



**ALTIEYLÜL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, PLEVNE MAHALLESİ 7636 ADA 1 PARSEL  
VE ÇAYIRHISAR MAHALLESİ 7636 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Plevne Mahallesi 7636 ada 1 parsel ve Çayırhisar Mahallesi 7636 Ada 5 parsel ile ilgili olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu alanda güneyden kuzeye doğru güzergâhı planlanmış olan imar yolunun kuzeyinde kalan alanın fonksiyon kararlarının yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

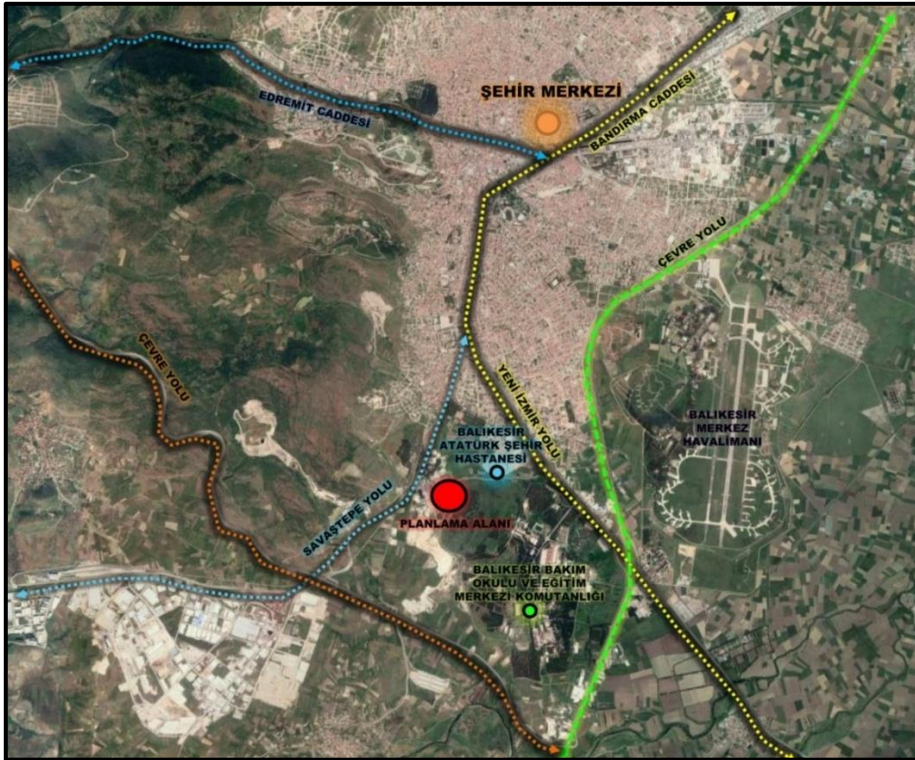
## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan Altıeylül İlçesi, Plevne ve Çayırhisar Mahallelerinde yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde Askeri Alan, batısında Sanayi Alanı, kuzeyinde Ticaret-Konut Alanları yer almaktadır. Planlama alanı yürürlükteki imar planında "Ticaret+Konut, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu " olarak planlıdır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Plevne ve Çayırhisar Mahalleleri sınırlarındadır. Planlama alanı, Balıkesir Atatürk Şehir Hastanesi'ne yaklaşık 2 km mesafede, Savaştepe Yolu'na yaklaşık 1.9 km mesafede, Balıkesir Bakım Okulu ve Eğitim Merkezi Komutanlığı'na yaklaşık 3.3 km mesafede, Yeni İzmir Yolu'na yaklaşık 2.7 km mesafede, Çevre Yolu'na yaklaşık 4.2 km mesafede, Balıkesir Merkez Havalimanı'na yaklaşık 5.3 km mesafede ve Şehir Merkezi'ne ise yaklaşık 5 km mesafede konumlanmaktadır.

