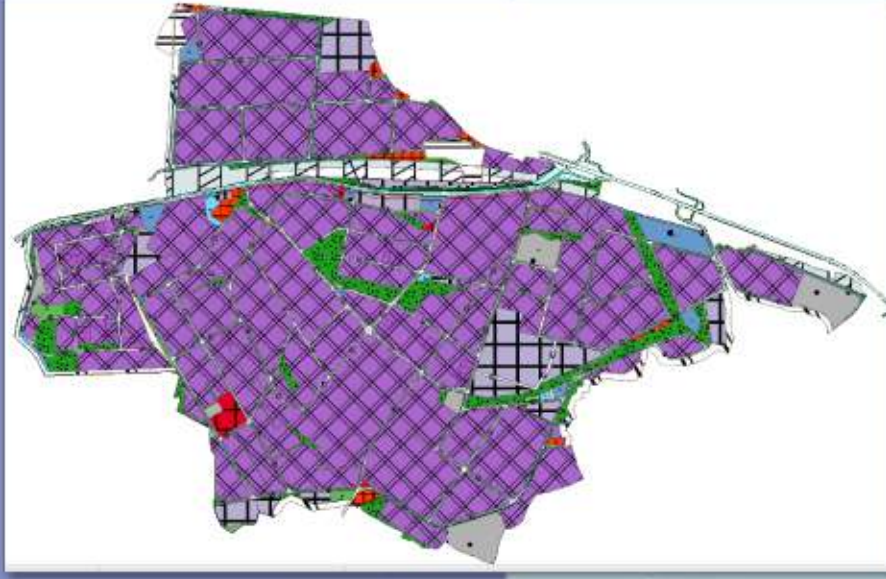




**BALIKESİR
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
1/5000-1/1000**



PLANEVİ ŞİRKETİ
PLANEVİ LTD. ŞTİ.
MİMARLIK VE MÜHÜRLEME
Konya Bulvarı No: 25 45110
Balıkesir / 76100 Balıkesir
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 270900
18 Aralık 2011 Tarihinde Kurulmuştur

SEYDİHAN ÇAMUR
Tic. Sic. No: 270900
S.Ş.Ş.Ş. 1844 23044

[Signature]

MERİT YARIS
Tic. Sic. No: 270900
S.Ş.Ş.Ş. 1844 23044

[Signature]

Hüseyin BEKİR
Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi
Yatırım Kurul Başkanı

[Signature]

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'ne ait -6+2- adet paftadan ibaret 1/1000-1/5000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Plan AÇIKLAMA RAPORU incelendi. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca 29/09/2022 Tarih ve 2022/23-2856 Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

.../.../...

**SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü**

Plan İşlem Numarası (PİN): NİP-10976888 / UİP-10117161

**2022
HAZIRLAYAN**

İÇİNDEKİLER

1. ANALİZ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. NÜFUS YAPISI.....	4
1.3. EKONOMİK YAPI.....	5
1.4. ULAŞIMAĞINDAKİ YERİ.....	8
1.5. FİZİKSEL YAPI-ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	9
1.5.1. Balıkesir Organize Bölgesi Jeolojik Etüt Raporları.....	11
1.6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	11
1.6.1. TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı.....	11
1.6.2. Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	15
2. İMAR PLANI ÇALIŞMASI	17
2.1. MEVCUT PLAN.....	17
2.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	17
3. PLAN NOTLARI	24
A. GENEL HÜKÜMLER.....	24
B. ÇEVRESEL TEDBİRLER.....	25
C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	26
D. YAPILAŞMA KOŞULLARI.....	27
EKLER;	30



TABLolar

Tablo 1: Balıkesir'in Önemli Merkezlere Uzaklığı.....	3
Tablo 2: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Nüfus ve Nüfus Artış Hızları.....	4
Tablo 3: Balıkesir İli Arazi Varlığı.....	6
Tablo 4: Onaylı İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu.....	20
Tablo 5: Planı Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu.....	21
Tablo 6: Onaylı ve İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu Karşılaştırması	22
Tablo 7: Mühale Edilen Alan Büyüklüğü	22
Tablo 8: Onaylı ve İmar Planı Değişikliği Sanayi Parselleri Tablosu	23
Tablo 9: Onaylı ve İmar Planı Değişikliği Hizmet ve Destek Alanları Tablosu	23
Tablo 10: Yapı Yaklaşma Mesafesi	27

GRAFİKLER

Grafik 1: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Balıkesir'in Nüfus Gelişimi (1985-2017).....	5
Grafik 2: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Balıkesir ve Türkiye'nin Nüfus Artış Hızları (1985-2017)	5

ŞEKİLLER

Şekil 1. Ülke Bölge İçindeki Yeri	1
Şekil 2: Planlama Alanı Google Earth.....	2
Şekil 3: Plan Değişikliği Yapılacak Alan.....	2
Şekil 4: Balıkesir Ulaşım Aksı	3
Şekil 5. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	4
Şekil 6: Balıkesir İli Sanayi Alanları	8
Şekil 7: Balıkesir Bölgesi Deprem Kuşakları Haritası	10
Şekil 8: GMKA Verilerine Göre Balıkesir- Çanakkale İllerinin Bölgelemesi.....	12
Şekil 9: TR22 Bölgesi Mekânsal Gelişme Şeması	13
Şekil 10: TR22 Planlama Bölgesi Merkez Kimlikleri.....	14
Şekil 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Merkez(Altıeylül- Karesi) Mekansal Kararları..	16
Şekil 12: 1 Numaralı Değişiklik	18
Şekil 13: 2 Numaralı Değişiklik	19

1. ANALİZ

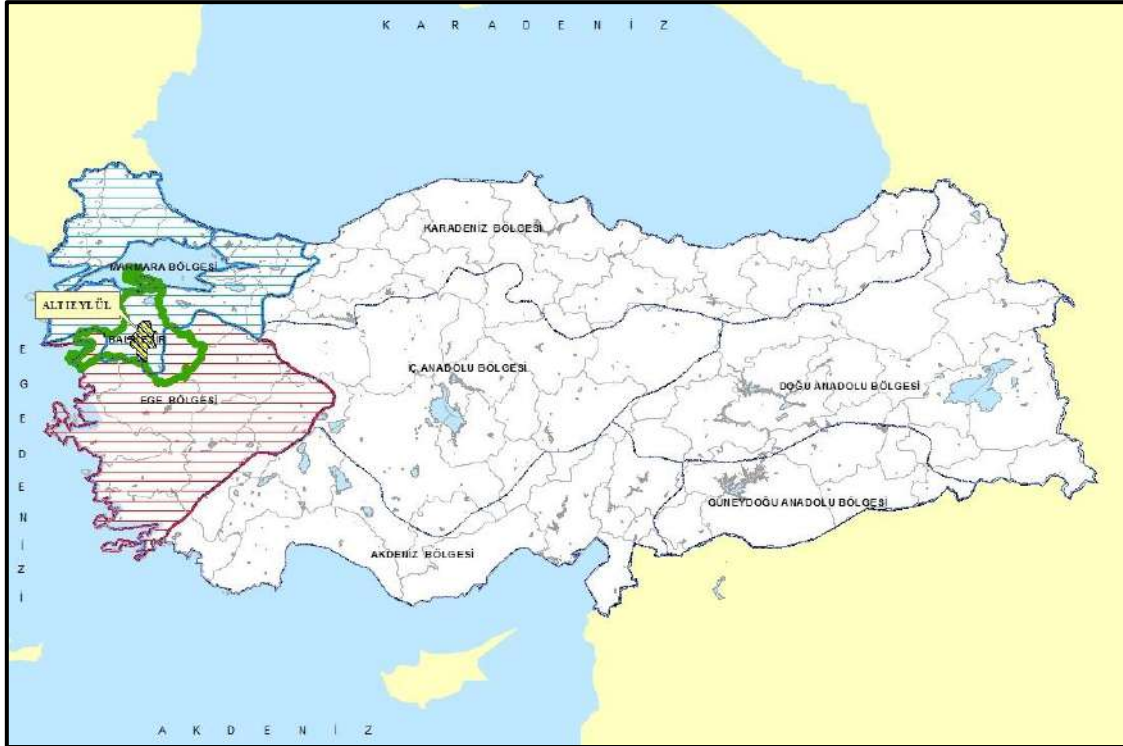
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

PLANLAMA ALANININ TANITILMASI

Balıkesir doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İl'in kuzeyinde Marmara Denizi'ne; güneyinde ise Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Yüzölçümü 14.299.000 km² olan İl'in toprakları 39°20' - 40°30' Kuzey paralelleri ile 26°30' - 28°30' Doğu meridyenleri arasında yer almaktadır.

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi, Marmara bölgesine bağlı olup, Bursa- İzmir aksının güneyinde, batıda Ege Denizi, Çanakkale, doğu da Bursa ve Kütahya, güneyde Manisa ve İzmir'in, kuzeyde ise Marmara Denizi'nin sardığı Balıkesir yerleşim alanının içinde kalmaktadır (**Şekil 1**).

Şekil 1. Ülke Bölge İçindeki Yeri



Kaynak: Büro Çalışmaları

Şekil 2: Planlama Alanı Google Earth

Planlama konusunu oluşturan Balıkesir OSB alanı 1. Ve 2. OSB alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak plan değişikliğini kapsayan alan ise yaklaşık 749 hektarlık güney ve 11 hektarlık kuzey parçası olmak üzere toplam 760 hektarlık alandan oluşmaktadır (Şekil 3).

