

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
HARİTALAR-ŞEKİLLER	1
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	2
1.1. Yerleşmenin Genel Konumu	2
1.2. Sosyo-Ekonomik Yapı	4
1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri	5
2. TOPOĞRAFİK YAPI	7
3. JEOLJİK YAPI	8
4. DEPREM DURUMU	8
5. İKLİM	10
6. RÜZGÂR	11
7. DEMOGRAFİK YAPI	11
8. EKONOMİK YAPI	12
9. MÜLKİYET DURUMU	13
10. MEVCUT İMAR DURUMU	14
11. PLANIN GEREKÇESİ	14
12. PLANLAMA KARARLARI	16
13. EKLER	18

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Türkiye'deki Konumu	2
2. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
3. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	3
4. Planlama Alanı - Balıkesir İli'ndeki Konumu.	4
5. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	6
6. Planlama Alanı - Balıkesir İli Eğim Haritası	7
7. Planlama Alanı - Güney Marmara Jeoloji Haritası	8
8. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Haritası	9
9. Planlama Alanı - Balıkesir İli Deprem ve Diri Faylar Haritası	9
10. Planlama Alanı - Balıkesir İli Yıllık Sıcaklık Grafiği	10
11. Planlama Alanı - Balıkesir İli Yıllık Yağış Grafiği	10
12. Planlama Alanı - Balıkesir İli Rüzgâr Hızı Haritası	11
13. Planlama Alanı - Balıkesir İli Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu Tablosu	12
14. Planlama Alanı - Balıkesir İli Tarım Arazisi Kullanımı	12
15. Planlama Alanı - Balıkesir İli Korunan Alanlar Tablosu	13
16. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.	14
17. Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı	15
18. Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	17

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. Yerleşmenin Genel Konumu:

Balıkesir, Türkiye'nin 39°40' kuzey enlemler - 26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur. Balıkesir hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. Ege Denizi'ne olan kıyıların uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54 km, Burhaniye ilçesinde 12 km, Edremit ilçesinde 32 km ve Gömeç ilçesinde 17,5 km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'nde olan kıyı uzunluğu ise Bandırma ilçesinde 60 km, Erdek ilçesinde 34,5 km, Gönen ilçesinde 8 km ve Marmara ilçesinde 72,5 km olmak üzere toplam 175 km'dir. (Toplam:290,5km).

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toplam nüfusu 1.154.314'dür(TÜİK 2011). İle bağlı ilçe sayısı 20'dir. Bunlar; Altıeylül, Karesi, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Kepsut, Marmara, Manyas, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk'tur. İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Bu ovaların çoğunluğu tektonik olaylar sonucu oluşan çöküntü alanlarının sonradan alüvyonlarla dolmasıyla meydana gelmiş düzlük alanlardır.



ŞEKİL 1. Planlama Alanı - Türkiye'deki Konumu.



ŞEKİL 2. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.



ŞEKİL 3. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.

Önemli gölleri; Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı ilin önemli dağlarıdır.



ŞEKİL 4. Planlama Alanı – Balıkesir İli'ndeki Konumu.

1.2. Sosyo-Ekonomik Yapı:

Bölgenin geçim kaynakları genelde tarıma dayalıdır. Zeytin cenneti olan körfez bölgesinin yapısı itibariyle zeytincilik oldukça etkindir. Bunun yanı sıra tahıl ürünleri, şeker pancarı, domates ve benzeri ürünler ekonomideki yerlerini almışlardır. İlde zeytinyağı ve çiçek yağı üretiminin yanı sıra kurulan dev salça fabrikaları, un ve yem sanayileri de ihracata yönelik olarak ekonomiye doğrudan katkıda bulunmaktadır.

İlin sanayi yapısı gelişmeye başlamıştır. Ağır sanayi bölgesi, küçük sanayi sitesi ve organize sanayi sitesi bu gelişmeye örnektir. Ağır sanayi bölgesinde faal olan Haddehaneler demir üretiminde önemli yer tutmaktadır.

Balıkesir'in "Yağcıbedir Halıları" meşhurdur. Dünya çapında bir pazarı olan bu halılar ekonomiye önemli derecede katkıda bulunur.

Balıkesir'de turizm alanında büyük gelişmeler olmuştur. Başlıca turizm merkezleri; Altınoluk, Ayvalık, Edremit, Akçay, Burhaniye, Ören ve Erdek'tir.

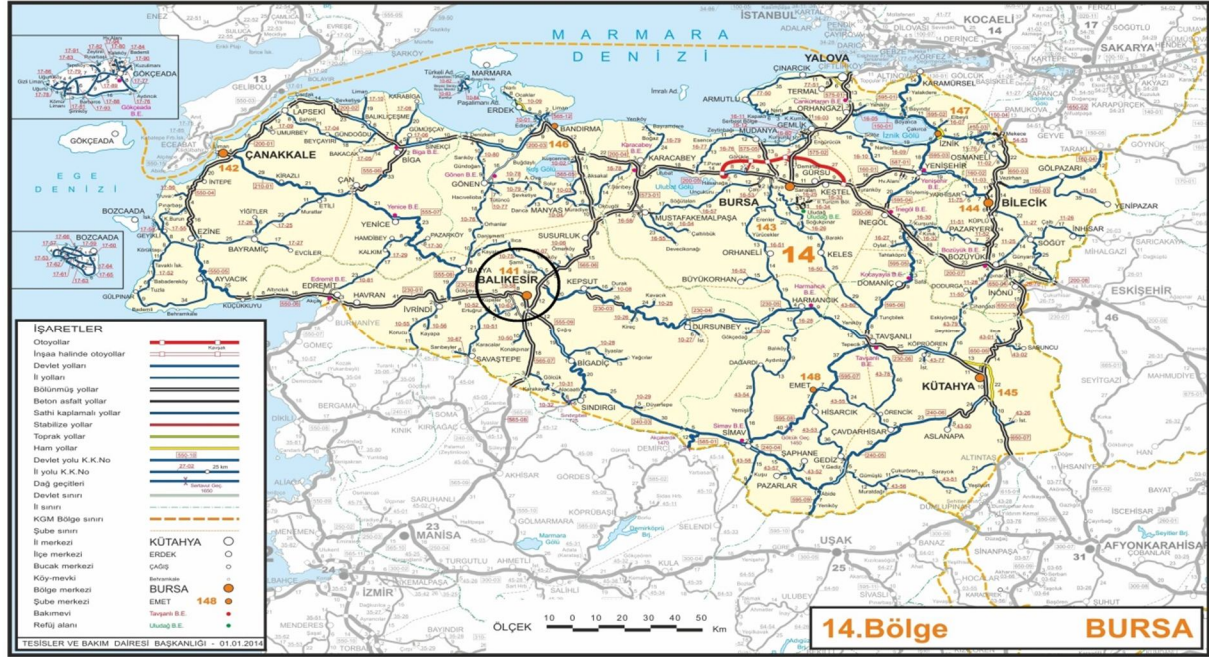
İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktır. 2012 yılı Bitkisel Üretim istatistiklerinden elde edilen Türkiye üretim payı sıralaması göre Balıkesir ilinde genel olarak yetiştirilen ve Türkiye'de öne çıkan Tahıl ve diğer bitkisel ürünlerde; Çavdar (Türkiye'de 1.sırada), Buğday (Türkiye'de 1.sırada), Arpa (Türkiye'de 2.sırada), Bakla (Türkiye'de 4. sırada), Yulaf (Türkiye'de 2.sırada), Çeltik (Türkiye'de 3.sırada)'dır. Sebze ürünlerinde; Kırmızı Pancar (Türkiye'de 3.sırada), Maydanoz (Türkiye'de 2.sırada), Dereotu (Türkiye'de 4.sırada), Bamyacı (Türkiye'de 2.sırada), Bakla (taze) (Türkiye'de 3.sırada) ve Türkiye'de yalnızca Balıkesir'de üretilen Kuşkonmazdır. Meyve, İçecek ve Baharat Bitkilerinde; Süpürge otu (Türkiye'de 2.sırada), Zeytin (yağlık) (Türkiye'de 3.sırada), Zeytin (sofralık) (Türkiye'de 7.sırada), Kızılcık (Türkiye'de 6.sırada), Mandalina (satsuma) (Türkiye'de 5.sırada), Muşmula (Türkiye'de 10.sırada), Badem (Türkiye'de 8.sırada)'dır. Süs bitkilerinde; Lilyum (zambak), Kasımpatı (krizantem), Karanfil üretimleri yapılmaktadır. 2012 yılı Hayvansal Üretim istatistiklerine göre Büyükbaş hayvanlarda; Sığır (kültür) hayvan sayısı ve süt üretiminde Balıkesir 1. Sırada yer almaktadır. Balıkesir ilinde genel olarak Küçükbaş hayvanlarda; Koyun (merinos) (Türkiye'de 5.sırada), Koyun(yerli) (Türkiye'de 9.sırada), Kümes Hayvanlarında; Et tavuğu (Türkiye'de 2.sırada), Ördek (Türkiye'de 3.sırada), Yumurta tavuğu (Türkiye'de 4.sırada) ile birlikte Arı üretiminde de ülkemize önemli katkıları bulunmaktadır.

