

**BALIKESİR İLİ BANDIRMA İLÇESİ**  
**AYYILDIZ MAHALLESİ**  
**877 ADA 37 PARSEL**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**2021**



**PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT**  
**TAAHHÜT DİJİTAL BASKI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**

Tel: 0266 7145010 Fax: 0 266 714 50 60 Ofis Gsm: 0532 169 15 32  
www.pland.com.tr info@pland.com.tr

TMMOB Şehir Plancıları Odası  
Mesleki Denetim

Müelif Kaşe/İmza

Müelif Kaşe/İmza

## 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20°-40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur.



HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

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

## 1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

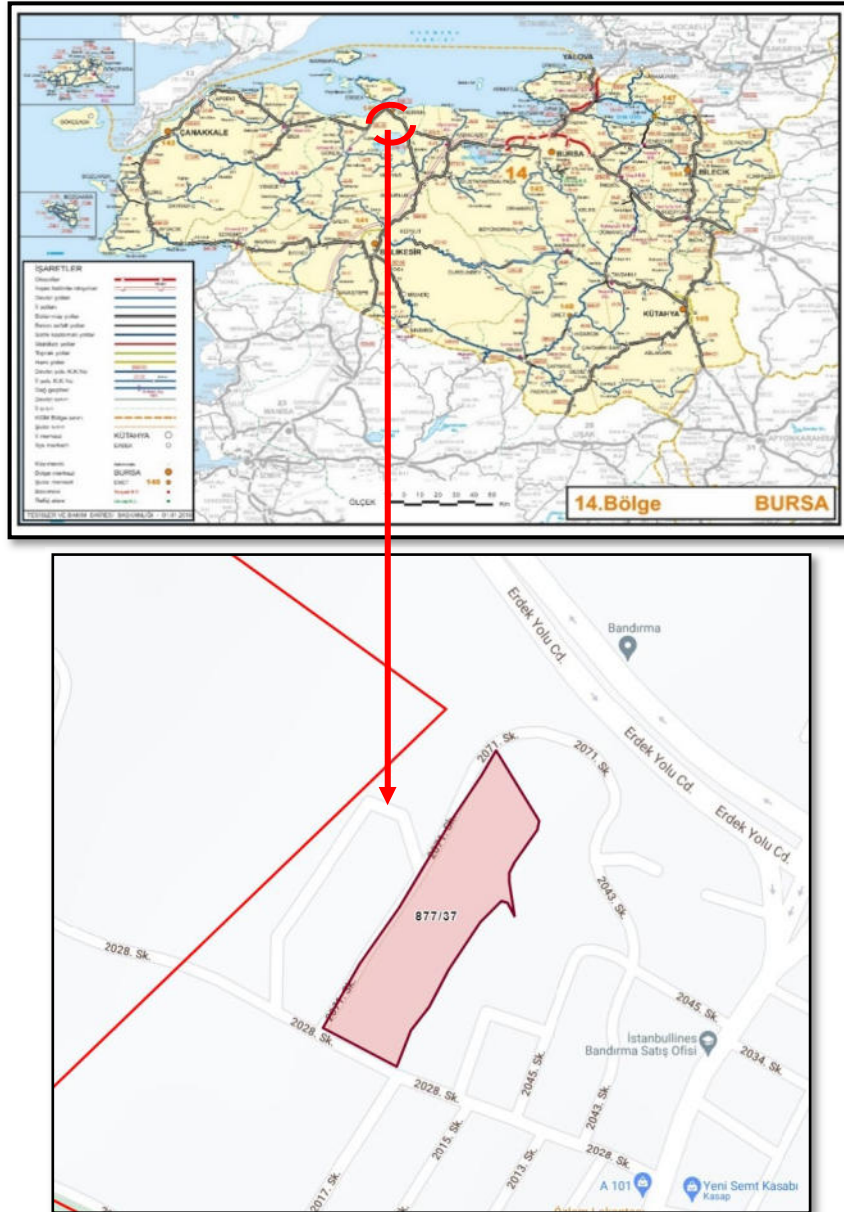
Planlama alanı; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Ayyıldız Mahallesi 877 ada 37 nolu parseli kapsamaktadır. Alan 1/5000 ölçekli 20L pafta, yerel koordinat sisteminde X= 11737-11909 Y= 7157-7283 koordinatları arasındadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### 1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir, Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bulunmaktadır. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine kara yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Planlama alanı, Karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı Bandırma İç yollarından cephe almaktadır.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

## 2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM

Bandırma İlçesine bağlı Ayyıldız Mahallesinde söz konusu 877 ada 37 nolu parsel taşınmazın mülkiyeti Özel Akın Ertürk Eğitim Kurumları Ticaret Limited Şirketi adına aittir. 877 ada 37 nolu parsel toplam 6433.56 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.