Şekil 3: Plan Değişikliği Yapılacak Alan

Tanımlanan çalışma alanının içinde yer alan Balıkesir ili, Bursa'yı İzmir'e bağlayan

zorunlu bir topoğrafik nokta olmakla birlikte, Altınoluk, Akçay, Ören, Ayvalık v.b. tatil bölgelerini içerisinde barındırması, yine Kuzeyde Marmara Denizi'ne kıyı ilçesi olan Bandırma'nın İstanbul'dan araçlı deniz otobüsü bağlantısı nedeniyle kuzey-güney illerinin Balıkesir ve Ege Bölgesi'ni de birbirine bağlayan ana koridor üzerinde bulunmaktadır. Ülkenin batısında bulunan Balıkesir lojistik olarak da önemli bir konumda yer almaktadır. Ülkenin iç kesimlerinden gelen karayolu bağlantısı ile bu güce sahip olan yerleşimin önemli merkezlere olan uzaklığı **Tablo 1**'de belirtilmiştir.

Şekil 4: Balıkesir Ulaşım Aksı



Tablo 1: Balıkesir'in Önemli Merkezlere Uzaklığı

ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIK			
Ankara	533	İzmir	173
Antalya	509	İzmit	283
Bursa	151	Konya	546
İstanbul	394		

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'nin içinde yer aldığı, Balıkesir ili 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1. Maddesi ile 2014 yılında Büyükşehir Belediyesine dönüştürülmüştür. Balıkesir'in Büyükşehir Belediye Statüsüne geçmesi ile Belde belediyeleri kapanarak toplamda 20 ilçe ile idari bölünüşünü oluşturmuştur. Bu ilçeler; (Eski Merkez ilçesi) Altıeylül ve Karesi, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç,

Gönen, Havran, İvrindi, Kepsut, Manyas, Marmara, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk'tur.

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi, kuzeyinde Karesi, doğusunda Kepsut, güneydoğusunda Bigadiç, güney batısında Savaştepe ve batısında İvrindi bulunmaktadır(Şekil 4).

Şekil 5. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Kaynak: Büro Çalışması

1.2. NÜFUS YAPISI

Nüfusun sürekli artış gösterdiği ülkemizde 1980'lerden günümüze yaşanan artış daha çok kentsel yerleşimlerde gözlemlenmektedir. Balıkesir il nüfusunda 1985-2017 yılları arasında sürekli bir artış olduğu görülmektedir. En yüksek nüfus artış hızına 2011 yılında % 31.68 ile sahip olan İl; Türkiye nüfusunun %1,5'ini kapsamaktadır. En yüksek nüfusa 2017 yılında sahip olan Balıkesir, yüzölçümü 14.299 km², nüfus yoğunluğu ise 84 kişilikmdir.

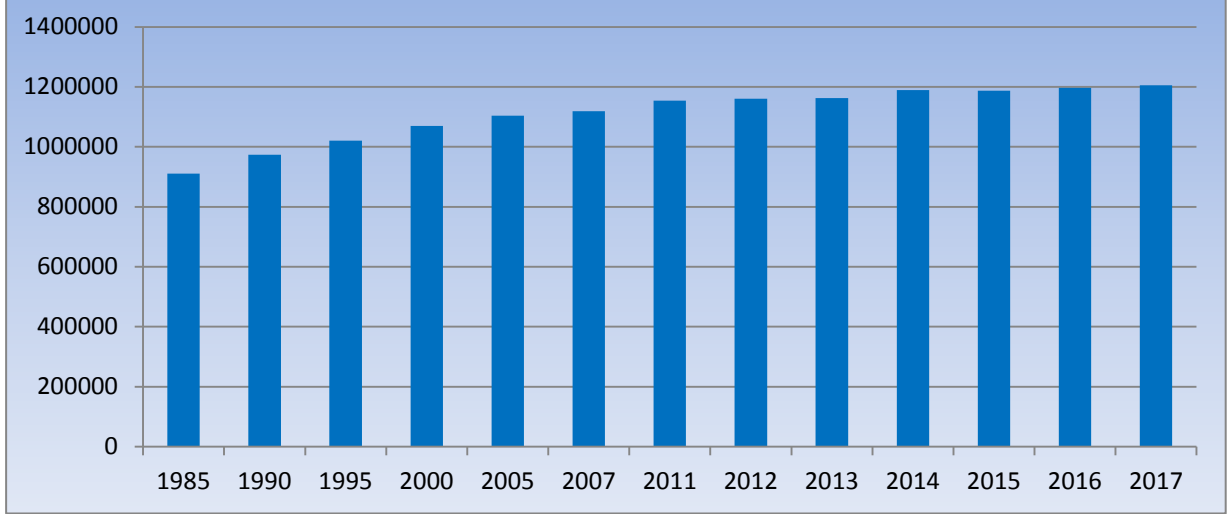
Tablo 2: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Nüfus ve Nüfus Artış Hızları

Yıllar	BALIKESİR		TÜRKİYE	
	Nüfus (Kişi)	Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Miktarı	Nüfus Artış Hızı (%)
1985	910.282	-	50.664.458	-
1990	973.314	13.39	56.473.035	21.71
1995	1.020.160	9.40	61.879.670	18.29
2000	1.069.260	9.40	67.803.927	18.29
2005	1.104.261	6.44	70.701.542	8.37
2007	1.118.313	2.53	70.586.256	-0.33
2011	1.154.314	31.68	74.724.269	56.97
2012	1.160.731	5.54	75.627.384	12.01

2013	1.162.761	1.75	76.667.864	13.66
2014	1.189.057	22.36	77.695.904	13.32
2015	1.186.688	1.99	78.741.053	13.36
2016	1.196.176	7.96	79.814.871	13.55
2017	1.204.824	7.20	80.810.525	12.40

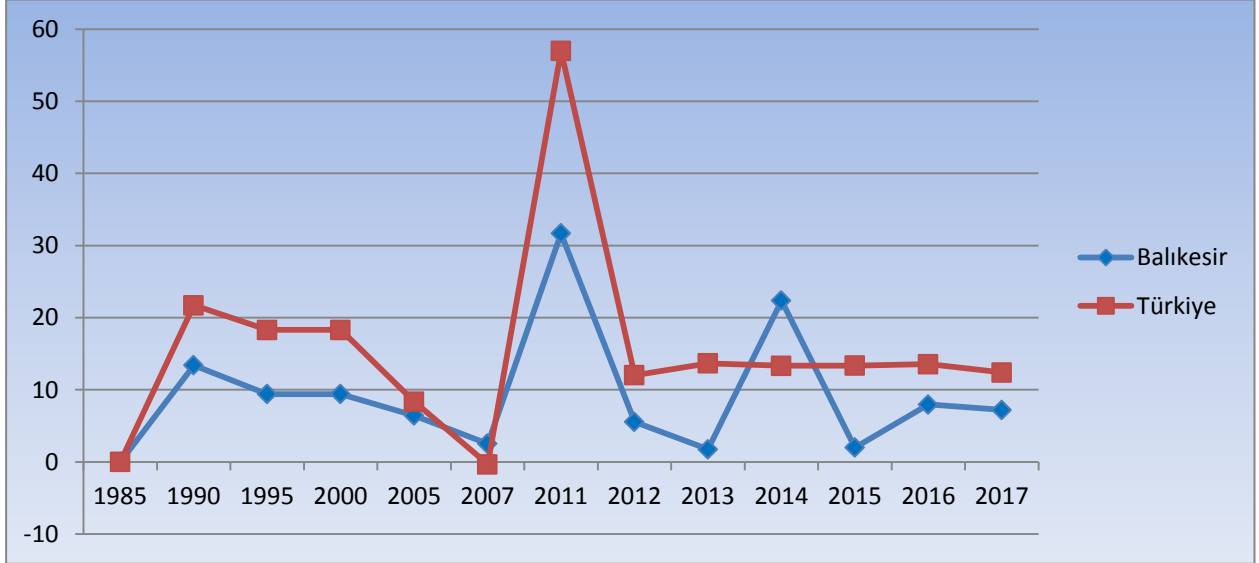
Kaynak: www.tuik.gov.tr

Grafik 1: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Balıkesir'in Nüfus Gelişimi (1985-2017)



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Grafik 2: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Balıkesir ve Türkiye'nin Nüfus Artış Hızları (1985-2017)



Kaynak: www.tuik.gov.tr

1.3. EKONOMİK YAPI TARIM

Başlıca geçim kaynağı Tarım ve Hayvancılığa dayalı olan Balıkesir'de, Tarım kolunda çalışanların toplam istihdama oranı TÜİK verilerine göre % 36,5 civarındadır. 2013 Yılı Nüfus ve Konut Araştırmasına göre İl'de istihdam edilen (15+ yaş) nüfusun % 39,7'si tarım sektöründe, % 19'u sanayi sektöründe, % 41,3'ü hizmetler sektöründe



