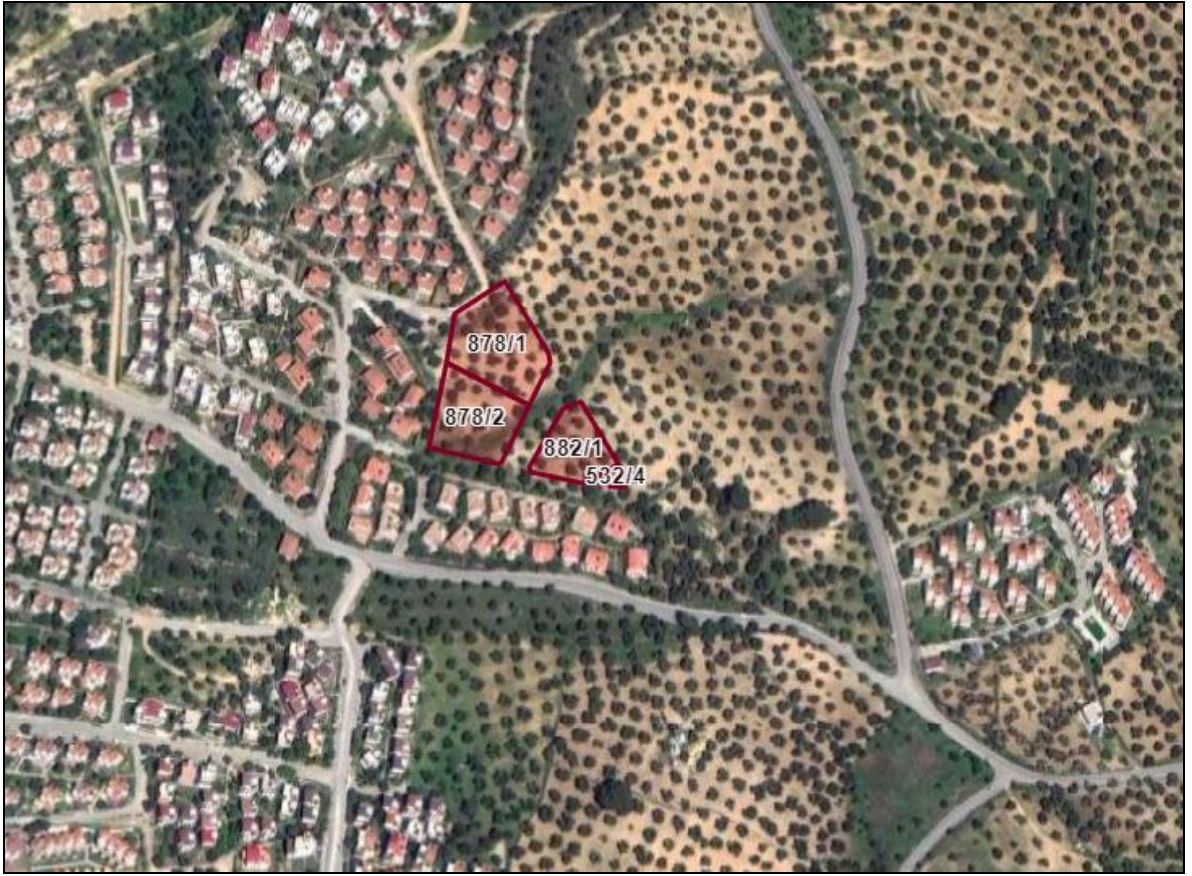


**BALIKESİR İLİ, BURHANIYE İLÇESİ, PELİTKÖY MAHALLESİ,
ADA 532/PARSEL 4, ADA 878/PARSEL 1, 2 VE
ADA 882/PARSEL 1 İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OCAK 2022

Balıkesir İli, Burhaniye İlçesi, Pelitköy Mahallesi,
Ada 532/Parsel 4, Ada 878/Parseller 1, 2 ve
Ada 882/Parsel 1 İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı

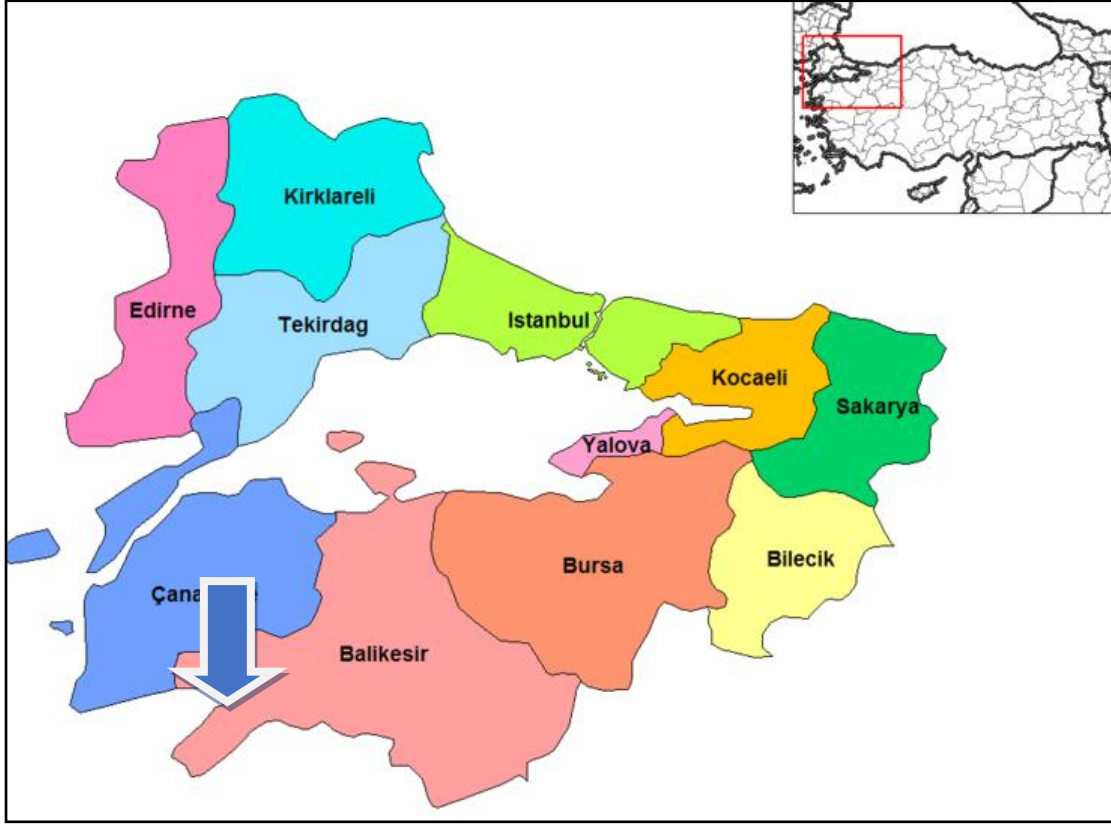
ODA VİZESİ

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

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

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



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

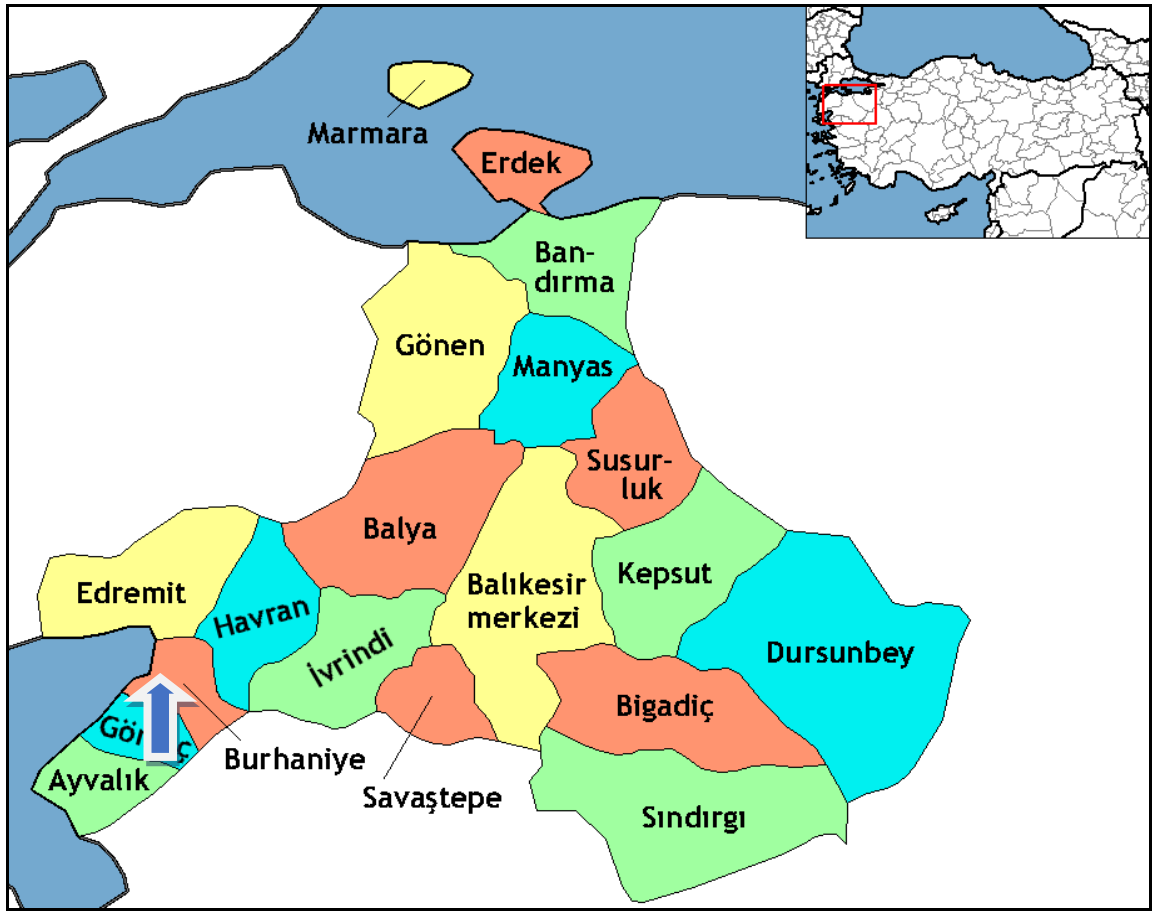
Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası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

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. Ege Denizi'ndeki kıyıların uzunluğu 115,5 km (Ayvalık:54 km, Gömeç:17,5 km, Burhaniye:12 km, Edremit:32 km); Marmara denizindeki kıyı uzunluğu ise 175,25 km (Gönen:8 km, Erdek:3475 km, Marmara:72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

