

İÇİNDEKİLER

1.	GİRİŞ	1
1.1.	İŞİN TANIMI (PLAN TÜRÜ, ÖLÇEĞİ VE YASAL DAYANAĞI)	1
1.2.	AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	2
2.	ARAŞTIRMA, DEĞERLENDİRME VE ANALİZ SONUÇLARI	3
2.1.	PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	3
2.2.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
2.3.	PROJEKSİYONLAR	13
2.3.1.	Nüfus Projeksiyonları	13
2.3.2.	Mekânsal Projeksiyonlar	17
2.3.3.	Sektörel Projeksiyonlar	18
2.4.	EŞİK SENTEZİ, SENTEZ.....	20
2.5.	GZFT ANALİZİ	23
3.	PLANLAMAYI YÖNLENDİREN TEMEL VERİLER	26
3.1.	MEVCUT PLAN KARARLARI	26
3.1.1.	TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı	26
3.1.2.	Balıkesir İli Tarım Master Planı	27
3.1.3.	Balıkesir Doğa Turizmi Master Planı 2013-2023.....	28
3.1.4.	Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	28
3.1.5.	Gömeç Merkez ve Karaağaç Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	32
3.2.	JEOLojİK ETÜT	35
4.	GELİŞMİŞLİK DÜZEYİ VE KENTSEL KADEMELENME	47
4.1.	SOSYO- EKONOMİK GELİŞMİŞLİK DURUMU	47
4.2.	KENTSEL KADEMELENME	49
5.	PLANLAMA KARARLARI	51
5.1.	ULAŞIM KARARLARI	52
5.2.	MEKANSAL KULLANIM KARARLARI	52
5.2.1.	Konut Alanları	53
5.2.2.	Kentsel Çalışma Alanları.....	58
5.2.2.1.	Ticaret Alanları.....	58
5.2.2.2.	Konut – Ticaret Alanları	59
5.2.2.3.	Ticaret-Turizm Alanları.....	59
5.2.2.4.	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları.....	59
5.2.2.5.	Pazar Alanı	59
5.2.2.6.	Kamu Hizmet Alanı (KHA)	60
5.2.2.7.	Belediye Hizmet Alanı (BHA).....	60
5.2.2.8.	Sanayi Alanları.....	60
5.2.2.9.	Küçük Sanayi Alanları (KSA)	61
5.2.3.	Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	61
5.2.3.1.	Eğitim Alanı.....	62
5.2.3.2.	Sağlık Alanı.....	63
5.2.3.3.	İbadet Alanları.....	63
5.2.3.4.	Spor Alanları	64



5.2.3.5. Sosyal Tesis Alanı	65
5.2.4. Açık ve Yeşil Alanlar	65
5.2.4.1. Park ve Yeşil Alanlar	66
5.2.4.2. Ağaçlandırılacak Alanlar	66
5.2.4.3. Mezarlık Alanları	67
5.2.5. Teknik Altyapı Alanları	67
5.2.5.1. Terminal (Otogar) Alanları	67
5.2.5.2. Otopark Alanları	68
5.2.6. Su-Atıksu ve Atık Sistemleri	68
5.2.6.1. Su Yüzeyleri	68
6. GÖMEÇ (MERKEZ-KARAAĞAÇ) 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	70
GENEL KAYNAKÇA	81

EK: YOĞUNLUK HESABI ANAHTAR PAFTASI



TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyon Hesapları 1	14
Tablo 2: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyon Hesapları 2	14
Tablo 3: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarının Formülleri	14
Tablo 4: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyon Hesapları 3	15
Tablo 5: Kentsel Alanlar Nüfus Projeksiyon Hesapları	16
Tablo 6: Planlama Alanı Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri	18
Tablo 7 : Gömeç Merkeze Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Süreçleri	32
Tablo 8 : Karaağaç Yerleşimine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Süreçleri	32
Tablo 9: Gömeç Merkeze Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Süreçleri	34
Tablo 10 : Karaağaç Yerleşimine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Süreçleri	34
Tablo 11: Balıkesir İlinin Yıllara Göre Sosyo-Ekonomik Gelişimi	47
Tablo 12: Balıkesir İli İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	48
Tablo 13: Yerleşme Merkezlerinin Kademeleri ve Etki Alanları Kapsamında Balıkesir İli	50
Tablo 11. Meskûn ve Gelişme Konut Alan Yoğunlukları	56
Tablo 12. Taşkın Alanında Kalan Alanlar	58
Tablo 13: Gömeç (Merkez-Karaağaç) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Kararları, Alansal Dağılımı ve Oranları	69

GRAFİKLER

Grafik 1: Gömeç İlçe Bütünü Nüfus Projeksiyon Hesapları	16
Grafik 2: Gömeç İlçesi 2012 Mevcut Sektörel Dağılım	19
Grafik 3: Gömeç İlçesi 2040 Projeksiyon Sektörel Dağılım	19



ŞEKİLLER

Şekil 1 : Planlama Sınırlarının İlçe İçerisindeki Yerleri.....	4
Şekil 2: Çalışma Alanı Sınırları (mavi renk)	6
Şekil 3: Eşik Sentezi	21
Şekil 4: Sentez.....	22
Şekil 5: Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları	30
Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Susurluk Mekansal Kararları (onaylı uygulama imar planı sınırı kırmızı renk ile belirtilmiştir)	30
Şekil 7: 1994 Onay Tarihli Edremit Körfezi Çevre Düzeni Nazım İmar Planı	31
Şekil 8: Gömeç İlçe Merkezine ve Karaağaç Yerleşimine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Süreçleri	78
Şekil 9: Gömeç İlçe Merkezine ve Karaağaç Yerleşimine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Süreçleri	35
Şekil 10: Gömeç İlçesi Planlama Alanları Yerleşime Uygunluk Haritası	37
Şekil 11: Yerleşme Merkezlerinin Kademeleri ve Etki Alanları Kapsamında Balıkesir İli	50
Şekil 12: Gömeç (Merkez-Karaağaç) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi	53
Şekil 13: Jeolojik Etüt Sınırı Dışında Kalan Planlı Alanlar	57
Şekil 14: Eğitim Alanları (mavi renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk), 1000m Yarıçapında Hizmet Alanı(turuncu renk), Ek Eğitim Alanları (yeşil renk ile belirtilmiştir)	62
Şekil 17: Sağlık Alanları (mavi renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk) Ek Sağlık Alanları (yeşil renk ile belirtilmiştir)	63
Şekil 16: İbadet Alanları (mavi renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk), Ek İbadet Alanları (yeşil renk ile belirtilmiştir)	64
Şekil 17: Spor Alanları (yeşil renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk)	65
Şekil 18: Park Ve Yeşil Alanlar (Yeşil Renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(Sarı Renk)	66
Şekil 19: Otopark Alanları(gri renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk)	68

1. GİRİŞ

1.1. İŞİN TANIMI (PLAN TÜRÜ, ÖLÇEĞİ VE YASAL DAYANAĞI)

Balıkesir İli, “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 6360 Sayılı Kanun” ile büyükşehir statüsü kazanmış ve İl içerisinde bulunan belde belediyeleri ile köylerin tamamı yasa kapsamında mahalleye dönüşmüştür. Bu durum; Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğuna giren alanların bütüncül olarak ele alınması ve üst ölçekli planların genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak alt ölçekli planların revize edilmesi ihtiyacını gündeme getirmiştir.

İl bütününe yönelik mekansal kararların alındığı tek plan olan “Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarihinde 13549 sayılı Olur ile onaylanmıştır. Orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Çanakkale ve Balıkesir bütününde genel mekansal kararlar alınmıştır.

“Balıkesir İli 8 İlçede 1/25.000 Ölçekli İlçe Bütünü Jeolojik Etüt Raporu, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1/5.000 Ölçekli Kent Merkezleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Hazırlanması” kapsamında hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarıyla 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda ilçeler özeline ve kentsel yerleşme alanlarına odaklanılacaktır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile ilçe bütünü, 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarıyla ise ilçe merkezi ve kapanan belde merkezlerinde bulunan kentsel alanlar ele alınacaktır. Nazım imar çalışmaları ile odak ilçeler özelinde olmak üzere; ülke-bölge içerisinde konumlandırma çalışmasının yapılması, potansiyellerin değerlendirilerek geleceğe yönelik kestirimlerde bulunulması, sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda planlama alanında rasyonel doğal kaynak kullanım önerilerinin geliştirilmesi, koruma kullanma dengesi kurularak arazi kullanım önerilerinin geliştirilmesi, doğru yer seçimi sağlanarak ve yerleşme kriterleri belirlenerek çarpık sanayileşme ve kentleşmenin önlenmesi, gelişme yön ve büyüklüklerinin saptanması çalışmalarının ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanması amaçlanmaktadır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları alt ölçekli nazım imar planlarını yönlendirecek temel veri olarak kabul edilmiştir.

Gömeç ilçesi, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı 20 ilçeden biri olup, ilçe içerisindeki kentsel alanlar; merkez mahalleleri ve kapanan eski belde belediyesi olan KaraağaçMahallesi ile Gömeç ilçe merkeziyle bütünleşmiş olan Hacıosman Mahallesi'nde bulunan yerleşim alanlarından oluşmaktadır.

6360 sayılı kanunun Büyükşehir Belediyesi'ne getirdiği yasal görev ve sorumluluklar, ilçenin geleceğe yönelik mekansal kararlarına esas olacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve nazım imar planı revizyonlarının yapımını zorunlu hale getirmiştir. Bu çalışmanın konusu olan "Gömeç (Merkez-Karaağaç) 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı" bu zorunluluk gereği üst ölçekli planlar doğrultusunda, yürürlükteki planlar da dikkate alınarak hazırlanmış olup, Gömeç İlçe sınırları içerisindeki kentsel alanları kapsamaktadır.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7. maddesinin (b) bendine dayanarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Nazım İmar Planı" ile ilgili hükümlerine ve gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.2. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Gömeç ilçe merkezi için hazırlanacak olan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar planı revizyonu ile; çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, kentsel yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini planlamak ve uygulama imar planlarını yönlendirmek temel amaçlar olarak benimsenmiştir. Bu plan ile kentin; mekânsal, sosyal, ekonomik ve kültürel gelişimine katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu planla; yerleşimin mevcut durumu, potansiyelleri ve doğal yapısı göz önünde bulundurularak mekânsal düzenlemeyi yönlendiren kriterler belirlenecek, ilçenin tarihi ve doğal özelliklerini koruyacak ve gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlayacak plan kararları alınacaktır.

Bu plan; Gömeç kentsel yerleşim alanları için hazırlanmış olan '1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Çalışması' kapsamında kalan alanlardan oluşmaktadır. Bu planın onama sınırları içinde; planın amacına yönelik planlama hedefleri, alt ölçekli planlara esas olacak üst ölçek kararlar ve mekânsal kararlar, gelişme önerileri ve sorunlara müdahale stratejileri belirlenmiştir. Bu plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

Planlama çalışmasının ilk aşamasında; araştırma, analiz ve sentez çalışmaları yapılmış, mevcut planlar analiz edilmiştir. Gömeç kentsel yerleşim alanlarını kapsayan planlama çalışmasında; Gömeç merkez ve Karaağaç için hazırlanmış uygulama ve nazım imar planlarıyla yürürlükte ve güncel olan diğer planlar, kamu kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve mevcut arazi kullanımları ile yasal, yapay ve doğal eşikler dikkate alınmıştır. Yapılan çalışmalarda alt ölçekli planların nüfus kapasiteleri incelenmiş, mevcut arazi kullanımları da dikkate

alınarak üst ölçekli planlar ile uyumlu olacak nüfus kabulleri yapılmıştır. Bu bilgilere dayanarak ikinci aşamaya geçilmiş ve 1/5.000 ölçekli taslak planlar oluşturulmuştur. Taslak planlar arasından en uygun alternatifin elde edilmesi sağlanmış, koruma ve gelişmeye yönelik politikalar, hedefler ve arazi kullanım kararları belirlenmiştir. Bu kararlar doğrultusunda nihai plan kararları ve plan hükümleri oluşturulmuştur.

“Balıkesir İli 8 İlçede 1/25.000 Ölçekli İlçe Bütünü Jeolojik Etüt Raporu, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1/5.000 Ölçekli Kent Merkezleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Hazırlanması İşİ” kapsamında Gömeç ilçe sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılacak alanlar Gömeç ilçe merkezi ve eski belde belediyesi olan Karaağaç mahallesi ile Hacıosman Mahallesi yerleşim alanını kapsamaktadır. Gömeç ilçe merkezine ve eski belde belediyesi olan Karaağaç Mahallesi'ne ait farklı onay tarihlerine sahip nazım imar planları bulunmaktadır. Köy yerleşik alan tespiti yapılmış olan Hacıosman mahallesinde ise nazım imar planı bulunmamaktadır. Gömeç ilçe merkezi ve Karaağaç Mahallesi'nde bazı bölgelerde yalnızca nazım imar planları bulunurken bazı bölgelerde ise yalnızca uygulama imar planları bulunmaktadır. Bu nedenle Gömeç merkez mahalleleri, Karaağaç Mahallesi ve Hacıosman Mahallesi kentsel alanlarını kapsayan bölgede yapılacak olan 1/5.000 ölçekli imar planları “ilave ve revizyon nazım imar planı” olarak değerlendirilmiştir. Ancak bu açıklama raporunun diğer bölümlerinde nazım imar planı olarak anılacaktır.

2. ARAŞTIRMA, DEĞERLENDİRME VE ANALİZ SONUÇLARI

2.1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Balıkesir ili; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara ve Ege Bölgesi sınırlarında yer almaktadır. Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur; İlin kuzeyinde Marmara denizine; güneybatısında ise Ege Denzine kıyısı bulunmaktadır. Yüzölçümü 14.299 km² olan ilin toprakları 39°20' - 40°30' Kuzey paralelleri ile 26°30' - 28°30' Doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Planlamaya konu olan Gömeç ilçesinin yüzölçümü 158 km² (15.783ha) olup¹ olup, Balıkesir ilinin batısında bulunmaktadır. Gömeç ilçesinin kuzeyinde ve doğusunda Burhaniye, güneyinde Ayvalık ilçeleri, batısında ise Ege denizi bulunmaktadır. Gömeç ilçesinin denizden yüksekliği 10 metredir. Çalışma alanı Gömeç ilçe sınırlarını kapsamaktadır. İlçe sınırları içerisinde Gömeç Merkez, Karaağaç (eski belde belediyesi) ve Gömeç merkezle bütünleşmiş olan Hacıosman Mahallesi olmak üzere 3 adet kentsel yerleşim alanı bulunmaktadır.

¹ Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nden alınan Gömeç ilçe sınırı verisi dikkate alınmıştır.

Şekil 1 : Planlama Sınırlarının İlçe İçerisindeki Yerleri



(Balıkesir Büyükşehir Belediyesi verileri kullanılarak hazırlanmıştır, Büro Çalışmaları, 2019)

Balıkesir İli, içerisinde bulunduğu Güney Marmara Bölgesinde ulaşım bağlantıları açısından önemli bir role sahiptir. İl; Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan uluslararası kara yolları olan avrasya ulaşım bağlantıları, ekonomik işbirliği ulaşım ağı, Karadeniz ile Ege Denizi'ni bağlayan uluslararası deniz yolları, Marmara Bölgesi'ni Ege ve İç Anadolu Bölgelerine bağlayan kara, demir ve hava yollarının geçtiği bölgede kalmaktadır. Önemli turizm, ticaret ve sanayi merkezlerini birbirine bağlayan hat üzerinde yer alan Balıkesir, mevcut karayolu ulaşım altyapısı ile İstanbul, İzmir ve Bursa gibi önemli merkezleri birbirlerine bağlamakta ve bu iller arası etkileşimi sağlamaktadır. Balıkesir ili; Bursa-Manisa İzmir istikametinde D565 karayolu ile Kütahya-Edremit istikametinde ise D230 karayolunun kesişimde yer almaktadır. İl, konumu ile transit geçiş ve sezonluk ulaşım için önemli bir kavşak noktasıdır ve ilin toplam 1142 km yol ağı bulunmaktadır. Gömeç ilçesi ise İzmir Çanakkale Karayolu (D550) üzerinde bulunmaktadır. Bu karayolu Gömeç yerleşim merkezinin ve Karaağaç mahallesinin de merkezinden geçmektedir.

Balıkesir ili, Bandırma limanı ile bütünleşmiş şekilde çalışan ve Bandırma İstasyonu ile başlayarak Balıkesir-Soma-Manisa-İzmir'e kadar ulaşan, kuzey güney yönünde hizmet veren demiryolu hattına sahiptir. Bu hat dışında Balıkesir istasyonundan başlayıp doğu istikametinde devam eden, Alanyurt istasyonundan ayrılarak Eskişehir-Ankara istikametine ve Afyon-Konya istikametine devam eden bir demiryolu hattı daha bulunmaktadır. Planlama Alanı'nı oluşturan Gömeç İlçesi'nde ise demiryolu hattı bulunmamaktadır.

Balıkesir İli 291 km kıyı uzunluğuna sahiptir. Balıkesir'in kuzeyi ve batısında yer alan kıyı şeridinde hem yolcu hem de yük taşımacılığı yapılmaktadır. Gömeç ilçesinin denize kıyısı bulunmakla birlikte herhangi bir liman tesisleşmesi bulunmamakta, ilçe sınırları içerisinde bir adet balıkçı barınağı bulunmaktadır.

Balıkesir İlinde iki adet havaalanı bulunmaktadır. Bunlar Balıkesir Merkez Havaalanı ve Edremit Körfezi/Koca Seyit Havaalanıdır. Gömeç ilçe sınırları içerisinde ise havaalanı bulunmamaktadır. İlçe'nin Edremit Koca Seyit Havalimanı'na uzaklığı 25 km'dir.

12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kurulması ve Sınırlarının Belirlenmesi Hakkında Kanun" gereğince büyükşehir statüsü kazanan Balıkesir Belediyesi'nin sorumluluk sınırı il mülki sınırı olarak değiştirilmiştir. Bu kanun ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Bu kanun kapsamında köyler mahalle olarak, belde belediyeleri ise tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçe belediyelerine katılmıştır. Böylece, Balıkesir ilinde toplam belediye sayısı 20; mahalle sayısı ise 1.131 olmuştur. 1990 yılında belediyesi kurulan Gömeç ilçesi Balıkesir'e bağlı bir ilçe konumundadır ve 13 mahallesi bulunmaktadır. Eski belde belediyesi olan Karaağaç, 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı yasa ile mahalle olarak bağlı bulunduğu Gömeç belediyesine katılmıştır.

Yaya, Mithatpaşa, Kemalpaşa mahalleleri merkez mahaller olup planlamaya konu olan alanlar bu mahalle sınırları içerisinde ve eski belde belediyesi olan Karaağaç Mahallesi ile kırsal mahalle olan Hacıosman Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Gömeç ilçesi nazım imar planı çalışma alanı bu mahallelerin bir kısmını kapsayan kentsel yerleşme alanından oluşmaktadır.

Şekil 2: Çalışma Alanı Sınırları (mavi renk)



(Büro Çalışmaları, 2019)

2.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

3194 sayılı “İmar Kanunu’nun” 8. maddesinin (e) bendi ile “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin” ilgili hükümleri doğrultusunda; Balıkesir İli, 1/25.000 Ölçekli Nazım imar planına esas olacak ve analiz-sentez çalışmalarına altlık teşkil edecek veriler ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilmiş olup bu kapsamda analiz, değerlendirme ve sentez çalışmaları yapılmıştır. Alınan kurum görüşleri ayrı ayrı incelenerek planlamaya altlık oluşturacak şekilde düzenlenmiştir.

Bu görüşlerle gelen veriler plan ve plan hükümlerine yön verecek şekilde değerlendirilmeye alınmıştır. Bu verilerin sayısal ve mekânsal olanları koordinatlanarak analiz ve sentez haritalarına aktarılmış, plan hükümlerine yön verecek verilere ise bu açıklama raporunda değinilmiştir. Kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler aşağıda özetlenmiştir.

- T.C. Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden alınan 24.10.2017 tarih ve 51384593-305.99-E.8656 sayılı görüşte sit alanlarına dair plan notlarının plana işlenmesi ve Balıkesir Tabiat Varlıklarını koruma Bölge Komisyonunda görüşülebilmesi için iki takım halinde kuruma gönderilmesi, ayrıca “1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama imar planına esas kurum görüşü alan sınırı” lejantına sahip alanın bir kısmının 1.Derece Sit Alanında kalmasından dolayı görüşte belirtilen şekilde hareket edilmesi veya sınırın revize edilmesinin uygun olacağı belirtilmektedir. Ayrıca 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre yapılmak istenen revizyon ve plan çalışması yapılmadan önce

onaylı güncel halihazır haritalar üzerinde kıyı kenar çizgisinin bulunması gerektiği açıklanmaktadır.

- T.C. Balıkesir Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nden alınan 30.11.2017 tarih ve 92247974-045.01-[4218-1]-18960 sayılı görüşte tapuda mülkiyeti hazineye ait 553 adet taşınmaz bulunduğu, ayrıca devletin hüküm tasarrufu altında da tescil edilmemiş veya edilemeyen taşınmazlar bulunduğu, bu taşınmazlardan 93 tanesinin çeşitli kamu kurumlarına tahsisli olduğu belirtilmektedir. Tahsisli taşınmazların tahsis amacına uygun planlı olarak kalması ve planlama çalışmasında sadece resmi kurum alanı olarak kullanılması talep edilmektedir.
- T.C. Balıkesir Valiliği, Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nden alınan 39445178-754-E.322884 sayılı görüşte mevcut bulunan Spor Salonu ve Futbol Sahasının imar planlarında aynen korunması ve ileriye yönelik spor tesislerinin yapımı için gerekli alanların belirlenmesini talep etmektedir.
- T.C. Balıkesir Valiliği, Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü'nden alınan 60206642/622.02 sayılı görüşte ise mevcut sağlık alanlarının korunması, oluşturulacak yeni imar planında Gömeç Merkez ve Karaağaç Mahallelerinde sağlık tesis yapımında (Toplum Ruh Sağlığı Merkezi, Toplum Sağlığı Merkezi, Aile Sağlığı Merkezi, Sağlıklı Hayat Merkezi, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu vb.) kullanılmak üzere en az 300 m² yüzölçümlü sağlık tesis alanlarının ayrılmasını; yeni imar planlarında adı geçen mahalleler dışında yeni mahalleler planlanması halinde bu yerlerde sağlık tesis yapımında (Toplum Ruh Sağlığı Merkezi, Toplum Sağlığı Merkezi, Aile Sağlığı Merkezi, Sağlıklı Hayat Merkezi, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu vb.) kullanılmak üzere en az 300 m² yüzölçümlü sağlık tesis alanlarının ayrılmasını talep edilmektedir.
- T.C. Balıkesir Valiliği Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü'nden alınan 60206642-045.99 sayılı kurum görüşünde yapılacak planlama çalışmalarında Maden Suları ve Kaplıcalar', 'Mezarlıklar ve Ölülerin Defni', 'Şehri ve Kasabalar Hıfzıssıhhası', 'İçilecek ve Kullanılacak Sular', 'Mecralar ve Müzahrefat imhası', 'Meskenler', 'Hanlar, oteller ve umumi mahaller', 'Yeni tesis olunacak veya tevsi edilecek şehir ve kasabalar', 'Gayri Sıhhi Müesseseler', Kaplıcalar Yönetmeliği, Mezarlık Yerlerin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşleri Hakkında Yönetmelik, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik, Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik'e uyulması, kurulacak sanayi bölgelerinin meskun mahalden uzağa, içme ve kullanma su kaynakları ile hakim rüzgar yönü göz önüne alınarak ve sağlık koruma bandı mesafeleri gözetilmesi ve korunması, katı, sıvı ve emisyon ile diğer atıklar ve endüstriyel proseslerin depolanması, nakli ve bertarafının sağlanmasını talep etmektedir.
- Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nde alınan 07.11.2017 tarih ve 79804078-805.02.02.02[805.02.02.02]-E.152441 sayılı görüşte Gömeç ilçesinde Karaağaç Mahaltesinde Heyelan Afetinden dolayı alınmış Bakanlar Kurulunun 29.05.2017 tarih ve 2017/10380 sayılı Afete Maruz Bölge Kararı olduğu, Merkez Balıca

Mahallesinde heyelan Afetinden dolayı alınmış Bakanlar Kurulunun 17.07.1962 tarih ve 6/748 sayılı Afete Maruz Bölge Kararı olduğu ve Merkez Hacıömerler Mahallesi Su Baskını Afetinden dolayı alınmış Bakanlar Kurulu'nun 17.07.1962 tarih ve 6/748 sayılı Afete Maruz Bölge kararının bulunduğu bu alanlara ait bakanlar kurulu kararı ve sayısallaştırılması yapılmış yerlere (Gömeç merkez ve Gömeç Hacıömerler Mahallesi hariç) ait sınır dosyaları yazı ekinde tarafımıza gönderilmiştir.

- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nden alınan 10.11.2017 sayılı ve 80799347-32282-(81726).2017-1476 sayılı görüşte emniyet Müdürlüğü Hizmetlerinde kullanılmak üzere uygun büyüklükte ve nitelikte yerleşim alanına yakın, ana arter veya ana artere yakın mesafede en az 4.000m²'lik yüzölçümlü bir taşınmazın 'Emniyet Hizmet ve Emniyet Lojman Alanı' olarak ayrılmasını talep etmektedir.
- T.C. Gömeç Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nden alınan 25.10.2017 tarih ve 18803309/810/173 sayılı görüşte mülkiyeti Türkiye Diyanet Vakfı'na ait içinde Yeni Camii adıyla bir cami olan, toplam 3.040 m² alanı bulunan 195 parsel yerin arka tarafına 580 metrekare alanı kapsayan zemin, birinci ve ikinci kat olmak üzere 1700 m² kapalı alanı olan Hafızlık Kuran Kursu Projesinin, proje aşamasının tamamlandığı ve projenin uygunluğunun kararının verilmesi durumunda projenin +-Türkiye Diyanet Vakfı Gömeç Şubesi tarafından yapımına başlanacağı belirtilmektedir.
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden alınan 45099500-230.04.02-E.1195492 sayılı görüşte Gömeç ilçesinde belirtilen parsellerde 'Sulu Mutlak Tarım Arazisi', 'Kuru Mutlak Tarım Arazisi', Sulu Dikili Tarım Arazisi, 'Tarım Dışı Alan', ve 'Kapsam Dışı Alan (Mera)', Kapsam Dışı Alan (Zeytin), Kapsam Dışı, Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak belirtilmiştir. Toprak Koruma Kurulu kararı gereği Sulu Mutlak, Kuru Mutlak Tarım Arazisi, Sulu Dikili Tarım Arazisi, Tarım dışı kullanılması uygun görülmemiş, Mera alanlarının 4342 sayılı Kanun kapsamında kullanılması belirtilmiş, Kuru Marjinal Tarım Arazisinin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince Toprak Koruma Projesinin Hazırlanması uygun görülmüştür.
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden alınan 45099500-230.04.02-E.1986227 sayılı görüşte, 45099500-230.04.02-E.1195492 sayılı görüşe ek olarak; Keremköy Mahallesi'ne ait 17 adet parsel ile, Yaya Mahallesi'ne Ait 5 adet (Kapsam Dışı Zeytin) tarım arazisi ile Keremköy mahallesi'ne ait 1 adet parsel (Kuru Mutlak Tarım Arazisi)'nin tarım dışı kullanıma uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- T.C. Balıkesir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan alınan 13.10.2017 tarih ve 60006968-317.02-E.20972 sayılı görüşte gönderilen jeotermal işleme ruhsatlarına uyulması talep edilmektedir.

