

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ,  
1227 ADA, 2-13-16 VE 30 NOLU PARSELLER  
(ESKİ 1227 ADA, 2-3-4-5 VE 22 NOLU PARSELLER) İÇİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**ARALIK 2022**

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi,  
1227 Ada, 2-13-16 ve 30 Nolu Parseller  
(Eski 1227 Ada, 2-3-4-5 ve 22 nolu Parseller) İçin Hazırlanan  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

**Dilara SARAL**  
Şehir ve Bölge Plancısı

**Hüseyin HANER**  
Şehir ve Bölge Plancısı

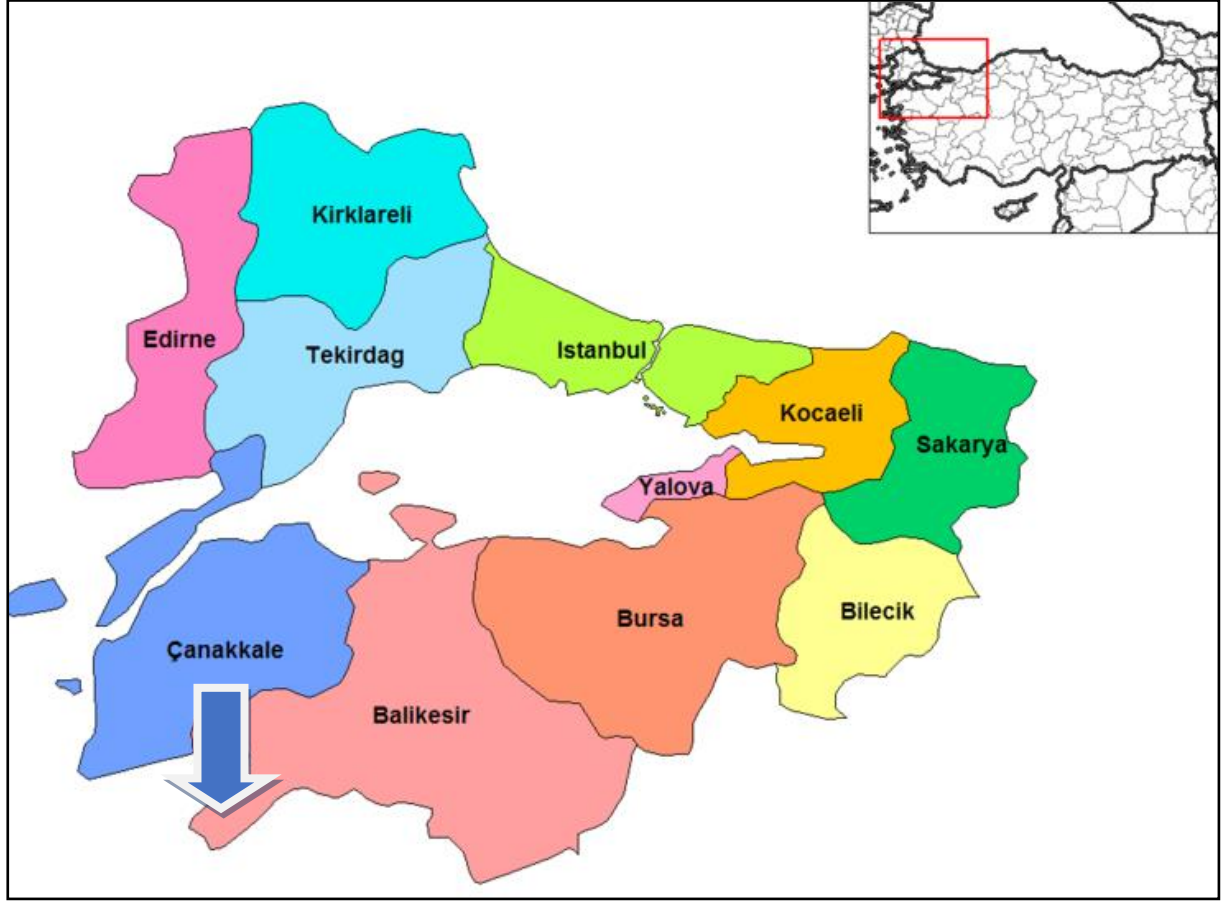
ODA VİZESİ

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                             | <b>Sayfa No</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ</b> | <b>3</b>        |
| <b>1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU</b>                           | <b>3</b>        |
| <b>1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>                               | <b>5</b>        |
| <b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM</b>                          | <b>6</b>        |
| <b>2.1. MÜLKİYET DURUMU</b>                                    | <b>6</b>        |
| <b>2.2. KADASTRAL DURUM</b>                                    | <b>6</b>        |
| <b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b>                                 | <b>6</b>        |
| <b>3.1. YAPI ANALİZİ</b>                                       | <b>6</b>        |
| <b>3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU</b>                            | <b>7</b>        |
| <b>3.3. JEOLJİK DURUMU</b>                                     | <b>8</b>        |
| <b>4. MEVCUT İMAR DURUMU</b>                                   | <b>8</b>        |
| <b>4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</b>               | <b>8</b>        |
| <b>4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI</b>             | <b>9</b>        |
| <b>5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>                           | <b>9</b>        |
| <b>6. PLANIN GEREKÇESİ</b>                                     | <b>10</b>       |
