

**BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, KALABAK MAHALLESİ,  
ADA 218, PARSEL 249 İÇİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**OCAK 2023**

Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi,  
Ada 218, Parsel 249 İçin Hazırlanan  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

**Dilara SARAL**  
Şehir ve Bölge Plancısı

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

**Hüseyin HANER**  
Şehir ve Bölge Plancısı

ODA VİZESİ

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ</b>	<b>3</b>
<b>1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU</b>	<b>3</b>
<b>1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>	<b>5</b>
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM</b>	<b>6</b>
<b>2.1. MÜLKİYET DURUMU</b>	<b>6</b>
<b>2.2. KADASTRAL DURUM</b>	<b>9</b>
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b>	<b>10</b>
<b>3.1. YAPI ANALİZİ</b>	<b>10</b>
<b>3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b>	<b>10</b>
<b>3.3. JEOLJİK DURUMU</b>	<b>11</b>
<b>4. MEVCUT İMAR DURUMU</b>	<b>17</b>
<b>4.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</b>	<b>17</b>
<b>4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI</b>	<b>18</b>
<b>5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>18</b>
<b>6. PLANIN GEREKÇESİ</b>	<b>29</b>
<b>7. PLANLAMA KARARLARI</b>	<b>30</b>
<b>8. PLAN NOTLARI</b>	<b>31</b>

<b>HARİTALAR-ŞEKİLLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu</b>	<b>3</b>
<b>2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu</b>	<b>4</b>
<b>3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü</b>	<b>4</b>
<b>4. Planlama Alanı - Balıkesir İli Ulaşım Ağı</b>	<b>5</b>
<b>5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası</b>	<b>6</b>
<b>6. Planlama Alanı - Tapu Kaydı</b>	<b>8</b>
<b>7. Planlama Alanı - Koordinatlı Kroki</b>	<b>9</b>
<b>8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)</b>	<b>10</b>
<b>9. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu</b>	<b>10</b>
<b>10. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası</b>	<b>17</b>
<b>11. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri</b>	<b>18</b>
<b>12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı</b>	<b>32</b>

# 1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

## 1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



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

Yüz ölçümü 14.299 km<sup>2</sup> 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 batısına 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 km<sup>2</sup> 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.



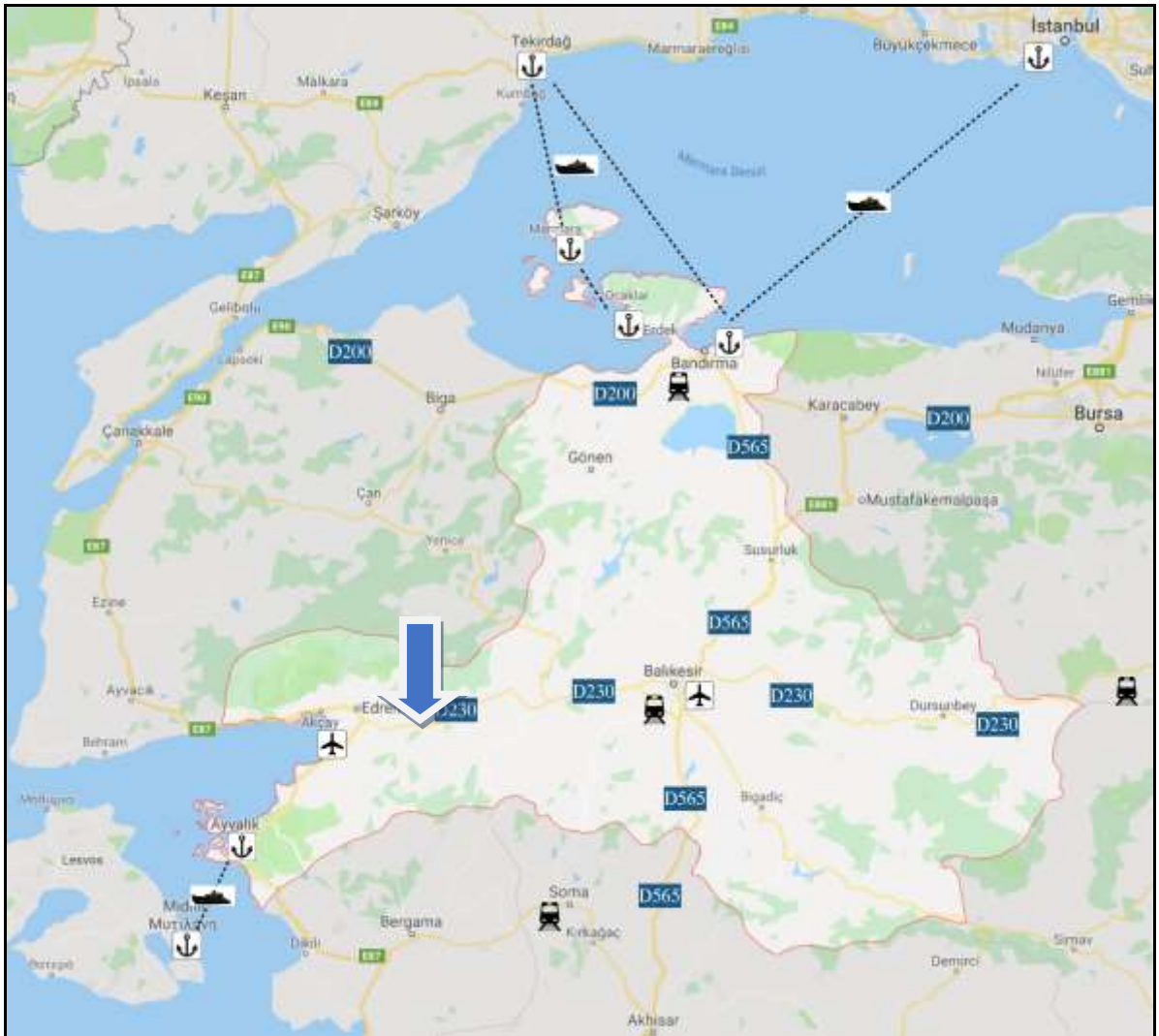
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

