

**BALIKESİR İLİ, BURHANIYE İLÇESİ, ÇORUK MAHALLESİ,
323 ADA/ 3-4 VE 5 NOLU PARSELLER İLE
GERİŞ MAHALLESİ, 665 ADA/ 2 NOLU PARSELİN BİR KISMI VE ÇEVRESİ
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞUBAT 2023

Balıkesir İli, Burhaniye İlçesi, Çoruk Mahallesi,
323 Ada/ 3-4 ve 5 Nolu Parseller ile
Geriş Mahallesi, 665 Ada/ 2 Nolu Parselin Bir Kısmı ve Çevresi
İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı

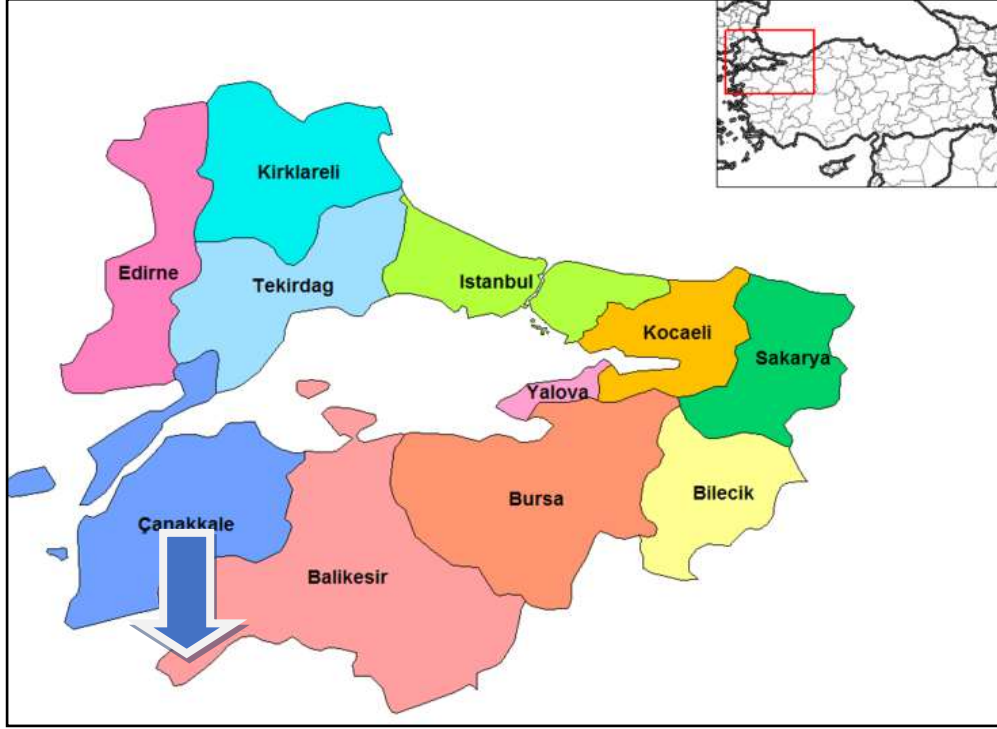
ODA VİZESİ

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	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
3.3. JEOLJİK DURUMU	8
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	9
5. PLANIN GEREKÇESİ	9
6. PLANLAMA KARARLARI	10
7. PLAN NOTLARI	11

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	4
3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü	4
4. Planlama Alanı - Balıkesir İli Ulaşım Ağı	5
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	7
7. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Halihazır Durumu	7
8. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası	8
9. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
10. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	12
11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	13

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 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 bandınının 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 içerisindedir. 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.



