



**BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ
MUHTELİF PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL
HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ	5
2	PLANLAMA ALANI GENEL DURUMU	6
2.1	Konum ve İdari Sınırlar	6
2.2	Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları	7
2.3	Planlama Alanı.....	10
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	Eşyükselti 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
3.4	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	28
3.5	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	29
3.6	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	30
3.7	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	31
3.8	SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI	32
3.9	KURUM GÖRÜŞLERİ	42
4	SENTEZ	51
5	PLAN KARARLARI	53
5.1	NÜFUS PROJEKSİYONU.....	53
5.2	PLAN YAKLAŞIMI	53
5.3	ARAZİ KULLANIM KARARLARI	54
5.3.1	Konut Alanları.....	55
5.3.2	Sosyal Altyapı Alanları.....	56
5.3.3	Açık ve Yeşil Alanlar.....	59
5.3.4	Teknik Altyapı Alanı	60

HARİTALAR

Harita 1. Planlama Alanının Türkiye, Marmara ve Balıkesir İli İçerisindeki Konumu	7
Harita 2. Planlama Alanı Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları	8
Harita 3. Planlama Alanı Çevresel İlişkileri	9
Harita 4. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	10
Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	11
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. Planlama Alanının Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	30
Harita 16. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Balya Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	31
Harita 17. Planlama alanının 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu	32
Harita 18. Mevcut İlkokul Alanı Etki Alanı	33
Harita 19. Mevcut Ortaöğretim Tesisi Etki Alanı	34
Harita 20. Mevcut Aile Sağlığı Merkezi Etki Alanı	35
Harita 21. Mevcut Park Alanı Etki Alanı	36
Harita 22. Mevcut İbadet Alanları (Cami) Etki Alanları	37
Harita 23. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı İlkokul Etki Alanı	38
Harita 24. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı Ortaöğretim Etki Alanı	39
Harita 25. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı Park Etki Alanı	40
Harita 26. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı İbadet Alanı Etki Alanı	41
Harita 27. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı Sağlık Etki Alanı	42
Harita 28. Planlama Alanı Sentezi	52
Harita 29. Gelişme Konut Alanı	56
Harita 30. Aile Sağlık Merkezi	57
Harita 31. Sosyal Tesis Alanı	58

Harita 32. Cami Alanı	59
Harita 33. Açık ve Yeşil Alanlar	60
Harita 34. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	61

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
Tablo 4. Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları	55

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	11
Fotoğraf 2. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü	12

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) Balya ilçesinde bulunan planlama alanı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen çalışma alanı plansız alanda kalmaktadır.

Balya 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ve kentsel gelişme yönüne uygun olarak kurum görüşleri doğrultusunda nüfusun barınma ve sosyal alanlara duyulan ihtiyacın karşılanabilmesi ve mekânsal ihtiyaçlara uygun bütüncül olarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak

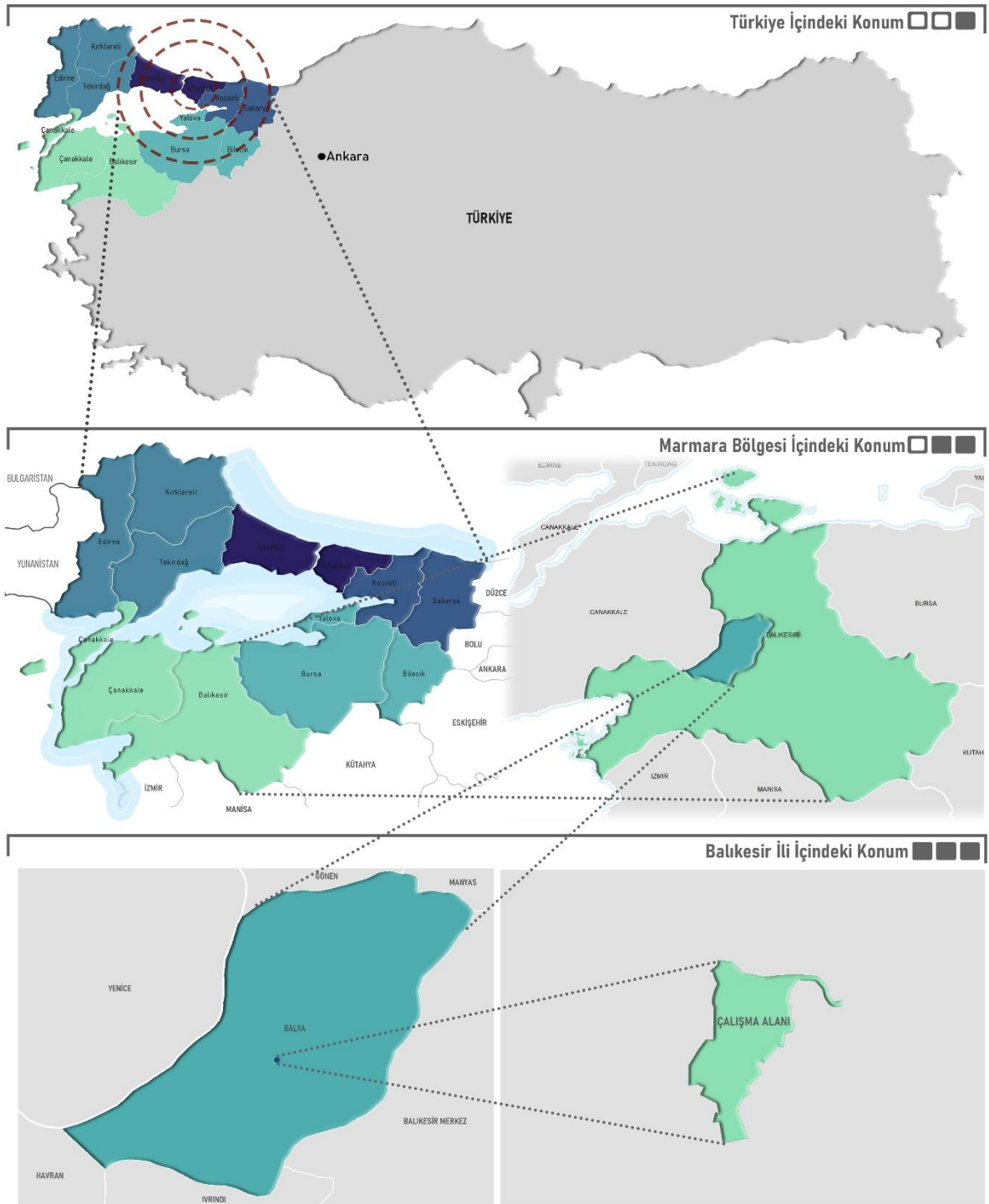
gerçekleşmesi, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması, nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal donatı alanlarının üretilmesi hedeflenmiştir. Planlama alanının yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde olması amaçlanmıştır.

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

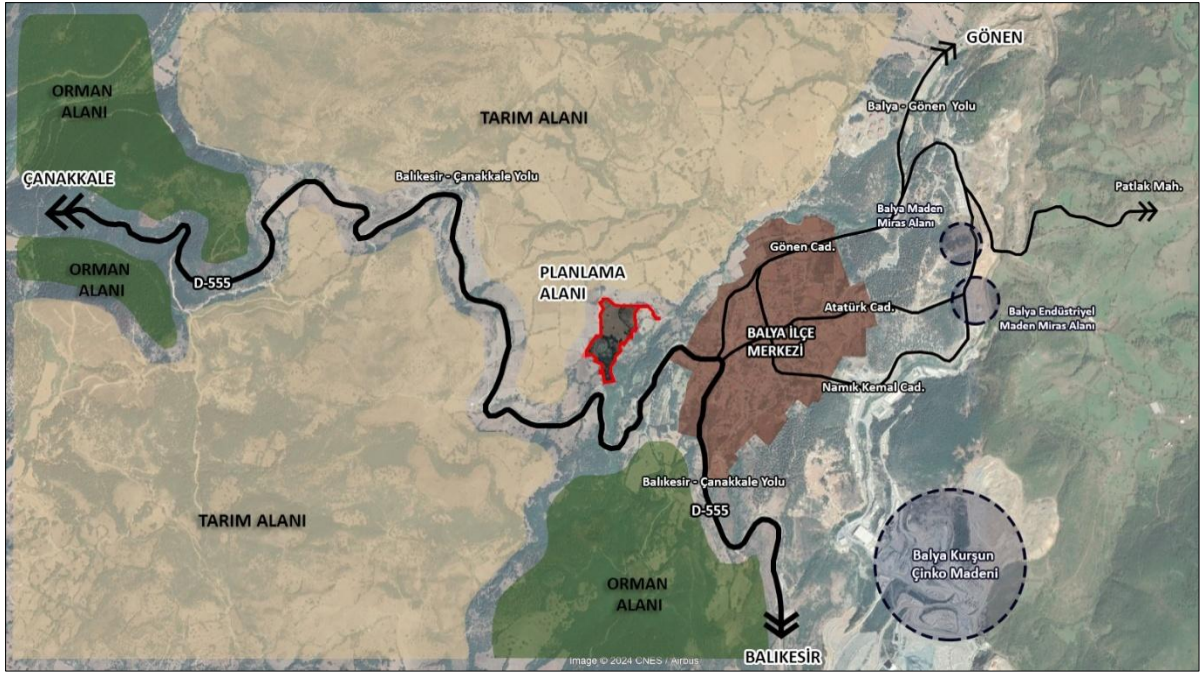
2.2 Yakın Çevre İlişkileri ve Ulaşım Bağlantıları

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 54 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.

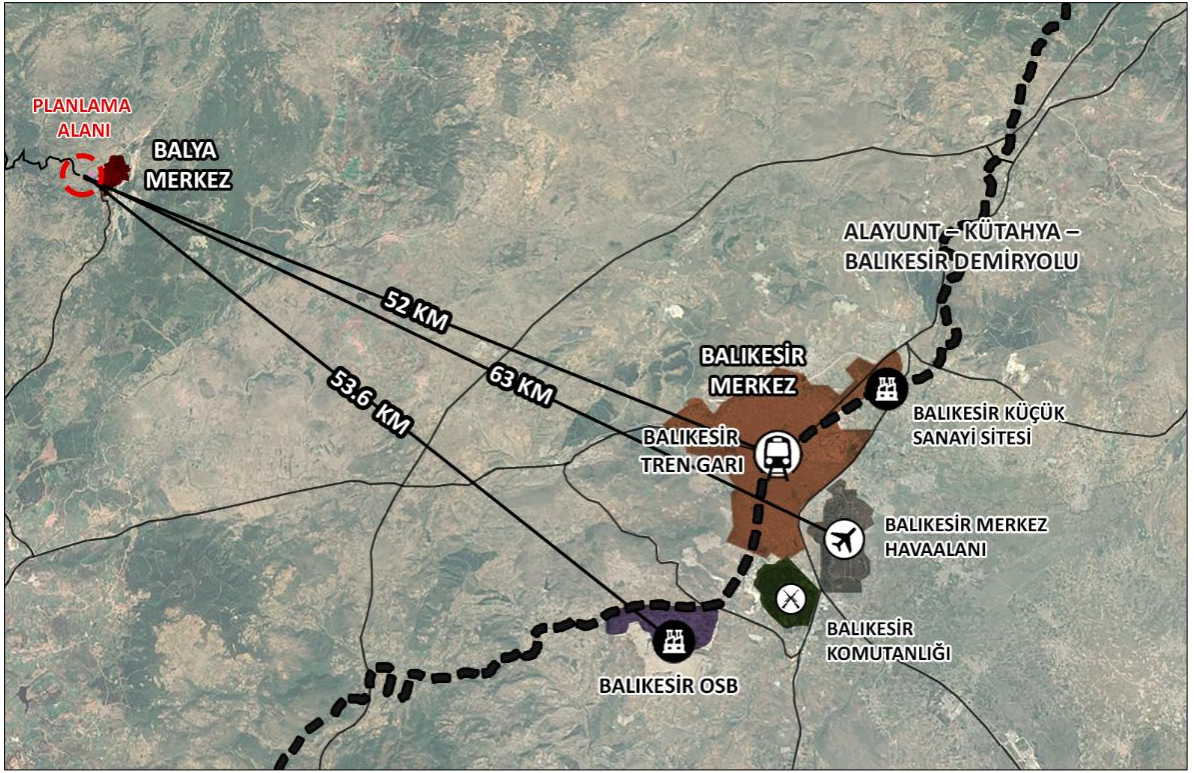
Harita 2. Planlama Alanı Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

Planlama 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 yapıli bir çevre 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



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.

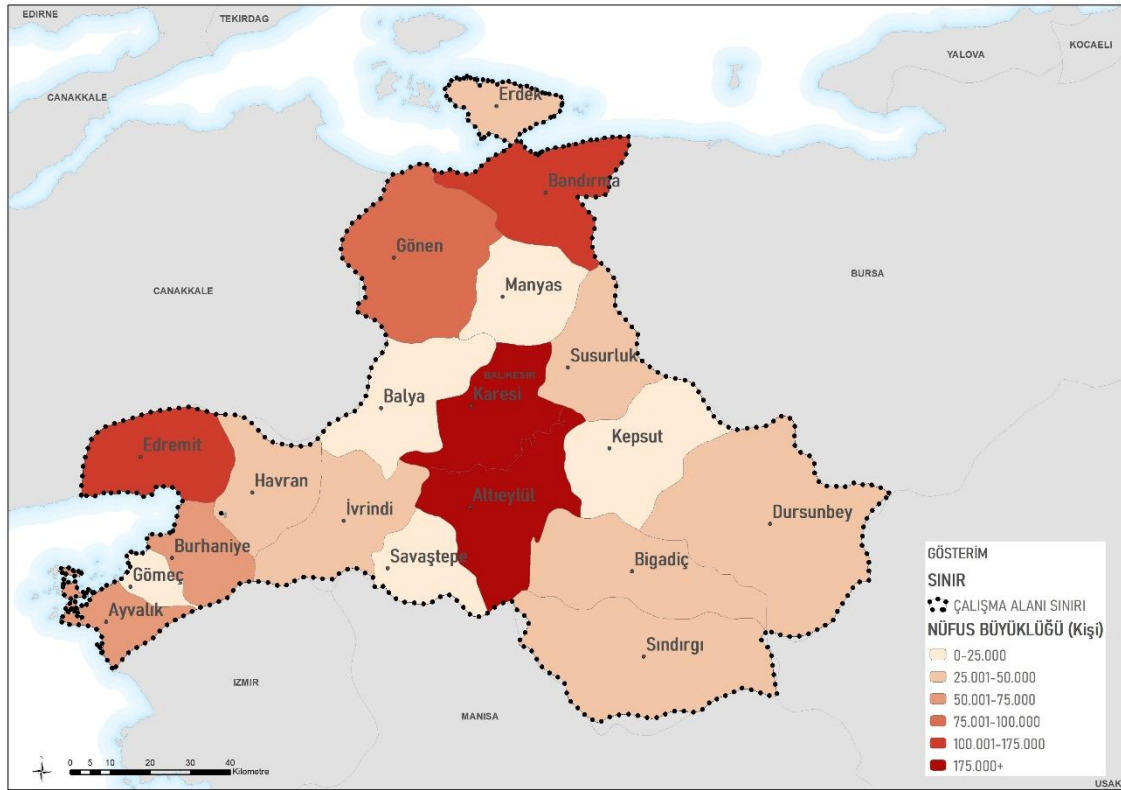
2007-2024 yılları arasında Türkiye nüfusu 1,2 kat artarken Balıkesir il nüfusu buna paralel olarak 1,1 kat artmıştır. Balya ilçesi 17 yıl içerisinde ise 4.017 kişi azalmıştır (TÜİK, 2024). Buna göre ülke, il ve ilçedeki nüfus değişimleri incelendiğinde; Balıkesir ilinin nüfus artış hızının Türkiye nüfus 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 ile 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 İlçesindeki 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%

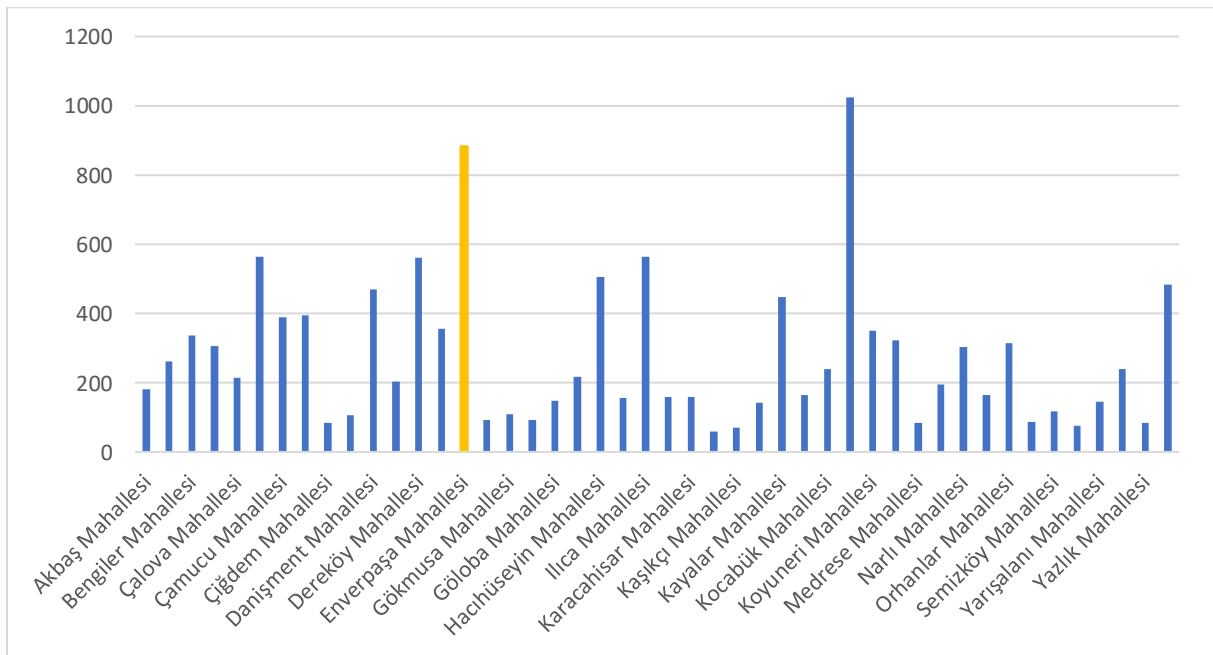
Kaynak: (TÜİK, 2024)

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.