Şekil 1:Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri

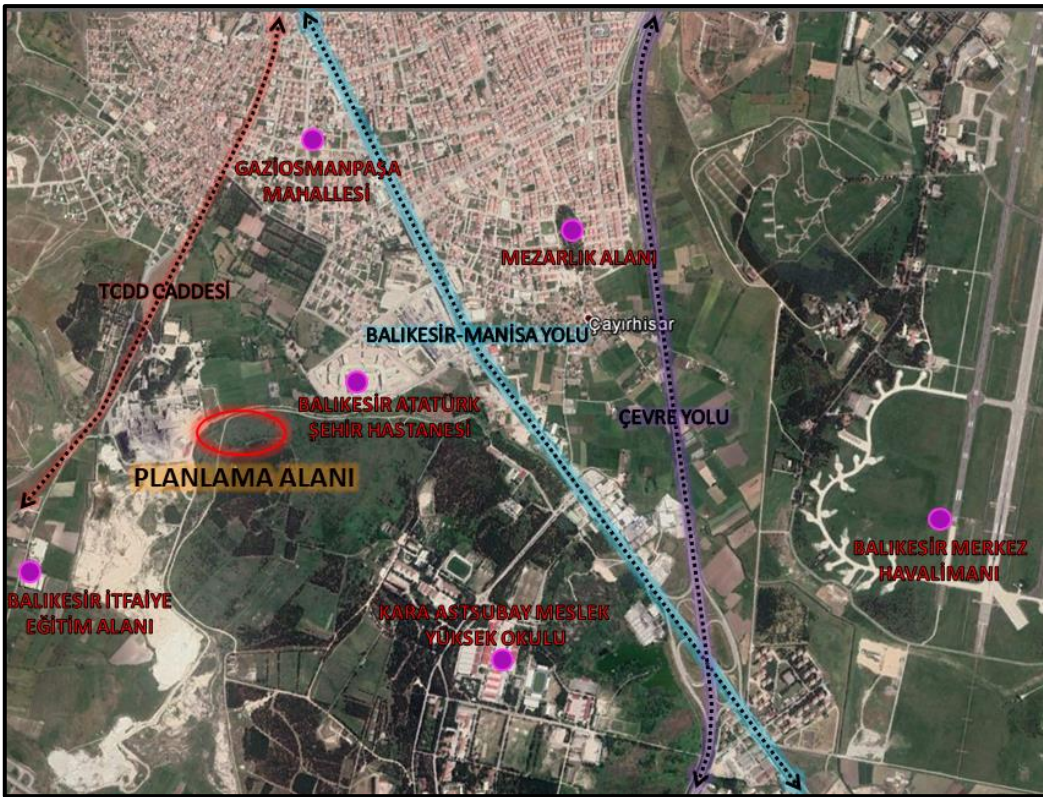


Söz konusu planlama alanı henüz yapılaşmanın olmadığı bir alandır.

Planlama alanının yakın çevresinde konut alanları, okul alanı, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, dini tesis alanları, sağlık tesis alanı, ticaret alanları, ticaret-konut alanları, sanayi alanları, park ve dinlenme alanları gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde teknik altyapı kapsamında (katı atık depolama tesisi, su arıtma tesisi gibi) tesisler bulunmamaktadır.

Planlama alanı, Balıkesir-Manisa Yolu'nun, Çevre Yolu'nun, Balıkesir Merkez Havalimanı'nın batısında, Mezarlık Alanı'nın güneybatısında, Gaziosmanpaşa Mahalle yerleşiminin güneyinde, TCDD Caddesi'nin ve Balıkesir İtfaiye Eğitim Alanı'nın doğusunda, Balıkesir Atatürk Şehir Hastanesi'nin güneydoğusunda ve Kara Astsubay Meslek Yüksek Okulu'nun ise kuzeybatısında yer almaktadır.