| <b>7. PLANLAMA KARARLARI</b>                                   | <b>10</b>       |
| <b>8. PLAN NOTLARI</b>                                         | <b>10</b>       |

| <b><u>HARİTALAR-ŞEKİLLER</u></b>                                         | <b>Sayfa No</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu</b>                  | <b>3</b>        |
| <b>2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu</b>                      | <b>4</b>        |
| <b>3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü</b>                                | <b>4</b>        |
| <b>4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu</b>                           | <b>5</b>        |
| <b>5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası</b>      | <b>6</b>        |
| <b>6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)</b>                        | <b>7</b>        |
| <b>7. Planlama Alanı - 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Durumu</b>               | <b>7</b>        |
| <b>8. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası</b>                   | <b>8</b>        |
| <b>9. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri</b> | <b>8</b>        |
| <b>10. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı</b>       | <b>11</b>       |
| <b>11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği</b>  | <b>12</b>       |

## 1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

### 1.1. Yerleşmenin Genel Konumu:



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

Yüz ölçümü 14.299 km<sup>2</sup> olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı 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; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.

Ayvalık, Ege Bölgesinin bir ilçesidir. Batısı deniz, kuzeyi Burhaniye, doğusu Bergama, güneyi Dikili'yle çevrilidir. Doğal sınırlarını şöyle sıralayabiliriz: Kuzeyde Bezirgân Deresi, Gömeç (Armutova) ve Gümüşlü yolu, doğuda Sazanlık Deresi, Hisar, Demirhan Boğazları, güneyde Altınova, güneybatıda Kaplan Dağları'nın oluşturduğu Sarımsak Yarımadası bulunmaktadır.



