

**BALIKESİR İLİ, İVRİNDİ İLÇESİ, DEĞİRMENBAŞI MAHALLESİ,
121-122-123-125-128-129-130-131-144 ADALARDA
KAYITLI TAŞINMAZLARDA
AFETE MARUZ BÖLGE AMAÇLI HAZIRLANAN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



KASIM 2024

Balıkesir İli, İvrindi İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesi,
121-122-123-125-128-129-130-131-144 Adalarda
Kayıtlı Taşınmazlarda
Afete Maruz Bölge Amaçlı Hazırlanan
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. YERLEŞMENİN 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	7
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	8
3.1. YAPI ANALİZİ	8
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ 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	4
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	5
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Afete Maruz Bölge Parsel Listesi	7
7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın	8
8. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	8
9. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.	9
10. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	11

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



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

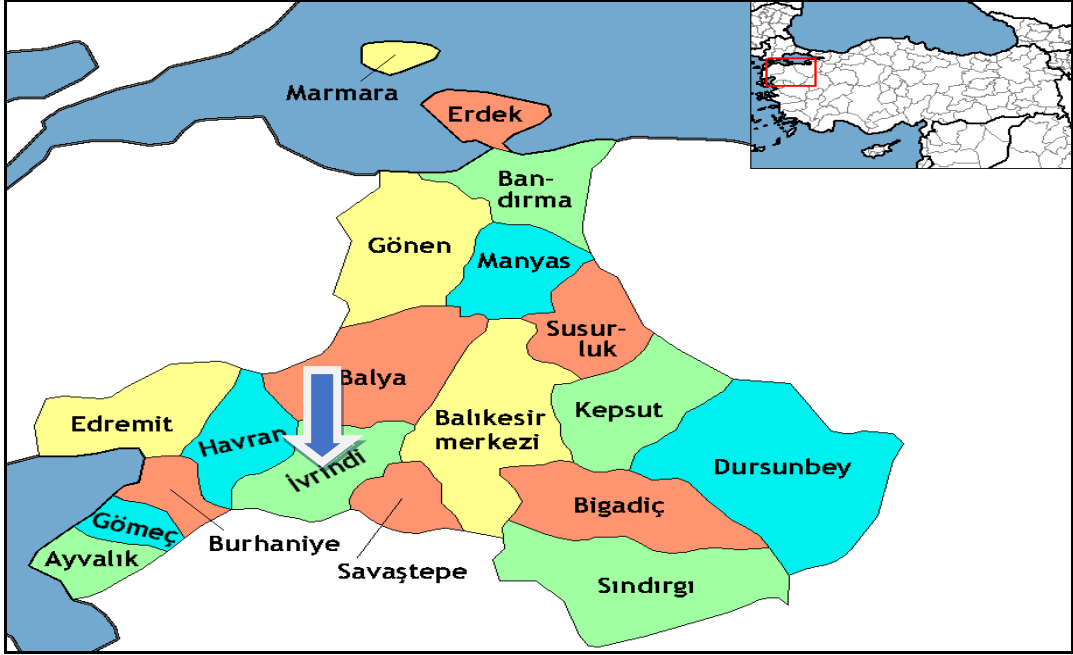
Yüz ölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39°20'-40°30' Kuzey paralelleri ve 26°30'-28°30' Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası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