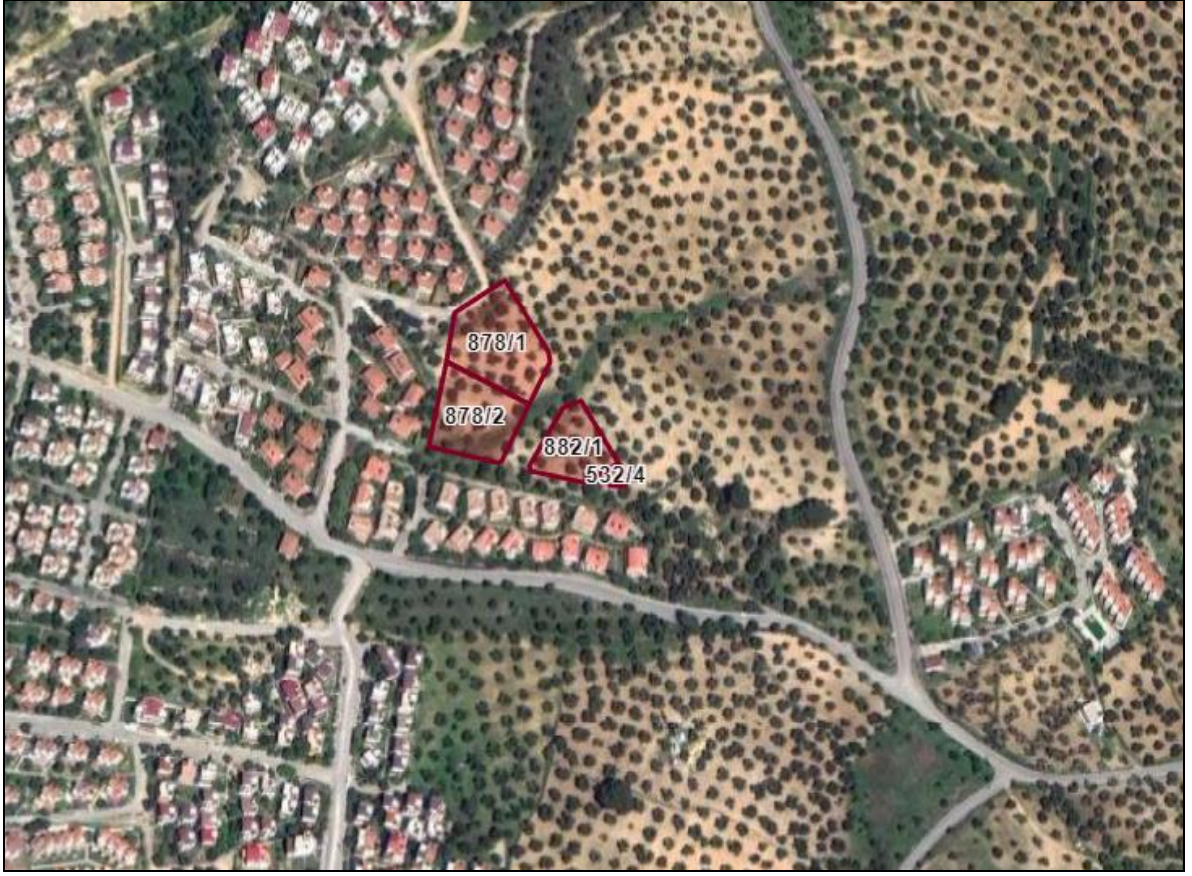
Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi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

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

Burhaniye kuzey Ege bölgesinde, Balıkesir ili sınırları içerisinde, Batısında Ege denizi, kuzeyinde Edremit, doğusunda Havran, güneyinde Gömeç ve Ayvalık ve güney doğusunda Bergama ile komşudur. Kuzeyinde yer alan Kaz dağları (Mitolojik adı İda) doğu ve güney doğusunda yer alan Madra dağları arasındaki düz ve verimli topraklardan oluşan ova üstünde kurulmuştur. İlçe merkezi denizden 4 km. içeridedir. Denizden ortalama yüksekliği 10 metredir. İlçenin Ege denizine 17 km uzunluğunda kıyı bandı vardır. Bu kıyı bandında kilometrelerce uzunluğunda ince ve temiz kumlu doğal plajlar yer almaktadır.



