

BALIKESİR İLİ BANDIRMA İLÇESİ

BEZİRCİ MAHALLESİ

101 ADA 5 NOLU PARSEL

**NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



planning for your future...



**PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
TAAHHÜT DİJİTAL BASKI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**

Tel: 0266 7145010 Fax: 0 266 714 50 60 Ofis Gsm: 0532 169 15 32
www.pland.com.tr info@pland.com.tr

2023

Büro Tescil No:1031632 – SPO Sicil No:2959



Download Code: 372682476

BALIKESİR İLİ
BANDIRMA İLÇESİ
BEZİRCİ MAHALLESİ
101 ADA
5 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI

1/5000

AÇIKLAMA RAPORU

PLAND PLANLAMA MİM. MÜH. İNŞ. TAAH. DİJ. BAS. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
www.pland.com.tr info@pland.com.tr Tel: 0266 714 50 10

Müellif Kaşe/İmza

Müellif Kaşe/İmza

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Mesleki Denetim

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 22.03.2023 Proje Kayıt No: 16-2023-093 Üye: KATADE ÇAKMAK (5968)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planlancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

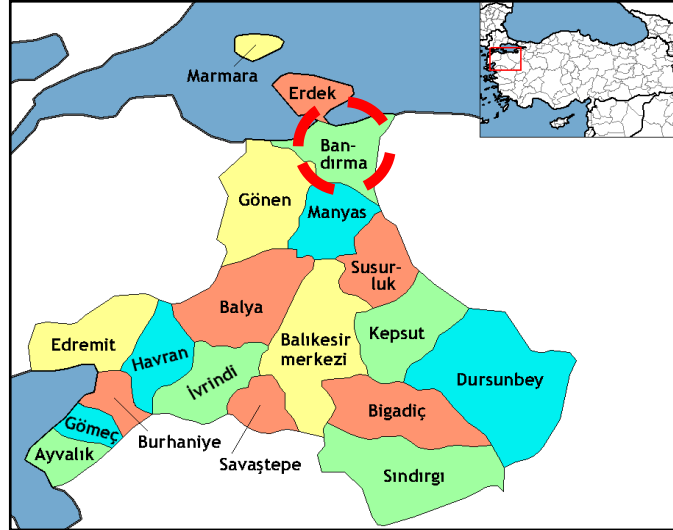
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Odaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.



HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin 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. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. İdari bölünüş olarak Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

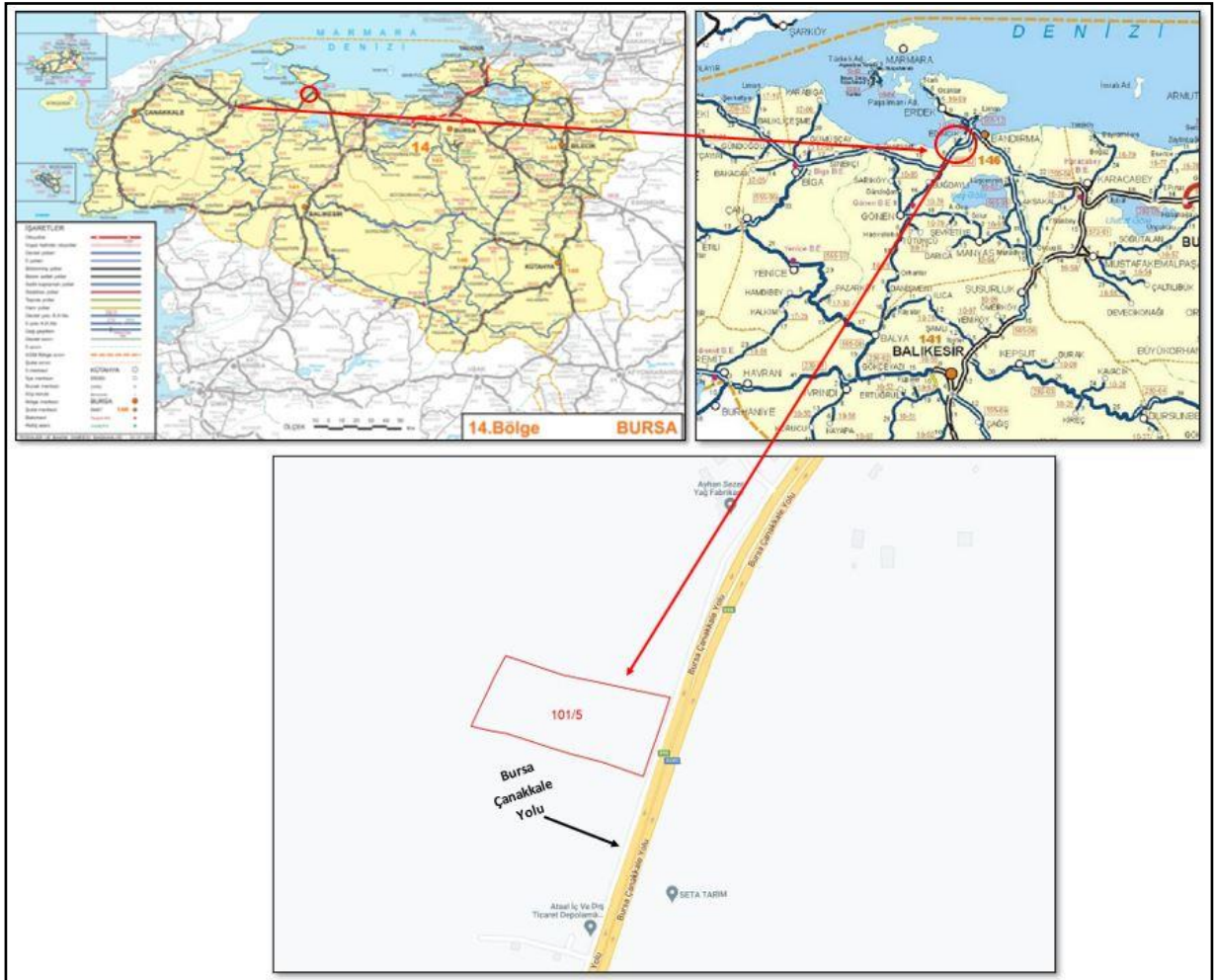
Planlama alanı; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi 101 ada 5 nolu parseli kapsamaktadır. Alan İtrf Koordinat Sisteminde, X= 4464041-4464 Y= 570963-571271 koordinatları arasındadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir İl'inin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546km, İzmir'e 181km, Bursa'ya 155km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır. Planlama alanı karayolları 14. Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; alanın doğusundan D200-Çanakkale-Bursa Yolunun geçtiği gözlenmektedir. Bu yol güzergâhı planlama alanının yanında bulunduğu tespit edilmiştir.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli Bandırma ilçesi Bezirci Mahallesi dâhilinde H19B17C pafta 101 ada 5 nolu parselin mülkiyeti Birsen Kimya Sanayi LTD. ŞTİ. adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR BANDIRMA	101	5	BİRSEN KİMYA SANAYİ LTD. ŞTİ.	BEZİRCİ	TARLA	31930.67 m ²