çalışmaktadır. İl'in tarım yapılan arazisi 422.212 hektardır.¹

2015 yılı TÜİK verilerine göre Balıkesir ilinde öne çıkan ürünler; Buğday, Çavdar, Bakla, Mısır, Arpa, Çeltik, Çavdar ve Yulaftır. Sebze üretiminde ise Maydanoz ile Türkiye'de 2. Sırada yer almaktadır. Çiçek soğanları konusunda da gelişmiş bir üretim yelpazesine sahip olan Balıkesir bu konuda Türkiye'de 2. Sırada yer almaktadır.²

Tablo 3: Balıkesir İli Arazi Varlığı

Arazi Dağılımı	Alanı (hektar)	Toplam Yüzölçümüne Oranı(%)
Tarım Alanı	413.174	28,55
Çayır-Mera Alanı	82.312	5,69
Orman Alanı	625.195	43,20
Tarım Dışı Arazi	326.619	22,56
TOPLAM	1.447.300	100,00

Kaynak: Balıkesir Valiliği Resmi İnternet Sitesi

HAYVANCILIK

Balıkesir ili Büyükbaş Hayvancılık konusunda Sığır ve Süt üretiminde Türkiye'nin 3. Sırada yer almaktadır. Kümes hayvancılığının da geliştiği İl ördek sayısı bakımından Türkiye'nin 1. Sırasında yer almaktadır. Tavuk eti ve Yumurta üretimi konusunda da Türkiye'nin 3. Sırasında yer alan İl de ayrıca Hindi üretimi de bulunmaktadır.³

MADENCİLİK

Madencilik konusunda zengin yer altı kaynaklarına sahip olan Balıkesir ili özellikle Bigadiç ilçesinde bulunan Bor rezervi ile Türkiye'de bulunan Dünya'daki bor rezervlerinin %60'ına sahiptir. Marmara ilçesinde mermer ocaklarının bulunduğu İlde Balya'da kurşun ve Edremit'te demir rezervleri bulunmaktadır.⁴

SANAYİ

Balıkesir, Güneyinde Manisa ve İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale, doğusunda Kütahya ve Bursa, kuzeyinde Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Bu konumu ile Türkiye'nin Marmara ve Ege denizine açılan yeşil penceresidir. Gerek konumu, gerekse iller arası karayolu, demiryolu ve denizyolu ulaşımı konusunda her imkâna sahip olan Balıkesir,

¹Balıkesir Valiliği Resmi İnternet Sitesi

²Balıkesir Valiliği Resmi İnternet Sitesi

³Balıkesir Valiliği Resmi İnternet Sitesi

⁴Balıkesir Valiliği Resmi İnternet Sitesi

konumunun verdiği imkânlarla rağmen, sanayileşmeyi yakalayamamış; Bursa ve Manisa'nın oldukça gerisinde kalmıştır.

İşsizliğin giderek arttığı kentte, Organize Sanayinin canlandırılmaya çalışılmasıyla birlikte Yatırımcıların tercih ettiği bir konuma gelen Organize Sanayi Bölgesi ile işsizliğin ortadan kaldırılmasına ve bölge ekonomisinin geliştirilmesine çalışılmaktadır.

İl'de yapılan sanayi işlerinin payı % 51'dir. Sanayinin oranı tarımdan yüksek olsa da diğer illerde bu rakam çok daha yukarıdadır. İl sınırları içerisinde Sanayi siciline kayıtlı 5 tane Organize Sanayi Bölgesi ve 13 Küçük Sanayi Sitesi vardır. İl'in başlıca geçim kaynağı tarım olduğu için de tarıma dayalı endüstri gelişmiştir. İl'in iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makineleri, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılmaktadır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İl'de kolonyacılık sektörü de gelişmiş durumdadır. İmalat sanayi ise toplam GSYİH'nin %17'sini oluşturmaktadır. Sındırgı ve Bigadiç'te ise çok miktarda halı tezgâhı vardır. 2001 Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 10 kişiden fazla işçi çalıştıran fabrika sayısı 104'tür ve buralarda 14 bin kişi çalışmaktadır.

8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurtiçinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunduğu ihracatta 50, ithalatta 32 ayrı ürün çeşidi yer almaktadır. İl'in dış ticaret merkezi olan Bandırma Limanı, tüm Balıkesir'in ihracat ve ithalatının yüzde 90'ını gerçekleştirmektedir.



Şekil 6: Balıkesir İli Sanayi Alanları



Kaynak: Google Earth

1.4. ULAŞIMAĞINDAKİ YERİ

Balıkesir mevcut otoyol güzergâhları ile Ankara ve Marmara'yı Ege'ye bağlayan bir köprü konumundadır. Bu otoyollardan en önemlisi ise Balıkesir'i İzmir'e bağlayan Gebze Orhan Gazi İzmir Otoyoludur. Planlanan Edirne İzmir Otoyolu'nun ise Balıkesir Merkezinden geçerek Gebze Organ Gazi İzmir Otoyolu'na bağlanması amaçlanmaktadır. Balıkesir'in Türkiye'nin her yerine karayolu imkânı bulunmaktadır.

Balıkesir'i Bandırma Limanına da bağlayan ve Bandırma -Susurluk güzergahından Balıkesir'e ulaşan bir demiryolu hattı mevcuttur. Diğer demiryolu Eskişehir- Kütahya yönünden gelen, Tavşanlı ve Dursunbey ilçelerinde geçip Balıkesir'e ulaşan hattır. Balıkesir istasyonundan sonra bu hat OSB alanının hemen kuzeyinde kalan Gökköy Lojistik merkezine ulaşmaktadır. Hattın devamı Çukurhüseyin mahallesinden devam ederek Savaştepe' ye ulaşmaktadır. Savaştepe –Soma –Akhisar –Manisa Üzerinden İzmir'e varılmaktadır.

Balıkesir merkezinde yer alan Balıkesir Merkez Havalimanı Organize sanayi Bölgesine en yakın havalimanıdır. Askeri ve sivil havayolu taşımacılığı için kullanılmaktadır. Sadece iç hatlarda hizmet verilmektedir. OSB alanı ile karayolu uzaklığı yaklaşık 15 km dir. Balıkesir'in diğer bir hava limanı Edremit ilçesindeki Koca Seyit Havalimanıdır. Bu havalimanı OSB alanına 87 km mesafededir. 173 km mesafede İzmir'de bulunan Adnan Menderes Havalimanı da kullanılmaktadır.

Balıkesir hem Ege denizinde hem de Marmara denizinde kıyısı olan illerdendir. Ayvalık, Edremit ilçeleri Ege denizinde yer alır. Bu ilçelerde yolcu ulaşımı ile ilgili limanlar vardır. Marmara denizinde yer alan Bandırma ilçesinde hem yolcu hem de yük nakli yapılan liman mevcuttur. Bandırma Limanının OSB alanına karayolu uzaklığı 98 km dir.

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi, Balıkesir Merkeze 7 km uzaklıkta olup, Savaştepe Karayolu bağlantısı üzerinde bulunmaktadır. OSB, ayrıca güneydoğusundan geçen Bursa – İzmir Çevreyolu'na bağlanmaktadır.

1.5. FİZİKSEL YAPI-ÇEVRESEL KAYNAKLAR

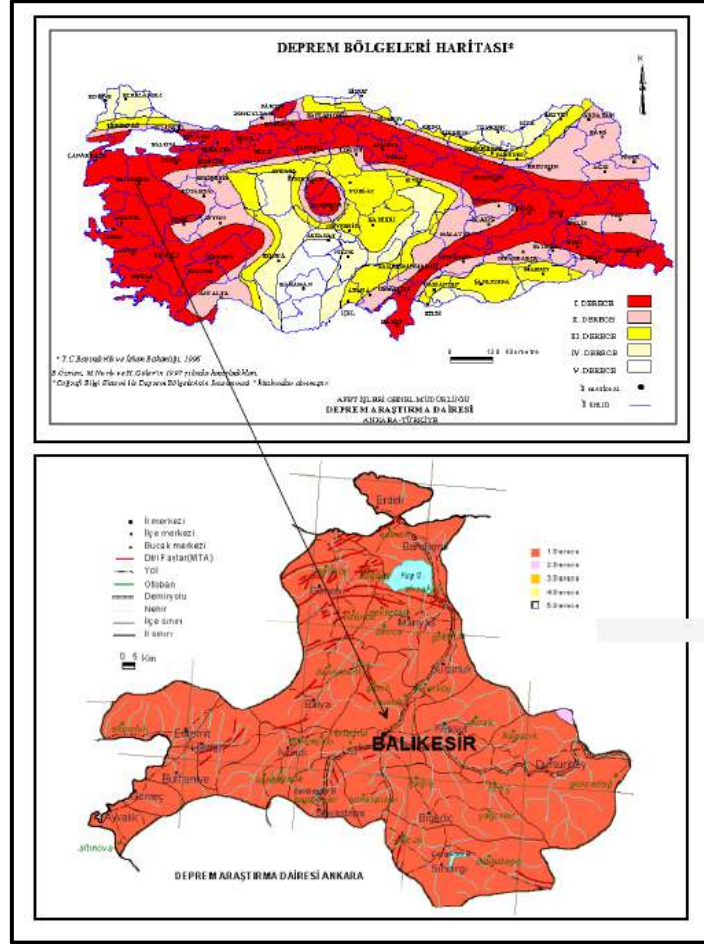
Balıkesir ili genelinde iklim özellikleri yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi görülmektedir. Denizden uzaklaştıkça karasal iklim etkisi artmakta ve kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülmekte ve yazları ılık geçmektedir.