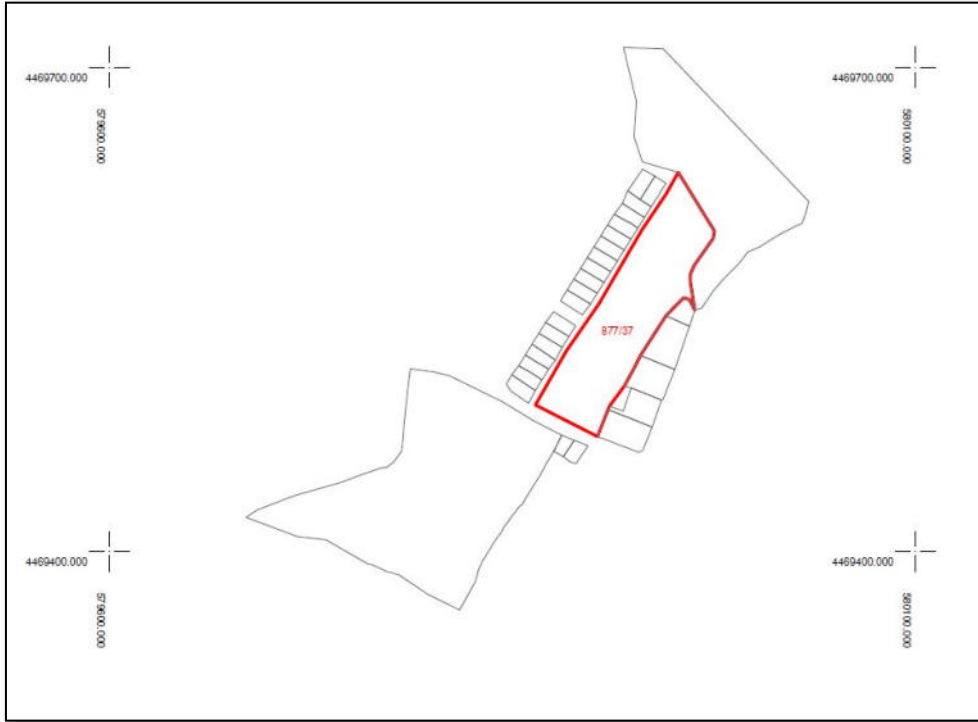


### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	877/37
Taşınmaz Kimlik No:	103771420	AT Yüzölçüm(m2):	6433.56
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bandırma	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYYILDIZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/716	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

### HARİTA 5: TAPU KAYIT BELGESİ

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
BANDIRMA/BALIKESİR	877	37	Özel Akın Ertürk Eğitim Kurumları Ticaret Limited Şirketi	AYYILDIZ	TARLA	6433.56



### HARİTA 5: KADASTRAL DURUM

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

Bandırma ilçesine bağlı Ayyıldız Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 877 Ada 37 nolu parsel üzerinde alan uydu görüntüsüne ve yerinde yapılan incelemede herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