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	101/5
Taşınmaz Kimlik No:	103773752	AT Yüzölçüm(m2):	31930.67
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bandırma	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEZİRCİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/474	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622591418	(SN:8270974) BİRSEN KİMYA SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	31930.67	31930.67	Satış 24-11-2021 25965	-

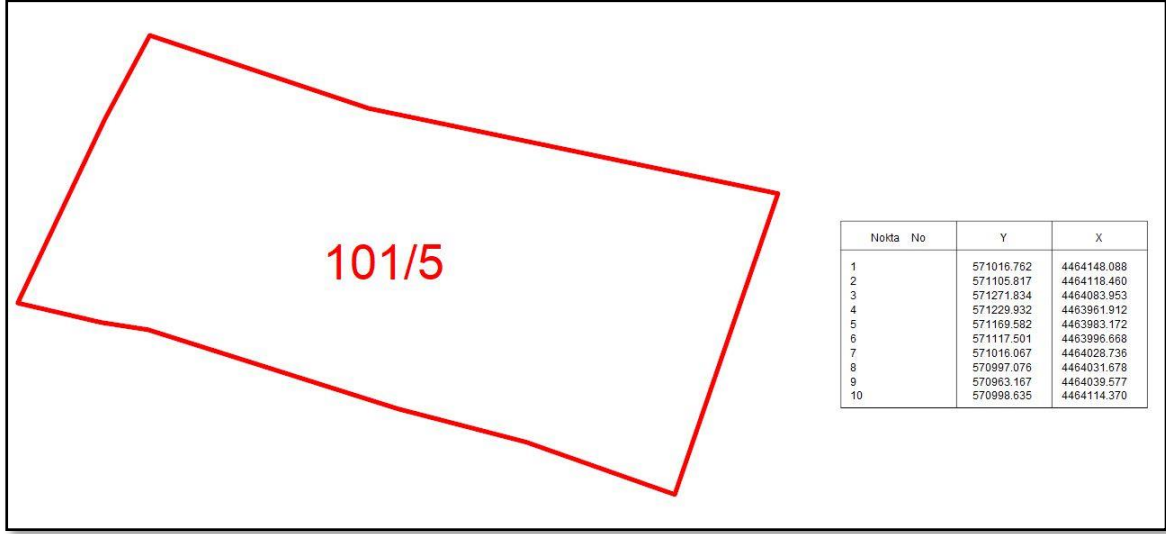
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	5000000.00 TL	% 15,75	1/0	F.B.K.	Bandırma - 24-11-2021 16:49 - 26027
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bandırma - BEZİRCİ Mah. - (Aktif) - 101 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8270974) BİRSEN KİMYA SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Bandırma - 24-11-2021 16:49 - 26027	-	

2.2. KADASTRAL DURUM

Bezirci Mahallesinde H19B17C paftasında 101 ada 5 nolu parseli kapsamaktadır.



HARİTA 5: ITRF 3 DERECE DOM:27 KADASTRAL DURUMU

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Alanda yerinde yapılan incelemelerde ve uydu görüntüsü incelendiğinde söz konusu 101 ada 5 nolu parselin içerisinde ise herhangi bir yapı bulunmadığı gözlenmektedir.