Şekil 2:Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Analizi



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre Altıeylül İlçe nüfusu 181.286 dir. Bu nüfusun %50.37'sini erkek nüfusu, %49.63'ünü kadın nüfusu oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Çayır Hisar Mahallesi nüfusu ise 5071 olarak belirlenmiştir.

Altıeylül İlçesi, 97200 hektar alana sahiptir. 94 adet mahallesi bulunan Altıeylül, Balıkesir'de sosyal hayatın ve ekonominin de merkezi sayılabilecek niteliktedir.

### TARIM

İlimizde tarımsal faaliyetler topraktan gıda sanayiine kadar çok geniş sınırları kapsamaktadır.

İl'in sahil kesimi zeytincilik, bağcılık ve balıkçılıkla uğraşmakta, iç kısımlarda ise her türlü toprak mahsulü, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyet görülmektedir.

İlimizin başlıca geçim kaynağının tarım ve tarıma dayalı sanayi olduğu gözlenir. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı yaklaşık %49, sanayi ve hizmetlerin payı % 51 civarındadır.

Tarımsal üretim bakımından Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutar. İlimizde başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir.

İlin coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği dikkati çekmektedir. Başta un, yem, zeytin, zeytinyağı, salça konserve, nebati yağ, şeker gibi tarımsal hammaddelere dayalı üretimin, Balıkesir ekonomisinde yeri büyüktür. Son yıllarda tavukçuluk ve yumurta başta olmak üzere süt ve süt mamulleri sektörleri önemli yer tutmaktadır. Balıkesir'in denize kıyısı olan 8 ilçesi mevcut olup; Ayvalık, Gömeç, Edremit, Burhaniye, Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen ilçeleridir. Bu ilçelerde balıkçılığın yanısıra Balya, Bandırma, Bigadiç, İvrindi, Manyas Kuş Gölü, Savaştepe, Sındırgı Çaygören Baraj Gölü, Susurluk Barajı Göl ve göletlerinde tarla balıkçılığı ile balıklandırma çalışması yapılmaktadır.

## **HAYVANCILIK**

İlimizde hayvancılık başlıca geçim kaynakları arasında yer almaktadır. Küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık, tavukçuluk, balıkçılık, arıcılık başlıca uğraş alanlarıdır. Buna bağlı olarak et, süt, süt ürünleri, yumurta üretebilmek, işleyebilmek için kesimhane, mandıra ve kümesler gibi iş kolları oluşmuştur.

## **SANAYİ**

Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsamaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır.

Balıkesir sanayi yapısı bakımından Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik yapısını taşımakta; İstanbul, İzmir, Bursa gibi büyük sanayi şehirlerine kara, deniz ve demiryolu ile bağlantıları bulunmaktadır.

Körfez Bölgesi'ndeki Ayvalık, Burhaniye, Edremit, Havran ilçeleri geleneksel olarak tarımsal yapıları nedeniyle, zeytinyağı ve sabun sanayiinin merkezidir. İldeki modern fabrikalar ise, Balıkesir Merkez ve Bandırma'dadır. Borik asit, Boraks, Sodyum Perborat, Sülfirik Asit, transformator, kağıt, çimento, mermer, metal ürünleri, tarım alet ve makinaları, elektrikli cihazlar, suni dokuma, yapay gübre üreten fabrikalar bunların arasındadır. Merkez ilçelerde, tarım makinaları, çimento, sentetik çuval, trafo, jeneratör, un, Ayvalık ve Edremit'te; zeytin, zeytinyağı ve sabun, Bandırma'da beyaz et, ve gübre, Manyas ve Gönen'de; süt ve süt ürünleri, Dursunbey'de orman ürünleri, Bigadiç ve Sındırgı'da maden sektörleri yoğunlaşmıştır.