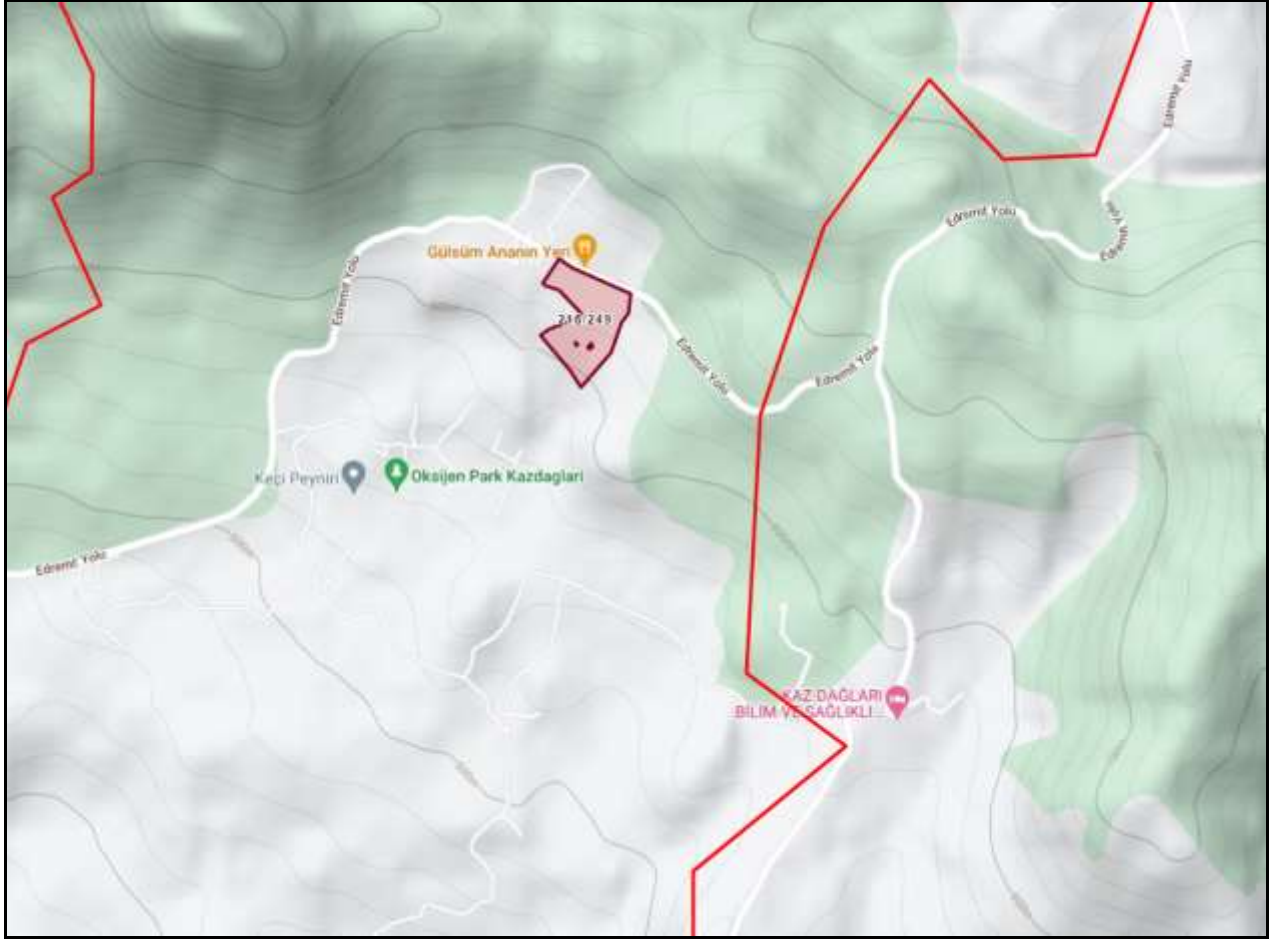
## 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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 Altieylül 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-Balıkesir Karayolunun kuzeyinde konumlanmıştır. Planlama alanı Havran İlçesi, Kalabak Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.



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

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parsel 249'da kayıtlı taşınmaz tapuda Ergün ÖZCAN ve ALİ İHSAN ÇAMURLU adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
BALIKESİR HAVRAN	KALABAK	218	249	ERGÜN ÖZCAN ALİ İHSAN ÇAMURLU	TARLA	60.424,96 m <sup>2</sup>



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR			
	İlçe:	HAVRAN			
	Mahalle/Köy:	KALABAK			
	Mevki:	BÜYÜKALAN			
	Ada:	218		Parsel:	249
	Yüz Ölçümü:	60,424,96 m <sup>2</sup>		Cilt/Sayfa No:	24 - 2358
	Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	ERGÜN ÖZCAN : FEVZİ Oğlu	1/2	30.212,48

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	61418951	Satış	750.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluğuna	Veriliş Tarihi : 20/10/2021
	20/10/2021 - 5031	Celal GÜZEL	Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.






## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BALIKESİR		
	İlçe:	HAVRAN		
	Mahalle/Köy:	KALABAK		
	Mevki:	BÜYÜKALAN		
	Ada:	218	Parsel:	249
	Yüz Ölçümü:	60.424,96 m2	Cilt/Sayfa No:	24 - 2358
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese Ölgün m <sup>2</sup> :
	ALİ İHSAN ÇAMURLU - HALİL Oğlu	1/2	30.212,48

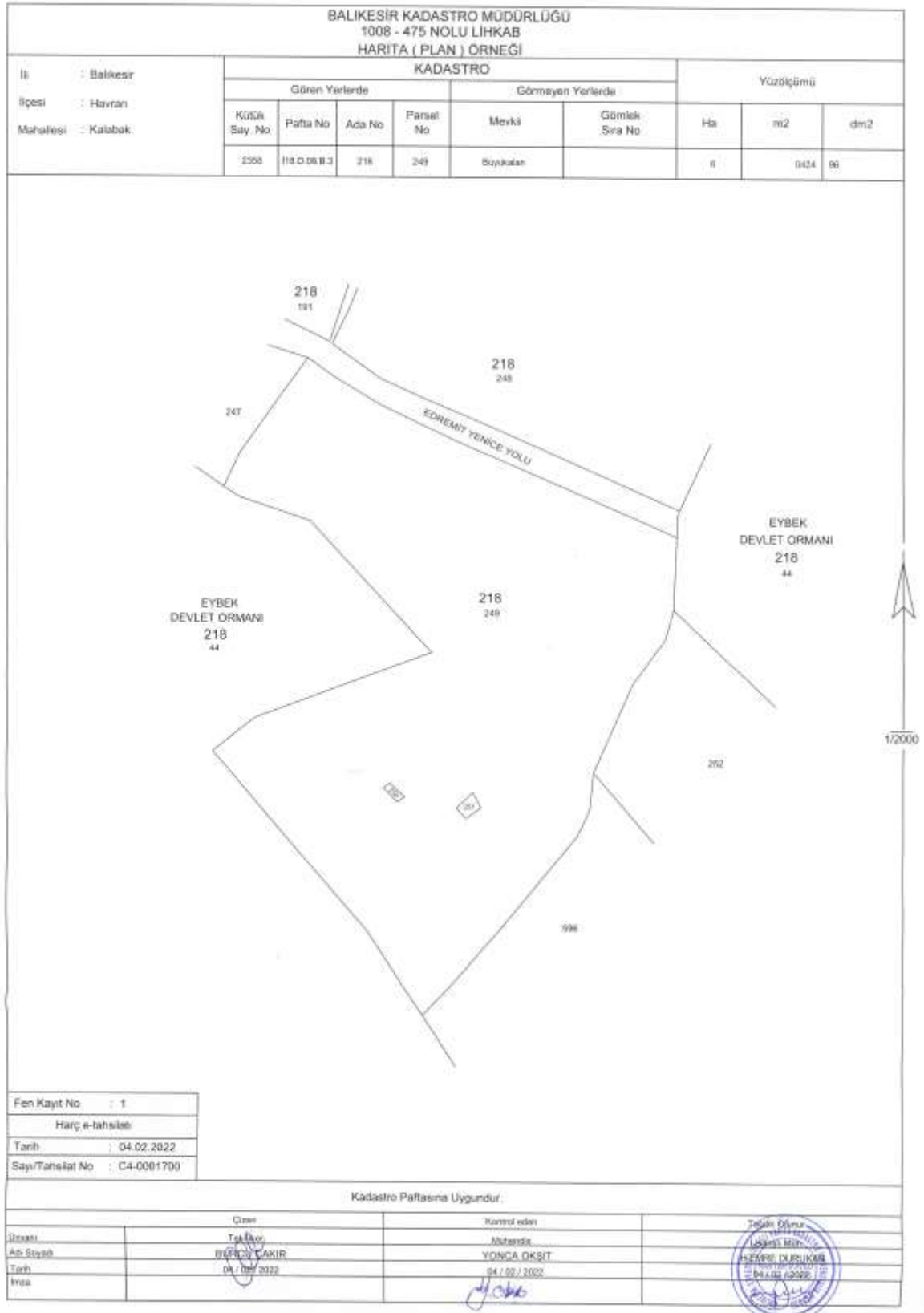
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	61418951	Satış	750.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilce Uygunluğ:	
	20/10/2021 - 5031	Veriliş Tarihi: 20/10/2021 C. GURBAK Tapu Müdürü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile garh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu Kaydı.

