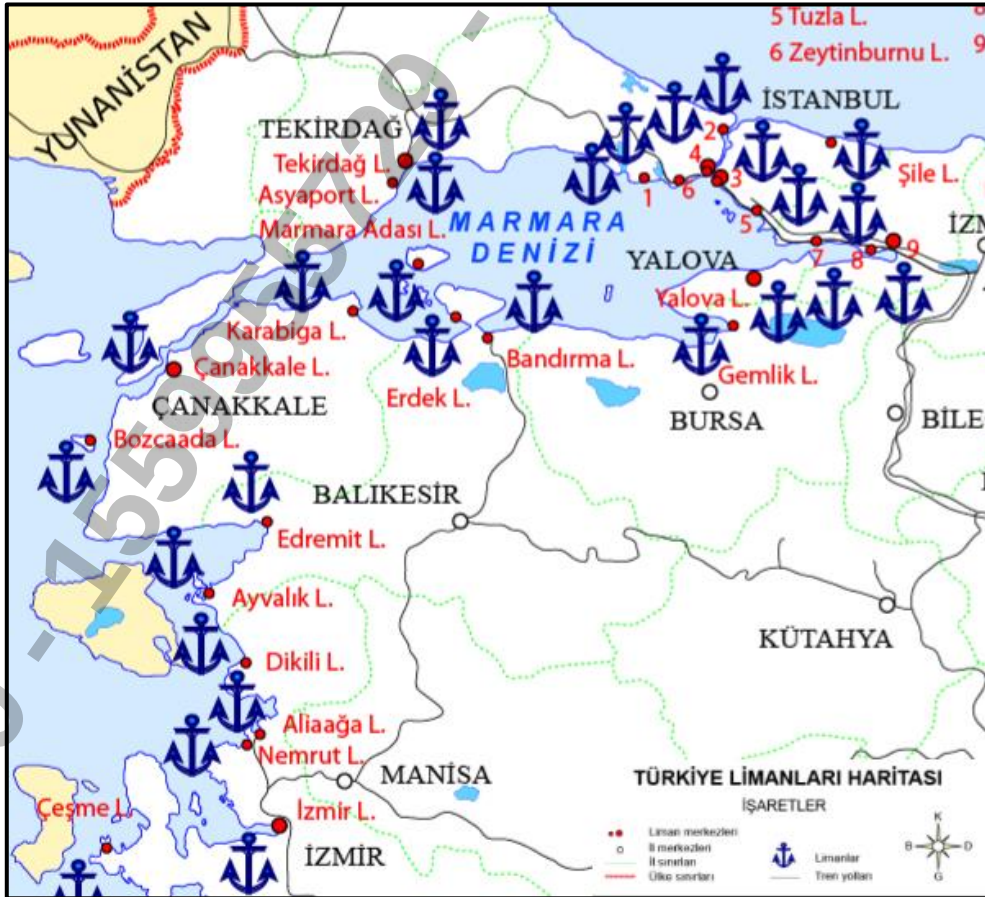
BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



Harita 10. Balıkesir Karayolu Ulaşım Ağı



Harita 11. Balıkesir Deniz Ulaşımı Ağı

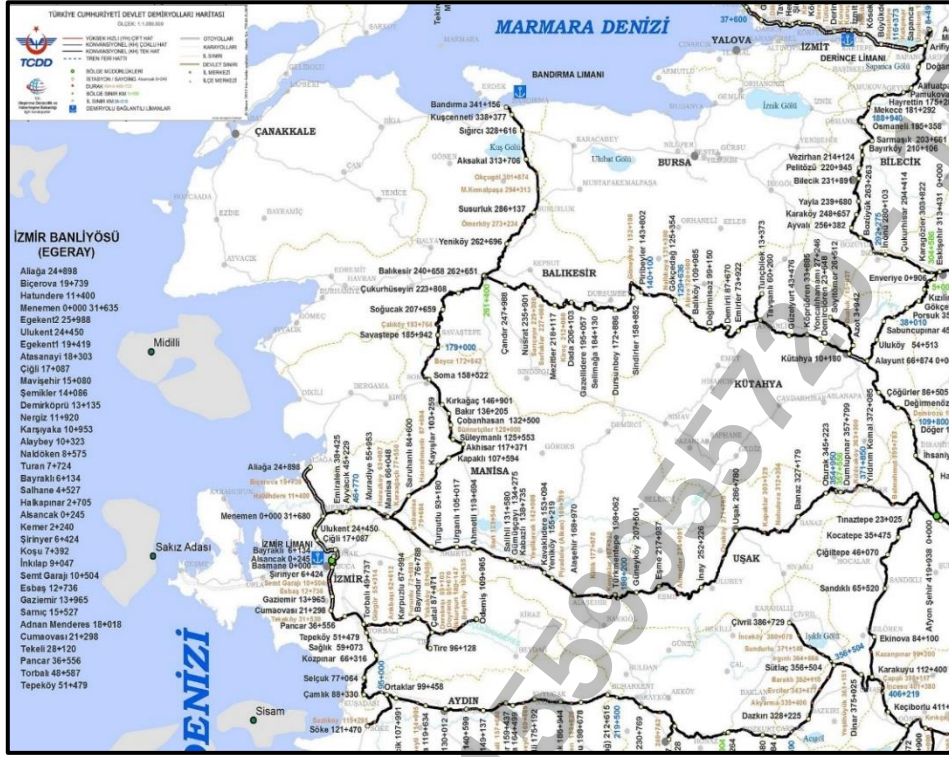




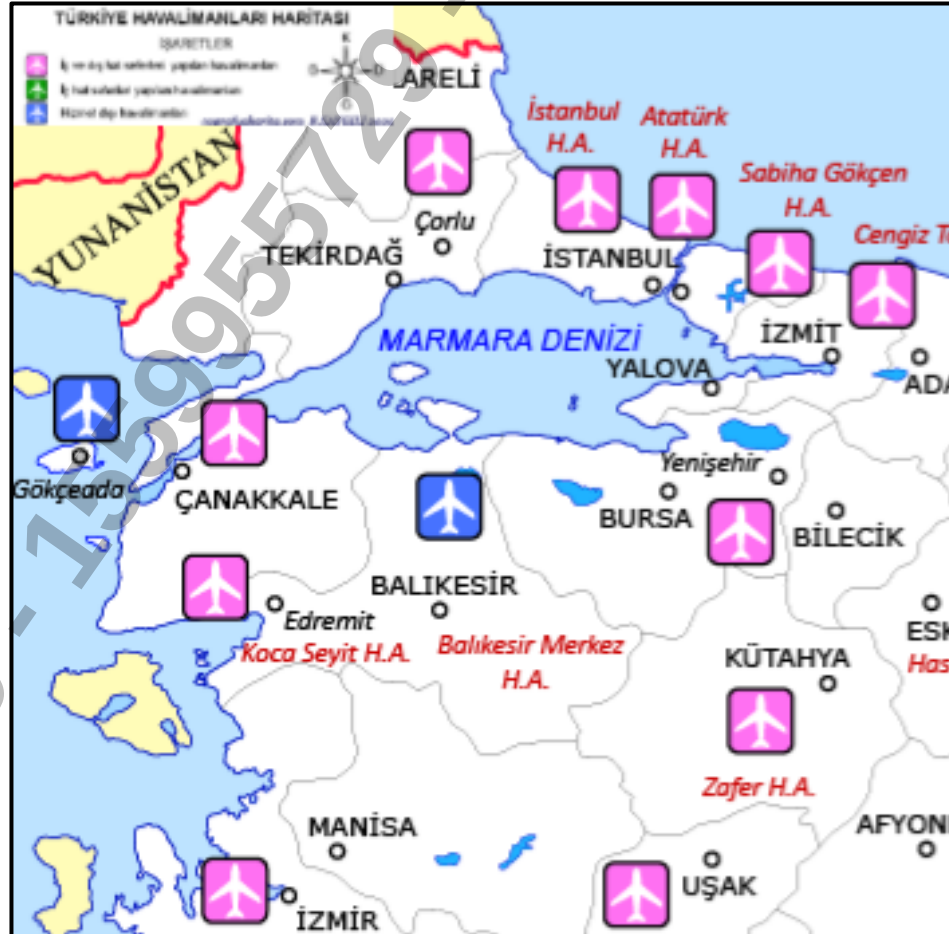
BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