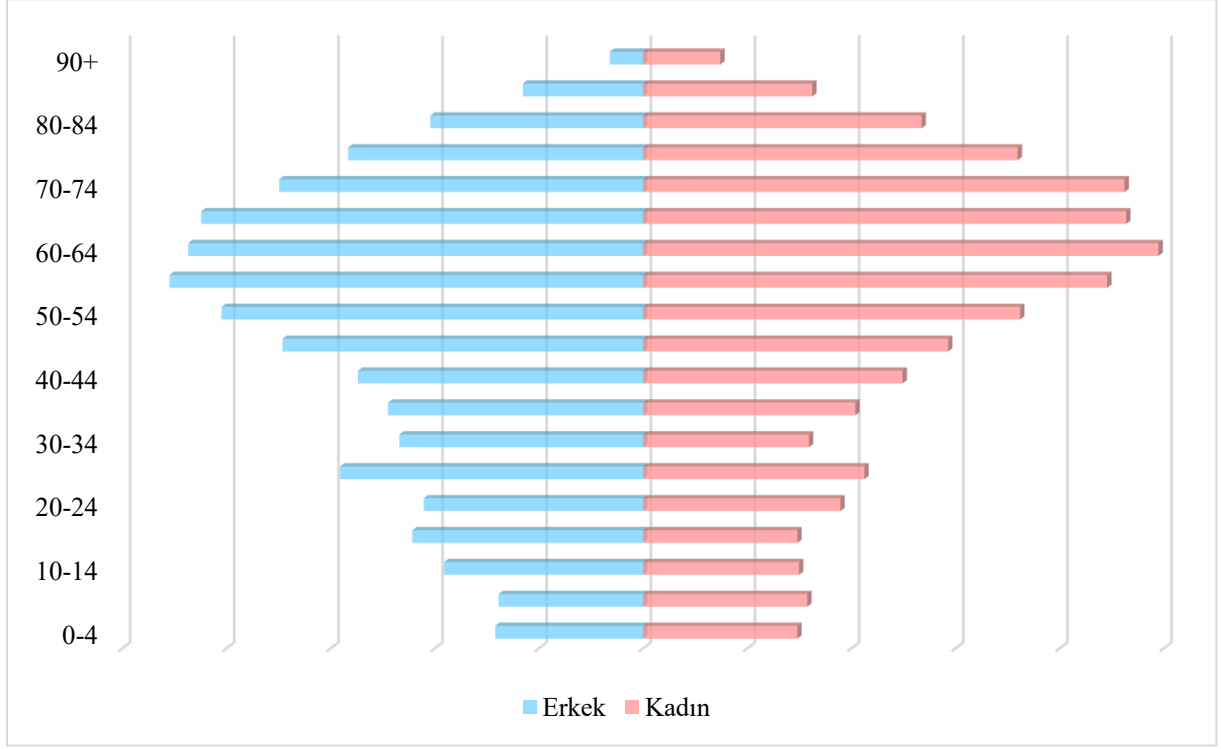
Harita 6. İlçe Nüfusları Dağılımı

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.



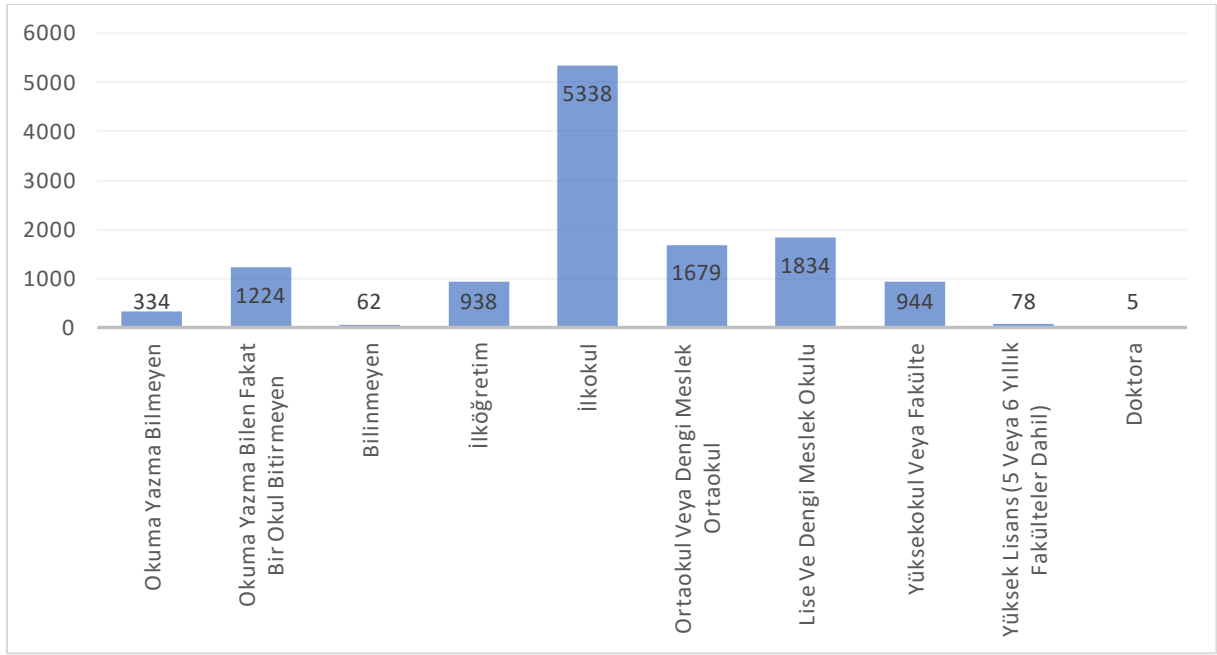
Grafik 1. Balya İlçesi Mahalleleri 2024 Yılı Nüfus Dağılımı

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'dir. 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

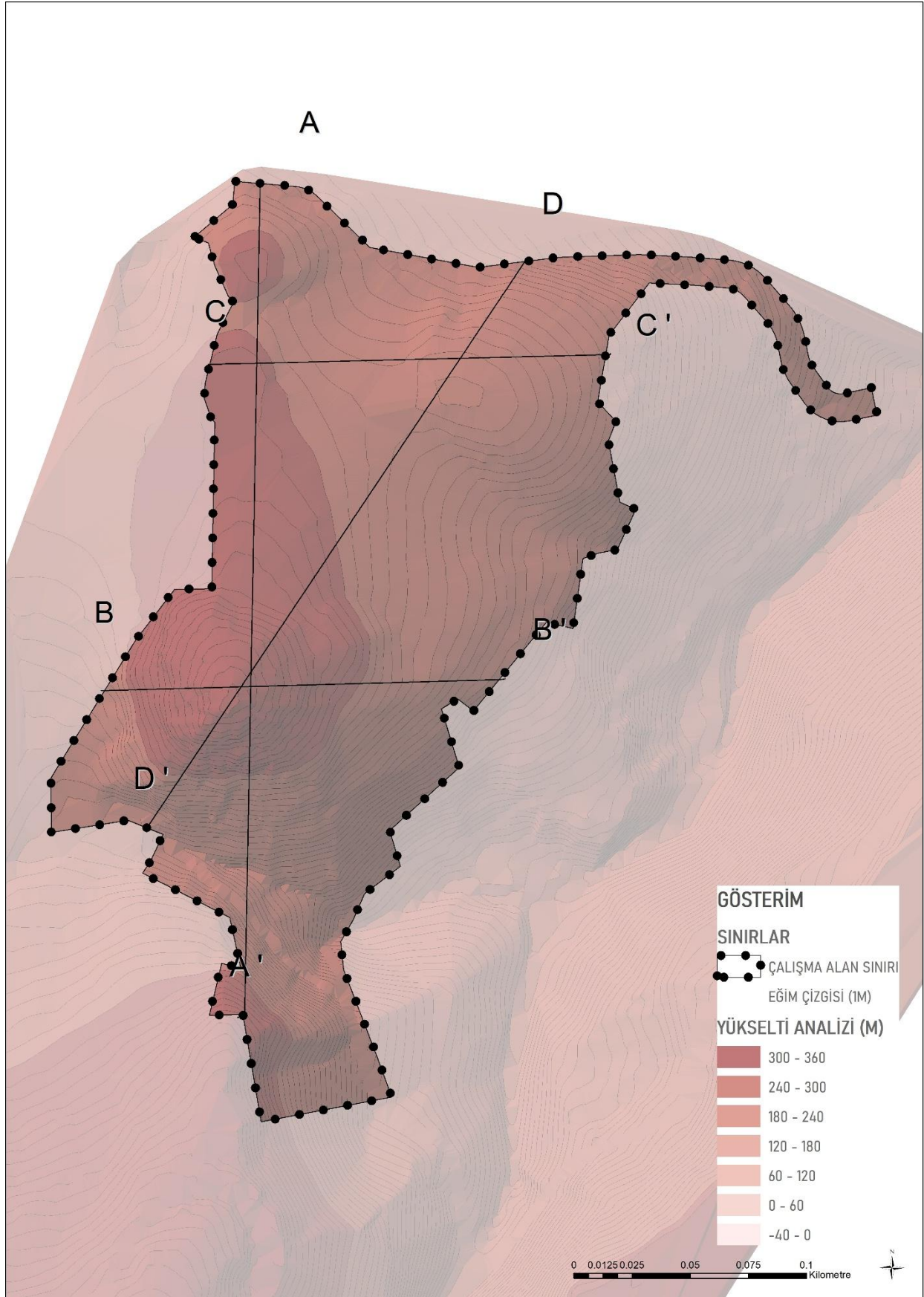
Raporun bu bölümünde alana ilişkin araştırma ve analiz çalışmaları; “Fiziksel Yapı”, “Mülkiyet Yapısı”, “Sosyal ve Teknik Altyapı”, “Meri Plan Kararları” ve “Kurum Görüşleri” olmak üzere olmak üzere 4 ana başlık altında incelenmiş olup bu başlıklar altında gerekli olduğu durumlarda alt başlıklar ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

3.1 FİZİKSEL YAPI

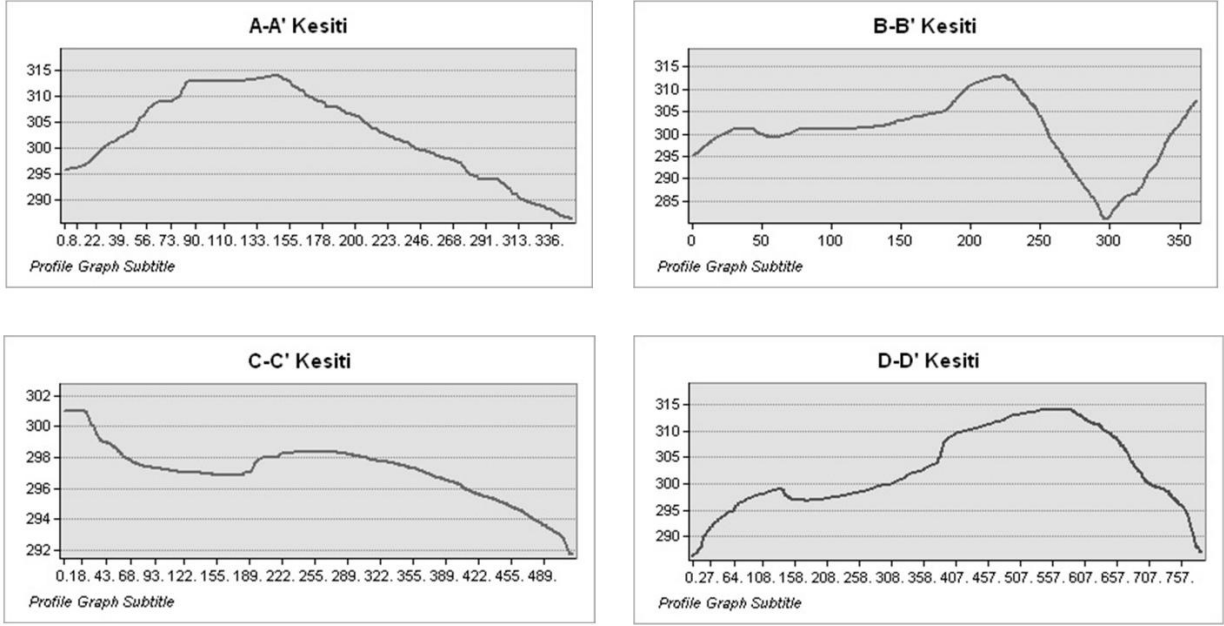
3.1.1 Eşyükselti Analizi

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.