Balıkesir; tarım, hayvancılık ve turizm ili olarak bilinmesine rağmen antik dönemden günümüze kadar madencilik faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı bir yöredir. Yurdumuzun önemli metalojenik yörelerinden biri olan Kuzeybatı Anadolu Bölgesi'nde yer alan Balıkesir ili, metalik cevherleşmeler, enerji hammaddeleri ve özellikle endüstriyel hammadde kaynakları yönünden ülkemizin madencilik sektöründe ve dış ticaretinde önemli yer tutan yataklara sahiptir. Balıkesir Bor minarelli bakımından oldukça zengindir. Dünya'daki bor rezervlerinin %60'ına tekabül eden Türkiye bor madenlerinin bir kısmı Bigadiç ilçesindedir. Marmara Adası'nda mermer ocakları vardır. Balya'da kurşun, Edremit'te demir rezervi bulunmaktadır.

1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri:

Balıkesir ilinde karayolu ulaşımı, 637 km devlet yolu, 607 km il yolu, 409 km bölünmüş yol ile sağlanmakta olup, ilin karayolu ağı kapsamında otoyol bulunmamaktadır. Balıkesir ili, sözleşmesi 27 Eylül 2010 tarihinde imzalanan Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu projesi güzergahı üzerinde yer almaktadır. Uluslararası Ana Trafik Arterleri Oluşturulması Deklarasyonu (AGR) Uluslararası Yol Ağı'nın Güneydoğu Avrupa uzantısında yer alan Türkiye'ye Avrupa'dan iki ana arter girmektedir. Bunlar Bulgaristan sınırından (Kapıkule) giren E-80 ile Yunanistan sınırından (İpsala) giren E-90 numaralı arterlerdir. Bu iki ana güzergah Anadolu üzerinden Türkiye'nin güney ve doğu sınırındaki Ortadoğu ve Asya uluslararası yol ağlarına ulaşmaktadır. E-881 arteri il sınırları içinde yer almakta, Balıkesir'i Bursa ve Manisa'ya bağlamaktadır.

Bursa-Çanakkale bağlantısını sağlayan E-90 arterinin bir bölümü de il sınırlarındadır. Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu'nun (UN/ECE) teknik ve idari desteğiyle 1977 yılında kurulmuş bir alt bölgesel işbirliği projesi olan Trans-Avrupa Kuzey-Güney Otoyolu (TEM) Projesi, Avrupa ulaştırma tarihinin en eski ve en gelişmiş bölgesel altyapı projelerinden birisidir. TEM Projesi kapsamında yer alan yolların büyük bölümü aynı zamanda Uluslararası Avrupa Yol Ağı Şebekesi'nin bir parçasıdır. Türkiye TEM yol ağının bir parçası olan Bursa-Balıkesir-İzmir güzergahı il sınırları içinde bulunmaktadır.



ŞEKİL 5. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Balıkesir ili Ege ve Marmara denizlerine kıyısı bulunması nedeniyle ulusal ve uluslararası yük ve yolcu taşımacılığında büyük öneme sahiptir. 2009 verilerine göre limanlarda işlem gören gemi sayısı bakımından bölge illeri Türkiye ortalamasının üzerindedir. Bandırma limanından İstanbul'a düzenli, Ayvalık ve Akçay'dan da Yunanistan'ın Midilli Adası'na bütün yıl boyunca belirli aralıklarla tekne ve feribot seferleri yapılmaktadır. Yapılan bu seferlerden 2011 yılında Bandırma-Yenikapı arasında 465.371, Yenikapı-Bandırma arasında da 501.744 yolcu faydalanmıştır.

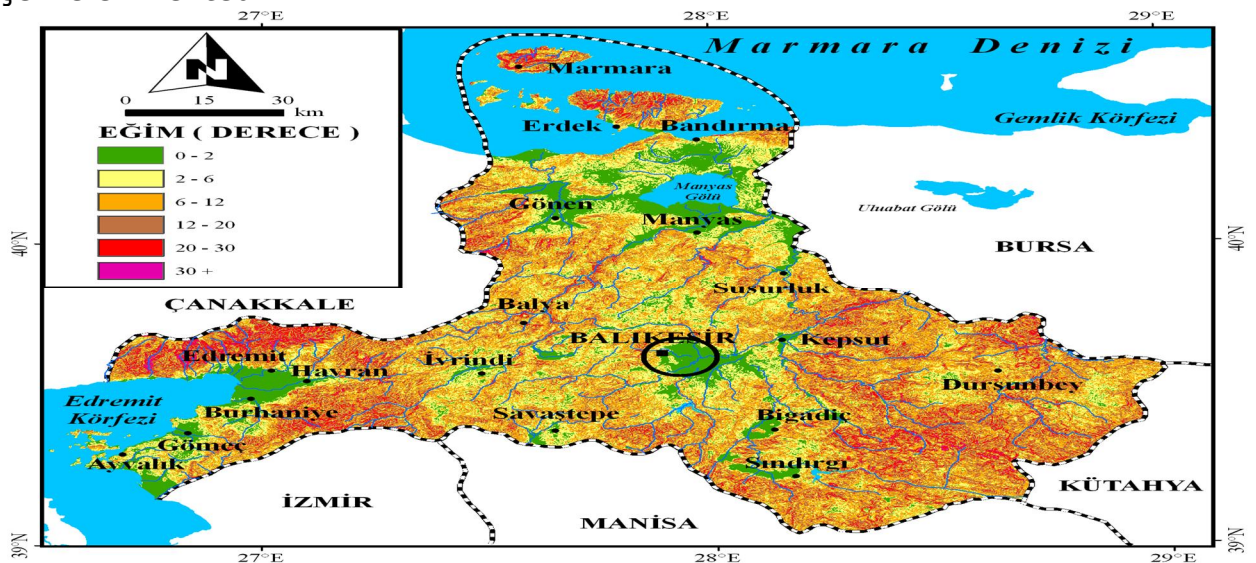
Balıkesir, Ankara'yı İzmir'e bağlayan demiryolu üzerinde bir transit merkezi durumundadır. Balıkesir ilindeki demiryolu uzunluğu, 280 km ile Türkiye demiryolu hattının yüzde 3,2'sine tekabül etmektedir. Söz konusu demiryolları ulaşımı dahilinde 2011 yılında 283.720 yolcu faydalanmıştır. Bölgenin demiryolu hattı Kütahya üzerinden Eskişehir ve Ankara'ya, Manisa-Soma üzerinden ise İzmir'e bağlanmaktadır. Yaz dönemi turizm sezonunda Balıkesir bağlantılı olarak 9 Eylül Ekspresi ile Ankara-Akçay, Ayvalık arasında otobüs bağlantılı kombine taşımacılık yapılmaktadır. Ayrıca TCDD Stratejik Planı'nın faaliyet alanından bulunan Bandırma-İzmir demiryolu hattı onarımdan geçirilmiştir. Bandırma-İzmir arasında hızlı tren hattı inşası çalışmaları yapılmaktadır. Bandırma-İzmir arasında 278,357

kilometre uzunluğunda yapılması planlanan hızlı tren hattının projelendirme çalışmaları başlamıştır. Hem yolcu hem de yük taşımaya elverişli olarak yapılması düşünülen hızlı tren, 2011 yılında etüt çalışmalarının sona ermesinin ardından beş yıl içerisinde faaliyete geçecektir. Bandırma- İzmir Demiryolu Hattı Projesi, Ege'yi Bandırma ve Tekirdağ Limanları ile Avrupa kıtasına bağlayacak olan yük ve yolcu hattı olarak hizmet verecektir. Aynı zamanda Karacabey (Bursa) bağlantısı ile de Ankara-İstanbul hattına bağlanacaktır.