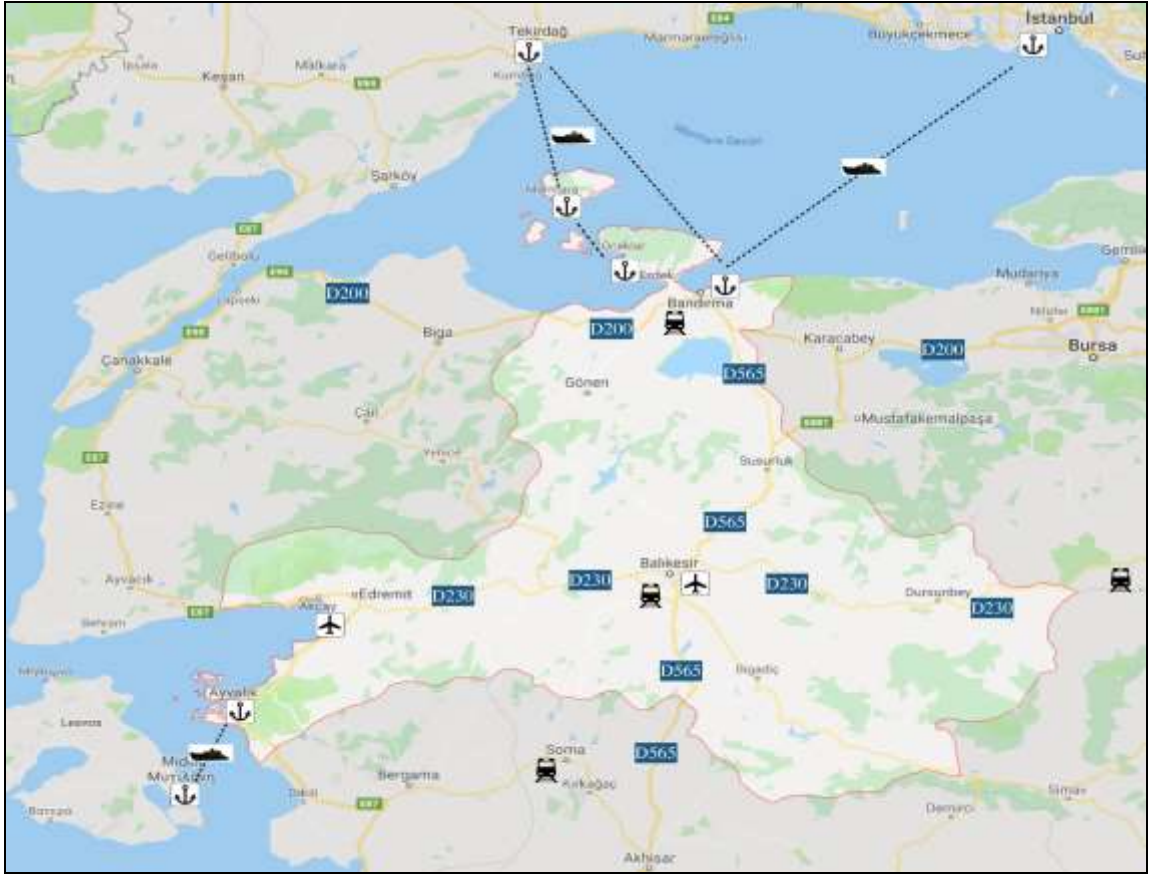
Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesindeki Konumu.



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 Altıeylül 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; Rauf Denктаş Bulvarı üzerinde konumlanmış olup, taşınmazlarımızın çevresinde Ticari Alanlar ve Konut yapıları bulunmaktadır. Planlama alanı Burhaniye İlçesi, Çoruk ve Geriş Mahallelerinde bulunmakta olup, Burhaniye ilçe merkezine 6,5 km, Balıkesir il merkezine uzaklığı yaklaşık 97 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, Burhaniye İlçesi, Çoruk Mahallesi, 323 Ada/3-4 ve 5 Nolu Parseller ile Geriş Mahallesi, 665 Ada/2 Nolu Parselde kayıtlı taşınmazlar Kamu Mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Burhaniye İlçesi, Çoruk Mahallesi, 323 Ada/3-4 ve 5 Nolu Parselde kayıtlı taşınmazlar ile Geriş Mahallesi, 665 Ada/2 Nolu Parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı ve çevresi yaklaşık 31.770,00 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

Balıkesir ili, Burhaniye İlçesi, Çoruk Mahallesi, 323 Ada/3-4 ve 5 Nolu Parseller ile Geriş Mahallesi, 665 Ada/2 Nolu Parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı ve çevresi Rauf Denktaş Bulvarı üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu taşınmazların bir kısmı üzerinde yapı bulunmakta olup, planlama alanının çevresinde Sağlık Tesis Alanı, Ticari Alanlar ve Konut yapıları bulunmaktadır.