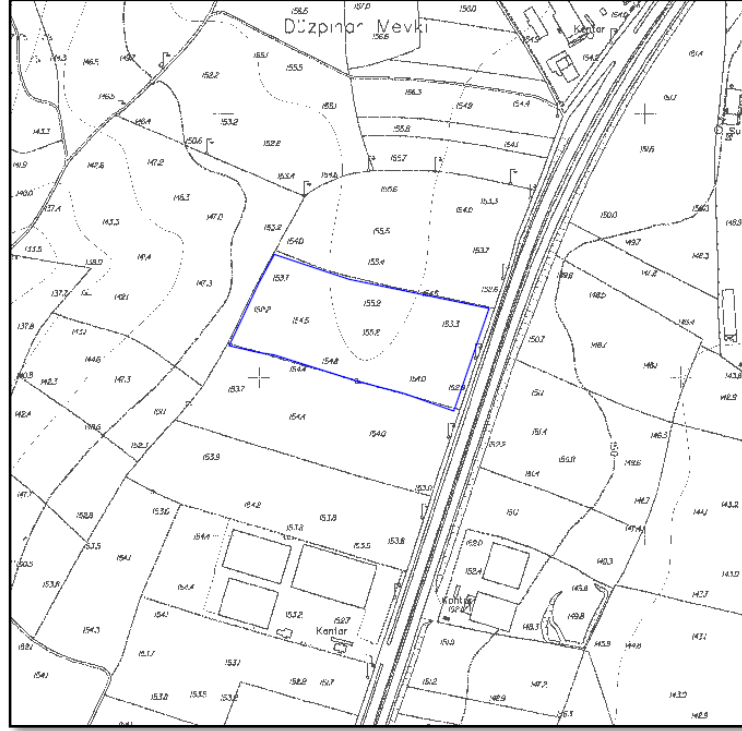


HARİTA 6: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 02.02.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli H19B17C bulunmaktadır.



HARİTA 7: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4. JEOLJİK DURUMU

Alan ile ilgili olarak Yertek Mühendislik Araştırma ve Sondaj San. Tic. Ltd. Şti. Tarafından hazırlanan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından 06.04.2016 tarihinde onaylanan, "İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" hükümleri özetlenmiştir;

3.5. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Batısı Hıdırköy, Bezirci, Şirinçavuş Köyleri Ve Kıyı Kesimleri Arasında Kalan Toplam 4.648,91 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin ve Raporlarının Hazırlanması işi" Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ile Yertek Mühendislik Araştırma ve Sondaj San. Tic. Ltd. itfi. arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2. İnceleme alanı Balıkesir ili Bandırma ilçesi, 19 adet 1/5000 ölçekli H19A20C, H19A20D, H19A25A, H19A25B, H19A25C, H19B16C, H19B16D, H19B17C, H19B17D, H19B18A, H19B18B, H19B18D, H19B21A, H19B21B, H19B21C, H19B21D, H19B22A, H19B22B, H19B22D hâlihazır paftada ekli 2.3'te köşe noktaları, Çizelge 2.2'de köşe koordinatları verilen 4.648,91 hektar alanı kapsamaktadır. Çalışma alanı

olup doğusu Hıdırköy Edincik sapağı güneyi Bezirci köyü batısında Şirinçavuş Köyü, kuzeyi Marmara Denizi ile çevrili alanı kapsamaktadır.

3. Arazi çalışmaları kapsamında, inceleme alanında arazi çalışmaları olarak sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmaları ve paleosismolojik çalışmalar yapılmıştır.

4. İnceleme alanındaki kareyajlama çalışmaları önceden yapılmış jeoloji haritaları üzerinde yapılmıştır. Bu kapsamda alüvyon (Kuvaterner) birimin gözlendiği alanlar 200m*200m, arazinin kuzeyinde sahil kesimleri ve muhtemel heyelanlı bölgelerde karasal kırıntılar (Pliyosen) olarak tanımlanan birimler 200m*200m ve karasal kırıntılar (Pliyosen), ayrılmamış volkanitler (Alt-Orta Miyosen) ve Şist, fillit, mermer, metebazit vb. (Üst Paleozoyik-Triyas) birimler 350m*350m kareyajlanmıştır. İnceleme alanında yapılan ön çalışmada alüvyon birim 1.215.403,67 m², karasal kırıntılar olarak tanımlanan birimler 435.577.714,86 m² ve ayrılmamış volkanitler 567.806,06 m² ve Şist, fillit, mermer, metebazit birimler 579.659,48 m² alan kaplamaktadır. Buna göre alüvyon birimde 28 adet, karasal kırıntılarda 415 adet, ayrılmamış volkaniklerde 3 adet ve Şist, fillit, mermer, metebazit birimlerde 4 adet hücre oluşturulmuştur. İnceleme alanında karalejlerin yüzdelik dağılımı şekil 3.1'de verilmektedir. Bu çalışma kapsamında yapılan kareyajlamalar proje aşamasında 447 adet olup, kontrollerin bilgisi dahilinde 342-348-352-353-356-375-379-381-382-385-395-396-397-398-400-411-423 numaralı 17 adet kareyaj iptal edilmiştir. Sondaj çalışmaları kapsamında inceleme alanında yapılan kareyajlama sonrası yaklaşık her hücreye 1 adet olmak üzere 430 lokasyonda ortalama derinlikleri 10.00-30.00 m arasında değişen toplamda 9042 metre zemin sondajları yapılmıştır. Açılan sondajlardan inceleme alanına hakim olan Bayramiç formasyonunda derinlikleri 10.00-30.00 m arasında değişen 372 adet toplam 8470 metre, alüvyon ortamlarda derinlikleri 10.00-30.00 m arasında değişen 28 adet toplamda 146 metre, Çal formasyonunun gözlendiği alanlarda derinlikleri 10.00-30.00m