İlçe, yarı kurak bir iklime sahip, kışları serin, yazları sıcak bir iklime sahiptir. Hakim rüzgar yönü Kuzey, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgar yönü Kuzey-Kuzeydoğudur. Altıeylül ilçesi sınırları dahilinde bulunan Balıkesir Meteoroloji İstasyonu verilerine göre; uzun yıllar ortalama sıcaklığı 14,5 C'dir ve arıtma trendine sahiptir. Bugüne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 43,7 C'dir. Bugüne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık -21,8 C'dir. Uzun yıllar yıllık toplam yağış ortalaması 550,9 mm'dir.24 saate ölçülen maksimum yağış miktarı 126,8 mm'dir. Yağış en fazla Kasım, Aralık ve Ocak aylarında düşmektedir. En az yağışlı geçen aylar ise Temmuz ve Ağustostur. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'nin bulunduğu yerleşim dokusunda ise de karasal iklim etkisi görülmektedir.

Balıkesir ili ve çalışma alanının yer aldığı Altıeylül ilçesi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermektedir. Deprem episantrlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini göstermektedir. Bölgede etkili olan en büyük şiddet değerleri MSK ölçeğinde VI-VII arasında değişmektedir. Bölgede oluşabilecek en büyük depremin büyüklüğü yaklaşık M=7,5'tir. Magnitudü 6,0–6,5 olan bir depremin meydana gelmesi ihtimali oldukça büyüktür (Analiz Mühendislik, 2018).



Şekil 7: Balıkesir Bölgesi Deprem Kuşakları Haritası



(Analiz Mühendislik, 2018)

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Tarafından 1996 yayınlanan ve 1998 yılında tekrar düzenlenen "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında çalışma alanı ve çevresi 1. derece deprem bölgesine girmektedir (Şekil 7).

Ormanlar, İl topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İl'in arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İl'in iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür.⁵ Genel olarak arazi kullanım kabiliyet sınıfı (AKK) birinci derece olan tarım alanları yerleşmenin doğusunda, orman alanları da kentin batısında yer almaktadır. Organize sanayi bölgesi de AKK sınıfı birinci derece olan tarım toprakları üzerinde kurulmuştur fakat bu alandaki toprakların sürekliliği incelendiğinde devam etmediği görülmektedir. Ayrıca sanayi faaliyetlerinin kirlenici etkisini verimli tarım alanlarından koruma ile sanayinin kentle ilişkisini kurma arasındaki dengede sanayi için seçilen yer

⁵ Balıkesir İl Çevre Durum Raporu, 2017

en uygun yerdir.

1.5.1. Balıkesir Organize Bölgesi Jeolojik Etüt Raporları

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi için Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 7269 sayılı Yasanın 2 maddesine göre 23.03.2005 tarihinde onanan Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge ile kabul edilen Balıkesir OSB İlave Genişleme Alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Ayrıca 17.02.2016 tarihinde kabul edilen Balıkesir ili Karesi ve Altıeylül ilçelerinde toplam 9.053,75 hektar alanın imar planına esas Mükrobölgeleme Etüt Raporu sonuç ve önerileri de dikkate alınmalıdır.

2016 yılında Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yaptırılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu yapılmasını 09.04.2018 tarih ve 2018/452 sayılı yazısı ile Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü istemiştir. Yapılan etütlerde alanda afet yönünden yapılaşmayı kısıtlayan sakıncalı alan ve afete maruz bölge mevcut değildir. Dolayısıyla yapılaşmayı kısıtlayan bir hüküm bulunmamaktadır.

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi İlave Genişleme Alanı (773,4 hektar) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre Yerleşime Uygunluk Açısından 3 grupta ele alınmıştır.

- Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar:
- Önlemlenilen Alanlar 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:
- Önlemlenilen Alanlar 5.1(ÖA-5.1.A): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

1.6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Balıkesir ili için hazırlanmış olan ve alt ölçekli plan kararlarını etkileyen birçok üst ölçekli plan bulunmaktadır. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinin yer seçimini de belirleyen bu planlarda Sanayi alanının bulunduğu merkez İlçe Altıeylül Sanayi odağı olarak ele alınmış ve bu kapsamda plan kararları getirilmiştir. Sanayi Bölgesini de etkileyen üst ölçekli planlar ise şu şekildedir;

1.6.1. TR22 Güney Marmara Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı

TR22 Güney Marmara Bölge Planı hazırlanırken bölgedeki paydaşların bilgi ve deneyimlerinden, ortak akıl toplantılarından, sektörel çalıştaylar ve ilçe çalıştaylarından



yararlanılarak bölgeye yönelik ulusal ve bölgesel kararlar alınmıştır. Bölgenin vizyonu “Nitelikli insan yetiştiren, rekabet edebilen, yaşanabilir GÜNEY MARMARA” olarak belirlenmiştir. Vizyona ulaşmak için belirlenen gelişme eksenleri “Kaliteli Sosyal Yaşam ve Nitelikli İnsan, Yaşanabilir Çevre ve Mekân, Güçlü Ekonomi ve Rekabetçi Sektörler” olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır.

Bölge Planının ana senaryosu oluşturulurken çok merkezli bir gelişim modeli temel alınmıştır. Güney Marmara'nın ekonomik gelişimi, tarımsal niteliğini ve yaşanabilir bölge olma özelliğini kaybetmeden turizm ve **sanayi sektörü** üzerine kurgulanmıştır. Bu bağlamda, mevcut sektörlerde yenilikçilik ve dış ticaret kapasitesi geliştirilirken yenilenebilir enerji teknolojileri gibi yüksek teknoloji sektörlerinde gelişim yaşanması da hedeflenmiştir.

Şekil 8: GMKA Verilerine Göre Balıkesir- Çanakkale İllerinin Bölgelemesi

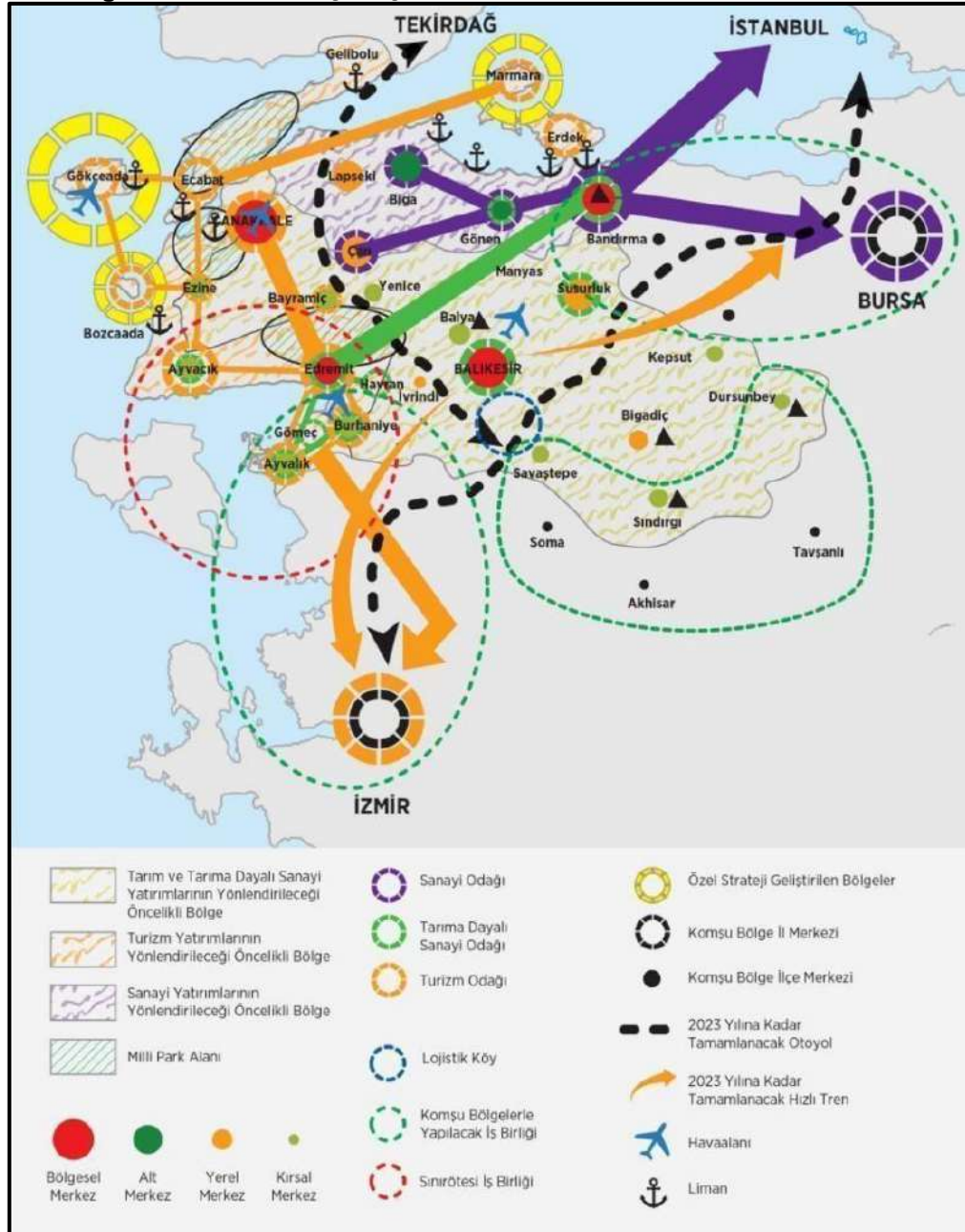


(Güney Marmara Kalkınma Ajansı, TR22 Güney Marmara 2014-2023 Bölge Planı verileri kullanılarak hazırlanmıştır.)