## MADENCİLİK

Çeşitli ve karmaşık bir jeolojik yapıya sahip olan ilimiz, yeraltı kaynakları yönünden de oldukça zengindir. Bunların başında bor tuzları gelmektedir. Birçok sanayii ürününün yapımında kullanıldığı için çok önemli bir maden sayılan bor tuzları, ilimiz sınırları içinde çıkarılmaktadır.

Sadece Türkiye çapında değil, dünyanın en zengin rezervlerinden biri de ilimizdedir. Başlıca yatakları Sultançayırı, Bigadiç ve Taşköy dolaylarında olan bor tuzları; 19.yy'dan beri işletilmekte olup yurt dışına ihraç edilmektedir.

Bölgenin İstanbul'dan sonra en büyük ve en modern tesislere sahip olan Bandırma Limanından başta maden olmak üzere her türlü maddenin ihracat ve ithalatı yapılmaktadır. İhraç edilen maddelerin başında Boraks gelmektedir. Bunun dışında mermer, çimento, bitkisel yağlar, salça, meyve ve sebze, sentetik ihracı yapılmaktadır.

İlimiz yer altı zenginlikleri bakımından önemli bir yer tutmaktadır. Bordan sonra kömür ve demir başta olmak üzere krom, mermer, bakır, kurşun, dolomit, antimuan, kaolen gibi maden yatakları rezerv bakımından zengindir. Maden ve jeotermal kaynakları ilin en önemli doğal zenginlikleridir.

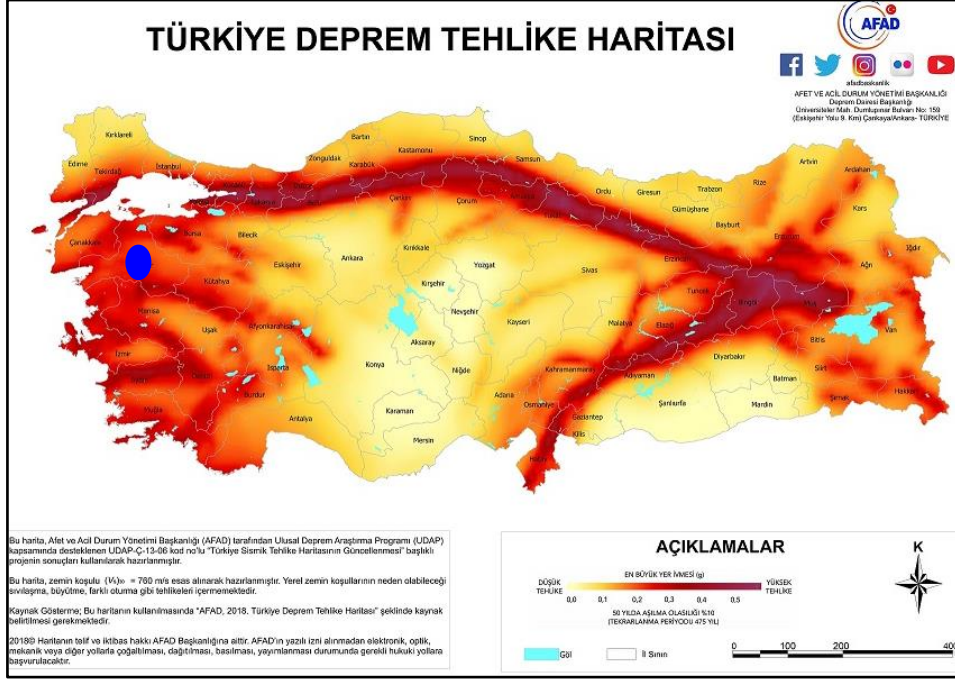
Altıeylül İlçesi, Hasan Basri Çantay Mahalle nüfusu ilçede yer alan diğer mahalle nüfuslarından fazla ve nüfus yoğunluğu olarak mahalleler arasında 2. Sırada yer almaktadır. Planlama alanı çevresindeki birçok ticaret-konut ve ticaret merkezi yer alan bölgenin Balıkesir ekonomisine katkı sağladığı kaçınılmazdır. Planlama alanı yakın çevresinde, çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır. Planlama alanı içerisine giren 8049 ada 108 parselin tapu alanı 7720,71 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; Sağlık Alanı, Eğitim Alanı, Askeri Alan, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Yol Alanı gibi fonksiyonlar bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Balıkesir İli, Karesi ve Altıeylül İlçeleri için alanın 9053,75 hektarlık alanda Mikrobölgeleme Etüt Raporu hazırlanmış ve söz konusu alanın jeolojik yapısı incelenerek sonuç ve öneriler kısmı aşağıda verilmiştir. Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır. Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.

İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **2.4.3. Morfolojik Yapı**

Planlama alanı 39° doğu enlemi, 27° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, sağlık alanları, kamu kurumları ve okul alanları yer almaktadır.

Merkez ilçelerde (Karesi ve Altıeylül) karasal iklim (yarı kurak) egemen olup kışları serin, yazları sıcak, deniz etkisine yakın bir iklime sahiptir. Hâkim rüzgâr yönü Kuzey, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur. Yıllık toplam yağış ortalaması ise 540-740 mm arasındadır.

Altıeylül ilçe arazilerinin % 32 si Orman, % 49'u Tarım Arazisi, % 12'si Mera, %7'si tarım dışı arazidir.

#### **2.4.3.1. Eğim Durumu**

Planlama alanı hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu taşınmazlarda eğim %15-17 aralığındadır. Planlama alanında eğim merkeze doğru gidildikçe azalmaktadır.

#### **2.4.3.2. Yönelim Durumu**

Planlama alanındaki yönelim durumu güneyden kuzeye doğrudur.

## **2.5. ARAZİ KULLANIMI**

Plan değişikliğine konu taşınmazların olduğu alan "Yapılaşmamış Alan" olarak nitelendirilmektedir.

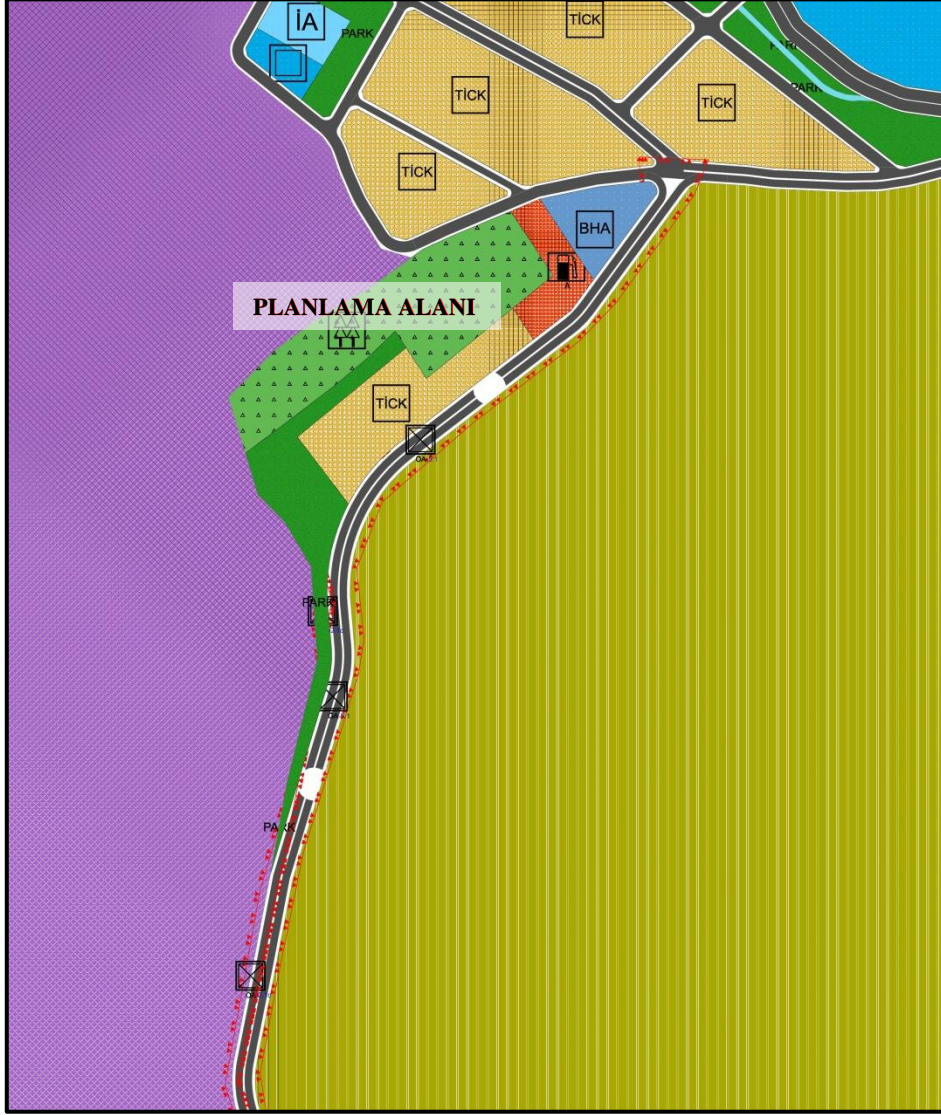
## **2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ**