Harita 12. Balıkesir Demiryolu Ulaşım Ağı



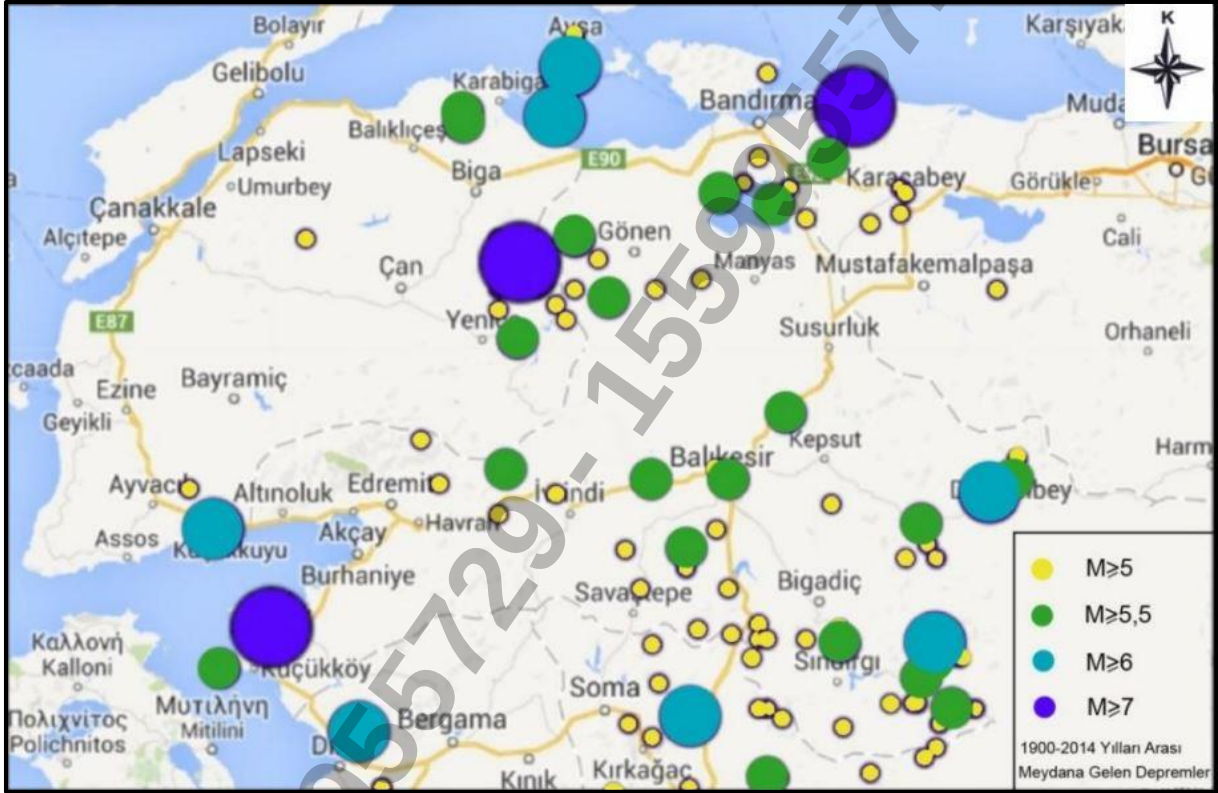
Harita 13. Balıkesir Havayolu Ulaşım Ağı



2.1.6. Afet Durumu ve Depremsellik

Balıkesir, jeolojik konumu itibarıyla tarihsel ve aletsel dönemde birçok depremin etkisi altında kalmıştır. 1900'den günümüze İl genelinde birçok hasar yapıcı deprem meydana gelmiştir. Balıkesir il sınırları içerisinde Türkiye Diri Fay Haritasında tanımlanan toplam 20 adet fay bulunmaktadır. İlin en kuzeyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın (KAF) güney kolları bulunmaktadır. Orta kesimlerde Havran-Balya Fay Zonu olarak tabir edilen geniş bir fay zone yer almakta güneyde ise Simav Fay Zonu ve Gelenbe Fay Zonu bulunmaktadır. Bu faylar 6-7,2 büyüklüğünde deprem üretmesi beklenen faylardır (bkz. Harita 14).

Harita 14. Balıkesir ve Çevresindeki Depremlerin Harita Üzerindeki Dağılımı



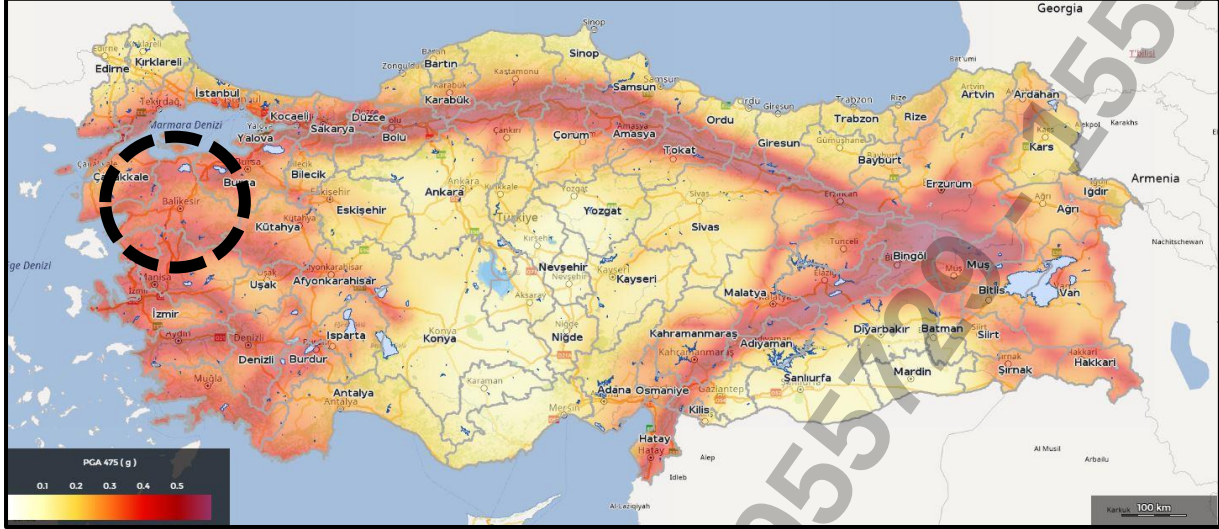
Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası (2018) hazırlanırken 50 yılda sırasıyla %69, %50, %10 ve %2 aşılma olasılıklarına karşılık gelen 43, 72, 475 ve 2.475 yıllık geri dönüş süreleri için en büyük yer ivmesi (PGA), en büyük yer hızı (PGV) ile %5 sönüm oranına sahip 0,2 sn ve 1,0 sn'deki elastik spektral ivmelerin Türkiye sınırları içindeki dağılımları jenerik kaya zemin koşulları ((VS)₃₀ = 760 m/s) dikkate alınarak hesaplanmıştır. Aşağıda standart tasarım deprem yer hareketi (spektral büyüklüklerin 50 yılda aşılma olasılığının %10 ve buna karşı gelen tekrarlanma periyodunun 475 yıl olduğu seyrek deprem yer hareketi) için Türkiye Deprem Tehlike Haritası verilmiştir. Balıkesir ve çevresindeki en büyük yer ivmesi dağılımının da gösterildiği bu haritada, Edremit Fay Zonu, Yenice - Gönen Fay Zonu, Manyas Fay Zonu, Simav Fay Zonu Sındırgı Fayı ve Havran - Balıkesir Fay Zonu ve yakınlarında ivme değerlerinin genelde 0,4 g den yüksek olduğu görülmektedir (bkz. Harita 15 ve 16).