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü'nden alınan 18.02.2018 tarih ve 43940819-405.02.99-E.1829695/7176 sayılı görüşte Gömeç ilçesinde mevcut doğalgaz hattı bulunmadığı belirtilmektedir.
- TC. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nden alınan 18.10.2017 tarih ve 46792844-160.02-E. 4218 sayılı kurum görüşünde Gömeç ilçesinde 91 adet akar ve 1 adet hayrat nitelikli taşınmaz olmak üzere 92 adet vakıf taşınmazın listesi gönderilmiştir. Vakıflara ait taşınmazların akar(gelir getirici) niteliğinin korunması, ticaret, turizm ve sair alanlarda fonksiyon verilerek planlamada bu alanların göz ardı edilmemesini talep etmektedir. Hayrat nitelikli taşınmazların ise imar uygulamalarında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamayacağından sınırlarının korunmasına dikkat edilmesi gerektiğini, vakıf taşınmazlarının tescilli olması halinde bunların bitişiğinde veya cephesinde yapılacak inşaatlar için Koruma Kurulu'ndan onay alınmasının gerekli olduğunu belirtmektedir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Baski Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 27.11.2018 tarih ve 91830588-220.06-E.24139 sayılı görüşte Gömeç sınırları içerisindeki içme suyu ve atık su tesislerinin yerleşim alanları gönderilmiştir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 24.11.2017 tarih ve 40832410-045/4890 sayılı görüşte Belediye'nin mülkiyetinde olan alanların durumlarına uygun şekilde planlanması talep edilmektedir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 24.11.2017 tarih ve 55791140-045-2012-(2017-112634) sayılı görüşte Büyükşehir Belediyesinin yetki ve sorumluluğunda olan yollara hasar verilmemesi talep edilmektedir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 22.12.2017 tarih ve 38152989-253-976 sayılı görüşte yapılacak olan planlama çalışmasında 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı yönetmelikler ile onaylı 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan-Plan hükümlerinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak hazırlanması talep edilmektedir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 23.11.2017 tarih ve 74988709-045-E.579 sayılı görüşte Gömeç İlçesi için yapılacak planlama çalışmalarında kurum uygulama ve mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 05.12.2017 tarih ve 43762547-045-572 sayılı görüşte plan değişikliği hakkında Daire Başkanlığınca herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmektedir.
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 28.11.2017 tarih ve 64500391-045-1885 sayılı görüşte

planlama çalışmaları hakkında Zabıta Yönetmeliği'ne göre Daire Başkanlığınca görüş ve öneri bulunmadığı belirtilmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2017 sayılı ve 20913469-100-E.446213 sayılı görüşte bölgedeki maden işlem tesislerinin plana dahil edilmesini ve ruhsatlı alanların kanundan gelen haklarının korunmasını talep etmektedir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü alınan 12.10.2017 tarih ve 35231609-045.01-E 27650 sayılı görüşte bölgede bulunan RES ve GES alanlarını belirterek planda gösterilmesini talep etmektedir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 19.1.2017 tarih ve 65116061-045.01-e.16951 sayılı yazısına göre; kuruma görüş sorulan alan Genel Müdürlük adına J-491 numaralı Buluculuk Belgesi ile tescilli olan ve 10/0003 numaralı Gömeç Karaağaç Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı içerisinde bulunmakta olduğu belirtilmektedir. İmar planı çalışmalarında bu hususların dikkate alınmasını talep etmiştir.
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'ndan alınan 10.10.2017 tarih ve 41665019-754-E.53244 sayılı görüşte Gömeç ilçesi sınırlarında herhangi bir tesis, plan ya da proje bulunmadığı belirtilmiştir.
- Gençlik ve Spor Bakanlığı Spor Genel Müdürlüğü Tesisler Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 13349544-754[045.01]-E.332211 sayılı görüşte mülklerine tahsisli alanların korunması ve yeni önerilecek spor alanlarının kamu arazilerinden seçilmesini talep etmektedir.
- Gömeç Kaymakamlığı'ndan alınan 16.07.2019 tarih ve 61022272-045.99-E.918 sayılı kurum görüşünde planlama çalışmalarına esas görüş bulunmadığı belirtilmiştir.
- Güney Marmara Kalkınma Ajansı'ndan alınan 09.10.2017 tarih ve 46052704-045.03-E.536 sayılı görüşte hazırlanan 2014-2023 Bölge Planının üst ölçekli kararlarına uyulması ve bu planda belirtilen Edremit Alt Planlama Bölgesi ile ilgili belirtilen hususların dikkate alınması talep edilmektedir.
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nden alınan 11.10.2017 tarih ve 12408311-755.01/E.333149 sayılı kurum görüşüne göre Yap-işlet devret modeliyle ihalesi yapılan ve çalışmaları devam eden Gebze-Orhangazi- İzmir Otoyolu (İzmir Körfez Geçişi ve Bağlantı Yolları Dahil) ile Kınalı- Tekirdağ-Çanakkale- Savaştepe Otoyolu Projesi, Malkara-Çanakkale(1915 Çanakkale Köprüsü Dahil) Kesimine ait güzergahlar imar planı çalışması yapılacak Gömeç ilçe sınırları dışında kalmaktadır.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden alınan 17.10.2017 tarih ve 84113134-045 / E.340301 sayılı görüşte planlama alanının Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü hudutları içinde kaldığı belirtilmiştir. Bahsedilen

yolun ilgili kesimlere ait proje ve mevcut kamulaştırma planları ek olarak gönderilmiştir. Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi ile diğer hükümlere uyulması, karayoluna paralel imar yollarının planlanması, karayoluna cepheli, parsel üretilmemesi, plan notlarında Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacak hükmünün konulması ve gürültü azaltıcı tedbirlerin alınması talep edilmektedir.

- T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3.Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nden alınan 23.10.2017 tarih ve 48661910-754-E.394809 sayılı görüşte ilçe sınırı içinde mülkiyeti TCDD'ye ait taşınmaz ve Demiryolu Projesi bulunmadığı belirtilmektedir.
- T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı İV. Bölge Müdürlüğü'nden alınan 17.04.2018 tarih ve 47024308-754-E.11181 sayılı görüşte ilçede Bölge Müdürlüğü'ne ait yapılar ek ile gönderilmiştir.
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden alınan 08.07.2020 tarih ve 2068 sayılı kararda Gömeç ilçe sınırları içerisinde olan Karaağaç Kentsel Sit Alanı sayısallaştırılmak üzere tarafımıza gönderilmiştir.
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'ndan alınan 08.12.2017 tarih ve 73431282-4220-271034-17/Eml.Ş. sayılı görüş doğrultusunda planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı belirtilmektedir.

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nden alınan 08.05.2018 tarih ve 32828584-045.99-322571 sayılı görüşte: *'Planlama alanının bir bölümü Reşitköy Bahadınlı Gömeç Ovası Sulaması, Ulubeyler Göleti sulama sahası ve Karakoç Barajı içme suyu koruma alanında kalmaktadır. İmar planına, ekte gönderilen sulama sahasları ve rezervuarların işlenmesi gerekmektedir. Yine bahsi geçen alan için gönderilen kurum görüş yazısının ekindeki vaziyet planına işlenmiş dere yatakları bulunmaktadır. Söz konusu alan içinde yapılaşmaya gidilmeden önce, ekte gönderilen dere yataklarının ıslahına yönelik DSİ kriterlerine göre hazırlanacak İstikşaf Raporlarının belediye tarafından hazırlanarak/hazırlatılarak, Bölge Müdürlüğümüze onaya sunulması, onayına müteakiben raporlarda öngörülen taşkın ve rusubat tedbirlerinin Belediye tarafından alınması gerekmektedir.'* denilmektedir. Aynı görüşte; *"Ayrıca; 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 imar yolu oluşturulmalı, bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalıdır. Dere yataklarında yapılacak uygulamalarda 09 eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 'Dere Yatakları ve Taşkınlar' konulu Başbakanlık Genelgesi ve 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 'Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı' konulu Başbakanlık Genelgesi ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan*

edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 karar nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerekmektedir. Gömeç yeraltı suyu işletme sınırı yazı ekinde gönderilmiştir. Bu alanda derin kuyu taleplerine izin verilmediği belirtilmektedir. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce (DSİ) inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir.

- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Edremit Orman İşletme Müdürlüğü'nden alınan 17.10.2017 ve 85278102-255.99-e.2177694 sayılı görüşte İşletme Müdürlüğü'nün ilgili komisyonunca hazırlanan 10.10.2017 tarihli inceleme raporu yazı ekinde gönderilmiştir. Bu inceleme raporuna göre Gömeç Merkez ilçe ve Keremköy Mahallelerinde Devlet ormanı bulunmadığı, Karaağaç Mahallesi'nde ise 465 ada 10 parselde kayıtlı 119135.19 m² l nolu Düzyer Devlet Ormanı bulunduğu belirtilmektedir. Bu alan imar planı sınırları içinde bulunmaktadır. Ormanların imar planına konu edilemeyeceği ve Devlet Ormanı olan kısmın plan sınırları dışına çıkarılması talep edilmektedir.
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nden alınan 11.07.2019 ve 35529254-754-E.1390279 sayılı kurum görüşünde Balıkesir iline ait tüm orman sınırlarının bilgileri tarafımıza gönderilmiştir ve kesinleşmiş orman sınırlarının planlama çalışmalarına esas konu edilmemesi talep edilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından 24.10.2017 tarih ve -42990 sayılı görüşte Gömeç ilçesinde şirkete ait Enerji Nakil hatlarının geçtiği ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiş ve tesis bilgileri yazı ekinde gönderilmiştir. 30.10.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre hareket edilmesi gerektiği belirtilmektedir; ancak imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 m yarı çapında bir adev 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerektiği, işletmesi şirkete ait mevcut tesislerin korunması talep edilmektedir.
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2017 tarih ve 92914634-754-E.410128 sayılı görüşte planlama alanına isabet eden tesislere ilişkin sayısal veriler gönderilmiş ve çalışmalarda Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliğine uygun hareket edilmesi ve bu durumun plan notları ile güvence altına alınmasını talep etmektedir.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 20.11.2017 tarih ve 34559729-754.[10.99]-4761 sayılı görüşte Gömeç ilçesinde TOKİ mülkiyetinde alan bulunmadığı belirtilmektedir.

- Türk Telekom'dan alınan 13.03.2018 tarih ve TT.50171068-815.10.04.01-42892 sayılı görüşte planlama çalışmasında PTT yazan yerlerin Telekom Tesisi olarak değiştirilmesini talep etmektedir.
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'ndan alınan 05.09.2018 tarih ve 20369931-4200-3442118/Loj. Ş sayılı görüşte Balıkesir bağlı birlikleri ve J. KRK. K.lıklarının bulunduğu taşınmazlar üzerinde herhangi bir imar planı değişikliği bulunmadığı belirtilmiştir.
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden alınan 31.05.2018 ve 10317511-756.01-E.10663766 sayılı görüşte plan hakkında görüş olmadığı bildirilmiştir.
- T.C. Balıkesir Valiliği İl, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nden alınan 09.10.2017 tarih ve 47081487-045.01-E.2104 sayılı görüşte Bakanlığın öngördüğü veya planlanmış bir yatırımı olduğuna dair Müdürlük kayıtlarında bir bilgi bulunmadığı; ayrıca Müdürlük görev alanı yasal sorumlulukları dahilinde olumsuzluk görülmediği bildirilmiştir.
- T.C. Balıkesir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nden alınan 33725620-752.01.01 sayılı görüşte planlar ile ilgili hususların İl Müdürlüğünün görev alanına girmediğinden herhangi bir görüş belirtilmediği bildirilmiştir.
- T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 07.11.2017 tarih ve 49675930-752.01.02 E.51486 sayılı görüşte kurum kayıtlarında bulunan ve tesis sahası Gömeç ilçesinde yer alan proje ve tesislere ait koordinatlar gönderilmiş ve planlarda bu koordinatların dikkate alınarak yapıp onaylanması talep edilmiştir.
- T.C. Gömeç Belediye Başkanlığı'ndan alınan 04.06.2018 tarih ve 89673709/İmar/1577 sayılı görüşte plan hazırlanması sürecine ilişkin istenen bilgi ve belgeler gönderilmiştir.
- Makine ve Kimya Endüstri Kurumu Yatırım Planlama Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 13.10.2017 tarih ve 87630798-754[754.10]-E.163945 sayılı görüşte Gömeç ilçesine ait planlama alanı sınırları içinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı bildirilmektedir.

2.3. PROJEKSİYONLAR

2.3.1. Nüfus Projeksiyonları

İmar planına esas olacak nüfus projeksiyonları için; en küçük kareler yöntemi, doğrusal yöntem, logaritmik yöntem, bileşik faiz yöntemi ve 4 farklı üssel artış yöntemi kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Projeksiyon çalışmaları doğrultusunda; plan dönemi sonunda planlama alanında yerleşecek kentsel ve kırsal nüfusun alt ve üst değerlerine ve dağılımına ilişkin kestirim belirleme çalışmaları ve nüfus kabulleri yapılmıştır. 1990-2020 yılları arasındaki nüfus değişimleri dikkate alınarak hesaplanan nüfus projeksiyonları, hem yerleşim bütününde hem de planlama sınırları içerisinde kalan her mahalle için ayrı ayrı hesaplanmış, nüfus kestirim ve

kabullerinde daha net kararlar verilmesi amaçlanmıştır. Nüfus projeksiyonları ve kabulleri doğrultusunda projeksiyon dönemindeki mekansal ihtiyaçlar da belirlenecektir.

Nüfus projeksiyonları yapılırken, TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verileri temel alınarak aşağıdaki tablolarda yer alan verilerden yararlanılmıştır.

14

Tablo 1: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyon Hesapları 1

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P·x	Log P	Log P·x	r (Log)
1990	-3	10,092	9	-30,276	4.00398	-12	
1995	-2	10,528	4	-21,056	4.02235	-8	0.00849
2000	-1	10,983	1	-10,983	4.04072	-4	0.00850
2005	0	11,388	0	0	4.05645	0	0.00727
2010	1	11,807	1	11,807	4.07214	4	0.00725
2015	2	12,768	4	25,536	4.10612	8	0.01577
2020	3	15,207	9	45,621	4.18204	13	0.03558
Σ	0	82,773	28	20,649	28.48380	1	0.01381

* Nüfus 'p' olarak sembolize edilmiştir.

(Planevi Şehircilik Planlama tarafından 1990-2020 Tük verileri kullanılarak hazırlanmıştır, 2021)

Tablo 2: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

(1)	GÖMEÇ (BALIKESİR)	(1985-15) Yıllık Nüfus Artışı	0.01381		
(2)	GÖMEÇ (BALIKESİR)	(1985-00) Yıllık Nüfus Artışı	0.00809		
(3)	İL MERKEZİ (Kentsel)	(2010-15) Yıllık Nüfus Artışı	0.00717		
(4)	TÜRKİYE (Toplam)	(2010-15) Yıllık Nüfus Artışı	0.01326		
a =	11825	Log(a) =	4.0691	Korelasyon Katsayısı	
b =	737	Log(b) =	0.0262	r =	0.9220123

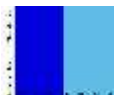
(TÜİK 1985-2020 nüfus verileri kullanılarak PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından üretilmiştir, 2021)

Tablo 3: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonlarının Formülleri

En Küçük Kareler Metodu	
Doğrusal	Logaritmik
$P_t = a + bx$ $a = P / n$ $b = Px / x^2$	$\text{Log } P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$ $\text{Log } a = \text{Log } P / n$ $\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$
Üssel Artış	Bileşik Faiz
$P_t = P_o \text{ert}$ P : Gözlem Yılı Nüfusu P _t : Projeksiyon Yılı Nüfusu P _o : 2000 Yılı Nüfusu	$P_t = P_o (1+r)^t$ n : Gözlem Yılı Sayısı r : Ortalama Nüfus Artışı t : P _t Yılı - P _o Yılı

(TÜİK 1985-2020 nüfus verileri kullanılarak PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından üretilmiştir, 2021)

1990-2020 yılları arasında beşer yıllık dönemlerdeki nüfuslar temel alınarak farklı metotlarla nüfus projeksiyonları yapılmıştır. TÜİK verisi bulunmayan 1995



yılı nüfusu için 1990 ve 2000 nüfusları, 2005 yılı nüfusu için ise 2000 ve 2010 nüfusları temel alınarak hesaplama yapılmıştır. Projeksiyon hedef yılı 2040 yılı olarak belirlenmiştir.

Yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda, Gömeç ilçe bütünü 2040 yılı nüfusu için en düşük değer en küçük kareler- doğrusal yönetimi ile 17.724 kişi, en yüksek değer ise üssel (1) yöntemle 21.478 kişi olarak bulunmuştur. İlçe bütünü için yapılan 2040 yılı nüfus projeksiyonları ortalaması 19.659 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu plan kapsamında yapılmış olan projeksiyon çalışmaları ile üst ölçekli “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” nüfus kabulleri karşılaştırıldığında yakın değerler elde edildiği görülmüştür. Bu nedenle yürürlükteki üst ölçekli çevre düzeni planına da uygun olacak şekilde, (Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı) Gömeç 2040 yılı ilçe bütünü projeksiyon nüfusu 19.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

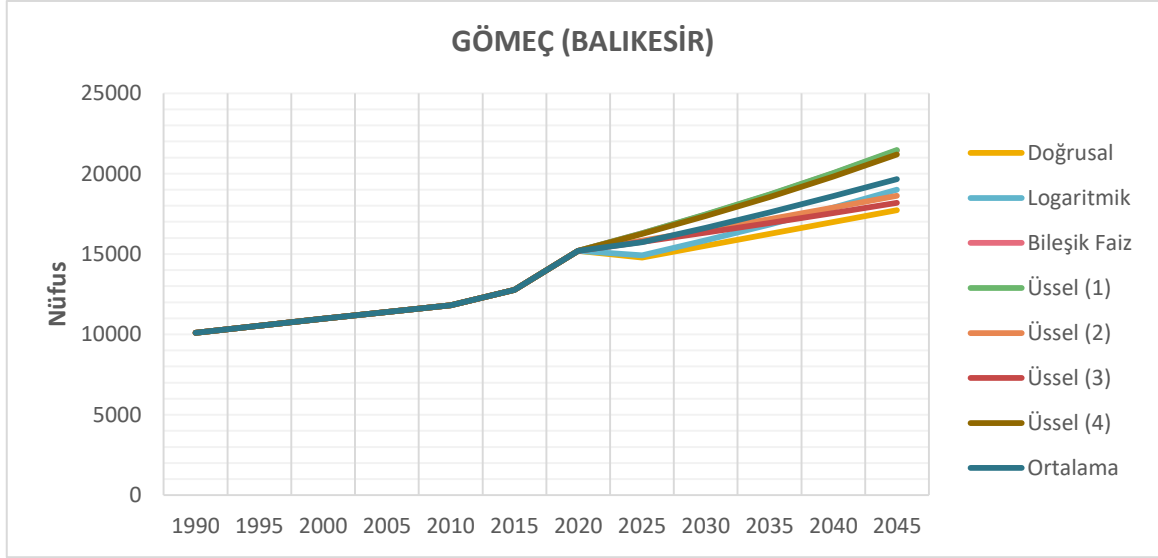
Tablo 4: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyon Hesapları 3

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış				Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)	
1990	10092	10092	10092	10092	10092	10092	10092	10092
1995	10528	10528	10528	10528	10528	10528	10528	10528
2000	10983	10983	10983	10983	10983	10983	10983	10983
2005	11388	11388	11388	11388	11388	11388	11388	11388
2010	11807	11807	11807	11807	11807	11807	11807	11807
2015	12768	12768	12768	12768	12768	12768	12768	12768
2020	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207	15207
2025	14775	14923	16287	16294	15834	15762	16249	15732
2030	15512	15850	17443	17459	16488	16337	17363	16636
2035	16250	16835	18681	18708	17168	16934	18553	17590
2040	16987	17882	20007	20045	17877	17552	19824	18596
2045	17724	18993	21428	21478	18614	18192	21183	19659

(PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından 1990-2020 Tük verileri kullanılarak hazırlanmıştır, 2021)

2040 Hedef Yılı

Grafik 1: Gömeç İlçe Bütünü Nüfus Projeksiyon Hesapları



(PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından 1990-2020 TÜİK verileri kullanılarak hazırlanmıştır, 2021)

Kentsel nüfus hareketlerini ayrı değerlendirmek amacı ile Gömeç İlçesi merkez mahalleleri ile kentsel nüfus olarak değerlendirilen ve eski belde belediyesi olan Karaağaç Mahallesi'nin yıllar içerisindeki nüfus verileri dikkate alınarak nüfus kestirim çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre kentsel alan niteliğindeki Gömeç merkezde 2040 yılı nüfus projeksiyon ortalamasının 12.047 kişi, Hacıosman Mahallesi'nin 2040 yılı nüfus projeksiyon ortalamasının 585 kişi ve Karaağaç Mahallesi 2040 yılı nüfus projeksiyon ortalamasının 2.650 kişi olduğu görülmektedir. Toplam kentsel nüfus projeksiyon ortalaması 15.282'dir.

Tablo 5: Kentsel Alanlar Nüfus Projeksiyon Hesapları

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış				Ortalama
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)	
Gömeç İlçe Bütünü	16987	17882	20007	20045	17877	17552	19824	18596
KENTSEL NÜFUS								
Gömeç İlçe Merkezi Kentsel Nüfus	9946	12036	14966	15092	11614	9710	10967	12047
Hacıosman Mahallesi (eski kırsal mahalle)	581	601	558	558	606	561	634	585
Karaağaç Mahallesi	2476	2477	2543	2543	2542	2804	3166	2650

(PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından 1990-2020 TÜİK verileri kullanılarak hazırlanmıştır, 2021)

Mevcut üst ölçekli plan olan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda kentsel alanlarda 2040 yılı kabul nüfusu ise 9.800 kişi olarak belirlenmiştir. Bu plan kapsamında yapılan kentsel nüfus

projeksiyonları ile üst ölçekli plan kararları karşılaştırıldığında, bu çalışma kapsamında yapılan projeksiyon ortalamalarının çevre düzeni planı nüfus kabülünden daha yüksek olduğu görülmektedir. Çevre düzeni planı 2040 yılı kentsel nüfusu olarak değerlendirilmiş nüfus, bu plana konu olan Gömeç merkez, eski belde olan Karaağaç Mahallesi ve eski kırsal mahalle olan Haciosman Mahallesi yerleşimlerine ait toplam nüfus kabülüdür. Bu çalışma kapsamında yapılan nüfus kabullerinde hem bu çalışma kapsamında yapılmış olan projeksiyonlar hem de çevre düzeni planı kabulleri dikkate alınmıştır.

Gömeç plan dönemi kentsel nüfus kabulleri yapılırken; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı nüfus kabulleri, nüfus hareketleri dikkate alınarak yapılmış nüfus projeksiyonları ile onaylı imar planı nüfus projeksiyonları/kabulleri/kapasitesi dikkate alınmıştır. Çevre düzeni planı nüfus projeksiyonu ile onaylı imar planı nüfus projeksiyonu/kabulü/kapasitesi karşılaştırılmış, mevcut çevre düzeni planı nüfus kabullerine uyumlu olacak ve mevcut nazım ve uygulama imar planlarının fiziksel desenini koruyacak şekilde nüfus kabulleri ve yapılaşma yoğunlukları belirlenmiştir. Buna göre mevcut yapılaşma eğilimleri ile plan, proje ve yatırımlar göz önünde bulundurulduğunda Gömeç kentsel nüfusu (Haciosman Mahallesi kırsal nüfusu da dikkate alınarak) 10.975 kişi olarak kabul edilmiştir. Gömeç ilçe bütününde ise 2040 yılı nüfusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı refrans alınarak 19.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

2.3.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Planlama alanı Gömeç ilçesi için hazırlanmış onaylı imar planı sınırlarının bu plan kapsamında hazırlanmış olan jeolojik etüt sınırı içerisinde kalankısımlarını kapsamaktadır. Bu nedenle mekânsal projeksiyonlar hazırlanırken onaylı plan bütünü ve bu sınırlar dikkate alınmıştır.

Mekansal projeksiyonlar yapılırken, bu raporun “2.3.1.Nüfus Projeksiyonları” bölümünde detaylı olarak açıklanmış olan ve Gömeç kentsel alanları için belirlenmiş 2040 yılı projeksiyon nüfus kabulleri dikkate alınmıştır. Bu kabul üst ölçekli planlara da uyumlu olacak şekilde 10.975 kişi olarak belirlenmiştir. Planlamaya konu olan Gömeç kentsel yerleşim alanlarında, 2040 yılını hedefleyen projeksiyon döneminde planlanması gereken sosyal ve teknik altyapı alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6: Planlama Alanı Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri

ALTYAPI ALANLARI		0 - 75.000 Nüfuslu Yerleşim Birimleri		Gömeç Merkez-Karaağaç (10.975kişi) Gerekli Alan (m ²) (1)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.5	1.500-3.000	5488
	İlkokul	2	5.000-8.000	21950
	Ortaokul	2	6.000-10.000	21950
	Gündüzlü Lise	2	6.000-10.000	21950
	Endüstri Meslek Lisesi,		10.000-25.000	
	Çok Programlı Lise		3.000-5.000	
	Halk Eğitim Merkezi			
Olgunlaşma Enstitüsü				
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	10,00	Çocuk Bahçesi	109750
			Park	
			Meydan	
			Rekreasyon	
			Mesire Yeri	
			Semt Spor Alanı	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.5	750-2.000	16463
	Devlet Hastaneleri			
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75		8231
İBADET YERİ				
	Küçük ibadet yeri	0.5	1,000	5488

(Büro Çalışmaları,2021)

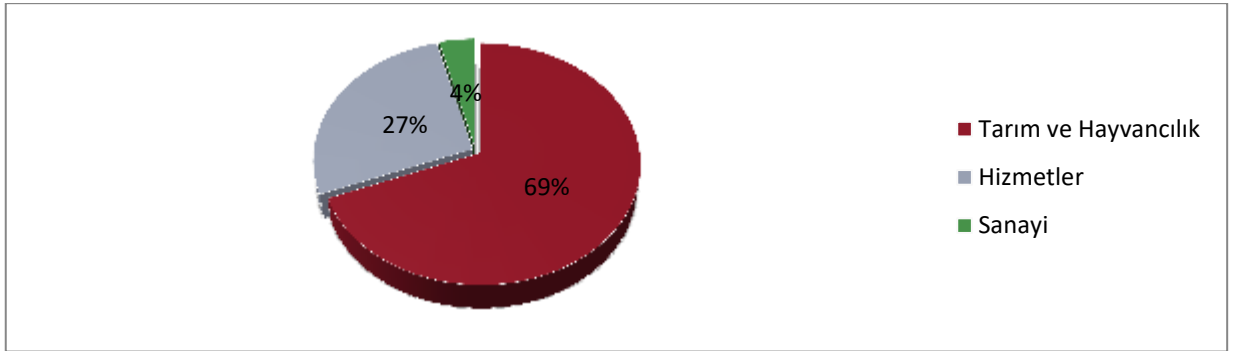
2.3.3. Sektörel Projeksiyonlar

Sektörel ilişkiler kentin demografisini, mekânsal gelişimini ve kent makroformunu etkileyen en önemli unsurlardandır. Balıkesir ve Çanakkale illerinin içerisinde bulunduğu TR22 Bölgesi; sanayinin geliştiği büyük kentlere olan coğrafi yakınlığı, lojistik bağlantıların güçlendirilmesine yönelik altyapı yatırımlarının öngörülmesi, doğal kaynaklarının zenginliği ve çevresindeki büyük merkezlere alternatif arayan sanayinin Bölgede yerleşmek istemesi sebebiyle gelişmeye açık bir bölgedir. Bu özellikleri nedeniyle Balıkesir ilinin lojistik sektöründe gelişeceği öngörülmektedir. Balıkesir'in lojistik merkez olarak gelişmesi için halihazırda; üretim, depolama, teknoloji ve ulaşım ağlarının geliştirilmesine yönelik mekânsal kararlar ve yatırımlar bulunmaktadır. Balıkesir ilinin lojistik merkez haline gelmesi ile kentte sanayi ve hizmetler sektörlerinin de gelişimi beklenmektedir. Bu yeni iş kolları bölgede yaşanan dışarıya göçü engelleyeceği gibi bölgeye göç gelmesini de sağlayacaktır. Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hizmetler ve tarım alanında gelişmesi beklenen Gömeç

ilçesinin ise TR22 Bölgesi Mekânsal Gelişme Şemasında² da belirtildiği gibi turizm yatırımlarının öncelikli olduğu bölge ve tarıma dayalı sanayi sektöründe ön plana çıkacağı öngörülmektedir.

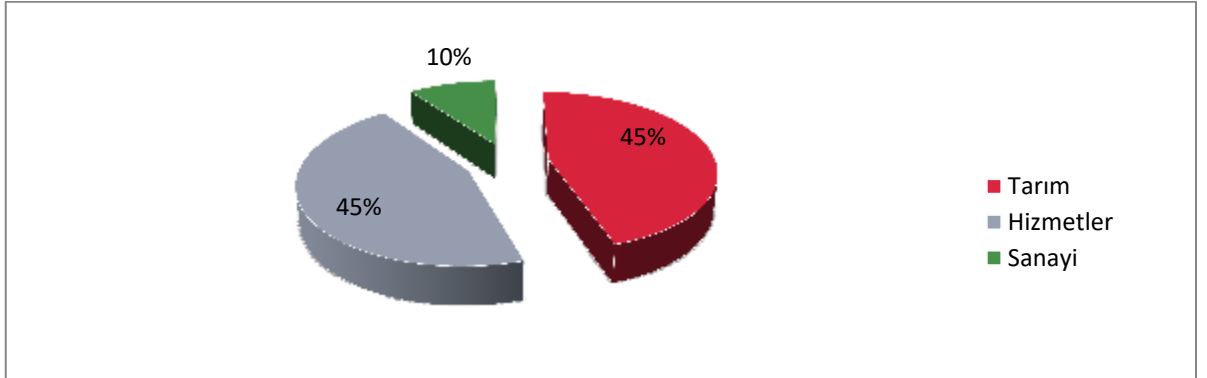
Gömeç ilçesinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararlarına göre 2040 yılı sektörel projeksiyonu; %45 Hizmetler, %45 Tarım ve Hayvancılık ve %10 Sanayi olarak belirlenmiştir. 2040 yılında 19.000 kişi olarak gerçekleşmesi beklenen nüfusun %52 oranında 9.880 kişinin çalışan nüfus olması beklenmektedir. İlçede 2040 yılı çalışanların sektörel dağılımı hizmetler sektöründe 4.446 kişi (%45), tarım ve hayvancılık sektöründe 4.446 kişi (%45) ve sanayi sektöründe 988 kişi (%10) olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Grafik 2: Gömeç İlçesi 2012 Mevcut Sektörel Dağılım



(1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Araştırmaları, 2012)

Grafik 3: Gömeç İlçesi 2040 Projeksiyon Sektörel Dağılım



(1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Araştırmaları, 2012)

²Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2013). TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı.