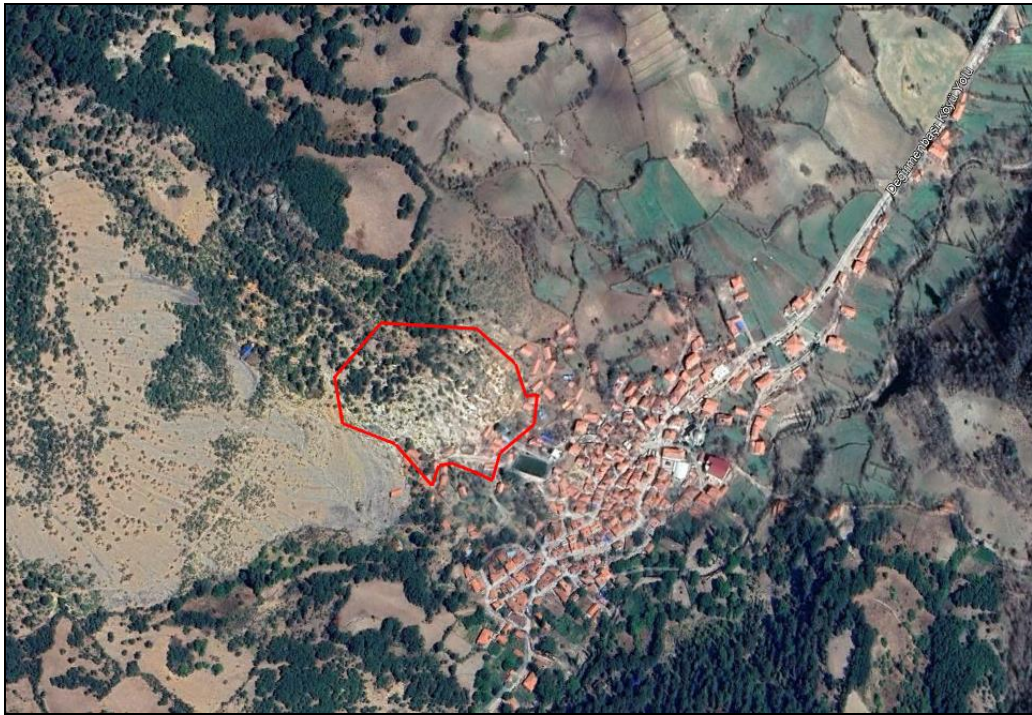
Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi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

İvrindi İlçesi Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde olup, toprakları genel olarak engebeli bir görünüme sahiptir. Balıkesir İl merkezine 37 km. mesafede olan ilçenin doğusunda Balıkesir ile Savaştepe ilçesi, Batısında Havran ve Burhaniye ilçeleri, Kuzeyinde Balya ilçesi, Güneyinde ise Soma ve Bergama ilçeleri yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki 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 - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Değirmenbaşı Mahallesi köy yolu üzerinde konumlanmıştır. Planlama alanı İvrindi İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 87 km'dir.



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

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, İvrindi İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesi, 121-122-123-125-128-129-130-131-144 Adalarda kayıtlı taşınmazlar tapuda Kamu ve Özel Mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır.

İli : Balıkesir
İlçesi : İvrindi
Mahallesi Değirmenbaşı

**16.10.2023 Tarih ve 7716 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı İle Afete Maruz Bölge İlan Edilen
Alan İçerisinde Kalan Parsel Listesi**

ADA	PARSEL
121	1,2,3,4
122	1,2,3
123	2
125	1
128	1,2
129	1
130	1,2,3
131	1,2(Krokide gösterilen bir kısmı),4(Krokide gösterilen bir kısmı),5(Krokide gösterilen bir kısmı),6,7
144	2

Özkan KIYRAK
Jeolojik Mühendisi

Şekil 6. Planlama Alanı – Afete Maruz Bölge Parsel Listesi.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli İvrindi İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesi, 121-122-123-125-128-129-130-131-144 Adalarda kayıtlı taşınmazlar toplam 25.974,11 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazlarımız Balıkesir İli, İvrindi İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazların üzerinde yapı bulunmamakta olup, taşınmazların çevresinde Konut Alanları ve Tarım Alanları bulunmaktadır.