Bu veriler ışığında bölgede mekânsal gelişim adına, yerleşim merkezleri sosyal ve ekonomik ilişkiler temelinde fonksiyonel olarak ele alınmakta olup TR22 Güney Marmara Bölgesi; Bandırma Alt Planlama Bölgesi, Çanakkale Boğazı Alt Planlama Bölgesi, Balıkesir Ovası Alt Planlama Bölgesi ve Edremit Körfezi Alt Planlama Bölgesi olmak üzere dört alt planlama bölgesine ayrılmıştır.

Balıkesir Ovası Alt Planlama Bölgesi; Altieylül, Karesi, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı, Dursunbey, Kepsut, İvrindi, Balya ve Savaştepe ilçelerinden oluşmaktadır. Altieylül ve Karesi bölgesel merkez; Susurluk, Bigadiç ve İvrindi yerel merkez konumundadır.

Şekil 9: TR22 Bölgesi Mekânsal Gelişme Şeması



(Güney Marmara Kalkınma Ajansı, 2014)

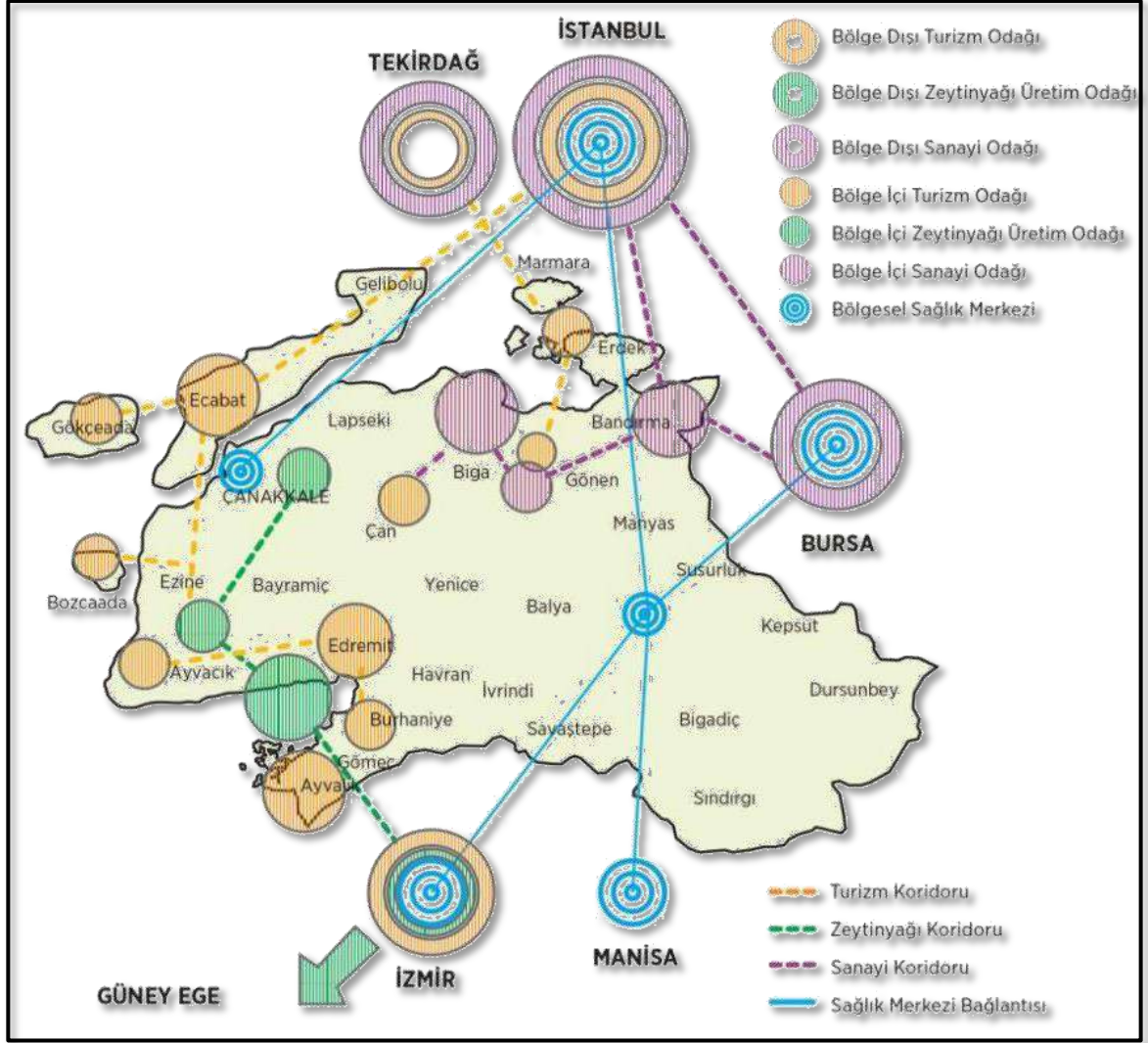
Bölge mekânsal gelişme senaryosu şu maddeler dikkate alınarak geliştirilmiştir.

1) Bölgede ağırlıklı olarak gelişmiş dört kent bulunmaktadır. Bunlar daha çok il merkezi olmanın getirdiği avantajla hizmet sektörünün geliştiği Altieylül ve Karesi ile Çanakkale Merkez, kuzeyde sanayi ve hizmet odağı olan Bandırma ve güney sahil şeridinde yer alan ve ülke çapında bir turizm odağı olan Edremit'tir.

2) Bölgenin mekânsal organizasyonun şekillenmesinde, yakın zamanda hizmete girmesi beklenen Karacabey-Gebze aksı üzerinden İstanbul'a bağlanacak olan Kuzey Marmara Otoyolu ile plan dönemi sonuna kadar tamamlanması öngörülen Kınalı-Tekirdağ-İzmir Otoyolu'nun önemli rol üstleneceği düşünülmektedir.

3) Bölge doğal ve tarihi güzellikler bakımından oldukça zengindir. Topraklarının büyük bir bölümü doğaya duyarlı alanlar olan bölgede, dört adet milli park ile çok sayıda doğal ve tarihi sit alanı bulunmaktadır.

Şekil 10: TR22 Planlama Bölgesi Merkez Kimlikleri



(Güney Marmara Kalkınma Ajansı, 2014)

Altieylül ilçesinin merkez ilçe ve sanayi odağı olarak ele alındığı plan yaklaşımlarında ilçede bulunan Balıkesir 1 ve 2 Organize sanayi alanları ile küçük ölçekli sanayi alanları potansiyel olarak belirlenmiştir.