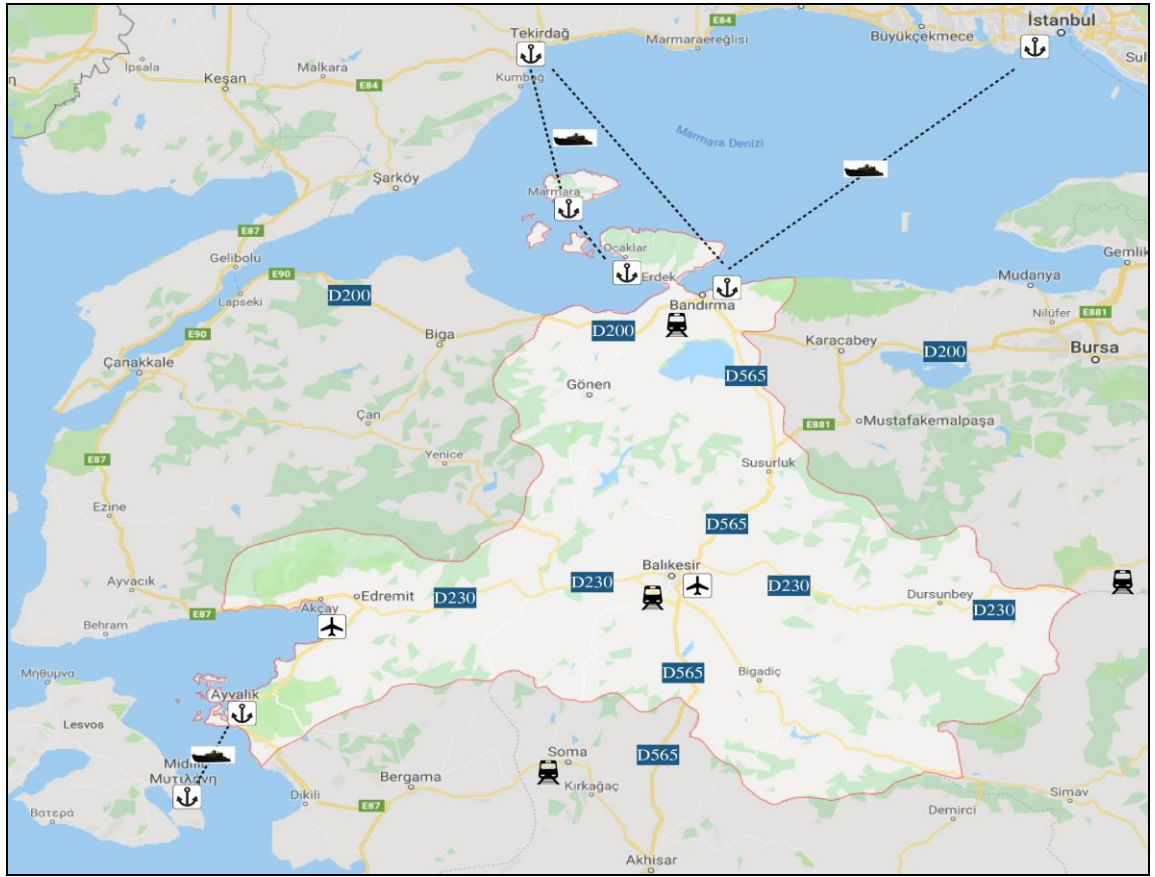
Şekil 2. Planlama Alanı – Ege Bölgesindeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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



Şekil 4. Planlama Alanı - Balıkesir İli Ulaşım Ağı.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; İçmeler Caddesinin kuzeyinde konumlanmış olup, taşınmazımızın çevresinde Konut yapıları ve Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır. Planlama alanı Burhaniye İlçesi, Pelitköy Mahallesiinde bulunmakta olup, Burhaniye ilçe merkezine 13 km, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 110 km'dir.



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

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1.MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir ili, Burhaniye ilçesi, Pelitköy Mahallesi, Ada 532/Parsel 4, Ada 878/Parseller 1, 2 ve Ada 882/Parsel 1’de kayıtlı taşınmazlar Özel ve Kamu Mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır.