2.4. EŞİK SENTEZİ, SENTEZ

Eşik analizi ve yerleşime uygunluk analizi çalışmaları ile yerleşimin mekânsal gelişme eğilimleri, eşikleri ve potansiyelleri ortaya çıkarılarak, yerleşilebilir alanlar belirlenmiştir. Bu çalışmada; kurum/kuruluşlardan toplanan veriler ile planlama alanına yönelik doğal, yasal ve fiziki analizler değerlendirilmiş ve yerleşime uygun alanlar ortaya çıkarılmıştır.

Gömeç ilçesi gelişme alanlarının belirlenmesi ve planlama çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla, doğal, yapay, fiziksel ve yasal sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu çalışmayla topoğrafik eşiklerin yanı sıra, gelişimini kısıtlayıcı nitelikte olan diğer eşikler analiz edilmiştir. Mevcut kurum ve kuruluşların mülkiyetinde bulunan alanlar, tarihi ve korunması gerekli alanlar, afete maruz alanlar, tarım alanları, orman alanları, jeolojik eşikler, enerji nakil hatları, karayolu kamulaştırma hattı vb. bu eşikleri oluşturmaktadır. Kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlere ilişkin detaylara bu raporun “Kurum Görüşleri” bölümünde değinilmiştir.

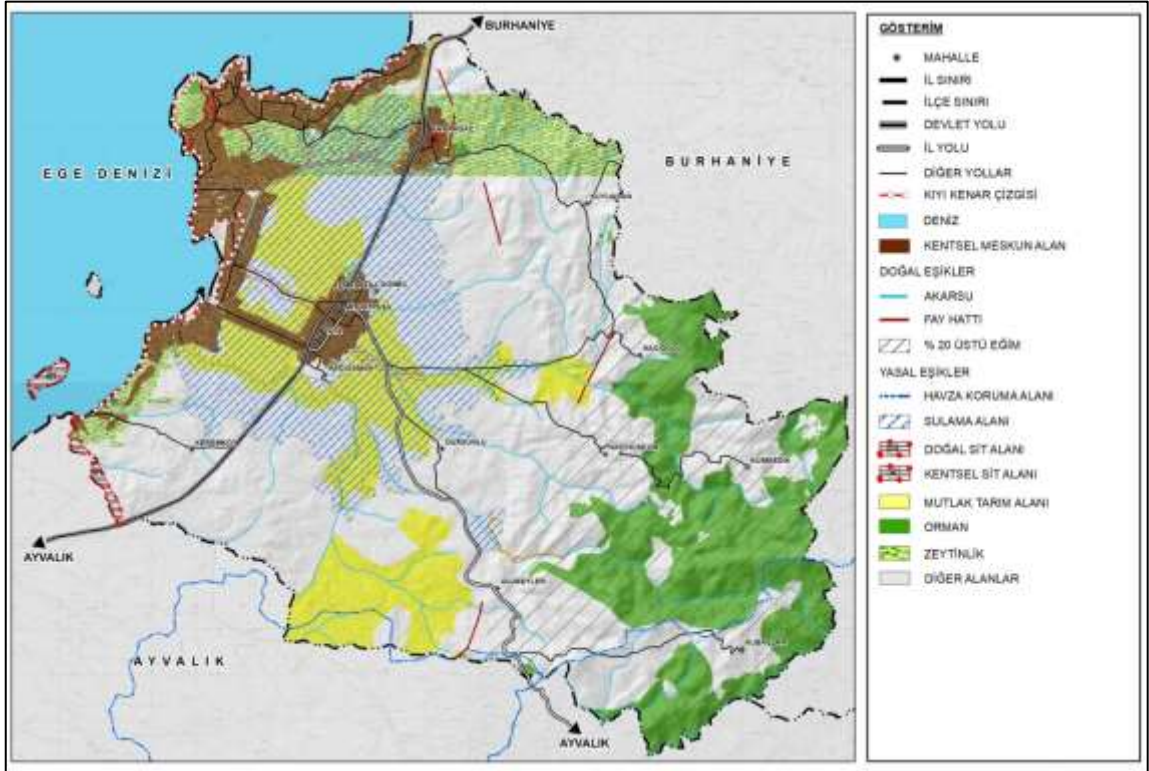
1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli planlama çalışmaları kapsamında geliştirilecek plan kararlarını etkileyecek nitelikteki; doğal, yapay ve yasal eşikler kullanılarak oluşturulan eşik ve sentez haritaları, CBS ortamında sorgulanabilir biçimde hazırlanmıştır. Kurum görüşleri ile analiz ve sentez çalışmaları dikkate alındığında İvrindi ilçe sınırlarının içerisinde bulunan; orman alanları, tarım alanları, sulama alanları, arkeolojik sit alanları, taşkın alanları, afete maruz bölgeler, fay hatları, doğal gaz boru hatları, baraj- gölet ve akarsu alanlarının planlama eşiklerini oluşturduğu görülmektedir.

Bu planın sınırlarını da kapsayan kentsel alanlarda ise planlama eşikleri; sulama alanları, sit alanları, kıyı alanları, tarım arazileri ve taşkın alanları olarak belirlenmiştir. Bu eşikler planlama çalışması kapsamında dikkate alınarak planlamayı yönlendirmesi sağlanmıştır. Bu eşikler doğrultusunda; yerleşime uygun olmayan alanlar, önlem alınarak yerleşilebilir alanlar ve yerleşilebilir alanlar belirlenerek planın mekansal kararları alınmış, mekânsal karşılığı olmayan konular ise plan hükümlerinde yer almıştır.

Planlama alanında belirlenen eşiklere göre;

- Planlama alanının denize kıyısı olması sebebiyle “Kıyı Kanunu”na tabi alanların bulunduğu,
- İlgili mevzuatlar gereği plan kapsamı dışında bırakılacak ve koruma amaçlı imar planı konusu olacak arkeolojik, kentsel ve doğal sit alanlarının bulunduğu,
- İlçedeyerleşme alanının yakın çevresinde sulama alanlarının olduğu,
- Planlama alanı içerisinde Gömeç Deresi taşkın alanının geçtiği görülmektedir.

Şekil 3: Eşik Sentezi



(Büro Çalışmaları)

Yürürlükteki imar planı dışında kalan ve tarım dışı kullanımı uygun bulunan tarım alanları planlama alanı içerisinde değerlendirilmiştir.

Bütüncül kıyı kenar çizgisi tespit çalışmaları Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yürütülmekte olup, henüz onayı tamamlanmamış sayısal veri Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden elden teslim alınmıştır. Bu nedenle 1/1000 ölçekli planlama çalışmaları öncesinde kıyı kenar tespitinin ilgili kurum tarafından tamamlanması gerekmektedir. Bu planda onaylı imar planları dikkate alınarak planlanmış kıyı alanlarında, kıyı ve kısmı yapılaşmaya ilişkin etütler tamamlanmadan uygulama yapılmaması, kıyı alanlarında 2830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu durum plan notlarına da aktarılmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüşte belirtilmiş olan ve 25.12.1958 gün ve 10092 sayılı resmi gazetede³ yayımlanan Gömeç Deresi taşkın alanı⁴ plana aktarılmıştır. Bu planlama çalışmasında taşkın alanında kalan mevcut planlı alanlar planlama alanı dışında bırakılmış ancak Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün olası taşkın

³<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10092.pdf>

⁴ İlgili resmi gazetede alana ilişkin görsel anlaşılmadığından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü ile görüşülerek elden alınmıştır.

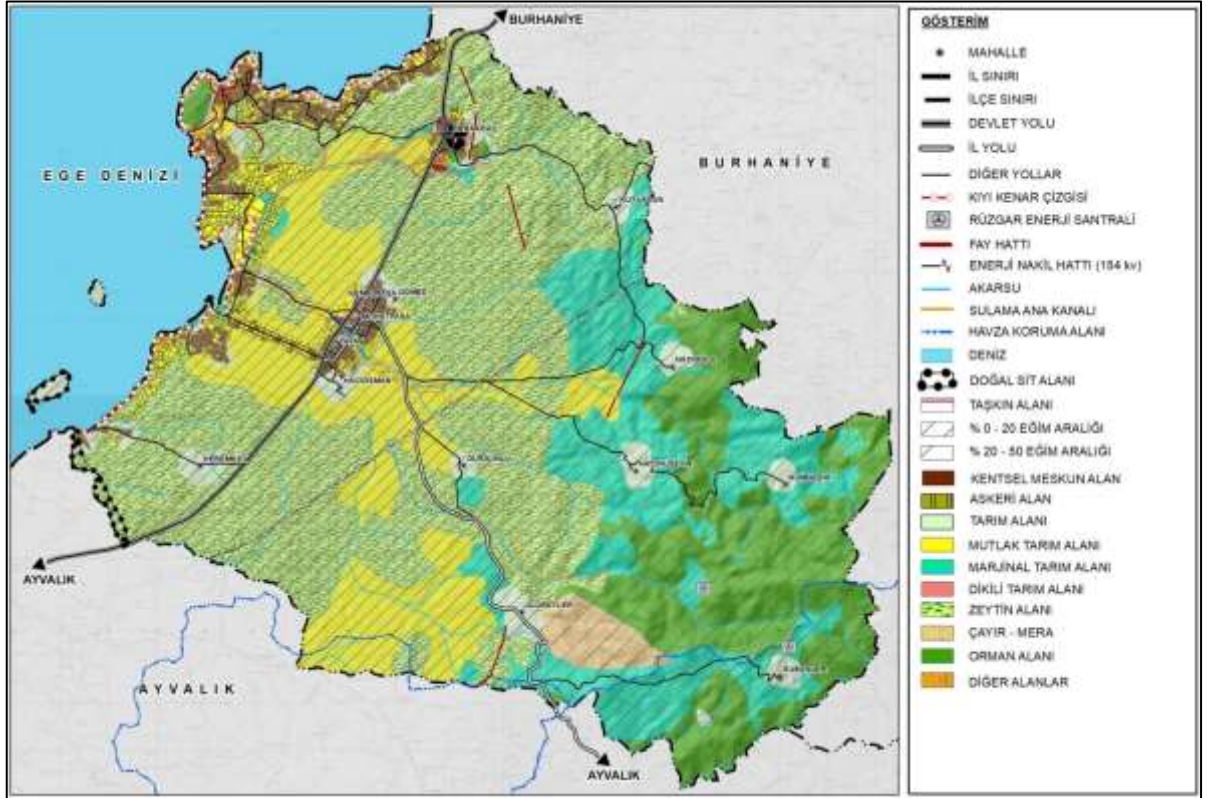
alanı revize çalışması yapması durumu da göz önünde bulundurularak bu alanlarda bulunan konut alanları da yoğunluk hesaplarına dahil edilmiştir.

Bu plan kapsamında yapılan sentez analizine göre;

- Merkezi fonksiyonların (ticaret vb.) özellikle İzmir-Çanakkele karayolu üzerinde, Gömeç ve Karaağaç yerleşim merkezinde yer seçtiği, kent içerisindeki ticari faaliyetlerin yoğunlukla konut altı ticaret şeklinde geliştiği,
- Konut kullanımının Gömeç ve Karaağaç yerleşim merkezi ve sahil alanlarında yoğunlaştığı,
- Kamusal alanların (eğitim, belediye hizmet alanı vb.) konut kullanımının bulunduğu merkez bölge içerisinde yoğunlaştığı,
- Gelişme alanlarının kentin çeperinde ve özellikle sahil kesiminde bulunduğu, bu gelişme alanlarının içerisinde planlı fakat yapılaşmamış alanların da bulunduğu,

Planlama çalışmasında eşik ve sentez çalışmaları dikkate alınmış, bu analizler doğrultusunda planın mekansal kararları alınmıştır.

Şekil 4: Sentez



(Büro Çalışmaları)

2.5. GZFT ANALİZİ

Planlama alanının ulaşım altyapısı, ekonomik yapısı, fiziksel yapısı gibi konularda güçlü ve zayıf yönlerini belirlemek, iç ve dış çevreden kaynaklanan fırsat ve tehditleri saptamak ve plan kararlarını yönlendirmek için GZFT (Güçlü Yönler-Zayıf Yönler-Fırsatlar-Tehditler) analizi yapılmıştır. Yapılan GZFT analizinde Gömeç ilçe bütünü ile yerleşimler ve planlama alanı özelinde öne çıkan güçlü, zayıf yönler ile fırsat ve tehditlere yer verilmiştir.

Güçlü Yönler

Konum

- ❖ Güney Marmara bölgesinde Balıkesir ili idari sınırları içerisinde bulunması ve İlçe'nin denize kıyısı olması nedeniyle ilde deniz turizmi gerçekleştiren ilçelerden biri olması
- ❖ Balıkesir'e havayolu ile gelişini sağlayan Koca Seyit Havalimanı'na 25 km uzaklıkta bulunması

Ulaşım

- ❖ İzmir Çanakkale Karayolu (D87) üzerinde geçiş güzergahında bulunması nedeniyle ulaşılabilir konumda olması
- ❖ Balıkesir Koca Seyit Havalimanından düzenli otobüs seferleri ile ilçeye ulaşım sağlanması
- ❖ Ankara, İstanbul, İzmir, Antalya, Adana, Bursa'dan direkt otobüs seferleri olması

Ekonomi

- ❖ Hizmetler sektörünün ilçede gelişmekte olması (2000 yılında %21 olan hizmetler sektörü payının TÜİK ,2000) 2012 yılında %27'ye çıkması (ÇŞB,2012))
- ❖ Gömeç' deki hizmetler sektörünün Balıkesir ilçeleri arasında 6. sırada olması (ÇŞB,2012),
- ❖ Gömeç'in tarım sektörünün ilçelere dağılımında %69 'luk bir orana sahip olması ve İlçeler arasında 10.sırada bulunması (ÇŞB,2012)
- ❖ İlçenin Avrupa'daki yarışmalarda ödül alan zeytinyağlarını üreten zeytinyağı fabrikalarına sahip olması
- ❖ Karaağaç mahallesi'ndeki jeotermal kaynağın termal turizm ve sağlık turizmi potansiyeli oluşturması
- ❖ İlçede Avrupa'nın ikinci büyük tatil sitesi olan Ar-Tur Tatil Sitesinin bulunması ile deniz turizminde potansiyel yaratması
- ❖ Gömeç'te Uluslararası etkileşimi sağlayacak Kuzey Ege Gömeç Taş Heykel Sempozyumunun yapıyor olması
- ❖ 1 tanesi bakanlık işletme belgesi, 1 tanesi belediye belgeli olmak üzere toplam 2 adet konaklama tesisi bulunması

Fiziksel yapı

- ❖ İlçe içinden Babu Deresi, Ilıca Deresi, Keten Deresi, Soğucaksu Deresinin geçiyor olması; Ayrıca planlama alanının bir bölümünün Reşitköy, Bahadınlı Gömeç Ovası Sulaması, Ulubeyler Göleti sulama sahasında kalması
- ❖ Gömeç ilçesinde büyük ölçekli çevre kirliliğinin yaşanmasına neden olacak sanayi kuruluşu, nükleer alanı gibi oluşumlar bulunmaması
- ❖ Karaağaç Mahallesi'nde bulunan sahil koylarının mavi bayraklı olması
- ❖ İlçede RES alanlarının bulunması
- ❖ İlçede sıkça rastlanan Poyraz rüzgârlarının Kaz Dağlarında bulunan Oksijen yoğunluğunu ilçeye getirmesi ve bu nedenle ilçedeki havanın temiz olması
- ❖ Kent içinde kötü kalite konutlar bulunmaması

Zayıf Yönler

Konum

- ❖ İlçenin il merkezine uzak olması (113 km)
- ❖ İlçede Kıyı Turizmi ve termal turizm alanında tanıtım eksikliklerinin olması

Ulaşım

- ❖ İlçe de demiryolu hattı, havaalanı alt yapısı vb. bulunmamasına bağlı olarak alternatif ulaşım sistemleri olmaması

Ekonomi

- ❖ İlçedeki termal tesislerin yetersizliği
- ❖ İlçedeki deniz turizmine yönelik tesislerin sayılarının yetersiz olması
- ❖ Hizmetler sektörü İl'de gelişmiş ilçeler arasında olmasına rağmen güçlü bir merkezden söz edilememesi
- ❖ İlçe'ye hem deniz hem de termal turizm alanında yatırımların bulunmaması

Fiziksel yapı

- ❖ İlçe'de aktif yeşil alanların yetersiz olması
- ❖ Yaz aylarında turizme bağlı olarak artan nüfustan kaynaklanan evsel atıksular, kış aylarında ise zeytinyağı üretiminden kaynaklanan zeytin karasuyunun kirlilik oluşturmaması
- ❖ İlçede katı atıkların düzensiz depolanması
- ❖ İlçenin saçaklanan yapısının arazi kullanımını ve altyapı maliyetlerini olumsuz etkilemesi

Fırsatlar

Konum

- ❖ İlçenin 17,5 km denize kıyısı olması
- ❖ İstanbul, Çanakkale ve Tekirdağ illeri etki alanında kalması

Ulaşım

- ❖ Altınova ve Küçükkuyu arasında turistik potansiyeli en yüksek bölge olan körfez hattında çalışacak Körfez Hafif Raylı Sistem Projesinin bulunması ve Gömeç'in bu geçiş hattının üzerinde yer alması

Ekonomi

- ❖ 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Gömeç'in Edremit Sektörel Gelişim Bölgesinde (Turizm Sektörü Gelişim Bölgesinde) yer alması
- ❖ Sağlık ve eğitim alanında ilçeye yatırımların bulunması
- ❖ Karaağaç Mahallesi'nde 1/100.000 ölçekli plan kararında Sağlık Turizm alanının; Gömeç merkezde ise deniz kenarı yerleşimlerinin kuzeybatısının Turizm tesis alanı olarak planlanmış olması
- ❖ İlçenin nüfusunun artış göstermesi ve yerleşimin dışarıdan göç alması

Fiziksel yapı

- ❖ Karaağaçta bulunan ılıca özelliğinde olan kaplıca suyunun banyo olarak kullanılması halinde; başta uyuz olmak üzere deri hastalıklarına iyi geldiğinin bilinmesi
- ❖ İlçenin Ambalaj Atık Yönetim Planının bulunması
- ❖ İnşaat aşamasında olan Ayvalık ve Havran Aktarma İstasyonları aracılığıyla Ayvalık, Gömeç, Havran, Edremit ve Burhaniye ilçelerinin evsel katı atıklarının bu tesiste bertaraf edilecek olması

Sosyal yapı

- ❖ İlçenin nüfusunun ve nüfus artış hızının yükselmesi ve yerleşimin dışarıdan göç alması

Tehditler

Konum

- ❖ Balıkesir'in Metropolen Kent İstanbul ve İzmir'in gölgesinde kalması
- ❖ Balıkesir'de turizmiyle öne çıkan Ayvalık, Burhaniye ve Edremit ilçeleri arasında geçiş noktası olması

Ekonomi

- ❖ Termal turizmde kalış süresinin azlığı (Toplam 2.2 gün)

- ❖ Balıkesir'deki diğer deniz turizmi ve termal turizm alanlarının turizm rekabetini arttırması
- ❖ İlçede eğitim ve sağlık yatırımları bulunmasına rağmen Balıkesir'de öne çıkan ilçeler arasında bulunmaması

Fiziksel yapı

- ❖ İlçenin 1.derece deprem kuşağında yer alması
- ❖ İlçe'de afete maruz alan kararının bulunduğu alanların bulunması
- ❖ İlçe'de yer alan derelerin ve çayların su baskını riskinin bulunması

3. PLANLAMAYI YÖNLENDİREN TEMEL VERİLER

3.1. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1.1. TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı

Belirli bir bölgenin ekonomik ve sosyal kalkınmasına katkı sağlamak amacıyla, bölgenin ulusal ve uluslararası konumu göz önüne alınarak bölgesel kaynak ve potansiyellerin, ilgili tüm kesimlerin işbirliği ile yerinde kullanılmasını, bölgesel gelişmede sürdürülebilirliğin sağlanmasını hedefleyen ve bu hedeflere yönelik amaç ve öncelikler belirleyen stratejik belge olan bölge planları; Kalkınma Bakanlığı'nın yetkilendirmesi ile faaliyet bölgelerindeki ilgili kalkınma ajansları tarafından hazırlanmaktadır. Bölgelerin sosyoekonomik ve mekânsal durumu ile bölge içi alt bölgelerin değerlendirilmesini, kaynak ve potansiyellerinin analizlerinin yapılarak yerel talep ve ihtiyaçlar doğrultusunda gelişme eksenlerine yönelik amaç ve önceliklerin belirlenmesini amaçlamaktadır. Bu amaçlar doğrultusunda kamu ve özel çeşitli kesimlerin katkıları ile Balıkesir ve Çanakkale illerini kapsayan TR22 Güney Marmara Bölgesi için 2014-2023 yılları için Bölge Planı hazırlanmıştır.

TR22 Güney Marmara Bölge Planı hazırlanırken bölgedeki paydaşların bilgi ve deneyimlerinden, ortak akıl toplantılarından, sektörel çalıştaylar ve ilçe çalıştaylarından yararlanılmıştır. Bölgenin vizyonu "Nitelikli insan yetiştiren, rekabet edebilen, yaşanabilir GÜNEY MARMARA" olarak belirlenmiştir. Vizyona ulaşmak için belirlenen gelişme eksenleri "Kaliteli Sosyal Yaşam ve Nitelikli İnsan, Yaşanabilir Çevre ve Mekân, Güçlü Ekonomi ve Rekabetçi Sektörler" olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır.

Bölge Planının ana senaryosu oluşturulurken çok merkezli bir gelişim modeli temel alınmıştır. Güney Marmara'nın ekonomik gelişimi, tarımsal niteliğini ve yaşanabilir bölge olma özelliğini kaybetmeden turizm ve sanayi sektörü üzerine kurgulanmıştır. Bu bağlamda, mevcut sektörlerde yenilikçilik ve dış ticaret kapasitesi geliştirilirken, yenilenebilir enerji teknolojileri gibi yüksek teknolojlili sektörlerde de gelişim yaşanması hedeflenmiştir.

Bölge mekânsal gelişme senaryosu aşağıdaki maddeler dikkate alınarak geliştirilmiştir.



1) Bölgede ağırlıklı olarak gelişmiş dört kent bulunmaktadır. Bunlar daha çok il merkezi olmanın getirdiği avantajla hizmet sektörünün geliştiği Altieylül ve Karesi ile Çanakkale Merkez, kuzeyde sanayi ve hizmet odağı olan Bandırma ve güney sahil şeridinde yer alan ve ülke çapında bir turizm odağı olan Edremit'tir.

2) Bölgenin mekânsal organizasyonun şekillenmesinde, yakın zamanda hizmete girmesi beklenen Karacabey-Gebze aksı üzerinden İstanbul'a bağlanacak olan Kuzey Marmara Otoyolu ile plan dönemi sonuna kadar tamamlanması öngörülen Kınalı-Tekirdağ-İzmir Otoyolu'nun önemli rol üstleneceği düşünülmektedir.

3) Bölge doğal ve tarihi güzellikler bakımından oldukça zengindir. Topraklarının büyük bir bölümü doğaya duyarlı alanlar olan bölgede, dört adet milli park ile çok sayıda doğal ve tarihi sit alanı bulunmaktadır.

Balıkesir ve Çanakkale illerini kapsayan TR22 Güney Marmara Bölgesi Bölge Planı, bölge içerisindeki yerleşim merkezlerini sosyal ve ekonomik ilişkiler temelinde fonksiyonel olarak ele alarak dört alt planlama bölgesine ayırmıştır. Bu bölgeler; Bandırma Alt Planlama Bölgesi, Çanakkale Boğazı Alt Planlama Bölgesi, Balıkesir Ovası Alt Planlama Bölgesi ve Edremit Körfezi Alt Planlama Bölgesinden oluşmaktadır. Gömeç, Edremit Körfezi Alt Planlama Bölgesi içerisinde değerlendirilmiş ve ilçenin tarıma dayalı sanayi ve turizm konularında öne çıkacağı öngörülmüştür.

3.1.2. Balıkesir İli Tarım Master Planı

Balıkesir İli Tarım Master Planı, TCP//TUR//8924 "İl Tarım ve Kırsal Kalkınma Master Planlarının Hazırlanmasına Destek Projesi" kapsamında Balıkesir Tarım İl Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır.

Tarım master planın amacı; tarımsal kaynakların belirlenmesi (toprak, su, ekoloji, işgücü ve teknik bilgi düzeyi), kısıtların ortaya konulması (üretim tekniği, örgütlenme, yatırım gereksinimi, işgücü ve pazarlama problemleri vb), tarımsal kaynak ve potansiyelin değerlendirilerek tarımda verimliliğin ve çiftçi gelirlerinin artırılması, ürün arzında sürekliliğin sağlanması; tarımın çevre, sanayi, turizm gibi diğer sektörlerle ilişkilerinin belirlenmesi, doğal kaynakların ve çevrenin korunması olarak ifade edilmiştir.

Agro-ekolojik alt bölgeler arazinin bitki deseni, topografik yapı ve iklim özellikleri bakımından benzerlik gösteren bölümlerini ifade eder. Balıkesir ili bu kapsamda 4 agro-ekolojik alt bölgeye ayrılmıştır. Bölgenin problemleri ise;

- ❖ Köylerden şehirlere göç sebebiyle köylerdeki işgücünün giderek yaşlanması,
- ❖ Küçükbaş hayvancılıkta verimli ırkların azlığı,
- ❖ Yem bitkileri üretiminin ihtiyacı karşılamaması,

- ❖ Örgütlenmenin zayıf olmasından dolayı üreticinin malını ucuza satması ve parasını alamama gibi sorunlarla karşılaşılıyor olması,
- ❖ Bilinçli girdi kullanımı yetersizliği olarak belirlenmiştir.⁵

3.1.3. Balıkesir Doğa Turizmi Master Planı 2013-2023

Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 3. Bölgenin hazırlamış olduğu “Balıkesir Doğa Turizmi Master Planı 2013- 2023” kapsamında potansiyel turizm olanakları değerlendirilmiş ve potansiyelin geleceği hakkındaki görüşlere yer verilmiştir. Bu kapsamda yatırımların hangi bölgelere yoğunlaşması gerektiğine ilişkin önerilerde bulunulmuş ve planlama verileri sunulmuştur. Seçkin ve yüksek değer taşıyan alanların değerlendirilmesi ve potansiyelini geliştirme imkanlarının ortaya konulması amacıyla yapılan analizler sonucunda Balıkesir ilinin doğa turizmi yönünden öne çıkan ilçeleri Edremit, Erdek, Ayvalık, Dursunbey, Burhaniye ve Gönen ilçeleridir. Gömeç öne çıkan ilçeler içerisinde yer almamıştır.

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

“Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarihli 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Plana ilişkin 22 pafta, lejant paftası, plan açıklama raporu ve plan hükümleri askıya çıkarılmış ve gelen itirazlar Bakanlıkça değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler sonucunda plan 16.02.2015 tarihinde 2.defa onaylanmış ve tekrar askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde gelen itirazlar tekrar değerlendirilmiş ve plan 05.06.2015 tarihinde 3.defa Bakanlık tarafından onaylanmıştır. Planlama alanını oluşturan Gömeç ilçesinin içerisinde bulunduğu J17 paftası 16.02.2015 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda J17 paftası Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporunun son onay tarihi 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 02.11. 2021'dir.

Plan 2040 yılını hedef alarak; Sekizinci ve Dokuzuncu Kalkınma Planları ana hedeflerine ulaşma amacının bir parçası olarak değerlendirilmiştir. Balıkesir ve Çanakkale il sınırları içinde; koruma - kullanma dengesinin kurulması, kentsel ve kırsal gelişmelerin sağlıklı bir şekilde yönlendirilerek kontrol altına alınması, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımının önlenmesi, hassas alanların (kıyıları, ormanlar, içme ve kullanma suyu havzaları, doğal, kültürel ve tarihsel değerler, milli parkların tabiat parkları vb.) korunması, bölgenin sahip olduğu yerel potansiyel ve kaynakların değerlendirilmesi, ekolojik dengeyi olumsuz etkileyecek yaklaşımların engellenmesi, doğal ve çevresel değerlerin korunmasını sağlayacak yatırımları ve gelişmenin elde edilen veriler doğrultusunda yönlendirilmesi planın temel amaçlarıdır.