## 2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parsel 249'da kayıtlı taşınmaz 60.424,96 m<sup>2</sup>büyükliğindedir.



Şekil 7. Planlama Alanı - Koordinatlı Kroki.

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

#### 3.1. YAPI ANALİZİ:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan planlama alanı Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, Ada 218, Parsel 249'da kayıtlıdır. Planlama alanı Havran ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazın çevresinde ise Konut Alanları ve Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

#### 3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli I18-D-08-B nolu halihazır harita 16.11.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu.

### 3.3. JEOLJİK DURUMU:

Taşınmazımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 13.09.2022 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- Balıkesir ili, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi, 218 ada 249 parsel, 4 adet 1/1000 ölçekli I18-D-08B-3A, H8-D-08B-3-B, I18-D-08B-3-C, 118-D-08B-3-D, paftaların halihazırda sınırları belirtilen 60.424,96 m<sup>2</sup> alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik raporun hazırlanması olup, çalışma alanının yerleşebilirlik durumunun tespit edilmesi hedeflenmiş ve sonuç olarak inceleme alanında yapılan tüm çalışmalar ile yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak imar planına altlık oluşturacak jeolojik-jeoteknik rapor hazırlandığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanı için Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamame'nin 7.Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 20/08/2014 onaylanan Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzenleme planı bulunduğu, bu planda inceleme alanı, "eko turizm kırsal turizm alanı" olarak yer aldığı, yapılan kurum incelemelerinde inceleme alanına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/25000 ölçekli plan bulunmadığı ve inceleme alanında mevcut yapılaşma olmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanı için, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden görüş istenmiş, ilgili kurumun 24/06/2022 tarihli 329525 sayı nolu cevabı ile inceleme alanında 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı belirtilmiştir.(EK. 1)
- İnceleme kapsamında 5 lokasyonda 10.00 m olmak üzere toplam derinlikleri 50,0 m zemin sondajı yapılmış, zemin dinamik parametrelerinin tayini amacıyla 2 profilde MASW ölçü, 5 sismik kırılma, zemin hakim titreşim periyodu, To, Ta, Tb ve Zemin Büyütmesinin belirlenmesine yönelik 2 adet mikrotremör ölçü alınmış olup, paleosismoloji için 3 adet hendek, 1 adet yarma hendeği açıldığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanın kuzeydoğudan güneye doğru eğimli bir topografyası bulunmakta olup, inceleme alanında yüzde eğim değerleri % 0-10 ve % 10-20 arasında değiştiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan arazi gözlemler, sondaj çalışmaları sonucunda inceleme alanı sınırları içinde kalan bölgenin jeolojisi detaylı olarak ortaya çıkarılmış, yapılan çalışmalar sonucu, elde edilen verilerle bölgesel jeoloji verileri birlikte yorumlanarak inceleme alanı

jeolojisi tanımlandığı belirtilmiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda 0,00-3,00 m kalınlığında çakıllı killi kumlu rezidüel birim, devamında 3,00-10,00 m kalınlığında çok zayıf kaya kalitesine sahip, Üst Oligosen-Alt Miyosen Granitoidleri Granitoidleri (Tg) formasyonuna ait kaya birimi gözlemlendiği belirtilmiştir.

- Yer dinamik parametrelerini belirlemek için yapılan jeofizik ölçümler sonucunda dinamik parametreler belirlenmiş, inceleme alanı jeolojisini Üst Oligosen-Alt Miyosen Granitoidleri Granitoidleri (Tg) için parametreler;  $V_p$  hızlarına göre inceleme alanındaki birimler ( $V_{s30}$ ; 444-456 m/sn) Çok Kolay-Orta sökülebilirlik özellikte olup, yerel zemin sınıfı "ZC" olarak belirlenmiştir.  $V_s$  değerlerine göre inceleme alanındaki birimler Katı- Sert zemin özellikte, Poisson oranına göre sıklık tanımı "Sıkı-Katı, Gevşek, Çok Gevşek" olarak belirtilmiştir. Dinamik Elastisite Modülü değerlere göre birim Gevşek, Orta Sağlam, Sağlam zemin özellikte, Dinamik Kayma Modülü değerlere göre birim Gevşek, Orta Sağlam, Sağlam zemin özellikte ve Yoğunluk değerlere göre birim Orta- Yüksek yoğunlukta olduğu belirtilmiştir. İnceleme alanı; Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda en büyük yer ivmesi değeri 0,4 g arasında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanındaki mikrotremör ölçümlerine göre zeminin  $T_a=0.13$  ve  $T_b=0.30$  alınması gerektiği belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılan mikrotremör ölçümlerine göre; Üst Oligosen-Alt Miyosen Granitoidleri Granitoidleri (Tg) için spektral büyütme sınıflamasına ( $A_k= 1,17-4,28$ ) göre A-C (Düşük-Yüksek yer hakim titreşim periyotlarına ( $T_0=0,19-0,20$  sn) göre A (Düşük) tehlike sınıfına girdiği, inceleme alanı; Türkiye Deprem Tehlike Haritasında yer ivmesi ( $g$ )=0,374 g olarak belirtilmiştir.