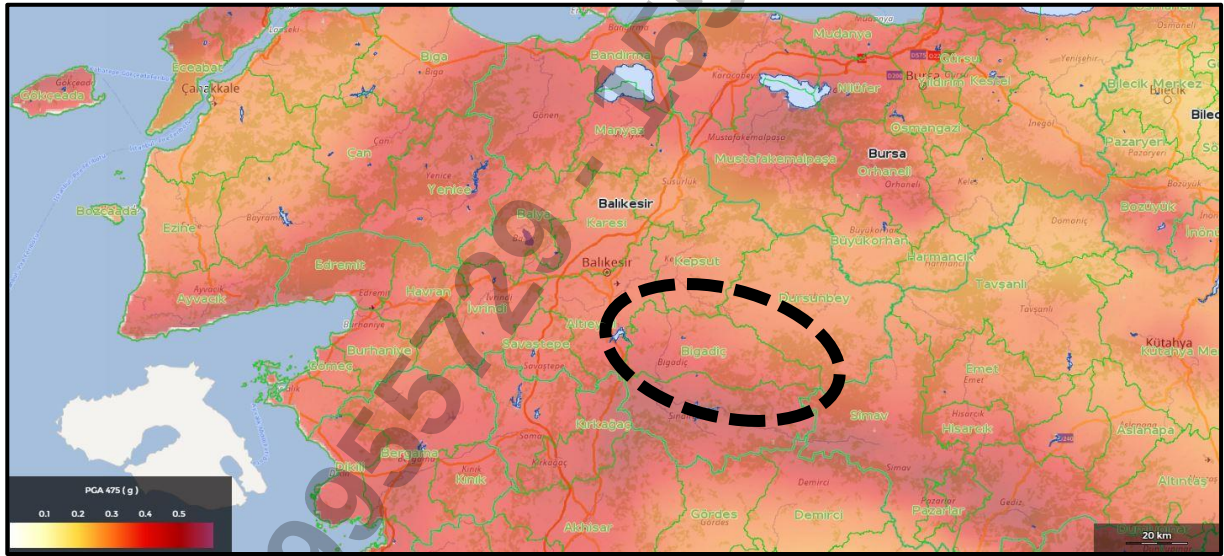
BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondur Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



Harita 15. Türkiye Deprem Haritası



Harita 16. Balıkesir-Bigadiç Deprem Haritası

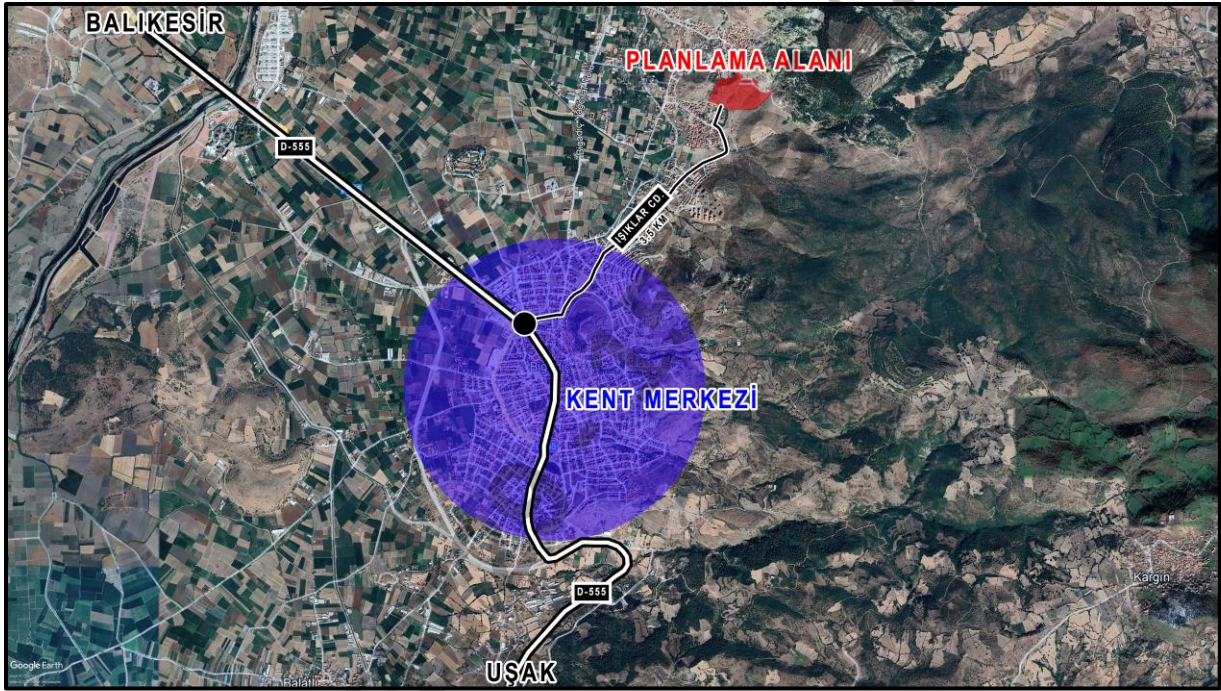


2.2. PLANLAMA ALANI GENEL KARAKTERİ

2.2.1. Coğrafi Konum ve İdari Yapılanma

Planlama alanı; Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi Işıklar mahallesi sınırları içerisinde yer alan 134 Ada 214 Parselin yaklaşık 11.17 ha'lık kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Bigadiç kent merkezinin kuzeydoğusunda yer almakta ve kent merkezine uzaklığı 3.5 km'dir (bkz. Harita 17). Planlama alanı, Işıklar mahallesindeki yapılaşmış çevreyi ikiye bölmektedir. Alanın kuzeyinde ve güneyinde yapılaşmış çevre yer almakta olup planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır (bkz. Harita 18).

Harita 17. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



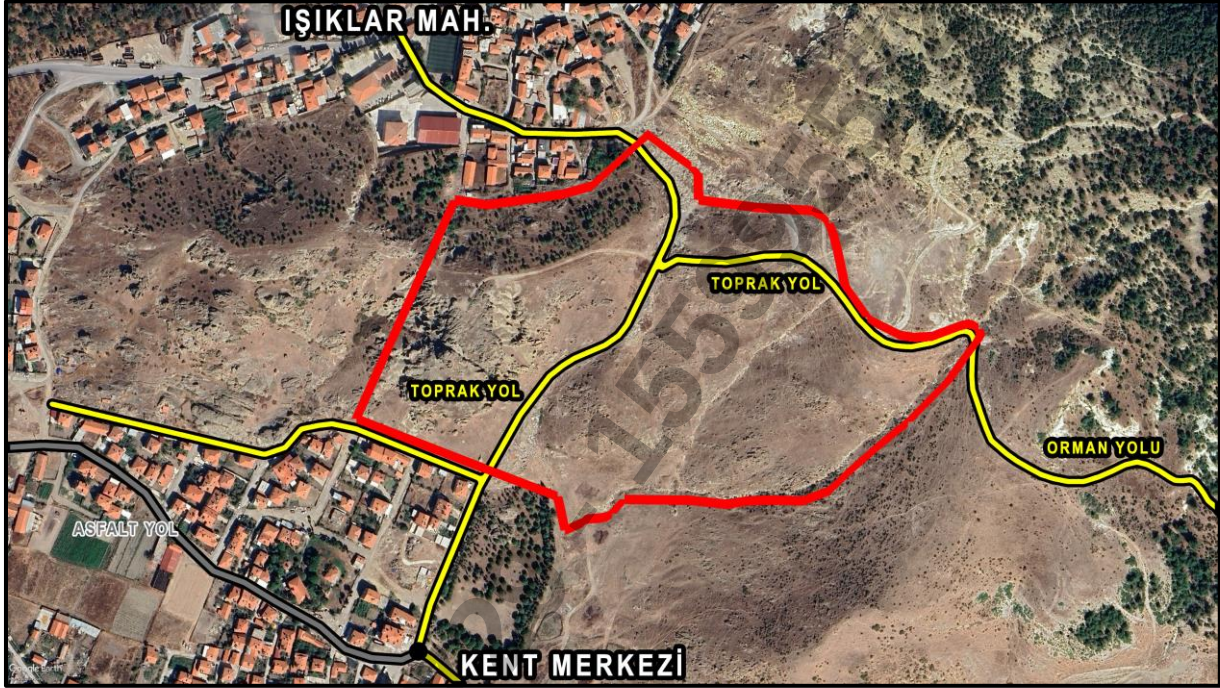
Harita 18. Planlama Alanına Ait Uydu Fotoğrafı



2.2.2. Ulaşım ve Erişilebilirlik

Planlama alanı, Işıklar mahallesi yapılaşmış çevrenin merkezinde yer almakta olup kuzeyi ve güneyi yapılaşmıştır. Planlama alanı içinde herhangi bir ulaşım altyapısı bulunmamaktadır. Alanının güney kısmından giriş yapan toprak yol, alanın kuzey kısmından mahallenin diğer ucuna bağlanmaktadır. Alanın kuzey sınırı boyunca geçen toprak yol da alanın doğusundan çıkış yaparak orman yolu olarak devam etmektedir (bkz. Harita 19).

