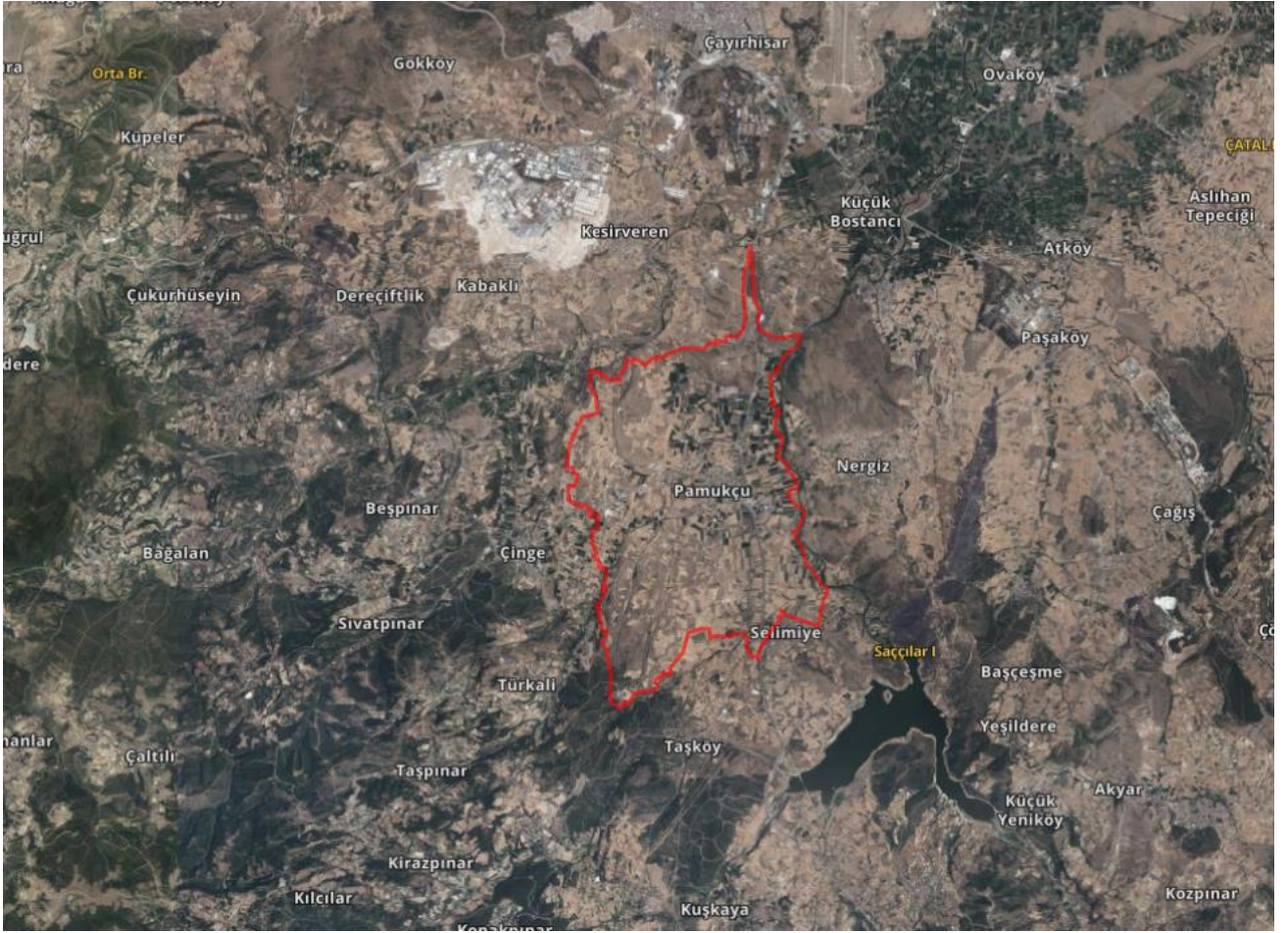




**BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, PAMUKÇU MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ+İLAVE PLAN NOTU**