⁵ Altıeylül Belediyesi, 2016

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Gömeç ilçesinin 2040 yılı projeksiyon nüfusları:

Kentsel Nüfus: 9.800 kişi

29

Mahalle (Eski Kırsal) Nüfusları: 9.200

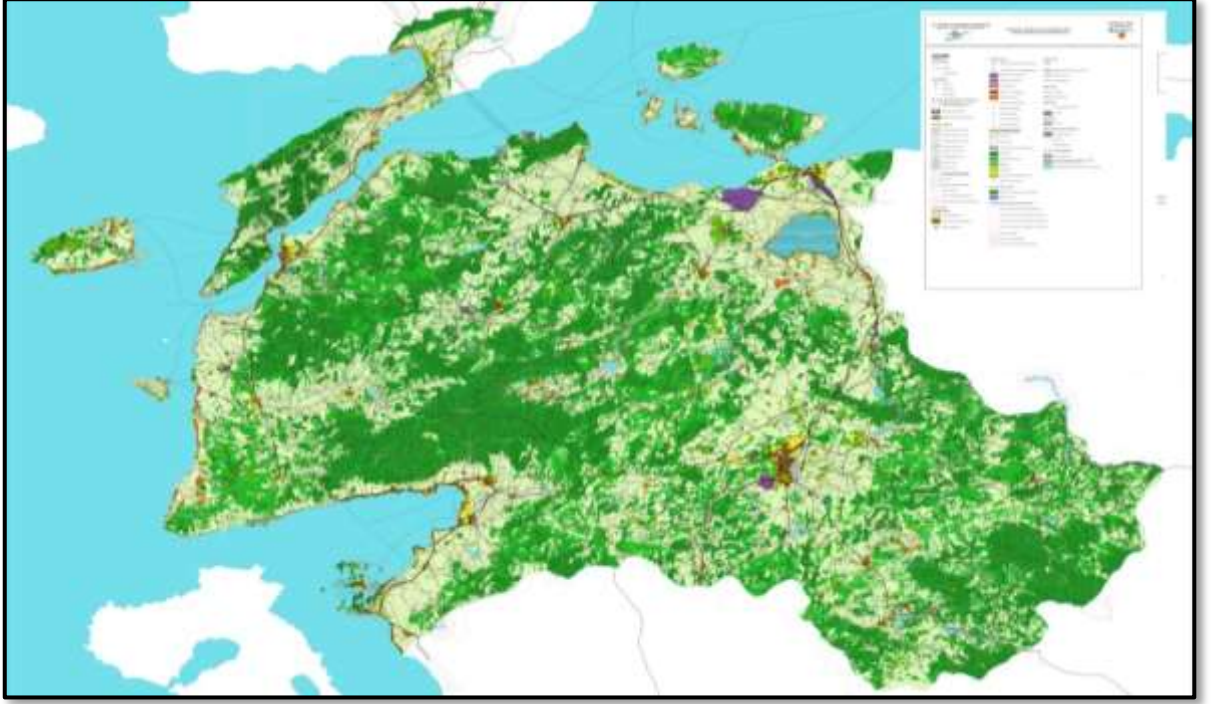
Toplam Nüfusu: 19.000 kişi olarak gerçekleşmesi öngörülmüştür.

2040 yılında 19.000 kişi olarak gerçekleşmesi beklenen nüfusun %47 sinin (5525 kişi) çalışan nüfus olması beklenmektedir.

İlçede 2040 yılı projeksiyon döneminde sektörel faaliyetlerde ilk sırada hizmetler ve tarım sektörünün yer alması beklenmekte olup, bu sektörü sanayi sektörü izlemektedir.

1/100.000 Balıkesir- Çanakkale Çevre Düzeni Planında Gömeç ilçe bütününde kalan kullanımlar; kentsel yerleşme alanları, turizm alanları, sanayi alanları, tarım alanları, orman alanlarıdır.

Şekil 5: Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kararları



(T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, 2012)

Gömeç ve Karaağaç yerleşimleri için geliştirilen plan kararlarına bakıldığında, mevcut plan kararları ile öngörülmiş gelişme alanları ve mekansal kararların bir bölümünün dikkate alınmadığı görülmüştür. Bu alanlar çevre düzeni planı değişikliği yapılması durumu da göz önünde bulundurularak, bu planın kapsamı dışında bırakılacak ancak nüfus hesaplarında dikkate alınacaktır.

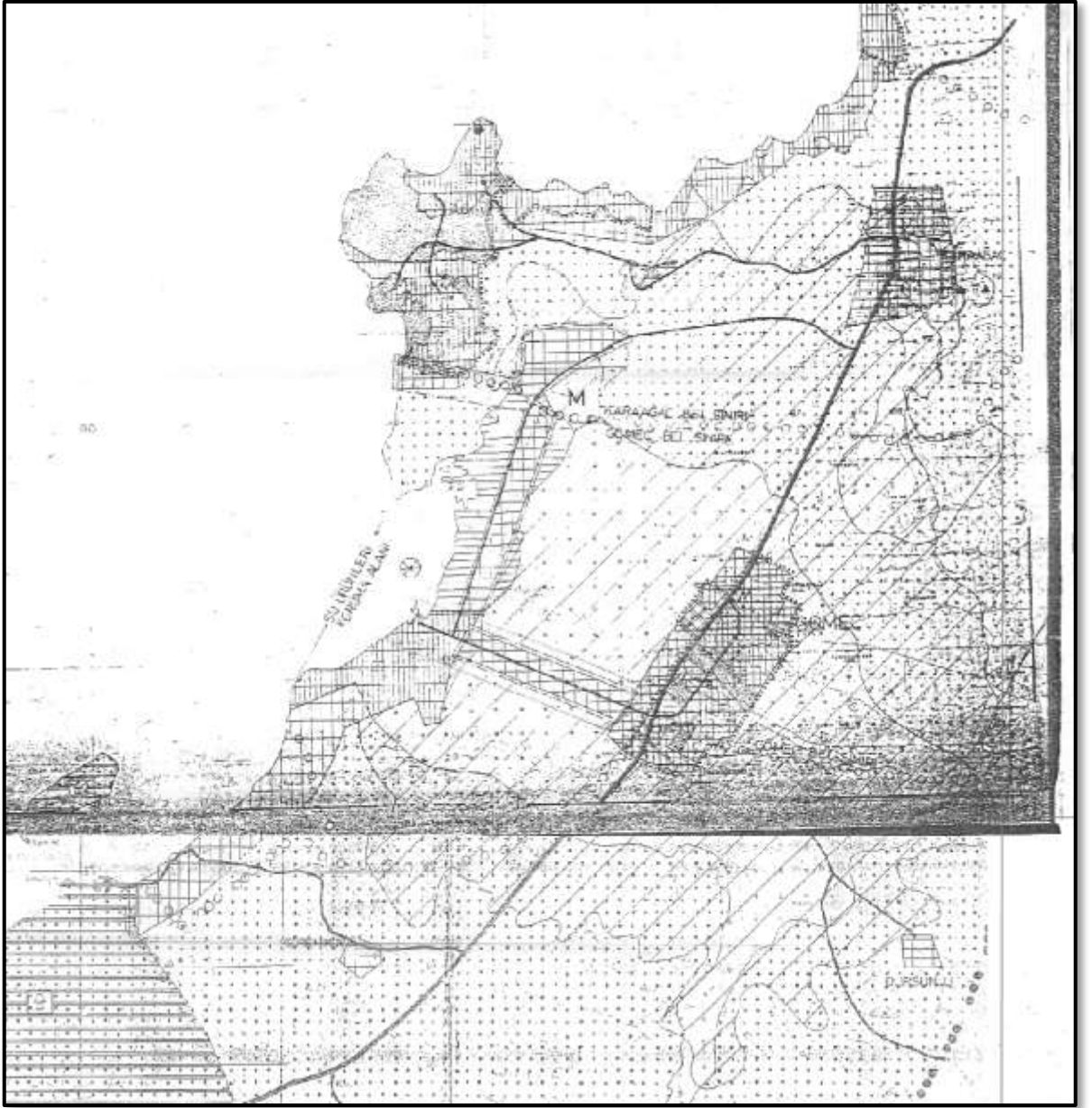
Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Susurluk Mekansal Kararları (onaylı uygulama imar planı sınırı kırmızı renk ile belirtilmiştir)



(T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, 2012)

Gömeç ve Karaağaç yerleşimleri için geliştirilen plan kararlarına bakıldığında; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 22.03.1994 tarihinde onaylanmış ve günümüzde yürürlükte olmayan “Edremit Körfezi Çevre Düzeni Nazım İmar Planı” ile yürürlükteki nazım ve uygulama imar planlarının dikkate alındığı görülmektedir. Ancak mevcut plan kararları ile öngörülmuş gelişme alanları ve mekansal kararların bir bölümünün çevre düzeni planında dikkate alınmadığı görülmüştür. Bu alanlar çevre düzeni planı değişikliği yapılması durumu da göz önünde bulundurularak, bu planın kapsamı dışında bırakılacak ancak nüfus hesaplarında dikkate alınacaktır.

Şekil 7: 1994 Onay Tarihli Edremit Körfezi Çevre Düzeni Nazım İmar Planı



(Gömeç Belediyesi, 2022)

3.1.5. Gömeç Merkez ve Karaağaç Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Gömeç merkeze ait yapılan en eski plan 24.12.1990 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planıdır. İlerleyen süreçlerde 24.12.1990 tarihli plana ilave, tadilat ve mevzi imar planı yapılarak beş ayrı plan ortaya çıkmıştır. 1990 ile 1997 yılları arasında yapılan ve onaylanan planlardan en güncel tarih 12.09.1997 tarihine aittir. Daha sonra bu planlar tarafımızca bir araya getirilerek Gömeç ilçe merkezine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı elde edilmiştir.

Tablo 7 : Gömeç Merkeze Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Süreçleri

	5000 NİP ONAY YILI
GÖMEÇ MERKEZ	24.12.1990
	28.10.1994
	03.10.1996
	03.02.1997
	12.09.1997

(Gömeç Belediyesi, 2022)

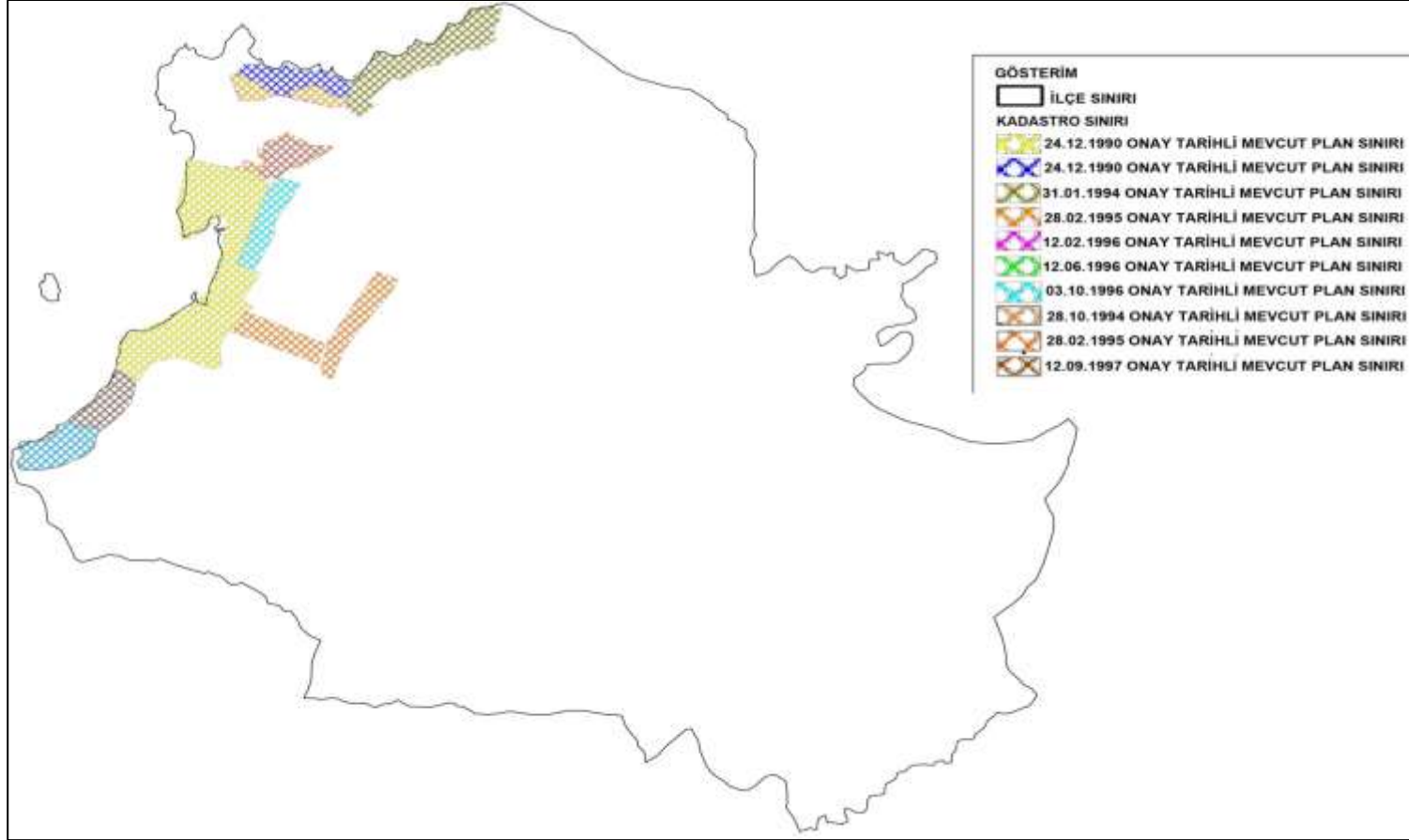
Gömeç ilçe sınırları içerisinde bulunan ve 6360 sayılı kanun kapsamında kapanan eski belde belediyesi olan Karaağaç yerleşimi için de benzer süreç izlenmiş olup, farklı yıllara ait 1/5000 ölçekli planlar bir araya getirilerek bütüne ait plan elde edilmiştir. Karaağaç yerleşimi için yapılan en eski plan 24.12.1990 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planıdır. İlerleyen süreçlerde 24.12.1990 tarihli plana ilave, tadilat ve mevzi imar planı yapılarak beş ayrı plan ortaya çıkmıştır. 1990 ile 1996 yılları arasında yapılan ve onaylanan planlardan en güncel tarih 12.06.1996 tarihine aittir. Bu planlar tarafımızca bir araya getirilerek Karaağaç yerleşimine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı elde edilmiştir.

Tablo 8 : Karaağaç Yerleşimine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Süreçleri

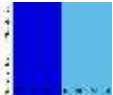
	5000 NİP ONAY YILI
KARAAĞAÇ	24.12.1990
	31.01.1994
	28.02.1995
	12.02.1996
	12.06.1996

(Gömeç Belediyesi, 2022)

Şekil 8: Gömeç İlçe Merkezine ve Karaağaç Yerleşimine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Süreçleri



(Gömeç belediyesinden alınan veriler kullanılarak PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından hazırlanmıştır, 2021)



Gömeç ilçe merkezine ait yapılan en eski plan 06.10.1964 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama planıdır. Daha sonra 06.10.1964 tarihli plana ilave, tadilat ve mevzi imar planı yapılarak altı ayrı plan ortaya çıkmıştır. 1964 ile 1997 yılları arasında yapılan ve onaylanan planlardan en güncel tarih 03.02.1997 tarihine aittir. Bu planlar tarafımızca bir araya getirilerek Gömeç ilçe merkezine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı elde edilmiştir.

Tablo 9: Gömeç Merkeze Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Süreçleri

	1000 UİP ONAY YILI
GÖMEÇ MERKEZ	06.10.1964 24.12.1990 22.03.1994 24.03.1994 03.10.1996 03.02.1997

(Gömeç Belediyesi, 2022)

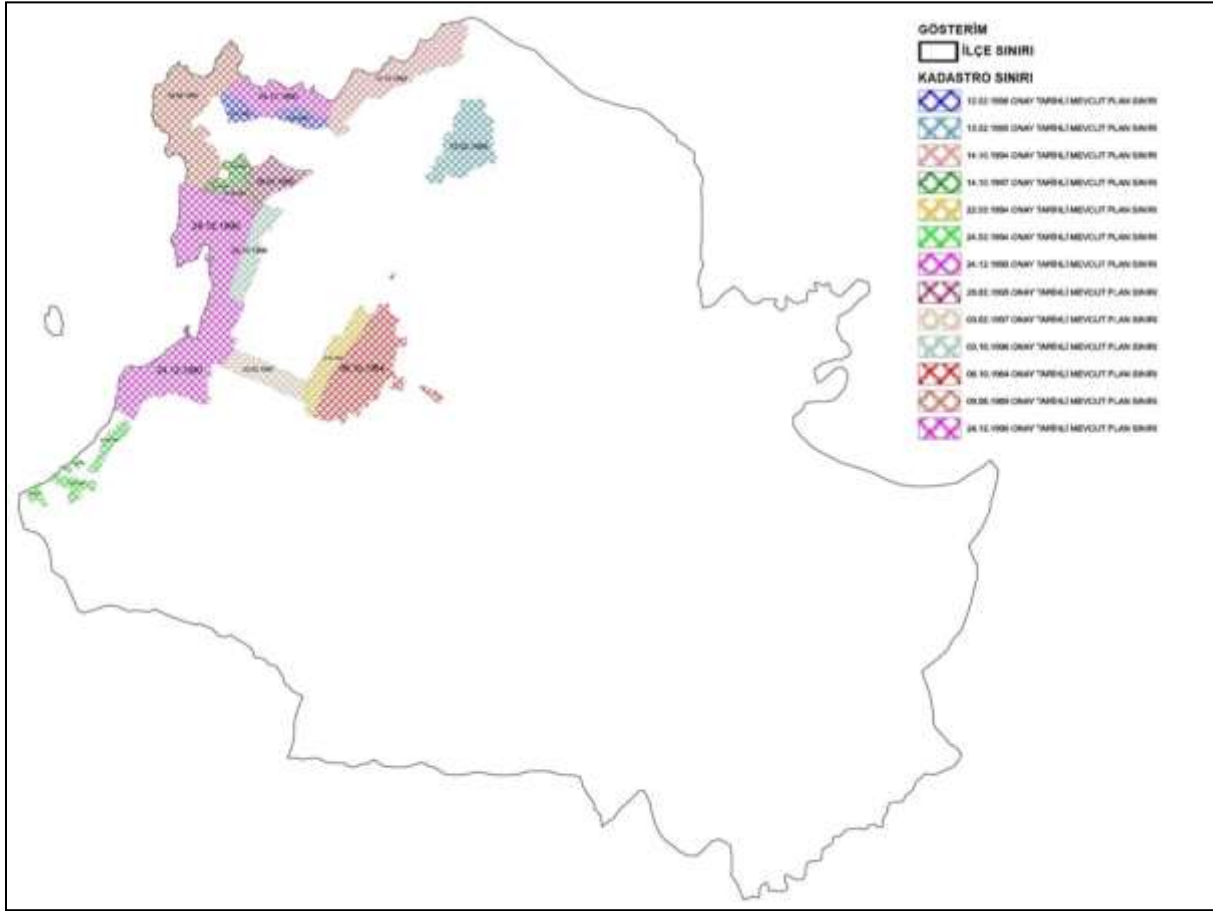
Gömeç ilçe sınırları içerisinde bulunan ve 6360 sayılı kanun kapsamında kapanan eski belde belediyesi olan Karaağaç yerleşimi için de benzer süreç izlenmiş olup, farklı yıllara ait 1/1000 ölçekli planlar bir araya getirilerek bütüne ait plan elde edilmiştir. Karaağaç yerleşimi için yapılan en eski plan 09.06.1969 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır. 09.06.1969 tarihli plana ilave, tadilat ve mevzi imar planı yapılarak sekiz ayrı plan ortaya çıkmıştır. 1969 ile 1997 yılları arasında yapılan ve onaylanan planlardan en güncel tarih 14.10.1997 tarihine aittir. Bu planlar tarafımızca bir araya getirilerek Karaağaç yerleşimine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı elde edilmiştir.

Tablo 10 : Karaağaç Yerleşimine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Süreçleri

	1000 UİP ONAY YILI
KARAAĞAÇ	09.6.1969 24.12.1990 14.10.1994 13.02.1995 28.02.1995 12.02.1996 01.06.1996 14.10.1997

(Gömeç Belediyesi, 2022)

Şekil 9: Gömeç İlçe Merkezine ve Karaağaç Yerleşimine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Süreçleri



(Gömeç belediyesinden alınan veriler kullanılarak PLANEVİ Şehircilik Planlama tarafından hazırlanmıştır, 2021)

3.2. JEOLJİK ETÜT

Gömeç ilçesi sınırları içerisinde bulunan ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına konu olan kentsel alanları kapsayan bölge için '**Balıkesir İli, Gömeç İlçesi, 1386.75 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu**' hazırlanmış olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.07.2017 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma kapsamında; teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır.

İnceleme Alanı'nda yapılan arazi gözlem ve ölçümleri, sondaj ve jeofizik ölçümler sonucunda, çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin stratigrafisi detaylı olarak ortaya konmuştur. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler ile bölgesel jeolojik veriler birlikte yorumlanarak İnceleme Alanı'nın jeolojisi tanımlanmıştır. İnceleme alanında en altta Halılağa Grubuna ait Kınık Formasyonu, Tersiyer Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Yuntdağ Volkanitleri, Balıca formasyonu ve Soma Formasyonu ile Kuvaterner yaşlı, çökme ortamlarına göre farklı boyuttaki kırıntılardan oluşan

Alüvyal birimlerle kaplıdır.

1/5.000 Ölçekli Mikro bölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

36

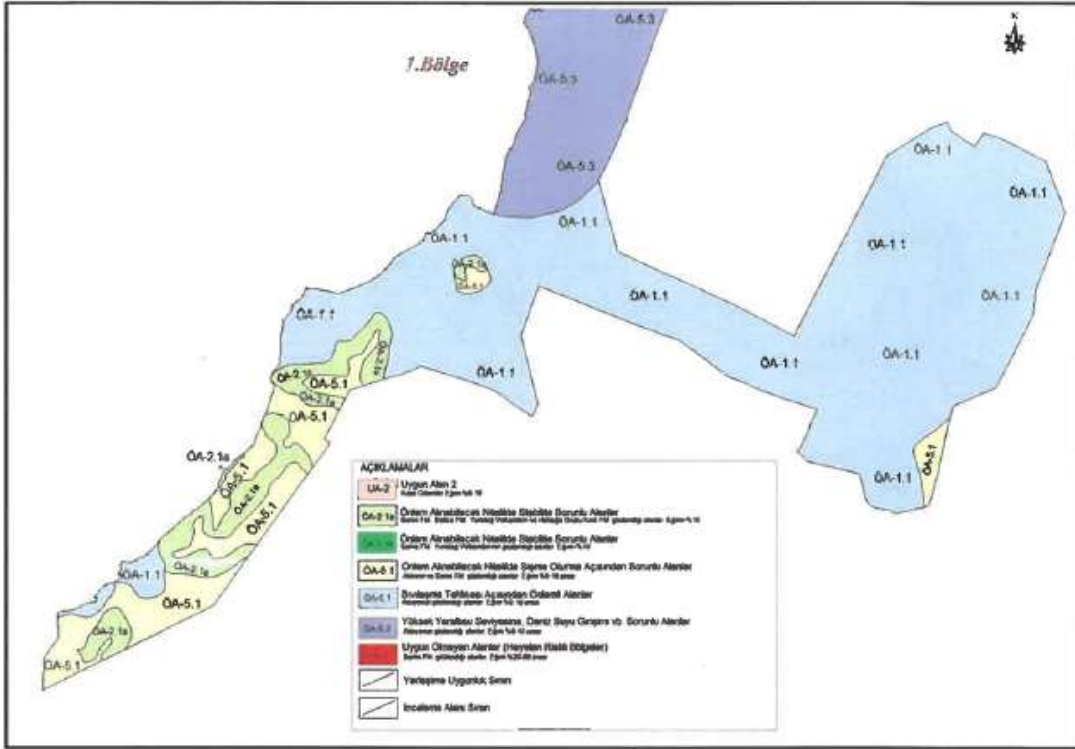
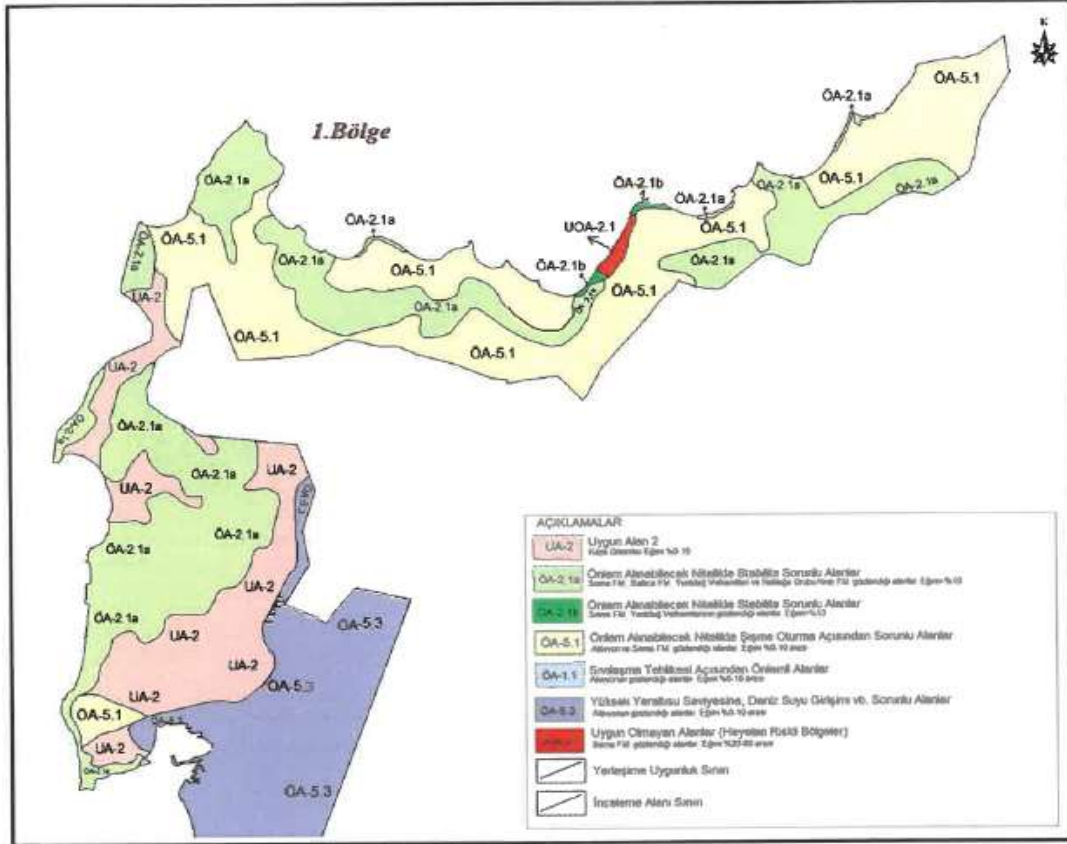
Mikro bölgeleme etüt çalışmasına konu olan Balıkesir ilinin Ayvalık, Balya, Burhaniye, Edremit, Havran, Gömeç İvrindi, Savaştepe ilçeleri toplam Toplam 14240,23 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerin Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşleri kapsamında 'Gömeç İlçesi 1386.75 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu' olup, teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde Çalışılan Alanı'nın;

- ❖ Jeolojik,
- ❖ Morfolojik,
- ❖ Litolojik,
- ❖ Mühendislik,
- ❖ Jeoteknik,
- ❖ Hidrojeolojik,
- ❖ Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını vb.)

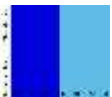
özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır..



Şekil 10: Gömeç İlçesi Planlama Alanları Yerleşime Uygunluk Haritası



(Analiz Mühendislik, 2018)



Gömeç ilçesi için yapılan Mikro bölgeleme Etüt Raporu “**Sonuç ve Öneriler**” kısmı aşağıdaki gibidir;

“Bu çalışma ‘Balıkesir İli Ayvalık, Balya, Burhaniye, Edremit, Gömeç, Havran, İvrindi, Savaştepe İlçeleri İlçeleri Toplam 14240,23 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etütlerinin Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşleri’ kapsamında ‘Gömeç ilçesi 1386.75 hektarlık alanın Mikro bölgeleme Etüt Raporu’ olup, yapılan mikro bölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına altlık oluşturması amaçlanmıştır.

İnceleme alanları, 1386.75 Hektar yüzölçüme sahip olup, Balıkesir ili, Gömeç ilçesi idari sınırında kalmaktadır. İnceleme alanında 1. bölge olarak tanımlanan alan Gömeç Merkez ve Hacı Osman Mahallelerini, 2. Bölge olarak tanımlanan alan Karaağaç Mahallesi kapsamlıdır.

Sondaj çalışmaları kapsamında; İnceleme alanında derinlikleri 10.00 – 51.00 metreler arasında değişen toplam derinliği 3500.880 metre olan 170 adet sondaj kuyusu açılmıştır.

Jeofizik Çalışmalar kapsamında 150 noktada Sismik Kırılma – MASW Etütleri, 150 noktada Mikrotremör Ölçü, Çok Elektrotlu Ölçü, 20 adet Düşey Elektrik yapılmıştır.

