



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

(Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi, (179 Ada 5 Parsel, 184 Ada 2 Parsel ile 182 Ada 5, 6, 7, 13 ve 14 Parseller ile Bir Kısım Tescil Harici Alan) 5,20 Ha. Alana İlişkin “Kentsel Gelişme Alanı” Amaçlı)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ	4
2	PLANLAMA ALANI GENEL DURUMU	5
2.1	Konum ve İdari Sınırlar	5
2.2	Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları	6
2.3	Planlama Alanı	9
2.1	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI	12
2.1	EKONOMİK YAPI.....	16
3	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	17
3.1	FİZİKSEL YAPI	17
3.1.1	Eşyüksekti Analizi	17
3.1.2	Eğim Analizi.....	19
3.1.3	Bakı Analizi	21
3.1.4	İklim	22
3.1.5	Depremsellik ve Zemin Yapısı	23
3.2	MÜLKİYET YAPISI	27
3.3	MERİ PLAN KARARLARI.....	28
3.3.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	28
4	ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	30

HARİTALAR

Harita 1. Planlama Alanının Türkiye, Marmara ve Balıkesir İli İçerisindeki Konumu	6
Harita 2. Planlama Alanı Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları	7
Harita 3. Planlama Alanı Çevresel İlişkileri	8
Harita 4. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	9
Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	10
Harita 6. İlçe Nüfusları Dağılımı	14
Harita 7. Yükselti Analizi	18
Harita 8. Eğim Analizi	20
Harita 9. Bakı Analizi	21
Harita 10. Planlama Alanının Depremsellik Durumu	23
Harita 11. Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu	24
Harita 12. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	27
Harita 13. Mülkiyet Analizi	28
Harita 14. Planlama Alanının Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu	29
Harita 15: Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	30

GRAFİKLER

Grafik 1. Balya İlçesi Mahalleleri 2024 Yılı Nüfus Dağılımı	14
Grafik 2. Balya İlçesi 2024 Yılı Yaş Piramidi	15
Grafik 3. Balya İlçesi 2024 Yılı Eğitim Durumu	16
Grafik 4. Balya- Enverpaşa Mahallesi Planlama Alanı Kesitleri	19

TABLolar

Tablo 1. Türkiye, Balıkesir ili ve Balya İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	13
Tablo 2. Balıkesir İklim Tablosu	22
Tablo 3. Mülkiyet Analizi Dağılımı	27

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	11
Fotoğraf 2. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	11

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı Balıkesir ili, Balya ilçesi, Enverpaşa Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 5,20 ha'dır. Alan, Balıkesir il merkezine 55 km uzaklıkta bulunan Balya ilçesinde, kırsal nitelikli bir bölgede yer almaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde kırsal nitelik taşıyan yerleşim alanı bulunduğu görülmektedir. Yerleşim alanında cami, sağlık merkezi, ilkokul gibi temel sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde ve batısında tarım alanları, güneyinde Balıkesir – Çanakkale yolu ve doğusunda konut alanları yer almaktadır.

Balıkesir ilinin yer aldığı TR22 Güney Marmara Bölgesi, sanayinin geliştiği büyük kentlere coğrafi olarak yakınlığı, lojistik bağlantıların güçlendirilmesine yönelik yapılan altyapı yatırımları, sahip olduğu zengin doğal kaynaklar ve sanayinin bölgede yerleşmek istemesi sebepleriyle gelişmeye açık bir bölgedir. 1/100.000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu'na göre; Balıkesir ili başlıca sanayi, madencilik, turizm ve enerji sektörlerinde taşıdığı potansiyeli kullanarak buna yönelik mekânsal kullanım alanları oluşturulmalı ve bölgesel kalkınma açısından sanayi yatırım alanları geliştirilmelidir. Ayrıca ilin bölge içinde güçlü ulaşım bağlantıları ile lojistik merkez haline gelmesine bağlı olarak kentte sanayi ve hizmetler sektörlerinin gelişimi öngörülmektedir. Balya ilçesinin sektörel yapılanması incelenirken ilk sırada tarım, ikinci sırada hizmetler ve üçüncü sırada sanayi sektörlerinin yer aldığı ve meyvecilik, bağcılık, hayvancılık ile ormancılık faaliyetlerin geliştiği görülmüştür.

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Balıkesir- Çanakkale Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı" ve "I. Derece Yol Alanı" fonksiyonlarından etkilenmektedir. (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2015).

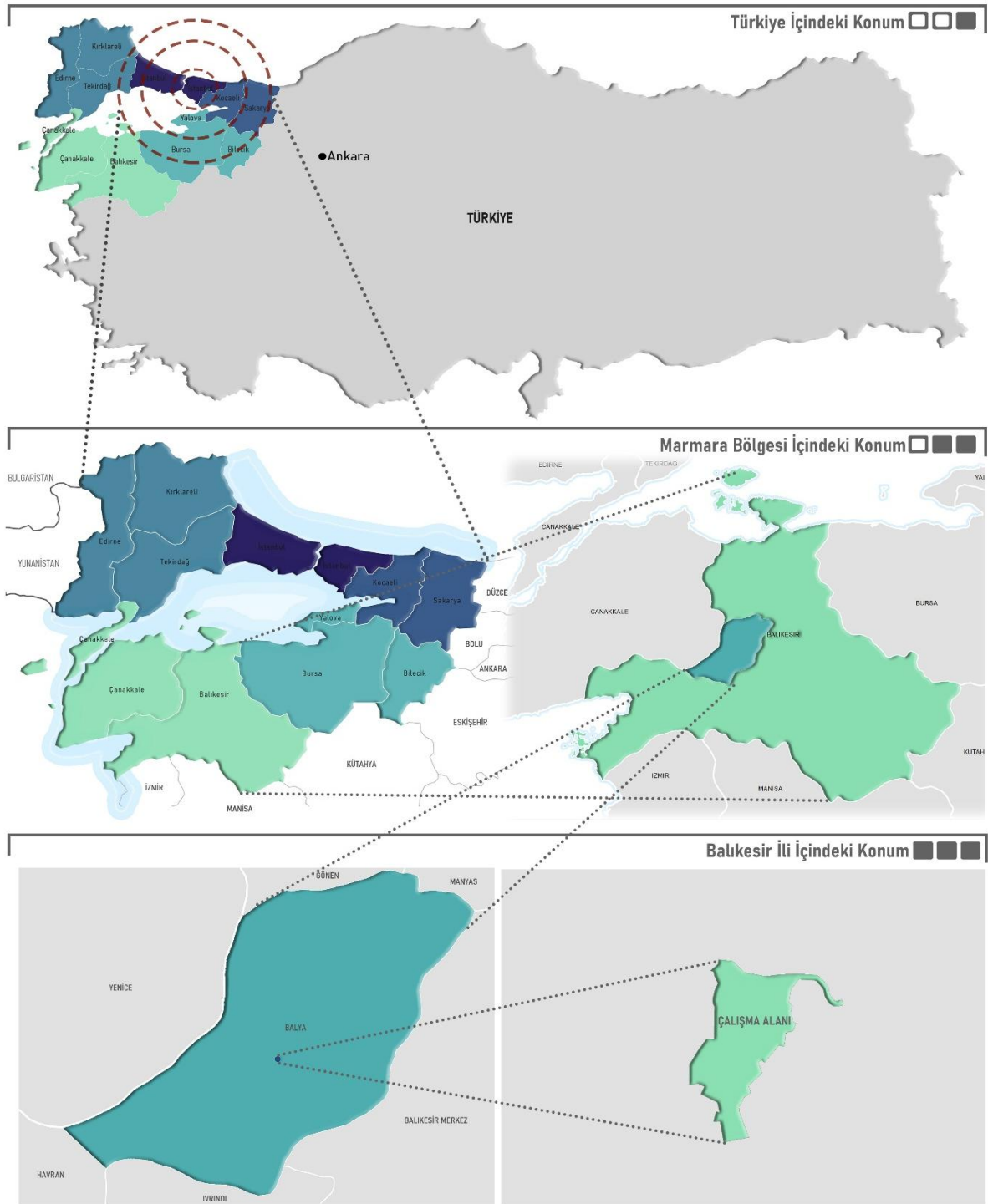
Alanda, kentin ihtiyaç duyduğu yeni gelişme alanlarının planlanması ve plan kademeleri arasında bütünlük oluşturulması hedeflenmiştir. Planlama alanında kentsel gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanlarının sağlanması, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması amacıyla 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi, (179 Ada 5 Parsel, 184 Ada 2 Parsel ile 182 Ada 5, 6, 7, 13 ve 14 Parseller ile Bir Kısım Tescil Harici Alan) 5,20 Ha. Alana İlişkin "Kentsel Gelişme Alanı" Amaçlı) hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANI GENEL DURUMU

2.1 Konum ve İdari Sınırlar

Planlama alanı Balıkesir ili, Balya ilçesi, Enverpaşa Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Balıkesir ili, Türkiye'nin batısında yer almakta, Marmara ve Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Balıkesir ili, 14.299 km²'lik alanı ile Türkiye'nin il büyüklüklerine bakıldığında 11. sırada yer almaktadır. Balıkesir ili doğudan Bursa ve Kütahya illeri, kuzeyde Marmara Denizi, batıdan Çanakkale ili, güneyden Manisa ve İzmir illeri ile çevrilidir. Komşu illere uzaklığı ise Bursa'ya 151 km, Kütahya'ya 221 km, Çanakkale'ye 207 km, Manisa'ya 111 km ve İzmir'e 173 km mesafe uzaklıktadır. Türkiye topraklarının %1,8'ini kaplayan Balıkesir ilinin yeryüzü şekilleri ovalardan, platolardan, akarsulardan ve vadilerden oluşmaktadır. Kuzey kesiminde bulunan dağlık alanlar da dahil edildiğinde genel olarak yüksekliği 2000 metreyi geçmemektedir. Balıkesir ili Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara, Savaştepe, Sındırgı, Susurluk olmak üzere 20 ilçeye sahiptir.

Planlama Alanının bulunduğu Balya ilçesi, Balıkesir'in kuzeybatısında yer almaktadır. Balıkesir – Çanakkale yolu ilçenin ulaşımını sağlar. İlçe Çanakkale iline 143 km, İzmir iline 223 km ve Balıkesir havaalanına 63 km ve Balıkesir il merkezine uzaklığı 55 km'dir. İlçenin doğusunda Balıkesir, batısında Çanakkale ilinin Yenice ilçesi, kuzeyinde Manyas ve Gönen ilçeleri, güneyinde ise İvrindi ve Havran ilçeleri yer almaktadır.