AÇIKLAMA RAPORU



OCAK 2026



Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Plan Notu Değişikliği+İlave Plan Notu

Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

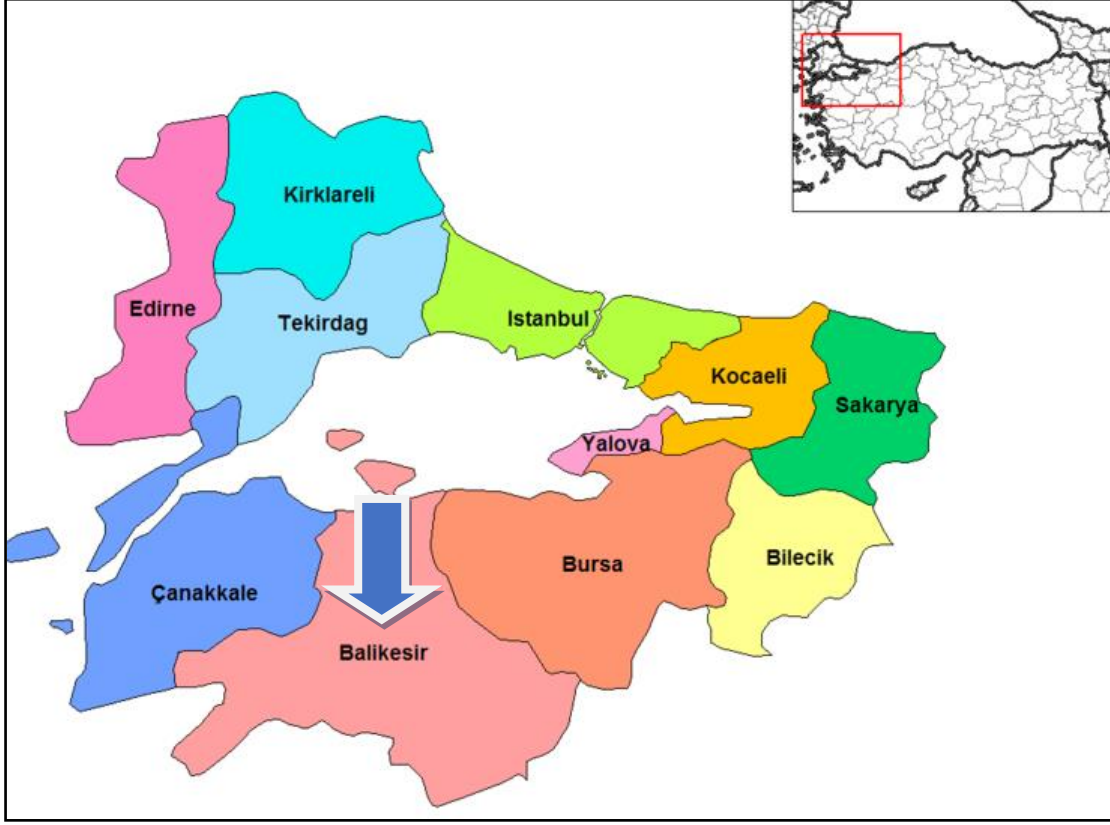
PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER	6
2.1. MÜLKİYET ANALİZİ	6
2.2. JEOLJİK DURUMU	6
3. MEVCUT İMAR DURUMU	7
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI	8
4. PLANIN GEREKÇESİ	8
5. PLANLAMA KARARLARI	9

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	5
4. Planlama Alanı - Balıkesir İli Ulaşım Ağı	6
5. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası	7
6. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	8

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

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 batısına 210 kilometre uzaklıktadır.

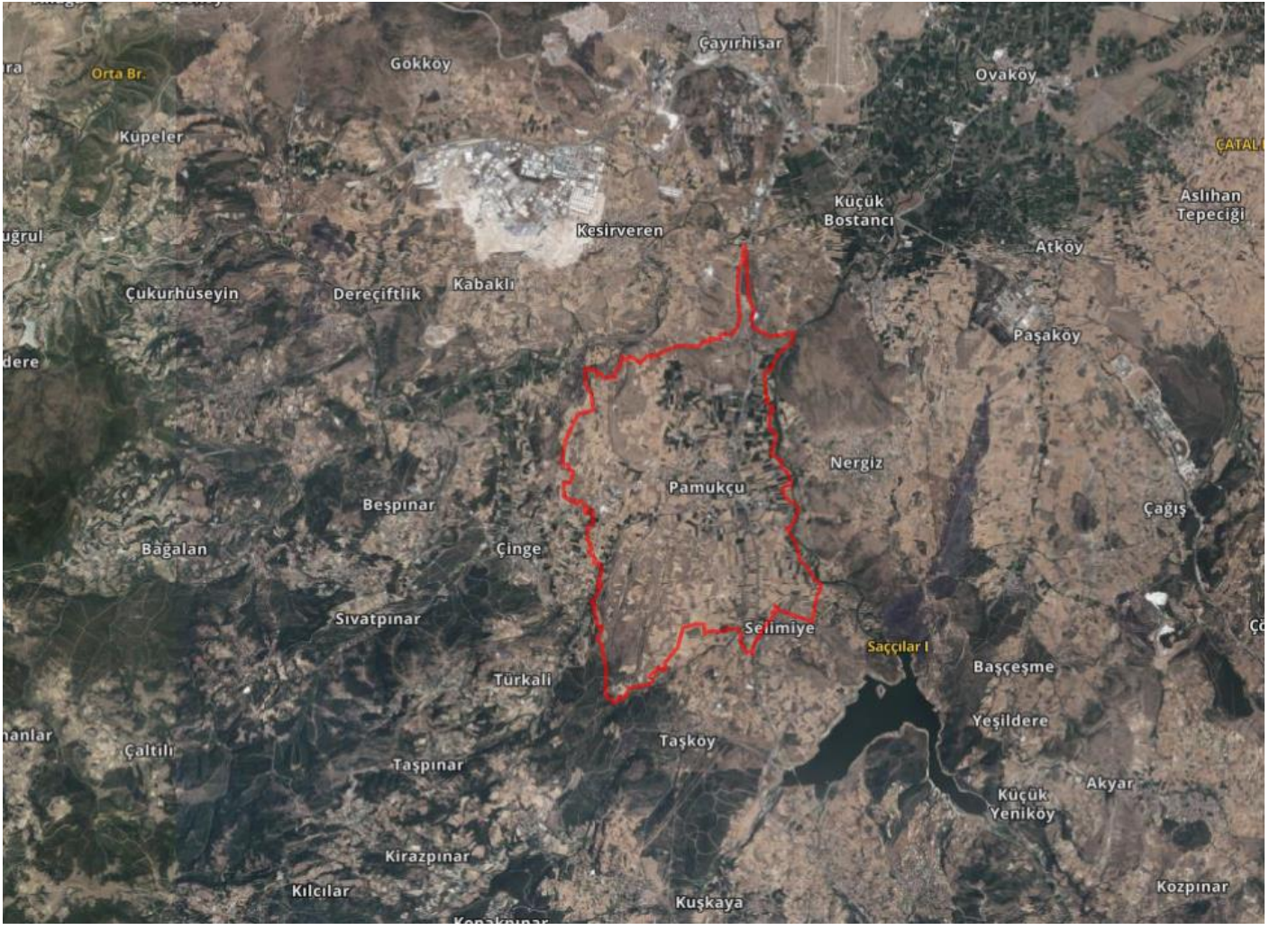
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. 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 artırır. 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.



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 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 – Balıkesir İli Ulaşım Ağı.