5. Arasında değişen 4 adet toplamda 54.5 metre, Eosen granitoyiti gözlendiği alanlarda derinliği 10.00-30.00 m arasında 8 adet toplamda 129 metre iapçı volkaniti gözlendiği alanlarda derinliği 10.00-30.00m arasında 3 adet toplamda 69 metre, dolguda derinlikleri 4.00-12.50m arasında değişen 15 adet toplamda 39.50 metre zemin sondajı yapılmıştır. Paleosismolojik çalışmalar kapsamında; 5 adet (15-20 m uzunluğunda 2.5-4.0 m derinliğinde) toplam 126 m hendek çalışması yapılmıştır. Ayrıca araştırma çukuru kapsamında inceleme alanında 3 lokasyonda derinlikleri 30.00 ile 60.00 metreler arasında değişen toplamda 134 metre olan pilot sondaj çalışması yapılmıştır. Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örselenmiş (SPT), örselenmemiş (UD) ve karot (CR) numuneler Şartnameye

uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sevk edilmiş ve Şartnamede belirtilen türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır. Bu kapsamda kaya ortamlarda 54 adet tek eksenli basınç dayanımı, 126 adet nokta yükü indeks tayini, zemin ortamlarda 1017 adet doğal birim hacim ağırlığı tayini 134 adet direkt kesme deneyi, 8 adet üç eksenli basınç deneyi, 134 adet kesme kutusu deneyi, 101 adet konsolidasyonlu, drenajlı üç eksenli basınç deneyi, 30 adet zeminde 30 adet hidrometre deneyi, 2000 adet elek analizi deneyi, 1000 adet Atterberg Limit deneyleri, 712 adet su muhtevası deneyleri yapılmıştır.

6. İnceleme sahası genelinde güneyden kuzeye doğru uzanan sırtlar ve sırtlara bağlı oluşmuş doğu-batı yönlü sırtlardan oluşmaktadır. Arazideki vadilerin akış yönü ağırlıklı olarak kuzeye doğrudur. Arazideki en nemli tepeler güneybatısındaki Çınar Tepe (127 m), Bakaçak Tepe (221 m), Uzun Parça Tepe (120 m), Atis Tepe (131 m), Türkmen Mezarlığı Tepe (190 m), orta bölgelerde Daritepe (153 m) Karaağaç Tepe (114 m) dir. Arazinin doğusunda ise Aliçtepe (97 m)dir. İnceleme alanında yapılan eğim haritalarında yüzde eğim değerlerinin ağırlıklı olarak %0-%20 arasında değişim gösterdiği gözlenmiştir. Arazinin batısında Şirinçavuş bölgesinde ve kuzeyindeki Marmara Denizi "ne bakan yamaçlarda eğim değerlerinin yer yer %30 ile %50 değerlerine kadar çıktığı görülmüştür.

7. Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, yaşlıdan gence doğru; kireçtaşı, kumtaşı, mermer, fillattan oluşan Triyas-Permo-Karbonifer yaşlı *Çal Formasyonu (TRKç)*, granitin egemen olduğu Orta Eosen yaşlı *Eosen Granitoyiri (Teg)*, volkanitten oluşan Miyosen yaşlı *Şapçı Volkaniti (tmş)*, kill, kiltası, silttaşı ve konglomeradan oluşan pliyosen yaşlı *bayramiç formasyonu (tplb)*, kilden oluşan kuaterner yaşlı *alüvyon (qal)*, olmak üzere 5 farklı birim ile güncel-dolgudan oluşmaktadır.

8. İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen spt deneylerine göre bayramiç formasyonunun rezidüelinde n30=17-r olup, kohezyonlu seviyeleri *çok katı – sert*, kohezyonsuz seviyeleri *orta sıkı – sıkı – çok sıkı* niteliktedir. Alüvyonda n30=10-r olup, kohezyonlu seviyeleri *katı – çok katı – sert*, kohezyonsuz seviyeleri *gevşek-orta sıkı – sıkı – çok sıkı* niteliktedir. Bayramiç formasyonunda egemen olan kilttaşları, silttaşları ve konglomeralarda tcr değerleri %0-100, r_{qd} değeri de %0-100 olarak çıkmış olup buna göre *çok kötü – kötü – orta – iyi-çok iyi kaliteli* kaya sınıfında ve ayrışma derecesinin de w3-w4 olduğu saptanmıştır. İapçı volkanitinde egemen olan volkanik breşlerde tcr değerleri %13-40, r_{qd} değeri de %0 olarak çıkmış olup buna göre *çok kötü* kaya sınıfında ve ayrışma derecesinin de w1-w2 olduğu

saptanmıştır. Eosen granitoyitinde egemen olan granitlerde tcr değerleri %9-80, rqd değeri de %0-77 olarak çıkmış olup *çok kötü – kötü – orta – iyi kaliteli kaya* sınıfındadır. Ayrışma derecesi w1-w2"dir. Çal formasyonunda egemen olan kireçtaşlarında tcr değerleri %6-80, rqd değeri de %0-40 olarak çıkmış olup *çok kötü – kötü kaliteli kaya* sınıfındadır. Ayrışma derecesi w1-w2"dir.

9. Jeofizik çalışmalar kapsamında; 30 adet düşey elektrik sondaj (des) etütleri, 30 adet çok elektrotlu ölçü sistemleri ile sondaj profil ölçüleri (çer), 1650 metre doğal uçlaşma (sp) etütleri, 371 adet sismik kırılma etütleri (24 kanal alıcılı sistem), 363 adet mikrotremör ölçümü, 1500 metre yer altı radarı (gpr) ölçümü yapılmıştır.

10. Bayramiç formasyonunun üst seviyelerinde yer alan rezidüel zonun %44"ü yüksek plastisiteli kil (ch), %35"i plastisitesi düşük kil (cl), %16"sı killi kum (sc), %2"si killi çakıl (gc-gw), %2"si killi kum (sc-sw), %1"i düşük plastisiteli siltli kil (cl-ml)"den oluşmaktadır. killi seviyeler kıvamlilik indeksine göre; *çok yumuşak – yumuşak – sıkı – katı – çok katı* plastisite indisine göre (pl) *az plastik – orta plastik – yüksek plastik – aşırı plastik* likitlik indeksine göre *kırılgan - katı plastik katı – sıvı*, likit limit (ll) değerine göre *düşük sıkışabilir – orta sıkışabilir – yüksek sıkışabilir* özellikte olduğu görülmüştür. Arazide vadilerde gözlenen alüvyon; %51"ü yüksek plastisiteli kil (ch), %31 plastisitesi düşük kil (cl), %12"sı killi kum (sc), %4 iyi derecelenmiş çakıl (gw), %1"i düşük plastisiteli silt (ml), %1 killi çakıl (gc)"den oluşmaktadır. %80"i ince daneli , %20"si iri daneli zeminlerden oluşur. İri daneli zeminler orta sıkı-sıkı nitelikte olduğu görülmüştür. alüvyon ortamlar kıvamlilik indeksine göre *yumuşak- sıkı- katı- çok katı*, likitlik indeksine göre *kırılganplastik katı- sıvı*, plastisite indeksine göre *orta plastik-yüksek plastik-aşırı plastik*, likit limit (LL) değerine göre *sıkışabilirliği düşük sıkışabilir-orta sıkışabilir-yüksek sıkışabilir* olduğu görülmüştür.

11. Bayramiç formasyonu şişme potansiyeli *düşük-orta-yüksek-çok yüksek* olduğu görülmüştür. bayramiç formasyonunda yapılan oturma tahkiklerinde konsolidasyon oturma miktarlarının 1.2-19.0 cm arasında değişim gösterdiği ve bu değerlerinde oturmaları yer yer kabul edilebilir sınırları aşabileceğini göstermektedir. bu nedenle lokal olarak rezidüel zonlarda projelendirme aşamasında oturma sorunlarıyla karşılaşılabilir. alüvyonda şişme derecesine göre *düşük-orta- yüksek-çok yüksek* derecede şişme derecesine sahip olduğu, alüvyonda yapılan konsolidasyon hesaplarında 5.2-20.4 cm aralığında değişim gösterdiği ve bu değerlerinde oturmaları yer yer kabul edilebilir sınırları aşabileceğini göstermektedir. Bu nedenle projelendirme aşamasında oturma sorunlarıyla karşılaşılabilir. Dolgu; inceleme alanında dolgular taşıyıcı özelliği olmadığından zemin parametreleri verilmemiştir. iapçı volkaniti; yapılan nokta yükleme deneylerine göre volkanitler *çok düşük-düşük-orta- yüksek dayanımlı*

kaya sınıfındadır. Oturma ve şişme sorunu beklenmez. Eosen granitoyitinde; yapılan nokta yükleme deneylerine göre granitler çok düşük-düşük-orta- yüksek dayanımlı kaya sınıfındadır. Oturma ve şişme sorunu beklenmez. Çal formasyonunda; yapılan nokta yükleme deneylerine göre kireçtaşları çok düşük-orta dayanımlı kaya sınıfındadır. Oturma ve şişme sorunu beklenmez.