İnceleme alanının topografik eğimi % 0-10, %10-20, %20-30, %30-40 olarak değişim göstermektedir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlem ve ölçümleri, sondaj ve jeofizik ölçümler sonucunda çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgenin stratigrafisi detaylı olarak ortaya konmuştur. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler ile bölgesel jeolojik veriler birlikte yorumlanarak inceleme alanının jeolojisi tanımlanmıştır. İnceleme alanında en altta Halılağa Grubuna ait Kınık Formasyonu, Tersiyer Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Yuntdağ Volkanitleri, Ballica Formasyonu ve Soma Formasyonu ile Kuvaterner yaşlı, çökme ortamlarına göre farklı boyuttaki kırıntılardan oluşan Alüvyal birimlerle kaplıdır. Yer yer kalınlığı 3.00 metreyi bulan dolgular da yer almaktadır.

İnceleme alanında alınan jeofizik ölçülerde; Dolguda; $V_p = 326 - 896$ m/s $V_s = 126 - 367$ m/s, Alüvyonda; $V_p = 243 - 2439$ m/s, $V_s = 135 - 663$ m/s, Soma Formasyonunda; $V_p = 402 - 2662$ m/s, $V_s = 197 - 1278$ m/s, Ballica Formasyonunda; $V_p = 1012 - 2104$ m/s, $V_s = 337 - 994$ m/s, Yuntdağ Volkanitlerinde $V_p = 489 - 2374$ m/s, $V_s = 202 - 844$ m/s, Halılağa Grubu Kınık Formasyonunda; $V_p = 776 - 1512$ m/s, $V_s = 282 - 751$ m/s değerleri arasındadır.

Alüvyonda; $\rho = 1.22 - 2.18$, Soma Formasyonunda; $\rho = 1.39 - 2.23$, Ballica Formasyonunda; $\rho = 1.75 - 2.10$, Yuntdağ Volkanitleri; $\rho = 1.46 - 2.16$, Halılağa Grubu Kınık Formasyonu; $1.64 - 1.93$ değerleri arasındadır.

Alüvyonda; $G = 249 - 9256$ kg/cm², Soma Formasyonunda; $G = 545 - 35827$ kg/cm², Ballica Formasyonunda ; $G = 1986 - 20744$ kg/cm², Yuntdağ Volkanitlerinde ; $G = 617$



– 15357 kg/cm², Halılağa Grubu Kınık Formasyonunda;G =1301 – 10903 kg/cm²değerleri arasındadır.

Alüvyonda; E =667– 26775 kg/cm², Soma Formasyonunda;E=1482 – 94902 kg/cm², Ballica Formasyonunda ;E =5709 – 56272 kg/cm², Yuntdağ Volkanitlerinde ;E=1739 – 43772 kg/cm², Halılağa Grubu Kınık Formasyonunda;E =3705 – 29137 kg/cm²değerleri arasındadır.

Alüvyonda; Kd= 346 - 26775 kg/cm², Soma Formasyonunda; Kd= 1450 – 12172 kg/cm², Ballica Formasyonunda; Kd= 15259 – 79625 kg/cm², Yuntdağ Volkanitlerinde ;Kd= 1833 – 114654 kg/cm², Halılağa Grubu Kınık Formasyonunda; Kd= 8118 – 29656 kg/cm²değerleri arasındadır.

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında kuyu açılmasını takip eden 10 gün içerisinde yapılan ölçümlerde Alüvyona ait kum birimlerde -10.50 - +0,28 metreler arasında yeraltısuyuna rastlanmış olup, Soma Formasyonu, Ballica Formasyonu, YuntdağVolkanitleri ve Halılağa Grubu Kınık Formasyonunda yeraltısuyuna rastlanmamıştır.

Balıkesir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.05.2016 tarih, 82231252-04-449/642 sayılı yazısında belirtildiği üzere inceleme alanı sınırları içerisinde alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmaktadır.

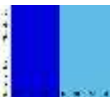
İnceleme alanlarından Babu Deresi, Ilica Deresi, Keten Deresi, Soğucaksu dereleri kuru dere vasfında olup, inceleme alanı içinden ve yakınlarından geçen dereler bulunmaktadır. İnceleme alanında yer alan derelerinin taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.

Sıvılaşma analizleri sonucunda elde edilen değerler ve bu değerlere göre belirlenen sıvılaşma potansiyeli ve sıvılaşma şiddeti indeksleri ayrıntılı olarak irdelenmiştir. Bu sonuçlara göre; inceleme alanında yer alan Alüvyonda toplam sıvılaşma şiddeti indeksi **Ls=1.2 - 27.00** arasında tespit edilmiştir.Bu değerlere göre yapılan hesaplamalarda toplam sıvılaşma şiddeti endeksi çok düşük- düşük düzeyde belirlenmiştir.

İnceleme alanı Balıkesir ili sınırları dahilinde olup Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında "Birinci Derece Deprem Bölgesi" içinde yer almaktadır. Bu alanlarda yapılacak yapılar için 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' esaslarına uyulması gerekmektedir.

Doğal afet tehlikeleri açısından 7269 sayılı yasa kapsamında, inceleme alanı ve yakın çevresini etkileyecek aktif diri faylar, tüm Marmara bölgesinin etkileyecek olan Kuzey Anadolu Fayının (KAF) Marmara Denizi içerisindeki kollarıdır. İnceleme alanının bu faylara maksimum uzaklığı 25 km'dir.

İnceleme Alanına yakın 1900-2017 yılları arasında en büyük en önemli depremlerden olan 18.03.1953 tarihinde xM7.2 büyüklüğünde Soğucak- Yenice (Çanakkale),



18.11.1919 tarihinde $xM=7.0$ büyüklüğünde Küçükköy- Yenice(Balıkesir), 06.10.1944 tarihinde $xM=6.8$ büyüklüğünde Edremit Körfezi (Ege Denizi) depremleri meydana gelmiştir.

İnceleme alanlarında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kaya ortamların çok kırıklı çatlaklı bir yapıya sahip olması nedeniyle yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde kama tipi kaymalar ve serbest düşme şeklinde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir.

Mikro bölgeleme etüt çalışmasına konu olan Balıkesir ilinin Ayvalık, Balya, Burhaniye, Edremit, Havran, Gömeç İvrindi, Savaştepe ilçeleri toplam Toplam 14240,23 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerin Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşİ” kapsamında ‘Gömeç İlçesi 1386.75 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu’ olup, teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jeolojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrojeolojik,
- ✓ Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını vb.) özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanının jeolojisini; Alt Triyas yaşlı Halilağa Grubu Kırık Formasyonu, Üst Miyosen- Pliyosen yaşlı Yuntdağ Volkanitleri, Üst Miyosen- Pliyosen yaşlı Ballica Formasyonu, Üst Miyosen- Pliyosen yaşlı Soma Formasyon ve Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. Ayrıca inceleme alanının muhtelif kesimlerinde kalınlığı 3.00 metreyi geçmeyecek kontrolsüz dolgular mevcuttur.

İnceleme alanında geniş ve büyük bir alanın eğim değeri %0 – 40 arasında değişmektedir. İnceleme alanındaki YASS, sondaj lokasyon kotundan itibaren +0.28 metre ile -10.50 metre arasında değişmektedir.

Alüvyon birimler; yanal ve düşey yönde oldukça fazla değişkenliğe sahiptir. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; “çok düşük- düşük” düzeyde belirlenmiştir. Gevşek-orta sıkı- sıkı- çok sıkılığa, akışkan(çamur), yumuşak, sıkı, sert, çok sert kıvamlılığa, düşük – orta- yüksek plastisiteye, “düşük- orta- yüksek- çok yüksek” şişme potansiyeline ve önemli oturma problemlerine sahip zemin seviyeleri sahil kesimindeki alüvyon birimlerde oldukça fazla ve yaygındır. Sahilden kara tarafına doğru uzaklaştıkça sıvılaşma riski azalmakta, sıkılık ve kıvamlılık artmaktadır.



Soma Formasyonuna ait kaya birimler, RQD değerlerine göre “çok kötü- kötü- orta- iyi- çok iyi kaliteli kaya” kütlesi niteliğine, nokta yük dayanımına göre “çok düşük – düşük kaya” sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre, “çok düşük- düşük-orta dayanımlı kaya” sınıfına girmektedir.

Balıca Formasyonuna ait kaya birimler;RQD değerlerine göre çok kötü- orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük kaya sınıfına girmektedir.

YuntdağVolkanitlerine ait kaya birimler; RQD değerlerine göre çok kötü – kötü – orta –iyi kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre orta dayanımlı kaya sınıfına ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük-düşük-orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Halılağa Grubu Kınık Formasyonuna ait kaya birimler; RQD değerlerine göre “çok kötü- kötü kaliteli kaya” kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre “düşük dayanımlıkaya” sınıfına girdiği belirlenmiştir.

İnceleme alanlarında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak topografik eğimin %10dan fazla olduğu alanlarda; kırıklı çatlaklı bir kaya birimlerine bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilceği

İnceleme alanları yerleşime uygunluk açısından 5 kategoride değerlendirilmiştir:

Uygun Alan 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojik birim olarak YuntdağVolkanitlerine ait andezit,bazalt, tuf, silisleşmiş tuf ve aglomeraların gözlendiği, topoğrafik eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği, yeraltı suyunun gözlenmediği alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı su baskını tehlikesi konusunda güncel DSİ görüşü alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen

seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar 1.1 (ÖA - 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

Topoğrafik eğim %0 ile %10 arasında değişmektedir. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; çok düşük- düşük düzeyde belirlenmiştir.

Gevşek- ortasıklılığa, akışkan (çamur), yumuşak kıvamlılığa, düşük-orta- yüksek plastisiteye sahiptir. Oturma değerleri, tekil temeller için kabul edilebilir sınırlar üzerinde olduğundan, yer yer oturma, farklı oturma zemin problemleri beklenmektedir.

Alüvyonda YASS sondaj lokasyon kotundan itibaren 0.85metre ile 10.50 metre arasında değişim göstermektedir.

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar- 1.1 olarak değerlendirilmiş ve rapor eski yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-1.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

❖ Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılabilecek sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekmesi halinde mühendislik önlemleri alınmalıdır.

❖ Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesinin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü doğrultusunda planlama yapılmalıdır.

❖ Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.

❖ Her türlü kazı şevi özellikle de derin kazılarda oluşacak şevler ; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.

❖ Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma) ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

❖ İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin temel etütlerinde belirlenip , dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu anıtındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA - 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar



Topoğrafik eğim %10-%30 arasında değişmektedir. Jeolojisi ; Soma Formasyonuna ait kiltası, kiltası-marn ar dalanması, kireçtaşı, kireçtaşı marn ar dalanması, kumtaşı, kumtaşı marn ar dalanması, marn, m,ltası,tüf, tüfit, Balıca Formasyonuna ait kumtaşı, Yunt dağ Volkanitlerine ait andezit, tüf, silisleşmiş tüf, bazalt ve aglomera, Halılağa Grubu Kınık Formasyonuna ait metakumtaşlarından oluşmuştur.

Mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak topoğrafik eğimin %10-%30 arasında değişim gösterdiği alanlarda; kırıklı çatlaklı kaya birimlerine ve rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak, yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilceği düşünülmektedir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

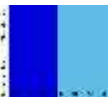
- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de dikkate alınarak parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, karşılaşılacak stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır. Bina ve/veya yapılar stabil seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile stabilite ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin temel etütlerinde belirlenip , dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu anıtındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.

Yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alan 2.1b(ÖA - 2.1b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topoğrafik Eğim %30'dan yüksek olduğu alanlardır. Jeolojisi Soma Formasyonuna ait kiltası, kiltası-marn ar dalanması, kireçtaşı , kireçtaşı marn ar dalanması, kumtaşı, kumtaşı marn ar dalanması, marn, miltası, tüf, tüfitlerden oluşmuştur.

Özellikle kıyıya paralel denize bakan yüksek eğimli yamaçlarda aşınmaya karşı farklı



dayanıma sahip ve yüzey , yüzeyaltı sulara karşı farklı ayrışma durumuna sahip litolojide eğimle birlikte yüzeysel akmlar gelişmiştir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1b** olarak değerlendirilmiştir.

44

Bu alanlarda

❖ Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bu alanlarda stabilite sorunları yamaç boyunca gelişeceğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre en az ada bazında önlem projeleri hazırlanmalı ve önlem mutlaka yamaç boyunca bütüncül olarak değerlendirilmelidir. Hazırlanan bu projeye göre önlemler planlanmalı ve uygulanması ilgili kurum kontrolünde mutlaka bu projeye göre gerçekleştirilerek yapılaşmaya gidilmelidir. Şev ve/ veya falez alt kotu veya topuğundaki denizden gelecek dalga ve rüzgar ve diğer atmosferik etkenler denetiminde gelişecek oyulmaların stabiliteyi olumsuz yönde etkilememesi için gerekli önlemler alınmalı, bu tür stabilite açısından kritik kesimlerde dalga koruma seddelerinin projelendirilmesi ve inşa edilmesi önerilir. Yine falez tabanında topuk oyulmalarını engellemek için ve şev veya falez tabanını koruma amaçlı beton perde ve taş duvarlar yamaç dengesini olumlu yönde etkileyecek çözümlerdendir.

❖ Her türlü kazı şevi özellikle de derin kazılarda oluşacak şevler ; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.

❖ Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

❖ Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.

❖ Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunu ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

❖ Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1b" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik olarak Alüvyona ait kil, kum, çakıl litolojiden Soma Formasyonuna ait tamamen ayrılmış zondan oluşmaktadır. Alüvyon birimlerde; gevşek- orta sıkı- sıkı- çok sıkılığa, yumuşak, sıkı, sert, çok sert kıvamlılığa, düşük – orta- yüksek plastisiteye, düşük – orta- yüksek- çok yüksek şişme potansiyeline sahiptir.



Genel olarak alüvyon birimlerde oturma değerleri tekil temel değerleri üstünde olduğundan alüvyonlarda yer yer oturma beklenebilir. Bu alanda YASS>1.00 dir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ❖ Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki başta şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri yanında sıvılaşma parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, karşılaşılabilecek şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır
- ❖ Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSİ tarafından verilecek güncel görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.
- ❖ Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- ❖ Her türlü kazı şevi özellikle de derin kazılarda oluşacak şevler ; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- ❖ Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma) ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- ❖ İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu anıtındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

Önemli Alanlar-5.3 (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi v.b. Sorunlu Alanlar

Topoğrafik eğim %0-10 arasında değişmektedir. Deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmeler mevcuttur. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. YASS +0,10 metre ile +0,28 metre arasında değişmektedir. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; "çok düşük-düşük" düzeyde belirlenmiştir. Yüzeyden itibaren ilk 10-15 metre arasında; ince tane oranı genelde %10-20 kısmen %20-40 arasında belirlenmiştir. Genel olarak gevşek – orta sıkı sıklıkta olan kum zemin sınıfı birimlerde düşük- orta şişme potansiyeli beklenmektedir. İnce tane oranının %0-10 arasında olduğu zemin seviyelerinde ani oturma, %10-40 arasında olduğu zemin seviyelerinde ise düşük- orta düzeyde oturma problemleri ile karşılaşılabılır. Sahilden kara tarafına doğru uzaklaştıkça sıvılaşma riski azalmakta, sıklık ve kıvamlilik artmaktadır.

Bu alanlar; "Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi v.b. Sorunlu



Alanlar” olarak belirlenmiş olup rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda “ÖA-5.3” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ❖ Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, karşılaşılabilecek sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır
- ❖ Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını ile deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmelerin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü ve planlama öncesi güncel DSİ güncel görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.
- ❖ Özellikle denize yakın kesimlerinde olmak üzere, yüksek sıvılaşma , oturma, şişme, zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodu riskine sahip alanlarda; düşük yoğunluklu, düşük katlı ve hafif yapıların tercih edilmesi önerilmektedir.
- ❖ Yüze ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- ❖ Her türlü kazı şevi özellikle de derin kazılarda oluşacak şevler ; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- ❖ Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.), su baskını tehlikesine, deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenme sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- ❖ İnceleme alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu anıtındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

Uygun Olmayan Alan-2.1: Heyelan Riskli Bölgeler

Karaağaç mevkiinde kıyıya paralel denize bakan yüksek eğimli falez ve yamaçlarda Soma Formasyonunun heterojen litolojisi ve atmosferik koşullar yüksek yamaç eğimi ile birlikte stabiliteyi bozan başlıca faktörlerdir. Bu kesimdeki yer yer derinleşen kayma zonları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü 04.12.2007 tarihli 20540 sayılı yazısıyla ilgili tutulan rapor kapsamında aktif heyelan alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu raporda “Yerleşime Uygun Olmayan Alan (UOA)” olarak tanımlanan bu alan tarafımızca da korunmuş ve “**Yerleşime Uygun Olmayan Alan – 2.1: Heyelan Riskli Bölgeler**” olarak ayırt edilmiştir.

Bu çalışma “ Balıkesir ilinin Ayvalık, Balya, Burhaniye, Edremit, Havran, Gömeç İvrindi, Savaştepe ilçeleri toplam Toplam 14240,23 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerin Yapıtılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşleri” kapsamında ‘Gömeç İlçesi 1386.75 hektarlık alanın



Mikrobölgeleme Etüt Raporu' olup parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.”

4. GELİŞMİŞLİK DÜZEYİ VE KENTSEL KADEMELENME

47

4.1. SOSYO- EKONOMİK GELİŞMİŞLİK DURUMU

Ulusal kaynakların en yüksek ekonomik ve sosyal faydayı sağlayacak şekilde geliştirilmesi ve bölgeler arası dengesizliklerin asgari düzeye indirilmesi amacıyla Kalkınma Planları'nda belirtilen temel hedefler doğrultusunda belirli aralıklarla; ilçelerin, illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyini belirleyen çalışmalar hazırlanmaktadır. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksleri (SEGE) çalışmalarında, ekonomik ve sosyal alanlardan seçilen ve gelişmişlik düzeylerini en iyi biçimde yansıtabilecek çok sayıda değişken kullanılmaktadır. Ekonomik ve sosyal alanlardan seçilen ve gelişmişlik düzeylerini en iyi biçimde yansıtabilecek çok sayıda değişken kullanılmaktadır.

Bu konudaki öncü çalışmalar 1960'lı yıllara dayanmakla birlikte standart formatta ve karşılaştırılabilir seriler ilk olarak SEGE-1996 çalışması ile yapılmıştır. İller ve bölgeler bazında; Devlet Planlama Teşkilatı'nın 1996 ve 2003 yılları, Kalkınma Bakanlığı'nın 2011 yılı, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü'nün 2017 yılı verilerini temel alarak hazırlanmış olduğu 'İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması' çalışmaları bulunmaktadır. En güncel çalışma olan SEGE-2017'ye göre Balıkesir ili, 81 il içerisinde 0,476 endeks değeriyle 24. sıradadır. Ancak, Balıkesir ili 2011 yılında hazırlanmış olan çalışmada 22.sırada, 2003 yılında hazırlanmış olan çalışmada ise 0,5654 indeksi ile 15. sırada yer almıştır. İl 2003 yılından 2011 yılına kadar 2. derece gelişmiş iller kategorisinden 3. derece gelişmiş iller kategorisine gerilemiş, 2017 yılında tekrar 2. derece gelişmiş iller kategorisinde değerlendirilmiştir.

Tablo 11: Balıkesir İlinin Yıllara Göre Sosyo-Ekonomik Gelişimi

2003			2011			2017		
Sıra	Endeks	Gelişmişlik Derecesi	Sıra	Endeks	Gelişmişlik Derecesi	Sıra	Endeks	Gelişmişlik Derecesi
15	0,5654	2	22	0,4764	3	24	0,476	2

(Kalkınma Bakanlığı, 2013)(Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü , 2017)

Balıkesir'in istihdam göstergeleri genel itibarıyla ülke ortalamalarına yakındır. Ancak %8'lik işsizlik oranı ülke ortalaması olan %11,9'un altında bir değere sahiptir. İlde belirli bir düzeyde sanayi altyapısı olmakla birlikte bu durum ihracat rakamlarına yeterince yansımamaktadır. İlin tarımsal üretim potansiyeli yüksek olmakla birlikte, genel gelişmişlik sırasına paralel olarak kişi başına düşen kırsal alanda tarımsal üretim değeri itibarıyla 20'nci sırada yer almaktadır. Öte yandan, coğrafyadan önemli oranda etkilenen dağınık yerleşim yapısı nedeniyle ilin nüfus yoğunluğu ve şehirleşme oranı ülke genelinden daha düşük düzeydedir.



İlçe bazında yapılan sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması çalışmaları ise 2004 ve 2017 yıllarında yapılmıştır. 2004 yılı çalışmasında sosyal ve ekonomik gelişmişliğin farklı boyutlarını temsil eden 32 değişken kullanılarak temel bileşenler analizi (TBA) ile ilçelerin endeks değerleri elde edilmiş ve ilçeler sıralama ve kademelenmeye tabi tutulmuştur. 2004 yılında yapılan bu çalışma; birçoğu nüfus sayımından elde edilen 2000 yılı verilerine dayanması ve 5747 sayılı Kanun ve 6360 sayılı Kanun ile ilçe sayısı ve ilçe sınırlarında çeşitli değişiklikler yapılması sebebiyle güncelliğini büyük ölçüde kaybetmiştir. Bu nedenlerle ilçelerin sosyal ve ekonomik gelişmeyi temsil eden tüm boyutları değerlendirilerek, ilgili kurumlarla görüşmeler yapılarak, veri altyapısı kontrol edilerek ve temin edilen verilerin kalite kontrolleri yapılarak ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksi değerleri güncellenerek Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından SEGE-2017 çalışması hazırlanmıştır. Bu çalışmaya göre Balıkesir ili içerisinde en gelişmiş ilçe Bandırma olup 970 ilçe arasında 96.sırada yer almakta, Bandırma'yı sırasıyla Ayvalık, Edremit ve merkez ilçeler olan Altıeylül ve Karesi ilçeleri izlemektedir. İlçelerin 2004 yılı ile 2017 gelişmişlik sıraları karşılaştırıldığında sıralamada önemli düşüşler yaşandığı görülmektedir.

Tablo 12: Balıkesir İli İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İlçe Adı	872 İlçe İçinde Gelişmişlik Sırası 2004*	970 İlçe İçinde Gelişmişlik Sırası 2017	İl İçindeki Sıralama 2017	Skor 2017	Kademe 2017
Bandırma	23	96	1	1,282	2
Ayvalık	64	98	2	1,262	2
Edremit	76	105	3	1,210	2
Karesi	33**	129	4	1,012	2
Altıeylül	33**	162	5	0,889	2
Burhaniye	96	173	6	0,837	2
Erdek	123	224	7	0,555	2
Susurluk	169	263	8	0,364	3
Gönen	159	265	9	0,362	3
Marmara	125	274	10	0,330	3
Gömeç	240	410	11	-0,065	3
Bigadiç	426	430	12	-0,104	3
Manyas	465	444	13	-0,119	3
Savaştepe	466	501	14	-0,225	4
Dursunbey	604	577	15	-0,353	4
Sındırgı	640	604	16	-0,390	4
Havran	383	610	17	-0,402	4
Kepsut	674	617	18	-0,418	4
İvrindi	618	664	19	-0,492	5
Balya	701	691	20	-0,538	5

* 2004 yılı "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" çalışmasına göre

**2004 yılı "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" nda merkez ilçe olarak değerlendirilmiştir.

(Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü , 2017)

2017 yılında hazırlanmış olan "İlçelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

Araştırması”na göre; Bandırma, Ayvalık, Edremit, Karesi, Altıeylül, Burhaniye, Erdek ilçeleri 2. derece; Susurluk, Gönen, Gömeç, Marmara, Gömeç, Bigadiç, Manyas ilçeleri 3. derece; Savaştepe, Dursunbey, Sındırgı, Havran, Kapsut ilçeleri 4. derece; İvrindi ve Balya ilçeleri ise 5. derece gelişmiş ilçe grubunda yer almıştır. Bandırma ilçesi Türkiye'nin önemli deniz ve demiryolu güzergahlarının birinin üstünde olmasının katkısıyla Balıkesir'in sosyoekonomik açıdan en gelişmiş ilçesi durumundadır.

2017 yılında hazırlanmış olan “İlçelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”na göre; Gömeç İlçesi gelişmişlik indeksinde 3. kategoride değerlendirilmiş olup 970 ilçe içindeki gelişmişlik sırası ise 410'dur⁶.

4.2. KENTSEL KADEMELENME

Devlet Planlama Teşkilatı'nın 1982'de yayınlanmış olduğu “Türkiye’de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi” çalışmasında, kentsel çekicilikler her bir üst kademe merkezinin kendinden önceki merkezde olmayan mal ve hizmetleri sunma kapasitesine bağlı olarak belirlenmiştir. Yerleşmelerin; ticaret ilişkileri, haftalık pazar, eğitim, sağlık, ulaştırma, haberleşme ilişkileri ve mevsimlik göç hareketleri dikkate alınarak merkezilik tayini yapılmıştır. Bu çalışma kapsamında Türkiye’deki yerleşmeler yedi kademeye ayrılmış, tüm mal ve hizmet akımlarında etkin olan İstanbul 7. kademe merkez olarak tanımlanmıştır. Köyler 1. kademe, merkezi köyler 2. kademe, ilçe merkezlerinin büyük bir bölümü 3. kademe, alt bölge merkezleri 4. kademe, bölge merkezleri 5. kademe ve üst bölge metropoller (Adana, Ankara, Gaziantep, İzmir) 6.kademe merkezler olarak değerlendirilmiştir.

Balıkesir'in ekonomik ilişkilerde bağımlı olduğu başlıca merkezler İstanbul, İzmir, ve Bursa'dır. Balıkesir ili, 7. kademe (en üst düzey) ilişkilerde tüm iller gibi İstanbul'un etki alanındadır. 6. kademe (üst-bölgesel) ilişkilerde; Erdek, Bandırma, Gönen, Manyas ve Balya ilçeleri İstanbul'u; Merkez, Ayvalık, Gömeç, Edremit, Burhaniye, Sındırgı, Savaştepe, İvrindi, Bigadiç, Dursunbey, Havran ve Kepsut ilçeleri ise mal ve hizmet gereksinimlerini gidermek için İzmir'i kullanmaktadır.

5.kademe bölgesel ilişkilerde: Dursunbey ilçesi Bursa'ya; Erdek, Bandırma, Gönen, Manyas ve Balya ilçeleri İstanbul'a ve Merkez, Ayvalık, Edremit, Burhaniye, Sındırgı, Savaştepe, İvrindi, Bigadiç, Havran ve Kepsut ilçeleri ise İzmir'e bağlıdır. Balıkesir İli'nde yer alan 4. kademe alt-bölgesel merkezler; Balıkesir, Bandırma ve Edremit ilçeleridir. Balıkesir iline; 3. kademe yerel merkezler ise Savaştepe, Balya, Manyas, Erdek, İvrindi, Ayvalık, Burhaniye, Gömeç, Havran, Susurluk, Gönen, Sındırgı, Kepsut ilçe merkezleridir.

⁶ 2017 yılında yapılmış olan çalışmaya göre.



Tablo 13: Yerleşme Merkezlerinin Kademeleri ve Etki Alanları Kapsamında Balıkesir İli

KADEMELER	MERKEZLER
VII. Kademe Merkezler	İstanbul
VI. Kademe Merkezler	İstanbul, İzmir
V. Kademe Merkezler	İstanbul, İzmir, Bursa
IV. Kademe Merkezler	Balıkesir Merkez, Bandırma, Edremit
III. Kademe Merkezler	Savaştepe, Balya, Manyas, Erdek, İvrindi, Ayvalık, Burhaniye, Havran, Susurluk, Gönen, Gömeç, Sındırgı, Kepsut

(Devlet Planlama Teşkilatı, 1982)

Şekil 11: Yerleşme Merkezlerinin Kademeleri ve Etki Alanları Kapsamında Balıkesir İli



(DPT verileri kullanılarak hazırlanmıştır.)

Söz konusu alt planlama bölgelerinin, büyük ölçüde 1982 yılında DPT tarafından hazırlanan çalışmadaki 4. kademe merkezler ve etki alanlarıyla benzeşmesi dikkat çekerken; son 30 yıllık süreçteki en büyük değişiklik Bandırma Alt Bölgesi'nin Biga ve Lâpseki ilçelerine doğru genişlemesidir.

Gömeç ilçesinin temel ekonomik faaliyeti tarımdır. Hizmetler ve sanayi sektörünün de kısmen geliştiği ilçede yer alan ilköğretim okulları, sağlık ocağı ve ticari faaliyetleri ilçenin kendi ihtiyaçlarını karşılama düzeyindedir. Bu sebeple gelişmiş bir merkezden söz edilmesine olanak yoktur.

5. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir ili Gömeç ilçesinde bulunan çalışma alanının sosyal, fiziksel ve ekonomik durumunu tespit etmek amacıyla ilgili kamu kurum, kuruluşları ve sivil toplum örgütleri ile irtibata geçilmiştir. Bu çalışma kapsamında hazırlanmış bilgi anket föyleri ile yerleşimlerin sosyal ve fiziksel durumunun tespitine yönelik veri toplanması sağlanmıştır. Kurumlardan toplanan tüm çizili ve tablosal veriler uzman ekip tarafından değerlendirilmeye alınmıştır.

