

**BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, KALABAK MAHALLESİ,
218 ADA, 361-367-368 VE 369 NOLU PARSELLER
İÇİN HAZIRLANAN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2023

Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi,
218 Ada, 361-367-368 ve 369 Nolu Parseller
İçin Hazırlanan
1/25000 ölçekli Nazım Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

ODA VİZESİ

| İÇİNDEKİLER | Sayfa No |
|--|-----------------|
| 1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ | 3 |
| 1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU | 3 |
| 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ | 5 |
| 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM | 6 |
| 2.1. MÜLKİYET DURUMU | 6 |
| 2.2. KADASTRAL DURUM | 6 |
| 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ | 6 |
| 3.1. YAPI ANALİZİ | 6 |
| 4. MEVCUT İMAR DURUMU | 7 |
| 4.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 7 |
| 4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 8 |
| 5. PLANIN GEREKÇESİ | 8 |
| 6. PLANLAMA KARARLARI | 9 |
| 7. PLAN NOTLARI | 9 |

| HARİTALAR-ŞEKİLLER | Sayfa No |
|--|-----------------|
| 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu | 3 |
| 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu | 4 |
| 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü | 4 |
| 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu | 5 |
| 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası | 6 |
| 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın | 7 |
| 7. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri | 7 |
| 8. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri. | 8 |
| 9. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 10 |

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



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

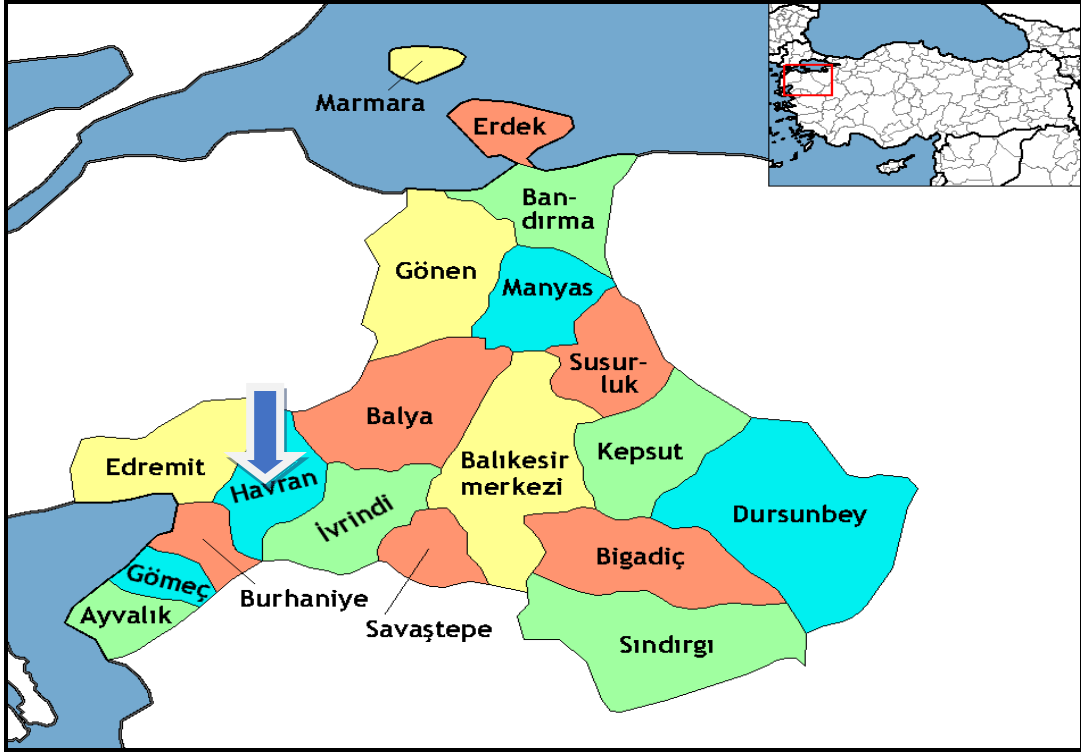
Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası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

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

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

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

Havran, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölgesi içinde Balıkesir iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 559 km² olan Havran'ın doğusu İvrindi ilçesi, batısı Edremit ve Burhaniye ilçeleri, kuzeyi Yenice ilçesi ve güneyi Burhaniye ve İvrindi ilçeleri ile çevrilmiştir. Deniz seviyesinden yüksekliği 33 metredir. Balıkesir'e 80 km uzaklıkta olan Havran, Edremit'e 7 km, Çanakkale'ye 143 km, İzmir'e ise 200 km mesafededir. Deniz ve hava ulaşımını Edremit üzerinden sağlayan Havran'a en yakın demiryolu istasyonu Balıkesir'dedir. Havran ilçesi birinci derece deprem bölgesindedir.