- İnceleme alanında yer alan çakıllı killi kumlu rezidüel birim "Katı" kıvamlı, az plastik, kuru dayanımı düşük ve düşük sıkışabilirlik özelliği gösterdiği, ayrıca düşük şişme derecesine sahip olduğu, kaya türü olan açık gri renkli altere granit birimi RQD değerlerine göre "çok zayıf kaliteli kaya sınıfına girdiği belirtilmiştir. Ayrışma derecesi ise "orta derecede" ayrılmış kaya sınıfında değerlendirildiği, kaya birim nokta yükleme dayanımı olarak "çok zayıf dirençli" ,tek eksenli dayanımı "çok düşük dayanımlı" olarak belirtilmiştir.
- İnceleme alanına ait zemin numuneleri için şişme potansiyeli ve şişme derecelerini zeminlerin kıvamından yararlanarak belirlenmiş, Üst Oligosen-Alt Miyosen Granitoidleri (Tg) formasyonu rezidüel birim laboratuvar sonuçlarına göre;  $LL = 23,5 - 27,7$  ve  $PI= 6,9-9,5$  arasında değerler almakta olup, bu değerlere göre şişme dereceleri düşük olarak belirlendiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında Üst Oligosen Alt Miyosen Formasyonuna ait birimlerde genel litolojiye bağlı olarak sınıflama beklenmediği belirtilmiştir.

- İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna 4.00 m’de rastlandığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanının etkileyecek akar durumda veya kuru dere bulunmadığı, alanın yakın çevresinde en yakın Kadıncık Çayı yaklaşık 3 km ve yaklaşık 9 km Havran Çayı bulunduğu, inceleme alanının çevresinde bulunan tüm dereler için taşkın ve sellenme riskine yönelik mutlaka güncel DSİ görüşü alınması ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı için Süleyman Demirel Üniversitesi, Jeoloji Mühendisliği bölümü, Öğretim Üyesi Dr. Murat ŞENTÜRK tarafından hazırlanan paleosismoloji raporunda yörenin, mevcut MTA aktif fay segmentleriyle olan ilişkileri, Oligo-Miyosen yaşlı volkanosedimanter kayalar üzerinde yer alması, ayrıntılı jeolojik-jeomorfolojik ve tektonik çalışmalar sonucunda sahaların bulunduğu alan ve yakın çevredeki yüzeysel gözlemlerde, herhangi bir yüzey faylanma verisine rastlanmaması, aktif faylanmayı işaret eden hiçbir belirgin jeolojik yapının da gözlenmemiş olması, yörede son dönemlerde meydana gelen depremler sırasında herhangi bir yüzey deformasyonu ya da herhangi bir yüzey kırığının oluşmaması gibi veriler dikkate alındığında; *“Balıkesir ili, Havran ilçesi Kalabak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 6.1 hektar büyüklüğündeki alan içerisinde uzanım gösteren Eybek çizgiselliğine ait olan ve MTA dirifay haritasında 3.7 km uzunluğunda çizilerek gösterilen olası Kuvaterner yaşlı fay bileşeni üzerinde yerleşime uygunluk açısından, herhangi bir Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamıştır.”*denilmektedir.
- İnceleme alanında topografik eğimin % 0-20 arasında olup, heyelan, kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlenmediği, inceleme alanı MTA heyelan envanter haritasında heyelanlı alanda kalmadığı, herhangi bir stabilite sorunu beklenmediği ancak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebileceği belirtilmiştir.
- İnceleme alanı yerleşime uygunluk durumu olarak iki farklı alan olarak değerlendirilmiştir;

#### Önlemler Alan 5.1 (ÖA - 5.1.) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini 3.00 m kalınlığa sahip çakıllı killi kumlu rezidüel birim altında devam eden gri renkli altere granit Üst Oligosen-Alt Miyosen Granitoidleri (Tg) Formasyonu hakim olduğu belirtilmiştir.

Yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyuna 4.00 metrede rastlanıldığı belirtilmiştir.

İnceleme alanında yer alan çakıllı killi kumlu rezidüel birim “Katı” kıvamlı, az plastik, kuru dayanımı düşük ve düşük sıkışabilirlik özelliği gösterdiği, ayrıca düşük şişme derecesine sahip olduğu ve yapılan sıvılaştırma analizinde sıvılaştırma riski bulunmadığı belirtilmiştir.

İnceleme alanında hakim kaya türü olan açık gri renkli altere granit birimi RQD değerlerine göre “çok zayıf” kaliteli kaya sınıfına girdiği, ayrışma derecesi ise “orta derecede” ayrışmış kaya sınıfında değerlendirildiği belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen karot numuneler üzerinde nokta yükleme dayanımı sonuçlarına göre altere granit birimi “çok düşük dirençli” kayaç sınıfında değerlendirildiği, tek eksenli basınç dayanımına göre “çok düşük dayanımlı” sınıfında değerlendirildiği belirtilmiştir.

Yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 5.1 (ÖA - 5.1.) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve bu alanlarda;

- Yapı temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır.
- Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı, kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı suyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için “ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri irdelenerek (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) ve temel zemin etütlerinde sınıflama analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.

#### Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Üst Oligosen-Alt Miyosen Granitoyidleri (Tg) Formasyonu üyesinden oluşan eğimin nispeten yüksek (%10-%20) olduğu alanlar önemli alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlandığı belirtilmiştir.