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

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli I17-C-24-B ve I17-C-25-A nolu halihazır haritalar 20.07.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



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



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 taşınmazlarımız bu plana göre Resmi Kurum Alanı, Turizm Tesis Alanı ve Üniversite Alanı olarak belirlenmiştir.

5. PLANIN GEREKÇESİ:

Balıkesir Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın 29.03.2021 tarih ve 22936 sayılı Burhaniye Milli Emlak Şefliğine yapılan Tahsis Talebi yazısında Ören Mahallesi Maliye Hazinesine ait 541 ada 1 ve 2 nolu parsellerde Sosyal Tesis-Otel, Uygulamalı Bilimler Bölümleri ile Meslek Yüksekokul Bölümlerinin birlikte hizmet verdiği, ancak pandemi sonrası öğrenci ve personel hareketliliğinin artacak olması ve mevcut bölümlere ilave bölümler kurulması ve laboratuvar ihtiyacının artması ile fiziki alanda yetersizlikler yaşanacağı öngörüldüğünden söz konusu 541 ada 1 ve 2 nolu parsellerin içerisine, ilave yeni bir bina yapacak yeterli alan bulunmadığı, bahsi geçen parsellerin güney kısmında, Maliye Hazinesine ait olan Ören Mahallesi 443 ada 7,8 ve 13 nolu parsellerin yapımı planlanan Meslek Yüksekokul binası için kullanılmak üzere Üniversiteye tahsis edilmesi istemiştir. Balıkesir Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın talebi üzerine Burhaniye Kaymakamlığı Milli Emlak Servis Şefliği tarafından Burhaniye Belediye Başkanlığı'na yazılan 13/08/2021 tarih ve 1509444 sayılı yazı ile ilgili taşınmazlarda plan değişikliğine gidilmesi istenmiş ve 443 ada, 7,8 ve 13 parsel numaralı taşınmazları kapsayan alanda bu

doğrultuda Burhaniye Belediye Başkanlığınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği, Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2022 tarih ve 785 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliği ile 443 ada 7,8 ve 13 nolu parsellerin olduğu alanın Yüksek Öğretim Alanı olarak belirlenmesi ve Burhaniye Belediyesi mülkiyetindeki 313 ada/3 nolu taşınmazı kapsayan alanın 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Üniversite Alanı olarak gösterilmesine rağmen fiiliyatta bu amaçla kullanılmayacak olması gerekçeleriyle söz konusu parsel ve çevresinde; bölgenin ihtiyaçları gözetilerek plan değişikliğine gidilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde taşınmazımızın cephe aldığı ve Mevcut Nazım İmar Planında 30 ve 25 m genişliğinde önerilen birinci derece ana ulaşım aksları olarak aynen korunmuştur. Planlama alanındaki 15 m genişliğinde Araç Yolu da hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde mevcut genişliğiyle aynen korunmuştur. Ayrıca planlama alanında otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik planlama alanımızın kuzeyinde yol boyu Otopark Alanları planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alan 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Sağlık Ocağı, İdari Hizmet Alanı (PTT) olarak belirlendiğinden, söz konusu alanlar hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterim kataloğu doğrultusunda Kamu Hizmet Alanı ve Sağlık Alanı olarak önerilmiştir. Ancak 1/1000 ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planında Sağlık Ocağı olarak gösterilen alan hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Park Alanı olarak belirlenmiş olduğundan, Sağlık Alanına eşdeğer Alan; planlama alanımızın güneybatısında 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Turizm Tesis Alanı olarak gösterilen kısımda karşılanmıştır.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Üniversite Alanı ve Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanlar, hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Düşük), Kamu Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak önerilmiştir. Ticaret-Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Düşük), Kamu Hizmet Alanı olarak önerilen alanların yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