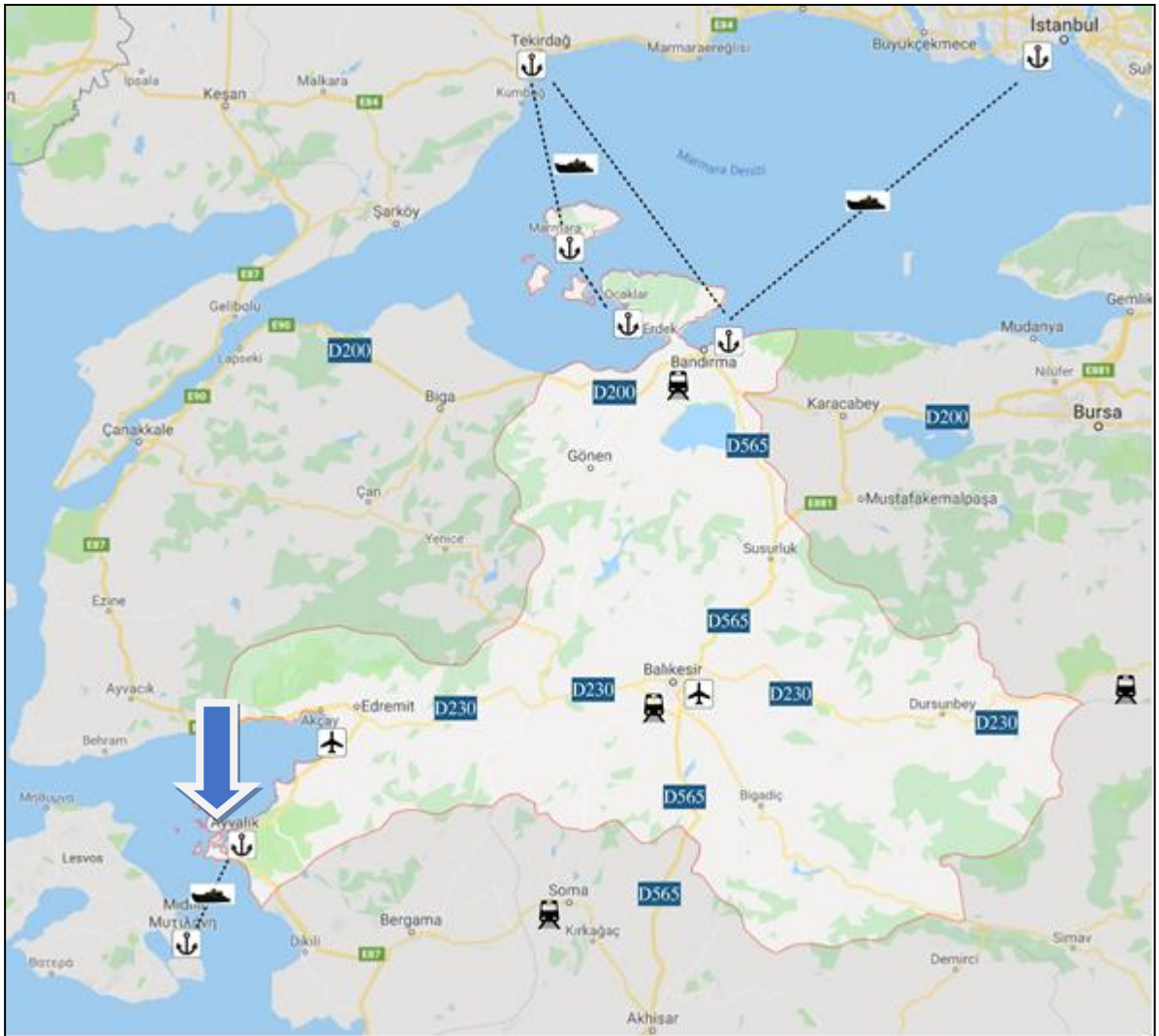
Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (Uzak).

## 1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri:

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



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Şht. Ömer Halisdemir Caddesinin güneyinde konumlanmış olup, taşınmazlarımızın çevresinde Konut Alanları ve Ticaret Alanları bulunmaktadır. Planlama alanı Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 125 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 Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Ada 1227, Parseller 2-13-16 ve 30’da (Eski 1227 Ada, 2-3-4-5 ve 22 nolu Parseller) kayıtlı Kamu ve Özel Mülkiyete konu taşınmazları kayıtlıdır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazlarımız Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Ada 1227, Parseller 2-13-16 ve 30’da (Eski 1227 Ada, 2-3-4-5 ve 22 nolu Parseller) kayıtlı olup 11.760,89 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