Planlama alanına giren 7636 ada 1 parsel 29242,02 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve Altıeylül Belediyesi mülkiyetindedir. 7636 ada 5 parsel 4809156,11 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir ve Askeriye 'ye aittir. 7636 ada 5 parselin tamamı değil yalnızca bir kısmı plan değişikliğine konu olmaktadır.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 3: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ““Ticaret+Konut, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlıdır.



### 3. PLAN DEĐİŐIKLİĐİ

#### 3.1. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 7636 ada,1-5 parseller, Balıkesir'in Altieylül İlçesi'nde ve konum itibariyle de Balıkesir Atatürk Şehir Hastanesi'nin güneybatısında yer almaktadır. Alanın kuzeyi Ticaret-Konut Alanı, güneyi ve doğusu Askeri Alan, batısı ise Sanayi Alanı olarak planlıdır. Söz konusu alan ve çevresi Ticaret Alanları, Resmi Kurum Alanları, Cami Alanı, Sağlık Alanı ve Park Alanlarının olduğu bir bölgede yer almaktadır.

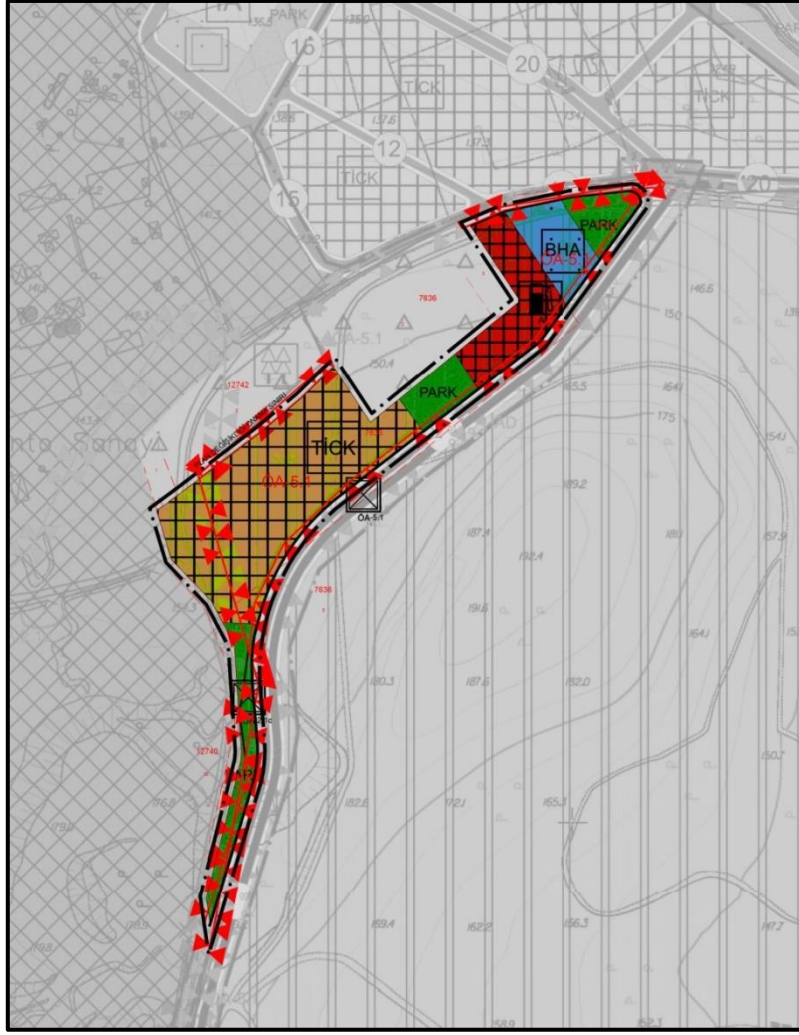
Bahse konu alanda 20 metre en kesite sahip yola bağlanacak şekilde 22 metre en kesite sahip yol planlı ve Askeri Alanın batısında mevcut askeri yerleşiminden kopuk ve Ticaret+Konut, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Akaryakıt-Servis İstasyonu fonksiyonları planlıdır.

Daha önceki plan deėiŐikliĐinde alan ve çevresindeki fonksiyonlar irdelenerek alanın batısındaki Ticaret-Konut fonksiyonlarının devamlılığını sağlayan ve bölgeye hizmet edecek plan fonksiyonları geliştirilmiş, alandaki ihtiyaca yönelik fonksiyonlar belirlenerek plan değişikliği kapsamında "Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Akaryakıt Alanı" yapılması planlanmıştır.