Çalışmanın ilk etabında Gömeç ilçesine çalışma ekibiyle gidilerek; planlamaya konu olacak alanlarla ilgili genel tespitler yapılmış, kentin genel durumunu gösterir fotoğraflama çalışmaları tamamlanmıştır. Yerinde yapılan tespitler, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler birleştirilerek arazi kullanım türleri belirlenmiştir. Toplanan veriler bir araya getirilerek, ortaya çıkan verilerden planlamaya yönelik sonuçlar çıkarılmış ve araştırma raporu oluşturulmuştur. Araştırma raporu; doğal değerler, ekonomik değerler, demografik değerler, yasal durum ve yapısal duruma ilişkin verileri içeren kapsamlı bölümlerden oluşmuştur.

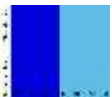
Çalışmanın 2.etabında ise; ilk etapta oluşturulan veri tabanı, sentez ve değerlendirme çalışmaları temel alınarak yerleşilebilirlik analizleri oluşturulmuştur. Bu aşamada özellikle coğrafi bilgi sistemleri (CBS)'nin; analiz, sorgulama ve görüntüleme araçları daha etkin kullanılmıştır. Plan çalışmalarına yönelik; amaç, hedef, strateji ve vizyon üretmede, coğrafi bilgi sistemleri (CBS) karar destek amaçlı olarak kullanılmıştır. Planlama kararları verilmeden önce, çalışma alanı içinde yer alan yerleşmelerin birbiriyle olan; idari, sosyo-ekonomik ve ticari ilişkileri analiz edilmiştir. Yerleşmeler arasında ortak kullanımların gerekli ve anlamlı olanlarının tespiti, üst ölçekli yatırım kararlarının ve bu yatırımların fiziki, ekonomik ve demografik yansımalarının tespiti ve nüfus analizleri ve değerlendirmeleri yapılmıştır.

Çalışmanın 3.etabında ise yapılan analiz ve sentez çalışmaları dikkate alınarak kentsel kullanımlar için uygun alanlar belirlenmiş ve genel planlama ilkelerine uygun olarak plan taslağı oluşturulmuştur.

Planlama çalışması yapılan alanda, planlama kararlarını etkileyen (yönlendiren) en önemli veriler; analiz-sentez çalışmaları, yasal, yapay ve doğal eşikler, kurum görüşleri ve mevcut onaylı imar planları olmuştur. Bu veriler değerlendirilerek mekana, dolayısıyla plan kararlarına yansıtılmıştır.

Alanda yapılan arazi kullanım çalışmalarının, mevcut imar planlarının, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerin değerlendirilmesi sonucunda kullanım türleri (konut-ticaret-donatı alanları vb. gibi) belirlenmiştir.

Nazım imar planı yapılacak olan alanla ilgili plan kararları; üst ölçekli plan kararları, mevcut onaylı planlar, zaman içerisinde yapılmış plan tadilatları ile mevcut arazi kullanımını da dikkate alınarak oluşturulmuştur.



5.1. ULAŞIM KARARLARI

Gömeç ilçesinin çevre iller ve ilçeler arasındaki ulaşımı karayolu ile sağlanmaktadır. Planda mevcut ulaşım eğilimleri de dikkate alınarak karayolu ulaşım hiyerarşisi belirlenmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki devlet ve il yolları 1.derece, bu yol dışında kalan ve planlama alanı içerisindeki bağlantıları sağlayan kent içi ana ulaşım güzergahları 2.derece, köy yerleşimlerini birbirine ve ilçe merkezine bağlayan yollar ise 3.derece yollar olmak üzere ulaşım derecelendirmesi yapılmıştır.

İlçe'nin en önemli karayolu bağlantısı İzmir-Çanakkale Karayolu (D550-E87) dur. Bu karayolu Gömeç merkez yerleşimi ve Karaağaç mahallesinin merkezinden geçmektedir.

Planlama alanını oluşturan Gömeç ilçesinde demiryolu hattı ve prpjesi bulunmamaktadır. Gömeç ilçesinin denize kıyısı bulunmakta ancak liman bulunmamaktadır. İlçede 1 adet balıkçı barınağı bulunmaktadır.

Gömeç ilçe sınırları içerisinde havaalanı bulunmamaktadır. İlçenin Edremit Koca Seyit Havaalanına uzaklığı ise 25 km'dir.

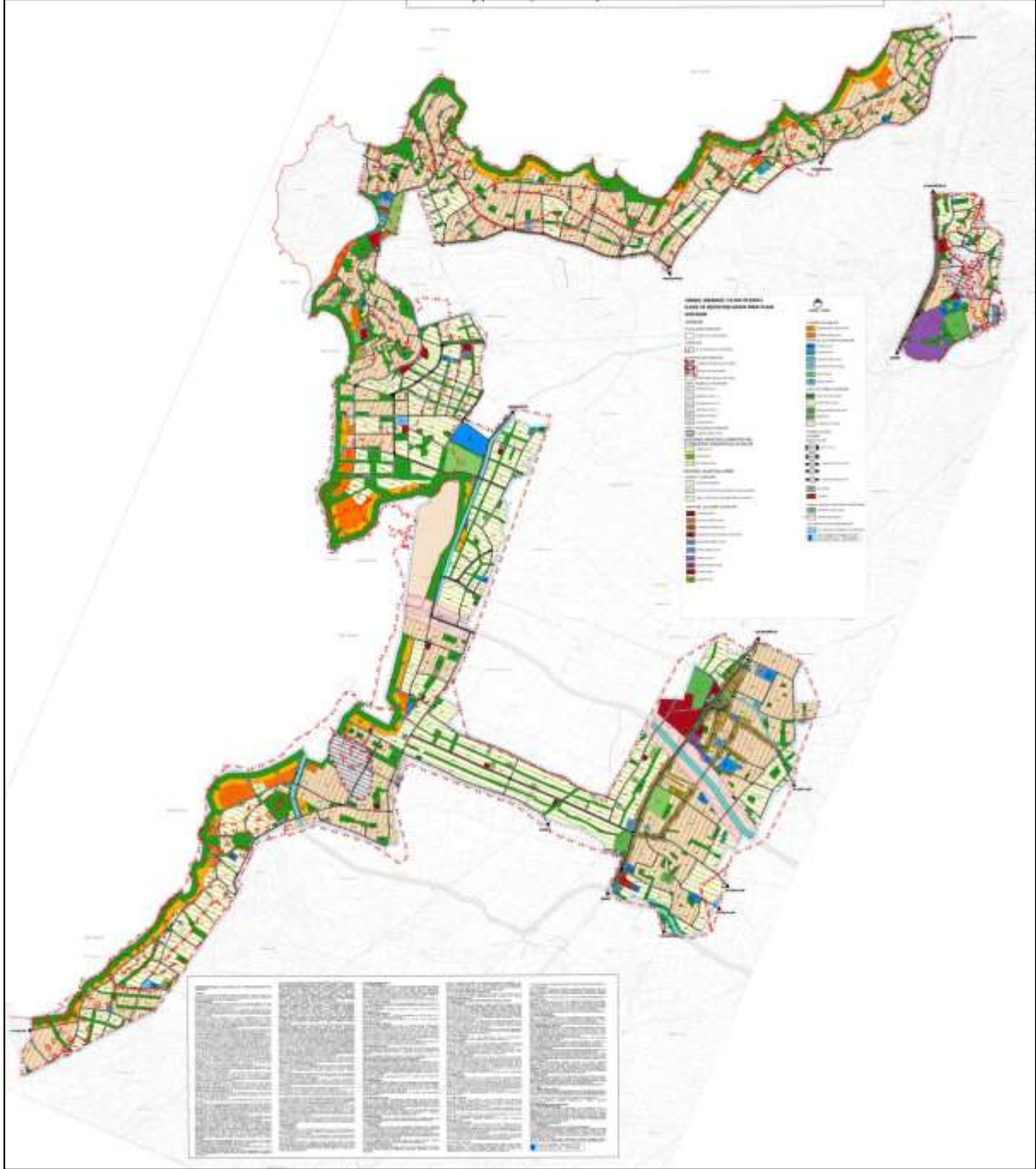
Gömeç ilçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ulaşım ana kararları; yukarıda belirtilmiş olan mevcut ulaşım altyapısını koruyacak şekilde, kurum görüşleri ile bildirilmiş olan mevcut ulaşım altyapısı ve ulaşım projeleri de dikkate alınarak plana yansıtılmıştır. Topoğrafik eşikler, mevcut güzergâhlar ve kurum görüşlerinden yararlanılarak, tüm yerleşimlerin birbirleri ve ana ulaşım akslarıyla olan bağlantıları kurulmuştur

5.2. MEKANSAL KULLANIM KARARLARI

Gömeç ilçesi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararları oluşturulurken öncelikle yapılan çalışmanın ölçeği, niteliği, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı, planlama alanı yakın çevresine ilişkin (müdahale edilebilecek ve edilemeyecek) plan kararları, diğer kurumlar tarafından üretilmiş kararlar/projeler, planlama alanının doğal-demografik-sosyal-ekonomik yapısı, yerleşime ait yürürlükteki planlar ve yerleşmenin bölge içerisindeki konumu/işlevi vb. veriler dikkate alınmıştır. Bu veriler doğrultusunda analiz, sentez ve eşik sentezi çalışmaları hazırlanmıştır.

Planın amaç ve hedefleri doğrultusunda hazırlanmış olan; analiz çalışmaları, yasal, yapay ve doğal eşikler ile sentez çalışmaları nazım imar planı mekansal kararlarını yönlendiren temel veriler olmuştur.

Şekil 12: Gömeç (Merkez-Karaağaç) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



(Büro Çalışmaları, 2021)

5.2.1. Konut Alanları

Planda konut alanları olarak belirlenmiş alanlar, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” eki olan nazım plan gösterimleri de dikkate alınarak, “mevcut konut alanı” ve “gelişme konut alanı” olarak değerlendirilmiştir. Analiz çalışmaları doğrultusunda büyük ölçüde yapılaştığı tespit edilen alanlar meskun, hiç yapılaşmamış ya da kısmen yapılaşmış alanlar ise gelişme alanları olarak

değerlendirilmiştir.

Planda “konut alanı” olarak gösterilmiş alanlar için belirlenmiş nüfus yoğunlukları, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ek dökümanlarında nazım planlar için belirlenmiş yoğunluk aralıkları esas alınarak düzenlenmiştir. Yoğunluk değerleri belirlenirken alt ölçekli planlarla belirlenmiş yapılaşma koşulları dikkate alınmış olup, bu planda yollar ile sınırlanmış olan nazım plan yapı adaları içerisinde kalan konut ve konut+ticaret alanlarında bulunan toplam konut kullanımları dikkate alınmıştır. Kıyı alanlarında nazım plan yapı adalarını yollar ile sınırlandırmak mümkün olmadığından yoğunluk hesaplarının hangi yapı adaları baz alınarak yapıldığını açıklayan bir anahtar pafta hazırlanmış ve **bu açıklama raporu ekinde “yoğunluk hesabı anahtar paftası” olarak sunulmuştur**. Alt ölçekli imar planları hazırlanırken aynı kod ile belirtilmiş nazım plan adaları içerisinde yer alacak uygulama imar planı yapı adaları dikkate alınacaktır. Yoğunluk ve nüfus hesapları yapılırken jeolojik etüt sınırı dışında kalan mevcut planlı alanlar, taşkın ve sit alanında kalan planlı konut alanları ve bu alanlarda yer alacak nüfuslar da dikkate alınmıştır. Bu planla yapılmış nüfus kabulü anahtar paftada yer alan ve jeolojik etüt sınırları dışında kalan planlı konut alanlarını, taşkın ve sit alanlarındaki konut alanlarını da kapsamaktadır. Jeolojik etüt sınırlarının mevcut plan sınırlarına göre revize edilmesi durumunda bu plan kapsamı dışında kalan planlı alanlarda, taşkın alanı ve sit alanındaki planlı alanlarda yaşayacak toplam nüfusun yaklaşık 800-1200 kişi aralığında olacağı öngörülmektedir.

Konut alanları içerisinde bulunabilecek fakat 1/5.000 ölçekli planın ölçeği gereği gösterilmeyen; yol, eğitim alanı, sağlık, açık ve yeşil alanlar vb. gibi kentsel sosyal ve teknik altyapı kullanımları, bu planda verilen nüfus kabulleri de dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında düzenlenebilecektir. Alt ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen meskun ve gelişme konut alanlarında, bu planda belirlenen yoğunluklara uygun olacak şekilde ve bu planda belirlenen nüfus aşılmamak üzere yapılaşma koşulları belirlenecektir.

Alanın, büyük ölçüde yürürlükteki uygulama imar planına uygun olarak yapılaşmış olduğu görülmektedir. Bu nedenle yürürlükteki uygulama imar planının; ulaşım, donatı alanları, konut alanlarının özellikleri vb. mekansal ve fiziksel kararları dikkate alınmıştır. Çalışma alanı içerisinde, yapılaşmaların ve parselasyonun büyük ölçüde yürürlükteki imar planları doğrultusunda şekillenmiş olması, alandaki mevcut yapılaşmanın ve mevcut kullanımların tür ve alansal olarak korunması zorunluluğunu doğurmuştur. Bu nedenle mevcut imar planı, bu plan kararlarını yönlendiren temel veri olarak değerlendirilmiştir.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında yapılan nüfus kestirim hesapları doğrultusunda, bu planın nüfus kabulü üst ölçekli planlara uyumlu olacak şekilde 10.975 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlamaya konu olan alanda yürürlükte olan plan kararları ve mevcut arazi kullanımı incelendiğinde, yerleşimin Haciosman, Karaağaç ve merkez mahalleleri olan Yaya,



Kemalpaşa ve Mithatpaşa mahallelerinde, Çanakkale-İzmir karayolunun üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Planlamaya konu olan alanda; konut olarak planlanmış alanların büyük bir bölümünün yapılaştığı, kentin merkezi iş alanının bulunduğu Yaya, Kemalpaşa, Mithatpaşa ve Karaağaç yerleşik mahallelerinde yapılaşmaların genellikle bitişik nizamlı konut alanlarından olduğu tespit edilmiştir. Karaağaç yerleşiminde kat adedinin genellikle bitişik ve ayırık nizam 3 katlı, Gömeç merkez yerleşiminde Çanakkale-İzmir yolu üzerinde 5 kat diğer alanlarda 3 kat yapılaşmaların yoğunlaştığı, sahil kesiminde ise yoğunlukla ayırık nizam 2 katlı yapılaşmaların olduğu, mülkiyet dokusunun ise bu planlara uygun olarak şekillendiği görülmektedir. Mevcut imar planında ticaret kullanımına ayrılmış alanların büyük bir bölümünün konut altı ticaret kullanımında olduğu tespit edilmiştir.

Gelişme alanlarında hiç yapılaşmamış alanlar olmakla birlikte, özellikle meskun alana bitişik bölgelerin yapılaşma eğiliminde olduğu görülmektedir. Meskun alandan uzak bölgelerde tekil ve dağınık yapılaşmalar bulunmaktadır. Gelişme alanlarının ağırlıklı olarak ayırık nizam 2 katlı yapılaşmalardan olduğu görülmektedir. Planlama alanının büyük bir bölümü onaylı planlar doğrultusunda gelişmiş ve uygulama görmüş konut alanlarından oluşmaktadır. Bu durum yapılan nazım imar planı revizyonunda dikkate alınmıştır. Nazım imar planı çalışmaları sonrasında hazırlanacak olan uygulama imar planlarında da bu durum göz önünde bulundurularak, özellikle imar uygulamalarına tabi olmuş (parselasyon ve yapı izinleri) ve bu planla korunan konut alanlarında, hukuken oluşan müktesep haklar da analiz edilerek, önceki imar planlarında öngörülmüş olan yapı yoğunluklarının dikkate alınması gerekmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planında brüt konut alanı olarak ifade edilen alanlar, planda gösterilmiş konut alanlarını ve bu alanlar içerisinde yer alabilecek kentsel sosyal teknik altyapı ve yol alanlarını içerebilecektir.

Konut alanlarında nüfus yoğunluğu hesabı yapılırken; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları analiz edilmiş ve söz konusu imar planlarında konut alanları için önerilmiş yapılaşma koşulları ve bu alanların parselasyon durumları incelenmiştir. Bu inceleme neticesinde; gelişme konut alanlarının bir bölümünün yapılaşmadığı ve parselasyon çalışmalarının yapılmadığı, bir bölümünde ise parselasyon çalışmalarının tamamlandığı ve dağınık yapılaşmaların bulunduğu görülmüştür. Meskun alanların ise büyük bir bölümünün yapılaştığı, mülkiyet dokusunun yürürlükteki plana uygun olarak geliştiği tespit edilmiştir. Alanda ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı merkez bölgede daha küçük parseller ve yapılaşmalar yer alırken, çeperlerde daha büyük parsellerde yapılaşmaların yer aldığı görülmektedir. Planlama kararları alınırken yürürlükteki uygulama imar planı yapılaşma koşulları ve mevcut durum dikkate alınmıştır.

Bu planda önerilmiş olan nüfus yoğunlukları; alt ölçekli uygulama imar planı kararları, mevcut imar uygulamaları (parselasyon ve yapı izinleri) ve yapı yoğunlukları ile hukuken oluşan müktesep haklar da dikkate alınarak aşağıdaki tablodaki gibi belirlenmiştir. Plan üzerinde gösterilmiş olan yoğunluk değerleri aynı nazım plan



adası içerisindeki tüm konut alanlarındaki ortalama yoğunluk değerleri olup, alt ölçekli planlarda mevcut plan kararları da dikkate alınarak bu plandaki yoğunluk değerleri aşılmamak üzere dengeleme yapılabilecektir. Bu plan ve bu plan kapsamı dışında kalan mevcut planlı alanlar ile 10.975kişinin ihtiyacını karşılayacak konut alanları bulunmaktadır. Bu plan kapsamı dışında kalan planlı alanlarda 800-1.200 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. Bu plan kapsamında kalan alanlarda ise yaklaşık 10.000 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Bu planda yollar ile sınırları belirlenmiş olan yapı adalarındaki nüfus yoğunlukları, konut ve konut+ticaret alanlarında bulunan toplam konut kullanımları dikkate alınarak belirlenmiş ve plan üzerinde gösterilmiştir.

Tablo 14. Meskûn ve Gelişme Konut Alan Yoğunlukları

Fonksiyon	Brüt alan büyüklüğü (m ²)	Yoğunluk Aralıkları ⁷ (ki/ha)	Ortalama kişi başına düşen inşaat alanı (m ²) ⁸
SEYREK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	3.450.655	51 - 150	340
SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	2.989.042	121-250	340
KONUT+TİCARET ALANI*	171.028	-	340

*konut+ticaret alanlarında zemin katlarda ticaret üst katlarda konut olacağı kabul edilmiştir. Hesaplamalarda konut kullanımında olan alanlar dikkate alınmıştır.

** konut+ticaret alanlarında bulunan nüfus, tablonun üst kısmında bulunan konut alanları içerisinde ele alınmıştır. aynı ada içerisinde bulunan konut kullanımları dikkate alınarak ortalama yoğunluk ve nüfus değeri belirlenmiştir.

(Büro Çalışmaları, 2021)

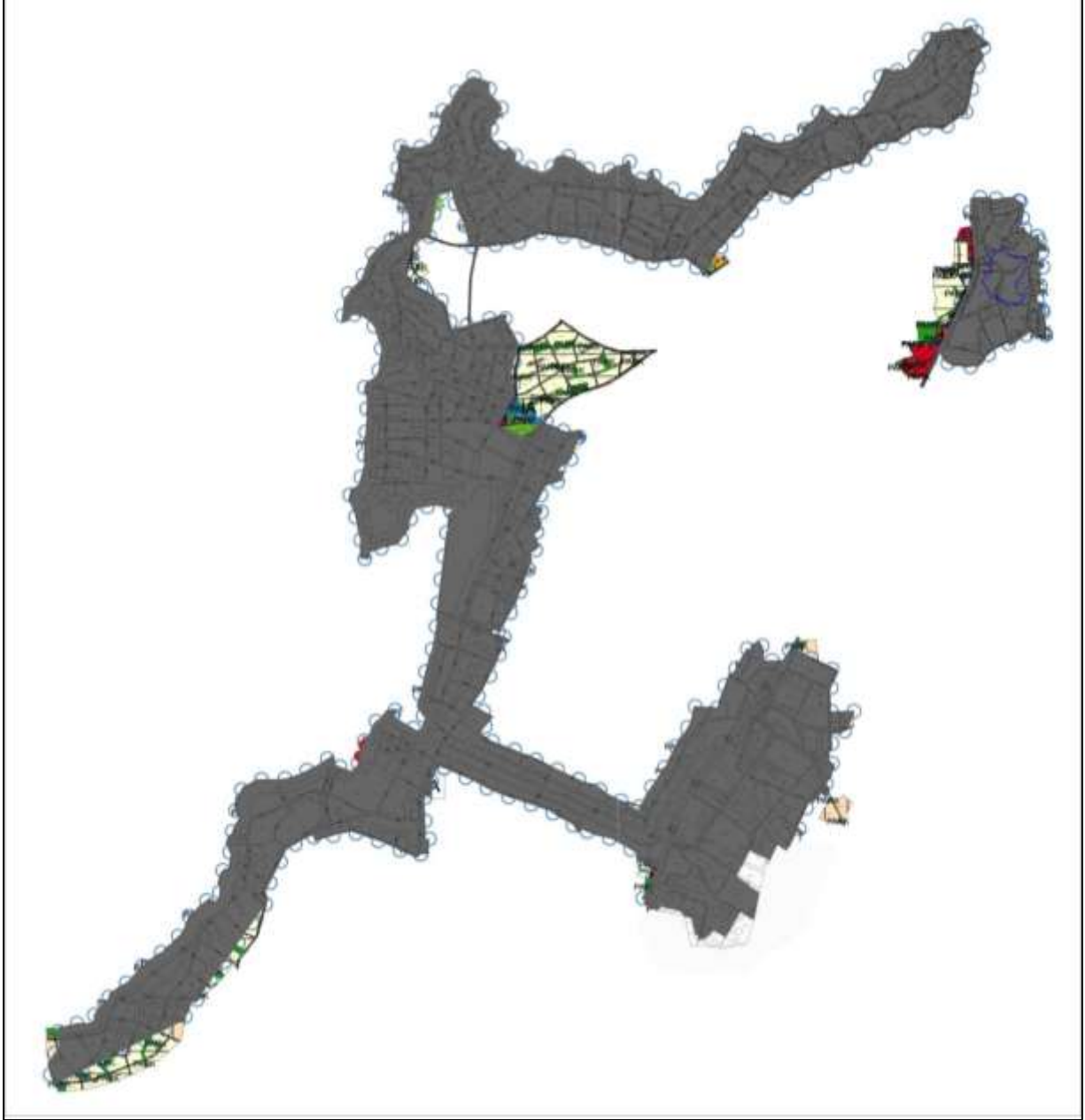
Bu planlama çalışmasında, jeolojik etüt sınırları dışında kalan mevcut planlı alanlardaki konut alanları da nüfus ve yoğunluk hesaplarına dahil edilmiştir. Mevcut planlar içerisinde kalan konut alanlarındaki yoğunluklar, onaylı imar planı yapılaşma koşulları dikkate alınarak hesaba katılmıştır.

⁷ "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" "Nazım İmar Planı Gösterimleri"nde belirtilen yoğunluk aralıkları olup, bu aralıklarda olan nüfus yoğunlukları her yapı adasında olmak üzere nazım imar planında gösterilmiştir.

⁸ Planlama alanı içerisinde bulunan konut alanlarındaki ortalama kişi başına düşen inşaat alanlarıdır. Onaylı alt ölçekli imar planları dikkate alınmıştır.



Şekil 13: Jeolojik Etüt Sınırı Dışında Kalan Planlı Alanlar

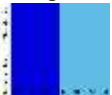


(Büro Çalışmaları, 2021)

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüşte belirtilmiş olan ve 25.12.1958 gün ve 10092 sayılı resmi gazetede⁹ yayımlanan Gömeç Deresi taşkın alanı¹⁰ plana aktarılmıştır. Taşkın alanında kalan mevcut planlı alanların ise gösterimi yapılmamıştır. Ancak olası bir taşkın alanı düzenlemesi yapılması durumu dikkate alınarak mevcut planlı alanlardaki konut alanları da nüfus ve yoğunluk hesaplarına dahil edilmiştir.

⁹<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10092.pdf>

¹⁰ İlgili resmi gazetede alana ilişkin görsel anlaşılmadığından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü ile görüşülerek elden alınmıştır.



Tablo 15. Taşkın Alanında Kalan Alanlar¹¹

(Büro Çalışmaları, 2021)

5.2.2. Kentsel Çalışma Alanları

5.2.2.1. Ticaret Alanları

Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen kullanımlar yer alabilir. Bu alanların yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bu alanlarda konut kullanımları yer alamaz. Ticaret alanları yerleşimin ihtiyaçları doğrultusunda çeşitlendirilebilir, alanın altyapı ihtiyacını gidermek amacı ile yol, otopark ve kendine özgü donatı alanlarını sağlamaya yönelik düzenlemeler alt ölçekli planlarda yer alabilir.

Mevcut planlarla belirlenmiş olan ticaret alanları korunarak bu plana aktarılmıştır. Gömeç merkezde Çanakkele-İzmir karayolunun kuzeyinde mevcut imar planlarıyla

¹¹ Taşkın alanının revize edilmesi durumunda bu alanlarda bulunabilecek konut alanları.



sanayi alanları olarak önerilmiş fakat henüz yapılaşmamış Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanı olarak planlanmış alanlar çevre düzeni planına uyumlu hale getirilerek ticaret alanları olarak planlanmıştır. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan notlarınının 8.1.3. maddesi “Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir.” dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Plan sınırları içinde ticaret kullanımına ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 123.667m²'dir.

5.2.2.2. Konut – Ticaret Alanları

Planlama alanı içerisinde bulunan konut altı ticaret alanları Karaağaç meskun alanı ve Gömeç merkez meskun alanında Yaya, Mithatpaşa, Kemalpaşa mahallelerinde ve Çanakkale-İzmir yolu üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu alanlarda ticaret kullanımı yalnızca zemin katlarda olmak üzere üst katlarda konut kullanımları yer alabilecektir.

Planda yol boyu konut altı ticaret alanı olarak gösterimi yapılmış alanlar sembolik olup, bu planda gösterildiği yollara cepheli olacak şekilde alt ölçekli planlarda düzenlenebilecektir.

Plan sınırları içinde konut+ticaret kullanımına ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 171.027m²'dir.

5.2.2.3. Ticaret-Turizm Alanları

Bu alanlar ticaret ve turizm kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ticaret ve turizm alanları için belirlenmiş koşullar bu karma kullanım alanlarında da geçerli olacaktır.

Plan sınırları içinde ticaret+turizm kullanımına ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 2.832m²'dir.

5.2.2.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları

Yürürlükteki uygulama imar planlarında bulunan ve lisansları olup mevcutta bu amaçla kullanılan akaryakıt ve servis istasyonları mevcutta olduğu gibi korunarak 1/5.000 ölçekli nazım imar planına aktarılmıştır.

Planlama alanı içerisinde bulunan akaryakıt ve servis istasyonu alanlarının toplam büyüklüğü 16.382m²'dir.

5.2.2.5. Pazar Alanı

Kent içerisinde yaşayanların yaş sebze ve meyve ihtiyacının karşılanması amacı ile



belirli zamanlarda ticari faaliyetlerin yapıldığı alanlardır.

Plan sınırları içinde bu kullanımına ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 12.205 m²'dir.

5.2.2.6. Kamu Hizmet Alanı (KHA)

Bu alanlar; genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yer alabileceği alanlardan oluşmaktadır. Bu planla önerilen ve/veya alt ölçekli imar planlarında önerilebilecek olan resmi kurum alanlarındaki yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarla belirlenebilecektir.

Yürürlükteki imar planında önerilmiş olan kamu hizmet alanları ile halihazırda kamu hizmet alanı olarak kullanılan alanlar korunarak 1/5.000 ölçekli nazım imar planına aktarılmıştır.

Kamu hizmet alanları, planlama sınırı içerisinde toplam 31.573m² bir alan kaplamaktadır.

5.2.2.7. Belediye Hizmet Alanı (BHA)

Nazım imar planı kararlarıyla, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar planlanmıştır.

Belediye hizmet alanları, planlama sınırı içerisinde toplam 20.379m² alan kaplamaktadır.

5.2.2.8. Sanayi Alanları

Planlama alanını içerisinde "Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" ve yürürlükteki imar planı ile önerilmiş olan sanayi alanları korunmuştur. Bu alanlarda sanayi tesisleri, sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünler için, açık ve kapalı depolama ve stok alanları, yükleme ve boşaltma alanları ve bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve altyapı tesis alanları yer alabilecektir.

Gömeç merkezde Çanakkale-İzmir karayolunun kuzeyinde mevcut imar planlarıyla sanayi alanları olarak önerilmiş fakat "Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda kentsel yerleşme alanı olarak planlanmış alan ise 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan notlarının 8.1.3. maddesi "Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama

kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir.” dikkate alınarak ticaret alanları olarak düzenlenmiştir. Karaağaç yerleşiminin güneyinde çevre düzeni planında sanayi alanı olarak düzenlenmiş alan korunarak bu plana aktarılmıştır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları; mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Planlama alanı içerisindeki sanayi alanlarının toplam büyüklüğü 93.409m²’dir.