## 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

### 3.1. YAPI ANALİZİ:

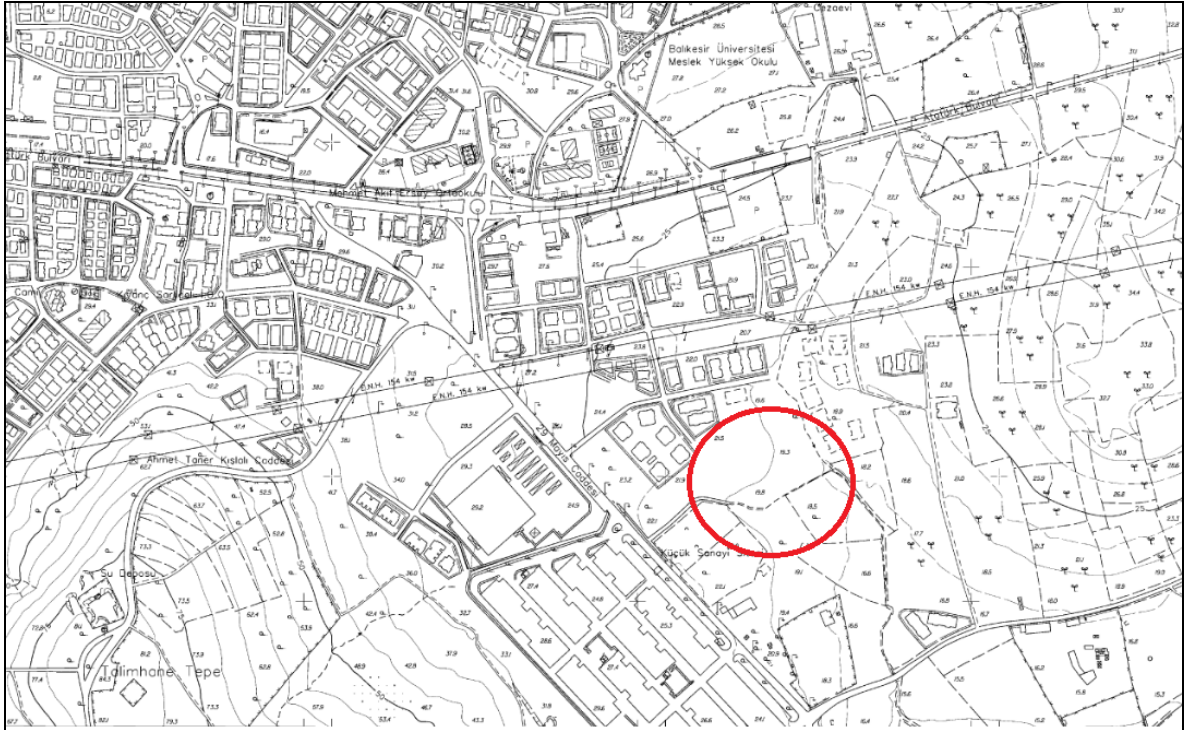
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan planlama alanı Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, Ada 1227, Parseller 2-13-16 ve 30’da (Eski 1227 Ada, 2-3-4-5 ve 22 nolu Parseller) kayıtlıdır. Planlama alanı Şht. Ömer Halisdemir Caddesinin güneyinde konumlanmıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazın çevresinde ise Konut Alanları ve Ticaret Alanları bulunmaktadır.



**Şekil 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.**

### **3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:**

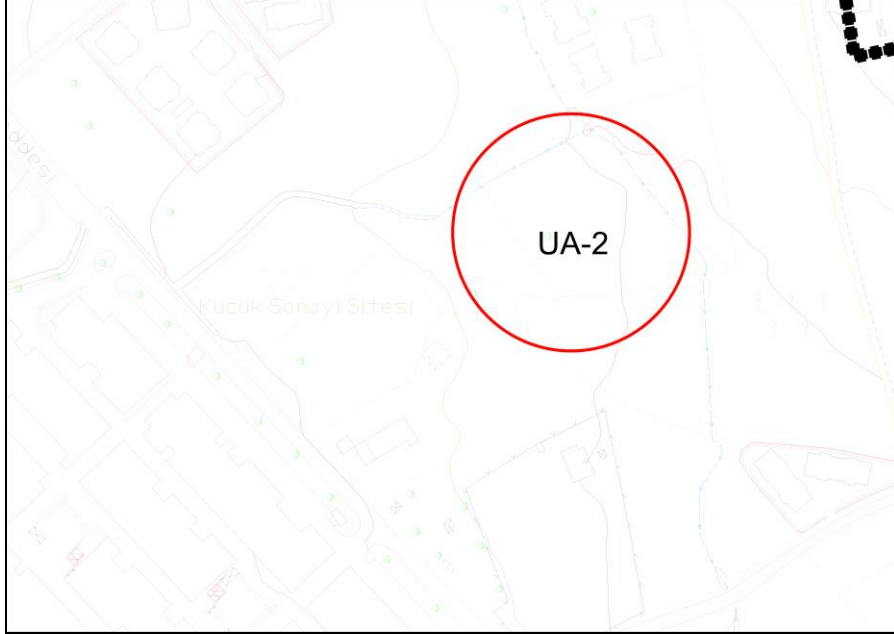
Planlama alanlarına ilişkin 1/5000 ölçekli J17-A-20-A pafta nolu halihazır haritalar 20.07.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



**Şekil 7. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Hâlihazır Durumu.**

### 3.3. JEOLJİK DURUMU:

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Ayvalık ilçesi 3125,83 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 10.07.2017 Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu sonucunda taşınmazlarımız **Uygun Alan-2 [U.A-2]-(Kaya Ortamlar)** içerisinde yer almaktadır.