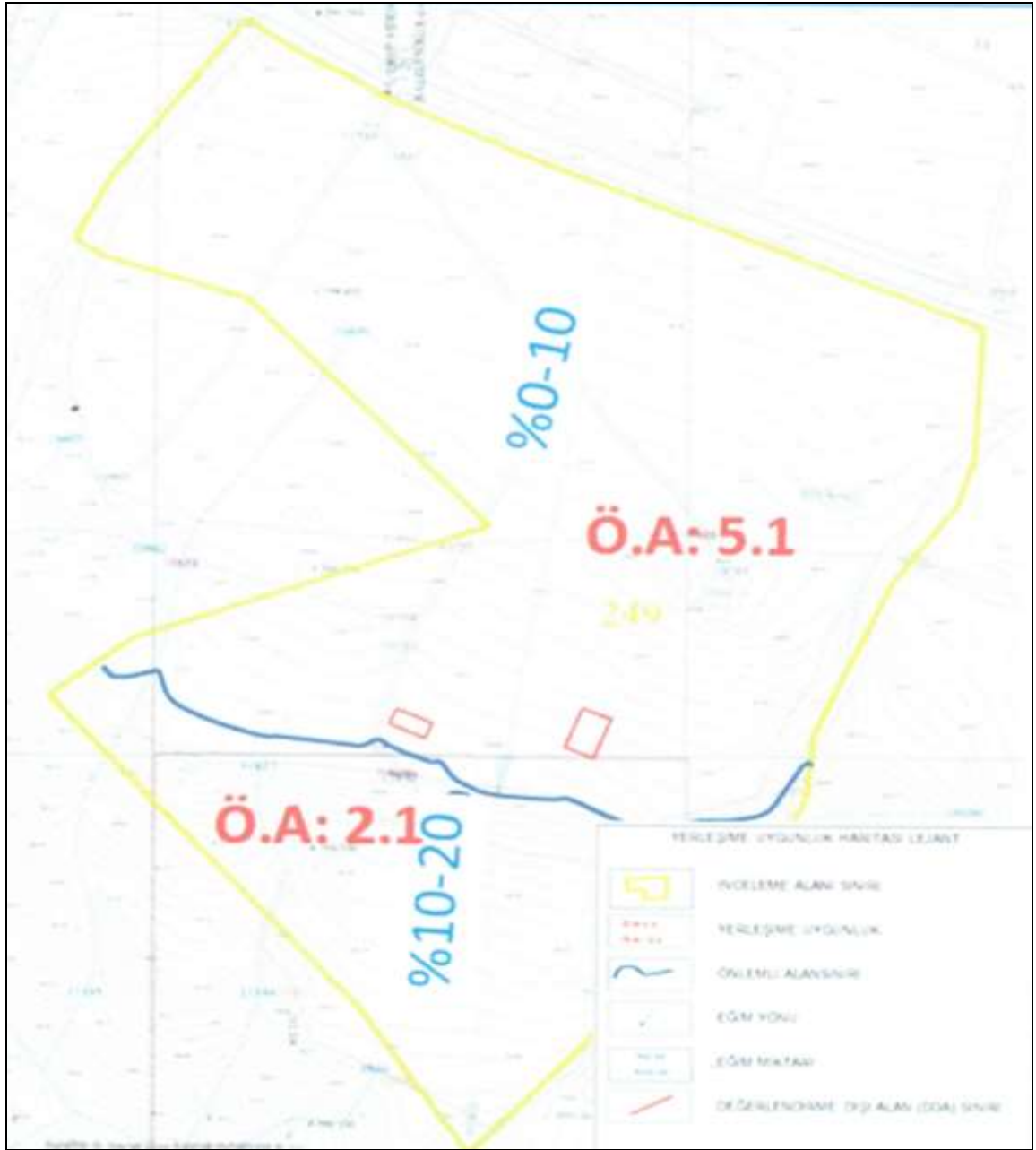
İnceleme alanında kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, inceleme alanının bu kesimlerinin eğimli olması, bozmuş zeminin yer yer fazla olması, eğimli alanların fazlalığı, yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebileceğinden dolayı bu kesimler **Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar** kapsamına alındığı belirtilmiştir;

- Zemin etüt çalışmalarında yapılacak kazılar planlanarak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayarak mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi beklenmeyen kısımlarına oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Bu alanlarda tüm yamaç boyunca stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme vb. gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yâizey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
- Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi “düşük” olarak bulunmuştur. Bu alanlarda yer altı suyuna ve yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat,perde duvar, püskürtme beton vb) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttınacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile şev duyarlılığına yönelik uygun analizler yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır.



- Yeraltısuyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
  - Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı, kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır
  - Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri irdelenerek (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) ve temel zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
  - Yeraltısuyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
  - Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi beklenmeyen kısımlarına oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
  - Yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve yapılacak binalar için “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.
- Değerlendirme Dışı Alan (DDA); İnceleme alanı içinde 218 ada, 250 parsel 64,58 m<sup>2</sup> ve 218 ada, 251 parsel 121,47 m<sup>2</sup>'lik Balıkesir Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne ait 2 adet aktif olmayan kuyu alanları bulunmadığı, bu alanlarda herhangi bir çalışma yapılmamış ve Değerlendirme Dışı Alan(DDA) olarak değerlendirildiği yerleşime uygunluk haritalarında “DDA” simgesi ile gösterildiği belirtilmiştir.
- Bu çalışma, Balıkesir İli, Havran İlçesi, Kalabak Mahallesi sınırlarında yer alan 218 Ada 249 Parselin için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu olup, Zemin ve Temel Etüt Raporu yerine kullanılamayacağı belirtilmiştir.

Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 13.09.2022 tarihinde onaylanan yukarıdaki Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **Önlemlenilen Alan 2.2 (ÖA-2.2) Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar** ve **Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA - 5.1.) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları aynen plan üzerine aktarılmıştır.



Şekil 10. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

#### 4. MEVCUT İMAR DURUMU:

##### 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

#### 4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI:

Planlama alanımıza ilişkin 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

#### 5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmaz için Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.03.2022 tarih ve E. 71143 sayılı yazısında BASKI Genel Müdürlüğünün ilgi (g) yazısında parselin tamamının Kalabak 2 Regülatörü Uzun Mesafeli Koruma Alanına girdiği, Su Havzaları Koruma Yönetmeliği Uzun Mesafeli Koruma Alanı Madde 6.(5) k. fıkrasında "Kırsal yerleşim alanlarında 1/1000 ölçekli imar planlarına BASKI tarafından uygun görüş verilir, ilgili Belediyesince onandıktan sonra BASKI Havza Koruma Yönergesi Liste 4'deki iş kollarına BASKI'nin görüşü alınarak izin verilir." denildiği belirtilmiş olup 22.03.2022 tarihinde Genel Müdürlük tarafından faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin içinden ilgi (g) yazıda belirtilen koordinatlarda (Google Earth ve CBS görüntüsünde de belirtilmiştir) 50'lik PVC içme suyu hattının geçtiği ve Y:512352.06, X:4394193.04 koordinatlarında Maslağın bulunduğu tespitinin yapıldığı belirtilmiş, söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hatların ve maslağın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için Genel Müdürlüğün, Havran İlçe Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi, parsel içindeki hattın ve maslağın üzerine herhangi bir yapı inşa edilmemesi,

üzerinde aşırı hareketli yüklerin oluşmaması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, aksi halde tüm sorumluluğun başvuru sahibine ait olacağına dair yazılı taahhüdün Genel Müdürlüğe iletilmesine müteakip talebin tekrar değerlendirileceği belirtilmiş, İlgili (ğ) Başkanlık Oluru, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgi (c-ç-cfe-f-g) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 14/2/2020 tarih ve 7221 sayılı kanunda güncellenen 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş ve kurum görüşleri aşağıda verilmiştir;

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2022 tarih ve E. 65994 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir,
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2022 tarih ve E. 67148 sayılı yazısında söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında Daire Başkanlığınca planlanan herhangi bir proje bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının, BASKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile alakalı diğer kuramların mer'î mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2022 tarih ve E. 66797 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı, belirtilmiştir,
- Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2022 tarih ve E. 66869 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı, ilgili parsel 1/25.000 ölçekli toprak haritasında IV es sınıf arazi olarak tanımlandığı, 5403 sayılı yasaya göre İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir,
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 23.03.2021 tarih ve E. 70242 sayılı yazısında Yapılacak çalışma ile ilgili olarak, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan yapımı yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca, imar planı yapımı teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan yapımı tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün; imar planı yapımı kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması, söz konusu alanın, Edremit-Yenice Karayolu (10-81) üzerinde bulunması sebebiyle, imar planlarının hazırlanmasına esas ve yolla ilintili şartlar için konu ile ilgili Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği, 2918 sayılı Karayolu

Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun hazırlanması gerektiği belirtilmiştir,

- o BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2022 tarih ve E.47779 sayılı Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, parselin tamamının Kalabak 2 Regülatörü Uzun Mesafeli Koruma Alanına girdiği tespit edilmiş olup, Su Havzaları Koruma Yönetmeliği Uzun Mesafeli Koruma Alanı Madde 6. (5) k. fıkrasında "Kırsal yerleşim alanlarında 1/1000 ölçekli imar planlarına BASKI tarafından uygun görüş verilip, ilgili Belediyesince onandıktan sonra BASKI Havza Koruma Yönergesi Liste 4' deki iş kollarına BASKI' nin görüşü alınarak izin verilir." denildiği, 22.03.2022 tarihinde Genel Müdürlüğünce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin içinden ITFR96 3 Derece Hat-I Y:512254.62, X:4394458.88, Y:512248.03, X:4394446.52, Y:512239.06. X:4394429.19, Y:512235.63, X:4394415.06, Hat-2 Y:512432.70, X:4394181.84. Y:512420.87, X:4394182.94, Y:512385.06, X:4394188.16, Y:512352.06. X:4394193.04, Hat-3 Y:512352.06, X:4394193.04, Y:512336.78, X:43941 72.38, Y:512317.23, X:4394145.55 koordinatlarından yazımız ekindeki Google Earth ve CBS görüntüsünde belirtildiği şekilde 050' lik PVC içme suyu hattının geçtiği ve Y:512352.06, X:4394193.04 koordinatlarında Maslağın bulunduğu tespit edilmiş, konuya ilişkin olarak yapılacak olan faaliyetin taahhütname çerçevesinde sürdürülmesi kaydıyla planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 42450 sayılı yazısında bahse konu alanda doğalgaz boru hattı bulunmadığı, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.12.2021 tarih ve 2541390 sayılı yazısında 2863 Sayılı Kanunun Kuruma verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmadığı, söz konusu alan üzerinde en fazla 130 odalı Eko-Turizm Alanı yapımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımıyla ilgili olarak ÇED yönetmeliği Ek-1 ve Ek-2 listelerinde herhangi bir hüküm bulunmadığından, İl Müdürlüğünce yapılacak bir işlem bulunmadığı, en fazla 130 odalı Eko-Turizm Alanı projesi faaliyete geçmeden önce planlanan faaliyete ilişkin iş akım şeması ve proses özetinin sunulması İl Müdürlüğünden ÇED görüşünün alınması gerektiği, bahse konu parsellerin; 3621/3830 sayılı

Kıyı Kanununun Kuruma verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin ilgili kurum görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün ise, Bakanlığın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği belirtilmiştir,

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2021 tarih ve 1888959 sayılı yazısında;
  - Belirlenen alanın Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde yada su toplama havzasında ve ilan edilen YAS konuna alanında bulunmadığı tespit edildiği belirtilmiştir,
  - Belirlenen alanın tamamı; planlama aşamasındaki içme suyu temin maksatlı Kalabak-2 Regülatörü uzun mesafeli koruma alanında kalmakta olduğu, Bu alanlar için 28 Ekim 2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesi kapsamında faaliyetle ilgili değerlendirmenin bahse konu yönetmeliği yürütmekle görevli Su Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yapılması, BASKI Genel Müdürlüğü görüşü de alınması gerektiği belirtilmiştir,
  - Belirlenen alanın sınırlarında ekteki vaziyet planına mavi renkle işlenmiş mevsimsel akışa sahip dere yatakları bulunduğu, söz konusu alan içinde yapılaşmaya gidilmeden önce, ekte gönderilen dere yataklarını taşkınlarıyla ilgili tedbirlerin ilgisince alınması, Mansapta yatağı bulunmayan derelerin mansap şartları ilgisince sağlanması gerektiği,; vaziyet planına işlenen derelerin uygun sahilinde, bakım, onarım ve işletme çalışmalarında kullanılmak üzere şev üst kotundan itibaren en az 10,00 m genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım yolu ayrılarak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmaması, bu yollar, dere yataklarını ıslah ve bakımlarının yapılması amacıyla kullanılacağından, genel trafiğe ve kullanıma açılması, dere yataklarının devamlılığı olan işletme-bakım yollarıyla birlikte planlara işlenmesi ve bu alanların planlama dışında tutulması gerektiği,
  - Belirlenen alandaki, dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu

(Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerektiği, 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmaması, Dere yatak güzergâhlarında Kurum görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması, ulaşım yolu yapını ve bakını çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği, zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, çok gözlü menfez şeklinde yapılan geçiş yapıları taşkınlar esnasında sürüklenen rüşubat ile bitki kök ve dalları nedeniyle tıkanabildiğinden dolayı derenin Q500 taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2mx2m) boyutunda kutu menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülmüş, yapılacak köprü ve sanat yapılarının projelendirilmesinde dere yatak eksenini değiştirilmeden yapılar doğal akış yönünde inşa edilmesi, yapılacak köprü ve sanat yapılarının inşası esnasında dere yataklarına üst havzadan gelebilecek akışın civardaki arazilerde meydana getirmesi muhtemel oyuntular engellenerek arazilerin korunması, köprü ve sanat yapılarının boyutlandırılması hususunda gerekli hallerde Bölge Müdürlük görüşü alınması, dere yatak güzergâhlarında DSİ'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması, derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının derelerin şev üst kotlarından en az 2.00 metre yükseklikte olması gerektiği belirtilmiş,

- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması gerektiği, yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerektiği, Dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğunda olduğu belirtilmiş,
- Belirlenen alanda yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumdan izin alınması, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının

kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş,

- Belirlenen alanlarda sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması, proste bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiş,
- Belirlenen alanlarda çalışan kişilerden yada yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması, sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanması gerektiği, arıtılmış olsa dahi atık suların, İdarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluş olarak değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması, gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin yada yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlenmesi önlenmesi gerektiği belirtilmiş,
- Belirlenen alanlarda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin dosya sahibi tarafından alınması gerektiği, planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumla irtibata geçilmesi, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmaması, bu alanlarda faaliyet yapılmaması gerektiği belirtilmiş

Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğinde olduğu, Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçladığı, yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, ilgili alanda planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 17.12.2021 tarih ve 2017017 sayılı yazısında söz konusu yerin ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak



değerlendirilen yerler içinde kalmadığı, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığı, ancak, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir,

- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.12.2021 tarih ve E.1565 sayılı yazısında planlamaya esas tüm yapılar dikkate alınarak bu yapıların birbirlerine, parsel sınırlarına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafeleri, karayoluna ve kavşaklara olan minimum yaklaşma mesafelerinin standartlara uygun olması sağlanması, yapılacak plan ve projeler imar planı ana kararlarını bozmaması, proje, içinde çiftlik barındırıcaksa belediyelerce tayin edilen hayvan ahır bulundurulması yasak bölgelerde yer almaması, tesis parsel sınırları içinde yapılacak gübrelik ve ölü hayvan imha çukurları ile hayvansal kaynaklı sıvı atıklarına ait yerler su kaynaklarını etkilemeyecek tarzda yapılması, kurulması planlanan eko turizm alanı içinde yüzme havuzu olacaksa "Havuzlarının Tabii Olacağı Sağlık Esasları ve Şartları Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği, projenin inşaat süresince ve işletmeye başlandıktan sonra sosyal tesis atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyor ise mevzuatla belirlenen başkada hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik" hükümlerine uyulması, içme ve kullanma suyu tesisatı ile kanalizasyon sistemi birbirini etkilemeyecek şekilde olmalı, İçme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik"te belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanması, evsel katı atıklar uygun biçimde toplanıp depolanmalı, nakli ve bertarafı kolay sağlanması, Müdürlük mevzuatı açısından yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmayacağı belirtilmiştir,
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve E.3212430 sayılı yazısında Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 20/09/2021 tarihli ve 2814179 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin h ve k bentlerinde, ...yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek, bu konuda gerekli tedbirleri almak, sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, hükümleri yer aldığı, mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlık olarak planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığı, İl Müdürlüğü'nce sakınca bulunmadığı, mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine ya da yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG (Sıvılaştırılmış Petrol

Gazı), Sınai Gaz Depolanması olduğu görülmendiği, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlık sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2022 tarih ve 827174 sayılı yazısında 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'daki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği, yapılacak olan mevzii imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak Yönetmelik hükümlerine uyulması, yazımız ekinde gönderilen kamulaştırma planına göre gerekli yapı yaklaşma mesafesinin sağlanması, giriş-çıkışın mevcut yoldan yapılması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, kuruma ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdarenin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaata başlatılmaması gerektiği, bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli olmadığı, Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için 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 planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmalarının gösterilmesi gerektiği, kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile birlikte İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilmesi durumunda, Kurum tarafından tekrar görüş bildirileceği belirtilmiştir,
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.01.2022 tarih ve 2132912 sayılı yazısında parsel üzerinde yapılan yerinde incelemelerde; alanın yüzeyinde 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınır, taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamış olup, 2863 sayılı Kanununun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit

edilmiş, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanununun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 17.12.2021 tarih ve E. 848377 sayılı yazısında söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT, akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edildiği belirtilmiştir,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarih ve 175354 sayılı yazısında taşınmaz ve çevresinde kurumca halen yürütülmekte olan ve programa alınmış bir proje bulunmadığı, belirtilen alan ve çevresinde Kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve E. 4067083 sayılı yazısında mezkûr alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiatı Koruma Alanı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alanlar içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı ve Balıkesir ili Karasal Biyoçeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında proje alanlarında korunan fauna/flora türlerine rastlanılmadığı tespit edilmiş, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurumlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- TEİAŞ 2.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 17.12.2021 tarih ve 996958 sayılı yazısında söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen kuruma ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarih ve 28563 sayılı yazısında şirkete ait telekomünikasyon tesisi olmadığı, yapılacak çalışmalara engel durum bulunmadığı belirtilmiştir.
- UEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. Edremit İşletme Müdürlüğü'nün 28.12.2021 tarih ve 23877 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 12.01.2022 tarih ve 3351966 sayılı yazısında Mezkûr taşınmazda yapılması planlanan Eko turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Kurum mevzuatınca itiraza konu herhangi bir husus bulunmadığı, ancak üzerinde bulunan kızılçam ağaçlarının kesilmesi planlandığında 6831 Sayılı Orman Kanunum 116. maddesi kapsamında Kuruma başvurulması gerektiği belirtilmiştir,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve 5343711 sayılı yazısında bahse konu talep ile ilgili olarak, arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Etüt Raporu ve ilgili evrakların, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi kapsamında Müdürlük değerlendirilmesi sonucunda, 19.04.2022 onay tarihli ve 2021-10-001219 sayılı Etüt Raporunda "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu belirtilen taşınmaz üzerinde "Eko Turizm" amaçlı İmar Planı yapılması uygun görülmüş, 5403 Sayılı Kanunun 13. maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerektiği, İmar Planının talep edilen amaç dışında kullanılmayacağı, amaç dışı kullanımının tespit edilmesi durumunda iznin iptal edileceğinin ve iki yıl içinde planların onaylanmaması/ruhsat alınmaması durumunda görüşün geçerliliğini yitireceğinin bilinmesi gerektiği belirtilmiştir,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 21.01.2023 tarih ve 3046558 sayılı yazısında İlgi (b) yazıda, dere şev üst kotundan itibaren 10 metre genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım yolu bırakılarak ve bunun imar planına işlenerek bu alanda kesinlikle yapı yapılmaması gerektiği ifade edilmiş, İlgi (c) dilekçe ekindeki taslak imar planı incelendiğinde bırakılan alanın 10 metre genişliğinde yapı yaklaşma mesafesi olduğu, dere yatağı için ayrılmış bir işletme - bakım yolu olmadığı tespit edilmiştir. Ancak, ilgi (b) yazılarda dere yatağı olarak belirtilmiş derelerin havza alanının büyüklüğü ile ilgili yeniden bir inceleme yapılmış olup 1/25000 ölçekli harita da dere yatağı olarak gösterilmiş kısmın yağış havzasının dere yatağı olarak değerlendirilebilecek büyüklükte olmadığı belirlenmiş olduğundan (vadi tabanı niteliğinde olduğundan) dere yatağı için herhangi bir genişlikte işletme bakım yolu ayrılmasına gerek olmadığı, bu nedenle de 10 m genişliğinde yapı yaklaşım mesafesi bırakılmasının uygun olacağı tespit edildiği ayrıca ilgi (b) yazıda belirtilen diğer hususlar aynen geçerli olduğu belirtilmiştir.
- Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 08.08.2022 tarih ve 6486386 sayılı yazısında söz konusu planlanan projeye ilişkin dokümanlar Su Yönetimi Genel Müdürlüğü görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde incelenmiş olup görüşleri belirtilmiştir;

- İlgi yazı ekinde yer alan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Görüşü'nde söz konusu alana ilişkin; "... planlama aşamasındaki içme suyu temini maksatlı Kalabak-2 Regülatörü Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır. Bu alanlar için 28 Ekim 2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesi kapsamında faaliyetle ilgili değerlendirmenin bahse konu yönetmeliği yürütmekle görevli Su Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yapılması gerekmektedir. Ayrıca BASKİ Genel Müdürlüğü görüşü de alınmalıdır." ifadesi yer almakta ve bununla birlikte, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik, "Yerüstü suları kalitesinin korunmasına ilişkin esaslar" başlığı altında 7. Maddesinde;