5.2.2.9. Küçük Sanayi Alanları (KSA)

Küçük sanayi siteleri, şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

Yürürlükteki imar planında Gömeç merkezde küçük sanayi alanı olarak planlanmış alanlar korunmuştur. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Plan sınırları içinde bu amaçla ayrılmış alanların toplam büyüklüğü 9.166m²’dir.

5.2.3. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Kentsel sosyal altyapı alanları; kentlerde yaşayan bireylerin kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarını karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerini artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanları kapsamaktadır.

Bu planın ölçeği gereği kentsel yerleşme alanları içerisinde bulunan ve gösterime uygun olmayan kentsel sosyal altyapı alanları mekansal olarak gösterilmemiştir.

Alt ölçekli imar planlarında “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” EK-2’de belirtilen standartlar dikkate alınarak sosyal ve teknik altyapı alanları nüfusun ihtiyacı doğrultusunda planlanacaktır. Bu bu plan çalışmasında, kurum ve kuruluş talepleri mümkün olduğunca karşılanmaya çalışılmıştır. Özellikle açık ve yeşil alanlar olmak üzere nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, yapılaşmamış ve uygulama görmemiş alanlarda mümkün olduğunca ayrılmaya çalışılmıştır.

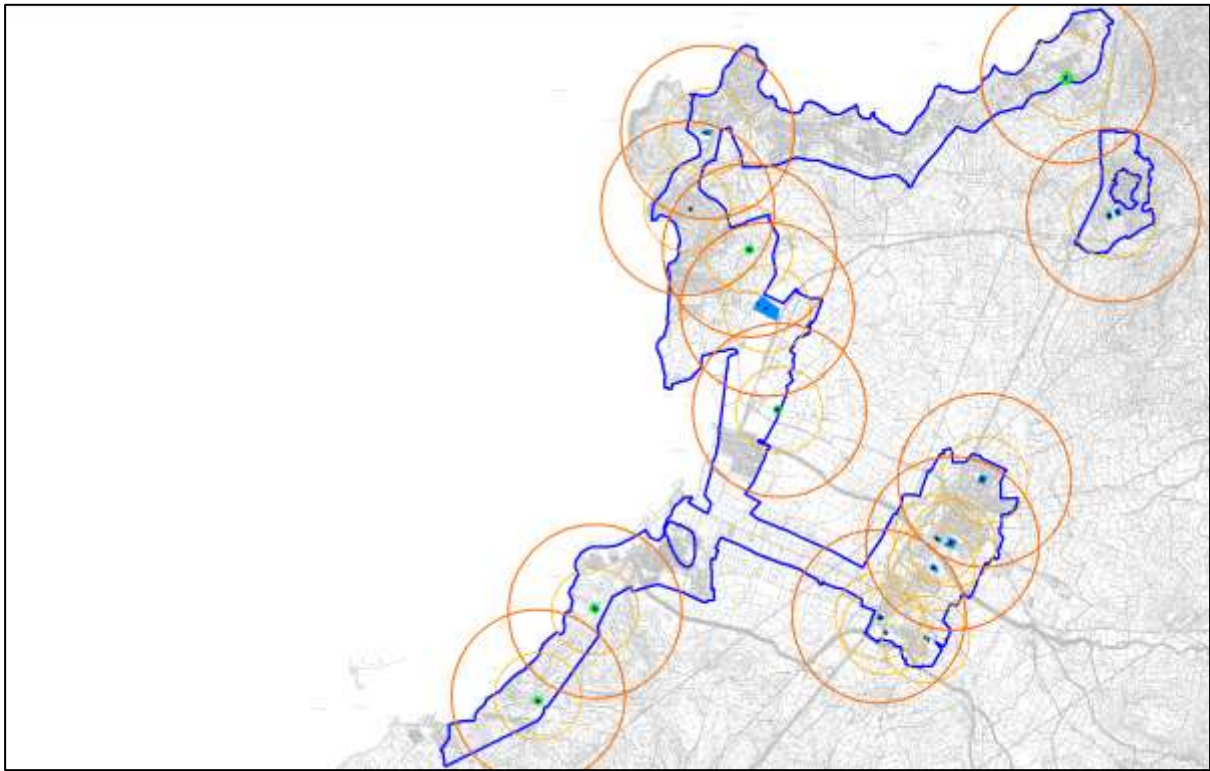
Alt ölçekli imar planlarında; bu planda gelişme alanı olarak planlanmış alanlarda; yürüme mesafeleri, dengeli dağılım, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacını yeterli düzeyde karşılanması vb. hususlar dikkate alınarak kentsel sosyal altyapı alanlarının düzenlenmesi, meskûn alanlarda ise bu hususlara mümkün olduğunca uyulması sağlanacaktır.



5.2.3.1. Eğitim Alanı

Bu alanlar; okul öncesi, ilk, orta ve yükseköğretim fonksiyonlarında hizmet vermek üzere kamuyu veya gerçek ve tüzel kişilere ait eğitim kampüsü, genel ve mesleki teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren tesisleri (yurt, yemekhane, spor salonu vb.) ayrılan alanlardır. Bu alanlar üniversite alanları hariç tutulmak üzere, “eğitim alanları” olarak türlerine ayrıştırılmadan “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin nazım plan gösterimlerine uygun olacak şekilde tek gösterim altında toplanmıştır. Nüfusun ihtiyacı olan büyüklüklerde ve yürüme mesafelerini sağlayacak şekilde eğitim alanları önerilmiştir.

Şekil 14: Eğitim Alanları (mavi renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk), 1000m Yarıçapında Hizmet Alanı(turuncu renk), Ek Eğitim Alanları (yeşil renk ile belirtilmiştir)



(Büro Çalışmaları, 2021)

Yürürlükteki plan kararlarıyla kesinleşmiş olan eğitim alanları korunmuştur. Her ne kadar plan nüfusuna yeterli eğitim alanları mevcut planlarla ayrılmış olsa da yerleşimin dağınık yapısı nedeniyle yürüme mesafeleri sağlanamamaktadır. Bu nedenle uygulama görmemiş alanlarda mümkün olduğunca yürüme mesafelerini sağlayacak şekilde ek eğitim alanları önerilmiştir. Biri Keremköy Mahallesi, biri Yaya Mahallesi, biri Kemalpaşa Mahallesi, ikisi Karaağaç Mahallesi'nde olmak üzere sahil bölgelerinde 5 adet yeni eğitim alanı önerilmiştir. Alt ölçekli planlarda, yerleşme alanları içerisinde ve gerekli standartları ve nüfusun ihtiyacını karşılayacak olan; anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi ile özel eğitim tesisleri olarak ayrıştırılarak planlanabilecektir.

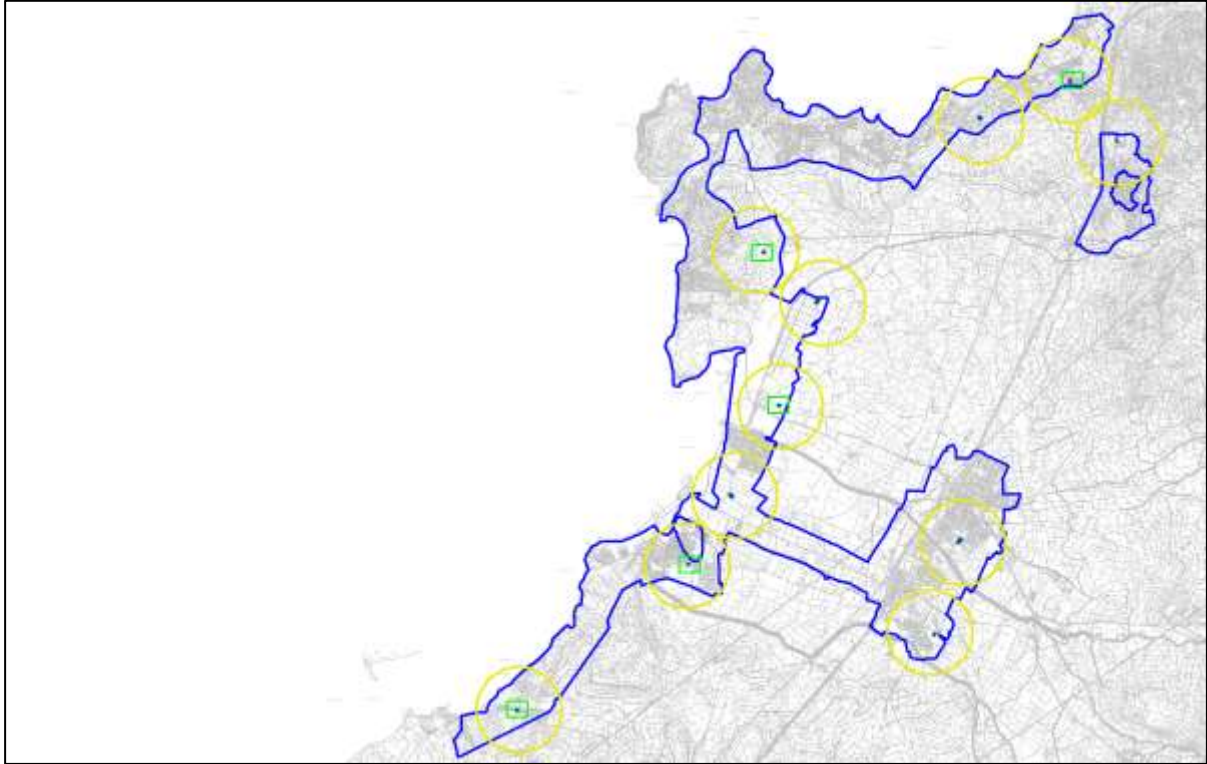
Planlama alanı içerisindeki eğitim tesisleri alanı 111.173m² büyüklüğündedir. Kişi başına brüt 10 m² eğitim alanı düşmektedir.

5.2.3.2. Sağlık Alanı

Bu alanlar; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlara hizmet veren alanları kapsamaktadır.

Bu planla mevcut sağlık alanı korunmuş, İl Sağlık Müdürlüğü talebi doğrultusunda ek sağlık alanları önerilmiştir. Ek sağlık alanları; Keremköy, Yaya, Kemalpaşa ve Karaağaç mahalleleri sınırları içerisinde planlanmıştır.

Şekil 15: Sağlık Alanları (mavi renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk)Ek Sağlık Alanları (yeşil renk ile belirtilmiştir)



(Büro Çalışmaları, 2021)

Planlama alanı sınırları içerisinde toplam 22.615m² büyüklüğünde sağlık alanı önerilmiştir. Kişi başına brüt 2.06m²sağlık alanı düşmektedir.

5.2.3.3. İbadet Alanları

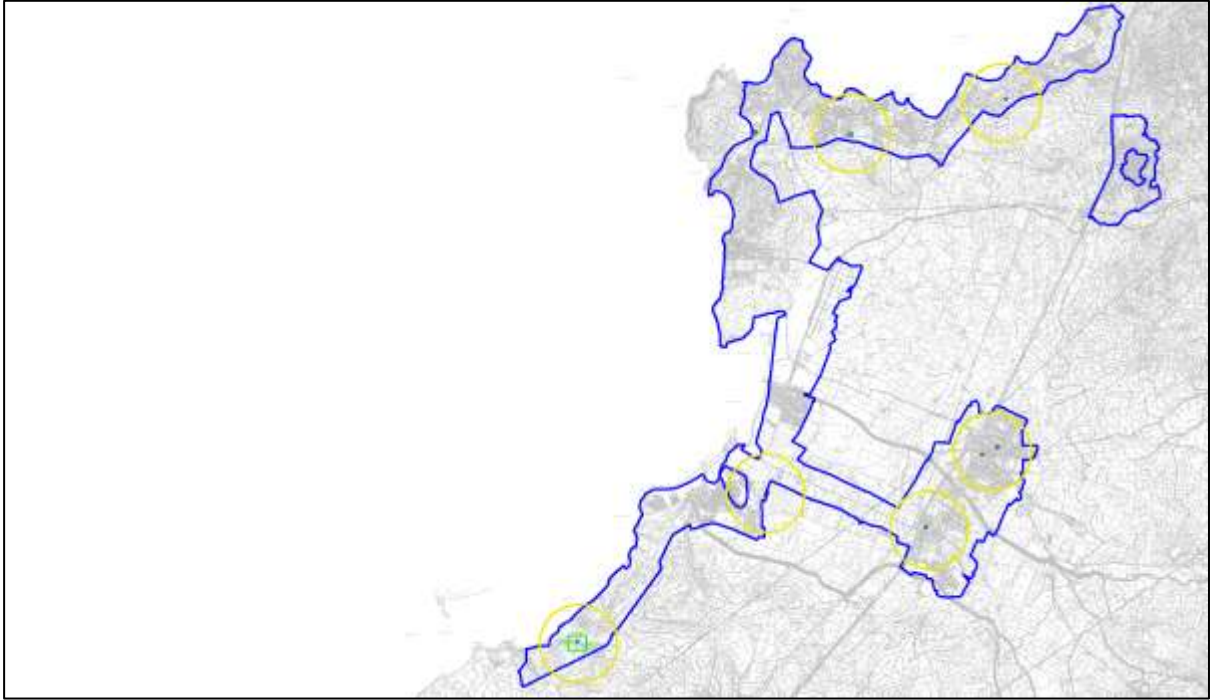
Plan ölçeğinin gösterime elvermediği büyüklükteki ibadet alanları "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde" belirtilen standartlarda uygun olarak, alt ölçekli planlarda ve bu planda kentsel yerleşme alanları olarak belirlenmiş alanlarda yer alabilir.

Bu alanlar, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasil

hane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

64 Planda nüfusun ihtiyacı olan büyüklüklerde ve yürüme mesafelerini sağlayacak şekilde ibadet alanları önerilmiştir. Yürürlükteki imar planı ile önerilmiş ibadet alanları korunmuştur.

Şekil 16: İbadet Alanları (mavi renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk), Ek İbadet Alanları (yeşil renk ile belirtilmiştir)

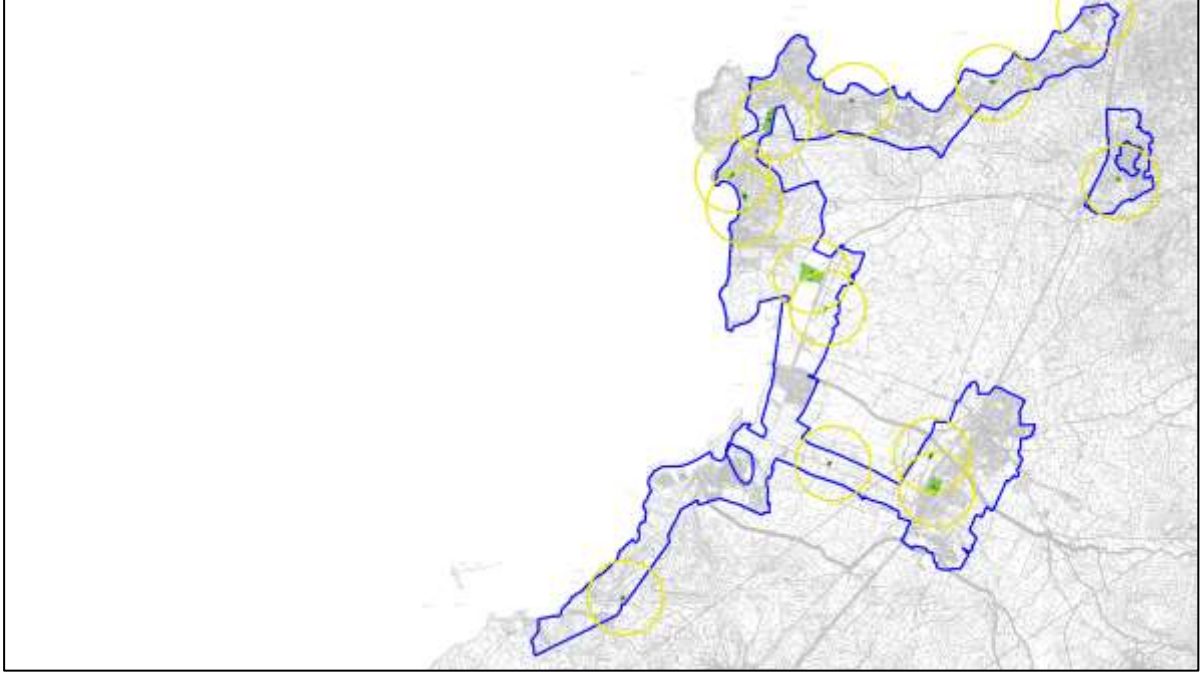


(Büro Çalışmaları, 2021)

İbadet alanları planlama alanı bütününde $19.116m^2$ 'dir. Kişi başına brüt $1.74m^2$ ibadet alanı düşmektedir.

5.2.3.4. Spor Alanları

Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir. Onaylı imar planlarında spor alanı olarak belirlenmiş alanlar kurum görüşlerinde de belirtildiği gibi korunmuştur.

Şekil 17: Spor Alanları (yeşil renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk)

(Büro Çalışmaları, 2021)

Planlama alanı bütününde spor alanları 160.079m² büyüklüğündedir. Kişi başına brüt 14.59m²spor alanı düşmektedir.

5.2.3.5. Sosyal Tesis Alanı

Bu alanlar sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı; kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet verecek alanları kapsamaktadır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. Mevcut imar planında bulunan sosyal tesis alanları korunmuştur.

Planda yaklaşık 13.540m² büyüklüğünde sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Kişi başına brüt 1.23m² sosyal tesis alanı düşmektedir.

5.2.4. Açık ve Yeşil Alanlar

Kentlerin içinde veya çevresinde, yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır. Bu alanlarda bölge parkları, temalı parklar, botanik bahçeleri, doğal yaşam parkları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları düzenlenebilir.

Planlama alanı içerisinde bulunan park ve yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar ve mezarlık alanları “açık ve yeşil alanlar” olarak değerlendirilmiştir.

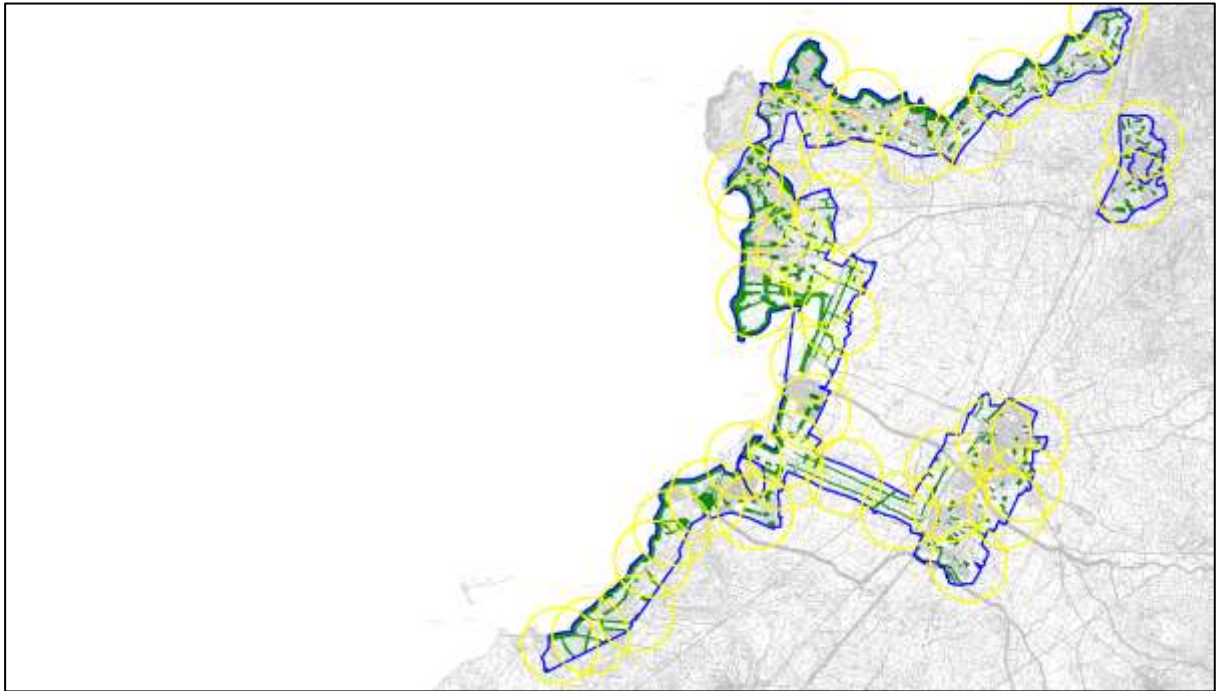
5.2.4.1. Park ve Yeşil Alanlar

Mevcut açık ve yeşil alanlar öneri planda da açık ve yeşil alanlar olarak değerlendirilmiştir. Mekansal Planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen asgari alan büyüklükleri ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak yeterli açık ve yeşil alanlar planlama alanı içerisinde önerilmeye çalışılmıştır.

Bu alanlarda encümen kararıyla, alt ölçekli uygulama imar planı bulunmak ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen şartlar sağlanmak koşuluyla; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, trafo, zemin altı otopark, mescit ile kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yer alabilir.

Park ve yeşil alanlar kentin nefes alma noktalarıdır. Yürürlükteki imar planlarıyla önerilmiş olan park ve yeşil alanlar bu planla büyük ölçüde korunmuştur. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen standartlara uygun olacak şekilde, planlama alanı içerisinde toplam 2.137.251m² park alanı önerilmiştir. Kişi başına brüt 194m² park alanı düşmektedir.

Şekil 18: Park Ve Yeşil Alanlar (Yeşil Renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(Sarı Renk)



(Büro Çalışmaları, 2021)

5.2.4.2. Ağaçlandırılacak Alanlar

Bu alanlar arazi topografyası, yapısı vb. nedenlerle ağaçlandırılması öngörülen alanlar ile kentsel yerleşme alanları içerisinde bulunan mezarlık vasıflı alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlar, mevcut arazi yapısı ve kullanımı da göz önünde tutularak yörenin bitki örtüsüne uygun olacak şekilde ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Kentsel açık ve yeşil alan sisteminin parçası olarak değerlendirilerek; herhangi bir

afet riski bulunmayan alanlarda gezi güzergahları, yürüyüş yolları vb. günübirlik rekreasyon amaçlı düzenlemeler yer alabilecektir.

Onaylı uygulama imar planında ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş alanlar korunarak plana aktarılmıştır.

67

Planlama alanı içerisinde toplam 7.474m² ağaçlandırılacak alan bulunmaktadır.

5.2.4.3. Mezarlık Alanları

“Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği”ne göre, cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlar “Mezarlık Alanları” olarak tanımlanmıştır. Mevcut mezarlık alanları ve onaylı planda mezarlık alanı olarak belirtilmiş alanlar korunarak bu plana aktarılmıştır.

Mezarlık alanları alt ölçekli imar planlarında da belirtilecektir. Yeni mezarlık alanlarının yer seçimi “Mezarlık Yerlerinin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak yetkili idareler tarafından yapılabilecektir.

Mezarlık alanlarında; 3998 sayılı “Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun”, 09.08.1931 tarih ve 1868 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan “Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi” ile 19.01.2010 tarih ve 27467 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan “Mezarlık Yerlerinin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyularak düzenleme yapılacaktır.

Onaylı uygulama imar planında bulunan mezarlık alanları bu plana aktarılmıştır.

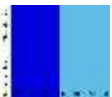
5.2.5. Teknik Altyapı Alanları

Bu alanlar kamu veya özel sektör tarafından yapılacak; elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer alabileceği alanlardır.

Planlama alanı içerisinde “teknik altyapı” gösterimi altında 2.724m² alan teknik altyapı kullanımına ayrılmıştır. Alt ölçekli uygulama imar planlarında, ilgili yatırımcı kuruluşlardan teknik altyapı yatırımları temin edilerek plan kararlarında değerlendirilecektir.

5.2.5.1. Terminal (Otogar) Alanları

Nazım imar planında terminal (otogar alanı) olarak düzenlenen alanda; araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları alanlar ile bilet satış yerleri, ulaşım firmaları büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari



üniteler, araç park ve bakım istasyonları yer alabilir. Nazım imar planında gösterimi yapılmamasına karşın yerleşme alanlarının ihtiyaçları doğrultusunda mevcut veya öneri terminal (otogar) alanları alt ölçekli imar planlarında gösterimi yapılabilecektir. Karaağaç Mahallesi merkezinde mevcut planlarda otogar alanı olarak düzenlenmiş alan jeolojik etüt sınırları dışında kaldığından bu plan kapsamı dışında bırakılmıştır.

5.2.5.2. Otopark Alanları

Planda yerleşime hizmet edecek yaklaşık 190 adet otopark alanı önerilmiştir. Plan bütününde brüt 237.328m²'lik bir alan otopark alanı olarak ayrılmıştır. Kişi başına brüt 21 m² otopark alanı düşmektedir.

Otopark alanları; bu alanlara ilişkin standartlar dikkate alınarak uygun büyüklükte ve 500m yürüme mesafesi dikkate alınarak önerilmeye çalışılmıştır.

Şekil 19: Otopark Alanları(gri renk), 500m Yarıçapında Hizmet Alanı(sarı renk)



(Büro Çalışmaları, 2021)

5.2.6. Su-Atıksu ve Atık Sistemleri

5.2.6.1. Su Yüzeyleri

Bu plan sınırları içerisinde yer alan dere ve kanallar "Su Yüzeyleri" olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" vb. ilgili mevzuat hükümlerine uyulmasına yönelik plan hükümleri geliştirilmiştir.

Yerleşim alanı içinde kalan su yüzeyleri fonksiyonunu yerine getirilecek şekilde alt ölçekli imar planlarında korunacak, çevresi açık ve yeşil alan yaya yolu vb. olarak düzenlenecektir. Mevcut akarsuların yatakları ile oynanmamalı derelerin üstleri kapatılmamalıdır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüşte belirtilmiş olan ve 25.12.1958 gün ve 10092 sayılı resmi gazetede¹² yayımlanan Gömeç Deresi taşkın alanı¹³ plana aktarılmıştır. Taşkın alanında kalan mevcut planlı alanların ise gösterimi yapılmamıştır.

Gömeç (Merkez-Karaağaç) 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı arazi kullanım kararları, alansal dağılımı ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 16: Gömeç (Merkez-Karaağaç) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Kararları, Alansal Dağılımı ve Oranları

Alan Adı	ORAN (%)	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)*
AGACLANDIRILACAK	0.06%	7474	0.68
ASKERİ ALAN	0.11%	12364	1.13
BAKIM AKARYAKIT	0.14%	16383	1.49
BHA	0.17%	20379	1.86
EGITIM	0.95%	111174	10.13
GUNUBIRLIK TESIS	3.62%	424499	38.68
IBADET ALANI	0.16%	19116	1.74
KHA	0.27%	31573	2.88
KONUT GEL SEYREK	25.51%	2989042	272.35
KONUT MEV SEYREK	29.45%	3450655	314.41
KONUT TICARET	1.46%	171028	15.58
KUCUK SANAYI	0.08%	9166	0.84
KULTUREL TESIS	0.08%	9162	0.83
KUMSAL PLAJ	1.98%	232191	21.16
MEZARLIK	0.82%	96660	8.81
OTOPARK	2.03%	237329	21.62
PARK	18.24%	2137251	194.74
PASIF YESIL	0.62%	72570	6.61
PAZAR ALANI	0.10%	12206	1.11
SAGLIK ALANI	0.19%	22615	2.06
SANAYI ALANI	0.80%	93409	8.51
SOSYAL TESIS	0.12%	13540	1.23
SPOR ALANI	1.37%	160079	14.59
SU YUZEYI	1.39%	163096	14.86
TARIM ALANI	0.23%	26510	2.42
TEKNİK ALTYAPI	0.02%	2724	0.25
TICARET	1.06%	123668	11.27
TICARET TURIZM	0.02%	2832	0.26
TURIZM	1.83%	214113	19.51
ZEYTINLIK ALAN	0.04%	5111	0.47
YOL	7.08%	829404	
TOPLAM**	100.00%	11717323	

(Büro Çalışmaları, 2021)

*Kişi başı alan hesabında nüfus verisi olarak bu plan ve bu plan dışında kalan mevcut planlı alanlarda yaşayacak toplam kentsel nüfus (10.975 kişi) dikkate alınmıştır.

**Planlama alanı toplam alanı sit alanları hariçtir. Plan kapsamı dışında kalan 214.625m² sit alanı bulunmaktadır.

¹²<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10092.pdf>

¹³ İlgili resmi gazetede alana ilişkin görsel anlaşılmadığından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü ile görüşülerek elden alınmıştır.



6. GÖMEÇ (MERKEZ-KARAAĞAÇ) 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

1.1. BU PLAN; BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDEKİ GÖMEÇ İLÇE MERKEZİNDE BULUNAN VE BU PLANDA SINIRLARI TANIMLANMIŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN ONAY YETKİSİNDEKİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN LEJANDI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BU PLAN KARARLARINA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

2.2. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE GEÇEN ÜST ÖLÇEK PLAN “BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI” VE “GÖMEÇ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI”NI, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İSE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINI İFADE ETMEKTEDİR.