Harita 19. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

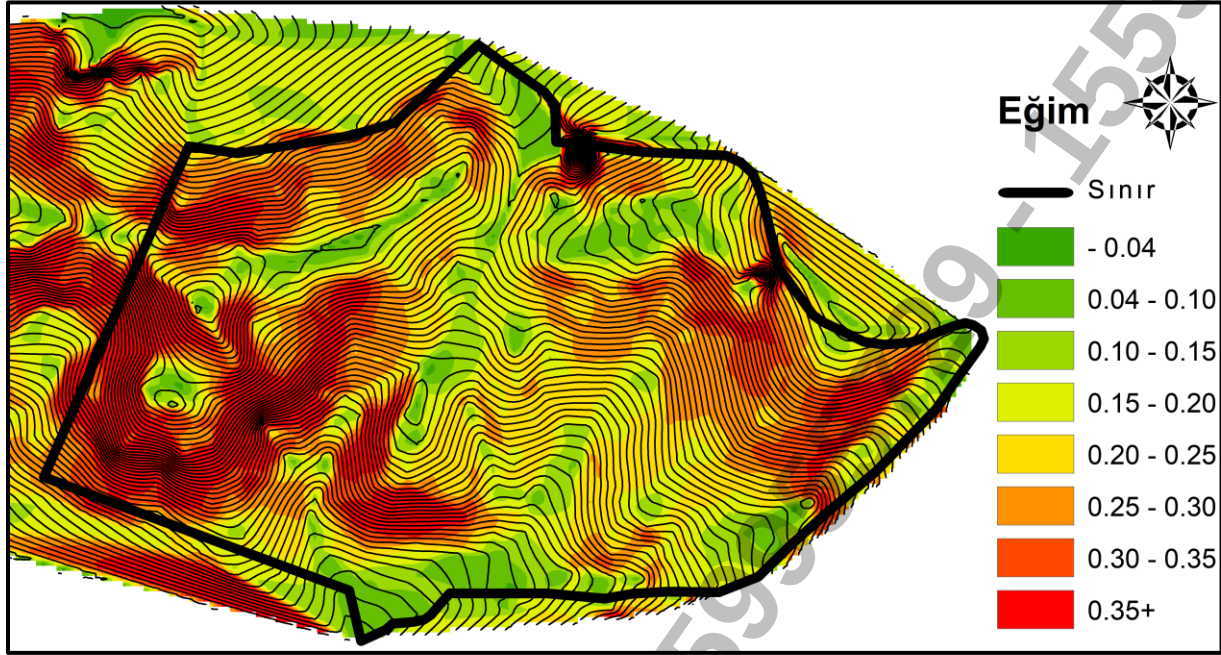


2.2.3. Doğal Yapı

2.2.3.1. Eğim

Planlama alanı engebeli ve eğimli bir yapıya sahiptir. Alanın %34'ü, %0-20 derece eğim aralığına; %50'i, %20-35 derece eğim aralığına ve %15'si %35 derece üzeri eğim aralığına sahiptir. %35 derece üzeri eğimli kısımlar, ağırlıklı olarak alanın batı tarafında yer almaktadır. Alanın geri kalan kısmı görece daha az eğimli bir yapıya sahiptir (bkz. Harita 20).

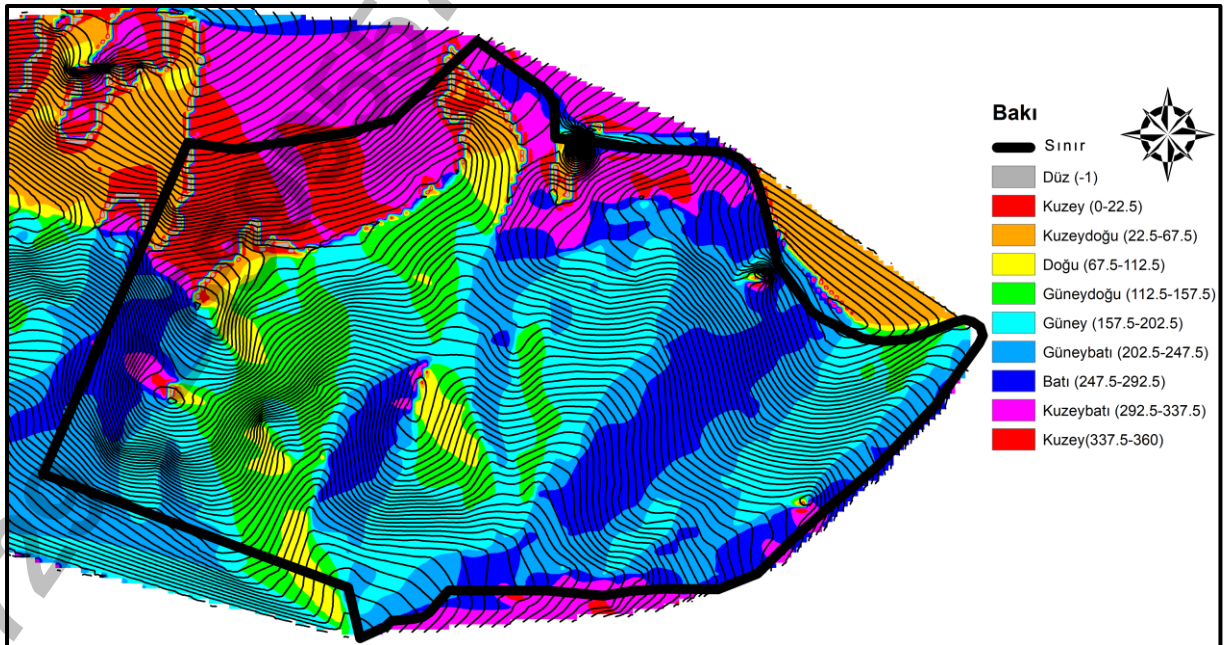
Harita 20. Planlama Alanı Eğim Durumu



2.2.3.2. Bakı

Planlama alanı hareketli bir topoğrafyaya sahiptir. Alanın bakı durumu incelendiğinde; ağırlıklı olarak güney, güneybatı ve batı yönünde olduğu görülmektedir. Alanın kuzey kısmında bakı; kuzey, kuzeybatı yönündedir. Alan genelinde bakı yönleri güney ağırlıklı olduğu için güneşlenme açısından sorun gözükmemektedir (bkz. Harita 21).