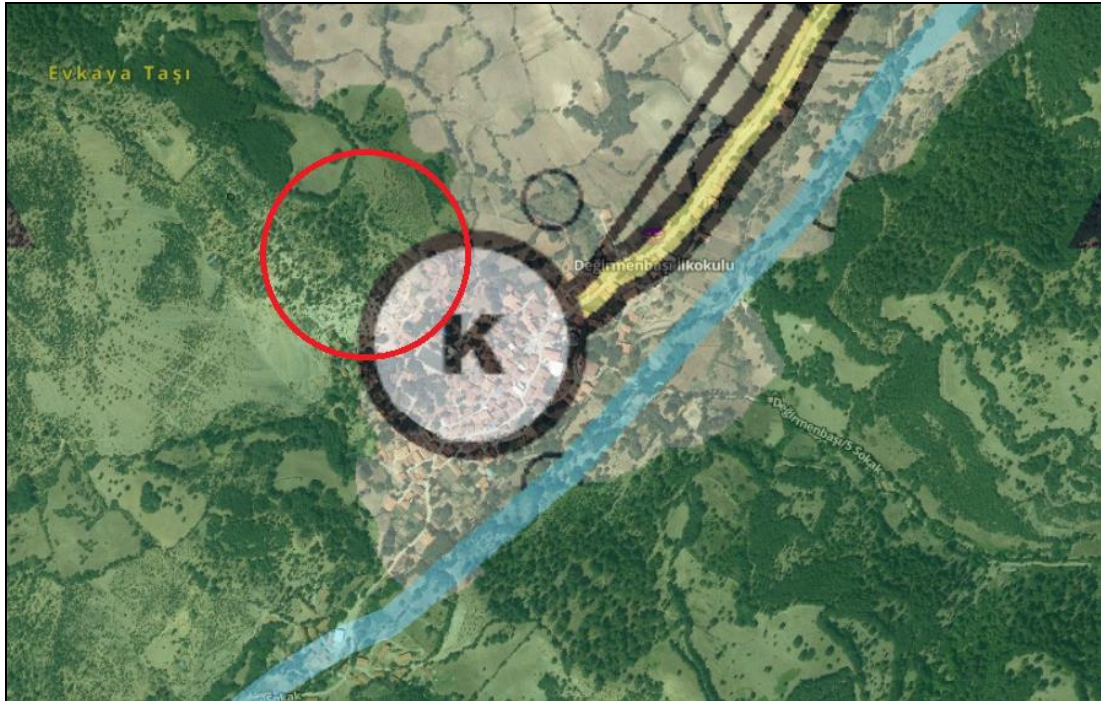


Şekil 7. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü yakın.

4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

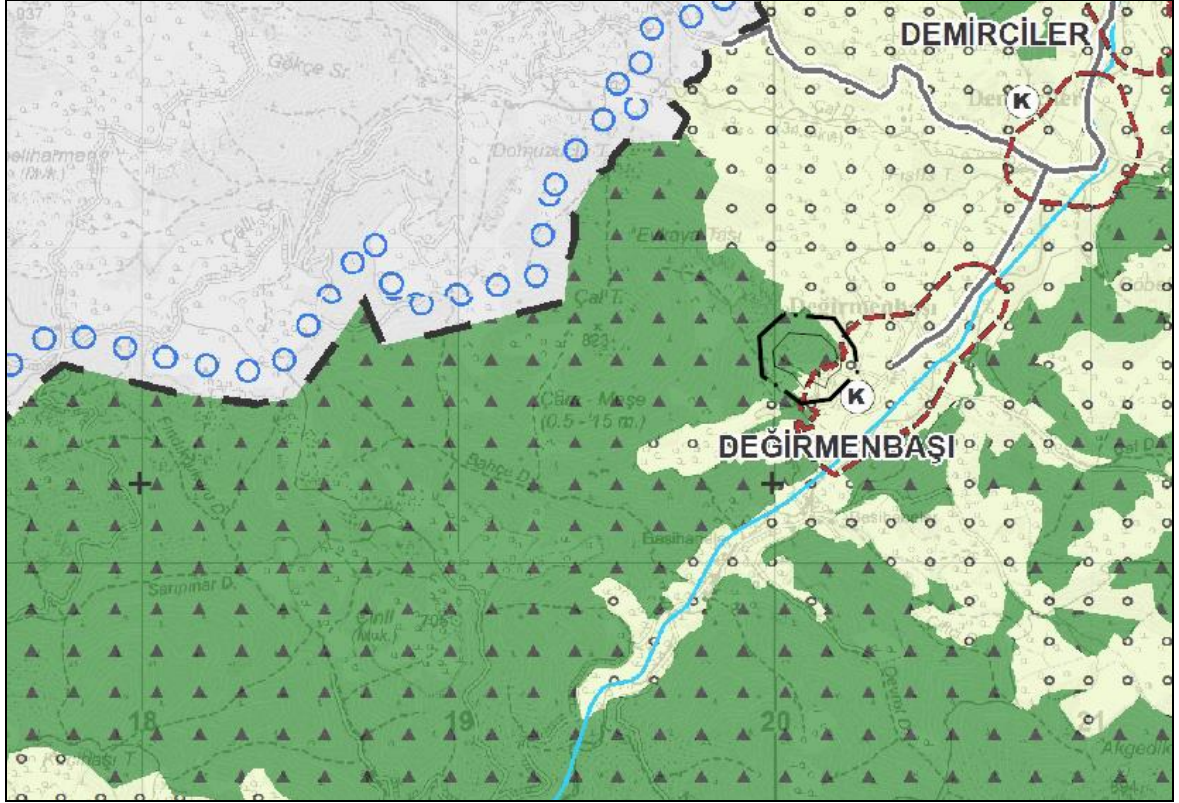
Planlama alanımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız “Orman Alanı ve Tarım Alanı” olarak belirlenmiştir.