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



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

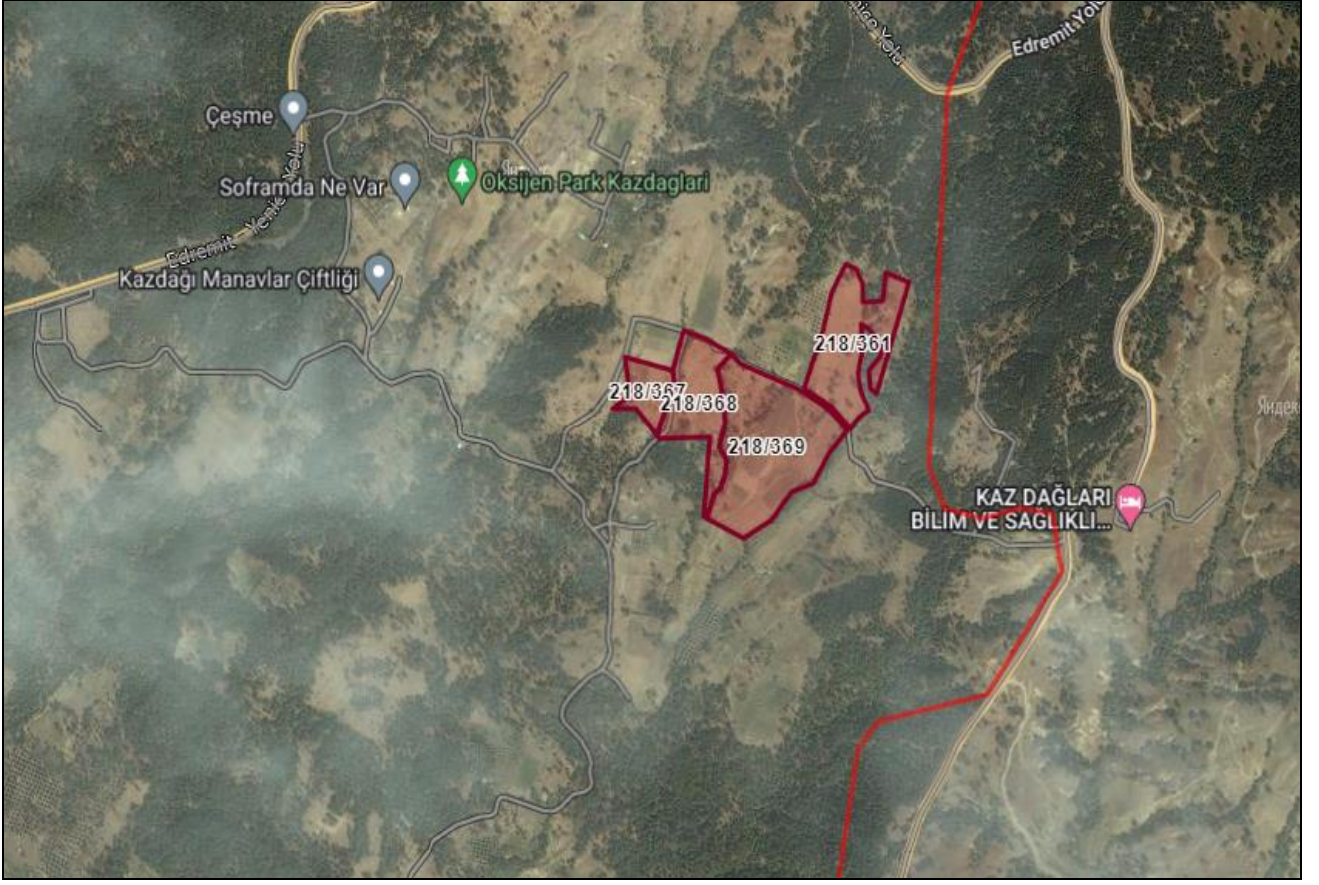
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Edremit-Kalkım Karayolunun doğusunda konumlanmıştır. Planlama alanı Havran İlçesi, Kalabak Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 106 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parseller 361-367-368 ve 369'da kayıtlı taşınmazlar Birol AKCAN ve Sınırlı Sorumlu Panorama Han Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parseller 361-367-368 ve 369'da kayıtlı taşınmazlar 163.819,78 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan planlama alanı Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parseller 361-367-368 ve 369'da kayıtlıdır. Planlama alanı Havran ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazın çevresinde ise Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