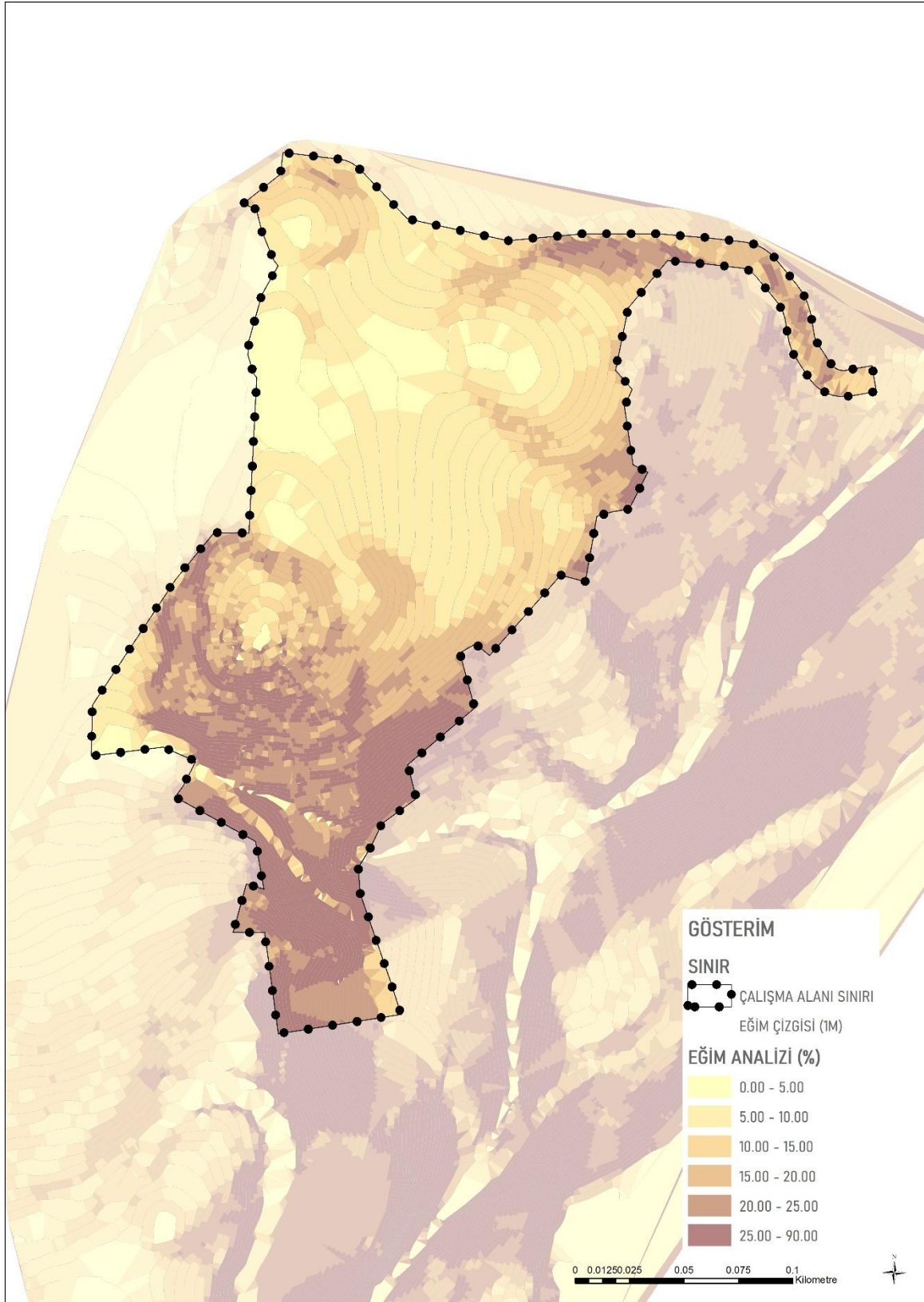
Harita 7. Yükselti Analizi



Grafik 4. Balya- Enverpaşa Mahallesi Planlama Alanı Kesitleri

3.1.2 Eğim Analizi

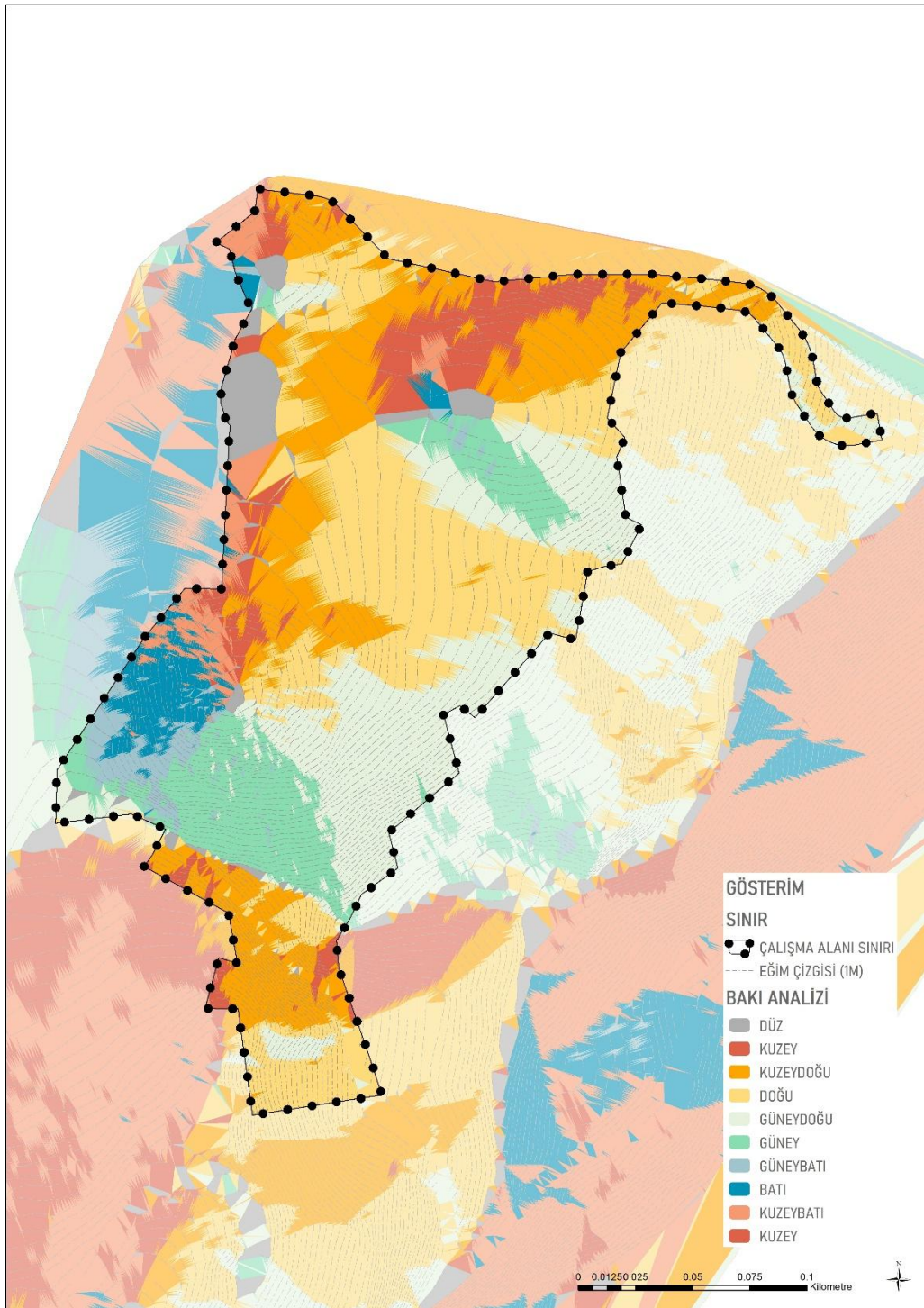
Planlama alanının eğim analizine bakıldığında; alan %0-5, %5-10, %10-15, %15-20, %20-25 ve %25 üzeri eğim aralıkları şeklinde incelenmiştir. Alanın %41'i %5-10, %19 u %25 üzeri, %11'i %0-5, %11'i %15-20 ve %9'u %10-15 ve %9'u da %20-25 eğim aralığında kalmaktadır. Alan genelinde eğimin %5-10 değer aralığında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



Harita 8. 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 9. 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).

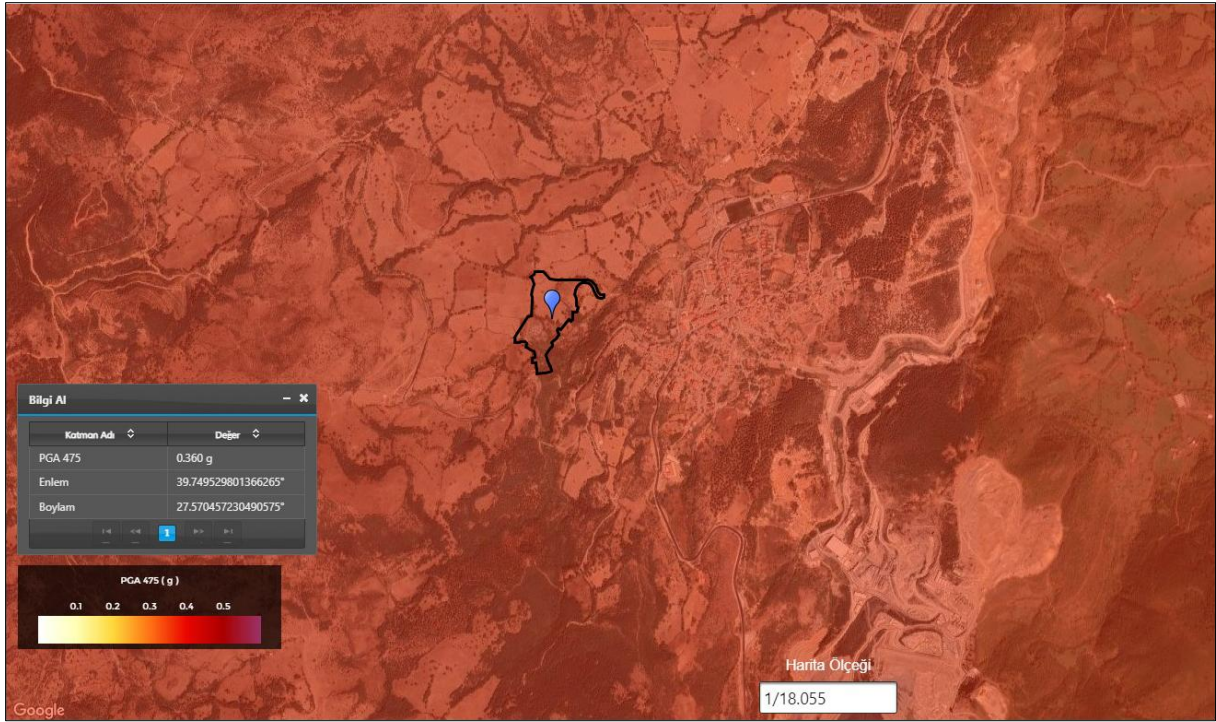
3.1.5 Depremsellik ve Zemin Yapısı

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 10. 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 11. 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 “Önlemleri 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 taşıttırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

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

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak 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 derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında Erime/çözünme özelliği 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 özelliği 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 olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği 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.

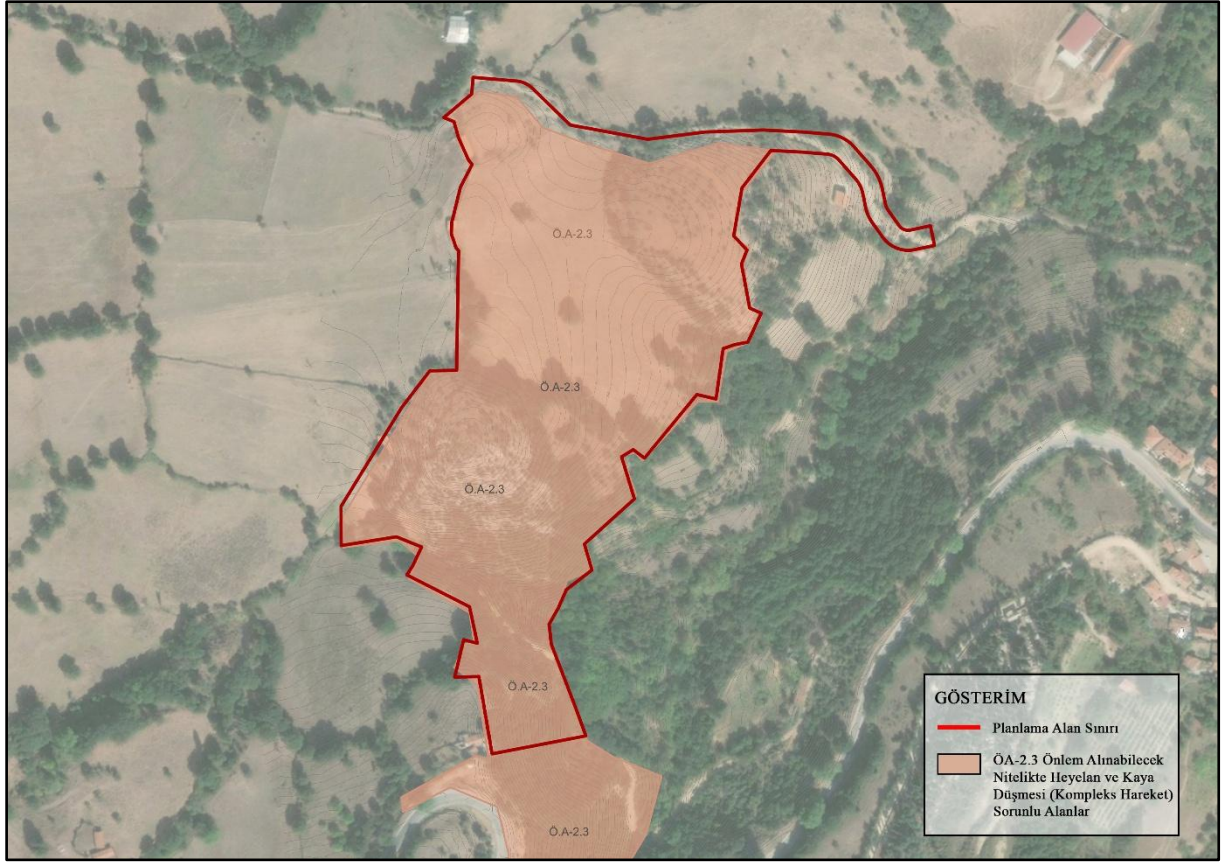
-Yeraltı suyu tablası bu alanlarda     melerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.

-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 için 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 Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



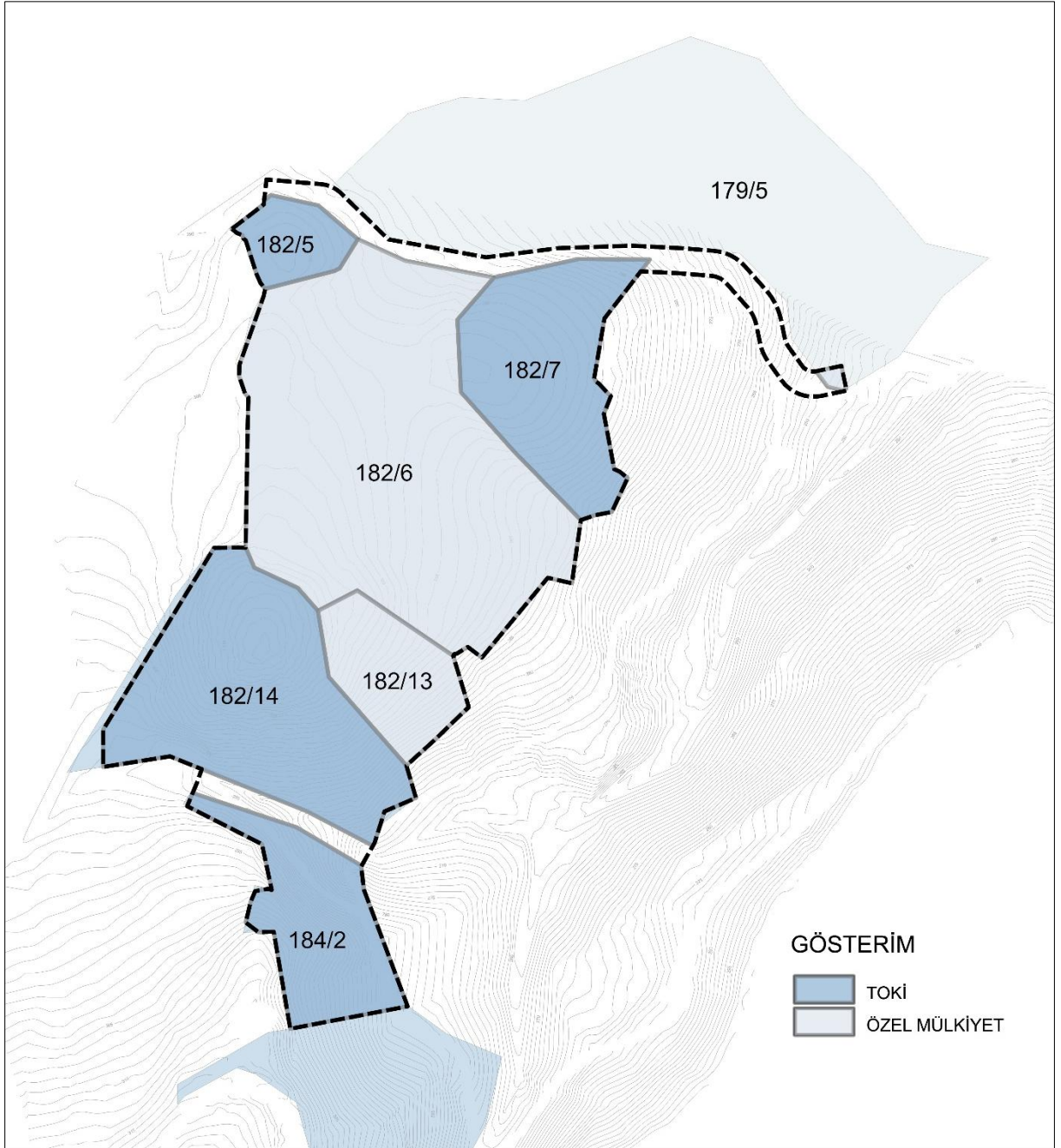
Harita 12. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

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 13. Mülkiyet Analizi

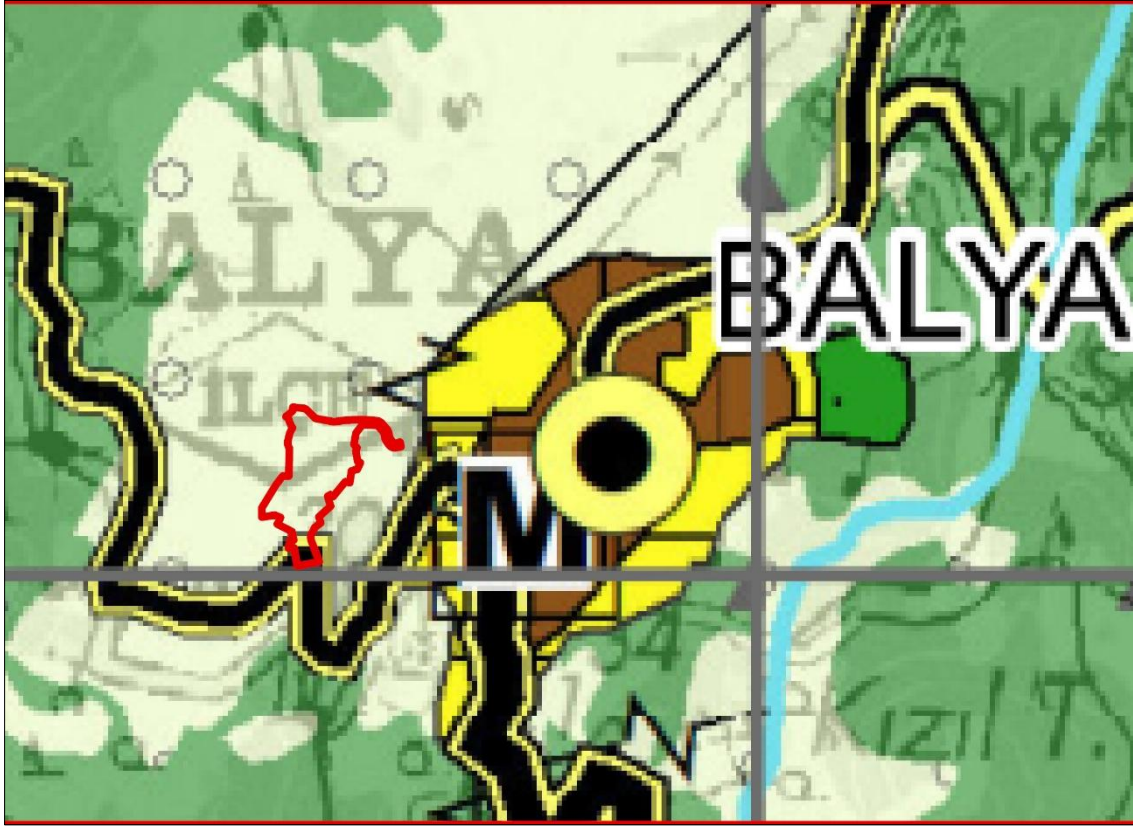
3.3 MERİ PLAN KARARLARI

3.4 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” ve “1. Derece Yol Alanı” ’nda kalmaktadır. Planlama alanının doğusunda Enverpaşa Mahallesi Kentsel Meskûn (Yerleşik) Alanı bulunmaktadır.