12. İnceleme alanında alınan 371 adet sismik kırılma ölçülerinde formasyonların sismik hızları ve hızlara bağlı olarak vp boyuna dalga hızı alüvyonda 391-954 m/sn bayramiç formasyonunda 537-2180 m/sn, iapçı volkanitinde 652-2005 m/sn eosen granitoyitinde 916-2368 m/sn, çal formasyonunda 1274-2369 m/sn, arasında vs enine dalga hızı alüvyonda 177-408 m/sn bayramiç formasyonunda 302-1074 m/sn, iapçı volkanitinde 419-667 m/sn eosen granitoyitinde 459-1032 m/sn, çal formasyonunda 663-1094 m/sn çıkmıştır. (g) dinamik kayma modülü alüvyonda 421-7887 kg/cm² bayramiç formasyonunda 1455-81392 kg/cm², iapçı volkanitinde 3259-8088 kg/cm², eosen granitoyitinde 3639-32031 kg/cm², çal formasyonunda 12929-25884 kg/cm² çıkmıştır. (k) bulk modülü alüvyonda 928-14992 kg/cm² bayramiç formasyonunda 2078-15595 kg/cm², iapçı volkanitinde 14659-826355 kg/cm², eosen granitoyitinde 10520-94904 kg/cm², çal formasyonunda 19205-86863 kg/cm² çıkmıştır. Poisson oranı alüvyonda 0.1-0.4, bayramiç formasyonunda 0.03-0.5, iapçı volkanitinde 0.26-0.44, eosen granitoyitinde 0.13-0.38, çal formasyonunda 0.31-0.38 çıkmıştır. (e) dinamik elastisite modülü alüvyonda 928-13685 kg/cm², bayramiç formasyonunda 3691-24284 kg/cm², iapçı volkanitinde 9390-20495 kg/cm², Eosen granitoyitinde 9850-63963 kg/cm², Çal formasyonunda 21399-70636kg/cm² çıkmıştır.

13. İnceleme alanı Balıkesir ili sınırları dahilinde olup Türkiye deprem bölgeleri haritasında "birinci derece deprem bölgesi" içinde yer almaktadır. Bu alanlarda yapılacak yapılar için deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında" yönetmelik esaslarına uyulması gerekmektedir. Çalışma alanında yapılan ayrıntılı gözlemler ve yeraltı radarı (gpr) ölçümleri sonucunda 5 adet hendek açılmıştır. Arazi gözlemlerinde çalışma alanında yüzeyde faylanmaya ait herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Gpr profilleri yüzeyden yaklaşık 6 m derinliğe kadar inmektedir ve profillerde fay olarak yorumlanabilecek herhangi bir anomaliye rastlanmamıştır. Açılan hendekler yüzeyden en az 2.5 m derinliğe kadar inmektedir ve hendeklerde görülen stratigrafik birimleri kesen herhangi bir fay görülmemektedir. Bu çalışma kapsamında elde edilen veriler ışığında çalışma alanı içinde herhangi bir aktif fay olmadığı sonucuna varılmıştır.

14. İnceleme sahasında yapılan sıvılaşma analizlerinde arazi genelinde sıvılaşma riskinin olmadığı sk-177 nolu sondaj bölgesinde siltli kum seviyelerinde lokal

olarak sivilaşma riskinin bulunduğu tespit edilmiştir. Parsel bazı zemin/bina etütlerinde sivilaşma analizleri detaylı yapılmalıdır.

15. Alınan mikrotremör ölçülerinde zemin hakim titreşim periyodu alüvyonda $t_0=0.30-0.75$ sn, zemin büyümesi $b=1.17-3.69$, bayramiç formasyonunda $t_0=0.11-0.37$ sn, zemin büyümesi $b=1.17-3.69$, iapçı volkanitinde $t_0=0.16-0.22$ sn, zemin büyümesi $b=1.93-2.00$, eosan granitoyitinde $t_0=0.12-0.39$ sn, zemin büyümesi $b=1.43-1.70$, çal formasyonunda $t_0=0.19-0.22$ sn, zemin büyümesi $b=1.8-1.98$ değerleri arasında çıkmıştır.