Hazırlanan plan deėiŐikliĐinde Belediyesi'nin talebi üzerine bu fonksiyonlar yeniden irdelenmiş bunun sonucunda söz konusu alanlarda değişiklik yapılması gerekliliği görülmüş ve bu amaçla plan değişikliği hazırlanmıştır.

## 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Şekil 4: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



### 3.2.1. PLAN KARARLARI

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Plevne ve Çayırhisar Mahalleleri sınırlarında kâin ve tapunun I19C13C4A-4B-4C pafta, 7636 ada, 1-5 parseller numaraları ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak, söz konusu parsellerdeki fonksiyonların alanları değiştirilerek, Belediyesi tarafından talep edilen düzenlemeler yapılmıştır.

### 3.2.2. HESAPLAR

Tablo 1. Hesap Tablosu

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	13001	19247	6246
PARK ALANI	12736	7875	-4861
BELEDİYE HİZMET ALANI	5384	3338	-2046
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	4898	5559	661
TOPLAM	36019	36019	0

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Plevne Mahallesi 7636 Ada 1 Parsel ve Çayırhisar Mahallesi 7636 Ada 5 Parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında 3338 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 5559 m<sup>2</sup> Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, 7460 m<sup>2</sup> Park alanı ve 19247 m<sup>2</sup> Ticaret-Konut Alanı ile birlikte toplamda 35604 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan planlanmıştır.

#### 4. PLAN NOTU

- 1) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALTİEYLÜL İLÇESİ PLEVNE MAHALLESİ 7636 ADA 1 PARSEL VE ÇAYIRHİSAR MAHALLESİ 7636 ADA 5 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
- 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3) YÜRÜRLÜKTEKİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

SAYGILARIMLA ARZ EDERİM.