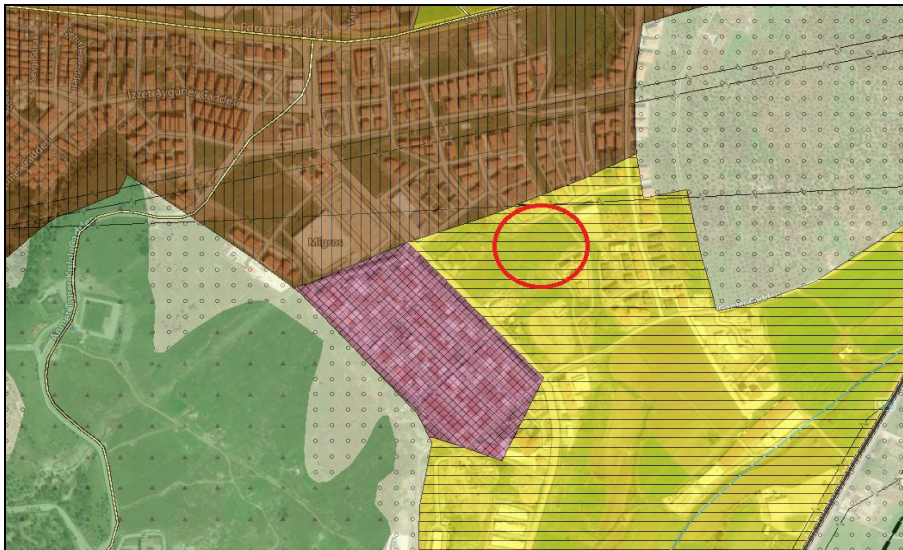


Şekil 8. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

### 4. MEVCUT İMAR DURUMU:

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

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



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

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

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazımız bu plana göre Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir.

#### 5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan ada 1227, parseller 2-13-16 ve 30'da (Eski 1227 Ada, 2-3-4-5 ve 22 nolu Parseller) kayıtlı taşınmaz için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2022 tarih ve 123007 sayılı yazısında söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında Daire Başkanlığınca planlanan herhangi bir projenin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve konu ile alakalı diğer kurumların uygun görüşlerinin alınması ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2022 tarih ve 122879 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 belirtilmiştir.
- BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 29.12.2022 tarih ve 70598 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği, 27.12.2022 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parsellerin cephe aldığı yol güzergahındaki cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Ayvalık Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu taşınmazlara İmar Planı Değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2022 tarih ve 122522 sayılı yazısında söz konusu parsellerde Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.

- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2022 tarih ve 122451 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 26.12.2022 tarih ve 121892 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

## **6. PLANIN GEREKÇESİ:**

Ayvalık Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.12.2022 tarih ve 58043 sayılı yazısı doğrultusunda Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 1227 ada, 2-13-16 ve 30 parsellerde (Eski 1227 Ada, 2-3-4-5 ve 22 nolu Parseller) kayıtlı taşınmazları Sosyal Tesis Alanı (Yaşlı Bakım Evi) ve Eğitim Alanı olarak belirleyebilmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## **7. PLANLAMA KARARLARI:**

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde planlama alanımızın çevresinden geçen Araç Yolları mevcut genişlikleriyle aynen korunmuştur.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Sosyal Tesis Alanı olarak önerilen taşınmazların bir kısmı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Eğitim Alanı olarak önerilmiştir.