Balıkesir ilinde iki adet havaalanı bulunmaktadır. Sivil kategoride yılda 120.000 yolcu kapasitesiyle hizmet veren Koca Seyit Havaalanı 1997 yılında hizmete açılmıştır. Balıkesir'in Edremit ilçesinde bulunan Havaalanı daha çok bölgeye turizm amaçlı gelen yolcular tarafından kullanıldığından, yaz aylarında oldukça yoğundur. Pist ve terminalin, 2010 yılında yeni bir düzenlemeyle uluslararası uçuş standartlarına kavuşturulması ile Havaalanı uluslararası uçuşlara da açılmıştır. 2010 yılında gerçekleştirilen 983 adet uçuşta toplam 37.236 yolcu havaalanını kullanmıştır. İldeki ikinci havaalanı 1998'de açılan yıllık 100.000 yolcu kapasiteli Balıkesir Merkez Havaalanı'dır. 2011 yılı Mayıs ayında havaalanından karşılıklı Ankara seferleri tekrar başlamıştır. 2012 yılı ilk altı ay içinde ise 1.365 iç hat uçuşu gerçekleştirilmiş ve bu uçuşlardan 12.906 yolcu faydalanmıştır.

2. TOPOĞRAFİK YAPI:

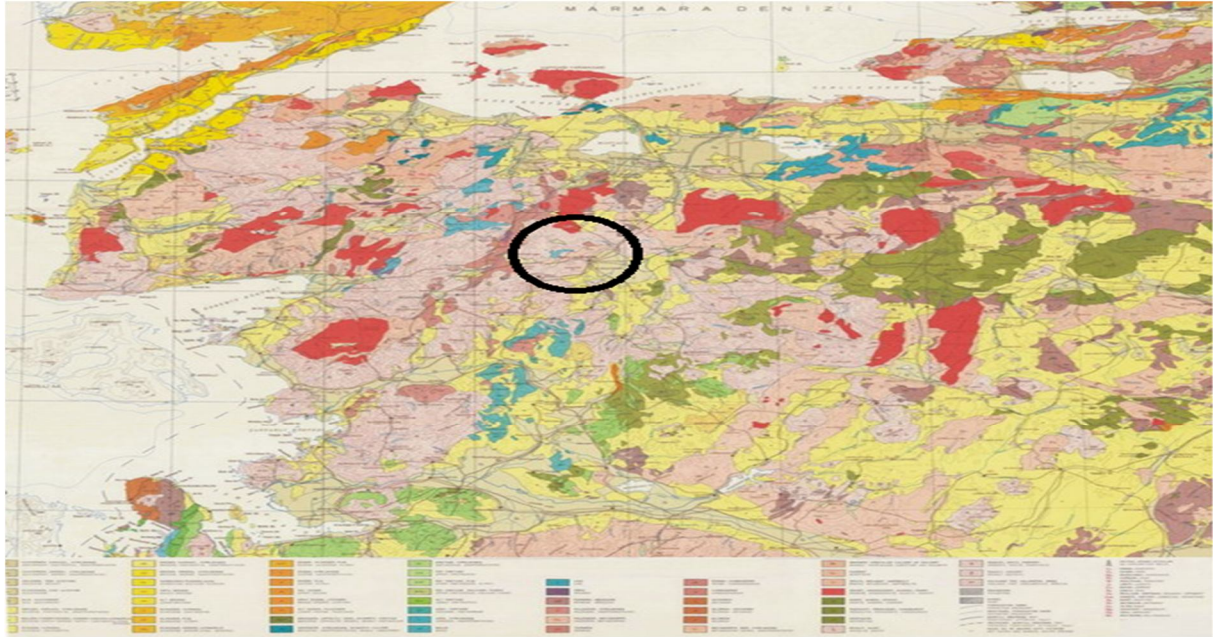
Güney Marmara Bölümü'nde Karesi yöresi olarak bilinen bir kesimde yer almakta ve Susurluk ırmağı ile kollarının drene ettiği tektonik kökenli boşalma sonucunda açılmış Balıkesir Ovası ve yakın çevresini (39°44'N-39°77'N - 27°76'E-28°15'E) kapsamaktadır. Balıkesir Ovası ve yakın çevresi, 250-500 metreler arasında değişen az yüksek tepelik alanlardan oluşmakta; batıdan Edremit oluşu, güneybatıdan Ege Bölgesi'nin graben sistemlerinden biri olan doğu-batı uzantılı Bakırçay oluşu ve kuzeyden Marmara Bölgesi'nin en geniş düzlüğü olan Karacabey Ovası ile çevrelenmektedir.



ŞEKİL 6. Planlama Alanı – Balıkesir İli Eğim Haritası.

3. JEOLJİK YAPI:

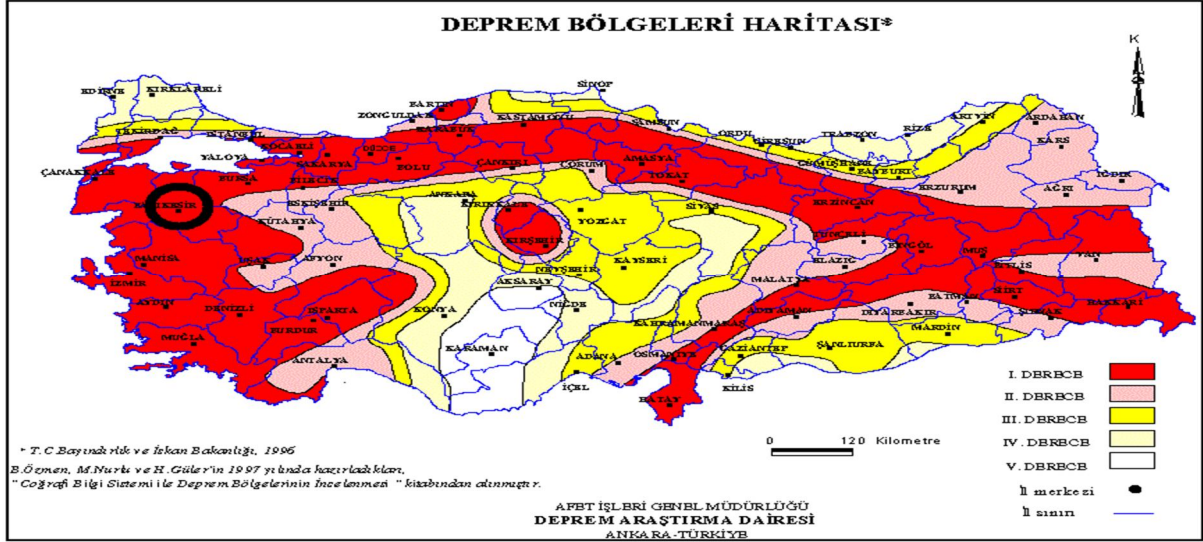
Balıkesir ilinin kaya zeminini oluşturan genel jeolojik özellikleri incelendiğinde topoğrafyaya %23.0 ile Kuaterner yaşta eski ve yeni alüvyonlar; %29.0 ile Üst Miyosen-Pliyosen yaşta Soma formasyonuna ait konglomeralar, kumtaşları, marn ile kireçtaşları; %34.6 ile Orta-Üst Miyosen yaşta Yuntdağ volkanitine ait lavlar, tüfler, silisleşmiş tüfler, aglomeralar ve laharlar hakimdir. Geriye kalan %13.4'ü ise Tersiyer 'den yaşlı olan birimler oluşturmaktadır.