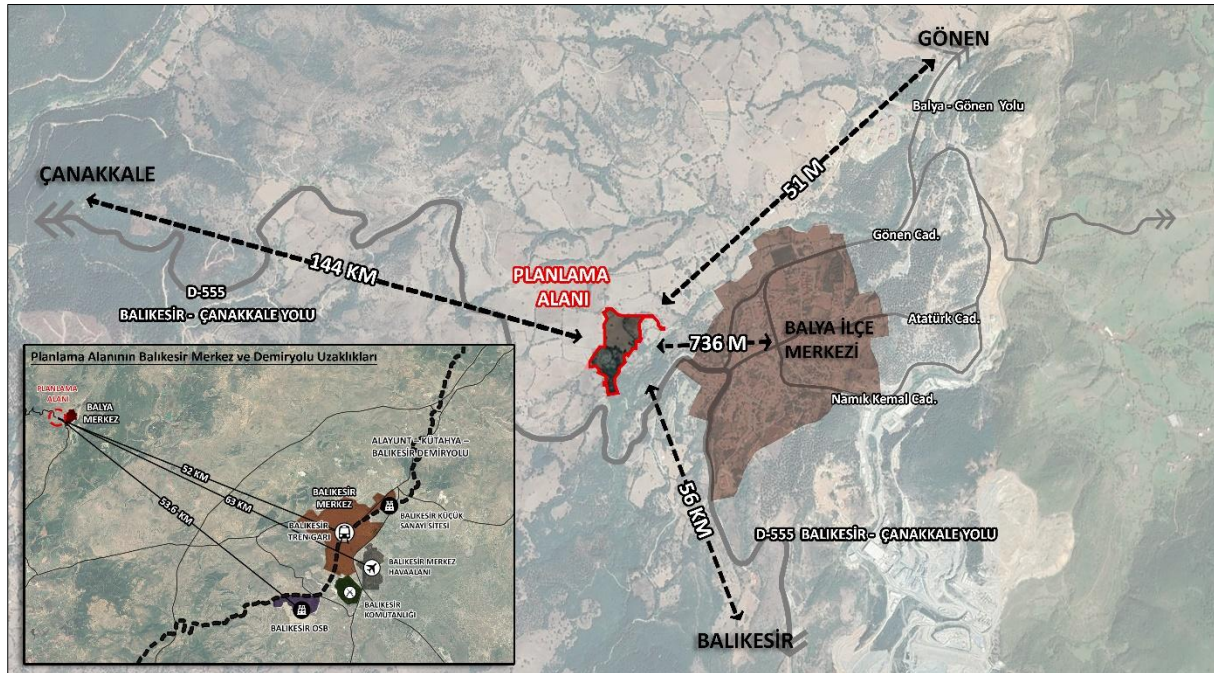


Harita 1. Planlama Alanının Türkiye, Marmara ve Balıkesir İli İçerisindeki Konumu

2.2 Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanın güneybatısında Havran ilçesi, güneyinde İvrindi, kuzeyinde Gönen, doğusunda Balıkesir merkez ilçesi, batısında ise Çanakkale ili konumlanmaktadır. Alan aynı zamanda Balıkesir Havaalanı'na 63 km, Balıkesir Tren Garı'na 52 km, Balıkesir Organize Sanayi Bölgesine 53,6 km olup; Balya – Gönen yolu üzerinden Gönen ilçesine 51 km, Balıkesir-

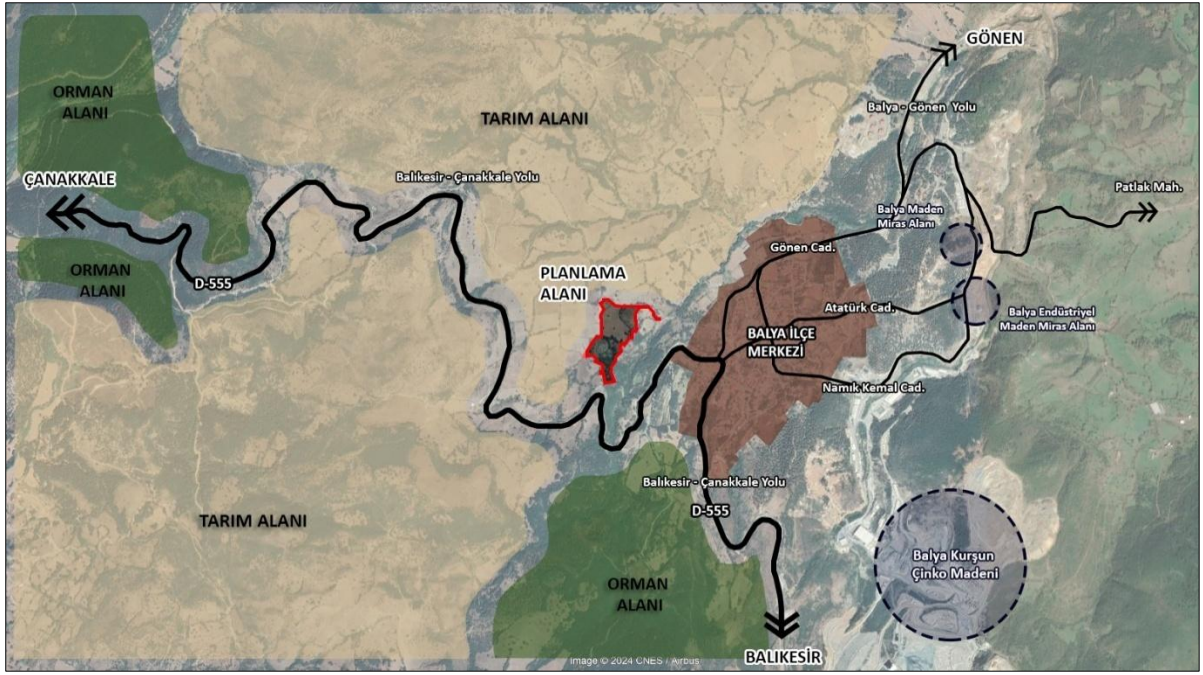
Çanakkale yolu üzerinden Çanakkale'ye 144 km'dir. Planlama alanının Balıkesir ilçe merkezine 56 km'dir.



Harita 2. Planlama Alanı Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

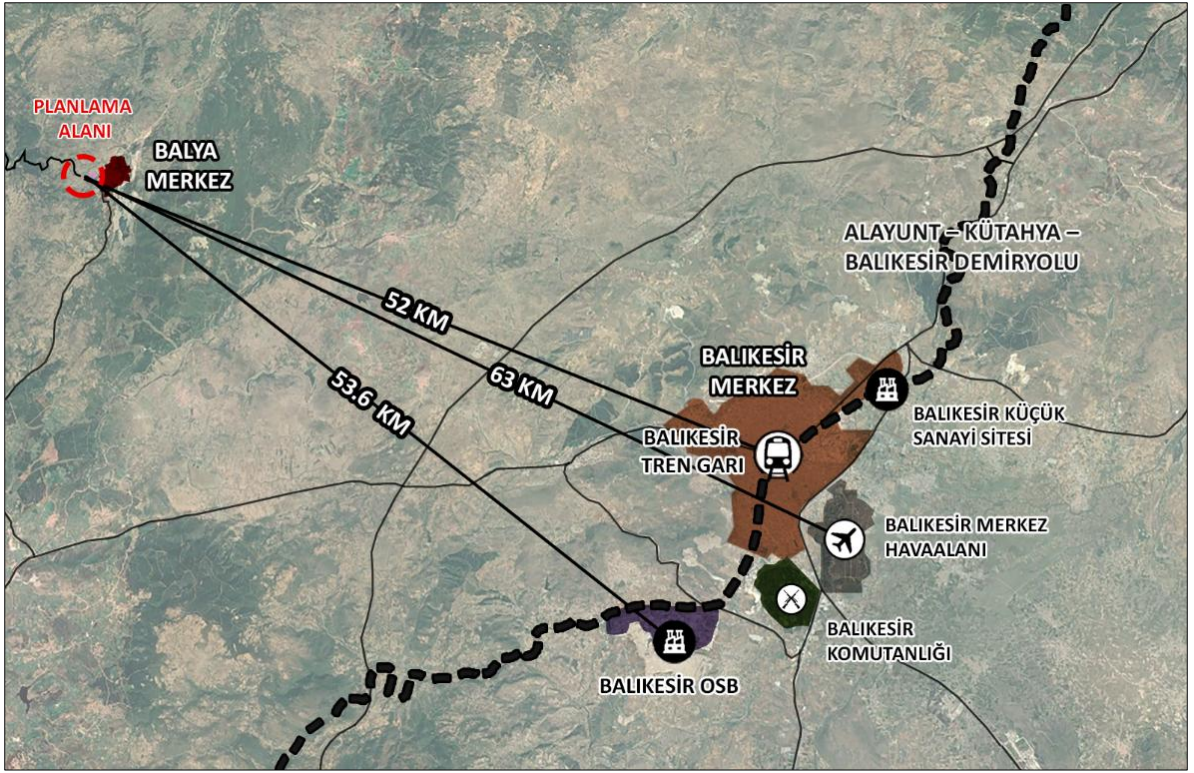
Planlama alanı çevresel ilişkileri incelendiğinde; üst ölçekte alanın güneydoğusunda Balya Kurşun-Çinko Maden Alanı; doğusunda ise Osmanlı İmparatorluğu döneminde endüstriyel tarihte uluslararası alanda madencilik merkezi haline gelen Balya Maden Miras Alanları bulunduğu görülmektedir (Aydın, 2006). 5,20 ha büyüklüğe sahip planlama alanının Balya ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 736 metredir.

Planlama alanın kuzeyinde ve batısında tarım alanları, doğusunda Balya ilçe merkezi bulunmaktadır. Alanın güneyinde Balıkesir-Çanakkale aksı olan erişme kontrollü karayolu yer almaktadır. Alan ile Balya ilçe merkezine ikinci derece ulaşım aksı olan Nalbant Abdullah Kandemir Sokak üzerinden doğrudan erişim sağlanabilmektedir.



Harita 3. Planlama Alanı Çevresel İlişkileri

Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; alana karayolu üzerinden erişim sağlanabildiği görülmektedir. Alanın güneyinde erişime kontrollü karayolu olan D-555 Balıkesir-Çanakkale Yolu öncelikli ulaşım aksı olarak yer almaktadır. Alanın doğusunda yer alan Balya ilçe merkezinde ve bu alanda bulunan meskûn konut alanlarına erişimin sağlanması amacıyla birinci ve ikinci derece ulaşım aksları mevcuttur. Planlama alanı ile doğrudan bağlantılı olan tek aks, alanın kuzeyinde bulunan N. Abdullah Kandemir Sokağı olarak isimlendirilmiş olan ikinci derece ulaşım aksıdır. Alan genel olarak ilçe merkezine yakın ve ulaşım açısından erişilebilir konumda yer almaktadır.