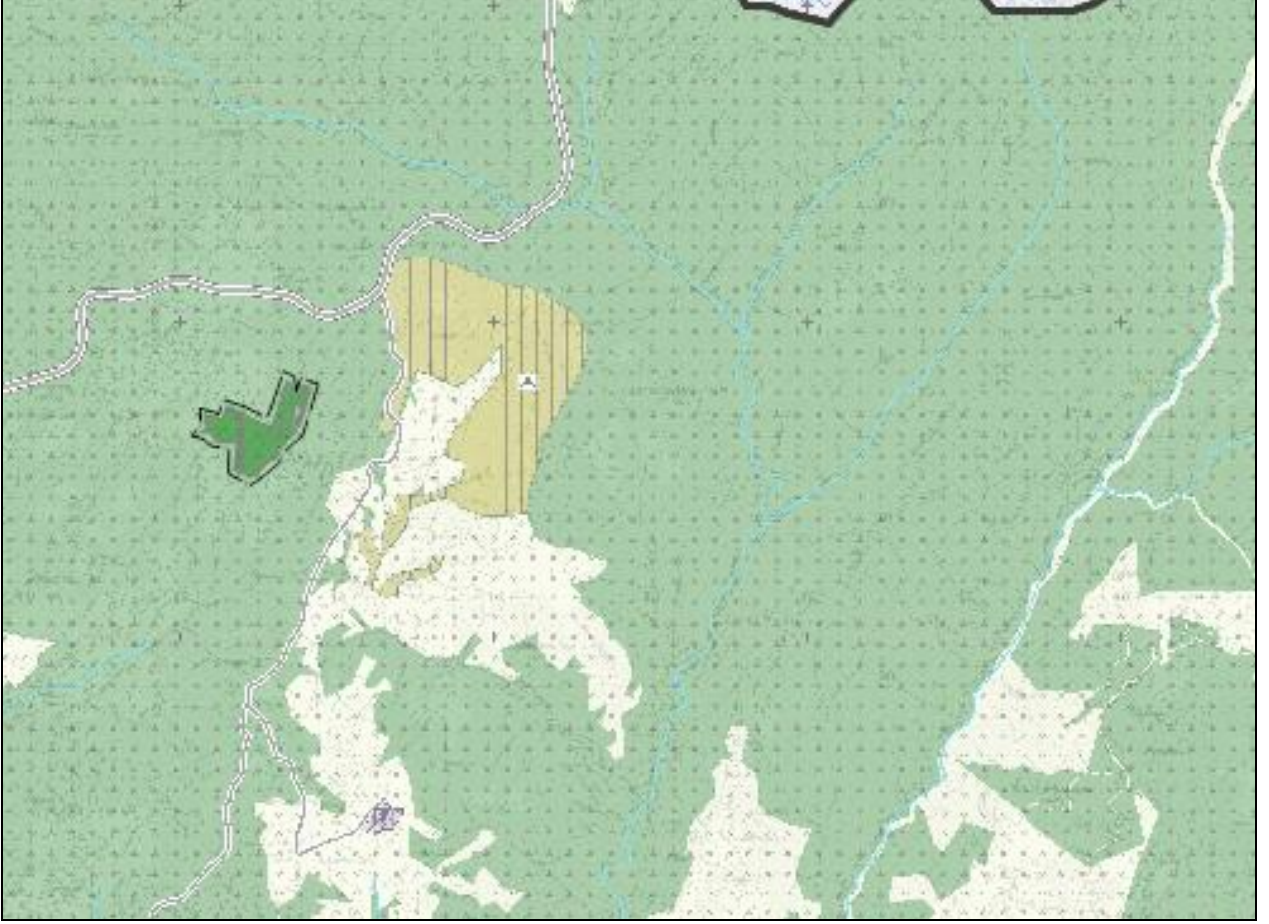
Planlama alanımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 7. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmazlarımız bu plana göre Orman Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 8. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.