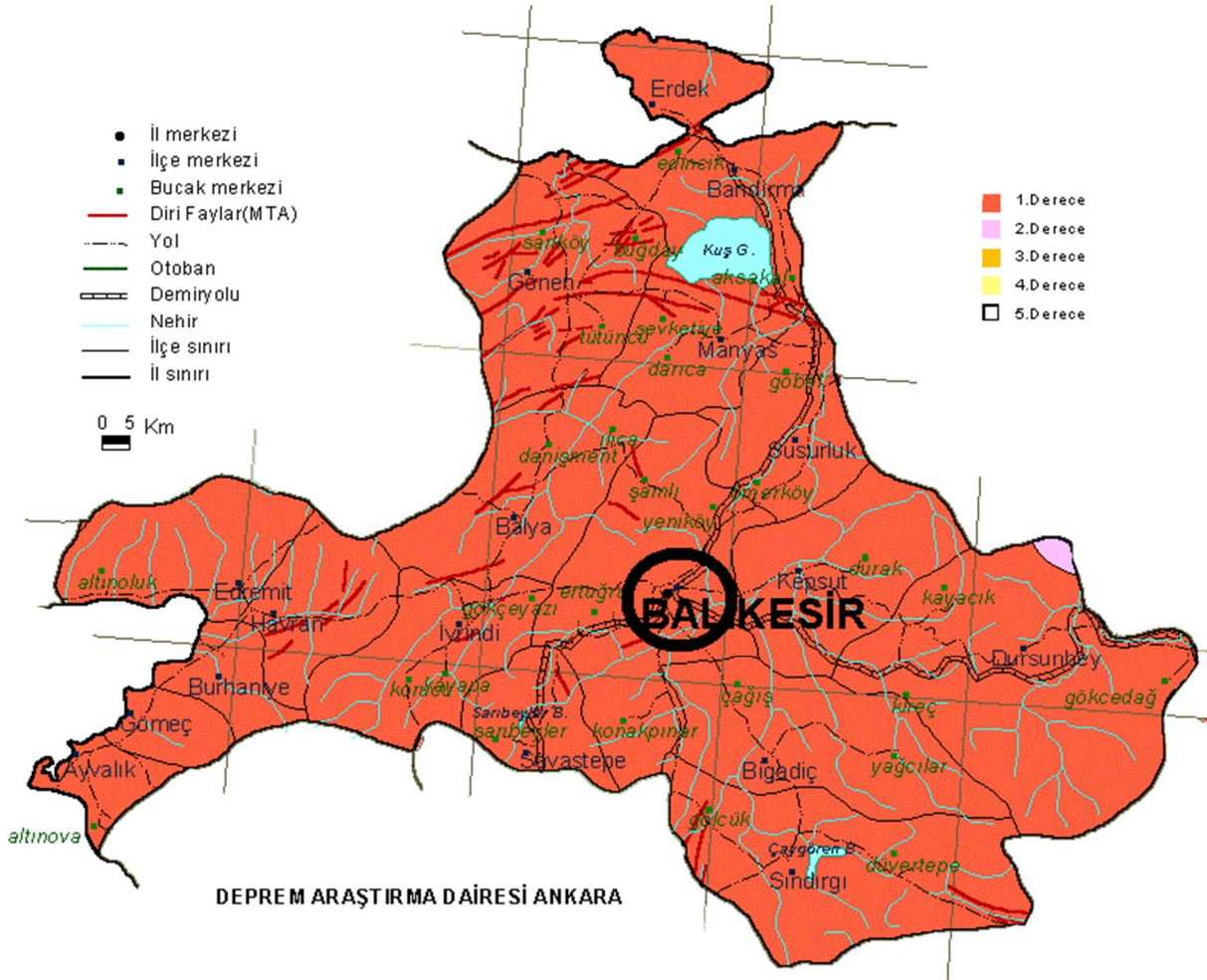
ŞEKİL 7. Planlama Alanı - Güney Marmara Jeoloji Haritası.

4. DEPREM DURUMU:

Türkiye deprem bölgesi haritası incelendiğinde, TR22 Güney Marmara Bölgesi'nin, I. derece deprem bölgesinde yer aldığı görülmektedir. Türkiye'nin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda uzanan Kuzey Anadolu deprem kuşağı yaklaşık 1500 km uzunluğa sahiptir. Marmara Bölgesi'nde; Saros Körfezi'nden başlar, Doğu Anadolu Bölgesi'ndeki Aras Vadisi'ne kadar uzanır. Bu kuşak Gelibolu, Marmara Denizi'nin derin kısımları, İzmit Körfezi, Adapazarı, Düzce-Bolu, Gerede, Merzifon, Suluova, Erbaa-Niksar, Kelkit vadisi ile Erzincan, Erzurum, Varto ve Van üzerinden geçen bir hat şeklinde uzanır. Ayrıca Çanakkale, Edremit, Bursa ve İznik bu kuşak içerisinde kalır.



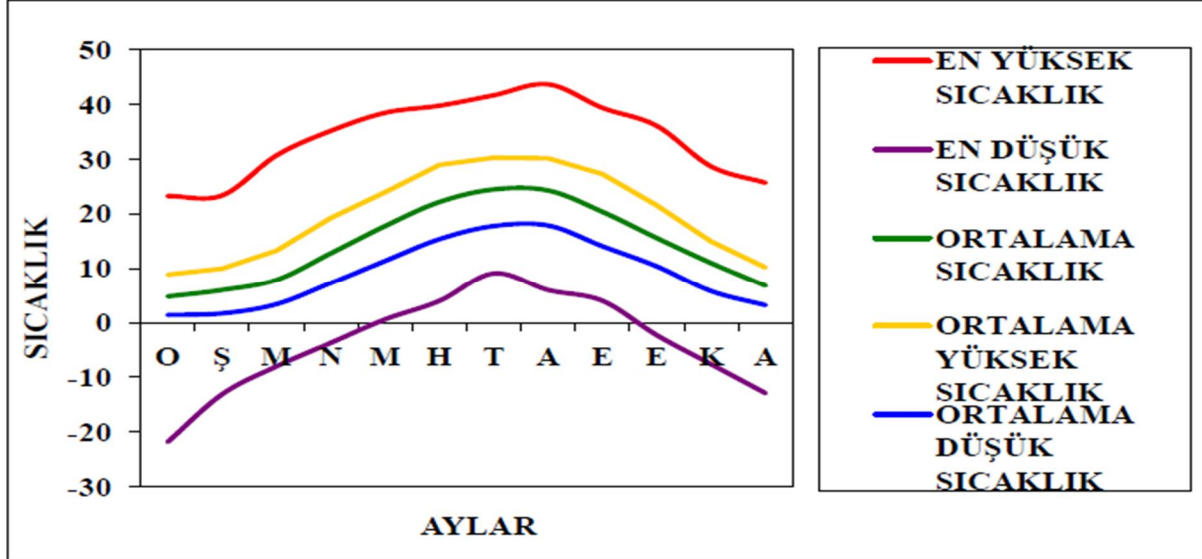
ŞEKİL 8. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Haritası.



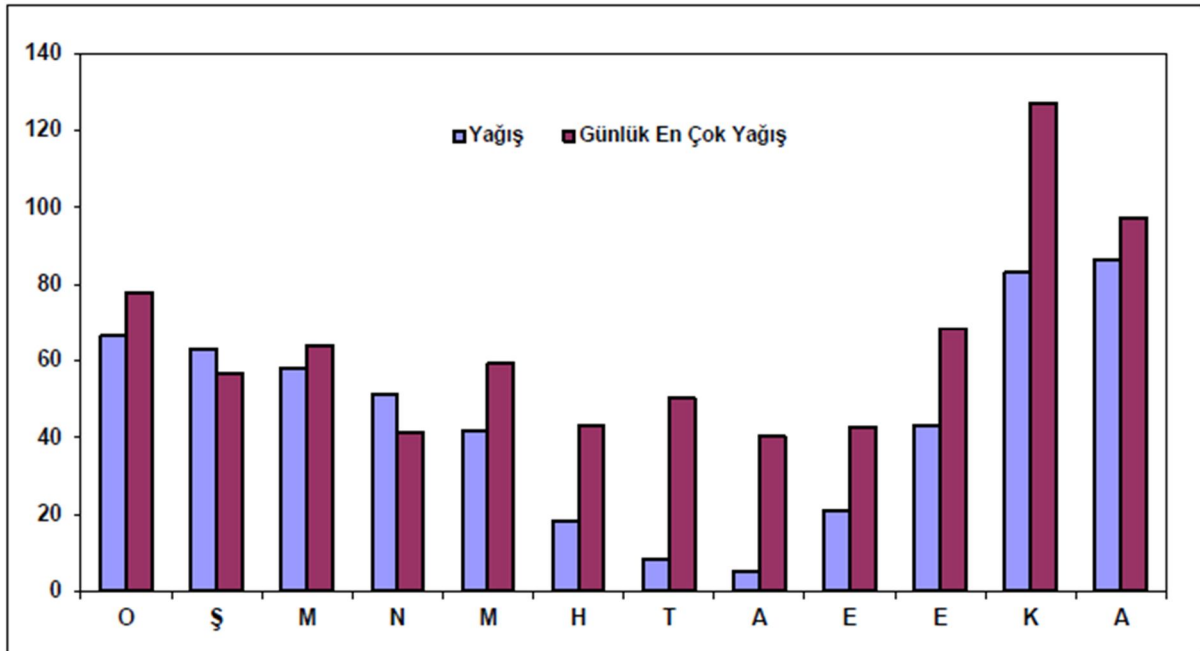
ŞEKİL 9. Planlama Alanı – Balıkesir İli Deprem ve Diri Faylar Haritası.