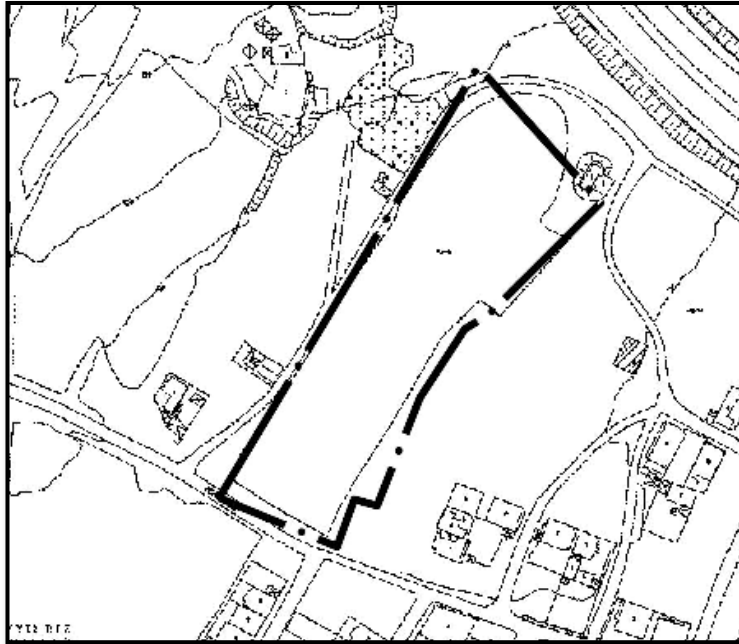


HARİTA 6: ALAN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### 4. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

#### 4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına 25.11.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli 20L halihazır harita bulunmaktadır.



HARİTA 7: HALİHAZIR HARİTA DURUMU

## 5. JEOLJİK DURUMU

Alan ile ilgili olarak Analiz Mühendislik İnş. Sondajcılık Madencilik San. ve Tic. Ltd. Şti. Tarafından hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından 11.01.2017 tarihinde onaylanan, "Balıkesir İli Bandırma İlçesi imar planına esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" hükümleri özetlenmiştir;

### SONUÇ VE ÖNERİLER

#### • **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınarak Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik alüvyona ait sıkı çok sıkı kum ve sert killer ile Bayramiç formasyonuna ait çok katı-sert killer ile sıkı-çok sıkı kumların bulunduğu alanlardır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma vb sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor yerleşime uygunluk haritalarda ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

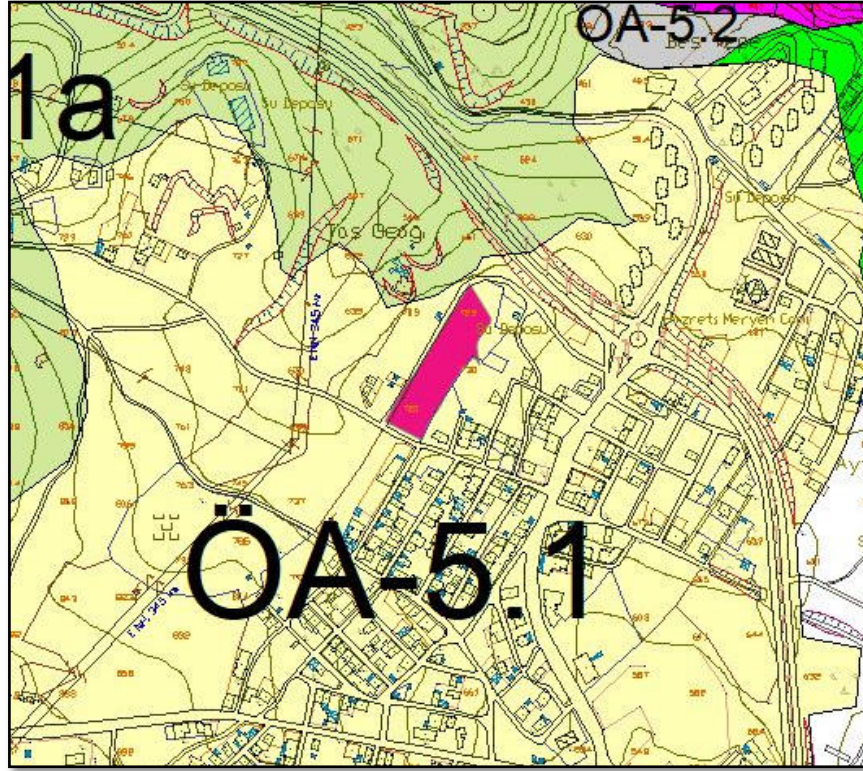
- İnceleme alanında alüvyon heterojen özellikte ve yanal-düşey yönde farklılık gösterdiğinden alüvyonda yapılan oturma ve şişme hesaplarında şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşa öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme oturma taşıma gücü ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Temel tipi temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme oturma taşıma gücü hesabı sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



HARİTA 8: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

## 6. MEVCUT İMAR DURUMU

### 6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13.08.2018 tarihinde bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "**Kentsel Yerleşik Alanı**" olarak planlıdır.