1.6.2. Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

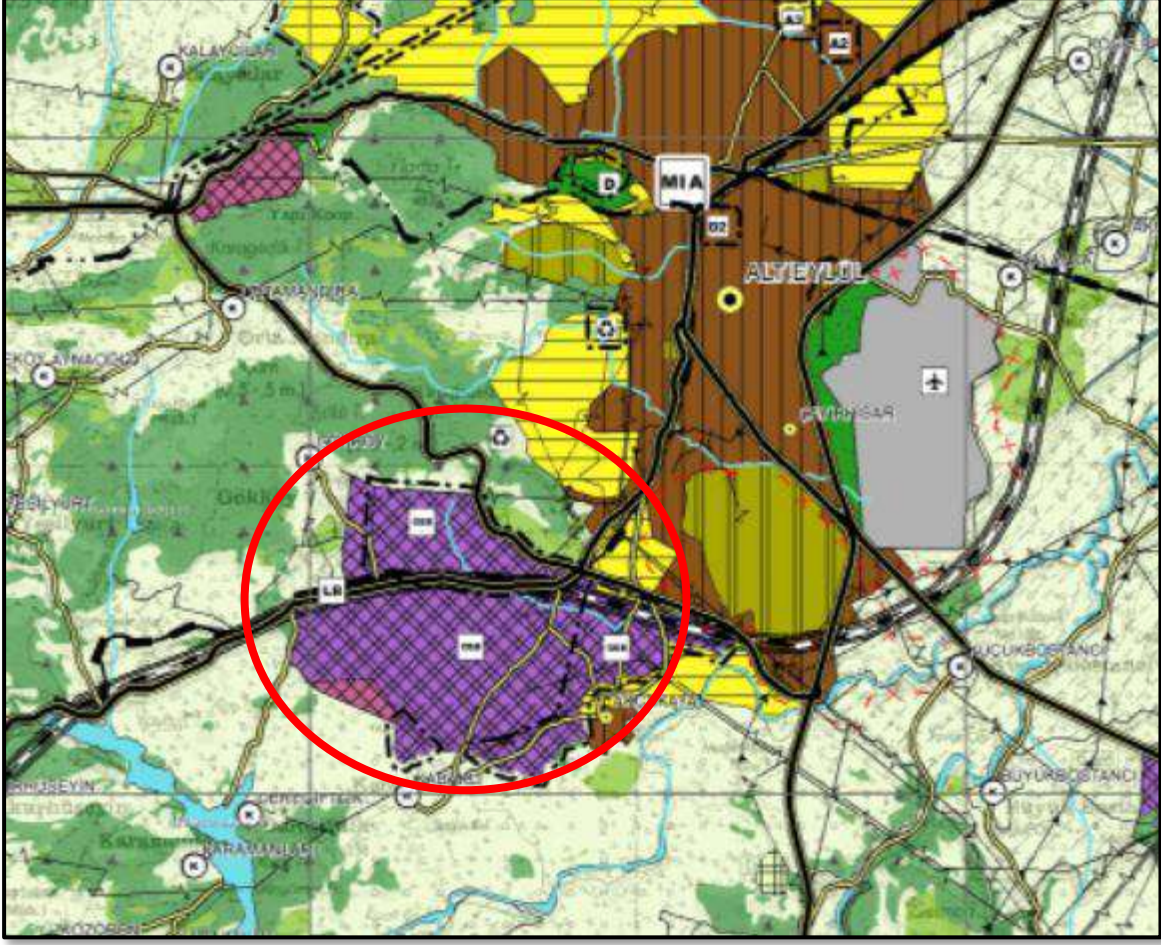
“Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarihli 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Plan, 2040 yılı hedef alınarak; Sekizinci ve Dokuzuncu Kalkınma Planları ana hedeflerine ulaşma amacının bir parçası olarak Balıkesir ve Çanakkale il sınırları içinde; koruma - kullanma dengesinin kurulması, kentsel ve kırsal gelişmelerin sağlıklı bir şekilde yönlendirilerek kontrol altına alınması, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımının önlenmesi, hassas alanların (kıyıları, ormanlar, içme ve kullanma suyu havzaları, doğal, kültürel ve tarihsel değerler, milli parklar, tabiat parkları vb.) korunması, ülke ve hedefler doğrultusunda bölgenin sahip olduğu yerel potansiyel ve kaynakların değerlendirilmesi, ekolojik dengeyi olumsuz etkileyecek yaklaşımların engellenmesi, doğal ve çevresel değerlerin korunmasını sağlayacak yatırımları ve gelişmenin elde edilen veriler doğrultusunda yönlendirilmesi ile mevcut kullanımların bu plan strateji ve politikalarına uygun gelişimini sağlamaktır.

Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinin sınırları içerisinde bulunduğu Altıeylül ilçesi için geliştirilen plan kararlarına bakıldığında ise ilçenin mevcut yerleşimine batı, kuzeydoğu ve güneybatı yönünde gelişme alanları önerilmiştir. Bu gelişme yönleri paralelinde Topografik durumun da dikkate alınması ile aynı yönlerde kara ulaşımını güçlendirecek 1.derece karayolu bağlantıları önerilmiştir. Ayrıca mevcut yerleşimin batısında gelişme yönü dışında sanayi ve OSB gelişim aksı aynı şekilde korunmuş; tarımsal üretim ve yerel üretim biçimlerine bağlı olarak Sanayi ve Depolama Alanları ile OSB yerleşimi ve bu kullanımların güneyinde bütünleşik konumda çalışacak ‘Kentsel Servis Alan’ı önerilmiştir. Aynı zamanda Sanayi ve depolama alanı ile Organize Sanayi Bölgesi alanının güneyinde sektörel gelişim hedefleri doğrultusunda, ulaşım sistemlerinin geliştirilmesine elverişli, ithalat ve ihracata yönelik nakliye, depolama ve ambalajlamanın bir arada yer alacağı lojistik merkez önerilmiştir.

Mevcut sanayi alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararlarında aynen yansıtıldığı ve Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinin ihtiyaç duyduğu ve onaylanan ilave sınırlarının da plana yansıtıldığı görülmektedir (**Şekil 11**).



Şekil 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Merkez(Altıeylül- Karesi) Mekansal Kararları



(T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, 2012)

2. İMAR PLANI ÇALIŞMASI

2.1. MEVCUT PLAN

Planlama değişikliklerinin yer aldığı Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi'nin yürürlükteki imar planı 20.05.2022 tarihinde Bakanlığın 2022/12-2729 sayılı Genel Müdürlük makamınca onaylanan İmar planıdır.

2.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırlanan çalışma, 2 adet imar planı değişikliğini içermektedir.

Düzenleme 1

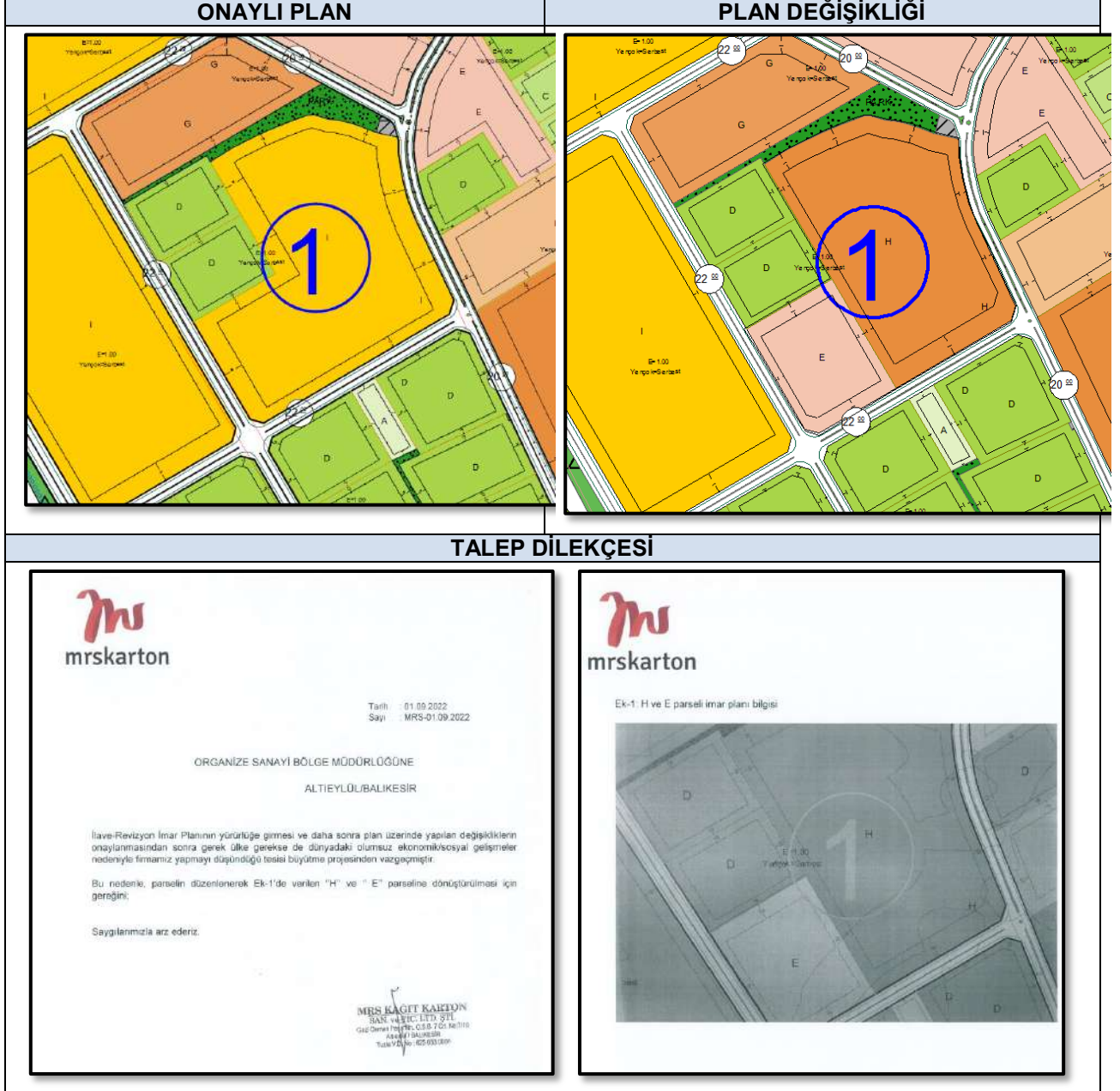
Bunlardan birincisi içerisinde MRS Kağıt ve Karton Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tesislerinin bulunduğu 207 ada 9 parsel ile 20.05.2022 tarih ve 2022/12-2729 sayılı Genel Müdürlük kararıyla onaylanan İlave-Revizyon İmar Planı'nda parsele eklenen 24.591 metrekare ilave alandan oluşan "1" parselinde düzenlenen imar planı değişikliğidir.

İlave –Revizyon İmar Planının yürürlüğe girmesi ve daha sonra plan üzerinde yapılan değişikliklerin onaylanmasından sonra gerek ülke gerekse de dünyadaki olumsuz ekonomik/sosyal gelişmeler nedeniyle firma, yapmayı düşündüğü tesisi büyütme projesinden vazgeçmiştir (**EK 1**).