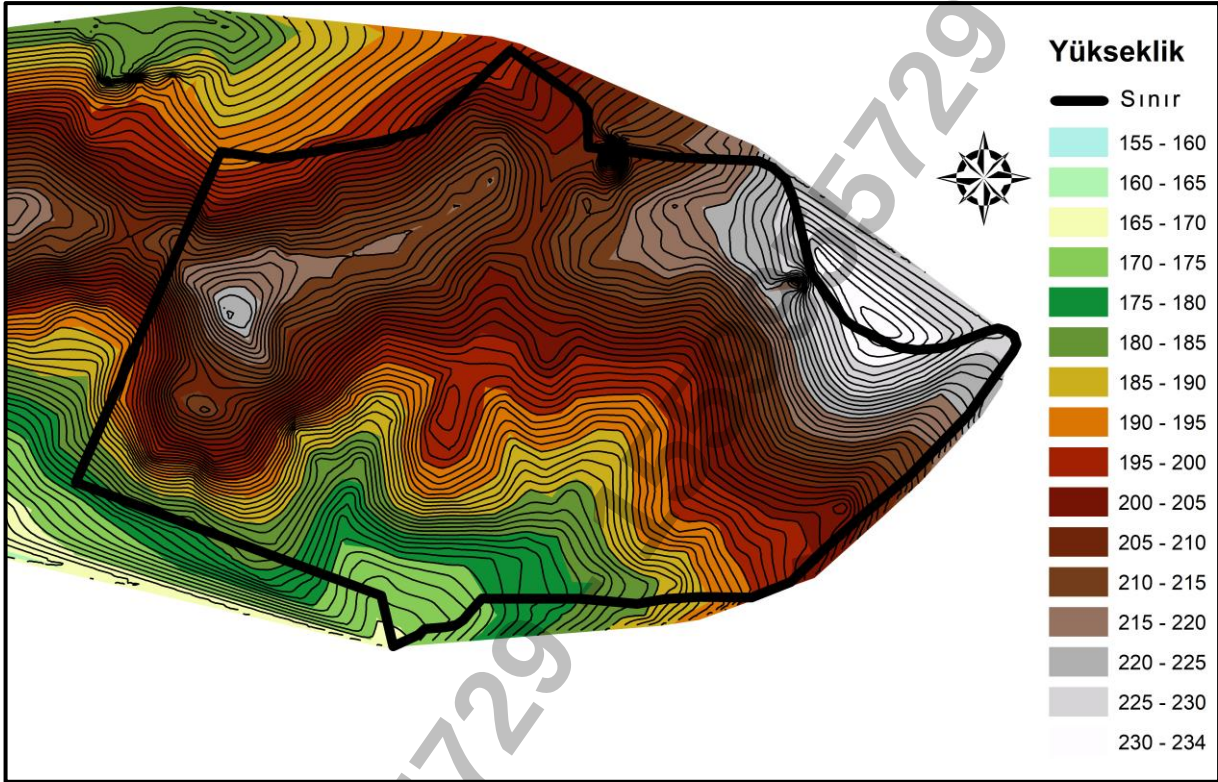
Harita 21. Planlama Alanı Bakı Durumu



2.2.3.3. Yükseklik

Planlama alanı, bir tepenin güneye bakan yamacıdır. Alanda en düşük kot noktası 155 m, en yüksek kot noktası ise 234 m olup en düşük nokta ile en yüksek nokta arasındaki kot farkı 79 m'dir. Alanda bir doğuda, biri batıda olmak üzere 2 tepe bulunmaktadır. Batı kesimindeki tepe ve yamacı daha dik bir yapıya sahiptir (bkz. Harita 22).

Harita 22. Planlama Alanı Yükseklik Durumu



2.2.4. Mülkiyet Analizi

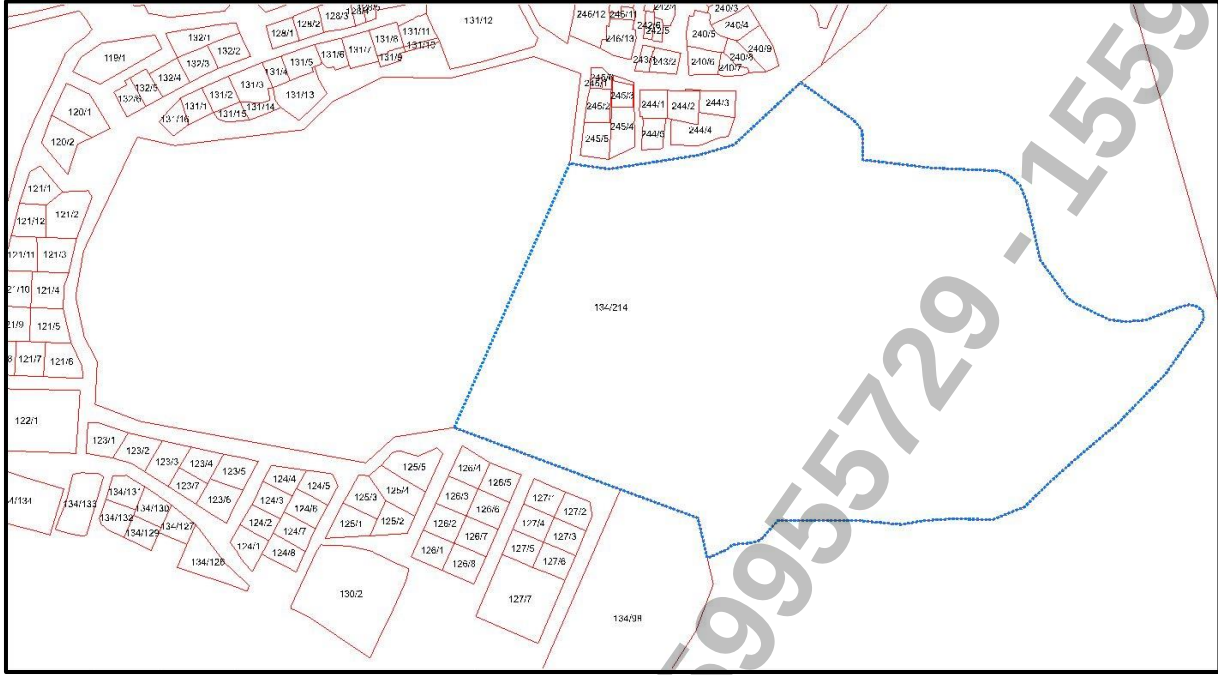
Planlama alanı; Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi Işıklar mahallesi sınırları içerisinde yer alan 134 Ada 214 Parselin yaklaşık 11.17 ha'lık kısmını kapsamaktadır. Parselin tapuda niteliği "Ana Taşınmaz" şeklindedir (bkz. Harita 23). Söz konusu parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.



BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



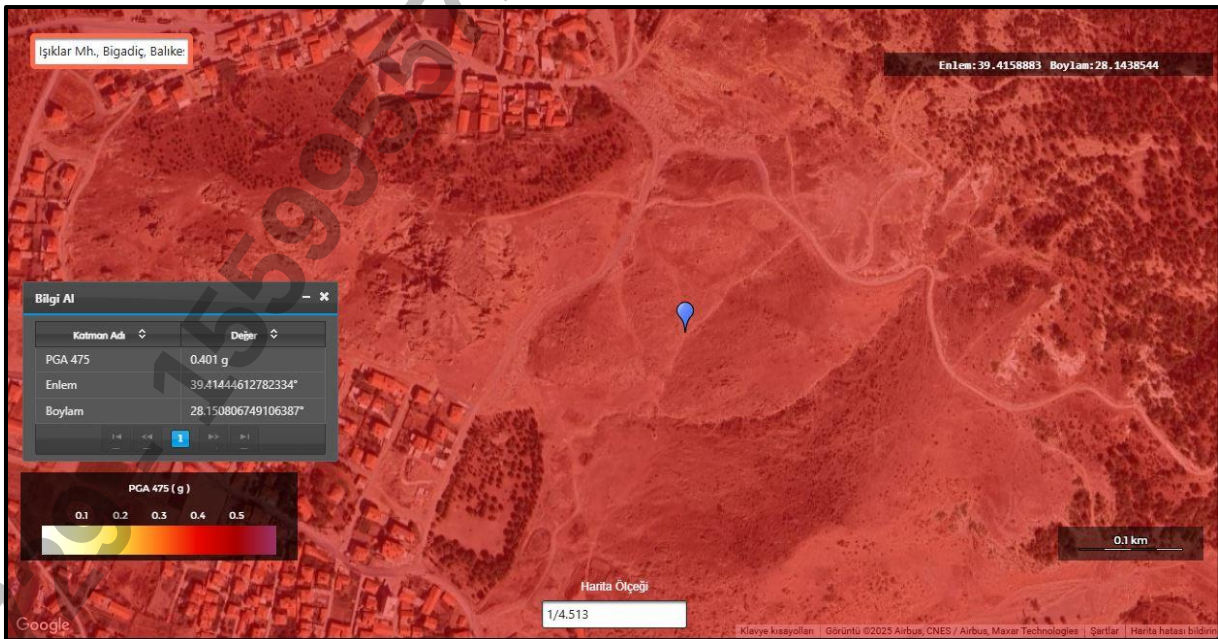
Harita 23. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



2.2.5. Afet Durumu ve Depremsellik

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları, TOKŞ tarafından hazırlanmış olup şuan onay aşamasındadır. "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına" göre PGA 475 sınıfında 0,400 g katsayısında (4. Bölge 0.4 g) yani orta derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır (bkz. Harita 24).