Tarım Alanları

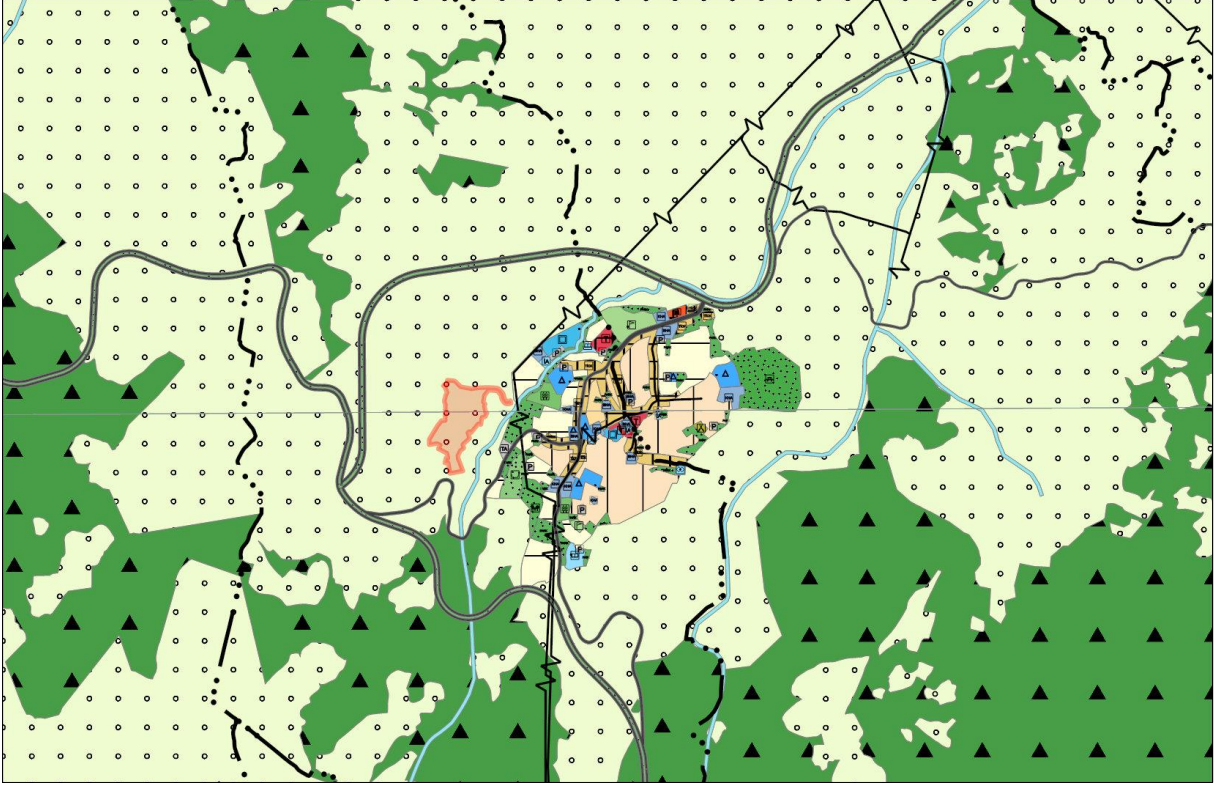
Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu’nda; “Alt ölçekli plan çalışmalarında, tarım arazilerinin sınıflandırılması 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” kapsamında yapılacaktır. Başta mülkiyete dayalı yapılacak işlemler olmak üzere, bu alanlardaki 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 14. Planlama Alanının Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Durumu

3.5 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

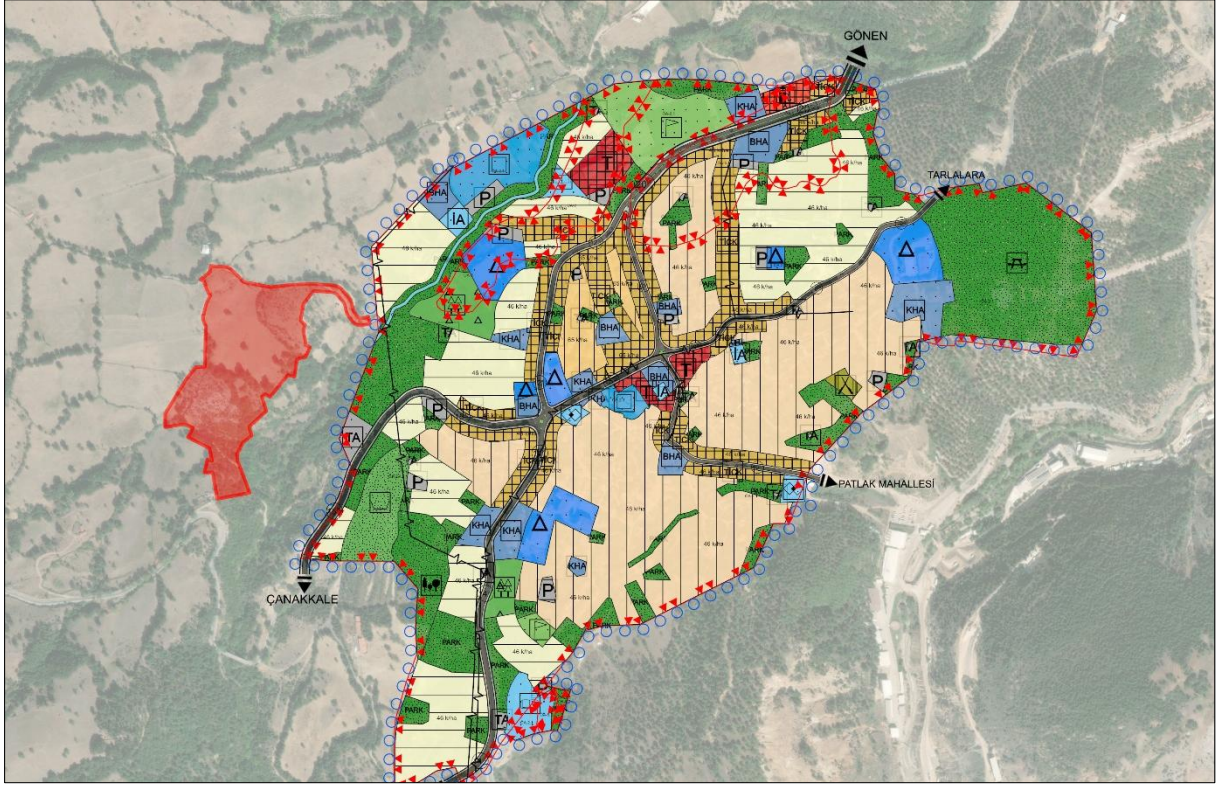
Planlama alanı, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi’nin 24.08.2023 tarihli 757 numaralı kararı ile onaylanan Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Tarım Alanı” fonksiyonunda kalmakta olup, Balya ilçe merkezine yaklaşık 20 metre uzaklıktadır.



Harita 15:Planlama Alanının Balya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

3.6 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

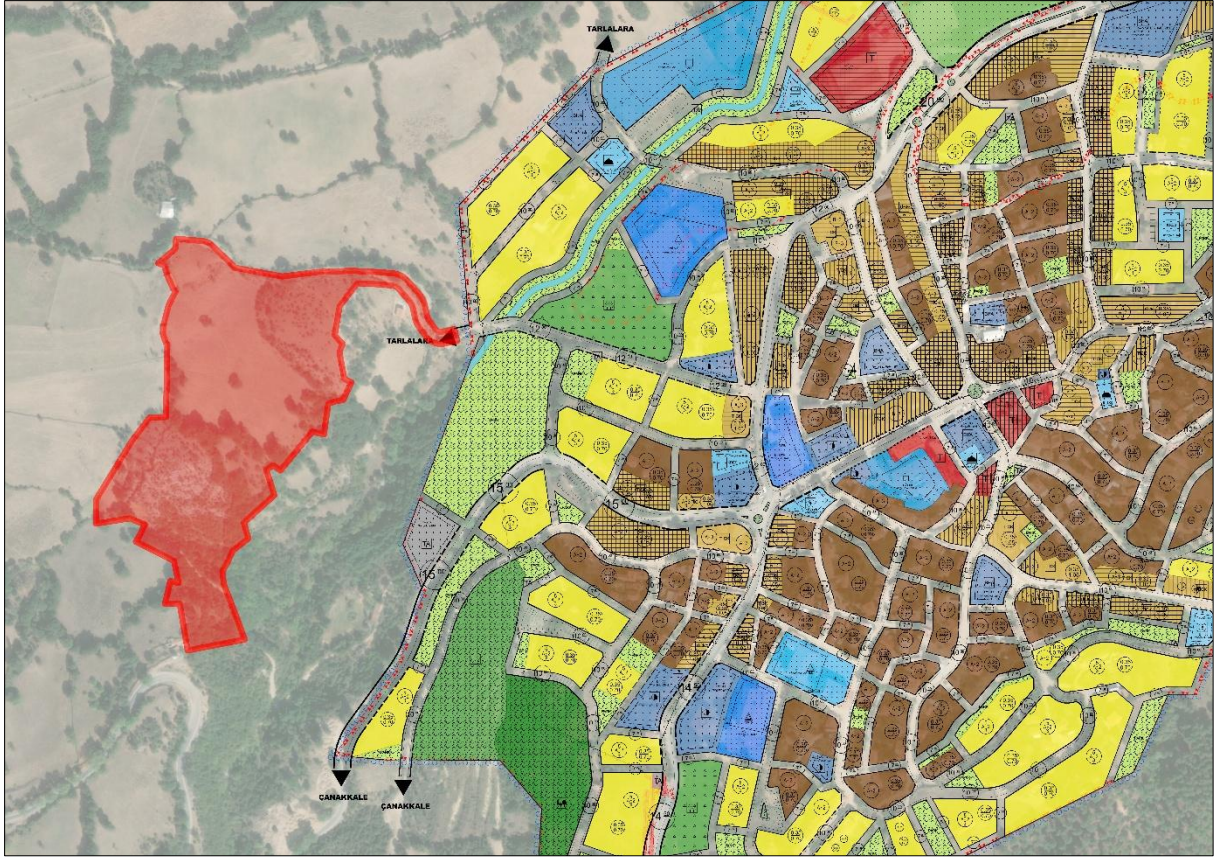
Planlama alanının doğusunda; Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi'nin 24.08.2023 tarihli 757 numaralı karar ile onaylanan Balya (Merkez) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. İlçe yerleşim planı olan nazım imar planında; düşük yoğunluklu (65 k/ha) meskun konut alanı, seyrek yoğunluklu (46 k/ha) gelişme konut alanı, seyrek yoğunluklu (46 k/ha) meskun gelişme konut alanı ile ağaçlandırılacak alan, park, eğitim tesisi gibi donatı fonksiyonları bulunmaktadır. Planlama alanının ise tamamı plansız alanda kalmaktadır.



Harita 16. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Balya Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

3.7 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının doğusunda; Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi'nin 28.06.2022 tarihli 705 numaralı kararı ile onaylanan Balya İlçesi (Kent Merkezi) 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Onaylı plan, konut alanı, donatı alanları ve ulaşım ağı bulunan yerleşim planında planlama alanına en yakın fonksiyonlar; yerleşik konut alanı, ağaçlandırılacak alan ve yol alanıdır. Planlama alanının ise tamamı plansız alanda kalmaktadır.



Harita 17. Planlama alanının 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

3.8 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde* donatıların hizmet etki alanlarına ilişkin belirlenen standartlar baz alınarak planlama alanı incelenmiştir. Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma ve donatı alanı bulunmamakla birlikte, planlama alanının bir kısmı, çevresinde yer alan bazı donatı alanlarının hizmet etki alanında yer almaktadır.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12*

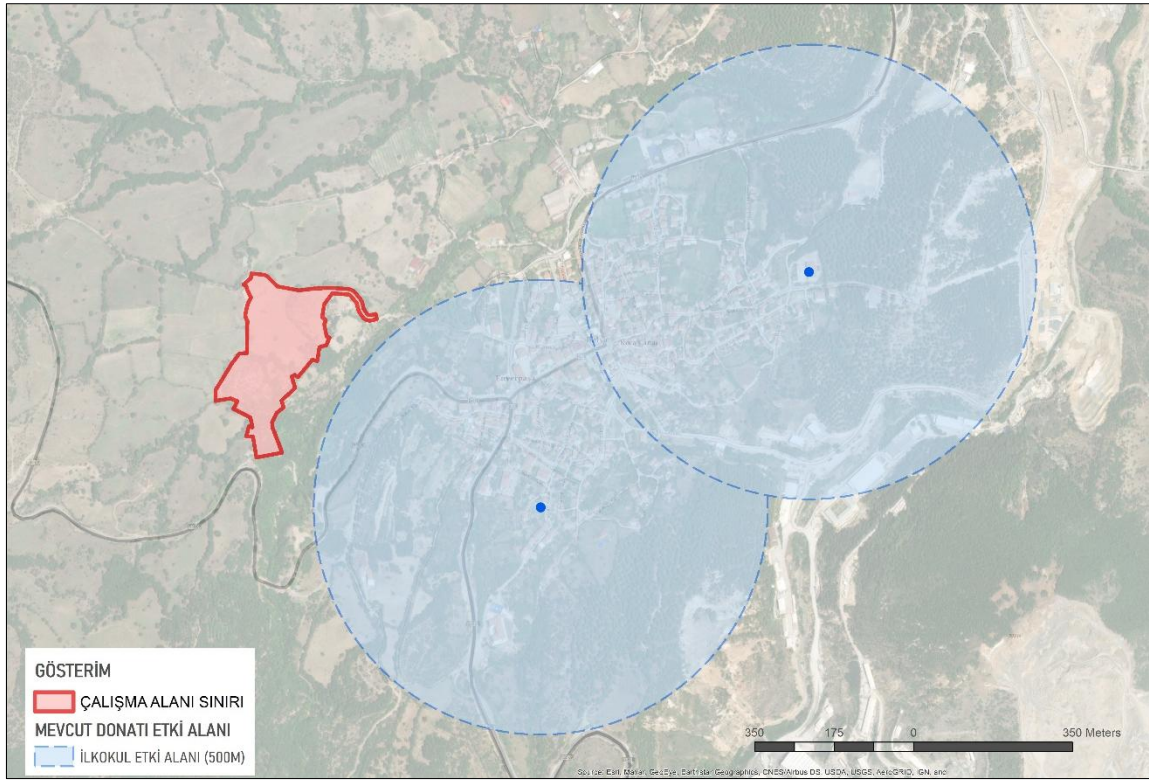
(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