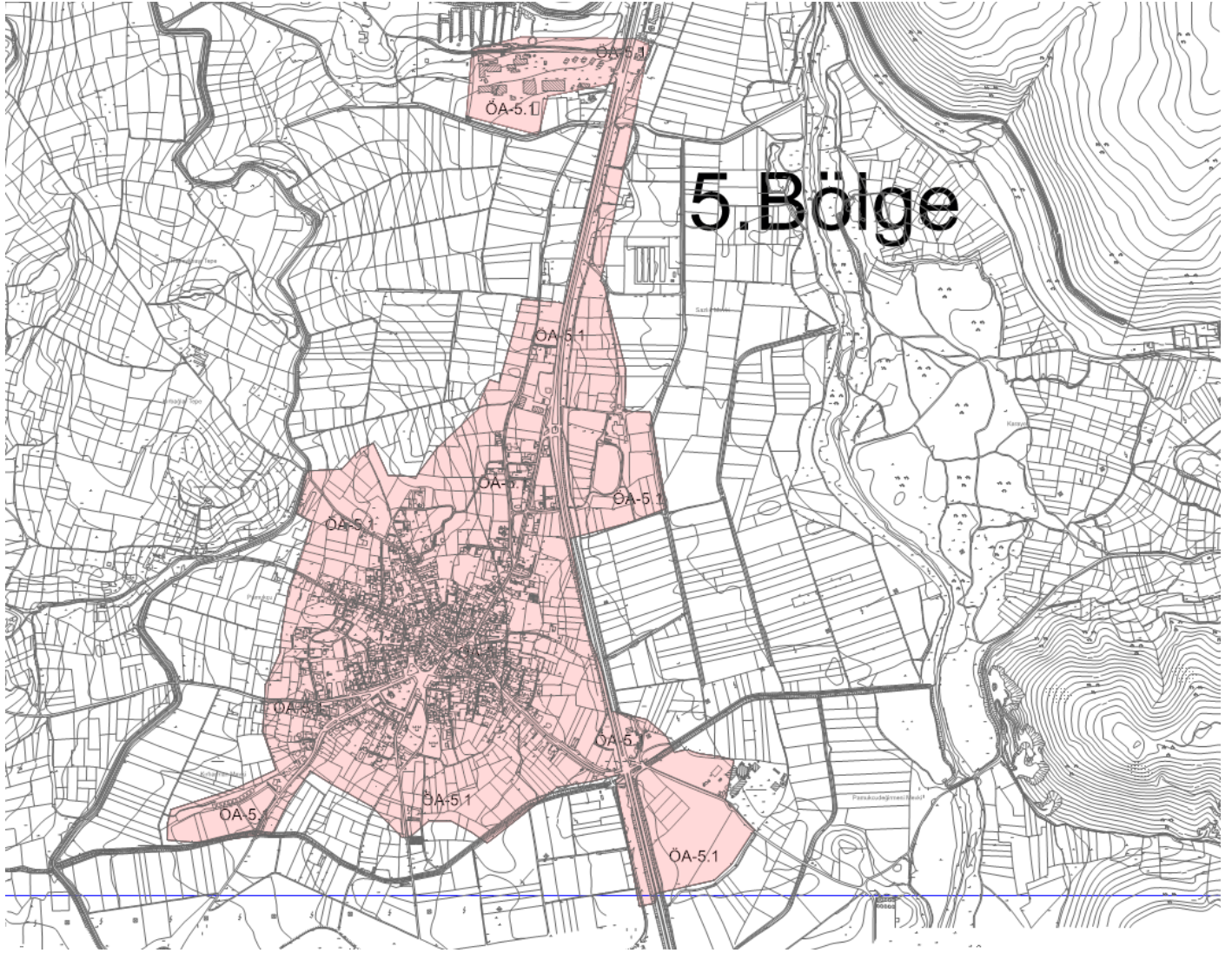
2. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği+İlave Plan Notu hazırlanan alan Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi kapsamaktadır.

2.2. JEOLJİK DURUM

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Karesi ilçesi ve Altıeylül ilçeleri toplam 9053,75 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 17.02.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımız Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar içerisinde yer almaktadır.