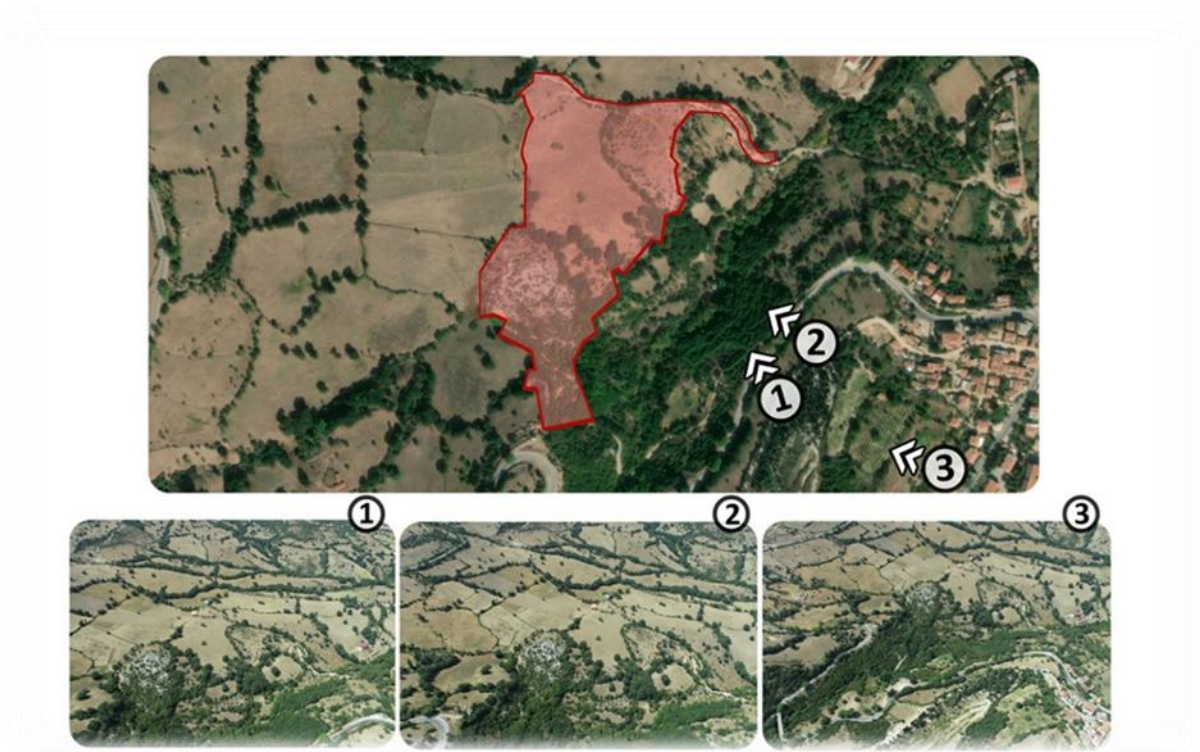
Harita 4. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2.3 Planlama Alanı

Planlama alanı Balıkesir ili, Balya ilçesi, Enverpaşa Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alan 5,20 ha büyüklüğüne sahiptir. Alan 179 ada 5 parsel, 182 ada 5, 6, 7, 13 ve 14 parseller ile 184 ada 2 parselden oluşmaktadır. Planlama alanı uydu görüntüsü incelendiğinde, alanda mevcutta yapı bulunmamaktadır. Alanda kuzeyde ve batıda olmak üzere üç adet tepe noktasının bulunduğu, alanın güneyinde ise vadi bulunduğu; kuzeyinde ve batısında sırtların varlığı görülmektedir. Alanın doğu ve güneydoğusunda meskûn konut alanları yer almaktadır. Alana ait fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.



Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Harita 6. Fotoğraf Bakış Yönü



Fotoğraf 1. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 2. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü

2.1 DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI

Bir ilin nüfus yapısı ile ekonomik gelişimi arasındaki ilişki belirli kanallar doğrultusunda ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı etkilemektedir. Nüfusun; sermaye birikimi, doğal kaynak, beslenme ve barınma etkisi, milli gelir, kamu harcamaları vb. birçok kanaldan ekonomik gelişimi etkilediği görülmektedir (Güneş, 2005).

Balıkesir ili, 12.11.2012 onay tarihli ve 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında büyükşehir statüsü kazanmıştır. Bu kanun ile il sınırları içerisinde yer alan köyler mahalle olarak, belde belediyeleri de mahalle olarak bağlı bulundukları ilçe belediyelerine dahil olmuştur. 2024 yılı itibarıyla Balıkesir ilinin toplam nüfusu 1.276.096 kişi olup, Balıkesir ilinin 20 adet ilçesi bulunmaktadır. Balıkesir ili, Türkiye’nin TÜİK 2024 yılı nüfus verilerine göre 17. sırada yer almaktadır (TÜİK, 2024). İl, sahip olduğu 1.276.096 kişi nüfusu ile 85.664.944 kişi olan ülke nüfusunun %1,49’unu barındırmaktadır. Planlama alanı, Balıkesir ilinin Balya ilçesinde yer almaktadır. 13.000 kişi olan ilçe nüfusu, Balıkesir içerisinde %1.02’luk bir paya sahiptir.

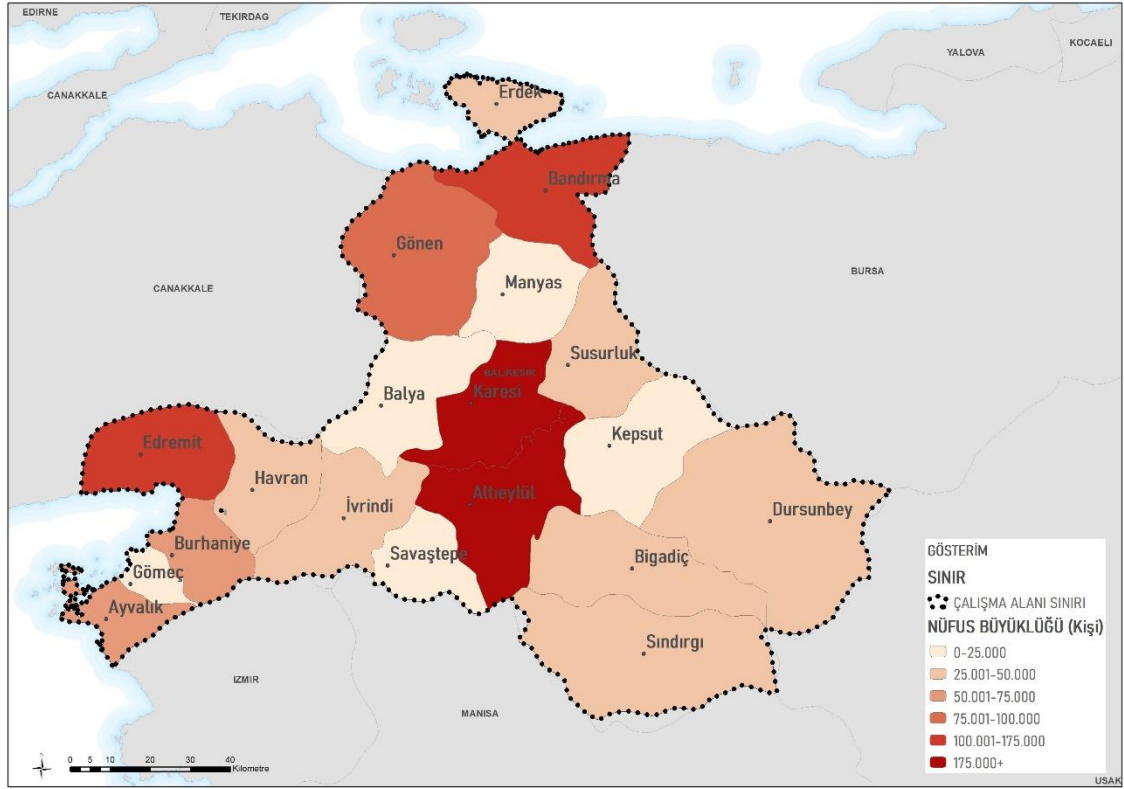
2007-2024 yılları arasında Türkiye nüfusu 1,2 kat artarken Balıkesir il nüfusu buna paralel olarak 1,1 kat artmıştır. Balya ilçesi 17 yıl içerisinde ise 4.017 kişi azalmıştır. (TÜİK, 2024). Buna göre ülke, il ve ilçedeki nüfus değişimleri incelendiğinde; Balıkesir ilinin nüfus artış hızının Türkiye nüfus artış hızının altında kaldığı buna ek olarak Türkiye ile paralellik göstermektedir. Balya ilçesinin nüfusu azalmakla birlikte, il içerisindeki nüfus oranının dengeli olduğu görülmektedir. Özellikle 2013 yılında ilçe bazında yaşanan artışın, 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile ilgili olduğu düşünülmektedir.