Planlama Alanı Mevcut Donatılar Etki Alanı

İlkokul Alanı

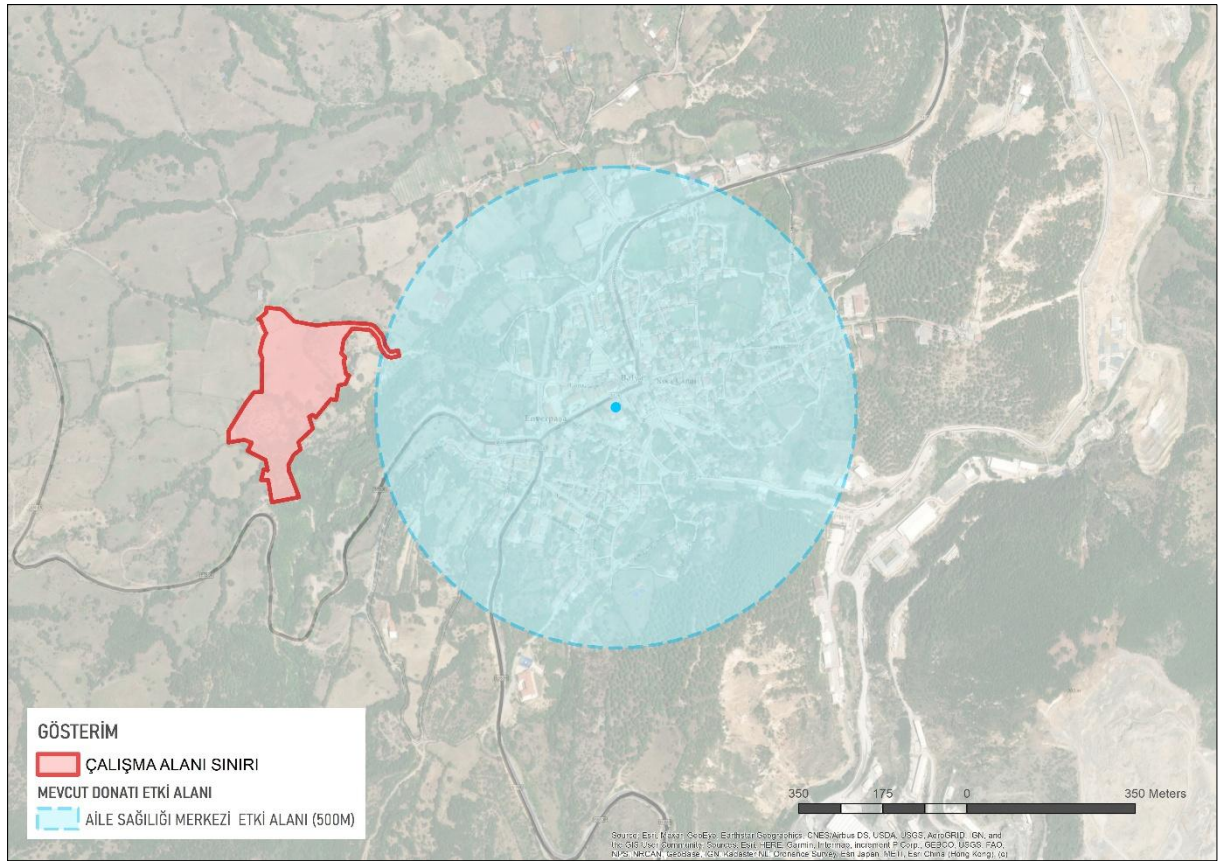
Planlama alanı çevresi incelendiğinde alanı doğusunda 2 adet ilkokul bulunduğu görülmektedir. Planlama alanı çevresindeki ilkokul etki alanları analizine göre, alanın mevcut ilkokul etki alanının dışında kaldığı görülmektedir.



Harita 18. Mevcut İlkokul Alanı Etki Alanı

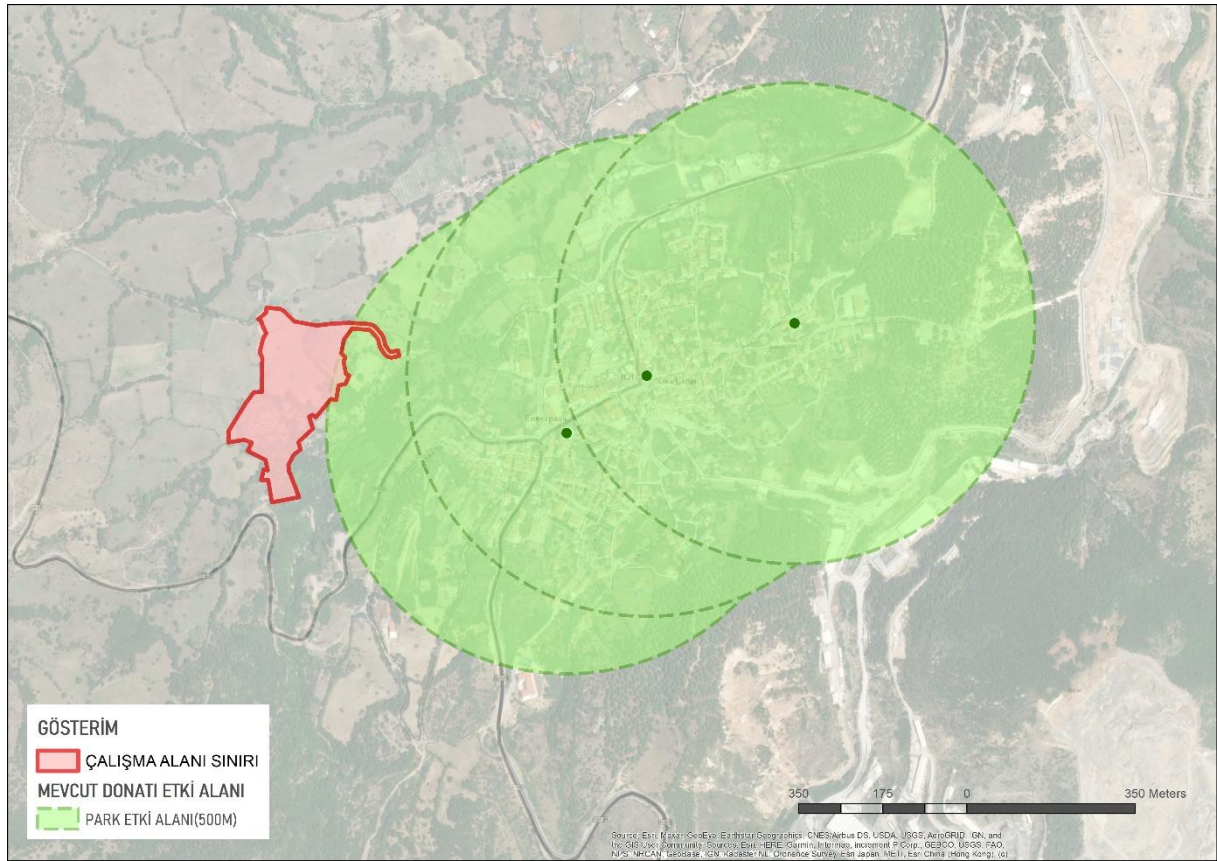
Ortaöğretim Alanı

Planlama alanı çevresinde bir adet ortaöğretim tesisi (Lise) alanı bulunmaktadır. Mevcut ortaöğretim tesis alanı etki alanı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre 2500 metre olarak belirlenmiştir. Etki alanı analizine göre planlama alanının ortaöğretim tesisi etki alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.



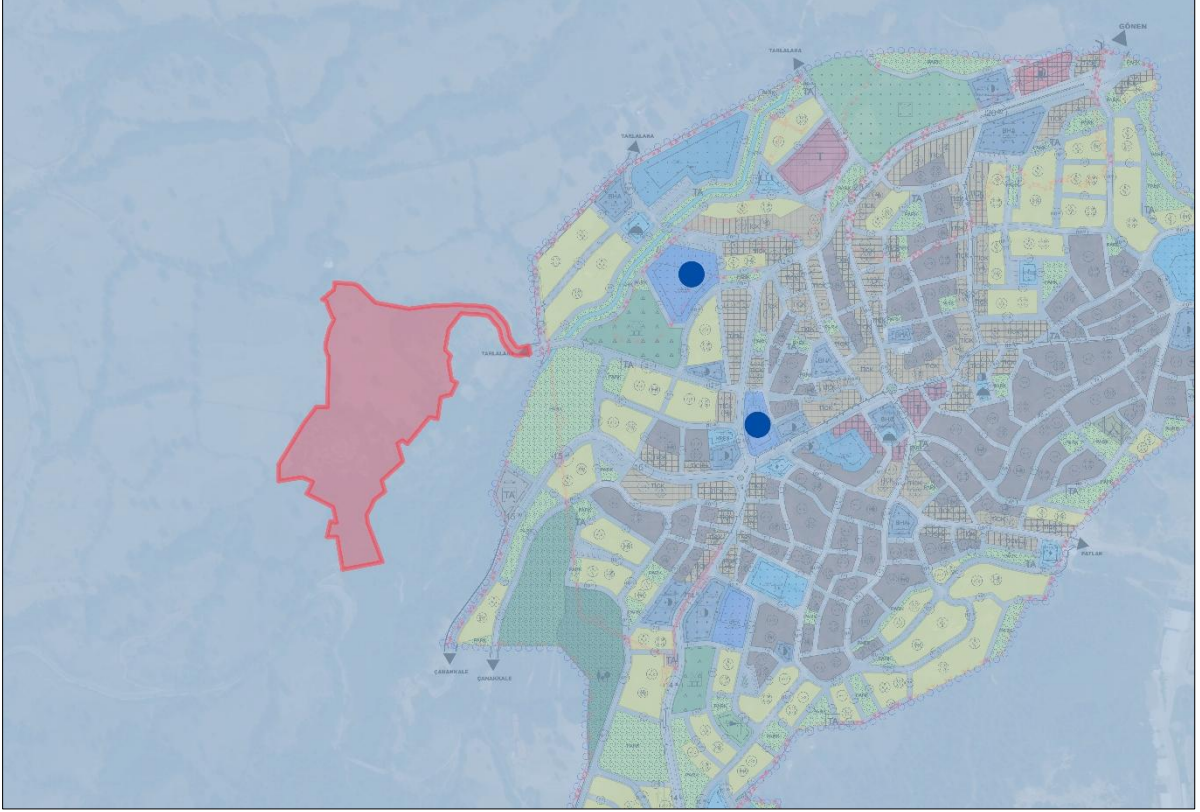
Park Alanı

Planlama alanı çevresinde 3 adet park alanı bulunmaktadır. Mekansal Planlar yapım yönetmeliğine göre park alanı etki alanı 500 metredir. Mevcut park alanları etki analizine göre planlama alanının doğusunda kalan bir kısım alan etki alanında kalmakta olup, neredeyse tamamı etki alanı dışındadır.



İbadet Alanı

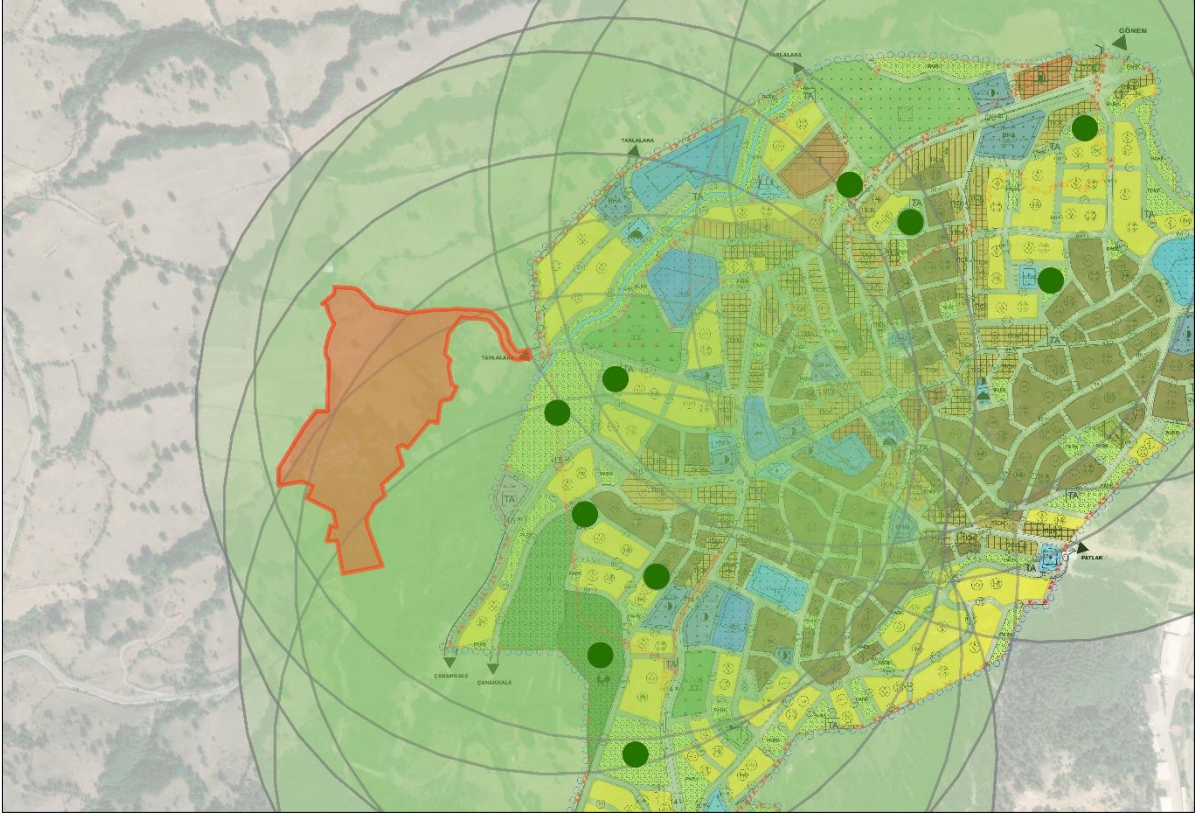
Planlama alanının çevresinde 2 adet ibadet tesisi bulunmaktadır. Mevcut ibadet alanları 400 metre erişim mesafesi dikkate alındığında, planlama alanı etki alanı dışında kalmaktadır.



Harita 24. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı Ortaöğretim Etki Alanı

Park Alanı

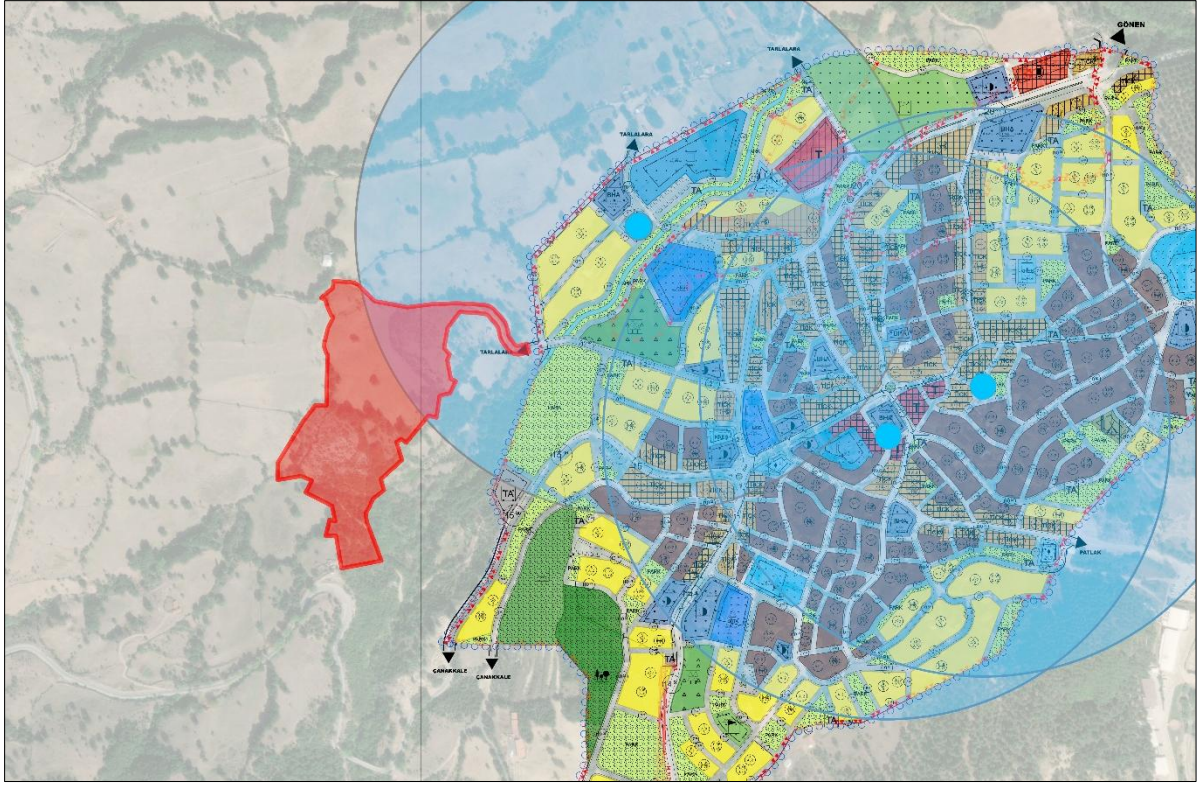
Planlama alanın çevresinde yer alan meri planda yer alan park alanlarının 500 metre erişim mesafesi dikkate alınarak donatı erişim analizi yapılmıştır. Meri plandaki açık yeşil alanların etki analizine bakıldığında, planlama alanının tamamının park erişim mesafesi içerisinde kaldığı görülmektedir.