16. Marmara denizine ve vadilere bakan yamaçlar dışında bölgelerde kayda değer stabilite sorunu gözlenmemiştir. Ancak Marmara denizine ve vadilere bakan yamaçlarda derinliği 2 - 4 metre arasında değişen heyelanların geliştiği gözlenmiştir (şekil 13.25, şekil 13.26, şekil 13.27, şekil 13.28). Bununla birlikte, topoğrafik eğimin yüksek ve rezidüel zonun kalın olduğu kesimlerde oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemlerinin yaşanacağı düşünülmektedir. Önemli derecede stabilite sorunu beklenebilecek alanlar mahallinde belirlenerek, bu alanlar kapsamında kalan ve jeoloji haritasında belirtilen toplam 13 adet hat üzerinde depremlili ve depremsiz stabilite analizleri yapılmıştır. Bu analizlerde; slide 5.0 programı kullanılmış ve kayma yüzeyi dairesel olarak seçilmiş ve hesaplar basitleştirilmiş bishop yöntemiyle yapılmıştır. ts 8853 (ubat 1991) standardı esas alınarak, efektif parametreler kullanılmış, şev ve yamaçların depremsiz ve depremlili durumdaki duyarlılığı incelenmiştir. Güvenlik sayısı, depremlili ve depremsiz durumlar için 1.20 kabul edilmiştir. Zemin tabakaları, kendilerine ait tabii birim hacim ağırlık (γ_n), kohezyon (c) ve içsel sürtünme açısı (ϕ) parametreleriyle tanımlanmıştır. Kayma mukavemeti parametrelerinin seçiminde laboratuvar deneyleri, arazi deneyleri ve roclab programı kullanılmıştır. Zemin içerisindeki suyu dikkate almak üzere zemin tabakalarına ait boşluk suyu basıncı oranı (ru) parametreleri kullanılmıştır. Türkiye deprem bölgeleri haritasında inceleme alanı 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1.derece deprem bölgesinde etkin yer ivmesi 0,4 g olup hynes-griffin ve franklin maksimum yer ivmesini 0,5 ile çarpılarak azaltılmasını ve bu değerlerin pseudostatik limit denge analizlerinde kullanılmasını önermişlerdir. Bu nedenle şev stabilite analizlerinde maksimum yer ivmesi 0,2 g alınarak depremlili durum analizlerinde sisteme yansıtılmıştır. Yapılan stabilite analizleri bir arada değerlendirildiğinde, depremsiz durumda duyarsızlık problemi bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak 2, 3, 4, 5, 8, 9 ve 12 numaralı kesitler için yapılan depremlili analizlerde bulunan $f_s \leq 1,2$ durumlarında stabilite problemleri tespit edilmiştir. Bu durumda; 1-15 metre arasında değişen seviyeler içerisinde muhtemel heyelan

tehlikesi tespit edilmiştir. yine bu alanlar, MTA'nın bölgesel heyelan haritalarında gösterilen eski heyelan alanları ile de örtüşmektedir.

17. İnceleme alanında yeraltı suları alüvyon ortamların gözlemlendiği vadilerde ölçülmüştür. Alüvyon ortamlarda yeraltı su seviyesi 2.00-6.00 metre arasındadır. En önemli dere Bezirci köyünün kuzeyinde, Hıdır köyünün doğusunda yer alan sazlı deredir. Derenin beslenimi arazi içindeki drenaj sistemine bağlı boşalmalardır. Arazideki derelerin büyük bölümü arazi içinde doğar kuzeyindeki Marmara denizine dökülür. Bu nedenle derelerin debisi oldukça azdır. Arazide Sarıkaya deresi, kirazlı boğaz deresi, incikli deresi, İbrahim deresi, sürüklü deresi, çinge deresi, uyuçek dereleri gözlenir. İçme ve kullanma suyu şebeke yoluyla sağlanabilir. İnceleme alanında yaralan derelerinin taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşe bağlı alınarak planlama yapılmalıdır.

18. Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan Balıkesir ili bandırma ilçesi batısı Hıdırköy, Bezirci, Şirinçavuş köyleri ve kıyı kesimi arasında kalan toplam 4.648,91 hektar alanın imar planına esas Mikrobölgeleme etütlerinin yaptırılması ve raporlarının hazırlanması işi kapsamında teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde; çalışma alanının jeolojik, jeoteknik, jeomorfolojik, sismolojik, paleosismolojik, depremsellik, hidrojeolojik ve doğal afet tehlikeleri (kaya düşmesi, su baskını, heyelan vb.) durumları belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanının büyük bir bölümünü kil, kiltaş, silttaş ve konglomeranın egemen olduğu pliyosen yaşlı bayramiç formasyonu oluşturmaktadır. Yaklaşık % 10 luk bölümünü siltli kumlu kilin egemen olduğu kuvaterner yaşlı alüvyon oluşturmaktadır. Arazinin kuzey batısında yer alan Şirinçavuş köyü "nün doğusunda; volkanitlerin egemen olduğu iapçı formasyonu, Edincik sapağı bölgesinde; kireçtaş, mermer, kumtaş karmaşığının egemen olduğu çal formasyonu, alanın en doğusunda; eosen yaşlı granitler bulunmaktadır. yine h19-b-16-d ve h19-b-21-a nolu paftada bulunan 4 bölgede ise yapay dolgular yayılım göstermektedir. İnceleme alanında topoğrafik eğim değerlerinin %0-10 aralığında değiştiği alanları vadi tabanları ve sırt düzlükleri oluşturmaktadır. Vadilere bakan yamaçlarda topoğrafik eğim değeri %10-%30 aralığında, arazinin Marmara denizi"ne bakan yamaçlarındaki topoğrafik eğim ise %30-50 arasında değişmektedir. İnceleme sahası 1. derece deprem bölgesindedir. Yapılan paleosismolojik çalışmalar sonucunda; faylanma ile ilişkili olabilecek herhangi bir sistematik yön değiştirmeye veya belirgin bir morfolojik kırıklığa rastlanmamıştır. bayramiç formasyonunun rezidüelinde; n30 =17-r arasında olup, kohezyonsuz