Tablo 1. Türkiye, Balıkesir ili ve Balya İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Yıllar	Türkiye Nüfusu (Kişi)	Balıkesir ili Nüfusu (Kişi)	Balya İlçe Nüfusu (Kişi)	Balya İlçesinin Balıkesir İçerisindeki Nüfus Oranı (%)	Enverpaşa Mahallesi Nüfusu (Kişi)	Enverpaşa Mahallesi Nüfusunun Balya İlçesi Nüfusuna Oranı (%)
2007	70.586.256	1.118.313	16.712	1,49%	1.158	7%
2008	71.517.100	1.130.276	15.961	1,41%	1.134	7%
2009	72.561.312	1.140.085	15.465	1,36%	1.073	7%
2010	73.722.988	1.152.323	15.085	1,31%	1.093	7%
2011	74.724.269	1.154.314	14.716	1,27%	1.021	7%
2012	75.627.384	1.160.731	14.273	1,23%	956	7%
2013	76.667.864	1.162.761	14.153	1,22%	954	7%
2014	77.695.904	1.189.057	13.912	1,17%	887	6%
2015	78.741.053	1.186.688	13.648	1,15%	867	6%
2016	79.814.871	1.196.176	13.384	1,12%	868	6%
2017	80.810.525	1.204.824	12.997	1,08%	913	7%
2018	82.003.882	1.226.575	13.141	1,07%	888	7%
2019	83.154.997	1.228.620	12.932	1,05%	875	7%
2020	83.614.362	1.240.285	12.878	1,04%	905	7%
2021	84.680.273	1.250.610	12.658	1,01%	912	7%
2022	85.279.553	1.257.590	12.451	0,99%	866	7%
2023	85.372.377	1.273.519	13.000	0,99%	899	7%
2024	85.664.944	1.276.096	12.695	1%	883	7%

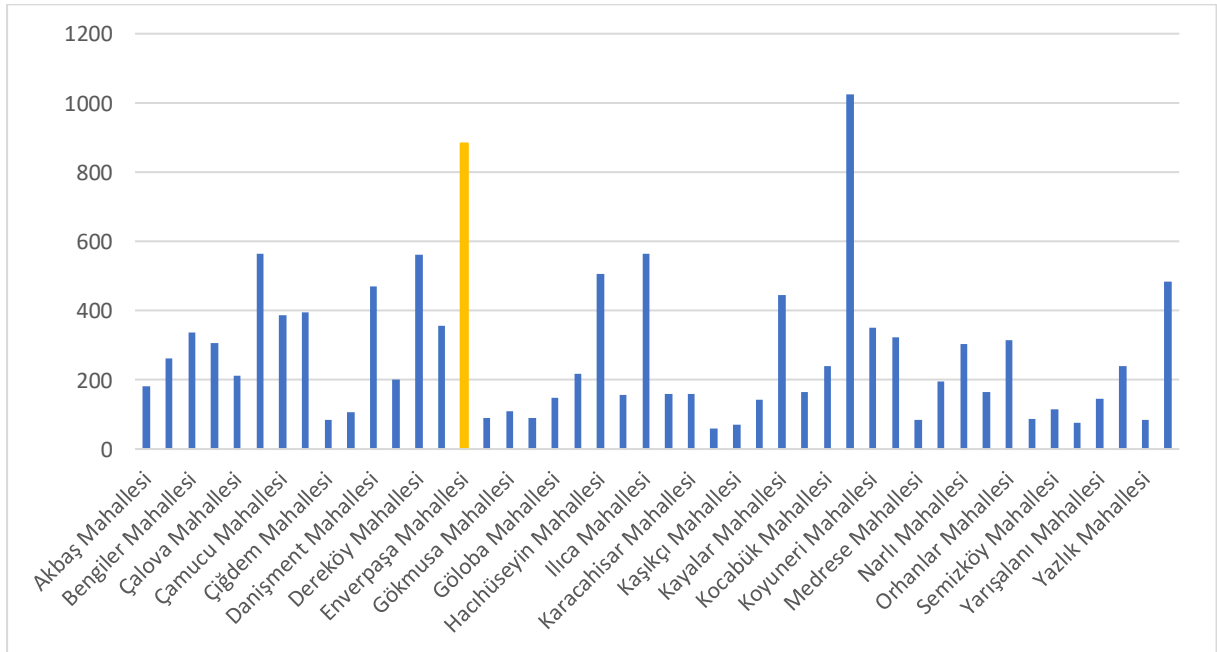
Kaynak: (TÜİK, 2024)

Balıkesir ilçelerinin nüfus dağılımı incelendiğinde; planlama alanının yer aldığı Balya ilçesinin en düşük nüfus aralığı olan 0-25.000 kişi nüfus aralığında olduğu görülmektedir. Balya gibi Havran, Gömeç, Manyas, Savaştepe ve Manyas ilçeleri de 0-25.000 kişi olan en düşük nüfus aralığındadır. İl içerisinde merkezde ve denize kıyısı bulunan alanlarda ilçe nüfusunun arttığı görülebilmektedir.



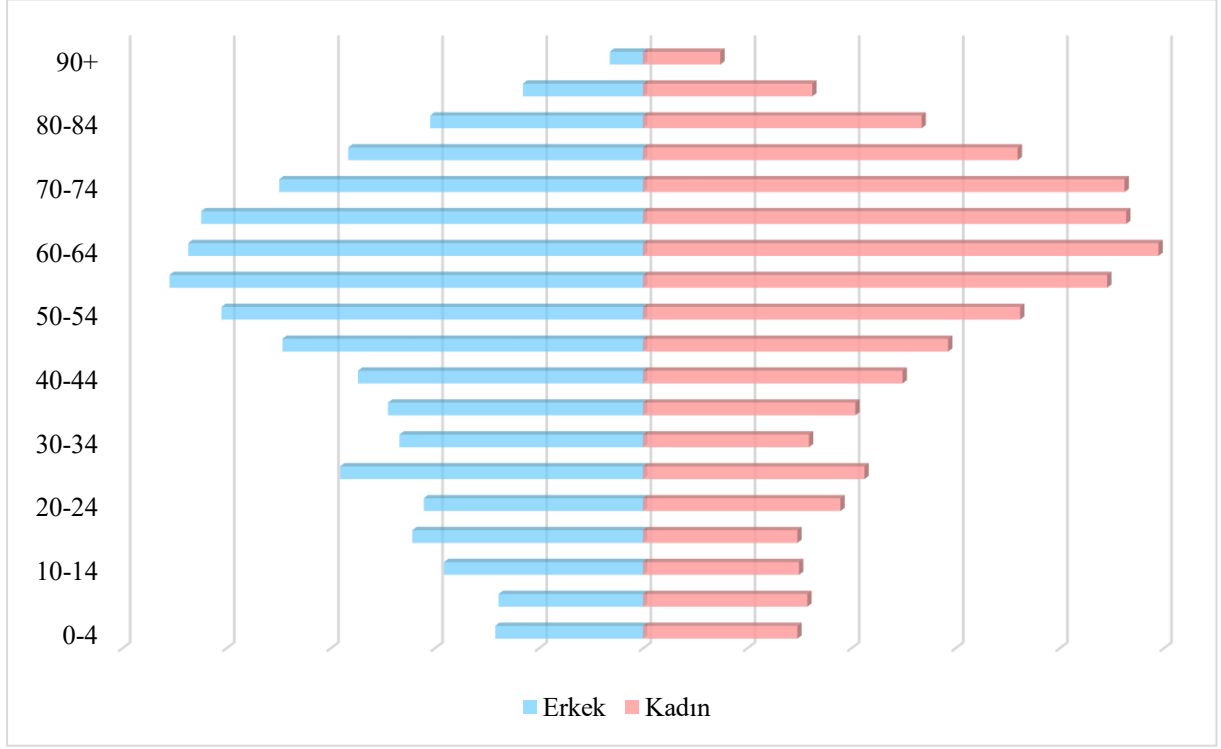
Harita 7. İlçe Nüfusları Dağılımı

Balya ilçesinin 2024 nüfusu 12.695 kişi olup, ilçenin 46 adet mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde bulunduğu Enverpaşa Mahallesi'nin nüfusu 883 kişi ile en kalabalık 2. mahalle olma özelliğini taşımaktadır.



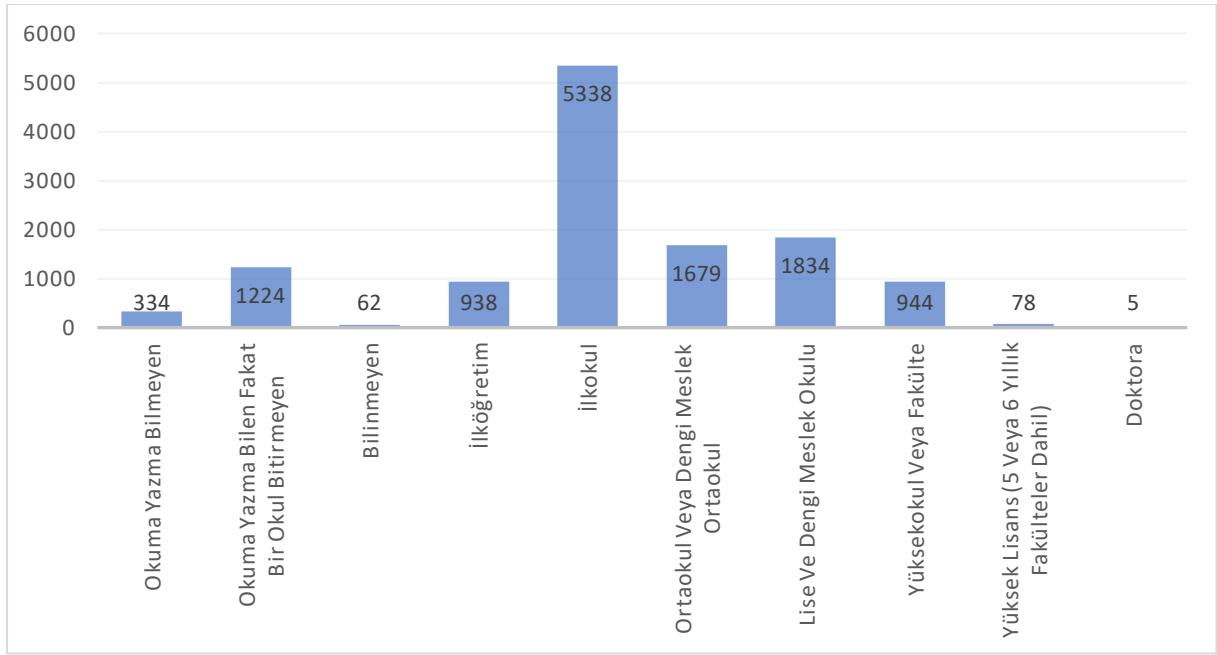
Grafik 1. Balya İlçesi Mahalleleri 2024 Yılı Nüfus Dağılımı

Balya ilçesinin sahip olduğu 12.695 kişi nüfusun; 6.286 kişi ile %49,52'sini kadın, 6.409 kişi ile %50,48'ünü erkek nüfus oluşturmaktadır. Balya ilçesinin nüfusun %58.79'unu 7.463 kişi ile 15-65 yaş arasındaki aktif nüfus oluşturmaktadır. İlçedeki bağımlılık oranı %41,21 olarak tespit edilmiştir. Balya ilçesinde 4055 kişi sayısı ile yaşlı nüfusun fazla olması, ilçenin bağımlı nüfus oranını artırmıştır (TÜİK, 2024).