Harita 24. Planlama Alanı Depremsellik Durumu





BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 2 No'lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçinde kalan 11.17 Ha'lık Alana Yönelik "Kentsel Gelişim Alanı" Amaçlı)



Şekil 1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	BALIKESİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Mehmet Alper KAYA Jeofizik Mühendisi Erhan Özer Jeofizik Mühendisi
İLÇE	BİGADIÇ	
BELDE	-	
KÖY/MAH.	IŞIKLAR	
PAFTA	J20A06C2C-J20A09D1D	
ALAN	18,82 HEKTAR	
YERBİS BARKOD	24001300103239	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi
Asuman TEKBAŞ DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi
Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi
Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
Dr. Barış ERGİN BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi

I Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

18.04/2025
Dr. Ayşe ENGELAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı
18.04/2025
Dr. Sertuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
21.4/2025
Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür



Planlama alanı için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmış olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 21.04.2025 tarihli Olur'u ile onaylanmıştır (bkz. Şekil 1). Planlama alanı, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk durumu "**ÖA 2.3 - Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**" şeklinde belirtilmiştir. Onaylı raporun "**15. SONUÇ VE ÖNERİLER**" başlığı altında belirtilen yerleşime uygunluk açısından değerlendirmeler aşağıda verilmiştir.

"22. İnceleme alanından yapılan arazi, sondaj, jeofizik çalışmalar ve laboratuvar deneylerinden elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önlemleri Alan-2.3 (ÖA 2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan-2.3 (ÖA 2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini; Üst Miyose – Alt Pliyosen yaşlı Bigadiç Formasyonu Akçakertil Tüfit Üyesi (Tbfa)'ne ait gri, krem, beyaz, bej ve sarımsı renkli tüfitlerden oluşan kaya birikim oluşturmaktadır.

Bigadiç Formasyonu Akçakertil Tüfit Üyesi (Tbfa)'ne ait tüfitlerden oluşan birim, kaya kalitesine göre **Çok Zayıf – Zayıf – Orta – İyi – Çok İyi Kaliteli Kaya** grubunda yer almakta olup Ayrışma ve Bozunma Derecesine göre **Az Ayrışmış – Bozuşmuş (W2) Kaya** grubunda, Nokta Yük, Tek ve Üç Eksenli Basınç Dayanımlarına göre **Düşük Dayanımlı Kaya** grubunda yer alır.

Bu alanlarda topoğrafik eğim %10-20, %20-40, %40-50 arasında değişim göstermektedir.

Bu alanlarda eğimin nispeten yüksek olduğu yamaçlarda gözlenen kayaçların kırıklı ve yer yer ayrılmış-bozunmuş bir yapıya sahip olması dikkate alındığında yapılacak önlemsiz ve kontrolsüz kazı çalışmalarında yerel koşullardan dolayı akma, kayma gibi kütle hareketleri beklenebilmektedir.

Tüm bunlara bağlı olarak elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar, **Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda alınması gerekli önlemler aşağıda verilmiştir.

- ✓ İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yükler de hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



- ✓ Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Yamaç duyarlılığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalıdır.
- ✓ Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- ✓ Yüzey, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- ✓ İnceleme alanı dâhilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren ve kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- ✓ Bu alanlarda yol, boru hattı, kanalizasyon, elektrik hattı vb. yeraltı/yerüstü yapıların depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

24. Her türlü yapılaşma için Mülga Bayındırlık İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"nde belirtilen hususlara uyulmalıdır.

25. Bu çalışma; Balıkesir ili Bigadiç İlçesi Işıklar Mah. sınırları dahilinde 2 adet 1/5000 ölçekli J20-A-08-C, J20-A-09-D ve 2 adet 1/1000 ölçekli J20-A-06-C-2-C, J20-A-09-D-1-D nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen 18.82 ha yüzölçümüne sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olup, Temel ve Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz."

2.3. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

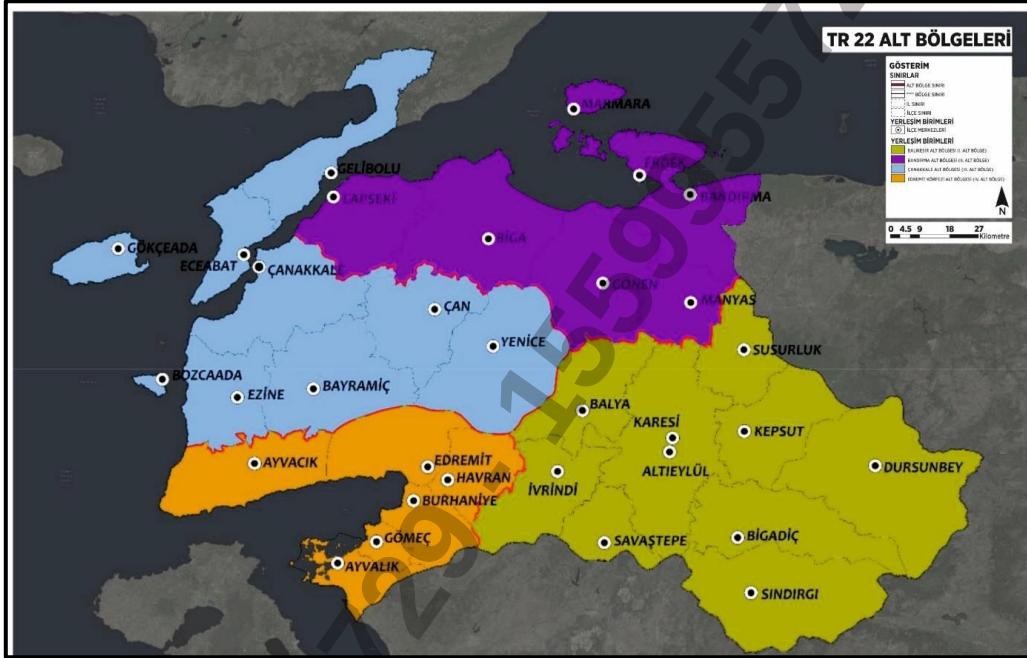
2.3.1. TR22 2024 – 2028 Güney Marmara Bölge Planı

Bölge planları, bölgesel düzeyde sosyoekonomik gelişme eğilimlerini ve yerleşimlerin gelişme potansiyelini belirleyen, ulusal düzeydeki politika, plan ve stratejiler ile bölgesel ve yerel düzeyde yürütülecek faaliyetler arasındaki ilişkiyi kurgulayan planlardır. 641 sayılı Kalkınmaya İlişkin Bazı Kurullar Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 2018/3 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi gereğince Cumhurbaşkanı tarafından onaylanacak olan bölge planlarının hazırlık ve koordinasyon süreçleri T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü bünyesinde gerçekleştirilmiştir. TR22 Bölgesi olarak adlandırılan Güney Marmara Bölgesi, Balıkesir (TR221) ve Çanakkale TR(222) illerinden oluşmaktadır. TR22 Bölgesi için Güney Marmara Kalkınma Ajansı tarafından üçüncü defa hazırlanan bu plan, 2024 – 2028 dönemini kapsamaktadır. Bölge'ye gelecek beş yıl boyunca yön verecek vizyonun "Doğal Kaynakları ve Beşeri Sermayesi ile Rekabet Gücünü

Yükselten Yeşil Büyüme İlkelerine Bağlı Gelişen Dirençli ve Sürdürülebilir Güney Marmara” olmasına karar verilmiştir. Vizyona ulaşmak için belirlenen hedefler ise beş ana stratejik öncelik başlığında toplanmıştır. Bu stratejik öncelikler ve hedefler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Bölgenin mekâna yansıyan sosyal ve ekonomik benzer ve farklılaşan noktalar tespit edilerek Bölge dört alt planlama bölgesine ayrılmıştır. Bu dört alt planlama bölgesi Harita 25’te gösterildiği gibi Balıkesir, Bandırma, Edremit ve Çanakkale Alt Planlama bölgeleridir. Bigadiç İlçesi, Balıkesir Alt Planlama Bölgesindedir.