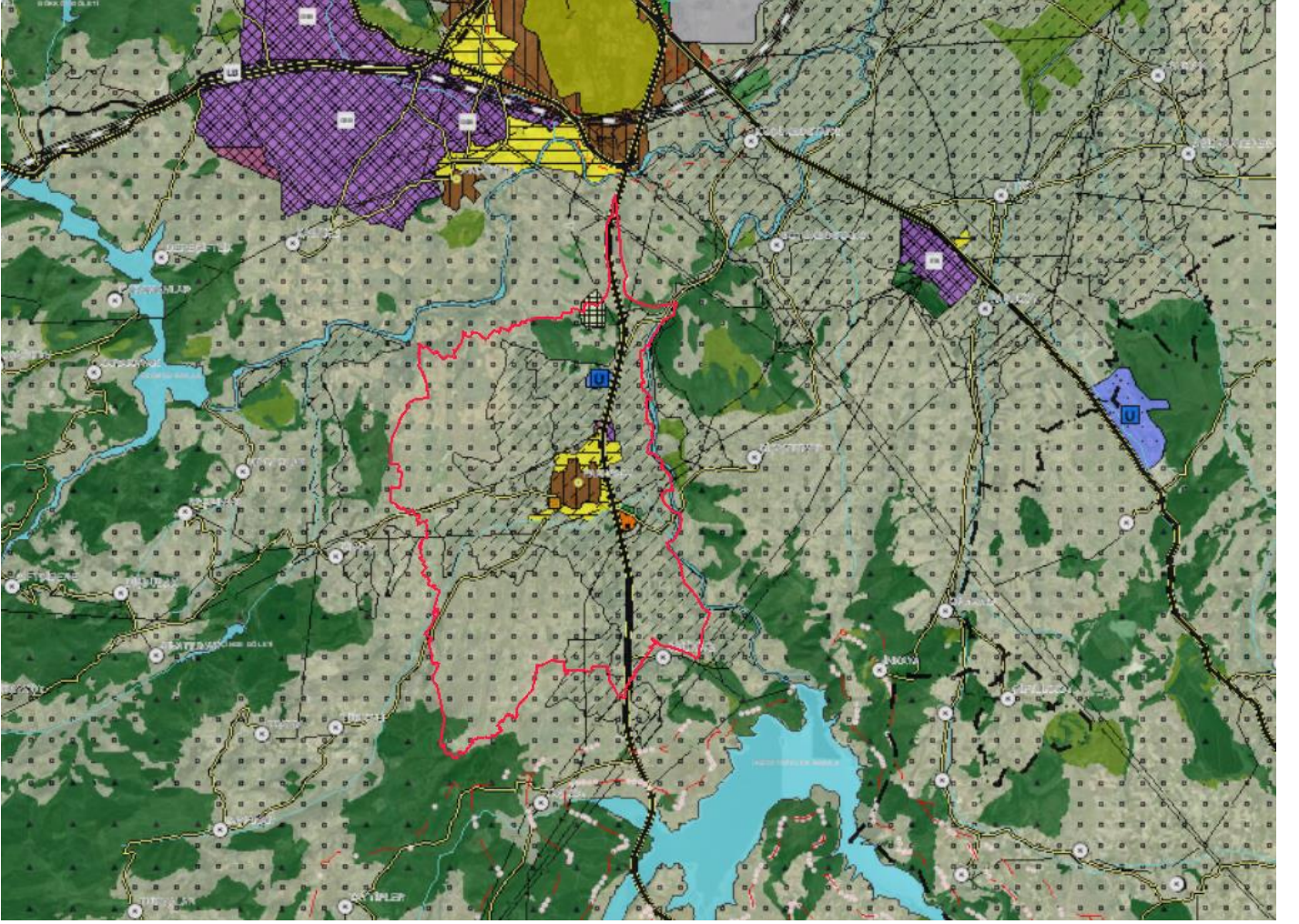


Şekil 5. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Durumu.

3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği+İlave Plan Notu hazırlanan alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kalmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Altıeylül Belediyesi tarafından onaylanan Pamukçu Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları bulunmaktadır.