Grafik 2. Balya İlçesi 2024 Yılı Yaş Piramidi

Balya ilçesinin okuryazarlık durumu incelendiğinde; ilçe nüfusunun %9,84'ü okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %42,92'si ilkokul, %7,54'ü ilköğretim, %13,50'si ortaokul ve %14,75'i lise mezunudur. Yükseköğretim mezunu oranı ise %7,59'dur. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter, nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Balya ilçesinde okuma yazma bilmeyenlerin oranı nüfusun %2,69'unu oluşturmaktadır. Nüfusun %0,50'sinin okur yazarlık durumu bilinmemekte, %0,63'ü yüksek lisans ve %0,04'ü ise doktora öğrenimi tamamlamıştır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori ilkokul mezunu kategorisidir.



Grafik 3. Balya İlçesi 2024 Yılı Eğitim Durumu

2.1 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi genellikle şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Balıkesir ilinin, GSYH'sine katkı sağlayan başlıca sektörler; %29,69 oranı ile sanayi sektörü ve %19,61 oranı ile hizmetler sektörüdür. Tarım sektörünün oranı ise %10,99'dır. Ülke genelinde olduğu gibi TR22 bölgesinde ve Balıkesir ili genelinde, tarım sektörünün ekonomiye katkısı düşmekte, sanayi ve hizmetler sektörlerinin katkı oranı ise yükselmektedir.

2019 yılı Güney Marmara Bölgesel Yenilik Stratejisi ve Eylem Planı'nda, 4 adet OSB ve 23 adet KSS olduğu belirtilmiştir. Güney Marmara Kalkınma Ajansı'nın araştırmalarına göre ilde sanayi yatırımları devam etmektedir. 4 adet faal Organize Sanayi Bölgesine ek olarak faaliyete geçmesi beklenen Organize Sanayi Bölgeleri de bulunmaktadır. Bununla birlikte ilde 1 adet Özel Endüstri Bölgesi yer almaktadır. Balıkesir ekonomisine en çok katkı sağlayan sanayi sektöründe, farklı ölçeklerdeki sanayi kuruluşlarının başlıca faaliyet kolları; gıda, yem imalatı, maden, ağaç ve orman ürünleri, kimya ve plastik, metal ürünleri, makine ve teçhizat, elektrik-elektronik ve motorlu taşıt parçaları olarak belirtilmiştir (GMKA, 2019).

Balıkesir ili alt bölgeler olarak değerlendirildiğinde; kuzeyde yer alan Bandırma ve çevresi, merkezde yer alan Altıeylül-Karesi ve çevresi ve körfez ilçeleri olarak 3 alt bölgeye ayrılmaktadır. Balya ilçesinde çinko ve kurşun madenleri, Balya-Bengiler'deki kil sahası, ve halloysit sahası bulunmaktadır (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2023), (Balıkesir Kent Konseyi,

2023). İlçe ekonomisi tarıma dayanmakla birlikte Başlıca üretilen tarım ürünleri; buğday, arpa, mısır ve nohuttur. Meyvecilik, bağcılık, hayvancılık ve ormancılık da ekonomisinde önemli yer tutar.

3 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

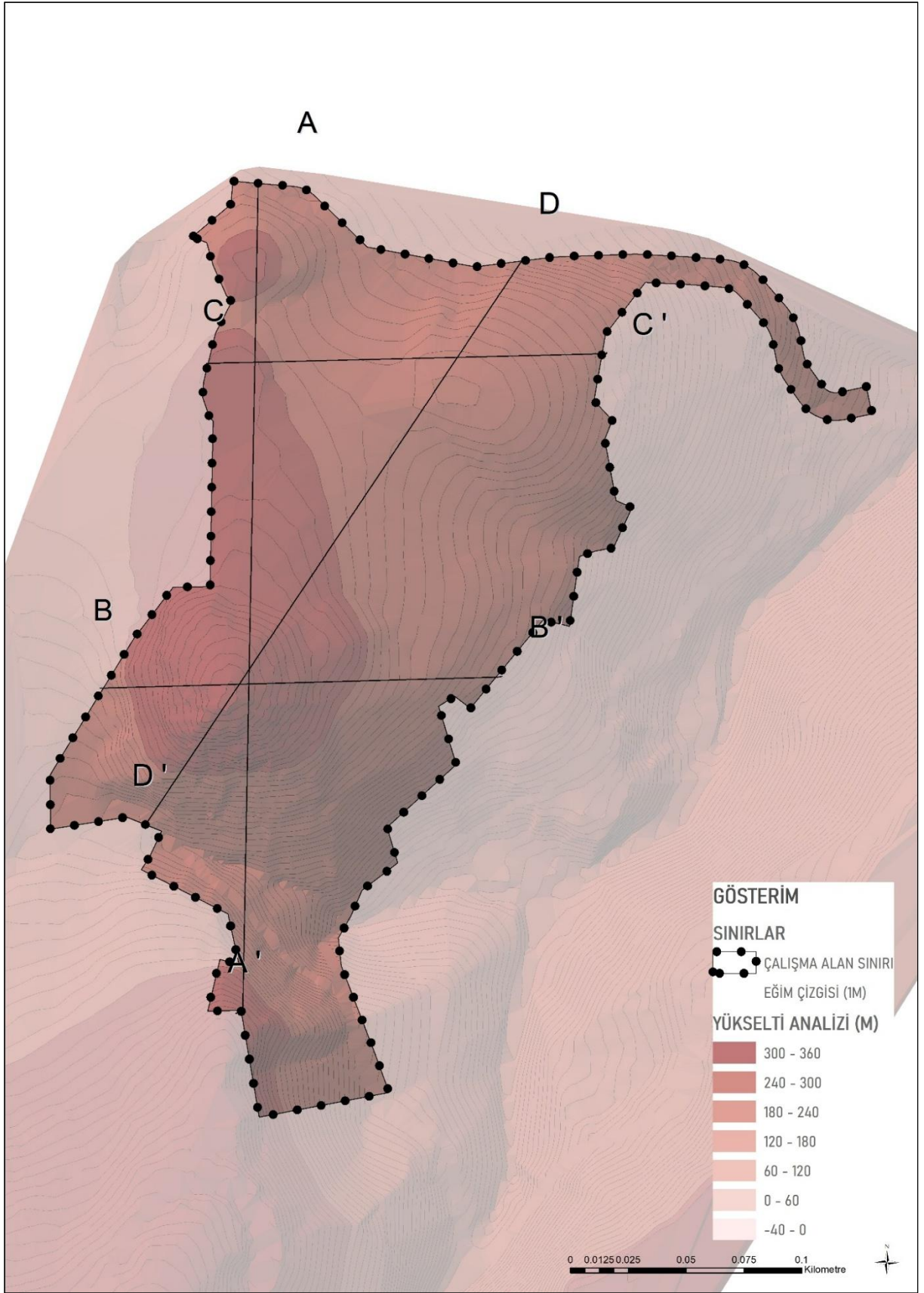
Raporun bu bölümünde alana ilişkin araştırma ve analiz çalışmaları; “Fiziksel Yapı”, “Mülkiyet Yapısı”, “Sosyal ve Teknik Altyapı”, “Meri Plan Kararları” ve “Kurum Görüşleri” olmak üzere olmak üzere 5 ana başlık altında incelenmiş olup bu başlıklar altında gerekli olduğu durumlarda alt başlıklar ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

3.1 FİZİKSEL YAPI

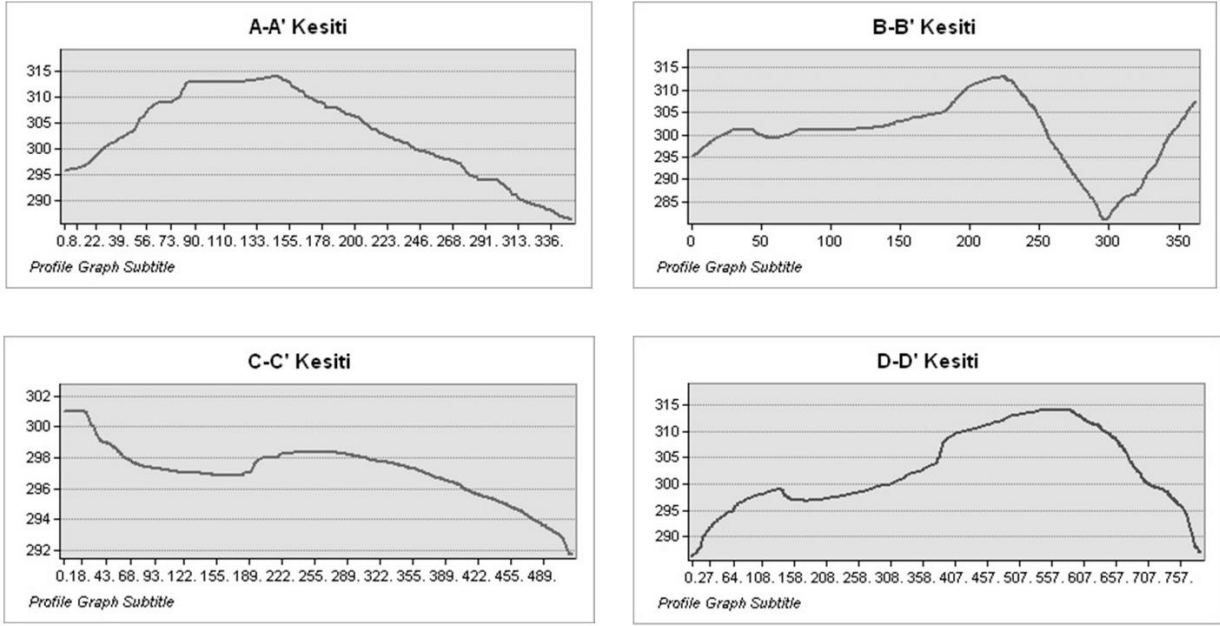
3.1.1 Eşyükselti Analizi

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 225 m- 326 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Alan bir tepenin çevresinde bulunmakta olup batıya doğru gidildikçe yükseklik artmaktadır. Alanın çevresinde yükselti genellikle 225-275 metre aralığında iken alanın çevresine kıyasla görece yüksekte olduğu görülmektedir.

Alanın kuzeyinde ve batıda olmak üzere üç adet tepe noktasının bulunduğu, alanın güneyinde ise vadi bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinde ve batısında sırtlar bulunmaktadır. Alanın orta kısmında su yolları bulunmaktadır.