2.2.KADASTRAL DURUM:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Balıkesir ili, Burhaniye ilçesi, Pelitköy Mahallesi, Ada 532/Parsel 4, Ada 878/Parsel 1,2 ve Ada 882/Parsel 1’de toplam 5.899,61 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1.YAPI ANALİZİ:

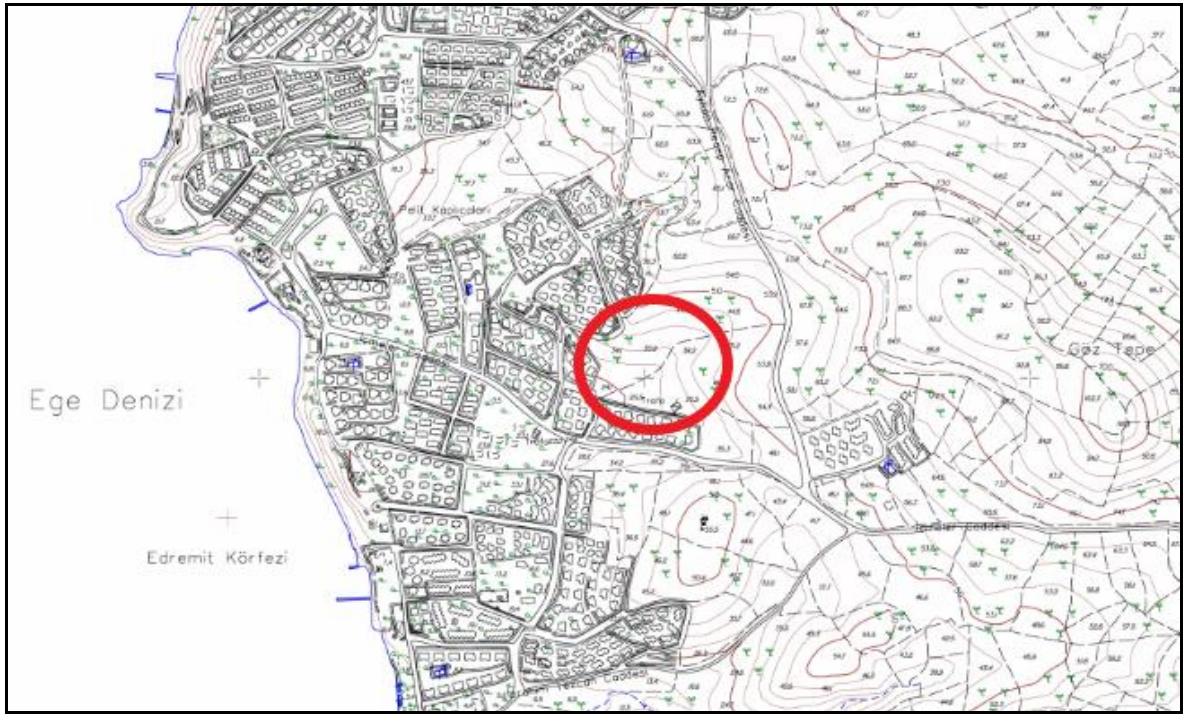
Balıkesir İli, Burhaniye ilçesi, Pelitköy Mahallesi, Ada 532/Parsel 4, Ada 878/Parsel 1,2 ve Ada 882/Parsel 1’de kayıtlı taşınmazlar İçmeler Caddesinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bir kısmı üzerinde yapı bulunmakta olup, çevresinde Konut yapıları ve Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü (yakın).