Şekil 8. Planlama Alanı – 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmazlar bu plana göre Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Planlama Alanı – 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.

5. PLANIN GEREKÇESİ:

İl Afet ve Acil Durumlar Müdürlüğü'nün bila tarih ve 735224 sayılı yazısında İvrindi ilçesine bağlı Değirmenbaşı Mahallesi'nde muhtemel kaya düşmesi afetinden dolayı 29.05.2023 tarihli Jeolojik Etüt Raporuna göre 7269 sayılı yasanın 2. ve 14. maddeleri gereğince ilgi (a) Kararname ile Afete Maruz Bölge Kararı alındığı, konunun, 7269 Sayılı Yasanın 2. ve 14. maddesi ve ilgi (b) genelge esaslarına göre mahallinde ilan edilmek ve işlem yapılmak üzere ilgi (a) Kararname ile Jeolojik Etüt Raporunun yazı ekinde gönderilen ilan metninin ilgililere iletilmesi, Afete Maruz Bölge sınırının imar planına işlenmesi, işlem sonuçlarının denetlenmesi sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda Değirmenbaşı Mahallesi için yazı ekinde belirtilen Afet Maruz Bölge Kararı alınan Alanın 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına işleyebilmek amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

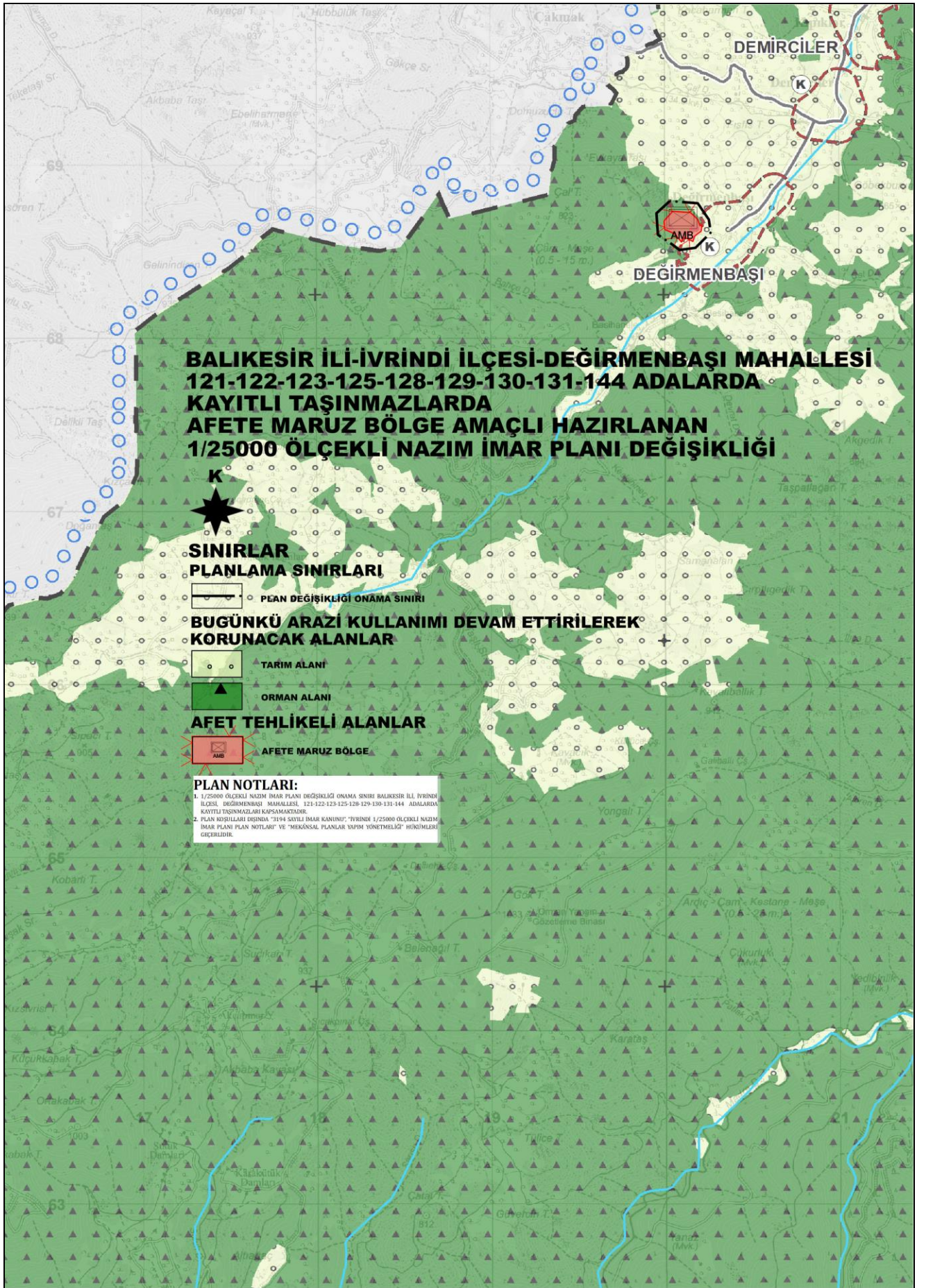
6. PLANLAMA KARARLARI:

Planlama alanı Balıkesir İli, İvrindi İlçesi, Değirmenbaşı Mahallesi, 121-122-123-125-128-129-130-131-144 Adalarda kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır.

1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak belirlenen alanlara; hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde İl Afet ve Acil Durumlar Müdürlüğü'nün bila tarih ve 735224 sayılı yazısındaki İvrindi ilçesine bağlı Değirmenbaşı Mahallesi'nde muhtemel kaya düşmesi afetinden dolayı 29.05.2023 tarihli Jeolojik Etüt Raporuna göre 7269 sayılı yasanın 2. ve 14. maddeleri gereğince ilgi (a) Kararname ile Afete Maruz Bölge Kararı doğrultusunda Afete Maruz Bölge Alan sınırı işlenmiştir.

7. PLAN NOTLARI:

1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, İVRİNDİ İLÇESİ, DEĞİRMENBAŞI MAHALLESİ, 121-122-123-125-128-129-130-131-144 ADALARDA KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "İVRİNDİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI" VE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 10. Planlama Alanı - 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.