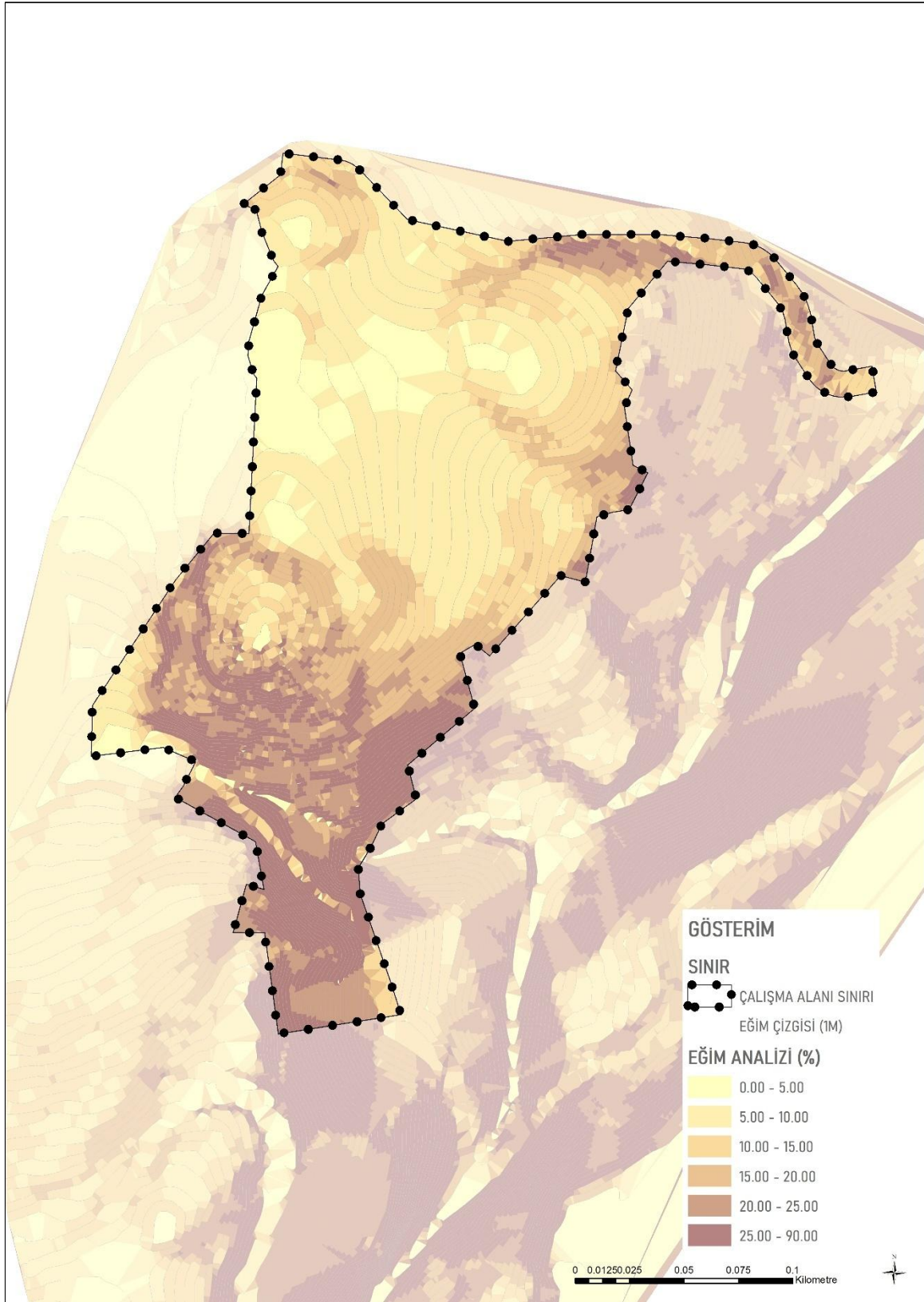
Harita 8. Yükselti Analizi



Grafik 4. Balya- Enverpaşa Mahallesi Planlama Alanı Kesitleri

3.1.2 Eğim Analizi

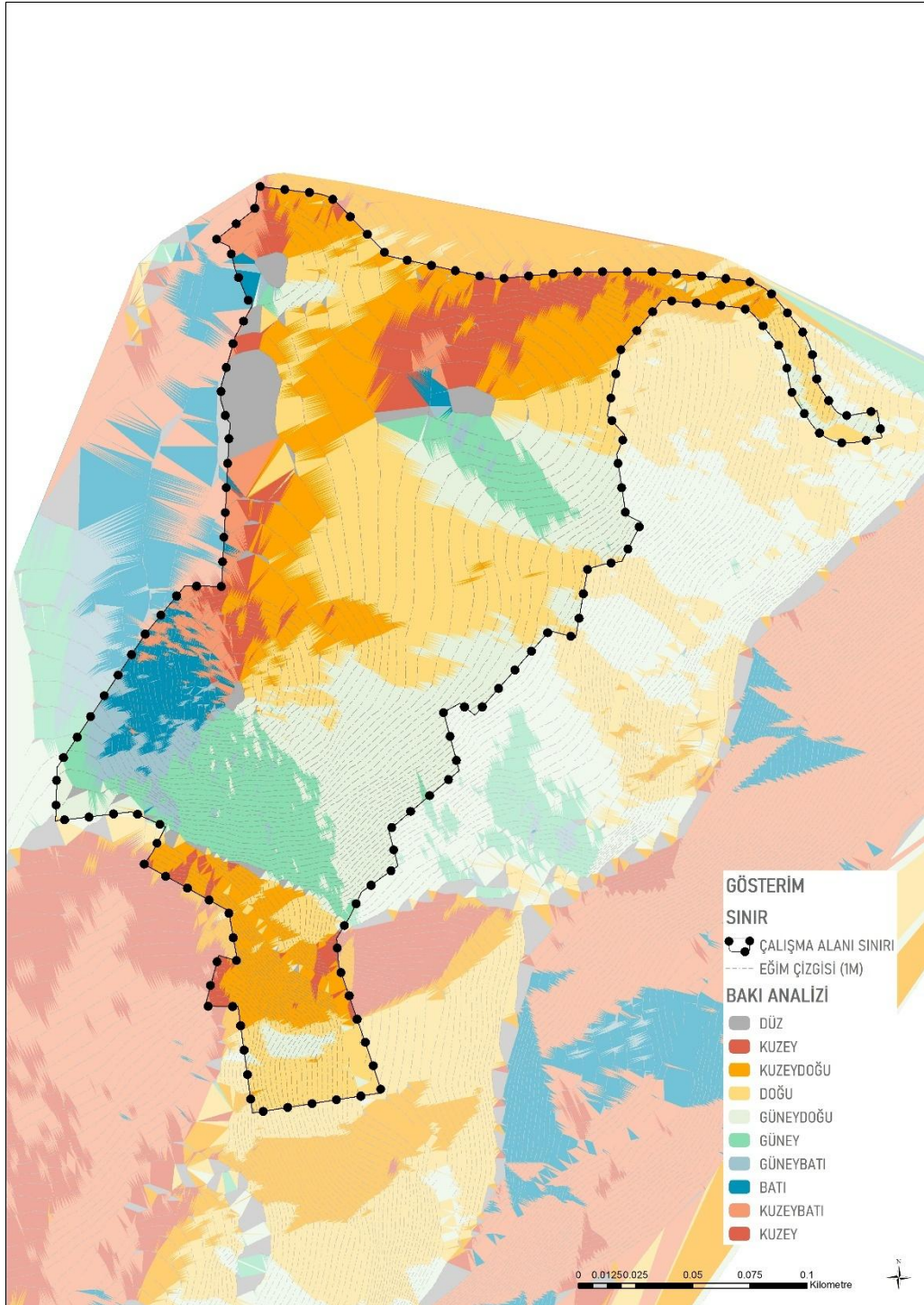
Planlama alanının eğim analizine bakıldığında; alan %0-5, %5-10, %10-15, %15-20, %20-25 ve %25 üzeri eğim aralıkları şeklinde incelenmiştir. Alanın %41'i %5-10, %19 u %25 üzeri, %11'i %0-5, %11'i %15-20 ve %9'u %10-15 ve %9'u da %20-25 eğim aralığında kalmaktadır. Alan genelinde eğimin %5-10 değer aralığında kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 9. Eğim Analizi

3.1.3 Bakı Analizi

Alanın bakı analizinde, alan kuzey, kuzeydoğu, doğu, güneydoğu, güney, güneybatı, batı ve kuzeybatı yönelişleri bulunmaktadır. Alanın geneli doğu ve kuzeydoğu yönelişe sahip olup %21'i doğu, %19'u kuzeydoğu yönelişine sahiptir. Alanın %10'u güney yönelişine sahiptir. Güney yönelişine sahip alanlar, alanın güneyinde ve kuzeydoğusunda yoğunlaşmaktadır.



Harita 10. Bakı Analizi

3.1.4 İklim

Ilıman ve subtropikal iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye, coğrafi konumu ve morfolojik özelliklerinden dolayı önemli ölçüde çeşitlilik gösteren iklim yapısına sahiptir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır.

Balıkesir ilinde, Akdeniz ikliminin yanı sıra il genelinde yer yer Karadeniz ve Karasal iklimin etkisi de görülmektedir. 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. Kıyılarda yaz ve kış arasındaki ısı farkı azdır. İç kısımlarda ise bu fark büyüktür. Dağlık doğu bölgede kışlar sert ve yazlar serin geçer. Senelik yağış miktarı 540-740 mm arasındadır (Balıkesir, 2023).

Balıkesir'de Marmara, Akdeniz ve kara ikliminin etkileri görüldüğünden, ilin bir bölgesindeki bitkiler, diğer bölgesinde görülmez. Yüzölçümünün yüzde 30'u (650 bin hektar) ormanlıktır. Ormanlar daha çok Dursunbey, Sındırgı, Edremit, Burhaniye ve Balya bölgesinde zengindir. İlin %32'si mera ve çayırılık alanlardan oluşmaktadır. Arazinin %23'ü ekime elverişlidir. %15'i ise zeytinlik, sebze ve meyve bahçesidir. Ege kıyılarında 300 m yüksekliğe kadar maki bulunmaktadır. Edremit bölgesi ise 500 metreye kadar zeytinliklerle kaplı olup, daha yukarılarda kara ve kızılâğaç ormanları vardır (Balıkesir, 2023).