5. PLANIN GEREKÇESİ:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.16 maddesi doğrultusunda Eko-Turizm Alanı oluşturarak yöremizin Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik Butik Oteller, Özel Konaklama Tesisleri Ve Kırsal Turizm Tesisleri İle Bunlara Bütünleşik Spor Tesisleri, Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanlarının yer alacağı ve geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunacağı bir tesis oluşturabilme amacıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI:

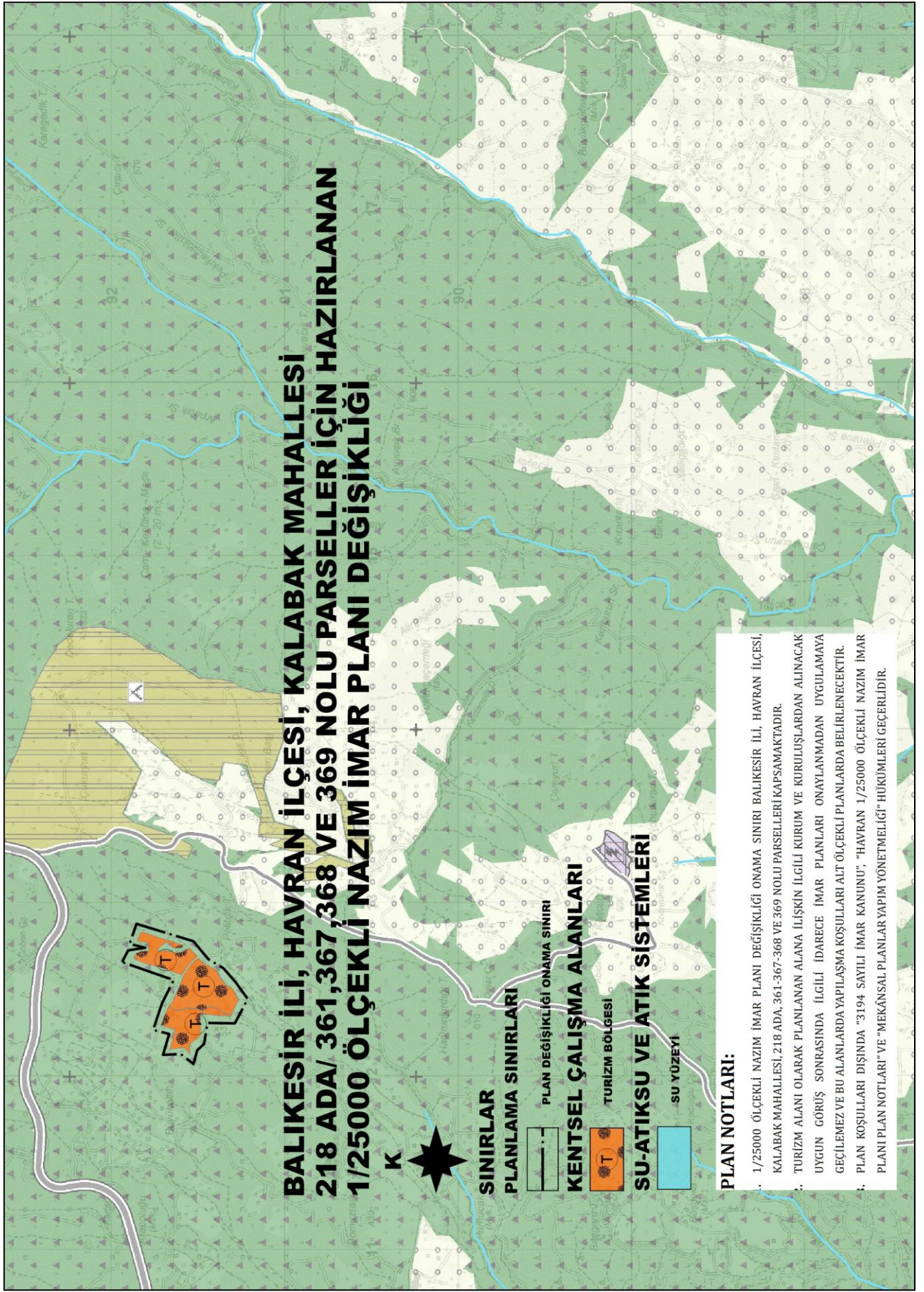
Planlama alanı Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parseller 361-367-368 ve 369'da kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.

1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Orman Alanı olarak belirlenen alan, hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Turizm Alanı olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Turizm Alanı olarak belirlenen alana ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak uygun görüş sonrasında ilgili idarece imar planları onaylanmadan uygulamaya geçilemez, bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7. PLAN NOTLARI:

1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, KALABAK MAHALLESİ, 218 ADA, 361-367-368 VE 369 NOLU PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. TURİZM ALANI OLARAK PLANLANAN ALANA İLİŞKİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINACAK UYGUN GÖRÜŞ SONRASINDA İLGİLİ İDARECE İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ VE BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
3. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "HAVRAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI" VE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.