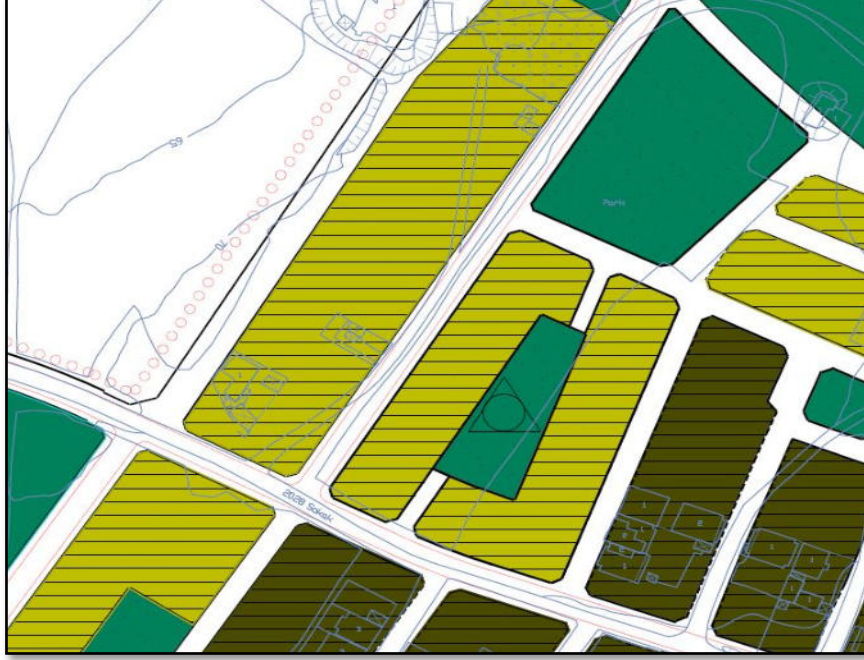


HARİTA 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI



## 6.2.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; “**Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı**” olarak planlandığı gözlenmektedir. Alanın yakın çevre ulaşım durumunda; 10 metre ve 7 metre genişliğinde 2. Derecede yolların planlandığı gözlenmektedir. Alanın yakın çevresinde; kuzeyinde park alanı, batısında Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı, güneyinde ve doğusunda Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak planlandığı gözlenmektedir.



HARİTA 10: 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

## 7. KURUM GÖRÜŞLERİ

877 Ada 37 nolu parselde yapılacak plan değişikliği için alınan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir. Bu doğrultuda;

- T.C. Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığının 22.12.2021 tarih ve 32686 sayılı yazısında; “faaliyetlerinizin anılan taahhütname çerçevesinde sürdürülmesi kaydıyla genel müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.” Denmektedir.

- Bandırma Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.12.2021 tarih ve 5981 yazısında Söz konusu taşınmaz üzerinde “1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Hükümlerine uyulması; ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanması; teknik altyapı ve sosyal donatı alanı akslarının korunması ve ilgili kurum kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla bahse konu alanda İmar Planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.”

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığının 21.12.2021 tarih ve 53995 sayılı yazısında “Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 13.12.2021 tarih ve 52413 sayılı yazısında “Nazım ve Uygulama imar Planı yapılmasında daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 20.12.2021 tarih ve 53579 sayılı yazısında “plan değişikliğine esas daire başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 22.12.2021 tarih ve 54241 sayılı yazısında “proje kapsamında büyükşehir belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili daire başkanlıklarının ve konu ile alakalı diğer kurumların meri mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.” denmektedir.

## **8. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI**

### **8.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi**

Bandırma ilçesi Ayyıldız mahallesi sınırları dahilinde bulunan 877 ada 37 nolu parsel üzerinde Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlı alanın yeniden düzenlenerek “**Özel Eğitim Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Park Alanına**” dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

### **8.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanmasında bir sakınca olmadığı görülmüş olup bu doğrultuda plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır. (Planlama alanının doğusunda mevcutta planlı Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanının alt ölçekli yapılaşmalarına göre üst ölçekli Bandırma Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu

Gelişme Konut Alanı olarak planlı olduğundan dolayı herhangi bir değişiklik yapılmayarak aynı şekliyle öneri planda gösterilmiştir.)