Parsel, hem tescilli parsel hem tescilsiz/kadastral parseller ile tescil harici alandan oluştuğundan ifrazla ayrılmaları mümkün değildir. Bu nedenle parselin yeniden düzenlenerek eski "H" parseline dönüştürülebilmesi için imar planı değişikliği hazırlanmış ve parselden 24.591 metrekaresi ayrılarak ilave-revizyon imar planından önceki "H" oluşturulmuştur. Hazırlanan değişiklikle "1" parselden ayrılan parça ise "E" parseli olarak düzenlenmiştir.



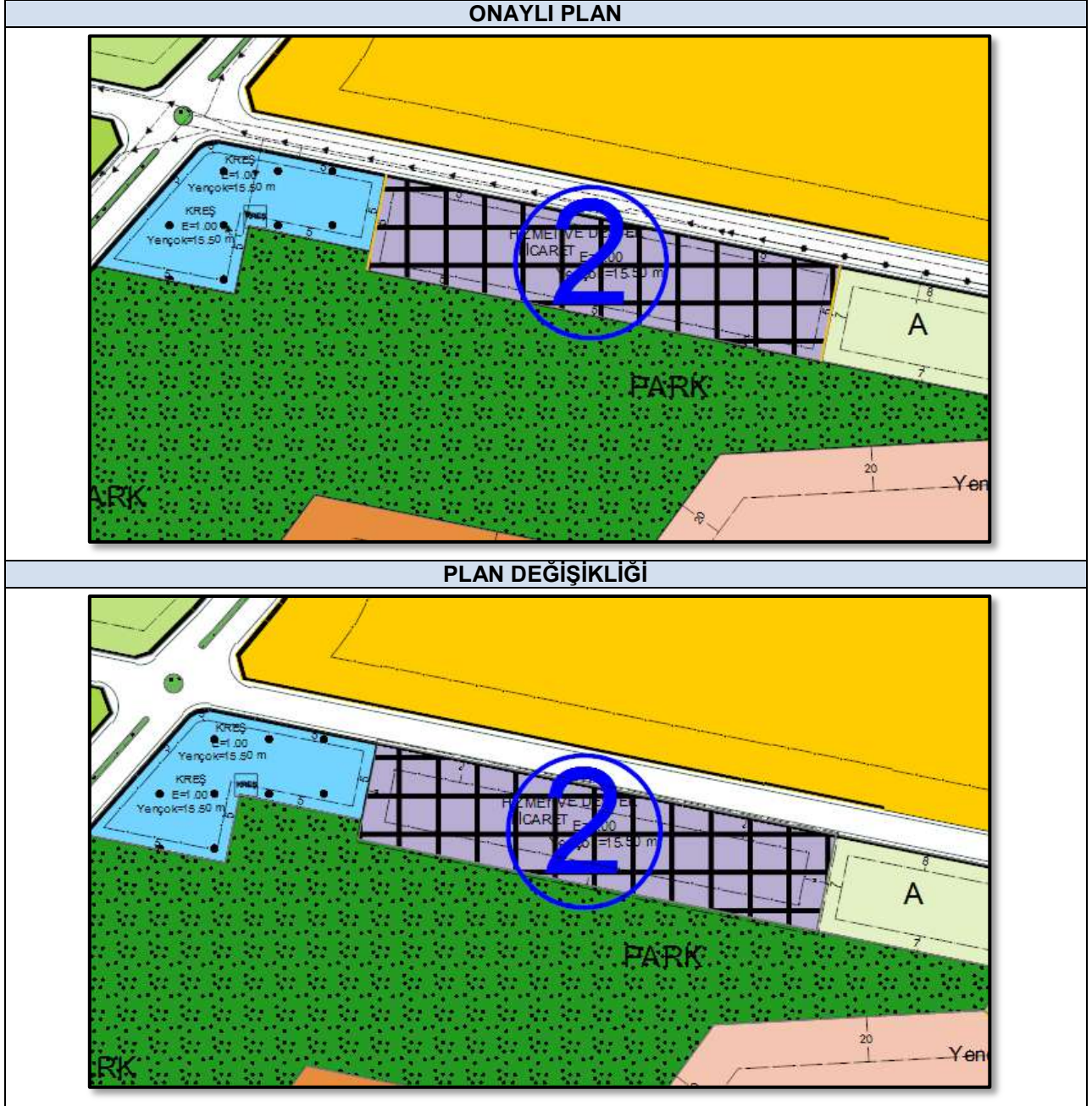
Şekil 12: 1 Numaralı Değişiklik



Düzenleme 2

2 numaralı düzenleme, ilave-revizyon imar planı çalışmasında ve daha sonra plan üzerinde yapılan düzenlemelerde “Hizmet Destek Alanı (Ticaret)” kullanımının sehven 5 m. olarak düzenlenmiştir. 5 metre olarak düzenlenen yapı yaklaşma uzaklıkları düzeltilerek mevzuata uygun hale getirilmiştir. Hazırlanan değişiklikle onaylı planda 5 metre olan yapı yaklaşma uzaklıkları 10 metre olarak düzenlenerek mevzuata uygun hale getirilmiştir.

Şekil 13: 2 Numaralı Değişiklik



Yapılan değişiklikler sonucu oluşan arazi kullanım kararları, büyüklükleri ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4: Onaylı İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

ONAYLI İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM ADI	İMAR PLANI TÜM ALANI	
	BÜYÜKLÜK (m²)	ORAN
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı	9556385.65	67.57%
Hizmet Ve Destek Alanı	903310.48	6.39%
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	206438.25	1.5%
Park	924261	6.5%
Atıksu Tesisi	99058.71	0.7%
Teknik Altyapı Alanı	290417.02	2.1%
Trafo Alanı	4172.88	0.03%
Ticaret Alanı	71685.25	0.5%
Kreş Alanı	4935.13	0.03%
İbadet Alanı	28165.87	0.2%
Spor Alanı	4940.78	0.03%
Tır Parkı	127209.02	0.9%
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
Sağlık Koruma Bandı	319253.53	2.25%
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	30578.43	0.22%
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	91460.92	0.65%
Kanal	107551.71	0.76%
DİĞER ALANLAR		
Ağaçlandırılacak	62325.79	0.44%
OSB DDIŞI KALAN KULLANIMLAR		
TCDD Alanı	332372.65	-
Demiryolu Alanı	138055.67	-
Savaştepe Yolu	140846.66	-
İki OSB Arasında Kalan Plan Dışı Alan	22250.95	-
ULAŞIM		
Yol ve Otopark Alanı	1310045.94	9.26%
GENEL TOPLAM	14142196.36	100.0%

Tablo 5: Planı Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM ADI	İMAR PLANI TÜM ALANI	
	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı	9556385.65	67.57%
Hizmet Ve Destek Alanı	903310.48	6.39%
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	206438.25	1.5%
Park	924261	6.5%
Atıksu Tesisi	99058.71	0.7%
Teknik Altyapı Alanı	290417.02	2.1%
Trafo Alanı	4172.88	0.03%
Ticaret Alanı	71685.25	0.5%
Kreş Alanı	4935.13	0.03%
İbadet Alanı	28165.87	0.2%
Spor Alanı	4940.78	0.03%
Tır Parkı	127209.02	0.9%
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
Sağlık Koruma Bandı	319253.53	2.25%
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	30578.43	0.22%
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	91460.92	0.65%
Kanal	107551.71	0.76%
DİĞER ALANLAR		
Ağaçlandırılacak	62325.79	0.44%
OSB DDIŞI KALAN KULLANIMLAR		
TCDD Alanı	332372.65	-
Demiryolu Alanı	138055.67	-
Savaştepe Yolu	140846.66	-
İki OSB Arasında Kalan Plan Dışı Alan	22250.95	-
ULAŞIM		
Yol ve Otopark Alanı	1310045.94	9.26%
GENEL TOPLAM	14142196.36	100.0%

Tablo 6: Onaylı ve İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu Karşılaştırması

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN
ÇALIŞMA ALANLARI				
OSB Parselleri Alanı	9556385.65	67.57%	9556385.65	67.57%
Hizmet Ve Destek Alanı	903310.48	6.39%	903310.48	6.39%
ORTAK DONATI ALANLARI				
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	206438.25	1.5%	206438.25	1.5%
Park	924261	6.5%	924261	6.5%
Atıksu Tesisi	99058.71	0.7%	99058.71	0.7%
Teknik Altyapı Alanı	290417.02	2.1%	290417.02	2.1%
Trafo Alanı	4172.88	0.03%	4172.88	0.03%
Ticaret Alanı	71685.25	0.5%	71685.25	0.5%
Kreş Alanı	4935.13	0.03%	4935.13	0.03%
İbadet Alanı	28165.87	0.2%	28165.87	0.2%
Spor Alanı	4940.78	0.03%	4940.78	0.03%
Tır Parkı	127209.02	0.9%	127209.02	0.9%
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR				
Sağlık Koruma Bandı	319253.53	2.25%	319253.53	2.25%
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	30578.43	0.22%	30578.43	0.22%
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	91460.92	0.65%	91460.92	0.65%
Kanal	107551.71	0.76%	107551.71	0.76%
DİĞER ALANLAR				
Ağaçlandırılacak	62325.79	0.44%	62325.79	0.44%
OSB KULLANIM DIŞI KALAN ALANLAR				
TCDD Alanı	332372.65	-	332372.65	-
Demiryolu Alanı	138055.67	-	138055.67	-
Savaştepe Yolu	140846.66	-	140846.66	-
İki OSB Arasında Kalan Plan Dışı Alan	22250.95	-	22250.95	-
ULAŞIM				
Yol ve Otopark Alanı	1310045.94	9.26%	1310045.94	9.26%
GENEL TOPLAM	14142196.36	100.0%	14142196.36	100.0%