2.3. BU PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE, PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, ÜST ÖLÇEKLİ “BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”, “GÖNEN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI” VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ, GENELGE) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. BU PLAN; PLAN ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARA İLİŞKİN ANA KARARLARIN VE GENEL MEKÂNSAL ARAZİ KULLANIM KARARLARININ BELİRLENDİĞİ, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE UYGULAMA SÜRECİNİ YÖNLENDİRİCİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN NİTELİĞİNDEDİR.

2.5. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARIN KULLANIM ALANLARI SINIRLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE, BU PLANLA BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA KESİNLEŞECEKTİR. BU PLANA GÖRE YER BELİRLEME VE UYGULAMAYA ESAS HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ. PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMAYA VE YAPILANMAYA İLİŞKİN İŞLEMLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ESAS ALINACAKTIR. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.6. BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN OLARAK GÖSTERİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU PLANDA AYRILMIŞ ALANLAR DIŞINDA PARK, YEŞİL ALAN, OTOPARK, TRAFİK ALANLARI VB. İLAVE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR, DONATILARA AYRILAN BRÜT ALAN BÜYÜKLÜKLERİ AZALTILMADAN YER DEĞİŞTİRME YAPILABİLİR, BRÜT ALANLARDAN İHTİYAÇ DUYULMASI DURUMUNDA YOL VE AÇIK ALANLAR AYRILABİLİR. BU DURUM, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRILIĞI ŞEKLİNDE YORUMLANMAZ.

2.7. TEKNİK, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, İLKÖĞRETİM, DİNİ

TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.8. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KOŞULU İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA; PARK, MEYDAN, OKUL BAHÇELERİ, TİCARET ALANLARI, DİNİ TESİS ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARIN ALTINDA OTOPARK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR.

2.9. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLMEMİŞ OLSUN, BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞI DÖNEMİN MEVZUATINA UYGUN OLARAK HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARININ BU PLANA AYKIRI OLMAYAN BÖLÜMLERİ GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU ONAYLI İMAR PLANLARINDA, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

2.11. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN NÜFUS KABULÜ AŞILAMAZ.

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

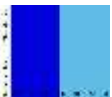
2.13. BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN MEVZUAT UYARINCA İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILACAKTIR.

2.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; HAVA, SU, TOPRAK, DENİZ VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TÜM TESİSLER İLE KULLANICILAR İÇİN YASA VE YÖNETMELİKLER UYARINCA KİRLİLİĞİ ORTADAN KALDIRACAK ÖNLEMLER; İLGİLİ YÖNETİM BİRİMİNCE VE FAALİYET SÜRDÜREN İŞLETMELERCE ALINACAKTIR. YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, EVSEL ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANIR.

2.15. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.16. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ ATIKLA İLGİLİ “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

2.17. PLANLAMA ALANINDA ATIKSULARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ DÜZENLEMEDE “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NE VE “KENTSEL ATIKSU ARITIMI



YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.18. PLANLA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALARDA İLGİSİNE GÖRE 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU'NUN; "MADEN SULARI VE KAPLICALAR", "MEZARLIKLAR, ÖLÜLERİN DEFİNİ MEZARDAN ÇIKARILMASI VE NAKLİ", "MEZARLIKLAR VE ÖLÜLERİN DEFİNİ", "ŞEHİR VE KASABALAR HIFZISSİHHASI", "İÇİLECEK VE KULLANILACAK SULAR", "MECRALAR VE MÜZAHREFAT İMHAŞI", "MESKENLER", "HANLAR, OTELLER VE UMUMİ MAHALLER", "YENİ TESİS OLUNACAK VEYA TEVSİ EDİLECEK ŞEHİR VE KASABALAR", "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER" VE İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLERİNE VE 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN; "KAPLICALAR YÖNETMELİĞİ", "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞASI İLE CENAZE NAKİL/ VE DEFİN İŞLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK", "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.19. PLANAMA ALANI İÇERİSİNDE EVSEL SIVI ATIKLARIN BERTARAFINDA NÜFUSU KALDIRACAK KANALİZASYON SİSTEMİ KURULMASI VE KULLANILMASI SAĞLANACAK, KANALİZASYON SİSTEMİ KURULAMAYAN YERLERDE İSE "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. KURULACAK ATIK SU ARITMA, DEŞARJ, DRENAJ, TERFİ, İSALE SİSTEMLERİ FORT, TOPLUM VE ÇEVRE SAĞLIĞINI TEHDİT ETMEMELİ, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINMALIDIR. EVSEL KATI ATIKLARIN BERTARAFI KOLAY SAĞLANMALI, OLUŞTURULACAK ÇÖP DEPOLAMA VE İMHA SAHALARI İLE DÖNÜŞÜM TESİSLERİ MESKUN MAHALDEN UZAĞA, HAKİM RÜZGAR, İÇME VE KULLANMA SU KAYNAKLARI, DEPOLARI, KAPTAJ VE İSALE HATTI SİSTEMLERİ GÖZETİLEREK VE GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK KURULACAKTIR.

2.20. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TOPLU ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE KANALİZASYON ŞEBEKELERİ VE PİSSU ÇUKURLARI DENİZ, GÖL, GÖLET VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. ATIKSU, İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NÖRMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ. BÜTÜNCÜL ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRİNCEYE KADAR, ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN TESİS VE YAPILARDA GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE VARSA PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞINA BAĞLANIR. YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSSEPTİKTE TOPLANAN ATIKSULAR VİDANJÖR VASİTASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR. ATIKSU DEŞARJININ OLUMSUZ ETKİLERİNE KARŞI ÇEVREYİ KORUMAK AMACIYLA "KENTSEL ATIKSU ARITIMI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.21. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR. DOĞAL VE EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE



BULUNACAK HER TÜRLÜ ATIĞIN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANACAK, HİÇBİR ATIK ÖNLEM ALINMADAN ALICI ORTAMA VERİLMEYECEKTİR.

2.22. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMELERİN SAHİP OLDUĞU TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİNİN, GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİNİN, DOĞAL GÜZELLİKLERİNİN, MEVCUT ÇEVRE KARAKTERİSTİĞİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.23. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK YER SEÇMİŞ VE YAPILAŞMIŞ OLAN VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLAN TÜM YAPILAŞMALARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.24. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 10.07.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN "BALIKESİR İLİ GÖMEÇ İLÇESİ TOPLAM 1386.75 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.25. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YAPILACAK ALANLARIN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

2.26. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.27. BU PLANDA TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA YAPILACAK PLANLAMA ÇALIŞMALARI ÖNCESİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ TEMİN EDİLECEK, TAŞKIN RİSKİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK VE 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.28. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI ÖNCESİNDE; KURU DERE YATAKLARI DA DAHİL TÜM DERE YATAKLARININ, VADİ TABANLARININ TAŞKIN OLASILIĞINA İLİŞKİN ETÜTLERİN, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILMASI, TAŞKIN OLASILIĞI OLAN DERELERİN VE TAŞKIN SINIRLARININ, ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERİN BELİRLENMESİ ZORUNLUDUR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA TAŞKIN RİSKİ TAŞIDIĞI BELİRLENEN ALANLARDA GEREKLİ ÖNLEMLER YAŞAMA GEÇİRİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.29. BU PLANDA ONAYLI İMAR PLANLARI DİKKATE ALINARAK PLANLANMIŞ KIYI ALANLARINDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI ÖNCESİNDE KIYI KENAR TESPİTİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILMADAN VE KISMI YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ETÜTLER TAMAMLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. KIYI ALANLARINDA 2830/3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. BU PLANDA KONUT ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR; SEYREK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANLARI" "VE "SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI" OLUP TOPLAM NÜFUS KABULÜ 10.975 KİŞİDİR.

3.1.2. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMLARINA HİZMET EDECEK KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (EĞİTİM ALANI, SAĞLIK, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR VB.) YER ALABİLECEKTİR.



3.1.3. BU PLANDA GÖSTERİLEN YOĞUNLUKLAR BAZ ALINARAK KONUT KULLANIMLI ALANLARDA NÜFUS ARTTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YER ALACAK VE BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI BU PLANIN NÜFUS KABULLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. (T) TİCARET ALANLARI

3.2.1.1. PLANDA TİCARET ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

3.2.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.2. KONUT- TİCARET ALANLARI

3.2.2.1. BU ALANLAR TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; TİCARET VE KONUT KULLANIMLARINDAN, KONUT HARIÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.2.2. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENENECEKTİR.

3.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI

3.2.3.1. BU ALANLAR TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN, SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.3.2. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENENECEKTİR.

3.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.2.4.1. BU ALANLAR; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACIL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

3.2.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.5. KAMU HİZMET ALANLARI

3.2.5.1. BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT RESMİ KURUM ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, YÖNETİM MERKEZİ VB. İLE KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ HİZMETLERİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK AMACIYLA GEREKSİNİM DUYDUKLARI TESİSLER YER ALABİLİR.

3.2.5.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ



İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI İLE ŞARJ İSTASYONLARI

3.2.6.1. BU ALANLAR DAĞITICI VE BUNLARLA TEK ELDEN SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPMIŞ BAYİLERCE, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN (TEKNİK, KALİTE VE GÜVENLİK) OLARAK KURULUP, BİR VEYA BİRDEN FARKLI ALT BAŞLIKTAN BİRER AKARYAKIT DAĞITICISININ TESCİLLİ MARKASI ALTINDA FAALİYETTE BULUNAN VE ESAS İTİBARIYLA ARAÇLARIN AKARYAKIT, MADENİ YAĞ, OTOGAZ LPG, TEMİZLİK VE İHTİYARİ OLARAK BAKIM İLE KULLANICILARIN, TÜPLÜ LPG HARİÇ, DİĞER ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK İMKÂNLARI SUNAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.6.2. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENENECEKTİR.

3.2.7. SANAYİ ALANLARI

3.2.7.1. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANLARI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI VE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI GİBİ SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLER YER ALABİLECEKTİR.

3.2.7.2. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENENECEKTİR.

3.2.8. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.2.8.1. BU ALANLAR KENTSEL YERLEŞMELERDE YAŞAYANLARIN, GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN, YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANDIR.

3.2.8.2. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ İŞ KOLLARININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA, ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI SAĞLAYACAK VE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.9. ASKERİ ALANLAR

3.2.9.1. BU ALANLARDA 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” İLE BU KANUNA İLİŞKİN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.3. TURİZM ALANLARI

3.3.1. TURİZM ALANI

3.3.1.1. BU ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA TURİZM AMAÇLI TESİSLERİN PLANLANACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETLERİNİN YAPILDIĞI TESİSLER VE BU TESİSLERİN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARI YER ALABİLİR.

3.3.1.2. BU PLANDA TURİZM ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLAR, ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EKİ GÖSTERİMLERİNE UYGUN OLARAK TESİS TÜRLERİNE AYRIŞTIRILACAKTIR.

3.3.1.3. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI; TESİSİN NİTELİĞİ,



YÖRESEL İHTİYAÇLAR DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.3. 2.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.3.2.1. BU ALANLAR YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKANLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA YAPILMAYAN TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.3.2.2. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.3.2.3. BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

3.3.4. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI, İLGİLİ MEVZUAT (KIYI KANUNU VB.) İLE BULUNDUĞU BÖLGENİN ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.4.1. TARIM ALANLARI

3.4.1.1. BU ALANLAR TOPRAK, TOPOGRAFYA VE İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP, HALİ HAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İHYA, ISLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN VEYA İMAR PLANLARINDA TARIM ALANLARI OLARAK AYRILAN TARIM ARAZİLERİDİR. BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TEK BİR GÖSTERİM ALTINDA TOPLANARAK "TARIM ALANLARI" OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

3.4.1.2. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARININ "TARIM ALANLARI" BAŞLIĞI ALTINDA BELİRTİLMİŞ OLAN HÜKÜMLER DİKKATE ALINACAKTIR.

3.4.1.3. PLANDA YER VERİLMİŞ OLAN TARIM ALANLARINA İLİŞKİN SINIRLAR KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI HALİNDE VEYA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ YAPIMI AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.4.2. ZEYTİNLİK ALANLARI

3.4.2.1. BU ALANLARDA 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4.3. MERA ALANLARI

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

3.4.3.2. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA KULLANIM

KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

3.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.5.1. BU ALANLAR BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLI BİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTIRILMASINA YÖNELİK KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN; EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ , İBADET ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE ÇOCUK BAHÇESİ, PARK, MEYDAN, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, BOTANİK PARKI, MESİRE ALANI, REKREASYON ALANI, HAYVANAT BAHÇESİ, KENT ORMANI, AĞAÇLANDIRILACAKALAN, FUAR-PANAYIR VE FESTİVAL ALANI, HİPODROM GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.5.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.3. EĞİTİM ALANLARI

3.5.3.1. BU ALANLARDA; OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLAR YER ALABİLECEKTİR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.5.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.4. SAĞLIK ALANLARI

3.5.4.1. BU ALANLAR; SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ HASTANELER, TIP FAKÜLTELERİ ARAŞTIRMA GELİŞTİRME BİRİMLERİ VE HASTANE DIŞI SAĞLIK HİZMETLERİ VEREN TESİSLERİN YER ALDIĞI BÜYÜK ALANLAR İLE AİLE SAĞLIK MERKEZİ, ÖZEL HASTANE GİBİ SAĞLIK TESİSLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.5.4.2. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILIR. UYGULAMA İMAR PLANINDA ALANIN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLİR.

3.5.4.3. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN ÖNCE SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.5.4.4. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

3.5.5.1. BU ALANLAR SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI; KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ 'SOSYAL' TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.5.5.2. BU ALANLARDA; İÇİNDE KALDIĞI BÖLGE VE KENT ÖLÇEĞİNDE KAMU HİZMET ALANLARI İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI YER



ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENİR.

3.5.6. KÜLTÜREL TESİS ALANI

3.5.6.1. BU ALANLAR TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE; KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.5.6.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.7. SPOR ALANLARI

3.5.7.1. BU ALANLAR YERLEŞME ALANLARININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANMASI, SPOR FAALİYETLERİNİN YAPILMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA, KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.5.7.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.8. İBADET ALANI

3.5.8.1. BU ALANLARDA; İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKLAR YAPILABİLİR.

3.5.8.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.6.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

3.6.1.1. BU ALANLAR KENTLERİN İÇİNDE VEYA ÇEVRESİNDE YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İLE SPOR ALANI GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN AKTİF VEYA PASİF NİTELİKLİ GENİŞ YEŞİL ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.6.1.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.6.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.6.2.1. ARAZİ TOPOGRAFYASI, YAPISI VB. NEDENLERLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLAR İLE KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE BULUNAN MEZARLIK VASIFLI ALANLAR AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK TANIMLIDIR. BU ALANLAR, MEVCUT ARAZİ YAPISI VE KULLANIMI DA GÖZ ÖNÜNDE TUTULARAK YÖRENİN BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR.

3.6.2.2. MEZARLIK VASIFLI ALANLARDA BU PLAN NOTLARININ İLGİLİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞLEM YAPILACAKTIR.

3.6.2.3. HERHANGİ BİR AFET RİSKİ BULUNMAYAN ALANLARDAGÜNÜBİRLİK VE REKREASYON İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YÜRÜYÜŞ YOLLARI VB.

DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

3.6.2.4. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.6.3. MEZARLIK ALANLARI

3.6.3.1. BU ALANLAR, GEÇMİŞTEN BUGÜNE GÖMÜ GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT MEZARLIK VEYA PLAN KARARLARIYLA OLUŞTURULAN YENİ MEZARLIK ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

3.6.3.2. BU ALANLARDA CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE ÖTOPARK YAPILABİLİR.

3.6.3.3. MEZARLIK ALANLARININ TÜMÜNDE YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; 3998 SAYILI “MEZARLIKLARIN KORUNMASI HAKKINDA KANUN”, 09.08.1931 TARİH VE 1868 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ OLAN “BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ” İLE 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ OLAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

3.7. TEKNİK ALTYAPI

3.7.1. BU ALANLAR KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK; OTOGAR, KARAYOLU, DEMİRYOLU, DENİZYOLU, HAVAYOLU, SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ, KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI, ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA İHTİYAÇLARINA YÖNELİK TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.7.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.7.3. ULAŞIM

3.7.3.1. GENEL ÖTOPARK ALANLARI

3.7.3.1.1. GENEL ÖTOPARK ALANLARI; YERLEŞİMİN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI İLE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İMAR PLANLARI İLE DÜZENLENEN İHTİYAÇA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN ÖTOPARKLARI KAPSAMAKTADIR.

3.7.3.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.7.4. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

3.7.4.1. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI

3.7.4.1.1. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; İLGİLİ KURUMLARIN YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA BULUNAN ENERJİ İLETİM TESİSLERİ (İLETİM HATLARI VE TRAFİ MERKEZLERİ) İLE İLGİLİ FAALİYETLERE İLİŞKİN VE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAK VE “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.7.5. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

3.7.5.1. SU YÜZEYLERİ

3.7.5.1.1. BU PLANDA YER ALAN DERELER SU YÜZEYLERİ KAPSAMINDADIR.

3.7.5.1.2. DERE YATAKLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; 26284 SAYILI



“DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 24499 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, BALIKESİR VALİLİĞİNCE İLAN EDİLEN 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 SAYILI VALİLİK KARARI KÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

80

3.7.5.1.3. DEVLET SU İŞLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN MEVCUT AKARSULARIN YATAKLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK VE DERELERİN ÜZERİ KAPATILMAYACAKTIR.

GENEL KAYNAKÇA

TÜİK: Genel Nüfus Sayımları. (2000). Ağustos 2018 tarihinde <https://biruni.tuik.gov.tr/nufusapp/idari.zul> adresinden alındı

Enerji Atlası. (2018). Haziran 26, 2018 tarihinde Enerji Atlası web sitesi: <http://www.enerjiatlası.com/sehir/balikesir/> adresinden alındı

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü . (2018). Temmuz 31, 2018 tarihinde Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Web Sitesi: www.izmir.mgm.gov.tr/files/iklim/balikesir_iklim.pdf adresinden alındı

Altıeylül Belediyesi. (2016). *Altıeylül 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu.* Balıkesir: Altıeylül Belediyesi.

Analiz Mühendislik. (2017). *Balıkesir İli Bandırma, Erdek, Edremit, Havran, Gömeç, Burhaniye, Ayvalık ve Marmara ilçeleri 1/25.000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu Savaştepe.* Balıkesir: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi.

Analiz Mühendislik. (2017). *Balıkesir İli Gönen, Manyas, Susurluk, Kepsut, Altıeylül, Karesi, Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, Savaştepe, İvrindi ve Balya ilçeleri 1/25.000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu Kepsut.* Balıkesir: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi.

Analiz Mühendislik. (2018). *Balıkesir İli, Gömeç İlçesi, 2282.07 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu.* Balıkesir: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi.

Analiz Mühendislik. (2018). *Balıkesir İli, Gömeç İlçesi, 2282.07 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu.* Balıkesir: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi. (2017). *2017- 2016- 2015 Faaliyet Raporları.* Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Faaliyet Raporları: http://www.balikesir.bel.tr/documents/file/bb_AnnualReports/Faaliyet%20Raporu%202017-9728fd64-cad8-4ce4-880d-90f376a64f13.pdf adresinden alınmıştır

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi. (2017). *Karesi 5000 Revizyon İlave NIP Plan Açıklama Raporu .* Balıkesir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi. (2021). *2020-2019-2018 Faaliyet Raporları.* Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Faaliyet Raporları: http://www.balikesir.bel.tr/documents/file/bb_AnnualReports/Faaliyet%20Raporu%202017-9728fd64-cad8-4ce4-880d-90f376a64f13.pdf adresinden alınmıştır

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgeleri Araştırma Raporu. (2014). *Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgeleri Araştırma Raporu.* Balıkesir: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi.

Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2020). *BALIKESİR İLİ 2019 YILI ÇEVRE DURUM RAPORU.* T.C. Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.

Balıkesir İl Tarım Müdürlüğü. (2021). *Balıkesir İl Tarım Müdürlüğü.* 2018 tarihinde



Balıkesir İl Tarım Müdürlüğü web sitesi:
<https://balikesir.tarim.gov.tr/Menu/55/Faaliyet-Raporu> adresinden alındı

Balıkesir Kent Portalı. (2018). *Balıkesir Kent Portalı*. Haziran 18, 2018 tarihinde Balıkesir Kent Portalı web sitesi: <http://www.balikesir.com.tr/tr/kent-profilidari-yapi> adresinden alındı

Balıkesir Kent Portalı. (2018). *Balıkesir Kent Portalı*. Mayıs 18, 2018 tarihinde Balıkesir Kent Portalı web sitesi: <http://www.balikesir.com.tr/tr/kent-profilidari-yapi> adresinden alındı

Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü. (2018). Gömeç İlçe Tarım Görüşü. *Gömeç İlçe Tarım Görüşü*. Balıkesir: Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü.

Çelebi Bandırma Limanı. (2018). *Çelebi Bandırma Limanı*. Mayıs 21, 2018 tarihinde Çelebi Bandırma Limanı web sitesi: <http://www.portofbandirma.com.tr/kurumsal/liman-hakkinda> adresinden alındı

Çiftçi, M. (2018). Türkiye’de Bölgelerarası Sektörel Verimliliğin Analizi. *Journal of Business Research Turk*, 551-580.

Erdoğan, Y. D. (2015). Balıkesir ve İlçeleri Roma Bizans Dönemi Yapıları. A. Duymaz içinde, *Balıkesir Kent Tarihi* (s. 216). Balıkesir: Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü.

Gömeç Belediyesi. (2020). Gelir Gider Tablosu. Balıkesir: Gömeç Belediyesi.

Gömeç Kaymakamlığı Resmi İnternet Sitesi. (tarih yok). 11 29, 2021 tarihinde <http://www.gomec.gov.tr/ulasim-haberlesme> adresinden alındı

Gönen Kaymakamlığı. (2020). *Gönen Kaymakamlığı*. Balıkesir: Gönen Kaymakamlığı.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Kooperatifçilik Genel Müdürlüğü. (2016). *2015 Yılı Zeytin ve Zeytinyağı Raporu*. Ankara: Gümrük ve Ticaret Bakanlığı .

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2013). *TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı*. Haziran 2018 tarihinde Güney Marmara Kalkınma Ajansı web sitesi: http://bolgesel.kalkinma.gov.tr/wp-content/uploads/2018/03/TR_22_2014-2023_BP.pdf adresinden alındı

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2014). *Dökümanlar*. Temmuz 19, 2018 tarihinde Güney Marmara Kalkınma Ajansı web sitesi: https://www.gmka.gov.tr/dokumanlar/yayinlar/GMKA_Balikesirde_Yat_Turizmi.pdf adresinden alındı

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2014). *TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı*. Güney Marmara Kalkınma Ajansı.

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2016). *Balıkesir Enerji Yatırım Rehberi*. Balıkesir: Güney Marmara Kalkınma Ajansı.



Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2016). *Balıkesir Tarım ve Hayvancılık Yatırım Rehberi*. Balıkesir: GMKA.

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2017). *Balıkesir Lojistik Atlası*. Balıkesir: Güney Marmara Kalkınma Ajansı.

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2017). *Güney Marmara Kalkınma Ajansı Dökümanlar*. Temmuz 19, 2018 tarihinde Güney Marmara Kalkınma Ajansı web sitesi:

https://www.gmka.gov.tr/dokumanlar/yayinlar/Balikesir_Turizm_Yatirim_Rehberi+2.pdf adresinden alındı

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2017). *TR22 (BALIKESİR, ÇANAKKALE) GÜNEY MARMARA BÖLGESİ İMALAT SANAYİ STRATEJİSİ VE EYLEM PLANI*. GMKA.

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2017). *TR22 GÜNEY MARMARA BÖLGESİ İMALAT SANAYİ STRATEJİSİ VE EYLEM PLANI*. Balıkesir: Güney Marmara Kalkınma Ajansı.

Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2018). *Güney Marmara Kalkınma Ajansı*. Haziran 25, 2018 tarihinde Güney Marmara Kalkınma Ajansı web sitesi: https://www.gmka.gov.tr/dokumanlar/yayinlar/Balikesir_Sanayi_Yatirim_Rehberi.pdf adresinden alındı

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü. (2021). Milli Eğitim Öğrenci sayıları. Balıkesir, Gönen: Milli Eğitim Bakanlığı.

Kalkınma Bakanlığı. (2013). *İllerin ve Bölgelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı.

Kalkınma Bakanlığı. (2017). *2017 YILI YATIRIM PROGRAMI*. Temmuz 11, 2018 tarihinde Kalkınma Bakanlığı web sitesi: http://www2.kalkinma.gov.tr/kamuyat/yatirim_programlari/YP-2017.pdf adresinden alındı

KGM. (2021). *Karayolları Genel Müdürlüğü*. Mayıs 2, 2021 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğü web sitesi: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/14Bolge/IIler/IIBalikesir.aspx> adresinden alındı

KGM. (2021). *Karayolları Genel Müdürlüğü*. Mayıs 2, 2018 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğü web sitesi: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/14Bolge/IIler/IIBalikesir.aspx> adresinden alındı

Kızılcıaloğlu, A., & Aydın, İ. (2013). Gebze-İzmir Otoyolu'nun Balıkesir-Susurluk Karayolunda Bulunan Akaryakıt Ve Dinlenme Tesislerine Olası Etkileri. *International Journal of Geography and Geography Education*, 143-154.

MTA. (2010). *Balıkesir İli Maden ve Enerji Kaynakları*. Ankara: MTA.



Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı. (2013). *Balıkesir Doğa Turizmi Master Planı, 2013-2023*. Ankara: Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü.

Mülga T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2017). *81 İl Sanayi Durum Raporu T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı*. Haziran 21, 2018 tarihinde T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı web sitesi: <https://sgm.sanayi.gov.tr/Handlers/DokumanGetHandler.ashx?dokumanId=3a70ca53-cc87-483f-969f-cd62c3fd3019> adresinden alındı

Planevi Şehircilik Planlama. (2021). *Balıkesir-Gönen Deri İhtisas ve Karma OSB İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü . (2017). *İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE-2017*.

Şahin, M. T., Yılmaz, M., & Varol, Ç. (2018). TÜRKİYE'DE BİLGİ YOĞUN İŞ HİZMETLERİNİN (BYİH) BÖLGESEL UZMANLAŞMA ÖRÜNTÜSÜ. *DTFC Dergisi*, 1492-1521.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü. (2012). *Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu*. Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü. (2012). *Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu*. Ankara: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü.

T.C. Gömeç Kaymakamlığı. (2018). *2018 Yılı Birinci Dönem Brifing Raporu*.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü. (2018). *Taşınmaz Kültür Varlıkları İstatistikleri*. Temmuz 19, 2018 tarihinde <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/TR,44799/illere-gore-korunmasi-gerekli-tasinmaz-kultur-varligi-i-.html> adresinden alındı

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. (2016). *T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü*. Mayıs 18, 2018 tarihinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Web Sitesi: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR,9863/yat-istatistikleri.html> adresinden alındı

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. (2018). *Kültür ve Turizm Bakanlığı KTKGB ve TM Listesi*. Temmuz 16, 2018 tarihinde T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI web sitesi: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR,9669/ktkgb-ve-turizm-merkezleri.html> adresinden alındı

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. (2018). *Yıllık Bültenler*. Temmuz 16, 2018 tarihinde T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI web sitesi: www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,201136/turizm-yatirim-ve-isletme-bakanlik-



belgeli-tesis-istati-.html adresinden alındı

Tarım ve Orman Bakanlığı. (2018). Ankara: Tarım ve Orman Bakanlığı.

Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2018). *Meteoroloji Genel Müdürlüğü Resmi İstatistikler*. Ağustos 2018 tarihinde Meteoroloji Genel Müdürlüğü web sitesi: <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?m=BALIKESIR> adresinden alındı

TÜİK. (2011). *Nüfus ve Konut Araştırması*. Ankara: TÜİK.

TÜİK. (2012). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi*. Haziran 2018 tarihinde TÜİK web sitesi: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> adresinden alındı

TÜİK. (2014). *TÜİK Ulusal Hesap İstatistikleri*. Mayıs 23, 2018 tarihinde Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> adresinden alındı

TÜİK. (2018, Eylül 23). *TÜİK Haber Bültenleri*. TÜİK web sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21869> adresinden alınmıştır

TÜİK. (2020). *Türkiye İstatistik Kurumu Veri Tabanları*. Nisan 21, 2021 tarihinde Türkiye İstatistik Kurumu web sitesi. adresinden alındı

TÜİK. (2021, Ağustos). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi*. Ankara, Çankaya: Ankara.

TÜİK. (2021, Ekim). *Aile Anketi sonuçları*. TÜİK web sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24646> adresinden alınmıştır

TÜİK. (2021). *Türkiye İstatistik Kurumu Veri Tabanları*. Haziran 6, 2021 tarihinde Türkiye İstatistik Kurumu web sitesi. adresinden alındı

TÜİK. (2021). *Ulusal Eğitim İstatistikleri*. Türkiye İstatistik Kurumu Web Sitesi: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=130&locale=tr> adresinden alınmıştır

Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu. (2016). *İller Arası Rekabetçilik Endeksi*. Ankara: Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu.

Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü Yeneilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü. (2018). Ankara: Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü Yeneilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü.