

**Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Öğrencileri Bitirme Projesi Yarışması
2023**

**RUMUZ
23723**

Açıklama Raporu



TÜRKİYE PLANLAMA OKULLARI BİRLİĞİ
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğrencileri
Bitirme Projesi Yarışması 2023

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

ÖZET	4
1. GİRİŞ	5
2. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER.....	5
2.1. Amaç	5
2.2. Kapsam.....	5
2.3. Hedefler	5
3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ.....	6
4. PLANLAMA YAKLAŞIMI	7
4.1. 1/50000 Ölçekli Mekansal Strateji Planının Genel Yaklaşımı	7
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Genel Yaklaşımı	8
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Genel Yaklaşımı	9
4.4. 1/500 Ölçekli Kentsel Tasarım Planının Genel Yaklaşımı ve Tasarım Rehberi.....	9
4.4.1. Afet Parkı Hakkında Literatür Taraması.....	9
4.4.1.1. Afet ve Acil Durum Toplanma Alanları Tanımı ve Belirlenme Kriterleri	9
4.4.1.2. Literatür Taramasından Elde Edilen Afet Parkı Tasarım Kriterleri	9
4.4.1.3. Planın Ana Kurgusu	10
5. PLANLAMA KARARLARI.....	12
5.1. 1/50000 Ölçekli Mekansal Strateji Planı Kararları.....	12
5.1.1. Nüfus Projeksiyonu.....	12
5.1.2. Sektörel Projeksiyon	12
5.1.3. Stratejiler, Hedefler, Eylemler ve Aktörler	13
5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları.....	15
5.2.1. Nüfus Projeksiyonu.....	15
5.2.2. Sektörel Projeksiyon	15
5.2.3. Konut Alanları	16
5.2.4. Kentsel Çalışma Alanları	16
5.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar.....	16
5.2.6. Sosyal Altyapı Alanları.....	17

5.2.7.	Ulaşım Sistemi	18
5.2.8.	1/5000 Ölçekli Burhaniye İlçesi Nazım İmar Planı Plan Notları	19
5.3.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları	19
5.3.1.	Konut Alanlarının Dağılım Düzeni ve Yoğunluk	19
5.3.1.1.	Meskun Alan	19
5.3.1.2.	Gelişme Alanı	20
5.3.2.	Donatı Alanları	20
5.3.3.	Ticaret Alanları	20
5.3.3.1.	Meskun Alan	20
5.3.3.2.	Gelişme Alanı	20
5.3.4.	Plan Notları	20
5.3.4.1.	1/1000 Ölçekli Meskun Alan Uygulama İmar Planı Plan Notu	20
5.3.4.2.	1/1000 Ölçekli Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Plan Notu.....	22
KAYNAKÇA.....		24
Resim 1: 1/50000 Ölçekli Bölgesel Sentez		6
Resim 2: 1/5000 Ölçekli Burhaniye İlçesi Merkezi Sentezi.....		6
Resim 3: 1/1000 Ölçekli Meskun Alan Sentezi		7
Resim 4: 1/1000 Ölçekli Gelişme Alanı Sentezi.....		7
Şekil 1: Kavramsal Şema		8
Şekil 2: Konsept Şeması.....		8
Şekil 3: Park Kurgusu		10
Şekil 4: Afet Parkı Şeması		11
Şekil 5: Önerilen Ağaç Türleri.....		12
Şekil 6: Yoğunluk Şeması.....		16
Şekil 7: Ticaret ve Sanayi Alanları Şeması		16
Şekil 8: Açık ve Yeşil Alanlar Şeması		17
Şekil 9: Donatı Şeması		17
Şekil 10: Bölgeleme Şeması.....		17
Tablo 1: Bölgelemeye Göre Donatı Hesabı		18
Tablo 2: Genel Donatı Hesabı.....		18

ÖZET

Proje alanı olarak Balıkesir ilinin Burhaniye ilçesi belirlenmiştir. Bu proje, ilçenin gelecekteki gelişimini stratejik bir şekilde yönlendirmeyi hedefler ve bu amaca ulaşmak için hiyerarşik bir planlama yaklaşımı kullanılmıştır.

Proje kapsamında, planlamanın hiyerarşik sıralaması takip edilmiştir. İlk aşamada ilçeye yönelik 1/50000 ölçekli Mekansal Strateji Planı, daha üst ölçekte yer alan 1/100000 ölçekli Çanakkale-Balıkesir Çevre Düzeni Planı'nın kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bu planda Burhaniye'nin gelecekteki dirençli kent vizyonu dirençli ekonomi, dirençli çevre, dirençli sosyal yaşam ve dirençli yönetim olmak üzere dört temel kavram üzerinden oluşturularak ilerlenilmiştir. Bu kavramlarla oluşturulan plandaki ana yaklaşım ise, sorunlar ortaya çıkmadan önce öngörülebilir ve bu sorunlara rasyonel yöntemlerle çözümler üretebilen, beklenmedik durumlara karşı alternatif çözümler sunabilen bir Burhaniye oluşturmaktır. Aynı zamanda, kırsal alanlarıyla ulaşımı güçlendirilmiş bir ilçeyi temsil eder, böylece kent sakinlerinin ani stres durumlarında kırsal alanları, kaliteli gıdaya erişim ve sığınak olarak görmelerine olanak tanır. Bu yaklaşım, doğaya karşı değil, doğaya adapte olabilen çözümlerle risklerin önlenmesini sağlar. Bu şekilde Burhaniye'nin, gelecekteki belirsizliklere karşı hazır ve dirençli bir şekilde gelişebileceğini öngörür.

Daha sonraki aşamada ise bu bölgesel planların etkisini ilçe merkezi ve çevresine indirgeyen daha alt ölçekli planlar oluşturulmuştur. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı, Burhaniye ilçesinin merkezine yönelik stratejik kararların somutlaştığı belgelerdir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Burhaniye'nin sivilaşmış zemin özelliği göstermesinden dolayı afet parkı, toplanma alanı ve acil durum yol rotası oluşturularak kentin afetlere karşı direncinin artırılması hedeflenmiştir. 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlarda ise afet parkı ve yerleşimlerin nüfusa yönelik diğer ihtiyaçlarının da karşılanmasını hedefleyen daha detaylı planlar oluşturulmuştur.

Bu planlar 2040 yılına yönelik olarak hazırlanmıştır ve Burhaniye ilçesini bir dizi önemli amacı gerçekleştirmeye yönlendirir. Bunlar arasında ilçeyi daha tanınır hale getirmek, tarım ve turizm sektörlerinde sürdürülebilir gelişimi teşvik etmek ve bir "dirençli şehir" oluşturmak yer alır. Dirençli bir şehir oluşturularak, ilçe ekonomisini güçlendirmeyi ve çeşitli risklere karşı dayanıklılığı artırmayı amaçlar. Ayrıca, Burhaniye ilçesinin gelecekteki büyümesini ve gelişimini daha sürdürülebilir, çevre dostu ve toplum odaklı bir şekilde şekillendirmeyi amaçlar.

1. GİRİŞ

Burhaniye ilçesi, Balıkesir ili sınırları içerisinde bulunan bir yerleşim birimidir. İlçe, Kaz Dağları'nın (mitolojik adıyla İda) kuzeyinde ve Madra Dağları'nın doğu ve güneydoğusunda yer alan düz ve verimli topraklara sahip bir ovada kurulmuştur. Kıyı kesimlerinde yer alan Burhaniye'nin Merkez mahalleri sıvılaşmış zemin üzerine kurulmuştur. Ayrıca depremselliğe sahip bir bölgedir. Bu nedenle ilçenin afetlere karşı kırılabilirliği yüksektir. Bu nedenle bu planların vizyonu "Sahip olduğu kültürel ve doğal potansiyelleriyle turizm ve tarım sektöründe markalaşan, iç ve dış değişimlere adapte olabilen dirençli kent, Burhaniye" olarak belirlenerek her açıdan dirençli bir kent kurgusu yaratmak amaçlanmıştır.

2. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER

2.1. Amaç

Bu planların temel amacı, Burhaniye ilçesini daha fazla tanınır ve rekabetçi hale getirmek, tarım ve turizm sektörlerinde sürdürülebilir bir gelişim sağlamak ve dirençli bir şehir oluşturmaktır. Ayrıca, olası risklere karşı dayanıklılığını artırarak ilçenin gelecekteki sürdürülebilirliğini sağlamayı amaçlar.

2.2. Kapsam

Bu planlar, ilçenin gelecekteki kullanımını ve mekansal düzenlemelerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kapsam içinde 1/50.000 Mekansal Strateji Planı, 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve 1/500 Ölçekli Kentsel Tasarım Planı gibi farklı ölçeklerde planlar bulunmaktadır. Bu planlar, ilçenin büyüme ve gelişme sürecini düzenler ve bu süreçleri geleceğe yönlendirir.

2.3. Hedefler

Bu proje ile Burhaniye'nin her konuda dirençli bir kent olması hedeflenmiştir. Hedefler genel olarak beş alt başlık olarak özetlenirse:

Markalaşma ve Turizm Gelişimi: Burhaniye ilçesini daha fazla tanınır bir destinasyon haline getirmeyi ve turizm sektöründe sürdürülebilir büyümeyi teşvik etmeyi hedefler. Bu hedef, turizm gelirlerini artırmayı ve ilçenin ekonomik çeşitliliğini sağlar.

Dirençli Kent Olma: İlçeyi doğal afetlere, ekonomik dalgalanmalara ve diğer risklere karşı dirençli hale getirmeyi hedefler. Bu hedef, acil durumlarda hızlı tepki verme yeteneğini geliştirmeyi ve ilçenin sürdürülebilirliğini korumayı amaçlar.

Çevresel Sürdürülebilirlik: Doğal kaynakların sürdürülebilir şekilde kullanılmasını teşvik etmeyi ve yeşil alanları korumayı amaçlar. Bu hedef, çevresel dengeyi koruyarak ilçenin gelecek nesillere de sağlıklı bir çevre bırakmayı hedefler.

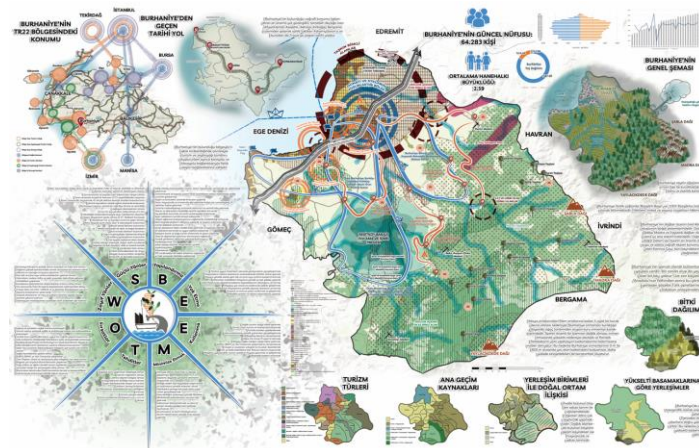
Sosyal Yaşam Kalitesi: Eğitim, sağlık, kültür ve sosyal hizmetler gibi sosyal alanlarda iyileştirmeler yaparak yerel halkın yaşam kalitesini artırmayı hedefler. Bu hedef, toplumun refahını yükseltmeyi ve eşitlikçi bir sosyal yapı oluşturmayı amaçlar.

Katılımcı Yönetişim: Etkili ve katılımcı bir yönetim yapısı oluşturmak. Bu, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve halk arasında işbirliğini teşvik etmeyi ve karar süreçlerine daha fazla katılımı sağlamayı hedefler.

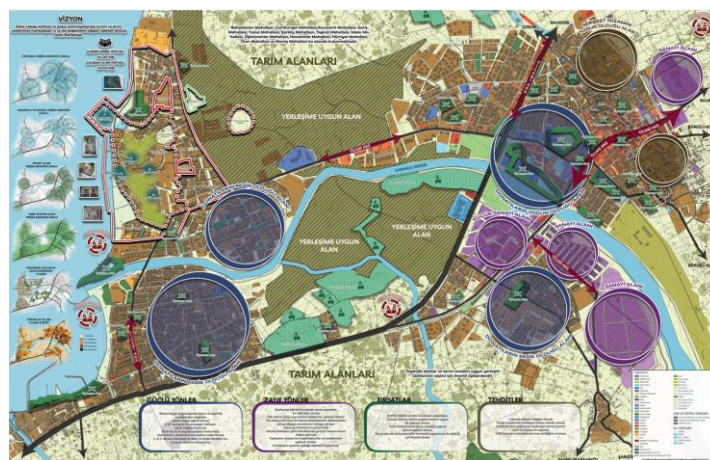
Ayrıca, bu hedeflerle beraber sürdürülebilir kalkınma hedeflerinden olan yoksulluğa son, sürdürülebilir şehirler ve topluluklar ve iklim eyleminde yer alan alt hedeflere de ulaşılması planlanmıştır.

3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

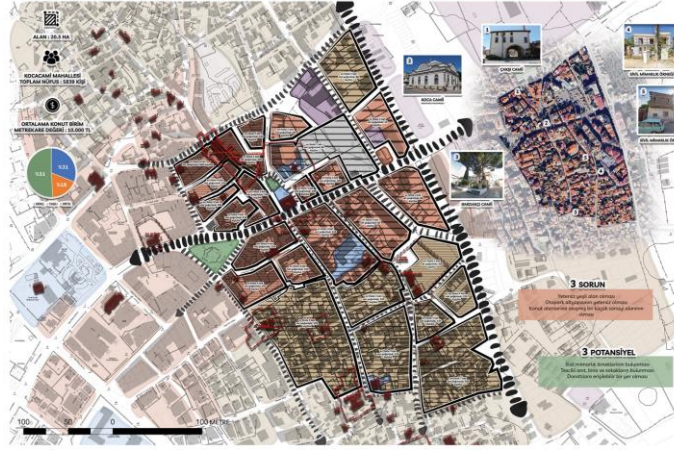
Her plan aşamasından önce planlama bölgesinin doğal, yapılaşmış ve sosyoekonomik çevre analizleri yapılmıştır. Analizler sonucunda sorun ve potansiyellerin tespiti yapılmıştır. 1/50000 ölçekli Mekansal Strateji Planı'nın sentezinde GZFT ve BEEM yöntemleri kullanılırken diğer alt ölçekli planlarda sadece GZFT analizi yapılmıştır. GZFT ile planlama bölgesinin güçlü ve zayıf yönlerinin, fırsatlarının ve tehditlerinin tespiti gerçekleştirilmiş BEEM analizi ile bu ele alınan konuların nasıl bertaraf edileceği veya nasıl potansiyel olarak kullanılabilirliği tespit edilmiştir. Tüm yapılan analizler sonucunda her ölçekteki plan için sentezler oluşturulmuştur. Aşağıda planlama süreci boyunca yapılan sentezlerin görselleri bulunmaktadır. Buna ek olarak üst ölçekli planda senteze yönelik vizyon, misyon ve temel değerler belirlenmiştir. Ayrıca, bölgeye özel stratejiler, hedefler, eylemler ve eylemlerin gerçekleştirileceği zaman aralıkları belirlenmiştir. Tüm bu süreç sonucunda dört farklı ölçekte planlar oluşturulmuştur.



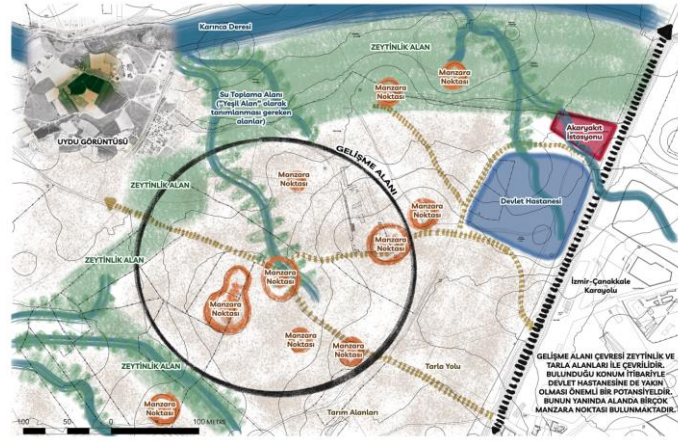
Resim 1: 1/50000 Ölçekli Bölgesel Sentez



Resim 2: 1/5000 Ölçekli Burhaniye İlçesi Merkezi Sentezi



Resim 3: 1/1000 Ölçekli Meskun Alan Sentezi



Resim 4: 1/1000 Ölçekli Gelişme Alanı Sentezi

4. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Üst ölçekten alt ölçeğe kadar “Sahip olduğu kültürel ve doğal potansiyelleriyle turizm ve tarım sektöründe markalaşan, iç ve dış değişimlere adapte olabilen dirençli kent, Burhaniye” vizyonuna atıf yapmaktadır. 1/50000 ölçekli Mekansal Strateji Planında bu konu dört ana strateji, stratejilere yönelik hedefler ve hedeflere yönelik eylemler olarak kurgulanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda ise acil durum ulaşım rotaları, afet parkı ve toplanma alanı, zeytinlik alanların ve mavi-yeşil dengenin yeşil altyapı ile korunması vb. konular hakkında kararlar alınmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ise alınan bu kararların daha alt ölçekte nasıl uygulanacağına dair kararlar alınmıştır. 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planında ise bir afet parkı ve çevresinin daha detaylı tasarımı planlanmıştır.

4.1. 1/50000 Ölçekli Mekansal Strateji Planının Genel Yaklaşımı

Sorunlar ortaya çıkmadan önce bu sorunları öngörebilen, sakin ve rasyonel yöntemlerle çözümler üretebilen, ani ve beklenmedik durumlara karşı hazırlıklı olan ve alternatif çözümler sunabilen bir Burhaniye yaratmayı amaçlar. Kırsal alanlara erişimi güçlendirerek, kent sakinlerinin ani stres durumlarında kırsal alanları kaliteli gıdaya erişim ve sığınak olarak görmelerine olanak tanır. Aynı zamanda, doğayla uyumlu çözümlerle risklerin önlenmesini sağlar. Ekosistemin korunmasını ve sürdürülebilir kullanımını denetler. Bu sayede, ilçe hem doğal

çevreyi korur hem de insanların güvenliğini ve refahını artırır. Bu stratejik yaklaşım, Burhaniye ilçesini gelecekteki belirsizliklere karşı daha dirençli ve sürdürülebilir bir şekilde hazırlamayı hedefler.

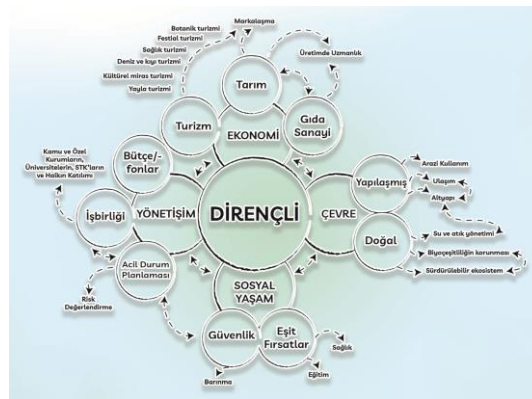
Bu yaklaşım dört başlık üzerinden irdelenmiştir:

Dirençli Ekonomi: Gıda sanayi ve tarımda uzmanlık ve markalaşma hedeflenmiştir. Turizmin farklı çeşitleriyle de markalaşmanın artırılması amaçlanmıştır.

Dirençli Çevre: Hem doğal hem de yapılaşmış çevre açısından sürdürülebilir çevrenin oluşturulması amaçlanmıştır.

Dirençli Sosyal Yaşam: Güvenlik ve eşit fırsatlar başlıkları altında barınma, eğitim ve sağlık konularına odaklanılarak daha dirençli bir toplum oluşturulması hedeflenmiştir.

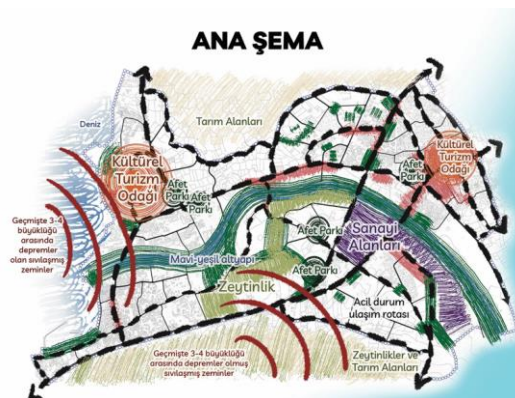
Dirençli Yönetişim: İşbirliği, bütçe/fonlar ve acil durum planlaması başlıkları altında ise kamu ve özel kurumların, üniversitelerin, STK'ların ve halkın katılımı ile kentin dirençliliğini yönetim açısından da artırmayı amaçlar.



Şekil 1: Kavramsal Şema

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Genel Yaklaşımı

Üst ölçekli plan kararlarından gelen turizm, sanayi ve sürdürülebilir çevre kararları nazım imar planında ele alınmıştır. Birbiriyle bağlantı içerisinde olan yeşil-mavi-zeytinlik birlikteliği ele alınmıştır. Ayrıca yerin sıvılaşmış zemin özelliği ve depremselliği dikkate alınarak acil durum ulaşım rotası ve afet parkı önerileri yapılmıştır.



Şekil 2: Konsept Şeması

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Genel Yaklaşımı

Burhaniye İlçesi 1/5000 Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 1/1000 Meskun Alan Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Bu planların temel amacı Burhaniye ilçesini daha yaşanabilir ve dirençli bir kent olmasını amaçlamaktadır. Üst ölçekte alınana kararlar alt ölçekte farklı uygulama araçlarıyla uygulanmaya çalışılmıştır.

4.4. 1/500 Ölçekli Kentsel Tasarım Planının Genel Yaklaşımı ve Tasarım Rehberi

1/1000 Ölçekli Gelişme Alanında yer alan donatı ve ticaret-konut bölgesinin yer aldığı 5.5 hektarlık bir alan seçilmiştir. Üst ölçekteki dirençli kent vizyonuna uygun olarak “Yeşil Sığınak Afet Parkı” da bu ölçekte çözümlenmiştir. Çözümleme sürecinde afet parkları hakkında literatür taraması gerçekleştirilmiştir.

4.4.1. Afet Parkı Hakkında Literatür Taraması

4.4.1.1. Afet ve Acil Durum Toplanma Alanları Tanımı ve Belirlenme Kriterleri

Afet toplanma alanları, afet ve acil durumlar sonrasında, geçici barınma merkezlerinin hazır olmasına kadar olan süre zarfında, halkın panik yaşamasını engellemek ve doğru bilgi akışını sağlamak için tehlikeli bölgelerden uzaklaşarak bir araya gelebileceği yerlerdir (AFAD).

Toplanma alanlarının belirlenme kriterleri:

- Nüfus yoğunluğu: Toplanma alanları, yoğun nüfuslu bölgelerde bulunmalıdır.
- Ulaşılabilirlik ve tahliye kolaylığı: Toplanma alanları, halkın kolayca ulaşabileceği ve acil durumlar için hızlı bir şekilde tahliye edilebilecek bölgelerde olmalıdır.
- Engellilerin ve yaşlıların ulaşımına uygunluk: Toplanma alanları, engellilerin ve yaşlıların erişimini kolaylaştıran düzenlemelere sahip olmalıdır.
- İkincil tehlikelerden uzaklık: Toplanma alanları, yangın, su taşkını, tsunami gibi ikincil tehlikelere karşı güvenli olmalıdır. Ayrıca deniz, akarsu kenarları, sıvılaşma ve fay hatları gibi riskli bölgelerden uzak olmalıdır.
- Engebesiz düz araziler: Toplanma alanları, mümkün olduğunca düz ve engelsiz arazilere sahip olmalıdır.
- Konut alanlarına yakınlık ve yapısal etkilenmeme: Toplanma alanları, konut bölgelerine yakın olmalı ancak yapısal ve yapısal olmayan unsurlardan etkilenmeyecek şekilde belirlenmelidir.
- Temel ihtiyaçların karşılanabilirliği: Toplanma alanları, elektrik, su, tuvalet gibi temel ihtiyaçları karşılamak için uygun yapı ve kaynaklara yakın olmalıdır. Bu seçimler yapılırken, kamuya ait uygun yerler tercih edilmelidir (AFAD).

4.4.1.2. Literatür Taramasından Elde Edilen Afet Parkı Tasarım Kriterleri

Literatür taraması kapsamında öncelikli olarak Ayşegül Marangoz’un “Bir Kamusal Alan Olan Afet Parklarının Tasarım Kriterlerinin İncelenmesi” adlı yüksek lisans tezi ve Nobuko Ogawa’nın “Disascape To Preemptive Landscape: Resilient Parks For Earthquake Disaster Management” tezi incelenmiştir. İncelenen iki tez sonucunda afet parkları hakkında tasarım kriterleri elde edilmiştir. Bu tasarım kriterlerinin afet öncesi ve sonrası

hangi fonksiyonlara dönüşebileceği araştırılmıştır. Araştırmalar sonucunda elde edilen tasarım kriterleri aşağıda maddeler halinde listelenmiştir:

- Kafetarya-Yemekhane
- Otopark
- Helikopter pisti
- Piknik alanı – Çadır Alanı
- WC-Rögar Tuvaleti
- Su Deposu
- Çeşme-İçme Suyu
- Güneş Enerjisi / Flaşör Sistem
- Dönüştürülebilir Kent Mobilyaları

4.4.1.3. Planın Ana Kurgusu

Genel kurgu itibarıyla alan sahip olduğu topoğrafyaya bağlı kalınarak ulaşım kurgusu geliştirilmiştir. Bu kurgu park alanlarında da benzer şekilde devam ettirilmiştir. Plan fonksiyon açısından ticaret-konut alanı, konut alanı, park alanı ve donatı alanı olmak üzere dört bölgeden oluşmaktadır.

Yeşil Alan Kurgusu

Park alanları, su toplama alanları tespit edilerek yumuşak zemin dokusunun devam ettirilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Park içindeki yollar ve kent mobilyaları ise zeytin dalından esinlenerek kurgulanmıştır. Hem park alanları hem de park içi yollar birbirini takip etmektedir.



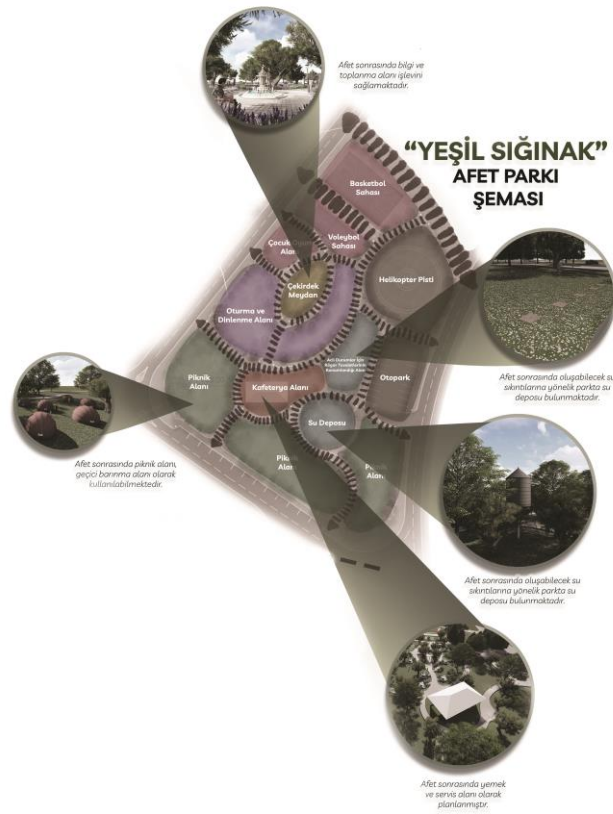
Şekil 3: Park Kurgusu

Yeşil Sığınak Afet Parkı'nın Tasarım Kriterleri

Literatür taraması kapsamında alanda yer alan 8000 metrekarelik park alanı için kriterler oluşturularak tasarlanmıştır. Bu tasarım kriterleri:

- Kafeterya (Afet durumunda yemekhane ve servis alanına dönüşmeye imkan tanır.)
- Otopark
- Helikopter pisti (Acil durumlarda hava ile gelecek yardımlara olanak tanır.)
- Piknik alanı (Afet sonrasında çadır alanına dönüştürülebilir.) (2550 metrekare)
- Rögar tuvaleti (Acil durumlarda portatif tuvaletler bağlanabilir. Kanalizasyon ağına doğrudan bağlıdır.)
- Çekirdek Meydan (Afet sonrası durumlarda toplanma ve bilgi alanı olarak kullanılabilir.)
- Oturma ve dinlenme alanı
- Spor sahaları
- Çocuk Oyun Alanı
- Su Deposu
- Rögar Tuvaleti

Ortalama 4 kişilik bir afet çadırı 20 metrekarelik bir taban alanına sahiptir. Alanın piknik alanı 2550 metrekare olup yaklaşık olarak 70 çadır kurulmasına imkân tanımaktadır. Böylelikle piknik alanı 280 kişiye geçici barınma alanı imkanı sunmaktadır.

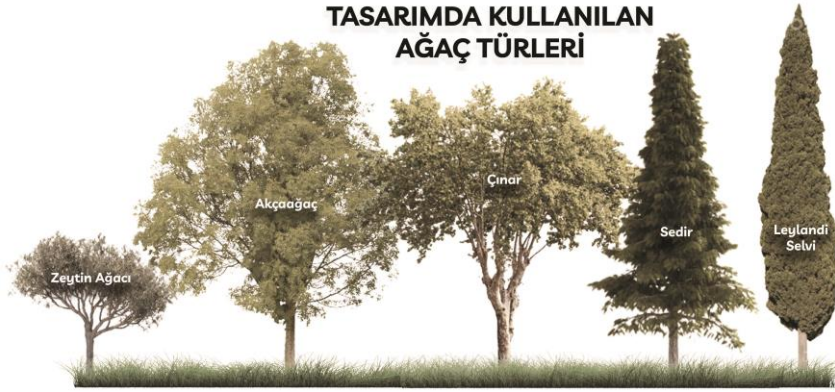


Şekil 4: Afet Parkı Şeması

Kent Mobilyaları ve Ağaç Türlerinin Seçimi

Alanda genellikle İSTON tarafından üretilen dönüştürülebilir kent mobilyaları tercih edilmiştir. Depo bank ile ikmal ve çadır malzemeleri depolanabilirken, akıllı banklar ile elektrik kesintisine karşı güneş enerjisi ile elektrik ihtiyacı karşılanırken, dönüştürülebilir pergolalar ile de yeni geçici barınma alanlarının oluşturulması

kurulanmıştır. Alan için zeytin ağacı, çınar ağacı, akçaağaç, leylandi selvi ve sedir olmak üzere beş ağaç türü seçilmiştir. Bu ağaçların seçilme sebebi Burhaniye'nin iklimine uyum sağlayabilen bitki türleri olmasıdır. Ağaçlar hakkındaki detaylar detay kataloğunda verilmiştir.



Zeytin Ağacı (*Olea europaea*): Zeytin ağacı, bölgede doğal olarak bulunan ve iklim koşullarına uyum sağlayabilen bir ağaç türüdür. Gölgecilik sağlaması ve estetik değeri nedeniyle park tasarımında kullanılmıştır. Kuraklık toleransı yüksektir ve yeşil yaprakları ve meyveleriyle görsel olarak da çekicidir. Genellikle yetişkin bir zeytin ağacının çapı 3 ila 5 metreye kadar ulaşabilir. Boyu 5 ila 10 metre arasında değişir.

Akçaağaç Ağacı (*Acer*): Akçaağaç ağacı, dekoratif yaprakları ve renkli sonbahar dönemi yapraklarıyla tanınan bir ağaç türüdür. Çapı 3 ila 5 metreye kadar ulaşabilir. Boyu 15 ila 25 metre arasında değişebilir.

Çınar Ağacı (*Platanus*): Çınar ağacı, büyük ve gösterişli bir ağaçtır. Hızlı büyüme yeteneği ve geniş yapraklarıyla gölgecilik alanlar oluşturur. Boyu 20 ila 30 metre arasında değişebilir.

Sedir Ağacı (*Cedrus*): Sedir ağacı, gösterişli ve uzun ömürlü bir ağaç türüdür. Estetik değeri ve gölge sağlama kapasitesiyle park tasarımlarında dikkat çeker. Çapı genellikle 3 ila 5 metreye ulaşabilir. Boyu ise 20 ila 40 metre arasında değişebilir.

Leylandi Selvi (*Cupressocyparis leylandii*): Leylandi selvi, hızlı büyüme yeteneği ve yoğun yapısı olan bir ağaç türüdür. Özellikle rüzgar ve gürültü bariyeri olarak helikopter ve otopark çevresinde bu ağaç türü yoğun olarak kullanılmıştır. Çapı 3 ila 5 metreye kadar ulaşabilir. Boyu ise 20 ila 30 metreye kadar ulaşabilir.

Şekil 5: Önerilen Ağaç Türleri

5. PLANLAMA KARARLARI

5.1. 1/50000 Ölçekli Mekansal Strateji Planı Kararları

5.1.1. Nüfus Projeksiyonu

Burhaniye İlçesinin TÜİK verilerine göre 2022 toplam nüfusu 64283 kişidir. Vize Merkez nüfusu ise kişi 50919 kişidir. 2040 projeksiyon nüfusunun hesaplanması için baz alınan yıl 2012'dir. Bunun sebebi 2012'e kadar Burhaniye nüfusu 2013 yılında ani bir düşüş gösterirken 2014 itibarıyla artışa geçmektedir. 2040 vizyonu için yapılan nüfus projeksiyonu aritmetik yöntem ile hesaplanmıştır. Elde edilen verilere göre 2040 yılında Burhaniye İlçesinin toplam nüfusu 97.120 kişi v iken merkezin toplam nüfusu 80995 kişi olacaktır.

5.1.2. Sektörel Projeksiyon

2012 yılı verilerine göre Burhaniye İlçesi'ndeki toplam çalışan nüfus 19003 kişi iken toplam nüfus ise 52787 kişidir. Aktivite oranı ise toplam nüfus ve çalışan nüfus düşünüldüğünde ise %36 olarak hesaplanmıştır. Sektörel dağılım oranları ise tarım sektörü %44, sanayi sektörü %7, hizmet sektörü ise %48'dir. Balıkesir-Çanakkale

Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre 2040 yılında aktivite oranı %40 olarak belirlenmiştir ve sektörel dağılımlar ise tarım sektörü %32, sanayi sektörü %12, hizmet sektörü %56'dır. Mekansal Stratejik Plan da bu sektörel projeksiyon dikkate alınarak yapılmıştır

5.1.3. Stratejiler, Hedefler, Eylemler ve Aktörler

S: Dirençli Ekonomi

H1.1: Turizmde markalaşan bir kent oluşturulması.

- İlçenin sosyal medyada, TV programlarında, hava limanı ve karayolu güzergahlarında reklamının yapılarak tanınırlığının artırılması.

Aktörler: Burhaniye Belediyesi, Burhaniye Ticaret Odası, İlgili Dernekler

- Turizm faaliyetlerinin yüksek olduğu sezonda meydana gelen altyapı ve üstyapı sorunlarının iyileştirilmesi.

Aktörler: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Burhaniye Belediyesi, BASKİ, GSİM, İlgili Dernekler, Girişimciler

- Burhaniye hakkında görsel ve işitsel içerikler sunan kiosk ve mobil uygulamaların geliştirilmesi.

Aktörler: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Burhaniye Ticaret Odası, Muhtarlıklar, Turizm Dernekleri

- Taylhel Amfi Tiyatrosu'nun kültür ve cazibe merkezi haline getirilmesi.

Aktörler: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Burhaniye Belediyesi, Burhaniye Ticaret Odası, Organizasyon Şirketleri

- Alternatif turizm çeşitlerine yönelik (trekking, yayla turizmi, botanik turizmi, gastronomi gibi) rotaların kurgulanarak turistik haritalar ve yönlendirme levhalarının oluşturulması.

Aktörler: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Burhaniye Belediyesi, Muhtarlıklar, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Doğa dernekleri, Acentalar, Turist rehberleri

- Kırsal mahallelere ulaşımın iyileştirilerek kırsal turizmin desteklenmesi.

Aktörler: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Burhaniye Belediyesi, Muhtarlıklar, İlgili Dernekler

- Adramyttion antik kentinin açık hava müzesine dönüştürülmesi.

Aktörler: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Burhaniye Belediyesi, Burhaniye Kaymakamlığı, Burhaniye Ticaret Odası

- Adramyttion antik kentinin su altında kalan antik limanının su altı dalış turizmine kazandırılması.

Aktörler: Burhaniye Belediyesi, Burhaniye Ticaret Odası, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi

- Festival turizmi kapsamında bisiklet, deve güreşi ve zeytin gibi festivallerin ulusal ve uluslararası bir organizasyona dönüştürülmesi.

Aktörler: Burhaniye Belediyesi, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Muhtarlıklar

- Aromaterapi çalışmalarının ve termomineral suların potansiyelinin kullanılarak sağlık turizmi /sağlıklı yaşam turizmi için çekici bir hale getirilmesi.

Aktörler: Burhaniye Belediyesi, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Burhaniye Ticaret Odası, Turizm Girişimcileri

- Nitelikli turizm tesisi sayısının artırılması.
- Tarihi yapıların yapısal, konumsal, ekonomik ve çevresel yenilenme aşamalarından geçirilerek kullanılması.

H1.2: Hem tarımda hem de gıda sanayide markalaşan ve uzmanlaşan bir kent oluşturulması.

- Tarımsal üretimde ve gıda sanayide çalışan nüfusun bu sektörlere yönelik teknoloji, eğitim, araştırma ve geliştirme konularında bilgilendirilmesi.
- Zeytin vb. yaygın olarak yetiştirilen mahsullerin üretim niteliğinin ve miktarının artırılması ve gıda sanayide işlenerek yan ürünlerinin üretilmesi.
- İç ve dış pazara ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi.
- Organik tarım ve iyi tarım uygulamalarının artırılarak tarımda verimin artırılması.
- Tarıma dayalı sanayiye çevre dostu akıllı teknolojilerin entegre edilerek ambalajlama, taşıma, depolama ve tüketime sunma aşamalarında verimliliğin artırılması.

S2: Dirençli Çevre

H2.1: Ani şok ve stres durumlarına karşı sürdürülebilir ulaşım ve altyapı sisteminin kurgulanması.

- Bölgede olan deprem, sel vb. afetlerin bilgisinin bölge halkına birkaç saniye önceden bildirilmesi için “Afet Uyarı Sisteminin” geliştirilmesi.
- Sel ve taşkın durumları için baraj, akarsu vb. su yollarının üzerine bent kapaklarının konumlandırılması.
- Acil durum yollarının belirlenmesi ve üzerinde konumlanan yapıların afetlere dirençli hale getirilmesi.
- Acil durum esnasında kırsal alanlara kolaylıkla erişim sağlanması.
- Doğal çevreyle uyum sağlayan altyapı ve ulaşımın tasarlanması.
- Mavi-yeşil altyapı ile iklim dirençli altyapının geliştirilmesi.
- Katı atık ve içme suyu tesislerinin sayısının nüfusa yönelik olarak artırılması ve dirençli olarak inşa edilmesi.

H2.2: Sürdürülebilir ve dirençli arazi kullanımının planlanması.

- Su kirliliğinin önüne geçilmesi için arıtma tesisi bulunan büyük sitelerin denetiminin artırılması ve kontrol altına alınması.
- Fabrika atıklarının çevreye verdiği zararı minimize eden yöntemlerin kullanılması.
- Sahil şeridinde ikinci konut artışının durdurulması.
- Verimli tarım arazilerinin ve dere yatağı gibi alanların imara açılmaması.
- Sıvılaşmaya maruz kalan zeminlerde az katlı ve afet durumlarına karşı dirençli olan yapılaşmaya izin verilmesi.
- Mevcut yerleşim alanlarındaki konut stoğunun denetlenmesi ve gerekli olduğu takdirde dirençli konutlara dönüşümünün sağlanması.
- Rekreasyon alanı olarak kullanılan parkların acil durumlarda barınak olarak tasarlanması ve çok amaçlı tesislere sahip olması.
- Şehrin yürünebilirliğe, bisiklete ve toplu taşımaya teşvik edecek şekilde planlanması.

S3: Dirençli Sosyal Yaşam

H3.1: Toplumun her kesiminin eğitim ve sağlık imkanlarına eşit şekilde erişebilmesi.

- Eğitim ve sağlık donatılarına minimum yürüme mesafesinde erişemeyen mahallelere gerekli donatıların ve ulaşımın sağlanması.

H3.2: Güvenli barınma ve yaşam koşullarının sağlanması.

- Gelir grubu fark etmeksizin herkesin dirençli konutlarda yaşamasının sağlanması amacıyla konutların denetlenmesi.
- Suç oranı düşük güvenli bir şehrin oluşturulması için yol kavşaklarında atık yönetimi, toplu taşıma, etkin sokak aydınlatması ve emniyet ve güvenlik önlemleri dâhil kamu hizmet alanlarının planlanması, tasarlanması ve yönetilmesi.

S4: Dirençli Yönetişim

H4.1: Dirençli bir kent için işbirliği ile acil durum planlaması yapılması ve planlamaya yönelik gerekli bütçe/fon ayrılması.

- Afet öncesi kırılganlık analizlerinin yapılması ve afet sonrası oluşacak hasar ve etki alanının belirlenmesi.
- Üniversite ve kamu işbirliği ile afet simülasyon merkezlerinin oluşturulması ve halka afete karşı farkındalık eğitimlerinin verilmesi.
- Dirençli ve sürdürülebilir kent bilincinin oluşturulması ve geliştirilmesi için hem akademik hem de sivil etkinliklerin düzenlenmesi ve katılımın sağlanması.
- Kardeş şehirlerle kurulan ilişkilerinin geliştirilmesi ve ortak projelerin yürütülmesi.
- Yerel ve merkezi yönetimler tarafından acil durum ve dirençli kent planlamasına yönelik bütçenin ayrılması.

5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları

5.2.1. Nüfus Projeksiyonu

TÜİK verilerine göre plan sınırları içerisinde kalan alanın toplam nüfusu 50919 kişidir. 2040 vizyonu için yapılan nüfus projeksiyonu aritmetik yöntem ile hesaplanmıştır. Hesaplar sonucunda 2050 yılında Vize merkezin toplam nüfusu 81089 kişi olmaktadır. Mevcut boş konut alanları 30150 kişiyi alabilmesi nedeniyle nazım imar planı bu kapasite nüfus baz alınarak yapılmıştır.

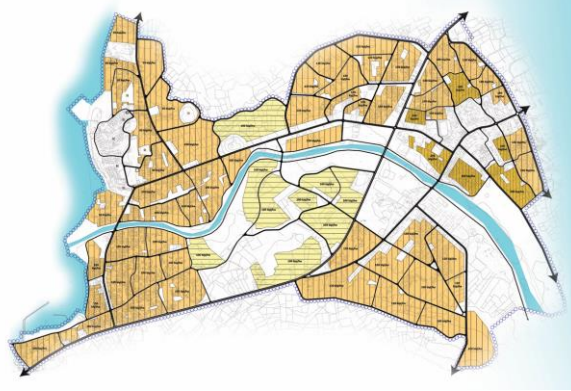
5.2.2. Sektörel Projeksiyon

2012 yılı verilerine göre Burhaniye İlçesi'ndeki toplam çalışan nüfus 19003 kişi iken toplam nüfus ise 52787 kişidir. Aktivite oranı ise toplam nüfus ve çalışan nüfus düşünüldüğünde ise %36 olarak hesaplanmıştır. Sektörel dağılım oranları ise tarım sektörü %44, sanayi sektörü %7, hizmet sektörü ise %48'dir. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre 2040 yılında aktivite oranı %40 olarak belirlenmiştir ve sektörel dağılımlar ise tarım sektörü %32, sanayi sektörü %12, hizmet sektörü %56'dır. Buna yönelik olarak nazım imar planının yapıldığı planlama sınırı içerisinde toplam çalışan nüfus 32398 kişi olarak belirlenmiş ve aktivite oranı %40 olarak alınmıştır. Buna göre sektörel dağılımlar ise tarımda istihdam eden 9270

kişi, sanayide istihdam eden 3240 kişi, hizmette istihdam eden ise 19438 kişidir. Yüzde olarak dağılımlar ise tarım %30, sanayi %10 ve hizmet %60'dır.

5.2.3. Konut Alanları

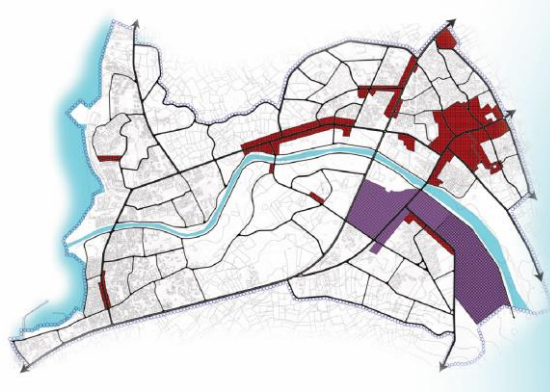
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre konut alanları imar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Gelişme alanı olarak planlanan alanlara 100 kişi/ha yoğunlukla toplam 14700 kişi getirilmesi öngörülmektedir. İmar planı yapılan boş konut alanlarına ise toplamda 15450 kişi gelebilmektedir. (T.C. Resmi Gazete, 3 Temmuz 2017, sayı: 30113)



Şekil 6: Yoğunluk Şeması

5.2.4. Kentsel Çalışma Alanları

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre kentsel çalışma alanları, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği alanlardır (T.C. Resmi Gazete, 3 Temmuz 2017, sayı: 30113).



Şekil 7: Ticaret ve Sanayi Alanları Şeması

5.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar

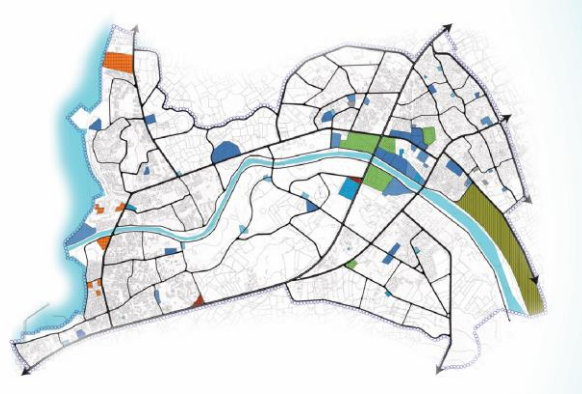
Dış mekan üzerinde herhangi bir amaca göre yapılaşmanın olmadığı ve herhangi bir rekreasyonel kullanımı için uygun potansiyel imkanı bulunan alanlardır (Gül & Küçük, 2001). Nazım imar planında üst ölçekli planlardan gelen kararlara göre yeşil altyapı uygulaması amaçlanmaktadır. Yeşil altyapı ile vizyonda yer alan dirençlilik hedefi gerçekleştirilecektir.



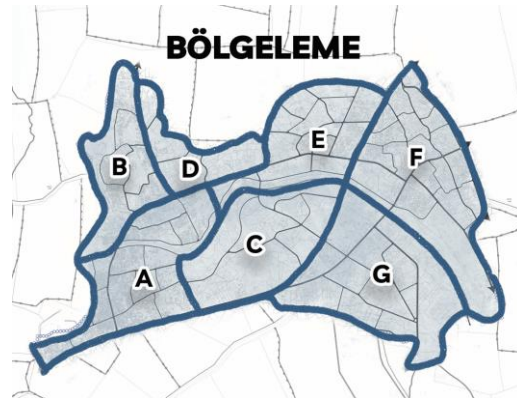
Şekil 8: Açık ve Yeşil Alanlar Şeması

5.2.6. Sosyal Altyapı Alanları

Sosyal altyapı alanları, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir (T.C. Resmi Gazete, 14 Haziran 2014, sayı: 29030). Mevcut durumda Devlet Mahallesinde yoğunlaşan donatı alanlarının etkisinin kırılması amaçlanmıştır. Özellikle Namık Kemal Mahallesiindeki donatı eksikliklerini gidermek amacıyla yeni donatı alanları planlanmıştır.



Şekil 9: Donatı Şeması



Şekil 10: Bölgeleme Şeması

Bölge	Gelen Nüfus	Donatı	Standart m2/kışı	Yönetmeliğe Göre Gerekli Alan (m2)	Planlanan Alan (m2)
A	2696	Eğitim Alanı	1.5	4044	14990
		Yeşil Alan	10	26960	78890
		Sağlık Alanı	1.5	4044	4830
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	4044	1610
		İbadet Alanı	0.5	1348	4830
		Ticaret Alanı	1.5	4044	22540
B	964	Eğitim Alanı	1.5	1446	14492
		Yeşil Alan	10	9640	67620
		Sağlık Alanı	1.5	1446	4830
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	1446	0
		İbadet Alanı	0.5	482	1610
		Ticaret Alanı	1.5	1446	14490
C	9530	Eğitim Alanı	1.5	14295	14490
		Yeşil Alan	10	95300	251160
		Sağlık Alanı	1.5	14295	33810
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	17550	9660
		İbadet Alanı	0.5	4765	1610
		Ticaret Alanı	1.5	17550	14490
D	3100	Eğitim Alanı	1.5	4650	62790
		Yeşil Alan	10	31000	41860
		Sağlık Alanı	1.5	4650	0
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	4650	0
		İbadet Alanı	0.5	1550	14490
		Ticaret Alanı	1.5	4650	57060
E	6256	Eğitim Alanı	1.5	9384	11270
		Yeşil Alan	10	62560	70840
		Sağlık Alanı	1.5	9334	0
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	9334	0
		İbadet Alanı	0.5	3128	3222
		Ticaret Alanı	1.5	9334	199040
F	1420	Eğitim Alanı	1.5	2130	111090
		Yeşil Alan	10	14200	132020
		Sağlık Alanı	1.5	2130	12880
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	2130	0
		İbadet Alanı	0.5	710	4830
		Ticaret Alanı	1.5	2130	521640
G	6110	Eğitim Alanı	1.5	9165	14490
		Yeşil Alan	10	61100	99820
		Sağlık Alanı	1.5	9165	3220
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	9165	0
		İbadet Alanı	0.5	3055	3220
		Ticaret Alanı	1.5	9165	37030

Tablo 1: Bölgelemeye Göre Donatı Hesabı

Yıl	Mevcut ve Projeksiyon Nüfus	Donatı	Standart m2/kışı	Mevcut ve Gerekli Alan (ha)
2022	50919 kışı	Eğitim Alanı	1.5	16.3 (Mevcut)
		Yeşil Alan	10	19.4 (Mevcut)
		Sağlık Alanı	1.5	5.8 (Mevcut)
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	14.9 (Mevcut)
		İbadet Alanı	0.5	1.3 (Mevcut)
		Ticaret Alanı	1.5	8.7 (Mevcut)
2040	80995 kışı	Eğitim Alanı	1.5	12.1 (Gerekli Alan)
		Yeşil Alan	10	81 (Gerekli Alan)
		Sağlık Alanı	1.5	12.1 (Gerekli Alan)
		Sosyal Tesis Alanı	1.5	12.1 (Gerekli Alan)
		İbadet Alanı	0.5	4 (Gerekli Alan)
		Ticaret Alanı	1.5	12.1 (Gerekli Alan)
2022	50919	Toplanma Alanı	2	12.9 (Mevcut)
2040	80995	Toplanma Alanı	2	16.2 (Gerekli Alan)

Tablo 2: Genel Donatı Hesabı

5.2.7. Ulaşım Sistemi

Ulaşım sistemi şehrin hem dışıyla hem de iç bağlantılarını oluşturur. 1. Derece yollar 25 ve 21 metre, 2.derece yollar 15 ve 12 metre, 3.derece yollar 10 metre genişliğindedir. Ayrıca yeşil altyapı sisteminin gri altyapı olan ulaşım sistemi ile entegre olmasını sağlamak amacıyla yol kesitlerindeki yeşil alanlar yağmur bahçeleri olarak değerlendirilerek yeraltı suyunun zenginleştirilmesi sağlanacaktır.

5.2.8. 1/5000 Ölçekli Burhaniye İlçesi Nazım İmar Planı Plan Notları

Genel Hükümler

1. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
2. İmar planı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
3. Arkeolojik sitler, koruma ve kullanma koşulları kapsamında I. Derece Arkeolojik Sit Alanları, bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. II. Derece Arkeolojik Sit Alanları, korunması gereken ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Mevcut yoğunluğun üzerine çıkılmadan yapılaşmaya izin verilecektir.
4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında çizilen sınırlar şematik olarak gösterilmesi nedeniyle bu plan ölçeği üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz.

Özel Hükümler

1. Gelişme ve meskun alanlardaki konut alanlarının yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.
2. Planda aktif yeşil alan olarak ayrılan alanlar ve karayolu çevresinde planlanan yeşil altyapı kapsamında yağmur bahçelerine kurulacak drenaj sistemi ile yağmur suyu toplanacaktır.
3. Planda aktif yeşil alanları, kamu alanları, spor tesislerinin toplanma alanı nitelikleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri ile iyileştirilecektir.
4. Konut alanlarında, gerekli otopark alanları, otopark yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda çözümlenecektir.
5. İmar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda belirtiler hususlara uyulacaktır. Jeolojik açıdan sıvılaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar (ÖA-1.1) için belirlenen yapılanma koşullarına ve önerilerine uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Yapılara esas projeler yapılmadan önce parsel bazında zemin etüdü yapılması, yapıların zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.

5.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

5.3.1. Konut Alanlarının Dağılım Düzeni ve Yoğunluk

5.3.1.1. Meskun Alan

Meskun alanın toplamı 20.5 ha olup konut alanı toplamı 30 hektar olarak hesaplanmıştır. Meskun alanda taks ve kaks yapı adası bazında çözülmüş olup kişi başına düşen inşaat metrekaresi 47 olarak belirlenmiştir. Emsal değerleri 0.8 ve 1.5 arasında değişim göstermektedir. Kat yükseklikleri en az 2, en çok 5 kat olarak belirlenmiştir. Konut tipolojileri özgün yapıyı bozmayacak şekilde belirli alanlarda korunmuş, belirli alanlarda yenilenmiştir. Bitişik ve ayrık nizam kararları sokak görüntüsü, halihazırdaki durum ve parsel büyüklükleri dikkate alınarak verilmiştir. Parsel düzenlemeleri erişilebilirlik, eşitlik ilkesi ve azami konut büyüklükleri dikkate alınarak yapılmıştır. Ayrık nizamalarda çekme mesafeleri; ön çekme en az 5 metre, arka bahçe çekme mesafesi kat yüksekliğinin ayrısı ve yan çekme mesafeleri ise 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapı

adalarında ayrıık, bitişik, ikiz şeklinde farklı yapılaşma düzenleri, imar planında belirtildiği şekilde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Uygulama imar planında, nazım imar planında verilen yoğunluk değerleri doğrultusunda emsal değerleri hesaplanmıştır. Brüt yoğunluk 150 kişi/ha'dır.

5.3.1.2. Gelişme Alanı

Gelişme alanının toplamı 25.97 hektar olup konut alanı toplamı 14 hektar olarak hesaplanmıştır. Gelişme alanda taks %40'ı geçmeyecek şekilde Burhaniye'nin meskun alanından alınan konutlarla farklı bir araya gelişlerle yeni bina tipolojileri oluşturularak planlanmıştır. DOP oranı %41.85 olarak belirlenmiştir. Kat yükseklikleri 3 kat olarak belirlenmiştir. Konut tipolojileri özgün yapıyı bozmayacak şekilde belirli alanlarda korunmuş, belirli alanlarda yenilenmiştir. Bitişik ve ayrıık nizam kararları sokak görüntüsü, halihazırdaki durum ve parsel büyüklükleri dikkate alınarak verilmiştir. Çekme mesafeleri; en az ön çekme 5 metre, arka bahçe çekme mesafesi kat yüksekliğinin ayrısı ve yan çekme mesafeleri ise 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapı adalarındaki blok düzenler imar planında belirtildiği şekilde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Brüt yoğunluk 100 kişi/ha'dır.

5.3.2. Donatı Alanları

Meskun alanda yeni bir donatı önerisi yapılmamıştır. Çekme mesafeleri ve parsel düzenlemeleri yapılmıştır. Gelişme alanında ise anaokulu ve ortaokul yapılmıştır. Toplamda 1 hektarlık bir eğitim tesisi planlanmıştır.

5.3.3. Ticaret Alanları

5.3.3.1. Meskun Alan

Planlama alanında mevcut Ticaret-konut bölgesi devam ettirilmiştir. Ticaret-konut alanlarında, konut alanlarında yaşayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik market, manav, kasap, eczane, kuaför, terzi gibi ticari üniteler ile banka gibi hizmet birimleri yer alabilir. Ticaret-konut alanının genelinde bitişik nizam ve ikiz nizam uygulanmıştır.

5.3.3.2. Gelişme Alanı

Gelişme alanında ticaret, alanın bir alt merkezde planlanmıştır. Alan bütünündeki bütün ticaret alanları ticaret-konut ve blok düzen olarak planlanmıştır. Konut alanlarının günlük gereksinimlerine hizmet eden alt ticaret merkezdir. Alandaki konut alanlarında yaşayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik market, manav, kasap, eczane, kuaför, terzi gibi ticari üniteler ile, ofis, büro, banka gibi hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır. Çekme mesafeleri; ön çekme 5 metre, arka bahçe çekme mesafesi kat yüksekliğinin ayrısı ve yan çekme mesafeleri ise 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.

5.3.4. Plan Notları

5.3.4.1. 1/1000 Ölçekli Meskun Alan Uygulama İmar Planı Plan Notu

1. Genel hükümler

1.1 Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

1.2. Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerin uyulacaktır.

1.3. Plan onanması sonrasında; belediyesince gerek görülen alanlarda plan hükümleri esas alınarak kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri koruma kurulunun uygun görüşü ve belediyenin onayı ile yürürlüğe girer.

1.4. Alanda, imar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz, yapılacak tesisler sonradan planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

1.5. Bu plan hükümlerinde belirtilen hükümler ile diğer yönetmelikler arasında çelişki olması halinde Çevre Ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

1.6. Her türlü yapılaşma koşulunda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılara ait laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı zemin etüdü uygun görülmeden proje onayı yapılamaz.

1.7. Planlama alanı, iki farklı fay zonu arasında kalmaktadır. 1980 yılından günümüze kadar gerçekleşen depremler incelendiğinde bir tane 6 büyüklüğünde deprem gözlenmekle birlikte genelinde 4 ve altı büyüklüklerde depremler gerçekleşmektedir. Planlama alanının, zeminin alüvyon olduğu kısımlarda olması ve projelendirilmesinde sismik tehlikelerin tanımlanması nedeniyle analiz edilmesi gerekmektedir. Sismik tehlikelerin analiz edilmesinde bütün potansiyel sismik aktiviteye sebep olacak kaynakları göz önüne alarak maksimum büyüklük tahmininin yapılması ve potansiyel bir depremin oluşturacağı etkiler (heyelan, sıvılaşma, obruk, yüzeyde yırtılmalar, vb.) Tanımlanmalıdır. Bölgenin çevresinde yer alan ivme ölçer istasyonları ile bölgenin zemin dinamikleri hakkında yapılabilecek analizler için gerekli verileri sağlayabilmektedir. AFAD tarafından planlama alanı için ölçülmüş pga (peak ground acceleration) değeri 0.417 g'dir. Bu nedenle planlama alanındaki yeni yapılaşma, sismik tehlike analizi ile yer tepki analizlerinin sonuçlarıyla beraber değerlendirilerek tasarlanması önerilmektedir.

2. Özel hükümler

2.1. Konut alanları

2.1.1 önerilen binalarda yan ve arka bahçe mesafeleri min. 3.00 metre ve ön bahçe mesafesi 5 metredir. Plan üzerinden ölçü alınarak yapılaşma gerçekleştirilir. Planda belirtilmiş olan nizam türüne, kat yüksekliklerine, kaks ve taksa uyulacaktır.

2.1.2. Konut alanlarında, gerekli otopark alanları, Otopark Yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda çözümlenmiştir.

2.1.3. Çatılar, civarındaki cadde ve sokakların karakterine hitap edecek şekilde, binanın durumuna ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesi yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin onayı ile tayin edilir.

2.1.4. Konut alanlarında su basman kotu en fazla +1.50 metredir.

2.1.5. Minimum bina taban alanı 40 metrekaredir.

2.2. Kentsel çalışma alanları

2.2.1. Ticaret-konut alanları

2.2.1.1. Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

2.2.1.2. Ticaret-konut alanlarında su basman kotu en fazla +0.50 metredir.

2.2.2. Eğitim tesisleri

2.2.2.1. Anaokulu ve ortaokul alanı: il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu alanda planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılaşılacaktır.

2.2.2.2. Bu planda belirlenen donatı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.

2.3. Açık ve yeşil alanlar

2.3.1. Park ve yeşil alan

2.3.1.1. Park ve yeşil alanlarda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi tuvalet, 1 katlı yüksekliği 4.50 metreyi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0.03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesisler yapılabilir.

5.3.4.2. 1/1000 Ölçekli Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Plan Notu

1. Genel hükümler

1.1. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

1.2. Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerin uyulacaktır.

1.3. Plan onanması sonrasında; belediyesince gerek görülen alanlarda plan hükümleri esas alınarak kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri koruma kurulunun uygun görüşü ve belediyenin onayı ile yürürlüğe girer.

1.4. Alanda, imar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz, yapılacak tesisler sonradan planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

1.5. Bu plan hükümlerinde belirtilen hükümler ile diğer yönetmelikler arasında çelişki olması halinde Çevre Ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

1.6. Her türlü yapılaşma koşulunda "binaların yangından korunması hakkında yönetmelik", "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" ve "deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılara ait laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı zemin etüdü uygun görülmeden proje onayı yapılamaz.

1.7. Planlama alanı, iki farklı fay zonu arasında kalmaktadır. 1980 yılından günümüze kadar gerçekleşen depremler incelendiğinde bir tane 6 büyüklüğünde deprem gözlenmekle birlikte genelinde 4 ve altı büyüklüklerde depremler gerçekleşmektedir. Planlama alanının, zeminin alüvyon olduğu kısımlarda olması ve

projelendirilmesinde sismik tehlikelerin tanımlanması nedeniyle analiz edilmesi gerekmektedir. Sismik tehlikelerin analiz edilmesinde bütün potansiyel sismik aktiviteye sebep olacak kaynakları göz önüne alarak maksimum büyüklük tahmininin yapılması ve potansiyel bir depremin oluşturacağı etkiler (heyelan, sıvılaşma, obruk, yüzeyde yırtılmalar, vb.) Tanımlanmalıdır. Bölgenin çevresinde yer alan ivme ölçer istasyonları ile bölgenin zemin dinamikleri hakkında yapılabilecek analizler için gerekli verileri sağlayabilmektedir. AFAD tarafından planlama alanı için ölçülmüş pga (peak ground acceleration) değeri 0.417 g'dir. Bu nedenle planlama alanındaki yeni yapılaşma, sismik tehlike analizi ile yer tepki analizlerinin sonuçlarıyla beraber değerlendirilerek tasarlanması önerilmektedir.

1.8. Planlama alanı genelinde 18. Madde uygulaması yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.

2. Özel hükümler

2.1. Konut alanları

2.1.1 önerilen binalarda yan ve arka bahçe mesafeleri min. 3.00 metre ve ön bahçe mesafesi 5 metredir. Plan üzerinden ölçü alınarak yapılaşma gerçekleştirilir. Planda belirtilmiş olan nizam türüne uyulacaktır.

2.1.2. Konut alanlarında, gerekli otopark alanları, Otopark Yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda çözümlenmiştir.

2.1.3. Çatılar, civarındaki cadde ve sokakların karakterine hitap edecek şekilde, binanın durumuna ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesi yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin onayı ile tayin edilir.

2.1.4. Konut alanlarında su basman kotu en fazla +1.50 metredir.

2.1.5. Minimum parsel alanı 400 metrekare ve maksimum parsel genişliği 1400 metrekaredir.

2.2. Kentsel çalışma alanları

2.2.1. Ticaret-konut alanları

2.2.1.1. Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

2.2.1.2. Ticaret-konut alanlarında su basman kotu en fazla +0.50 metredir.

2.2.2. Eğitim tesisleri

2.2.2.1. Anaokulu ve ortaokul alanı: il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu alanda planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılaşılacaktır.

2.2.2.2. Bu planda belirlenen donatı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.

2.3. Açık ve yeşil alanlar

2.3.1. Park ve yeşil alan

2.3.1.1. Park ve yeşil alanlarda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlama kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi tuvalet, 1 katlı yüksekliği 4.50 metreyi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0.03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kamerye, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksit durağı, trafo gibi tesisler yapılabilir.

KAYNAKÇA

- AFAD, Açıklamalı Afet Yönetimi Terimleri Sözlüğü, T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, 2014.
- Albrechts, L. (2006b), Bridge the Gap: From Spatial Planning to Strategic Projects, European Planning Studies, Cilt 14, Sayı 10, s. 1487-1500.
- Başlık, S. (2020). Adramytteion Antik Kenti Bütüncül Koruma Planı. Planlama Dergisi. <https://doi.org/10.14744/planlama.2020.74046>
- Burhaniye - Vikipedi. (2006, 29 Ocak). <https://tr.wikipedia.org/wiki/Burhaniye>
Bilişim, C. (n.d.). Burhaniye Belediyesi. https://www.burhaniye.bel.tr/Burhaniye/Cografik_Ozellikler.aspx
- EFE, R., SOYKAN, A., CÜREBAL, İ., & SÖNMEZ, S. (2012). Burhaniye Doğal Kaynak Değerleri.
- Eren, Ş. G. (2019). Tokyo: Solaris - Güneş İmparatorluğu'nun Dirençli, Kırılgan ve Tehlikeli Kenti. İDEALKENT, 907–941. <https://doi.org/10.31198/idealkent.635099>
- Gül, A., & Küçük, V. (2001). KENTSEL AÇIK-YEŞİL ALANLAR VE ISPARTA KENTİ ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ.
- Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2014). Güney Marmara Bölge Planı.
- İLBAN, M. O. (Ed.). (2019). BURHANİYE TURİZMİ 2023 STRATEJİLERİ.
- Marangoz, A. (2021). Bir kamusal alan olan afet parklarının tasarım kriterlerinin incelenmesi. <https://acikerisim.iku.edu.tr/entities/publication/fa30c5d0-6ebc-4e0d-b746-dbd35430a5fd>
- Ogawa, N. (2014). Disascape to preemptive landscape: resilient parks for earthquake disaster management. University of Georgia. https://exploro.libs.uga.edu/esploro/outputs/9949333428202959?institution=01GALI_UGA&skipUsageReporting=true&recordUsage=false
- T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ. (2012). BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.
- T.C. Resmi Gazete. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. 3.7.2017. Sayı: 30113, Başbakanlık Basımevi, Ankara.
- T.C. Resmi Gazete. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği. 14.6.2014, Sayı: 29030), Başbakanlık Basımevi, Ankara.