5. İKLİM:

Balıkesir ili Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasındaki geçiş bölgesinde bulunmaktadır. Bu nedenle her iki iklimin özelliklerini yer yer görmek mümkündür. Ege kıyılarında bulunan istasyonlarda yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve genellikle yağışlı Akdeniz iklimi görülmektedir. Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisiyle yazlar nispeten serin geçmektedir. Kıyılardan iç kesimlere doğru gidildikçe iklim karasallık eğilimi göstermekte ve kışlar soğuk geçmektedir.



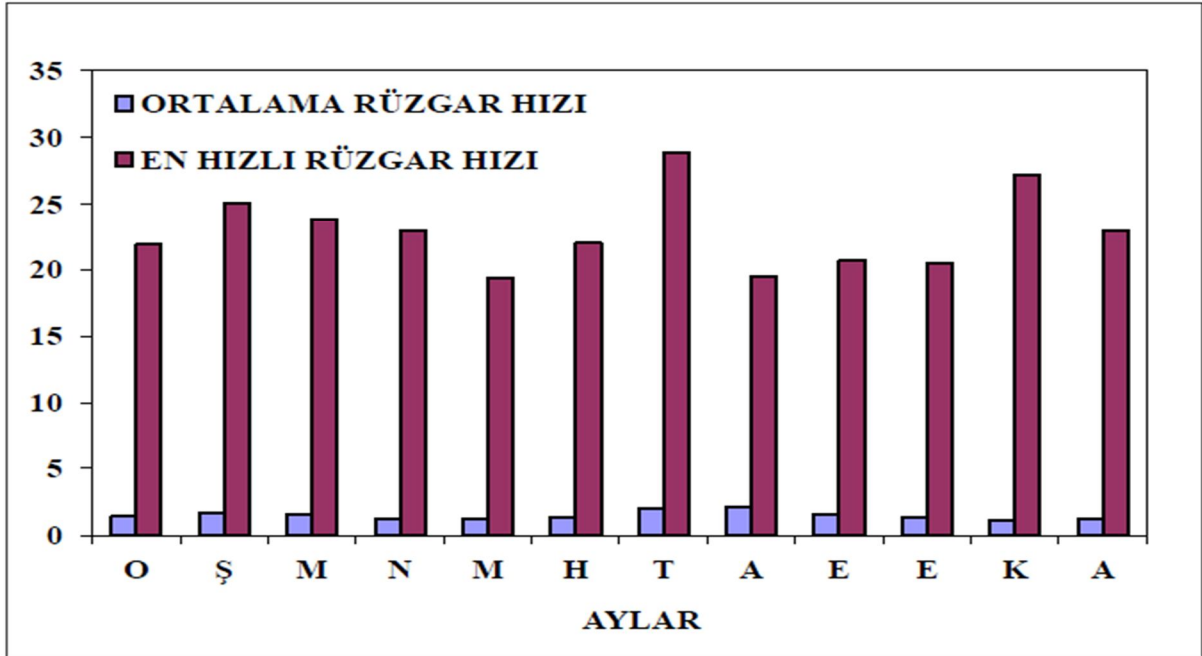
ŞEKİL 10. Planlama Alanı – Balıkesir İli Yıllık Sıcaklık Grafiği.



ŞEKİL 11. Planlama Alanı – Balıkesir İli Yıllık Yağış Grafiği.

6. RÜZGÂR:

Balıkesir İli genel hatları ile rüzgar bakımından dikkati çeken bir saha olarak ifade edilebilir. Poyraz ve Etesiyen olarak ifade edilen kuzey sektörlü rüzgarlar egemendir. Atmosferdeki genel hava hareketine bağlı olarak şekillenen rüzgar yer şekli özelliklerine göre önemli farklılaşmalar göstermektedir. Rüzgar özellikleri bakımından en fazla dikkati çeken istasyonlar Bandırma ve Balıkesir'dir. Dursunbey istasyonunda rüzgarın etkisi hayli azalmış, Edremit istasyonunda ise kuzeyde bulunan dağların engellemesi ile doğudan esen rüzgarlar güçlenmiştir. Hakim rüzgar yönü olarak kuzey-kuzeydoğu dikkati çekmektedir. Yıl içinde değişimler dikkate alındığında yaz döneminde rüzgar kuzey sektörlü olmak üzere daha etkindir. Kış dönemi ise; gezici alçak basınçların devreye girmesi nedeni ile güney sektörlü rüzgarların etkinliği artmaktadır.



ŞEKİL 12. Planlama Alanı - Balıkesir İli Rüzgâr Hızı Grafiği.

7. DEMOGRAFİK YAPI:

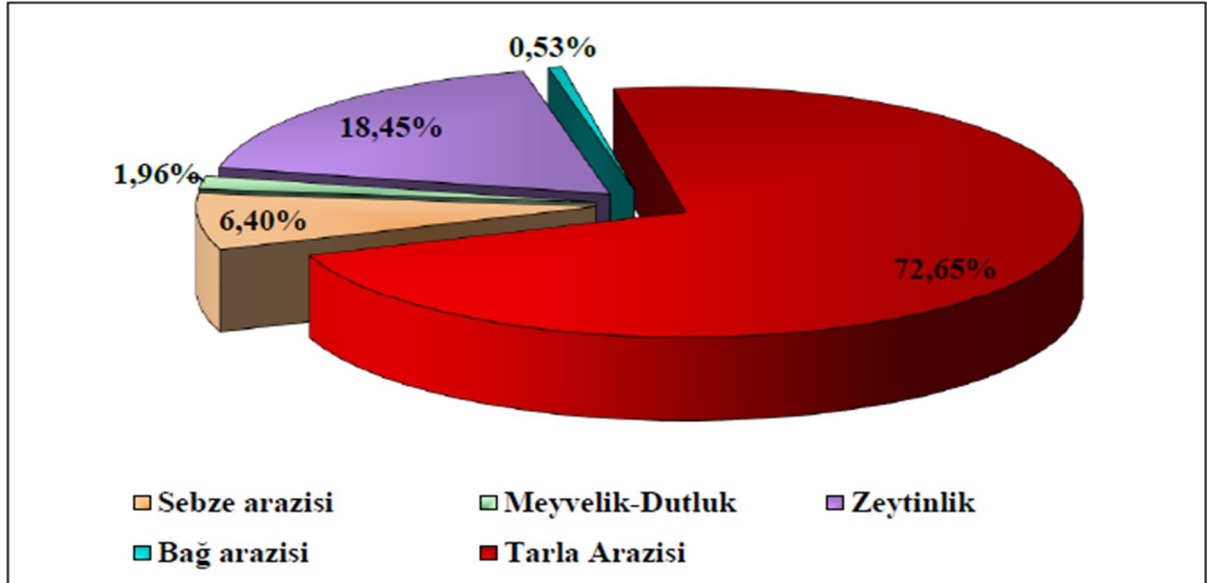
Balıkesir ilinin nüfusu, 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 1.160.731 kişidir. Nüfusun % (61,3)'ü 711 743 kişi il ve ilçe merkezlerinde yaşarken, % 38,7'si 448 988 kişi belde ve köylerde yaşamaktadır. İl merkezi nüfusu 267 903, ilin nüfus yoğunluğu ise km² başına 81 kişidir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Merkez, Bandırma, Edremit ve Gönen'dir. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Dursunbey, nüfus ve yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Marmara'dır.

	Balıkesir	Türkiye
Toplam Nüfus	1.152.323	74.724.269
Nüfus Artış Hızı (%)	1,7	13,5
Nüfus Yoğunluğu (kişi/km ²)	81	97

ŞEKİL 13. Planlama Alanı – Balıkesir İli Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu Tablosu.

8. EKONOMİK YAPI:

Temel geçim kaynaklarına bakıldığında Balıkesir ilinin öncü sektörleri olarak tarım, hayvancılık ve turizm öne çıkmaktadır. Buna ek olarak il, gıda üretiminin ön planda olduğu tarıma dayalı bir sanayiye sahiptir. Türkiye'nin yağlık zeytin üretiminin yüzde 19,76'sı, sofralık zeytin üretiminin yüzde 7,02'si Bölgede gerçekleştirilmiştir. Balıkesir'de yağlık zeytin yetiştiriciliği yapılan alanlarının yüzde 99'u Körfez ilçeleri olan Burhaniye, Ayvalık, Edremit, Gömeç ve Haran'da bulunmaktadır. Balıkesir 2011 yılı yağlık zeytin üretimi, 120.370 ton olup en fazla üretim Ayvalık'ta gerçekleştirilmiştir. Sofralık zeytin yetiştiriciliğinde Edremit 43.705 ile ilk sırada olup onu Erdek (41.950 da) ve Bandırma (14.600 da) takip etmektedir. Edremit, Erdek ve Bandırma ilçelerinin 2011 yılı üretimi sırasıyla 12.890, 8.900 ve 2.670 ton olmuştur. Edremit, hem sofralık hem de yağlık zeytinde ön sıralarda olmasıyla dikkat çekmektedir.



ŞEKİL 14. Planlama Alanı - Balıkesir İli Tarım Arazisi Kullanımı.

Balıkesir'de sanayi tesisleri merkez ilçede toplanmamış olup, ilçelere sektörel ve homojen olarak dağıtılmıştır. Örneğin; tarım makinaları, çimento, sentetik çuval, trafo, mermer, jeneratör, un yem Merkez ilçelerde; zeytinyağı ve sabun Ayvalık-Edremit'te, beyaz et ve gübre Bandırma'da; deri, süt ve süt ürünleri Manyas, Gönen, Susurluk ve Merkez İlçede; orman ürünleri Dursunbey'de; madencilik Bigadiç-Sındırgı'da yoğunlaşmıştır. Balkanların en büyük gübre fabrika kompleksi de Balıkesir'de faaliyet göstermektedir.

Bölgenin turizm beldeleri, genellikle iç turizm talebini karşılayabilmekte ve yaz turizmine hizmet etmektedir. Yaz turizminden farklı diğer turizm alternatiflerine daha fazla önem verilmesiyle, kış sezonunda nispeten yaza göre azalan turizm talebinin artmasına ve böylece turizm sezonunun tüm yıla yayılmasına yardımcı olabilir. Marmara ve Ege Denizlerine kıyısı bulunan Balıkesir'de turizm faaliyetlerinin önemli bir bölümünü Erdek, Edremit, Burhaniye, Ayvalık, Marmara ilçelerindeki kıyı turizmi faaliyetleri oluşturmaktadır. Tamamı Edremit Körfezi kıyısında yer alan 17 plajın yanında Setur Ayvalık Marina ve yine Ayvalık'ta bir adet yat, iyi bir çevre yönetimini temsil eden mavi bayrak ile ödüllendirilmiştir. Balıkesir, mavi bayraklı plaj sayısı sıralamasında Antalya, Muğla, İzmir ve Aydın illerinin ardından beşinci sıradadır. Türkiye'de yat turizmine hizmet veren 19 adet Turizm İşletme Belgeli Yat Limanı, 9 adet ise Turizm Yatırım Belgeli Yat Limanı mevcuttur. Edremit Körfezinde yer alan Ayvalık Marina ve Burhaniye Yat Limanı konum itibarıyla iç denizde yer almasından dolayı, dalgalanmalardan az etkilenmektedir.

Balıkesir, deniz dışı doğal kaynaklar açısından da oldukça zengindir. Jeotermal kaynak bakımından Türkiye'de en önde gelen illerden olan Balıkesir'de toplamda 39.600 hektar alanda 16 adet jeotermal saha bulunmaktadır. Termal destinasyon planlama kriterleri doğrultusunda Güney Marmara Termal Turizm Bölgesinde, Balıkesir ilinde 5 alanda diğer turizm türlerini de içeren ve yakın çevresindeki doğal ve kültürel değerlerle ilişkilendirilerek destinasyon olabilecek "Termal Turizm Merkezleri" oluşturulmuştur. Balıkesir ilinde bulunan Güre, Havran-Derman, Gönen, Kepekler, Kızık, Balya-Ilıca, Pamukçu, Hisaralan, Hisarköy, Uyuz, Ayvalık-Ilıca, İvrindi-Ilıcaköy, Savaştepe-Kirazköy, Susurluk-Ömerköy ve Yıldız jeotermal sahalarından 30-107 °C sıcaklık aralığında temin edilen ve toplamda 701.4 lt/sn debiye sahip termal kaynak elde edilmektedir.

Korunan Alan	İlan Tarihi	Alanı (ha)	Önemli Özellikleri
Kuş Cenneti Milli Parkı	1959	264	Zengin ve çeşitli kuş toplulukları, tabii bitki toplulukları, kuş gözlemleme mekanı, eğitim, turizm
Kazdağı Milli Parkı	1994	21.450	Bitki örtüsü, biyolojik çeşitlilik ve fauna zenginliği, turizm çeşitliliği, eğitim
Ayvalık Adaları Tabiat Parkı	1995	17.950	Denizaltı topografyası, tarihi nitelikte kilise ve manastırlar
Kazdağı Göknen Tabiatı Koruma Alanı	1988	240	Endemik ve nesli tehlikede Kazdağı Göknen, zengin yaban hayatı ve ekosistem
Balıkesir İli Yaban Hayatını Geliştirme Sahası	-	3.560	Geyik türü koruma altına alınmıştır.

ŞEKİL 15. Planlama Alanı - Balıkesir İli Korunan Alanlar Tablosu.

9. MÜLKİYET DURUMU:

Balıkesir İli, Karesi İlçesi (Merkez İlçe), Üçpınar Mahallesi pafta 21 M I, Ada 3026, Parsel 13'de kayıtlı taşınmaz için hazırlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" toplam 3.195 m² olup, taşınmaz tapuda KARESİ Özel Eğitim İnş. Gıda Hayvancılık Dayanıklı Tüketim Malları Turizm ve Sigortacılık San. ve Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

10. MEVCUT İMAR DURUMU:

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazımız A-2 (ayrık nizam ikikat), TAKS:0.45, KAKS:0,90 inşaat yoğunluklu Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

11. PLANIN GEREKÇESİ:

Mevcut Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazımız A-2 (ayrık nizam ikikat), TAKS:0.45, KAKS:0,90 inşaat yoğunluklu Konut Alanı olarak önerilen alanı tadil ederek bu alanı Özel Eğitim Alanı (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Ortaöğretim Tesisleri) olarak belirleyebilmek amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ŞEKİL 16. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.



ŞEKİL 17. Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı.

12. PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan alan Balıkesir İli, Karesi İlçesi (Merkez İlçe), Üçpınar Mahallesi pafta 21 M I, Ada 3026, Parsel 13'de kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.