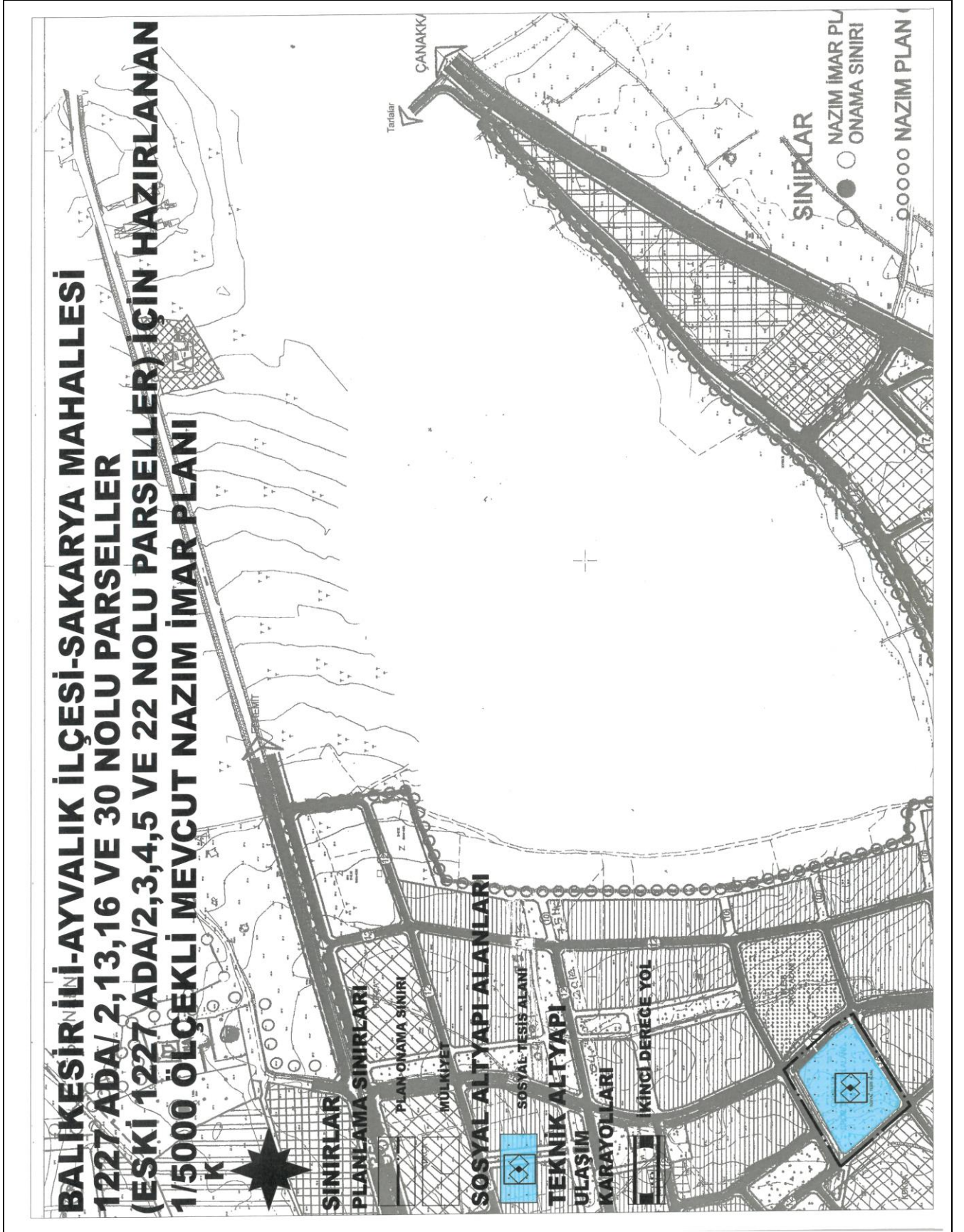
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Sosyal Tesis Alanı ve Eğitim Alanı olarak belirlenen taşınmazların yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

Hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Sosyal Tesis Alanı ve Eğitim Alanı olarak önerilen ve mevcut planda Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen taşınmazlarımıza eşdeğer büyüklükte alan, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen "Balıkesir İli 8 İlçede 1/25.000 ölçekli İlçe Bütünü Jeolojik Etüd Raporu, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Kent Merkezleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı" işi kapsamında Ayvalık bütününe yönelik olarak hazırlanacak Revizyon İmar Planları içinde dengelenecektir.