Tablo 7: Mühale Edilen Alan Büyüklüğü

ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (H.)
İmar Planı Değişiklikleri	11.03
TOPLAM MÜDAHALE EDİLEN ALAN	11.03

Tablo 8: Onaylı ve İmar Planı Değişikliği Sanayi Parselleri Tablosu

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) ONAYLI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU							
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	ONAYLI İMAR PLANI			İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
		Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Tüm Sanayi Parsellerindeki Oran %	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Tüm Sanayi Parsellerindeki Oran %
3000 - 5000	A	36	164917.62	1.73%	36	164917.62	1.73%
5001- 7000	B	20	122457.9	1.28%	20	122457.9	1.28%
7001-10000	C	82	740674.1	7.75%	82	740674.1	7.75%
10001-20000	D	127	2077745	21.74%	127	2077745	21.74%
20001-30000	E	76	1924016.88	20.13%	77	1948607.62	20.39%
30001-40000	F	30	1054169.58	11.03%	30	1054169.58	11.03%
40001-50000	G	10	453432.73	4.74%	10	453432.73	4.74%
50001-100000	H	13	882154.9	9.23%	14	958831.69	10.03%
100001-	I	11	2136829.22	22.36%	10	2035561.69	21.30%
Toplam		405	9556385.65	100.00%	406	9556385.65	100.00%

Tablo 9: Onaylı ve İmar Planı Değişikliği Hizmet ve Destek Alanları Tablosu

BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) ONAYLI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HİZMET VE DESTEK ALANI PARSEL SAYISI TABLOSU				
Kullanım	BALOSB Onaylı İmar Planı		BALOSB İmar Planı Değişikliği	
	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)
	Hizmet ve Destek Alanı (Küçük İmalat ve Tamirat Alanı)	2	298658.06	2
Hizmet ve Destek Alanı (Eğitim Alanı)	1	52175.2	1	52175.2
Hizmet ve Destek Alanı (Ticaret Alanı)	13	500883.89	13	500883.89
Hizmet ve Destek Alanı (Bakım ve Akaryakıt Alanı)	2	51593.33	2	51593.33
Toplam	18	903310.48	18	903310.48



3. PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırındır.
3. Birinci ve (ya) ikinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesislere yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, Balıkesir OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.
4. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanlar ve donatı alanları Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
5. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
6. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
8. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
9. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
11. Balıkesir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 17.09.2021 tarih ve 3778 sayılı yazısına istinaden Organize Sanayi Alanının büyüyeceği ve sağlık koruma bandının yerinin değişeceğinden dolayı toplam 4042 metrelik alanda bırakılan sağlık koruma bandı kaldırılmıştır. Ayrıca Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğünün 19020089-104.02 sayılı yazısına istinaden onaylı durumda olan 20 metrelik imar yolundan dolayı OSB'nin mülkiyet sınırı içerisinde 30 metre genişliğinde sağlık koruma bandı bırakılmıştır.
12. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Sanayi Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
13. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.



- 14.Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
- 15.Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
- 16.OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
- 17.OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden inşaat izni verilemez.
- 18.Enerji İletim Hattı güzergahlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 19.Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu, vb.) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 20.Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- 21.Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 22.ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 23.2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- 24.OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmişse Havza Koruma Eylem Planlarında yer alan alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirlletici parametre değerleri;



endüstri bölgesi merkezi evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde, katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.

- 25.OSB' nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
- 26.Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- 27.OSB'de kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 28.Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 29.İnşaat aşamasında Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 7269 sayılı Yasanın 2 maddesine göre 23.03.2005 tarihinde onanan Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge ile kabul edilen Balıkesir OSB İlave Genişleme Alanı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur. Balıkesir II. OSB alanı için ise 07.11.2016 tarihinde Balıkesir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onanan Balıkesir II organize sanayi bölgesi jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur. Ayrıca 17.02.2016 tarihinde kabul edilen Balıkesir ili Karesi ve Altieylül ilçelerinde toplam 9.053,75 hektar alanın imar planına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve önerileri de dikkate alınmalıdır.
- 30.Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



D. YAPILAŞMA KOŞULLARI**D.1. SANAYİ ALANLARI**

31. Sanayi alanlarında Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1,00 olacaktır.
32. Cephe genişliği en az 30 m, parsel büyüklüğü en fazla 3000 m2dir.
33. Parsellerde uygulanacak çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 10: Yapı Yaklaşma Mesafesi

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000 - 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001-	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

34. Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4 den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m2 parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X}$$

formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 4 den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

35. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.
36. Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mevcut ön cephe yönü, üretim yapısı için avantajlı olacak biçimde OSB tarafından değiştirilebilir. Trafik akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması, varsa yapıların imara



aykırılığının bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur.

D.2. HİZMET VE DESTEK ALANLARI

37.OSB'de katılımcı veya kiracılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, antrepo eğitim, sağlık hizmetleri yer alabilir.

Ticaret, Eğitim, Sağlık Hizmetleri Yer Alacağı Alanlarda;

38.Kat Alanları Katsayısı= KAKS= 1.00 dir.

39.Yapı yüksekliği Yençok=15.50 metredir.

40.En az ifraz koşulu 3000 m²; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.

41.Ticaret alanlarında AVM'ler yer alamaz.

D.3. OSB TİCARET ALANLARI

35.KAKS:Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir.

36.OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.

37.Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.

38.Alişveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

D.4. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

42.Planda yer alan idari ve sosyal tesis alanlarında KAKS = (Kat Alanları Katsayısı) 1,00 yükseklik Yençok=15.50 metre olacaktır. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.

43.Planda idari ve sosyal tesis olarak gösterilen alanlarda; çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, İŞGEM gibi tesisler yer alabilir.

Fuar Alanı

44.Belirli tarihlerde ve belirli zaman aralıkları ile gerçekleşen, ticareti geliştirme amacı taşıyan ulusal ve uluslararası gerçekleştirilen ticarete konu olabilecek her sektörden ürün ve hizmetin tanıtıldığı üreticilerin, yan sanayi kuruluşlarının ve tüketicilerinin ziyaret ettiği ticareti geliştiren, Pazar hacmini büyüten tanıtım etkinliğinin yapılacağı alanlardır.

45.Alanda açık gösteri ve eğlence alanları ve sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdi bulunacaktır.

46.KAKS = (Kat Alanları Katsayısı) 1,00 yükseklik Yençok=15.50 metre olacaktır.

D.5. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (KREŞ ALANI)

47. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir.

D.6. DİNİ TESİS ALANI

48. Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde Yençok: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

D.7. TIR PARKI

49. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metredir.

50. Restaurant, lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.

D.8. SPOR ALANI

51. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir.

52. Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

D.9. TEKNİK ALTYAPI ALANI

53. Planda yer alan teknik altyapı alanlarında Emsal (KAKS= Kat Alanları Katsayısı) E= 1,00 ve Yençok=15.50 metredir. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacaktır.

54. OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, doğalgaz dağıtım tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.

D.10. ARITMA TESİS ALANI

55. Yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik Yençok=10.50 metre olacaktır.

56. Arıtma tesisi alanında arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alacaktır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.


Seydihan ÇAMUR

Şehir Plancısı

PLANEVİ
ŞEHİRCİLİK PLANLAMA ORG.
TAAH. TİC. İTH. ve İHR. LTD. ŞTİ.
Meneviş Sokak No: 72/1 A - Menteşe / ANKARA
Tel : 0312 468 93 07 FAX : 0312 468 93 07
HHR V.D. : 730 004 2218 Tic. Sic. No: 83758



EKLER;**EK 1: MRS TALEP DİLEKÇESİ**



Tarih : 01.09.2022
 Sayı : MRS-01.09.2022

ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
ALTIEYLÜL/BALIKESİR

İlave-Revizyon İmar Planının yürürlüğe girmesi ve daha sonra plan üzerinde yapılan değişikliklerin onaylanmasından sonra gerek ülke gerekse de dünyadaki olumsuz ekonomik/sosyal gelişmeler nedeniyle firmamız yapmayı düşündüğü tesisi büyüme projesinden vazgeçmiştir.

Bu nedenle, parselin düzenlenerek Ek-1'de verilen "H" ve " E" parseline dönüştürülmesi için gereğini;

Saygılarımızla arz ederiz.


MRS KAĞIT KARTON
 SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
 Gaziosman Paşa Mah. O.S.B. 7.Cad. No:7/10
 Altıeylül / BALIKESİR
 Tuzla V.D. No : 623 033 0006

Ek 1: H ve E parseli imar planı bilgisi

📍 Gaziosmanpaşa Mah. OSB 7.Cad. No:7/10 Altıeylül / BALIKESİR

☎ +90(266) 281 14 05 🌐 www.mrskarton.com



mrskarton

Ek-1: H ve E parseli imar planı bilgisi



Gaziosmanpaşa Mah. OSB 7.Cad. No:7/10 Altıeylül / BALIKESİR
+90(266) 281 14 05 www.mrskarton.com