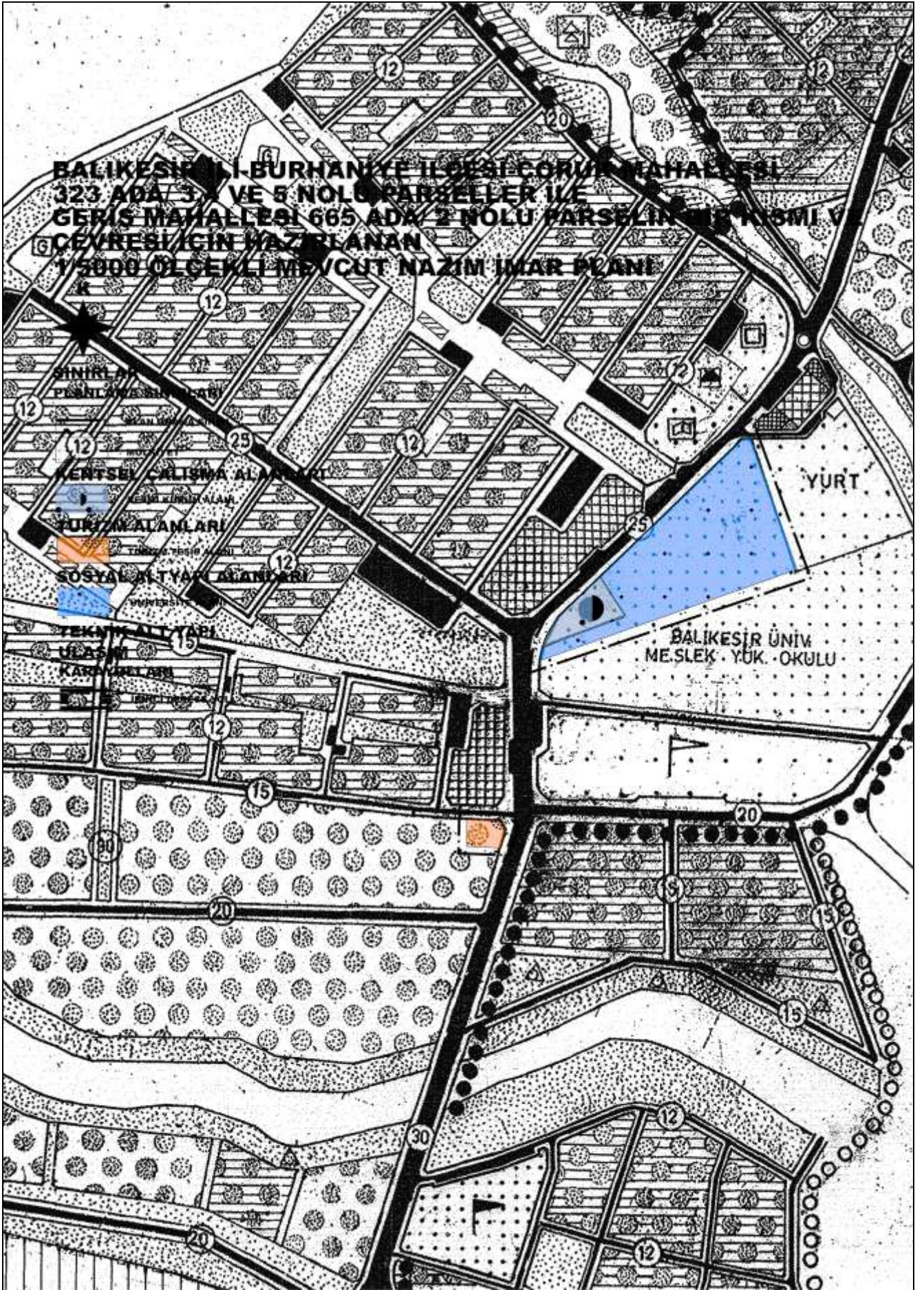
1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alan hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Sağlık Alanı olarak önerilmiştir. Sağlık alanı olarak önerilen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

Mevcutta arazide bulunan Trafo Alanı, hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ile aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğinde ilave gelen nüfus için planlama alanı içinde oluşturulan Yeşil Alan ile Donatı Alanı ihtiyacı dengelenmiştir