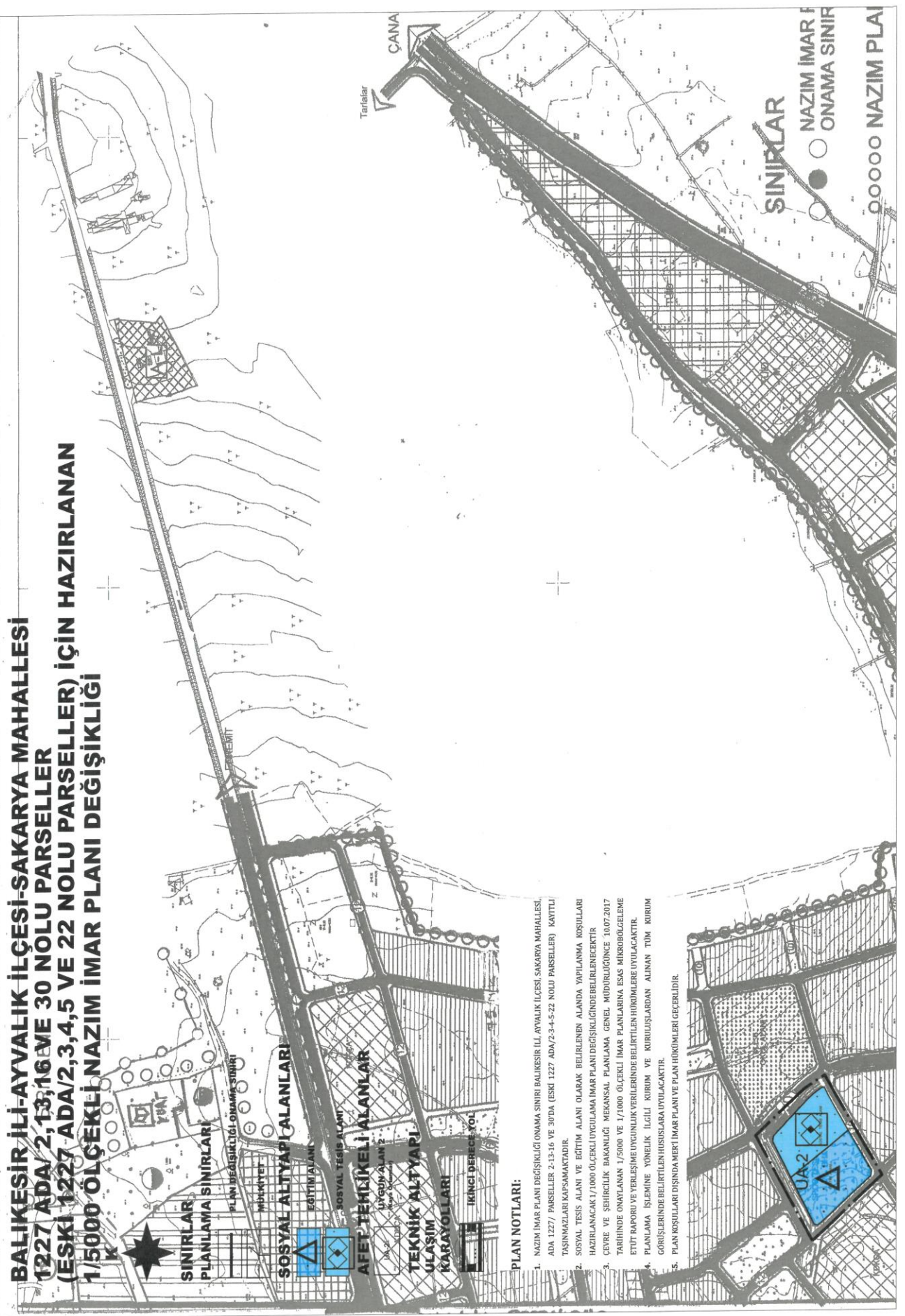
## **8. PLAN NOTLARI:**

1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, ADA 1227, PARSELLER 2-13-16 VE 30'DA (ESKİ 1227 ADA, 2-3-4-5 VE 22 NOLU PARSELLER) KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. SOSYAL TESİS ALANI VE EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR
3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10.07.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK VERİLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

4. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



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



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.