4. PLANIN GEREKÇESİ

Altıeylül Belediyesi tarafından onaylanan Pamukçu Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında uygulamada yaşanan problemleri giderebilmek amacıyla ve plan sınırları içerisinde kalan alanlarda; mahalle sınırlarının yüzölçümü itibarıyla küçük olması, mülkiyet yapısının parçalı nitelik göstermesi, parsellerin önemli bir bölümünün tapu kaydında tarla vasfında bulunmasına karşın fiilen yerleşim alanları içerisinde kalması ve bu alanlarda henüz planlı ve düzenli bir yapılaşmanın gerçekleşmemiş olması nedeniyle, imar planı uygulamalarının tek bir yöntemle gerçekleştirilmesi her alanda mümkün ve uygun olmamaktadır. Bu durum, imar planlarının uygulanmasında alanın fiziksel özellikleri, mülkiyet yapısı, mevcut kullanım durumu ve kamu yararı birlikte değerlendirilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri kapsamında ifraz ve tevhid işlemleri ile 18. maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yöntemlerinden hangisinin uygulanacağını belirlenmesini zorunlu kılmaktadır. İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında

yapılacak uygulamalar, özellikle düzenleme ortaklık payı alınmasını ve parselasyon bütünlüğünün sağlanmasını gerektiren alanlarda zorunlu olup; buna karşılık, plan bütünlüğünü ve kamu yararını zedelemeyecek nitelikteki alanlarda 15 ve 16. maddeler uyarınca yapılacak uygulamalarla plan kararlarının hayata geçirilmesi mümkün olabilmektedir. Bu çerçevede, imar planının uygulanmasına yönelik tescile esas işlemlerin hangi kanun maddesi kapsamında yapılacağına belirlenmesi hususu; planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı doğrultusunda, idarenin takdir yetkisi kapsamında değerlendirilmesi gereken teknik ve idari bir karar niteliği taşımaktadır. Belediye Encümeni, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca imar uygulamalarına ilişkin karar almaya yetkili organ olduğundan, söz konusu belirlemenin Encümen tarafından yapılması hukuka, mevzuata ve yargı içtihatlarına uygun görülmüş olup bu doğrultuda Plan Notu Değişikliği+İlave Plan Notu hazırlanmıştır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde 2.21. Madde **“3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK GELİŞME ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M2'DİR. AYRICA MİNİMUM PARSEL GENİŞLİKLERİ VE DERİNLİKLERİNİN BELİRLENMESİNDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.”** olarak değiştirilmiştir.

Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İlave Plan Notunda 2.37. Madde **“PAMUKÇU REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ MESKÛN KONUT ALANLARINDA; İMAR PLANI VE İLGİLİ MEVZUATA GÖRE YAPILAŞMAYA ESAS ASGARİ PARSEL KOŞULLARINI (ALAN, CEPHE, DERİNLİK VB.) SAĞLAMAYAN PARSELLER “EKSİK İMAR PARSELİ” OLARAK KABUL EDİLİR. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA PARSELASYON UYGULAMASI YAPILAMAYAN MESKÛN ALANLARDA, MİNİMUM PARSEL GENİŞLİĞİ VE DERİNLİĞİ İÇİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE PAMUKÇU REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PAMUKÇU REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA ADA İÇİ DÜZENLEME YAPILARAK TEVHİT ŞARTI GETİRİLEN PARSELLERDE; 15. VE 16. MADDELER UYARINCA YAPILACAK İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ SONUCUNDA EKSİK İMAR PARSELİ BIRAKILMASINA ALTIEYLÜL BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.”** önerilmiştir.

Balıkesir İli, Altieylül İlçesi, Pamukçu Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İlave Plan Notunda 2.38. Madde ise **“PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, PARSELLERİN İMAR PLANINA UYGUN HALE GETİRİLMESİ İÇİN YAPILAN TESCİLE ESAS İŞLEMLERİN, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15 VE 16. MADDELERİNE ESAS VEYA 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAĞINI BELİRLEMeye BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.”** önerilmiştir.