Harita 25.1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı Park Etki Alanı

İbadet Alanı

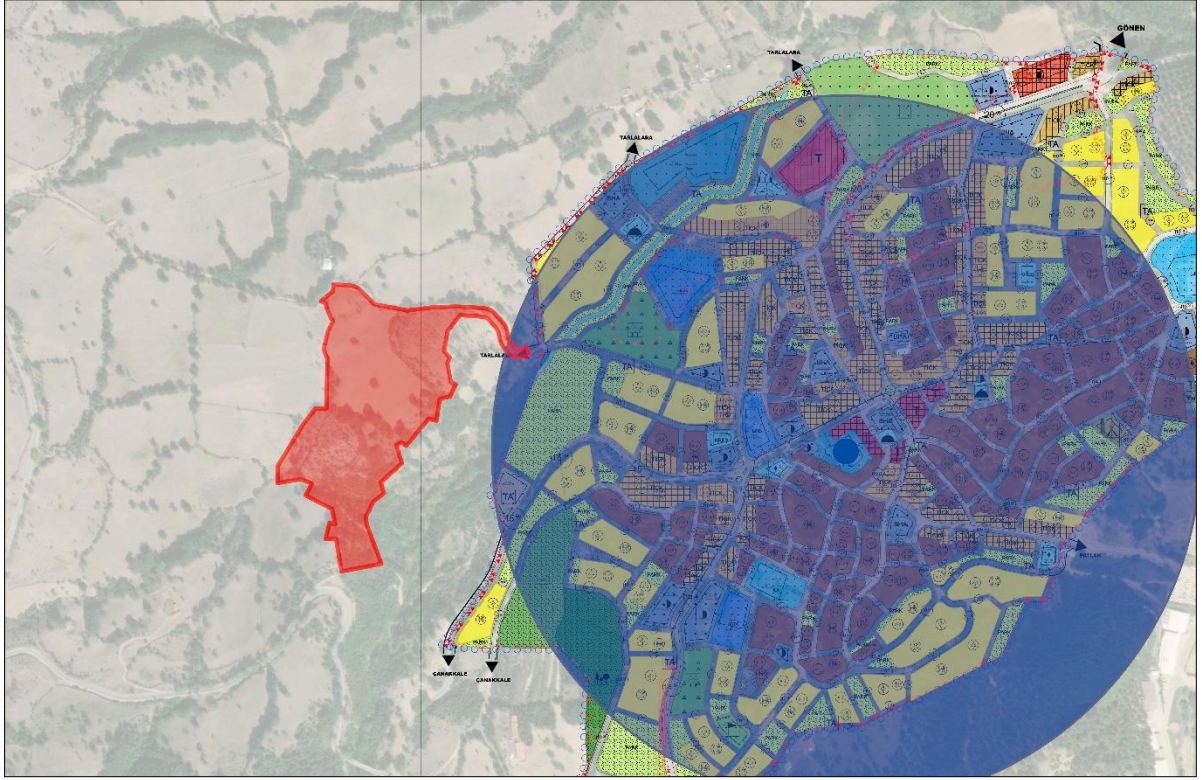
Planlama alanın çevresinde yer alan meri planda yer alan ibadet alanlarının 400 metre erişim mesafesi dikkate alınarak donatı erişim analizi yapılmıştır. Meri plandaki ibadet alanların etki analizine bakıldığında, planlama alanına ibadet alanı erişim mesafesi dışında kaldığı görülmüştür.



Harita 26.1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı İbadet Alanı Etki Alanı

Sağlık Alanı

Planlama alanının çevresindeki meri planda yer alan sağlık alanları 500 metre erişim mesafesi dikkate alınarak donatı erişimi analizi yapılmıştır. Meri plandaki sağlık tesisi erişim mesafesine göre planlama alanının büyük bir kısmı sağlık tesisi etki alanı dışında kalmaktadır.



Harita 27. 1/1000 Ölçekli Balya Uygulama İmar Planı Sağlık Etki Alanı

3.9 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında yapılacak olan imar planı çalışmalarına ilişkin;

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 29.04.2022 tarihli ve 297233 sayılı görüşünde;

“Söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir ve planlama çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 25.05.2022 tarihli ve 81081 sayılı görüşünde;

“Planlama alanı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı ve 1. Derece Yol Alanı fonksiyonlarından etkilenmektedir. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Balya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 13.05.2022 tarihli ve 2395 sayılı görüşünde;

“Balıkesir ili Balya ilçesi Enverpaşa Mahallesiinde bulunan 182 ada 5 parsel, 182 ada 7 parsel, 182 ada 14 parsel ve 184 ada 2 parseller mülkiyetinizde olup 182 ada 6 ve 13 nolu parseller şahıs mülkiyetindedir. Yapılacak olan planlama çalışmalarında ilçemizin ihtiyacı olan Kentsel Servis Alanı, Konut Alanları ve Ticaret Alanlarına olan ihtiyacın göz önünde bulundurulması gerekmektedir. İlgili parsellere ait sayısal veriler belediyemizde bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 2560718 sayılı görüşünde;

“İlgi yazınız ekinde koordinatları verilen parsellerde, kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 18.05.2022 tarihli ve 3641068 sayılı görüşünde;

“Söz konusu parsellerin, 2863 Sayılı Kanunun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmadığı, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer’i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 28.04.2022 tarihli ve 3564113 sayılı görüşünde;

“Yapılan incelemede Balya İlçesi Enverpaşa Mahallesiinde bulunan 182 ada 5 parsel, 182 ada 7 parsel, 182 ada 14 parsel ve 184 ada 2 parsel nolu taşınmazların 1164 sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesi kapsamında TOKİ’ye bedelsiz devri yapılmıştır. Belirtilen alanda 182 ada 10 parsel nolu 563,06 m² yüzölçümlü mülkiyeti Hazineye ait olan ham toprak vasıflı taşınmaz bulunmaktadır” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü 10.10.2025 tarihli ve 6395234 sayılı görüşünde;

“Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

a) Söz konusu alan, Kurumumuza 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 ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

b) Söz konusu alanın içinden dere yatağı geçtiği tespit edilmiştir, yapılması planlanan yapılaşma; 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin 2 Haziran 2024 tarihli ve 32564 sayılı Resmî Gazete'de değiştirilen 14. madde hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, söz konusu taşınmazın yer aldığı alanda DSİ tarafından taşkın sınırları henüz belirlenmediğinden, planlama ve yapılaşma çalışmalarına başlamadan önce plan sahasının taşkın durumunu değerlendiren ve EK-1'de belirtilen hususları içeren hidrolojik ve hidrolik etüt raporu, ilgili mevzuata uygun şekilde başvuru sahibi tarafından hazırlanacak ve DSİ'nin uygunluk görüşüne sunulacaktır. Ayrıca dere yatağına yapılacak her türlü köprü, menfez, taşkın kontrol tesisi veya benzeri yapıların proje debisi ve hidrolik kesit hesapları da projeyi hazırlayan tarafından yapılmalı ve DSİ'nin görüş ve onayına sunulmalıdır. Onaylanan kesitlerde DSİ onayı olmaksızın herhangi bir değişiklik yapılmamalıdır. Çalışmalar sırasında DSİ'nin belirleyeceği tedbirler eksiksiz uygulanacak olup, DSİ görüş ve önerilerine uyulmaması halinde tüm hukuki sorumluluk başvuru sahibine ait olacaktır.

c) Söz konusu çalışmalar sırasında dere yataklarına kesinlikle müdahalede bulunulmamalı, derelerin yatakları daraltılmamalı ve akış rejimleri bozulmamalıdır. İnşaat ve işletme aşamalarında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmasına izin verilmez.

Dere yatak güzergâhlarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) veya ilgili yetkili kurumun bilgisi ve izni olmaksızın herhangi bir değişiklik yapılamaz. Bu kapsamda; 3 Mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği, 31 Aralık 2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliği'nin 30.04.2012 tarihli ve 2012/1 sayılı Kararı hükümlerine tam olarak uyulacaktır. Ayrıca, 17.03.2010 tarihli ve 1987 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında belirtildiği üzere, dere yataklarının üzeri hiçbir surette kapatılmayacaktır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları kapsamında, derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla sanat yapısı inşa edilmesi halinde, ilgili mevzuat gereği Kurumumuzdan önceden yazılı izin alınması zorunludur. Ayrıca, dere yatakları ve güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın her türlü müdahale ve değişikliğin yapılması yasaktır. Bununla birlikte, derelerin olası taşkın riski dikkate alınarak, yapılacak yapıların su basman kotlarının, dere şev üst

kotlarından en az 2,00 metre yüksek olacak şekilde projelendirilmesi ve inşa edilmesi zorunludur. Taşkın riskinin azaltılması amacıyla, tesislerin mümkün olan en üst kotlarda konumlandırılması gerekmektedir.

ç) Söz konusu alanda meydana gelebilecek aşırı yağışlar sonucunda oluşabilecek çevresel olumsuz etkiler ile yüzey ve yamaçlardan gelebilecek su birikintilerinin drenajına ilişkin tüm önleyici ve koruyucu tedbirlerin, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde tarafınızca eksiksiz olarak alınması zorunludur. Bu kapsamda, drenaj sistemlerinin etkin şekilde planlanması, uygulanması ve işletilmesi ile birlikte, olası taşkın, erozyon ve toprak kaymalarına karşı gerekli tüm tedbirlerin hayata geçirilmesi gerekmektedir. Söz konusu tedbirlerin alınmaması durumunda oluşabilecek her türlü zarar ve ziyan ile çevresel olumsuzluklardan doğacak hukuki ve idari sorumluluğun tamamı tarafınıza ait olacaktır.

d) Söz konusu alanda yeraltı suyu problemi bulunmamaktadır. Su ihtiyacının yeraltı suyundan karşılanması durumunda, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun'a göre faaliyet öncesinde Kurumumuzdan izin alınması gerekmektedir. İzin alınmadan yeraltı suyu kullanılması mevzuata aykırıdır ve bu durumda doğacak hukuki ve idari sorumluluklar ilgili kişiye ait olacaktır.

e) Söz konusu alanda zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması durumunda, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur. Sondaj işleminde, bentonit dışındaki başka katkı maddesi veya kimyasal kullanımı yasaktır. Ayrıca, sondaj sırasında tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. Bu hususlarda, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ile 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine tam olarak uyulması gerekmektedir.

f) Söz konusu alanda çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ile işletmelerden kaynaklanacak atık suların, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine kesinlikle uyulması gerekmektedir. Bu kapsamda, sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak kanalizasyon sistemine verilmesi, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca, arıtılmış olsa dahi atık suların, İdareміzce inşa edilip işletmeye açılmış olan sulama, drenaj, tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarj edilmesi gerektiği durumlarda, Kuruluşumuza değerlendirilmek üzere ayrı bir müracaatta bulunulması zorunludur. Gerekli izinler alınmadan

atık su deşarjına kesinlikle izin verilmemeli; yapılacak tesislerin, işletmelerin veya yerleşimlerin atık sularının yeraltı ve yerüstü sularını kirletmesi önlenmelidir.

g) Söz konusu alanın içerisinde veya yakın çevresinde bulunan çeşme, kaynak, pınar, kuyu ve benzeri su yapılarının korunması için gerekli tüm tedbirler tarafınızca alınmalıdır. Planlama alanında veya civarında tespit edilen su kaynaklarının korunması amacıyla, bu kaynakların ve besleyici alanlarının zarar görmemesi, kirletilmemesi ve tahrip edilmemesi zorunludur. Faaliyetler, su kaynaklarının bulunduğu alanlarda mutlaka sınırlandırılmalı ve bu alanlarda herhangi bir yapılaşma ya da olumsuz müdahale yapılmamalıdır. Bu doğrultuda; 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun, 25687 sayılı Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile 28437 sayılı İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümleri gereğince, su kaynaklarının korunmasına yönelik koruma alanlarında faaliyetlerin yürütülmesi öncesinde Kurumumuza başvuru yapılması ve gerekli izinlerin alınması zorunludur. Bu düzenlemeler kapsamında, su kaynaklarına yönelik her türlü olumsuz etkiden kaçınılması ve su kalitesinin korunması esastır.

Söz konusu alan ile ilgili olarak sunulan bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat çerçevesinde, alanın istenilen amaçla kullanımı yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarının karar süreçlerinde değerlendirme yapılmasına yönelik veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin temin edilmesi kaydıyla, bahse konu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına yönelik çalışmalarının gerçekleştirilmesinde Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. ” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 29.04.2022 tarihli ve 2463633 sayılı görüşünde;

“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 bulunmamaktadır. ” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü 27.05.2022 tarihli ve 50548235 sayılı görüşünde;

“Belirletilen mevzuat hükümleri göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlardan planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa mevzuat gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar kanununun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. Madde gereği

Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü 23.05.2022 tarihli ve 825019 sayılı görüşünde;

“2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün; 37.Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38.Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41.Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40.Maddesindeki cephe genişliği şartını sağlaması, EK-10'deki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzii imar planının yönetmelikteki kıstasları göz önünde bulundurarak hükümlere uyulması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir.

Ancak, Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatı başlatılmaması gerekir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için;

- 1. İmarı çıkarıldıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren, belediye yetkililerince onaylı ilk yürürlüğe giriş tarihini de belirtilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılımlarının gösterilmesi gerekmektedir),*
- 2. Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilmesi durumunda, Kurumumuz tarafından tekrar görüş bildirilecektir.” şeklinde bildirilmiştir.*

T.C. Kùltür ve Turizm Bakanlığı, Kùltür Varlıkları ve Mùzeler Genel Mùdùrlùđù, Balıkesir Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Mùdùrlùđù 17.05.2022 tarihli ve 2503898 sayılı görùşünde;

“İstem konusu alanlar yüzeyinde 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınmaz kùltür varlığına rastlanılmamış olup, 2863 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı tespit edilmiştir. Bahse konu 184 ada, 2 parselin güneyinden geçen asfalt yol üzerinde Bursa Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 6.8.1993 tarih ve 3347 sayılı kararı ile tescil edilen Tabakhane köprüsü bulunmaktadır. Balıkesir Kùltür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu'nun 01.04.2022 tarih ve 3794 sayılı kararı ile bu köprüünün koruma alanı belirlenmiş, bu nedenle 18.904,34 m²'lik 184 ada, 2 parselin güney cephesi kısmen koruma alanında kalmaktadır. Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi, 184 ada, 2 parsel kısmen koruma alanında kaldığından planlama yapılırken koruma alanında kalan kısma inşai faaliyet yapılmadan önce koruma bölge kurulundan izin alınması gerekmektedir.

Planlamaya konu alanlarda yapılacak inşai çalışmalarda herhangi bir kùltür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Mùze Mùdùrlùđüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Mùdùrlùđù 4.10.2023 tarihli ve 2023460650 sayılı görùşünde;

“Balıkesir ili sınırında yapılması planlanan Sosyal Konut proje alanında (6,30 ha) Genel Mùdùrlùđümüz mahallinde tetkik heyetince yapılan inceleme sonucunda özetle; alanda herhangi bir madencilik faaliyeti bulunmadığı ve alanın doğal topoğrafyasını koruduğu belirtilmiş olup, yapılan değerlendirmeler neticesinde, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 6,30 hektar alanda Sosyal Konut projesinin yapılmasında Genel Mùdùrlùđümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanı, Genel Mùdùrlùđümüz sistem kayıtlarında madencilige kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3449609 sayılı Sosyal Konut projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarında 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7. maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Mùdùrlùđümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Mùdùrlùđümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette

bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir. Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 10.05.2022 tarihli ve 1246883 sayılı görüşünde;

“İlgi a ve b yazılarına istinaden konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Millî 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) tespit edilmiştir.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı, Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı 28.04.2022 tarih ve 233589 sayılı görüşünde;

“Söz konusu parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü 30.05.2022 tarih ve 4562416 sayılı görüşünde;

“.... Numaralı taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkûr parselde yapılacak planlama çalışmalarında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü 769 sayılı görüşünde;

“... parseller üzerinde İdarenizce planlama çalışmalarına başlanacağı belirtilmiş ve tarafımızdan görüş talep edilmiş olup bahse konu bölgede Müdürlüğümüzün herhangi bir planlaması bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı 17.05.2022 tarihli ve 31496 sayılı görüşünde;

“... taşınmazların bulunduğu alanın sivil hava ulaşımına açık havaalanı mânia planı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup; Ek'te yer alan yazımızda " görüş talep edilen alanın Genel

Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda başlıklarında belirtilen hususlara riayet edilmesi gerekmektedir.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Balıkesir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 13273749 sayılı görüşünde;

“5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 5. Fıkrası kapsamında Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi sonucunda, 22.09.2023 onay tarihli ve 2023-10-000094 Tad portal numaralı Etüt Raporunda "Kuru Marjinal Tarım Arazisi” özelliğinde olduğu belirtilen taşınmazlar üzerinde, toplu Konut İdaresi tarafından konut amaçlı planlama yapılması, ekteki 24.01.2024 Onay tarihli Toprak Koruma Projesine uyulması ve 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrası "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler; izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinle amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır.” hükmü gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması şartıyla uygun görülmüştür.

Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşümüz geçerliliğini yitirecek olup, belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir. Bakanlığımızın 09.05.2023 tarih ve 9637520 sayılı genelgesinin 9(15) maddesi “Verilen izinlerin plana ve ruhsata bağlandığı tarihten itibaren iliği idare bu durumu bir ay içerisinde İl Müdürlüğüne bildirir.” Gereğince talebin plana bağlanması durumunda müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. Ayrıca 5403 Sayılı Kanun’un 13. Maddesinde yer alan istinaslar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü 18.05.2022 tarihli ve 147585 sayılı görüşünde;

“Balıkesir İli, Balya İlçesinde Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz veya demiryolu hattı bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa), 17.04.2023 tarihli ve 662929 sayılı görüşünde;

“İşletme hakkını elinde bulunduran elektrik dağıtım şirketi UEDAŞ'a görüş sorulmuş olup Şirket görüşü yazı ekinde sunulmuştur.” şeklinde bildirilmiştir.

UEDAŞ – Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Balıkesir İşletme Müdürlüğü 17.05.2023 tarihli ve 12185 sayılı görüşünde;

“Yapılan inceleme neticesinde Balıkesir ili, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu parsellerde işletmesi şirkete ait alt ve üst yapı olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parsele "İnşaat" yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde bildirilmiştir.

4 SENTEZ

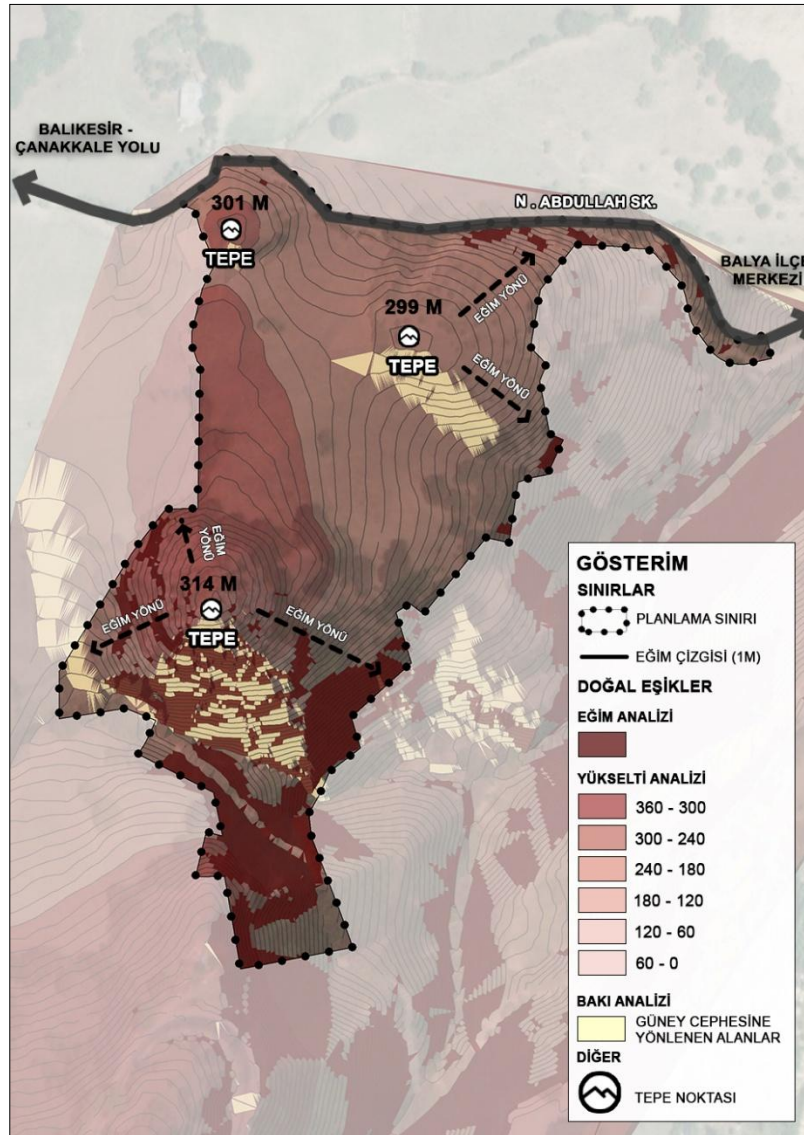
Planlama alanı, Enverpaşa Mahallesi’ne yaklaşık 1 km mesafe bulunmaktadır. Alanın doğusunda ağaçlık alanlar, kuzeyinde ve batısında ise tarımsal arazileri bulunmaktadır. Alanın doğusunda Balya ilçe merkezine ve bu alanda bulunan meskûn konut alanlarına erişimi sağlayan birinci ve ikinci derece ulaşım aksları mevcuttur. Planlama alanına ikinci derece ulaşım aksı olan Nalbant Abdullah Kandemir Sokak üzerinden doğrudan erişim sağlanabilmektedir.

Planlama alanı meri plan durumu incelendiğinde; alanın imar planlarında plansız alan içerisinde kaldığı görülmektedir. Alanın doğusundaki planlı alanda ise 3 farklı nüfus yoğunluğuna sahip konut alanlarının olduğu görülmektedir. Yerleşim alanında cami, sağlık merkezi, ilkokul, lise gibi temel sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

Alanın yükselti analizine göre; kuzeyde, batıda ve güneyde olmak üzere üç adet tepe noktası yer almaktadır. Alanın kuzeyinde ve batısında sırtlar bulunmaktadır. Alanın geneli %5-10 eğim aralığında yer almakta ve planlama alanının %41’i %5-10 eğim aralığında, %28’i ise %20 üzeri eğime sahiptir. Yerleşim alanları açısından zorlayıcı olabilecek %25 üzeri eğime sahip alanlar, planlama alanının güneyinde yoğunlaşmaktadır. Planlama kararı alınırken topoğrafyaya bağlı şartlar dikkate alınmalıdır.

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.

Tüm bu analizler sonucunda alanın yakın çevresindeki meri imar planları, alanın yerleşim oluşturmasını destekler nitelikte olduğu görülmektedir. İlçe içerisinde nüfus artışı ve sektörel gelişimlerin devamlılığı ve sürekliliğinin sağlanabilmesi için ilçede planlı alanlar oluşturulmalıdır. Planlama alanı için yapılan doğal yapı analizlerine göre; bölgenin kuzeyi yerleşim açısından uygun alanlardan oluşmaktadır. Alanın güneyi ise, eğim ve yükseklik analizlerinde ortaya çıkan topografik şartlara bağlı olarak, konut alanı fonksiyonu yerine park veya donatı alanı gibi farklı amaçlar doğrultusunda değerlendirilmelidir.



Harita 28. Planlama Alanı Sentezi

5 PLAN KARARLARI

5.1 NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanının yer aldığı Balya ilçesinde 2024 yılı ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,28 kişidir. Planlama alanında, Toplu Konut İdaresince gerçekleştirilen konut uygulamaları ve alanın gelişme eğilimlerine istinaden kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 40 m² kabul edilmiştir. Buna göre ilçede sahip olması gereken bağımsız birim alan büyüklüğü, plan nüfus öngörülerini, alanın çevresindeki nazım imar planı nüfus kabulleri ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus yaklaşık 702 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari standartlara göre planlama alanında nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır.

5.2 PLAN YAKLAŞIMI

Planlama alanı Balıkesir ili, Balya ilçesi, Enverpaşa Mahallesi'nde konumlanmakta olup; yerleşik alanın batısında yer almaktadır. Meri Nazım ve Uygulama İmar Planında, alanın tamamı plansız alanda kalmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 5,20 hektardır. Planlama alanı çevresinde dağınık kırsal yerleşimler ve tarım alanları bulunmaktadır.

Balıkesir İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanında ve 1. Derece yol alanında kaldığı anlaşılmıştır. Plandaki şematik gösterimlerden ölçü alınamayacağı için planın 6.2 sayılı hükmü doğrultusunda alt ölçekli planlara başvurulmuştur. Genel Hükümler başlığı altında yer alan 6.15 sayılı plan hükmünde “*Bu plan kapsamında kentsel ve kırsal gelişme aksı dışında gereksinim duyulması halinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yürütülen faaliyetler ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar, bu planın ilkeleri doğrultusunda irdelenir ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşüne sunulur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar ilgili idaresince onaylanır. Kentsel ve kırsal gelişim aksı içinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde İlgili İdaresi'nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir.*” hükmü yer almaktadır. Bölge için yapılan 1/5.000 ölçekli Balya Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda ve 1/1.000 ölçekli meri Balya İmar Planına göre planlama alanının tamamı plansız alanda kalmaktadır. Bölgesel ihtiyaçlar, mevcut ulaşım

bağlantıları, çevresindeki donatı etki alanları, alanın jeolojik yapısı ve kurum görüşleri doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanında, kuzeyinden geçen doğu batı doğrultusunda ve planlama alanının ortasından geçen dikey olarak alanı bölecek şekilde kuzey güney doğrultusunda 10 metre genişliğinde taşıt yolları tasarlanmıştır. Bu aksları ile planlama alanına erişim sağlanarak konut ve donatı alanlarının hizmet alması hedeflenmiştir.

Planlama çalışmalarında planlama alan sınırında nüfus projeksiyonu hesaplanarak 702 kişinin bölgede yaşaması öngörülmüştür. Buna yönelik olarak planlama alanı ve çevresinin nüfus ihtiyaçları göz önünde bulundurularak sosyal ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuştur. Planlama alanı ana aksı olan 10 m'lik yol güzergahında İbadet Alanı (Cami), Aile Sağlığı Merkezi, Sosyal Tesis Alanı ve Park fonksiyonları yerleştirilmiştir. Alan içerisinde kurum görüşleri doğrultusunda, donatı alanları ile bütünlük oluşturacak şekilde planlanmıştır.

5.3 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan kullanım kararları, alana ilişkin yapılan analizler doğrultusunda alınan plan kararlarına göre oluşturulmuş olup, alan büyüklükleri tabloda yer almaktadır. Bu kapsamda Gelişme Konut Alanı 31.211 m² alan büyüklüğüne sahip olup, planlama alanının %59,92'sini kapsamaktadır. Gelişme Konut alanlarında yapılaşma koşulları Emsal:0.90 olarak planlanmıştır. Donatı alanlarından Cami alanı %2,60'ını ve Aile Sağlığı Merkezi %2,47'sini ve Sosyal Tesis Alanı %2,93'ünü oluşturmaktadır. Planlama alanının %18,25'i Açık ve Yeşil Alanlar olarak, alanın %13,83'üne denk gelen 7.204 m² alan ise yol alanı olarak ayrılmıştır. Bu şekilde toplam donatı alanları planlama alanının %40,8'lik kısmını oluşturmaktadır.

Alanda TOKİ ve Şahıs mülkiyeti olmak üzere iki tür mülkiyet mevcuttur. Şahıs mülkiyetinde olan alan büyüklüğü plan öncesinde 24.054,38 m²'dir. Plandaki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı %35 olarak belirlenmiş olup plan sonrasındaki şahıs mülkiyeti arsa büyüklüğü 15.635,35 m² olarak düzenlenmiştir.

Tablo 4. Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

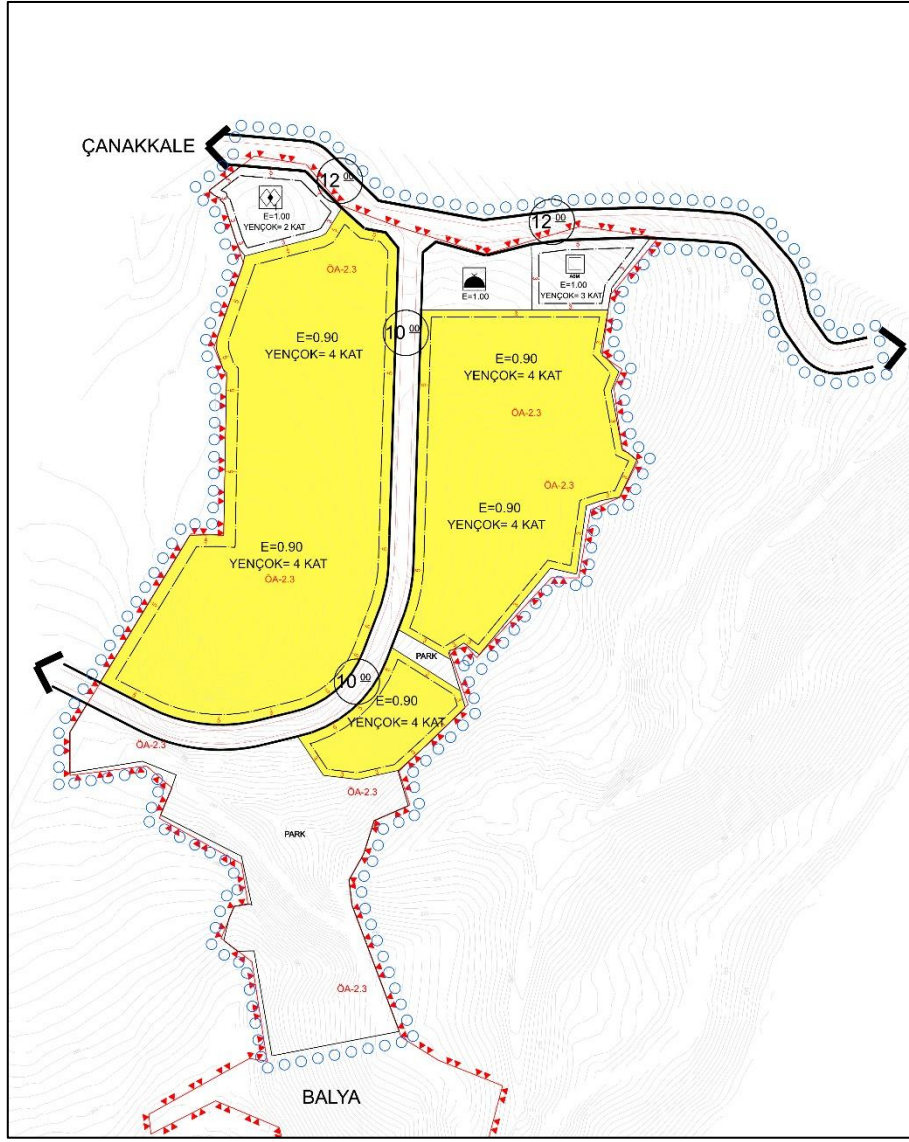
ALAN DAĞILIMI TABLOSU			
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
GELİŞME KONUT ALANI(E:0.90)	3	31.211	59,92%
ARA TOPLAM	3	31.211	59,92%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
SOSYAL TESİS ALANI	1	1.528	2,93%
CAMİ	1	1.354	2,60%
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1	1.287	2,47%
AÇIK ve YEŞİL ALANLAR	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
PARK	2	9.506	18,25%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
YOL	-	7.204	13,83%
ARA TOPLAM	-	20.879	40,08%
TOPLAM ALAN		52.090,27	100,0%

5.3.1 Konut Alanları

5.3.1.1 Gelişme Konut Alanları

Uygulama İmar Planında, Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yoğunluk değerleri doğrultusunda hesaplama yapılmıştır. Bu kapsamda Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerine karşılık olarak, Uygulama İmar Planında belirlenen imar adalarındaki büyüklükleri doğrultusunda kişi başına düşen kullanım alanı üzerinden yapılaşma değerleri (emsal büyüklüğü) belirlenmiştir.

Planlama alanında, Toplu Konut İdaresince gerçekleştirilen konut uygulamaları ve alanın gelişme eğilimlerine istinaden kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 40 m² kabul edilmiştir. Gelişme Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 31.211 m² olup planlama alanının %59,92'sini oluşturmaktadır. Gelişme konut alanlarında emsal değeri E=0.90 olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yaşayacak nüfus 702 kişi olarak hesaplanmıştır. İlgili kurum görüşleri dikkate alınarak, donatı ve açık yeşil alan ihtiyacı da hesaplanan plan nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir.