Harita 25. TR22 Alt Planlama Bölgeleri

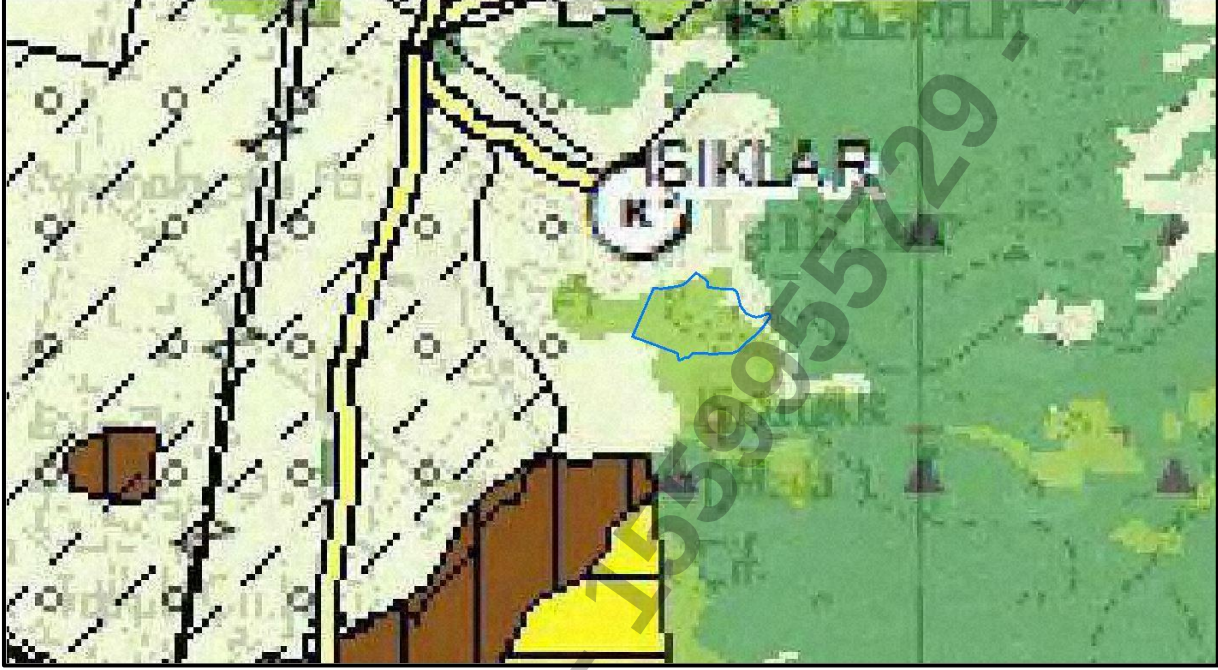


TR22 2024 – 2028 Güney Marmara Bölge Planı Raporunda: “Balıkesir Alt Planlama Bölgesi; Balıkesir, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı, Dursunbey, Kepsut, İvrindi, Balya ve Savaştepe ilçelerinden oluşmaktadır. Balıkesir kentsel hizmet merkezi niteliğindedir. Susurluk, Bigadiç, Balya, Savaştepe, Sındırgı, Dursunbey, Kepsut ve İvrindi kırsal hizmet ve gelişme merkezi konumundadır. Balıkesir üretimde rekabetçi il olmasının yanı sıra, bölge ölçeğinde hizmet merkezi olarak öne çıkmaktadır. Bölgede yer alan ilçelerde tarımsal üretim ileri düzeydedir. Bölgenin en önemli maden yataklarının bulunduğu Balya ve Bigadiç ilçeleri bu alt bölgede yer almaktadır. Dursunbey’de ormancılık sektörü ön plandadır. Bu bölge ayrıca Manisa’nın Soma ve Akhisar ilçeleriyle ve Kütahya’nın Tavşanlı ilçesiyle güneybirlik istihdam akışı yönünden yoğun etkileşim içindedir. Balıkesir Üniversitesi bu alt bölgede yer almakta olup, Balıkesir’in yenilikçi teknoloji geliştirme bölgesi olmasına katkı sunmaktadır. Bölge içinden geçen Yağcibedir Kültür Rotası İzmir Bergama ve Dikili’ye ulaşmaktadır. Gebze – Orhangazi – İzmir otoyolunun tamamlanması ile birlikte özellikle Balıkesir kentindeki sanayi gelişimi olumlu yönde etkilenmiş olup Kınalı – Tekirdağ - Savaştepe Otoyolu’nun tamamlanmasıyla sanayi ve lojistik gelişim alt bölgenin rekabetçiliğini tetikleyecektir.” Şeklinde açıklanmıştır.

2.3.2. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" ve "Mera Alanı" fonksiyonlarında kalmaktadır (bkz. Harita 26).

Harita 26. Planlama Alanının Çevre Düzeni Planındaki Durumu



Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ilgili Plan Notlarında;

"7. GENEL HÜKÜMLER

7.2. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ. BU PLAN İLE BELİRLENEN KENTSEL KULLANIM ALANLARI BU ALANLARIN TAMAMININ YAPILAŞMAYA AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ. BU SINIRLAR ÖLÇEĞİN GEREKTİRDİĞİ ÜZERE; MAKROFORMU/GELİŞME YÖNÜNÜ GÖSTERECEK ŞEKİLDE-ŞEMATİK OLUP, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİNE GÖRE BELİRLENEN ALANLAR AŞILMAKSIZIN KESİNLEŞİR.

7.11. BU PLANIN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU YÖNDE NOKTASAL SANAYİ, KONUT, İKİNCİ KONUT, VB. KULLANIM KARARLARI OLUŞTURULAMAZ.

7.35. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE KALAN VE TOPLU KONUT İDARESİNE (TOKİ) TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDA TOKİ TARAFINDAN ÜRETİLECEK TOPLU KONUT ALANLARINA, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞINCA YÜRÜTÜLEN FAALİYETLERE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA TABİ ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMALARA VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 6107 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARA İLİŞKİN BAŞVURULAR, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

7.40. BU PLANDA VERİLEN ARAZİ KULLANIM KARARLARININ DİĞER KAMU KURUM VE KURULUŞLARCA YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ/ALINACAK ALANLAR İLE ÇAKIŞMASIHALİNDE, SÖZ KONUSU YATIRIM PROGRAMI DÂHİLİNDE İLGİLİ KURUM VE



KURULUŞUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN BU ALANLARIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANAMAZ.

7.41. BU PLANDA VERİLEN ARAZİ KULLANIM KARARLARININ ONAYLI İMAR PLANLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA DÂHİL OLMAK ÜZERE, KORUNAN ALANLAR (SİT ALANLARI, ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİ, MİLLİ PARK, TABİAT PARKI, SULAK ALAN... VB.) İLE ÇAKIŞMASI HALİNDE, KORUMA STATÜSÜ İLE İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANAMAZ VE UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.22. MERA ALANLARI

8.22.1 BU ALANLARDA 4342 SAYILI "MERA KANUNU" KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, MERA KANUNU'NA TABİİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN ALANLARDA MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.