Tablo 2. Balıkesir İklim Tablosu

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	4.6	5.8	8.6	12.6	17.6	22.2	24.8	24.7	20.7	15.5	10.7	6.1
Min. Sıcaklık (° C)	1.1	1.8	3.7	7.3	11.9	16.3	18.8	19.2	15.5	11.2	6.7	2.8
Maks. Sıcaklık (° C)	8.5	10.2	13.7	18	23.2	27.8	30.8	30.7	26.5	20.6	15.4	10.1
Yağış / Yağış (mm)	78	76	70	57	43	33	12	10	26	50	59	87
Nem(%)	79%	77%	71%	68%	62%	56%	53%	56%	60%	70%	75%	80%
Yağmurlu günler (g.)	8	8	8	7	5	4	2	2	3	5	6	9
Güneşli saatler (s)	4.8	5.4	7.1	8.7	10.3	11.4	11.7	10.5	8.9	6.8	6.1	5.0

Data: 1991 - 2021 Min. Sıcaklık (° C), Maks. Sıcaklık (° C), Yağış / Yağış (mm), Nem, Yağmurlu günler. Data: 1999 - 2019: Güneşli saatler

Temmuz ayında günde ortalama 11.66 saat güneş ışığı ve Temmuz boyunca toplam 361.34 saat güneş ışığı vardır. Ocak ayında günde ortalama 4.96 saat güneş ışığı ve toplam 153.68 saat güneş ışığı vardır. Balıkesir’de yıl boyunca yaklaşık 2943.1 saat güneş ışığı sayılmaktadır. Ayda ortalama 96.6 saat güneş ışığı vardır. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 77 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 20.2 °C dolaylarında değişim göstermektedir (Climate-Data, 2022).

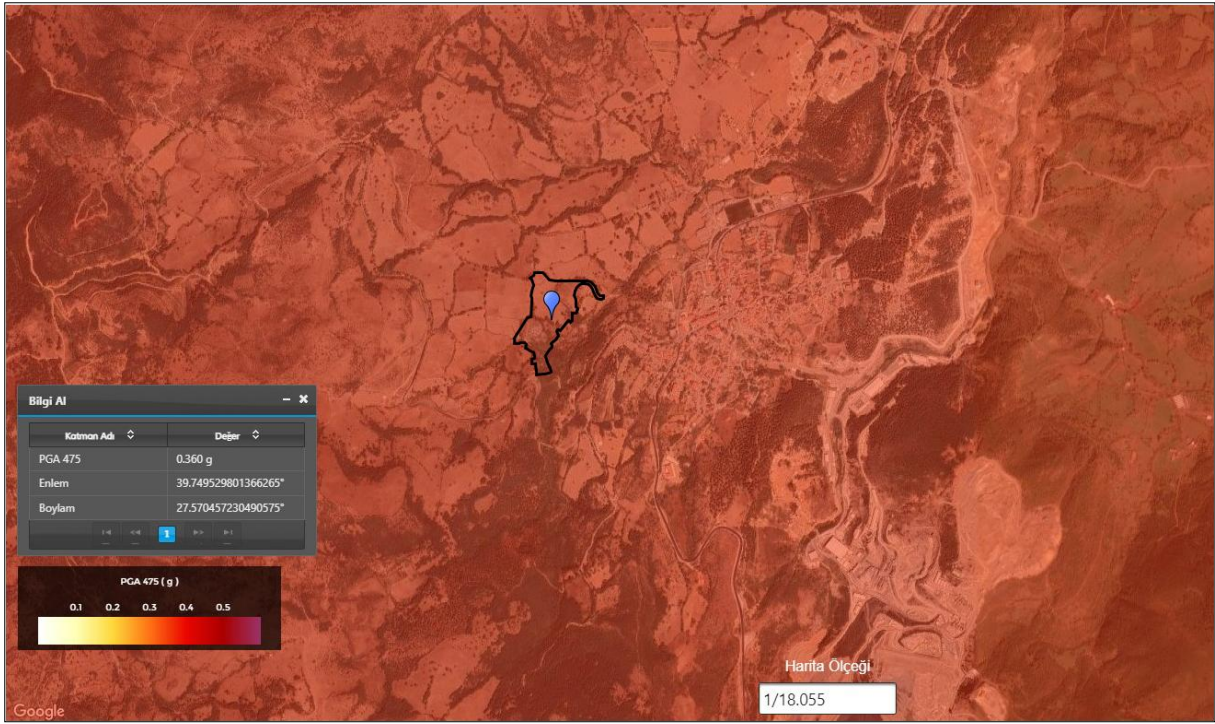
3.1.5 Depremsellik ve Zemin Yapısı

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantırlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir.



Harita 11. Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında, Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod Nolu "TÜRKİYE SİSMİK TEHLİKE HARİTASININ GÜNCELLENMESİ" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanan haritada Balıkesir ilinin en büyük yer ivmesi 0,2 ile 0,3 değer aralığındadır.



Harita 12. Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Durumu

Kaynak: (AFAD, 2024)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 28.05.2025 onay tarihli Balıkesir ili Balya İlçesi Enverpaşa Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 6,35 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'na ve yerleşime uygunluk haritalarına göre; planlama alanı “Önlemler Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak pal ye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliğı sağılanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğı yerlerde stabiliteyi sağılayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Parsel bazlı zemin etütlerinde stabilite analizleri yapılmalı ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliğı ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında Erime/çözünme özelliğı gösteren kireçtaşı birimlerinde yapılacak temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

-İnceleme alanında erime /çözünme özelliğı gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğı alanlarda erime/çözünme özelliğı gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.

-Erime/      me özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır. -  nceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v.b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.

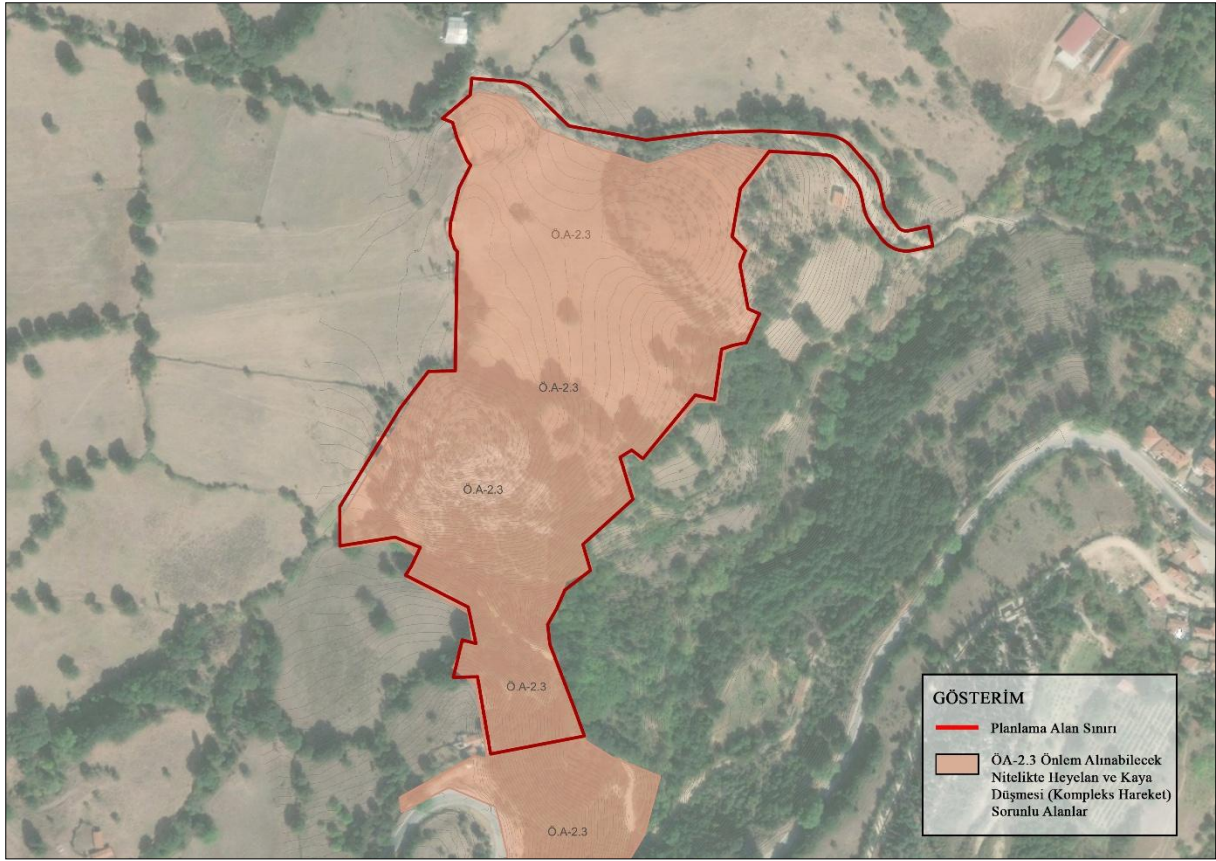
-Yeraltı suyu tablası bu alanlarda       lerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.

-Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü i   ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.

-Yeraltı/yerüstü sistemlerin (yol, kanalizasyon, boru hattı, elektrik hattı v.b. depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

-  nceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya halde olan tüm dere ve dere yatakları i  in taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DS  'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem YönetmeliĐi" hükümlerine uyulmalıdır.