Harita 29. Gelişme Konut Alanı

5.3.2 Sosyal Altyapı Alanları

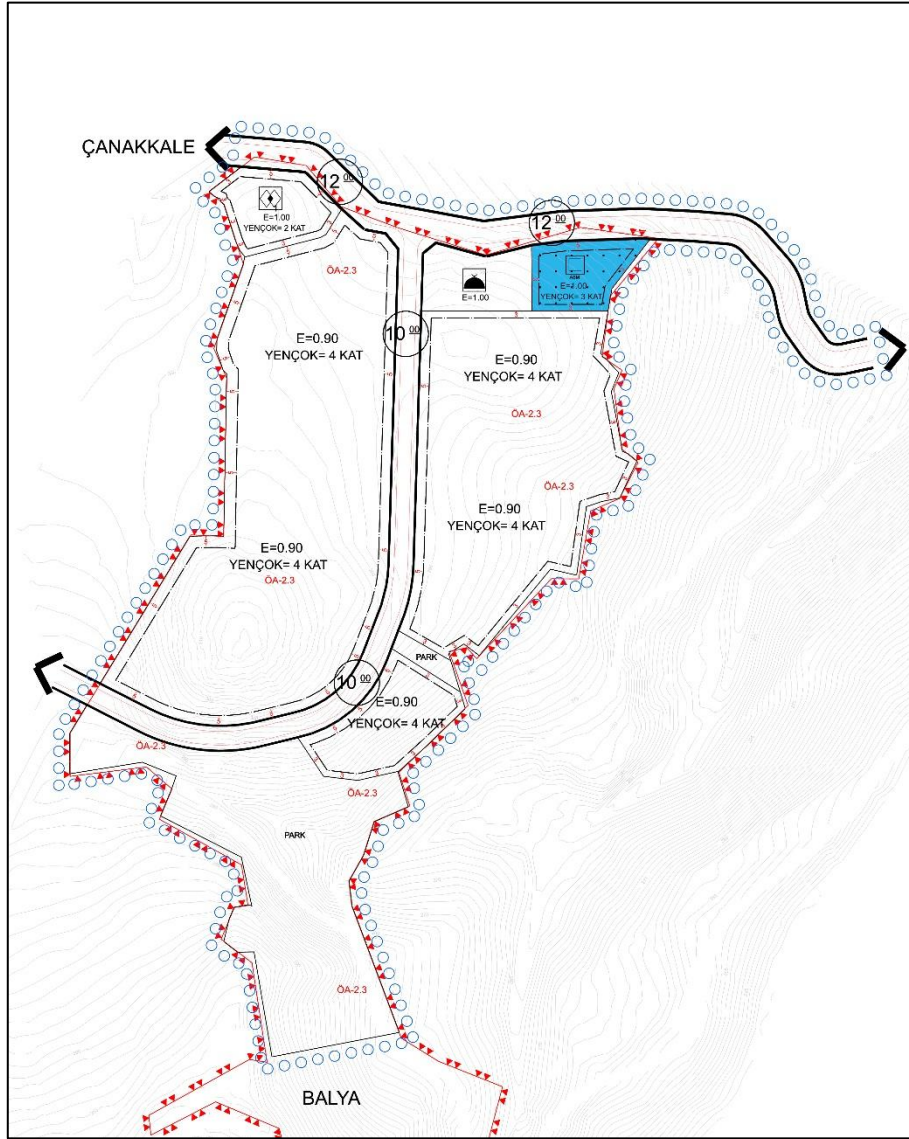
Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus 702 kişi olarak belirlenmiştir. Hesaplanan nüfus doğrultusunda gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. Planlama alanında önerilen sosyal altyapı alanlarının toplam büyüklüğü ise 4.169 m² büyüklüğüne sahip olup planlama alanının %8,00 'ini oluşturacak şekilde planlanmıştır.

5.3.2.1 Sağlık Tesisi Alanları

5.3.2.1.1 Aile Sağlığı Merkezi

Mevcut durumdaki sağlık tesislerinin erişilebilirlik durumu yapılan analiz sonucunda yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Donatı yetersizliğini gidermek maksadıyla planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi Alanı belirlenmiş olup 1.287 m² alan büyüklüğüne

sahiptir ve planlama alanının %2,47 'sini oluşturmaktadır. Planlama alanının kuzeyinden geçen doğu batı eksenli 10 metre genişliğindeki yol aracılığıyla Aile Sağlığı Merkezine doğrudan erişim sağlanabilmektedir.

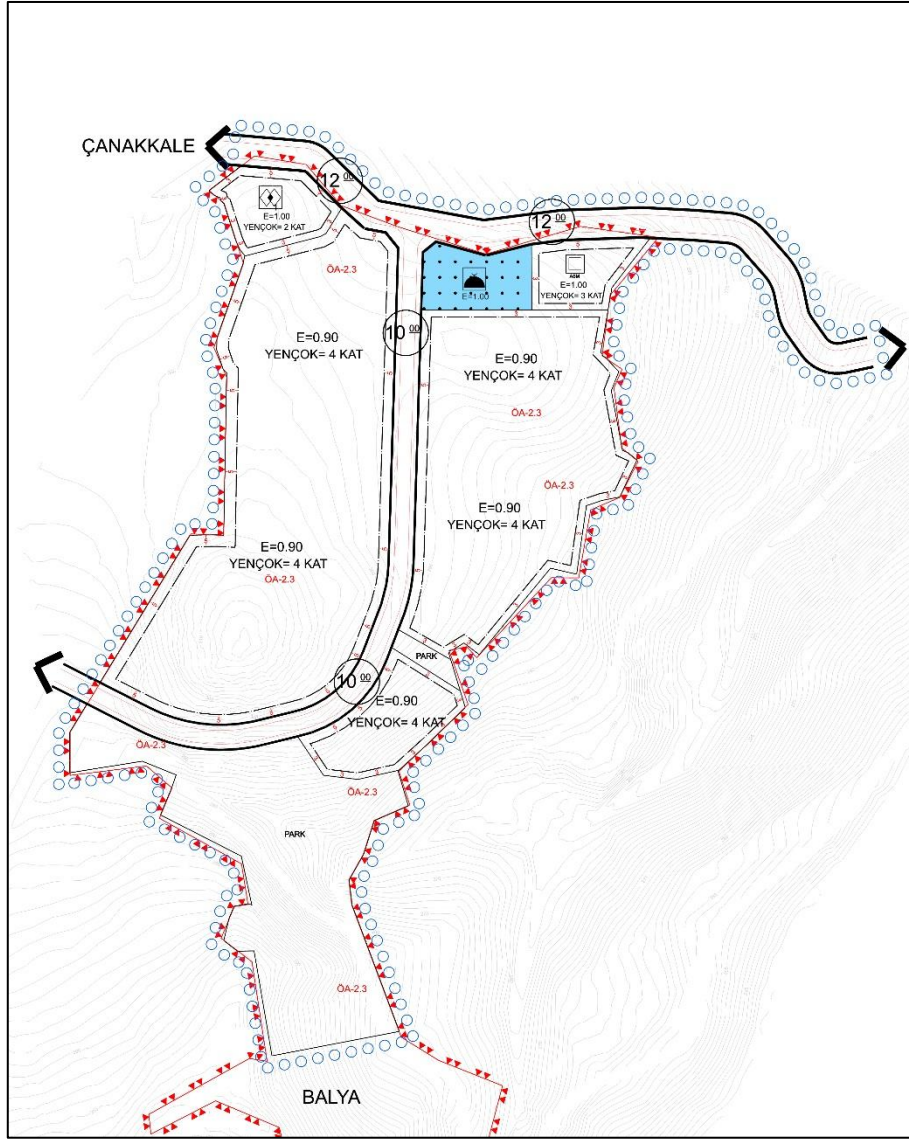


Harita 30. Aile Sağık Merkezi

5.3.2.2 Sosyal ve Kültürel Tesis

5.3.2.2.1 Sosyal Tesis Alanı

Mevcut durum donatı erişilebilirlik analizinde sosyal tesis alanlarının yetersiz olduğu tespit edilmiş olup bu kapsamda planlama alanında sosyal tesis alanı yapılmasına karar verilmiştir. Planlama alanında bulunan 1 adet Sosyal Tesis Alanı 1.528 m² büyüklüğüne sahip olup; alanının %2,93' ünü oluşturmaktadır. Sosyal tesis alanının yeri planlama alanının kuzey batısında konumlanmaktadır. Sosyal tesis alanı ile planlama alanının kuzeyinden geçen doğu batı eksenli 10 metre genişliğindeki yol aracılığıyla doğrudan erişim sağlanabilmektedir.

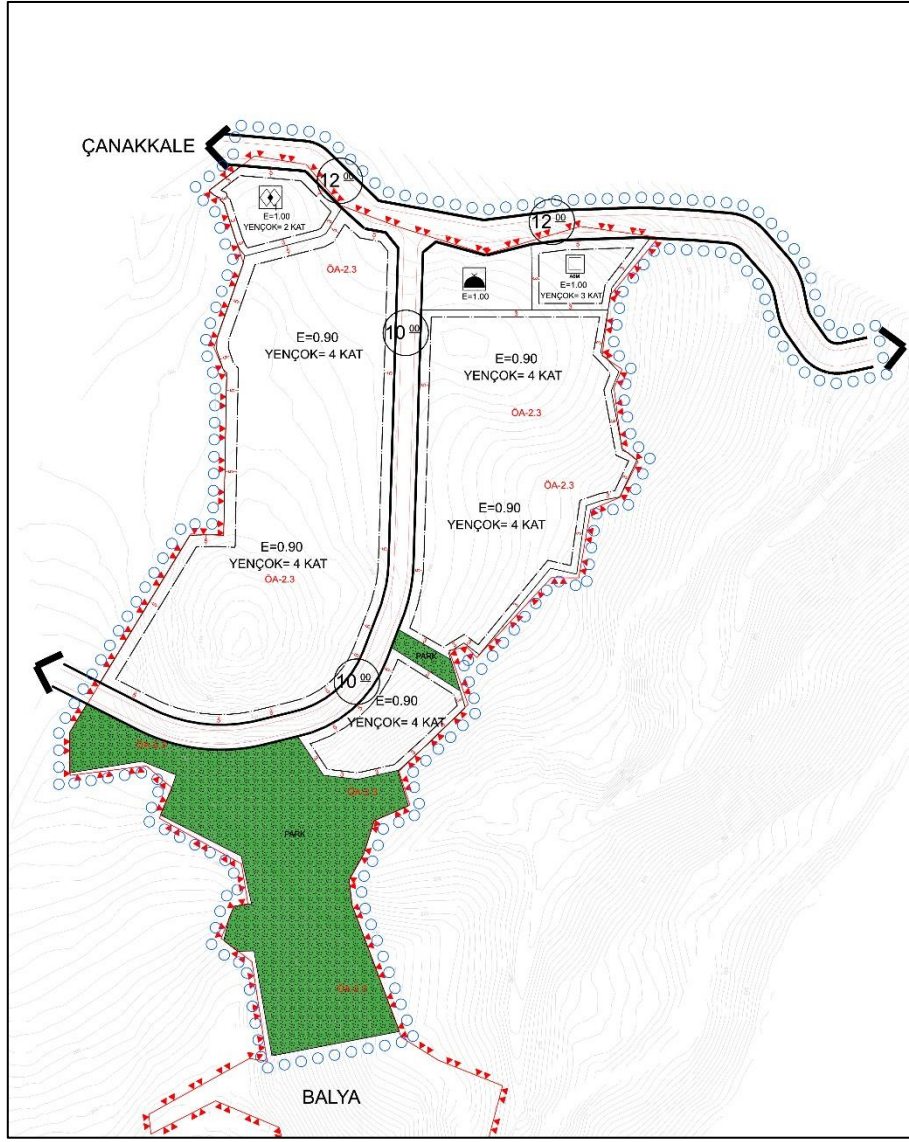


Harita 32. Cami Alanı

5.3.3 Açık ve Yeşil Alanlar

5.3.3.1 Park Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 2 adet “Park” fonksiyonu planlanmıştır. Park alanlarının toplam büyüklüğü 9.506 m² olup planlama alanının %18,25’ini oluşturmaktadır. Park alanları planlama alanının güney ve doğu kesimlerinde konumlanacak şekilde planlanmıştır.



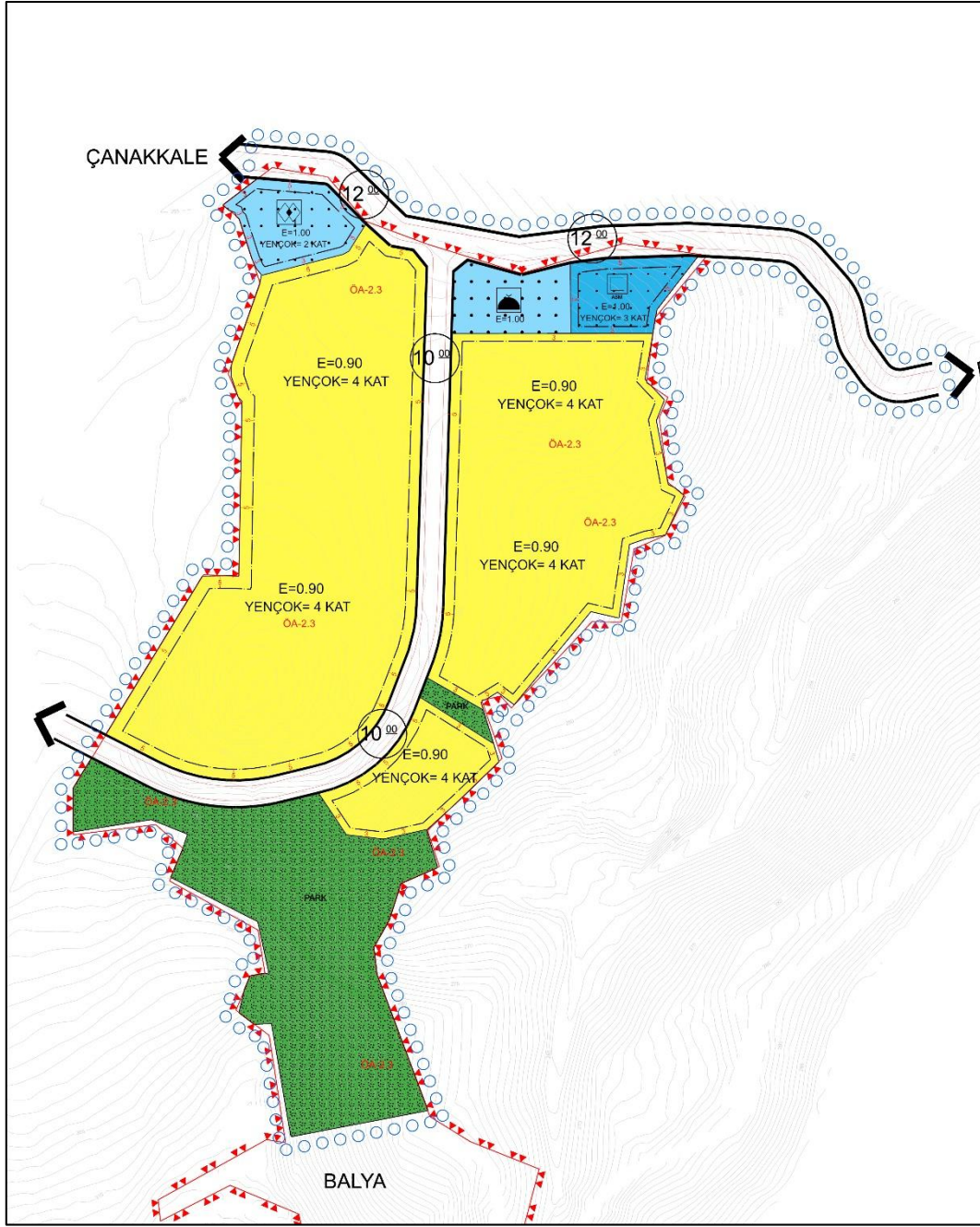
Harita 33. Açık ve Yeşil Alanlar

5.3.4 Teknik Altyapı Alanı

5.3.4.1 Karayolları

5.3.4.1.1 Taşıt Yolu (12m-10m)

Alandaki donatı alanları ile konut alanlarına erişim sağlanması ve alan içerisinde dolaşımın sağlanması amacıyla planlama alanına 12 metre genişliğinde üçüncü derece taşıt yolu ve 10 metre genişliğinde dördüncü derece taşıt yolu olmak üzere 2 adet taşıt yolu planlanmıştır. Bu kapsamda 7.204 m² büyüklüğüne sahip yol alanı, alanın %13,83'ünü oluşturmaktadır.



Harita 34. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Nilgün İNCEİŞ
Uzman

BALIKESİR İLİ, BALYA İLÇESİ, ENVERPAŞA MAHALLESİ
MUHTELİF PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Hamza ÇAKAN
Şube Müdürü

Balıkesir İli, Balya İlçesi, Enverpaşa Mahallesi Muhtelif Parseller ve Bir Kısım
Tescil Harici Alana İlişkin Hazırlanan Uygulama İmar Planı

EKİDİR

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve Projeler
Dairesi Başkanı

-Bu Plan Açıklama Raporu - 61- sayfadır-