8.22.2 PLANDA "MERA ALANI" OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA MERA KANUNU DIŞINDA VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLAR BULUNMASI HALİNDE, ALANIN TARIM ARAZİSİ SINIFINA GÖRE PLAN HÜKÜMLERİNİN TARIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

8.22.3 BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

8.20. TARIM ALANLARI

8.20.1 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER

8.20.1.1 BU GÖSTERİM ALTINDA YER ALAN, 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ TARIM ARAZİLERİ VE FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ/ALINACAK TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

8.20.1.2 BU ALANLARDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE; 5403 SAYILI KANUN VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.20.1.3 BU ALANLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

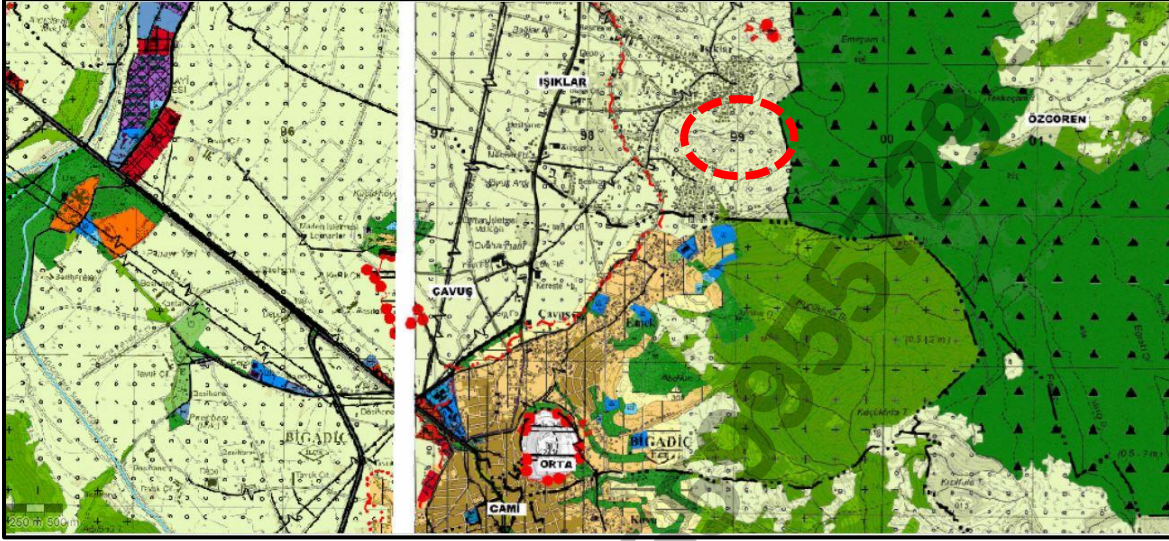
8.20.1.17 TARIM ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA, MERA VASIFLI ALANLAR BULUNMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA BU PLANIN MERA ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR."

Plan hükümleri yer almaktadır.

2.3.3. Bigadiç İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı, Bigadiç İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" ve "Kırsal Yerleşik Alan" fonksiyonlarında kalmaktadır (bkz. Harita 27).

Harita 27. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının ilgili Plan Notlarında;

"2. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLARIN GEÇERLİLİĞİ DEVAM ETMEKTE OLUP PLANLAR ÜZERİNDE HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. SÖZ KONUSU ONAYLI İMAR PLANLARINDA, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK REVİZE EDİLECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU PLANIN KARARLARINA AYKIRI PLAN REVİZYONU VE DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN NÜFUS KABULÜ VE PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN VERİLMİŞ NÜFUS DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

1.4. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN V.B.) DEĞERLENDİRİLMESİ İÇİN PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. AKTİF FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLAR, TAŞKIN RİSKLİ ALANLAR VE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK ALANLARDA YAPILACAK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİN PLAN KARARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

1.1.1. KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI

1.1.1.1. "KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI", KENTSEL YERLEŞME ALANLARI DIŞINDA KALAN VE DAHA ÖNCE KÖY STATÜSÜNDE OLUP 6360 SAYILI KANUN KAPSAMINDA MAHALLEYE DÖNÜŞEN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA YERLEŞİK ALANI VEYA KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ/YAPILMAMIŞ ALANLAR İLE BİRLİKTE MAHALLE STATÜSÜ DEVAM EDEN VE KIRSAL YERLEŞME ÖZELLİĞİ GÖSTEREN MESKÜN (YERLEŞİK) ALANLARI KAPSAMAKTADIR. BU ALANLAR İÇİN 2040 YILI İÇİN BELİRLENMİŞ TOPLAM NÜFUS 28.240 KİŞİDİR."

Plan hükümleri yer almaktadır.



2.3.4. Nazım ve Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Bigadiç Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup mer'î 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 23.08.2024 tarih ve E-22448820-140.01[140.01.10.05]-666477 sayılı yazısı ile 134 ada 214 parsel ile ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri talep edilmiştir.

- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-45099500-230.04.02-17036503 sayılı yazısında "İlgi (c) sayılı Bakanlığımız yazısına istinaden; Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge'nin (2023-6) 9. Maddesinin dokuzuncu fıkrası gereğince talep alanının 2024-10-000283 tad portal numaralı etüt raporunda "Tarım Dışı Alan" olması sebebi ile 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesi kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün E-32828584-622.02-4986449 sayılı yazısında, "Söz konusu alanın sınırında, ekteki vaziyet planına mavi renkle işlenmiş dere yatağı bulunmaktadır. İmar planı çalışmaları tamamlanmadan önce ya doğal hal için hidrolik hesaplama ile belirli taşkın tekerriir debileri için (Q100, Q500, Q1000) su seviyelerinin ve su kotlarının öngörülmesini içeren "Taşkın Yayılım Haritasının Çıkarılmasına Yönelik Çalışma Raporu"nun hazırlanarak/hazırlatılarak İdaremize onaya sunulup onaylanmasına müteakip ortaya çıkacak taşkın yayılım haritasına göre planlama yapılmalıdır, ya da dere yataklarının ıslahına yönelik Uygulamaya Esas Kesin Projelerinin hazırlanarak/hazırlatılarak hidrolik yönden incelenmek ve tasdik edilmek üzere Kurumumuz onayına sunulmalıdır." denilmektedir. Taşkın Yayılım Haritasının Çıkarılmasına Yönelik Çalışma Raporu, hazırlanmış olup onay aşamasındadır.
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
- Bigadiç Belediye Başkanlığına
- Balıkesir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne (BASKİ)
- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğüne
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü Ne - Edirne
- Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ (UEDAŞ)
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne (TEİAŞ)
- TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğüne
- Balıkesir Sanayi Ve Teknoloji İl Müdürlüğüne
- Balıkesir Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne
- Balıkesir İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğüne
- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne
- Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığına
- Milli Savunma Bakanlığına(Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Bşk.)
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne
- Balıkesir İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğüne (AFAD)
- Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığına
- AKSA Balıkesir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.
- Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğüne
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğüne
- Balıkesir İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü

olmak üzere söz konusu kurumlar "olumlu" ya da "şartlı olumlu" olarak görüş vermişlerdir, Planlama alanına yönelik hazırlatılan Taşkın Yayılım Haritasının Çıkarılmasına Yönelik Çalışma Raporu ilgili kurumda onay aşamasındadır.



3. PLAN KARARLARI

3.1. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Planlama Alanı; Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında değerlendirilmiştir. Planlama çalışmaları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülmektedir. Bu proje kapsamında, düşük gelir grubuna mensup vatandaşlarımıza ülke genelindeki 81 ilde altyapıları ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifleri sunulmaktadır. Proje, vatandaşlarımıza yerleşim yerlerinin çeperlerinde kendi evlerini yapma imkânı sağlamayı amaçlamaktadır.

"İlk Evim-Arsa" projesi kapsamında değerlendirilen alanda İdarece, kura çekilişi sunucuna göre ortaya çıkan ihtiyaç kadar müstakil parsel üretilmesi kararlaştırılmıştır. Bu imarlı parseller, tüm altyapısı hazırlanılarak yapılaşmak üzere vatandaşlara teslim edilecektir.

Planlama Alanı, bir "mahalle" alt bölgesi olarak düşünülecek ve mevzuata uygun şekilde erişilebilirlik mesafeleri içinde sosyal ve teknik altyapı alanları planlanacaktır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Plan Değişikliği Onama Sınırı; Balıkesir İli, Bigadiç İlçesi, Işıklar Mahallesi 134 ada 214 parselin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 111,725.13 m²'dir.

3.3. ALAN KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği onama sınırı içindeki alan, "Kentsel Gelişim Alanı"dır. Bu alanda Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacak olup bu plan değişikliği doğrultusunda hazırlanacak nazım ve uygulama imar planları onanmadan uygulama yapılmayacaktır.

Harita 28. Öneri Çevre Düzeni Plan Değişikliği