Eğitim Tesisleri (Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Ortaöğretim Tesisleri) inşa edebilmek için bu alanı tadil ederek Özel Eğitim Alanı olarak belirleyebilmek amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde planlama alanımızın etrafında mevcut planda önerilen tüm yollar aynen devam ettirilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 13 nolu parselde Mevcut İmar Planı'nda Konut Alanı olarak önerilen taşınmazımız, hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Özel Eğitim Alanı olarak belirlenmiştir. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek Özel Eğitim Alanı olarak belirlenen alan içinde T.C. Millî Eğitim Bakanlığınca belirlenen Türk Millî Eğitim Sisteminin 2.1. Maddesindeki Örgün Eğitim Başlığı Altında Belirtilen Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim, Ortaöğretim Tesisleri İle Beraber Bu Tesislerin İhtiyacına Yönelik İdari Bina, Lojman, Tuvalet, Kafeterya, Bekçi-evi, Güvenlik vb. Tesisler de İnşa Edilebilecek

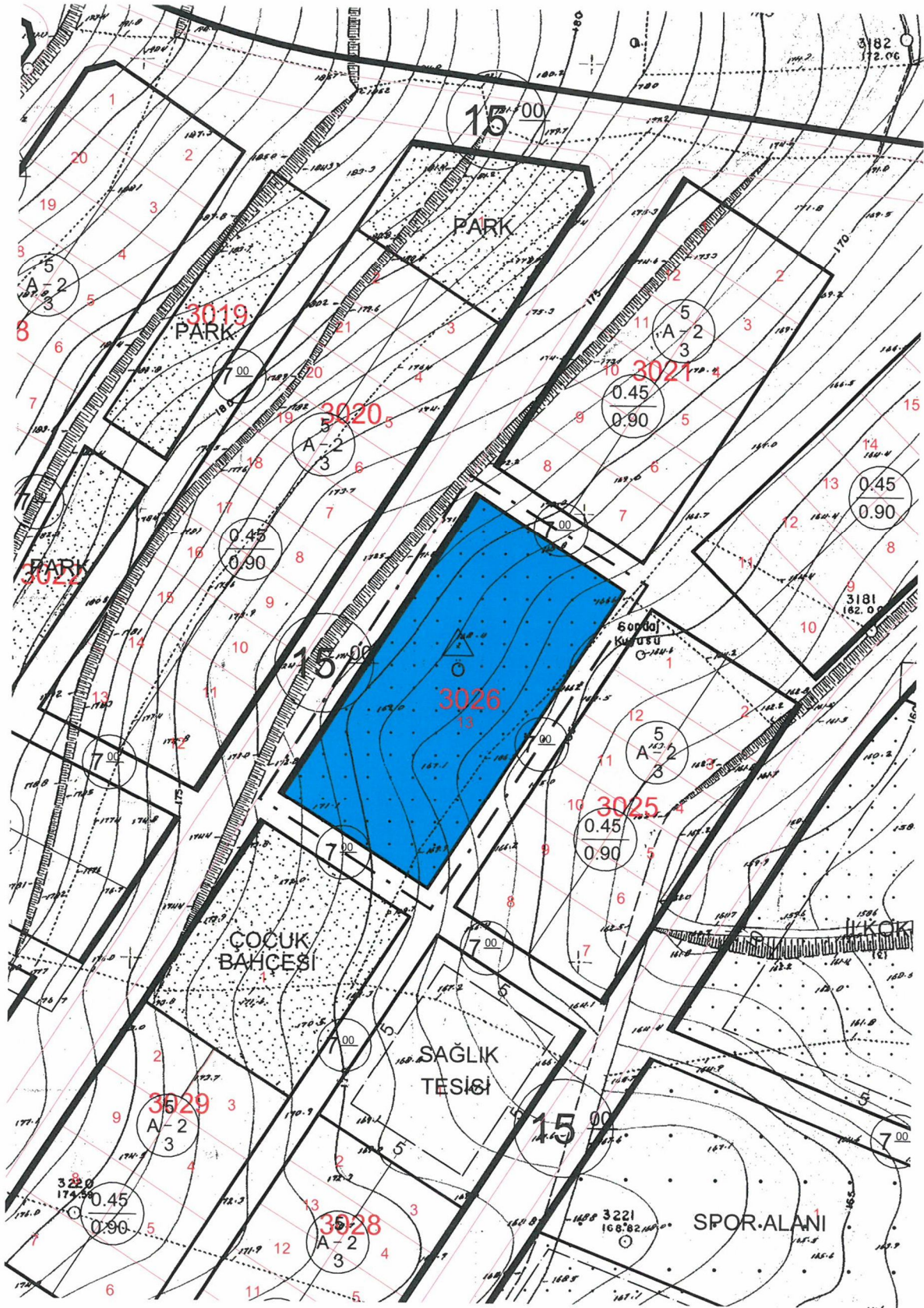
Olup, Yapılanma Koşulları E (Emsal):1.20, $Y_{en\check{c}ok}$:15.50 m ve 4 Kat Olacaktır. Özel Eğitim Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafesi yollara 5 m olacaktır.

Hazırlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" sonucunda planlama alanı içinde Konut Alanından Özel Eğitim Alanına fonksiyon değişikliği yapıldığı için ilave Donatı Alanı ayrılmamıştır.

Saygılarımızla,

M. Yusuf ERGÜL
Y. Şehir ve Bölge Plancısı

AKS Planlama
Müh. Ltd. Şti



ŞEKİL 18. Planlama Alanı - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

13. EKLER:

- 1. Aplikasyon Krokisi,**
- 2. Tapu,**
- 3. Jeolojik Etüt.**

Balıkesir İli, Karesi İlçesi (Merkez İlçe), Üçpınar Mahallesi, Pafta 21 M I, Ada 3026, Parsel 13'de Kayıtlı Taşınmaz İçin Hazırlanan "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" Açıklama Raporu

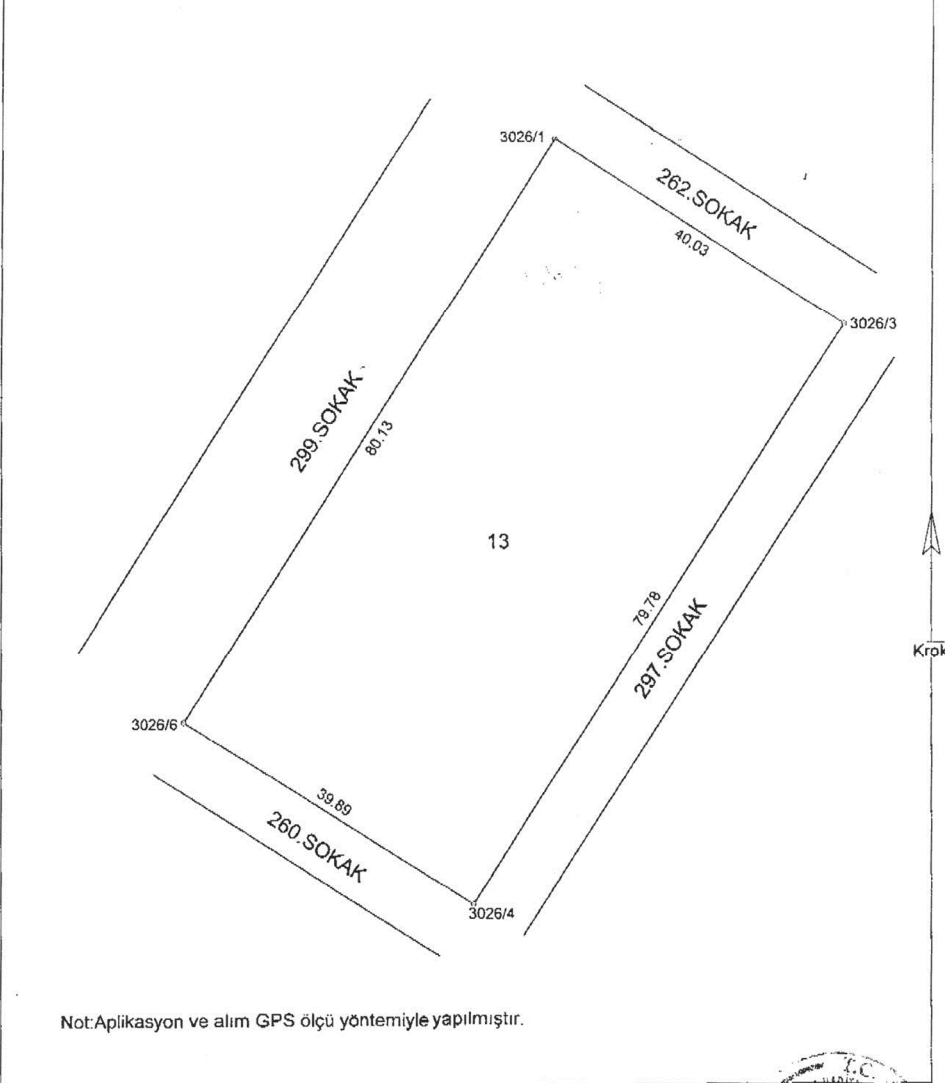
25-HAZ-2014 14:31 Kimd.GRAND YILMAZ

RECEIVED 28/02/2008 07:27
90 266 2491890 Kime:3742088

S.1/2



İli				Balıkesir				T.C				KOORDİNE ÖZET(İmar)		
İlçesi				Karesi				1002-78 NOLU LİHKAB				NoktaNo	Y	X
Mah/Köy				Üçpınar				APLIKASYON KROKİSİ				3026/1	50975.65	51904.54
Pafta No				22M1								3026/3	51009.27	51882.82
Ada No				3026								3026/4	50966.20	51815.67
Parsel No				13								3026/6	50932.51	51837.02
Yüzölçümü				Fon Kayıt Defteri				Ücret Alındısı				C3026/1	50975.65	51904.54
Tapu Alanı(m2)	Alınm Yüzölçümü(m2)	Tarih	No	Tarih	No	Tarih	No	C3026/3	51009.27	51882.82				
3195.00	3195.00	24.06.2014	58											



Not: Aplikasyon ve alım GPS ölçü yöntemiyle yapılmıştır.