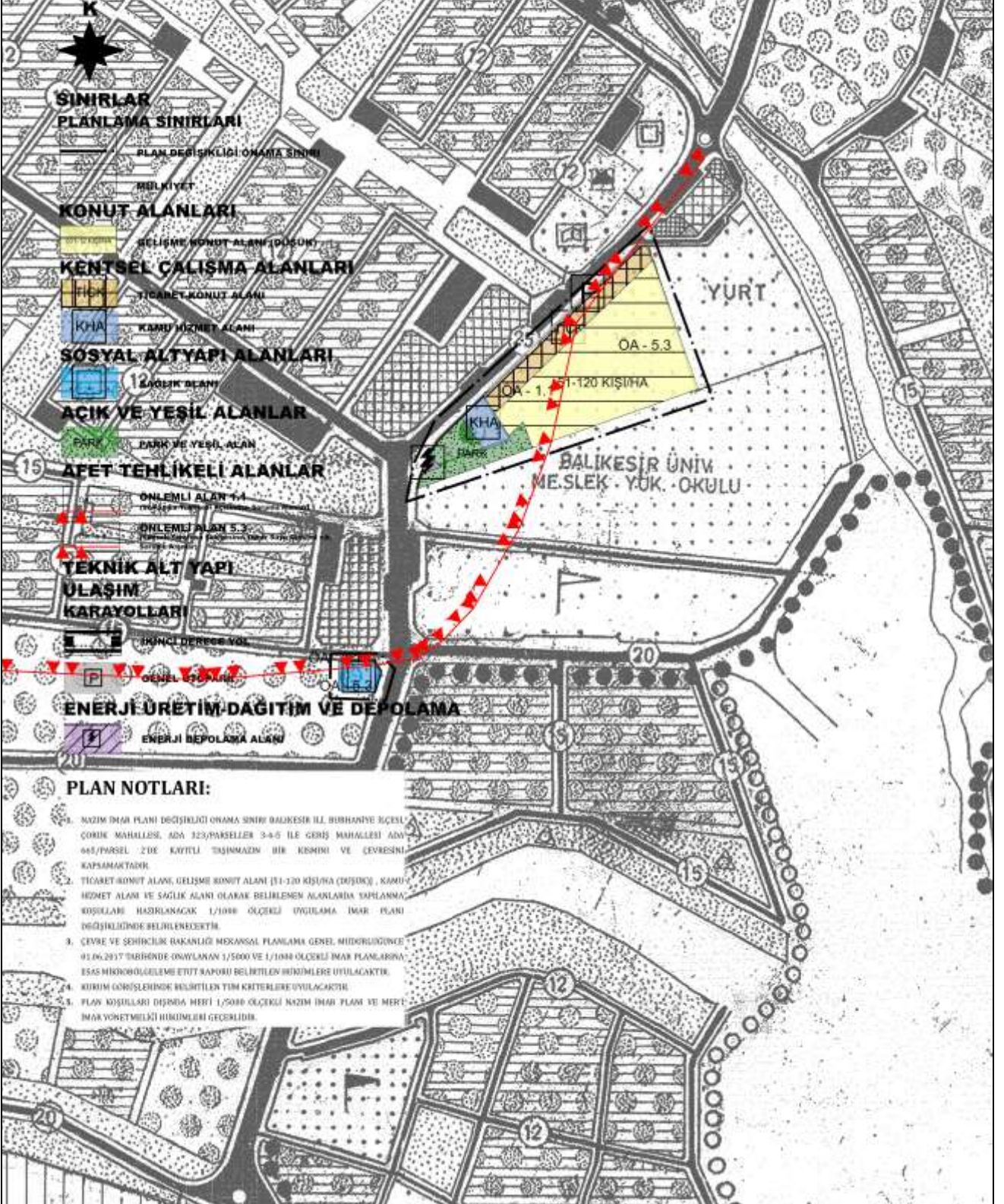
7. PLAN NOTLARI:

- 1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, BURHANIYE İLÇESİ, ÇORUK MAHALLESİ, ADA 323/PARSELLER 3-4-5 İLE GERİŞ MAHALLESİ ADA 665/PARSEL 2'DE KAYITLI TAŞINMAZIN BİR KISMINI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.**
- 2. TİCARET-KONUT ALANI, GELİŞME KONUT ALANI [51-120 KİŞİ/HA (DÜŞÜK)] , KAMU HİZMET ALANI VE SAĞLIK ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR.**
- 3. 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.**
- 4. KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.**
- 5. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**



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

**BALIKESİR İLİ BURHANIYE İLÇESİ ÇORUK MAHALLESİ
323 ADA/ 3,4 VE 5 NOLU PARSELLER İLE
GERİŞ MAHALLESİ 665 ADA/ 2 NOLU PARSELİN BİR KISMI VE
ÇEVRESİ İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



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