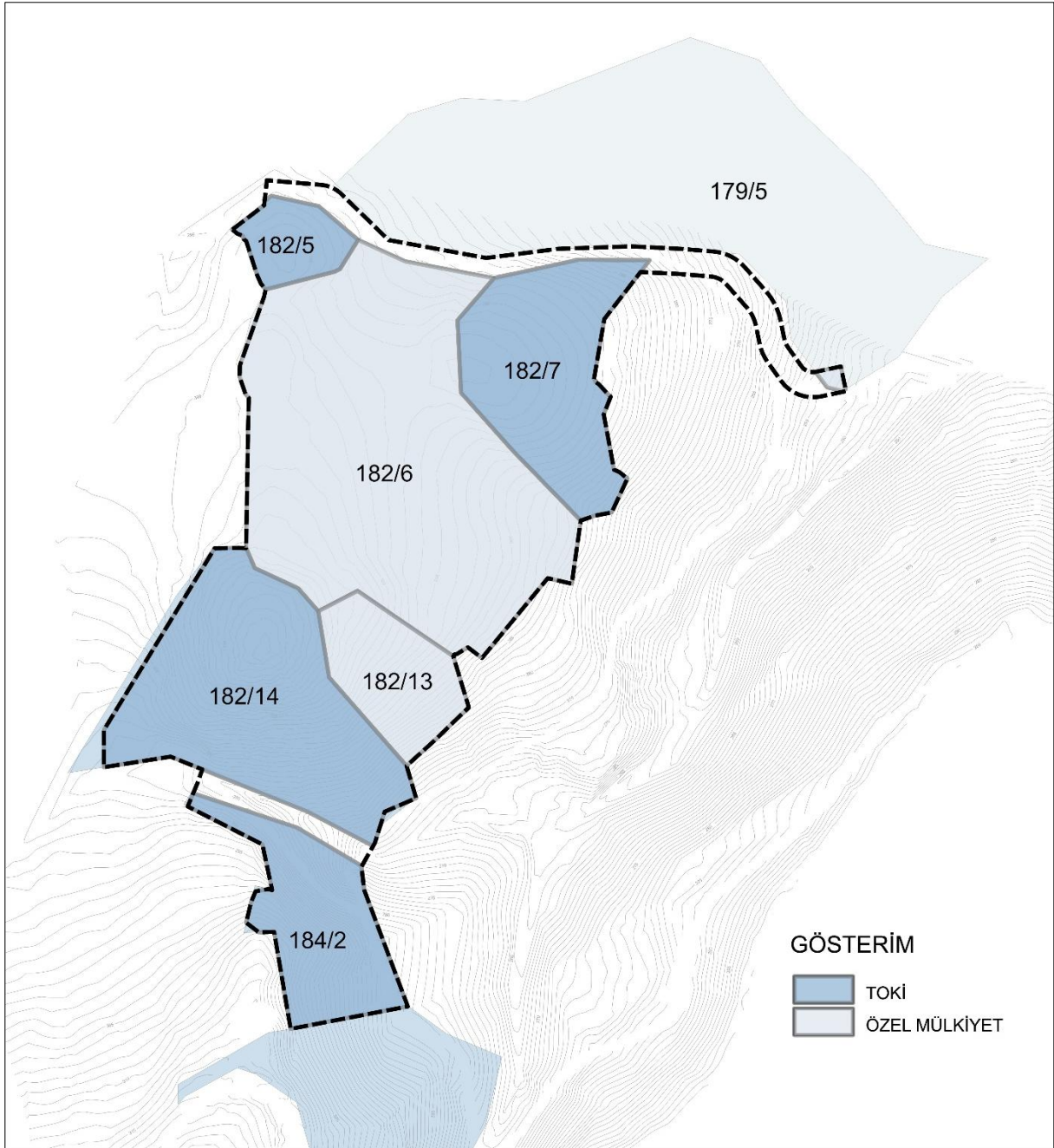
Harita 13. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

3.2 MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı Balıkesir Balya ilçesi Enverpaşa Mahallesi'nde yer almaktadır. Alan 179 ada 5 parsel, 184 ada 2 parsel ile 182 ada 5, 6, 7, 13 ve 14 parsellerden oluşmaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü 5,20 ha olup, alan içerisindeki parsellerin mülkiyet durumuna bakıldığında TOKİ ve özel mülkiyete ait parsellerin ve kadastral boşluğun mevcut olduğu tespit edilmiştir. Mülkiyet Analizi dağılımında %46,10 oranı ile en büyük alana sahip parseller TOKİ mülkiyetine aittir.

Tablo 3. Mülkiyet Analizi Dağılımı

MÜLKİYET TİPİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
TOKİ	24.013	46,10%
ÖZEL MÜLKİYET	24.096,43	46,26%
KADASTRAL BOŞLUK	3.981,32	7,64%
TOPLAM ALAN	52.090,27	100,00%



Harita 14. Mülkiyet Analizi

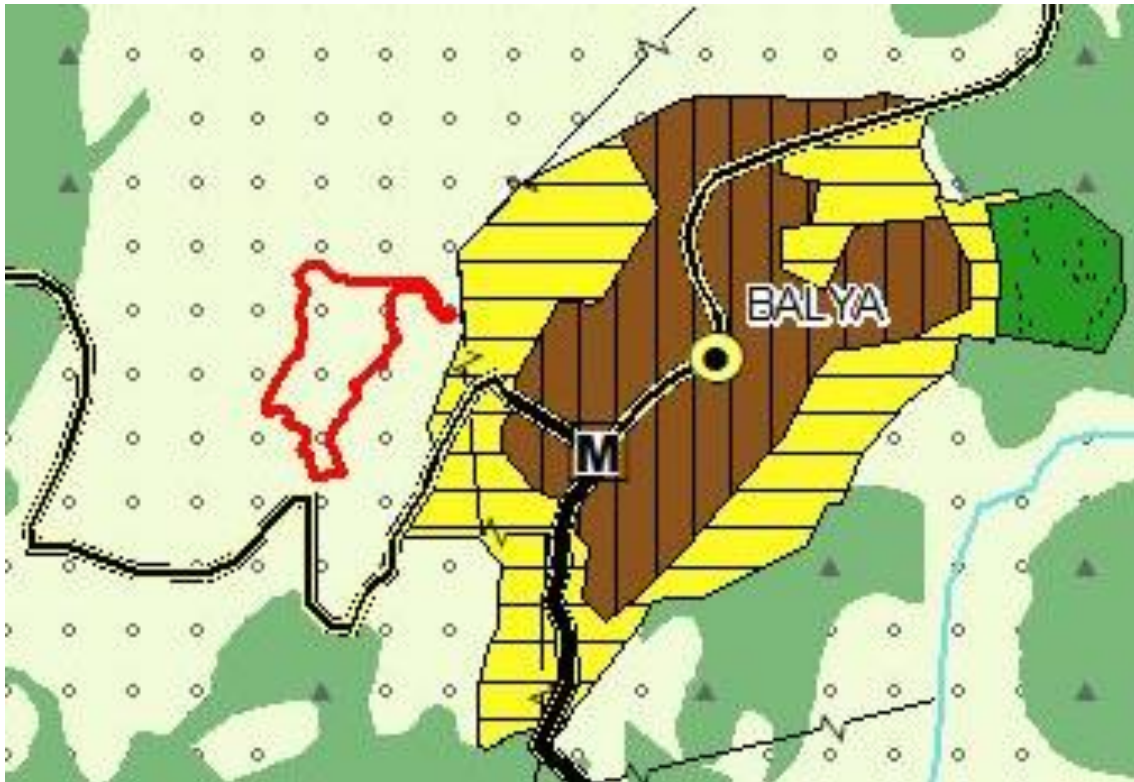
3.3 MERİ PLAN KARARLARI

3.3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 20.08.2014 tarih ve Bakanlık Makamının 13549 sayılı Olur'u ile onaylanan Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Tarım Alanı” ’nda kalmaktadır. Planlama alanının doğusunda Enverpaşa Mahallesi Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alanı bulunmaktadır.

Tarım Alanları

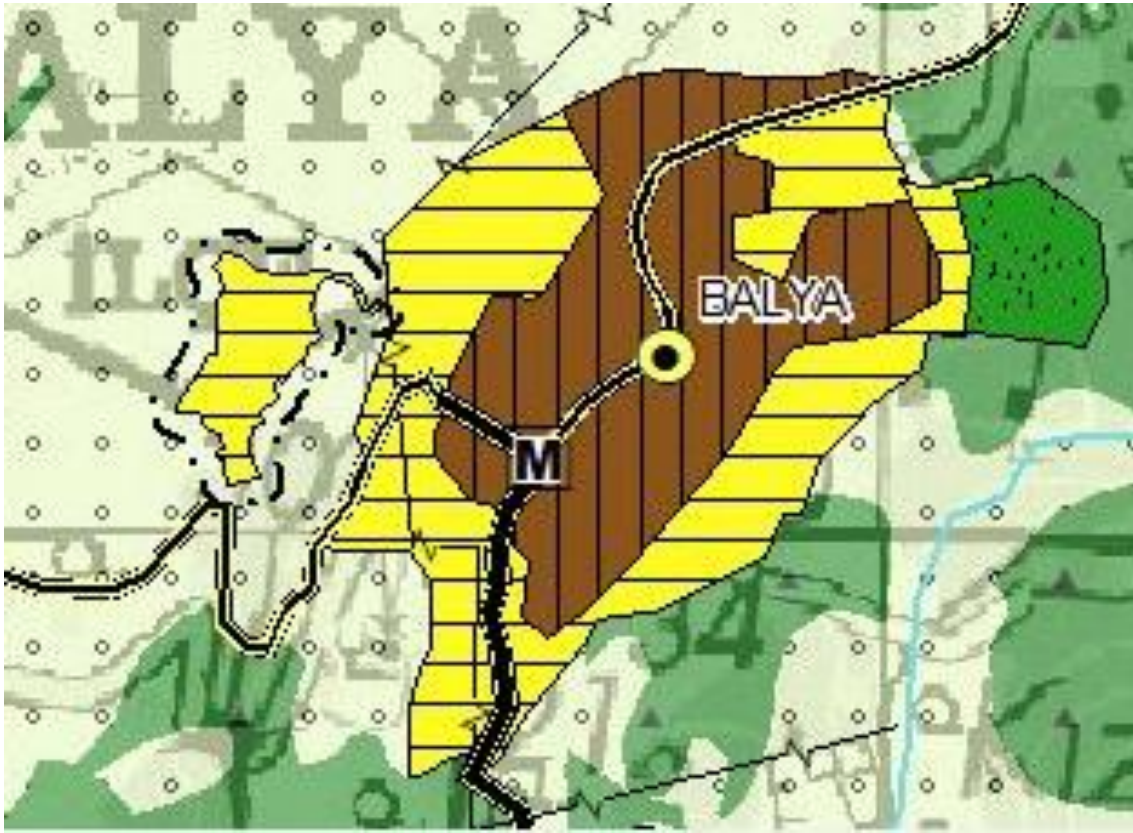
Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu’nda; “*Alt ölçekli plan çalışmalarında, tarım arazilerinin sınıflandırılması 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” kapsamında yapılacaktır. Başta mülkiyete dayalı yapılacak işlemler olmak üzere, bu alanlardaki uygulama 5403 sayılı Kanun ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmelikler uyarınca gerçekleştirilecektir. Tarım arazilerindeki ürün deseni ve alternatif tarım yöntemlerine ilişkin çalışmalar ise ilgili Bakanlık politikaları çerçevesinde ve bu plan kararları doğrultusunda yapılabilecektir.*” şeklinde belirtilmiştir.



Harita 15. Planlama Alanının Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

4 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak gerçekleşmesi, nüfusun ihtiyaç duyduğu yerleşim alanlarının sağlanması, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması amacıyla Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu kapsamda kentin ihtiyaç duyduğu yeni gelişme alanlarının planlanması ve plan kademeleri arasında bütünlük oluşturulması hedeflenerek planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanan Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde; yaklaşık 5,20 hektardan oluşan planlama alanının tamamı “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlanmıştır.



Harita 16: Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Nilgün İNCEİŞ
Uzman

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

Hamza ÇAKAN
Şube Müdürü

Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
Değişikliği ekidir.

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve Projeler
Dairesi Başkanı

-Bu Plan Açıklama Raporu - **30** - sayfadır-