Ünvanı	Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden		Tasdik Ölçümü
		Teknisyen/Tekniker	Teknisyen/Tekniker	Tekniker	Mühendis	
Adı Soyadı	Taşınmaz Malik	Ekrem DEMIRHAN		İsmet TAYGUN	Süreyya Haluk YEŞİLSU	
Tarih	24.06.2014	24.06.2014		24.06.2014	24.06.2014	
İmza						

1002-78 LHKAB/3

Mail: hyealis@notmail.com

TEL/FAX: (2266) 239 13 27

ADRES: ESKIKUYUMÇULAR MAH. GELİN SOK. NO 1/0

KARESİ/BALIKESİR

Balıkesir İli, Karesi İlçesi (Merkez İlçe), Üçpınar Mahallesi, Pafta 21 M I, Ada 3026, Parsel 13'de Kayıtlı Taşınmaz İçin Hazırlanan "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" Açıklama Raporu


25-HAZ-2014 14:31 Kimd.GRAND YILMAZ

90 266 2491880

RECEIVED 28/02/2008 07:27

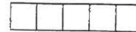
Kime:3742088

S.2/2

İli	BALIKESİR	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ÜÇPINAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KLEPENEKLİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	22M		3026	13	ha	m ²
					3.195,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planında Zemin Sistem No : 85543669				
	Edinme Sebebi	ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 1 Parsel(319 00m2), ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 10 Parsel(240 00m2) ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 11 Parsel(240 00m2), ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 12 Parsel(240 00m2) ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 2 Parsel(320 00m2), ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 3 Parsel(240 00m2) ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 4 Parsel(340 00m2), ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 5 Parsel(240 00m2) ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 6 Parsel(240 00m2), ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 7 Parsel(318 00m2) ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 8 Parsel(318 00m2), ÜÇPINAR Mah. 3026 Ada 9 Parsel(240 00m2) işinmazerinin Tevhit İşlemi (TSM) işleminden				
	Sahibi	KARESİ ÖZLÜ İGİTİM İNŞAAT GIDA İHAYVANCILIK DAYANIKLI İLİFELİM MALLARI İLİREZMAVE SİGORTACILIK SANAYİ VE TİCARİ A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	13123	57	5644		24/06/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyet devri için tapu ile ilgili işin tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tevhit Kurumu Müdürlüğü tarafından adrese gönderileceği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 126

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Balıkesir ili, Merkez ilçesi, Üçpınar Mahallesi, Kepenekli Mevkii Sınırları içerisinde **Karesi Özel Eğt. İnş. Gd. Hayv. Day. Tük. Mal. Turz. ve Sig. San. ve Tic. A.Ş.**' ne ait tapunun 22 M I pafta, 3026 ada, 13 parseldeki 3.195,00m² lik alanın Tadilat İmar Planına Esas olarak hazırlanması, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine uygun olarak jeolojik/jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Format 3 düzeyinde hazırlanan bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayrıtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik/Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak bir dizi çalışma yapılmıştır.
2. Söz konusu inceleme alanında, Tadilat İmar Planı yapılması planlanmaktadır. İnceleme alanında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
3. İnceleme alanında 12.07.2014 tarihinde birimin Neojen yaşlı Tüf ve Kireçtaşı olması nedeniyle 5,00m. derinlikte 2 adet sondaj kuyusu, 11.07.2014 tarihinde 2 adet Sismik Kırılma, 11.07.2014 tarihinde 2 adet Rezistivite çalışması yapılmıştır.
4. İnceleme alanı yol seviyesinde yer almaktadır. Ancak yağışların fazla olabilme ihtimali göz önüne alınarak yağışlardan doğan yüzey sularının temele etkisini ortadan kaldırmak için yüzey drenaj sistemleri projelendirilmelidir.
5. İnceleme alanında kaya düşmesi riskinin olmayacağı kanısındayız. İnceleme alanının kuzeybatı kesiminde yaklaşık 2,5m yüksekliğinde şev yer almaktadır. Bu şevin duraylılığını sağlamak amacı ile tekniğine uygun olarak istinat duvarının yapılması gerekmektedir.
6. İnceleme alanında yeraltı suyuna rezistivite çalışmaları neticesinde ve temel sondajı sonucunda yeraltı suyu statik seviyesine rastlanılmamıştır.
7. İnceleme alanının yumuşak eğimli (0°-5°) olması dolayısıyla heyelan izleme çalışmalarına gerek duyulmamıştır. İnceleme alanında heyelan riski yoktur.

8. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmaları sonucunda;

Serilim-1 için;			Serilim-2 için;		
Vp Hızı	→	1354 < Vp < 2516	Vp Hızı	→	1482 < Vp < 2621
Vs Hızı	→	431 < Vs < 1107	Vs Hızı	→	478 < Vs < 1078
Poisson Oranı	→	0,44 < Poisson < 0,38	Poisson Oranı	→	0,44 < Poisson < 0,40
Zemin Hakim Titreşim Periyodu	→	To = 0,20	Zemin Hakim Titreşim Periyodu	→	To = 0,21

Sismik Serilim No	V _{s30}	T ₀	n
	(m/sn)	(sn)	(birimsiz)
1	912,4	0,20	1,13
2	907,2	0,21	1,14

Değerleri elde edilmiştir.

9. İnceleme alanında toprağımsı kahve renkli, az çatlaklı kırıklı, R1 sınıfı dayanımlı, W1-W2 derecede ayrılmış özellikte Neojen yaşlı Tüf birimi ve bu birimin altında bej renkli, az çatlaklı-kırıklı, R1 sınıfı dayanımlı, W1-W2 derecede ayrılmış özellikte Neojen yaşlı Kireçtaşı birimi ayırt edilmiştir.
10. İnceleme alanında Neojen yaşlı Tüf ve Kireçtaşı birimleri bulunması, Vs değerlerinin 700-1000m/sn aralığında olması nedeni ile sıvılaşma riski yoktur.
11. İnceleme alanının tamamı ekte verilen haritada "U.A-2" simgesiyle gösterilen bölgeler **Uygun Alan-2 (Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiştir.
12. Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri, rezonans, oturma ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.
13. İleride parsel bazında yapılacak ayrıntılı Jeolojik / Jeoteknik uygulama sonuçlarını bağlamaksızın bu çalışmada elde edilen verilerle, inceleme alanı içerisindeki alanlar "**B'**" grubu "**Z2**" sınıfına girdiğinden spektrum karakteristik periyotları; "**TA=0.15s ve TB=0.40s**" seçilmelidir.
14. İnceleme alanında kütle hareketleri, su baskını ve çığ riski bulunmamaktadır.
15. Fayların, inceleme alanına olan uzaklıkları; Balıkesir fayı (**40km**) Susurluk fayı (**50km**) Orhaneli fayı (**45km**) Simav fayı (**50km**) Tavşanlı(**66km**) fay zonudur. Bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.
16. Balıkesir'e bağlı olan Merkez ilçesinin tamamı 18 Nisan 1996 gün ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesi içinde kalmaktadır. Bu nedenle **etkin yer ivmesi katsayısının en az Ao=0.40 alınması gerekmektedir.**
17. İnceleme alanında yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esaslarına uyulmalıdır.
18. Bu çalışma, imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik etütler kapsamında yapılmıştır. Bu rapor, imar planına esas olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
19. Yapılan çalışmalar sonucu tespit edilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini yansıtmaktadır. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmalarda projeye esas teşkil ederek zemin parametrelerini belirlemeye yönelik parsel bazında zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.



Sorumlu Jeofizik Mühendisinin
Adı - Soyadı : Mustafa Berat POTUR
Oda Sicil No : 4453
İmza :

Yıldırım BELEN
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 6958