*"Yerüstü suların kalitesinin korunmasına ilişkin esaslar*

*MADDE 7 – (1) İçme-kullanma suyu kaynağı olarak ilan edilmemiş su kaynaklarında Yerüstü Su Kalitesi Yönetmeliğinde belirtilen ilke ve esaslar uygulanır.*

*(2) (Değişik:RG-10/3/2020-31064) Bu Yönetmelik hükümleri;*

*a) İçme-kullanma suyu temin edilmesi planlanan doğal göllerde içme-kullanma suyu teminine ilişkin planlama raporunun onaylanması veya içme-kullanma suyunu kullanacak ilgili idare ile yatırımı yapacak kurum arasında protokol yapılması,*

*b) İçme-kullanma suyu temin edilmesi planlanan her türlü depolama tesislerinde ve regülatörlerde içme-kullanma suyu temini projesinin inşaat işinin yatırım programına alınması veya içme-kullanma suyunu kullanacak ilgili idare ile yatırımı yapacak kurum arasında protokol yapılması,*

*c) Hâlihazırda içme-kullanma suyu maksadı dışında işletilen depolamalı tesislerin ve regülatörlerin içme-kullanma suyu temini amacıyla kullanılmasına ilişkin olarak içmesuyu tahsis işlemlerinin tamamlanmasından sonra suyu kullanacak ilgili idare ile yatırımı yapacak kurum arasında protokol yapılması veya bu tesislerden ve regülatörlerden içme suyu teminine yönelik projenin inşaat işinin yatırım programına alınması ile uygulanmaya başlanır."*

hükmünün yer aldığı, bu kapsamda söz konusu alanda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliğin geçerli olabilmesi için, ilgili regülatör projesinin yatırım programına alınması veya ilgili idare ile yatırım yapacak kuruma arasında protokol yapılmış olması gerektiği ve söz konusu eko-turizm amaçlı imar planı yapılması hususunda BASKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

- 17.10.2012 tarih ve 28444 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Havza Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve Takibi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacağına taahhüt edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- 2020 yılında Su Yönetimi Koordinasyon Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiş olan Kuzey Ege Nehir Havza Yönetim Planı ve Tedbirler Programı hükümlerine uyulacağına taahhüt edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Proje kapsamında yapılacak faaliyetlerin Proje sahası ve civarındaki yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının miktar ve kalitesini olumsuz yönde etkilemeyeceğinin taahhüt edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Belirtilen parseller üzerinde eko turizm amaçlı imar planı yapılmasına dair alan 23.12.2016 tarih ve 29927 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Hassas Su Kütleleri ile Bu Kütleleri Etkileyen Alanların Belirlenmesi ve Su Kalitesinin İyileştirilmesi Hakkında Yönetmelik" ile belirlenen "kentsel hassas alan" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup söz konusu alanda yapılacak imar planı değişikliği ile bölge turistik hareketlere imkan verebilecek yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip olacağı, bu itibarla söz konusu alanda 10.000 eşdeğer nüfus ve üzerinde nüfusa hizmet edecek münferit veya birden fazla tesisin (gece konaklama, kamp, karavan vb.) veya konutun planlanması durumunda, toplam 10.000 eşdeğer nüfus ve üzeri nüfustan kaynaklanan kentsel atık suların arıtımında azot ve fosfor (besin yükü) giderimi yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- Bahse konu bölgede yapılacak çalışmalarda "Taşkın Yönetim Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve İzlenmesi Hakkında Yönetmelik" gereği taşkın riskinin göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

## **6. PLANLANIN GEREKÇESİ:**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.16 maddesi doğrultusunda Eko-Turizm Alanı oluşturarak yöremizin Doğal ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm ve Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyon, Çiftlik Evi, Dağ Evi Vb. Konaklama Kullanımı, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri yer alacağı ve geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunacağı bir tesis oluşturabilme amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazlar için Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.16.7 maddesi doğrultusunda 06.05.2022 tarihinden önce ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılmış olması nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre

Düzeni Planının 06.05.2022 onay tarihli Eko Turizm amaçlı Çevre Düzeni Planı Hükümü Değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 7. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın cephe aldığı ana ulaşım aksı olan Edremit-Yenice yolu 20 m genişliğinde Araç Yolu olarak belirlenmiştir. Ayrıca Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün yol projesi plan üzerine işlenmiş olup, bu yol aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazlarımız Turizm Alanı (Eko-Turizm) olarak belirlenmiştir. Turizm Alanı (Eko-Turizm) olarak belirlenen taşınmazlarımız için Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.16.7 maddesi doğrultusunda 06.05.2022 tarihinden önce ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılmış olması nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 06.05.2022 onay tarihli Eko Turizm amaçlı Çevre Düzeni Planı Hükümü Değişikliği öncesinde belirtilen tesisler ile Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik de belirtilen tesisler yapılabilir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı) olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Su Kaynağı olan 218 ada/250 ve 251 nolu parseller plan onama dışında bırakılmıştır.

Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2022 tarih ve 47779 sayılı yazısında belirtilen ve planlama alanımız üzerinden geçen PVC İçme Suyu hattı aynen korunmuş olup, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plana işlenmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

ALAN KULLANIMI	PLAN SONRASI	
	ALAN	ORAN
Turizm Alanı (Eko-Turizm)	51.904,96 m <sup>2</sup>	% 85,90
Yol Alanı	8.520,00 m <sup>2</sup>	% 14,10
<b>TOPLAM</b>	<b>60.424,96 m<sup>2</sup></b>	<b>% 100,00</b>

## 8. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, KALABAK MAHALLESİ, ADA 218, PARSEL 249 NOLU PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. TURİZM ALANI (EKO TURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.12.2021 TARİH VE 1888959 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
  - DERELERİN OLASI TAŞKINLARI NEDENİYLE, YAPILACAK OLAN YAPILARIN SU BASMAN KOTLARININ DERELERİN ŞEV ÜST KOTLARINDAN EN AZ 2.00 METRE YÜKSEKLİKTE OLACAKTIR.
  - 09 EYLÜL 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
  - 20 ŞUBAT 2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2010/5 SAYILI AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI KONULU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
  - 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NOLU VALİLİK KARARI HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
  - TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAK,
  - 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25867 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
  - 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
  - 17.03.2010 TARİH VE 1987 SAYILI ACİL VE AFET DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI YAZISINDA; DERELERİN ÜZERLERİ KESİNLİKLE KAPATILMAYACAK HÜKÜMLERİNE UYULACAK.
  - 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.01.2022 TARİH VE 2132912 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ KONU EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
5. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.12.2021 TARİH VE E.1565 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. SÖZ KONUSU FAALİYETLER BALIKESİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARITMA TESİSLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA VERİLEN TAAHHÜTNAME ÇERÇEVESİNDE SÜRDÜRÜLECEKTİR.
7. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.