### 8.3.ULAŞIM

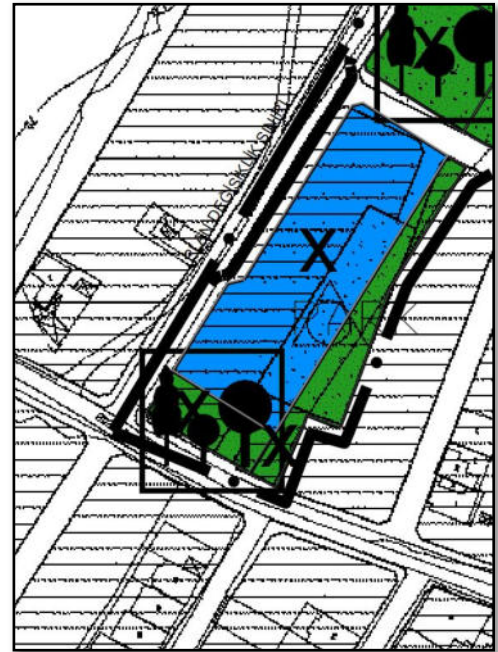
Planlama alanında 1/5000 ölçekli Bandırma Mevcut Nazım İmar Planında 2. Derecede yollar mevcutta planlı olduğundan Öneri Nazım İmar Planında imar adalarında yapılan plan değişikliği neticesinde 10 metre genişliğinde 2. Derecede yol yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında artan yoğunluk gereği alanın batısında “Otopark Alanı” planlanmıştır.

### 8.4.SOSYAL ALT YAPI ALANLARINDA

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde Sosyal altyapı alanları ile ilgili; “Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin 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 alanlara verilen genel isimdir.” denmektedir. Bu doğrultuda park Alanları ve Rekreasyon Alanları planlanmıştır.

### 8.5. EĞİTİM ALANI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin tanımlar bölümünün 4. Maddesi başlığı altında; Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında, özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları kapsamaktadır. Talep doğrultusunda planlama alanında 37 nolu parsel sınırları dahilinde toplamda 2299.398 m<sup>2</sup> alan “**Özel Eğitim Tesisi Alanı**” olarak planlanmıştır.



ÖZEL EĞİTİM ALANI

## 8.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

### 8.6.1.PARK ALANI

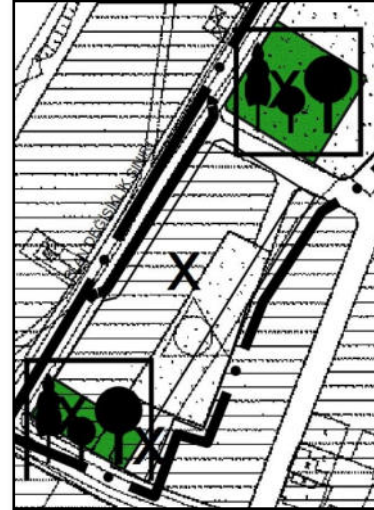
37 nolu parsel sınırlar içerisinde mevcutta planlı toplamda 2 adet Park Alanlarının plan değişikliği sonrasında imar ada hatları yeniden düzenlenerek 2690.96 m<sup>2</sup> alan "**Park Alanı**" olarak planlanmıştır. Planlama alanında mevcutta yer alan park alanları, özel Eğitim Alanının planlanması ile birlikte tasarımsal açıdan yerleri eşdeğer olarak yeniden düzenlenmiştir.



PARK ALANI

### 8.6.2. REKREASYON ALANI

Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri kapsamaktadır. Planlama alanında kadastral sınırlar içerisinde toplamda 2 adet 1227.68 m<sup>2</sup> alanda "**Rekreasyon Alanı**" planlanmıştır.



REKREASYON ALANI

ALAN DAĞILIM TABLOSU	ADET	ALAN M2
Özel Eğitim Tesisi Alanı	1	2299.398
Park Alanı	2	2690.96
Rekreasyon Alanı	2	1227.68



**HARİTA 11: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

Planlama alanında yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tamamlanmıştır.

## **9. PLAN NOTLARI**

### **9.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları**

1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümlerine uyulacaktır.
2. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
3. Plan koşulları dışında, 3194 sayılı “İmar Kanunu” bu yönetmeliğe dair yönetmelik hükümlerine ve “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
4. Plan raporu ve plan notlarında belirtilmeyen konularda Bandırma İlçesi Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.