3.2.HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

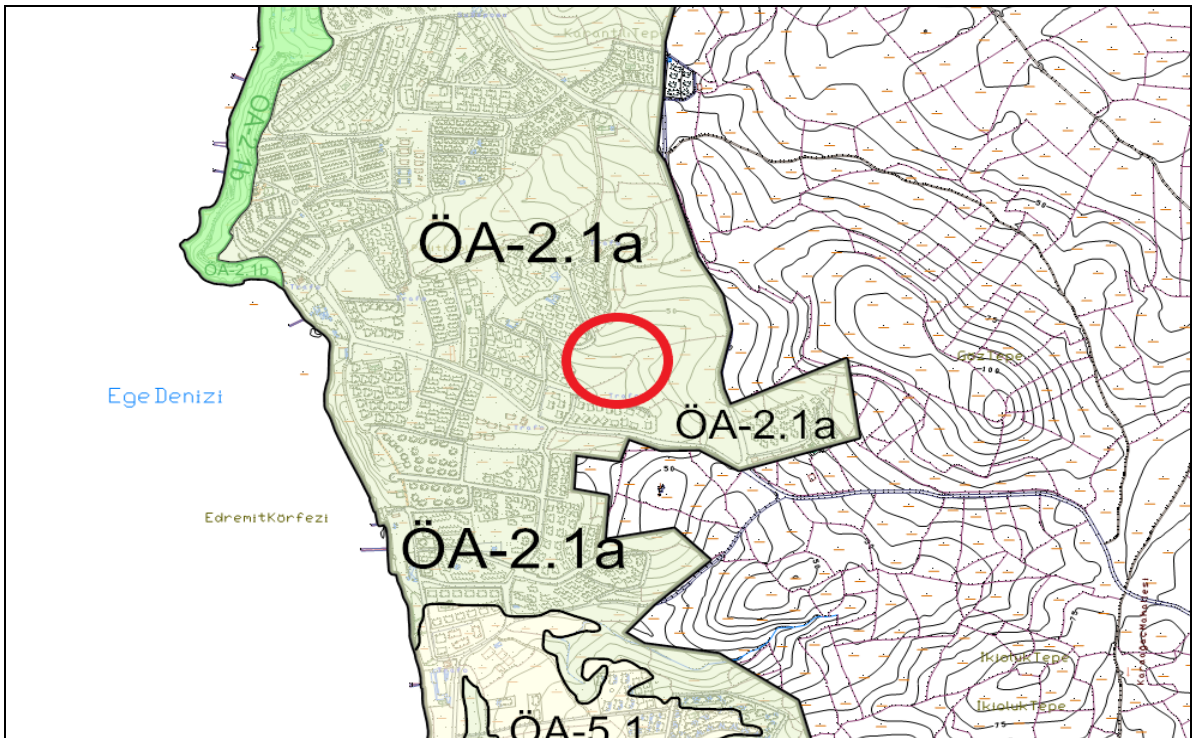
Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli J17-B-03-D nolu halihazır harita 20.07.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 7. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu.

3.3. JEOLJİK DURUM:

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Burhaniye İlçesi 2769,51 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 01.06.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu sonucunda taşınmazımız **Önleml Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar** içerisinde yer almaktadır.



4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanında Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI:

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

5. PLANIN GEREKÇESİ:

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Yeşil Alan ve Trafo Alanı olarak belirlenen taşınmazlarımızdan; 882 ada/1 nolu parsel Mevcut İmar Planında Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiş olup, bu taşınmazı Konut Alanı olarak belirleyebilmek amacıyla İmar Planı Değişikliği hazırlanması esnasında Burhaniye Belediyesinin Pelitköy Mahallesi'nde üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmaması sebebiyle bu İmar Planı değişikliğine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın içinde bulunduğu 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında önerilen ve planlama alanımızın etrafından geçen Araç Yolları plan üzerine aynı şekilde aktarılmıştır. Ancak 882 ada/1 nolu parselin kuzeybatısındaki Yaya Yolu Konut Alanı içine dahil edilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunluklu-160 ki/ha) olarak önerilmiş olup, bu alandaki yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

Hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunluklu-160 ki/ha) olarak önerilen ve 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında planda Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen taşınmaza eşdeğer büyüklükte alan, Burhaniye bütününe yönelik olarak hazırlanacak Revizyon İmar Planı içinde dengelenecektir.

Hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planında taşınmazlarımız Konut Alanı olarak belirlenmesiyle bu alanda yaşayacak ilave nüfus için planlama alanımızın kuzey, kuzeydoğusu, batısı ve planlama alanı içinde oluşturulan Yeşil Alan ile Donatı Alanı ihtiyacı dengelenmeye çalışılmıştır.

7. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, BURHANIYE İLÇESİ, PELİTKÖY MAHALLESİ, ADA 532/PARSEL 4, ADA 878/PARSELLER 1, 2 VE ADA 882/PARSEL 1'DE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. MEVCUT KONUT ALANI (ORTA [160 KİŞİ/HA]) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 01.06.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BALIKESİR İLİ-BURHANIYE İLÇESİ-PELİTKÖY MAHALLESİ ADA 532 / PARSEL 4, ADA 878 / PARSELLER 1,2 VE ADA 882 / PARSEL 1 İÇİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



KONUT ALANLARI



AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



AFET TEHLİKELİ ALANLAR



TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

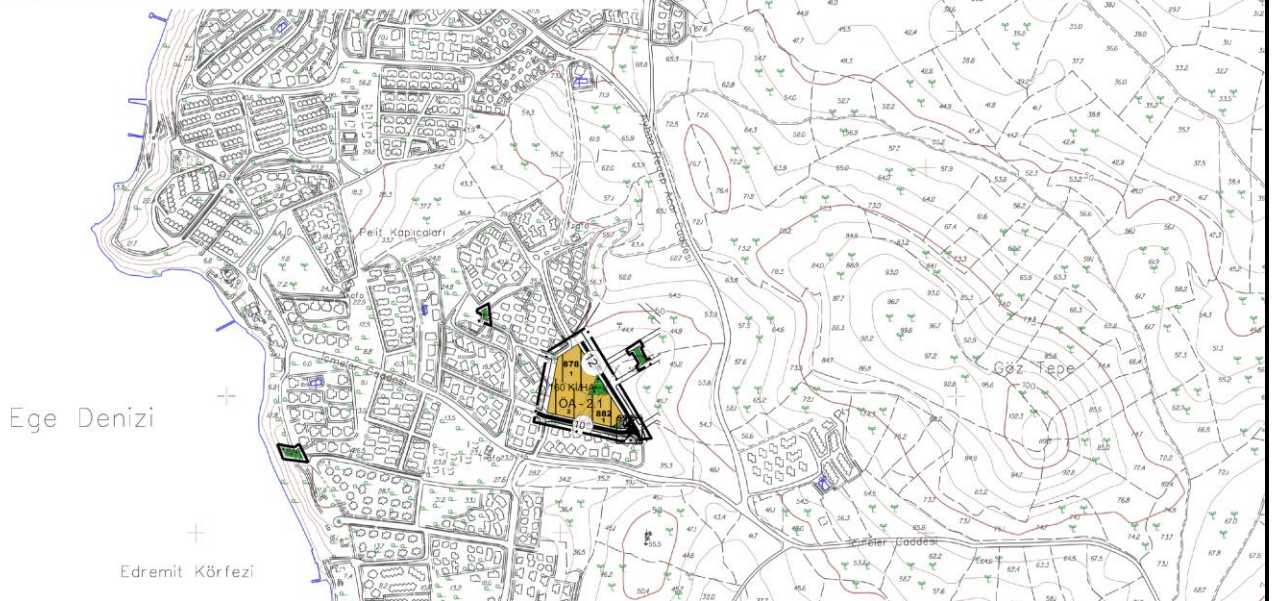


ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA



PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, BURHANIYE İLÇESİ, PELİTKÖY MAHALLESİ, ADA 532/PARSEL 4, ADA 878/PARSELLER 1, 2 VE ADA 882/PARSEL 1'DE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. MEVCUT KONUT ALANI (ORTA [160 KİŞİ/HA]) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.
3. KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCÜ 01.06.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 10. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.