zeminler orta sıkı-sıkı- çok sıkı, kohezyonlu zeminler ise çok katı-sert niteliktedir. bayramiç formasyonu; altlara doğru silttaşı, kiltası olarak devam etmekte olup kuzey bölgesinde ise, kiltası seviyelerinin hemen altında konglomera seviyeleri ile temsil edilmektedir. üst seviyelerde yer alan rezidüel zonun yaklaşık %44'ü yüksek plastisiteli kil (ch), %35'i düşük plastisiteli kil (cl), %16'sı killi kum (sc), %2'si iyi derecelenmiş kumlu çakıl (gcgw), %2'si iyi derecelenmiş kum-killi kum (sc-sw) ve %1'i düşük plastisiteli siltten (ml) oluşmaktadır. bayramiç formasyonunun killi seviyelerinde; kıvamlilik indeksine göre çok yumuşak yumuşak- sıkı-katı-çok katı, plastisite indisine göre (p₁) az plastik-orta plastik-yüksek plastikaşırı plastik likitlik indeksine göre kırılğan-katı plastik katı-sıvı, likit limit (ll) değerine göre düşük sıkışabilir-orta sıkışabilir-yüksek sıkışabilir özellikte, şişme potansiyeli düşük-ortayüksek olduğu görülmüştür. konsolidasyon oturma miktarlarının 1.2-13.5 cm arasında değişim gösterdiği, bu durumda ise, bulunan oturma değerlerinden bir kısmının kabul edilebilir sınırları aşabileceği anlaşılmıştır bu nedenle, rezidüel zonun bazı kesimlerinde oturma sorunları yaşanabilecektir. bayramiç formasyonunda egemen olan kilttaşları, silttaşları ve konglomeraların, r_{qd} değerine göre çok kötü - kötü - orta- iyi -çok iyi kaliteli kaya sınıfında ve ayrışma derecesinin w₃-w₄ olduğu görülmüştür. Arazinin vadi tabanlarında gözlenen Alüvyon birimlerin; yaklaşık %51'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %31 i düşük plastisiteli kil (cl), %12'si killi kum (sc), %5'i düşük plastisiteli silt, %1 i siltli kil (ml), %4 ü killi çakıl (gc), %1 i iyi derecelenmiş çakıl (gw)"den oluşmaktadır. alüvyonun; rölatif sıklığa göre gevşek- orta sıkı- çok sıkı olduğu, yaklaşık %80'i ince taneli , %20'si iri taneli zeminden oluştuğu, iri taneli zeminlerin orta sıkı-sıkı nitelikte olduğu, ince taneli zeminlerin kıvamlilik indeksine göre sıkı- katı- çok katı, likitlilik indeksine göre plastik katı-sıvı, plastisite indeksine göre orta plastik-yüksek plastik, likit limit (ll) değerine göre sıkışabilirliği düşük sıkışabilir-orta sıkışabilir, şişme derecesine göre düşük-orta- yüksek derecede şişme derecesine sahip olduğu, konsolidasyon oturmasının 5.2-20.4 cm aralığında değişim gösterdiği belirlenmiş olup bu da yer yer kabul edilebilir oturma sınırlarının aşabileceğini ve oturma sorunlarıyla karşılaşılacağını göstermektedir. genel olarak sıvılaşma riski taşımadığı belirlenmiş ancak lokal olarak (sk 177 sondajının bulunduğu alanda) sıvılaşma riski taşıdığı tespit edilmiştir. Yapay dolgu; 225-226-257-258-289-290-320-321-322-354-353 nolu karelajların bulunduğu dört bölgede görülmektedir. Açılan sondajlarda kalınlığı 4.00-12.50m arasında değişmektedir. iapçı volkaniti; r_{qd} değerlerine göre çok kötü kaya sınıfına girmektedir. Yapılan nokta yükleme deneylerine göre volkanitler çok düşük-düşük dayanımlı kaya sınıfındadır. Ayrışma deresi w₁-w₂"dir. Eosen granitleri; r_{qd} değerlerine göre çok kötü-kötü-orta-iyi kaliteli kaya sınıfına, nokta yükleme değerlerine göre düşük-orta dayanımlı kaya

sınıfındadır. Ayrışma deresi w1-w2"dir. Çal formasyonuna ait kireçtaşları; rqd değerine göre çok kötü-kötü kaliteli, isım 1979"a göre çok düşük - düşük dayanımlı kaya sınıfına girmektedir. Nokta yükleme sonuçlarına göre orta-yüksek dayanımlı kaya sınıfındadır. Ayrışma deresi w1-w2"dir. "Mülga bayındırlık ve iskân bakanlığı afet işleri genel müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı "plana esas jeolojik, jeolojik-jeoteknik ve Mikrobölgeleme etüt genelgesinde belirtilen format-4 esaslarına ve ihale şartnamesine uygun olarak yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak "imar planına esas Mikrobölgeleme etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk durumumu aşağıda verildiği gibi 5 kategoride değerlendirilmiştir.

- Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar
- Önlemlı Alan 2.1 (ÖA - 2.1.a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar
- Önlemlı Alan 2.1 (ÖA - 2.1.b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar
- Önlemlı Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından
- Sorunlu Alanlar
- Önlemlı Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1) MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB.) ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR

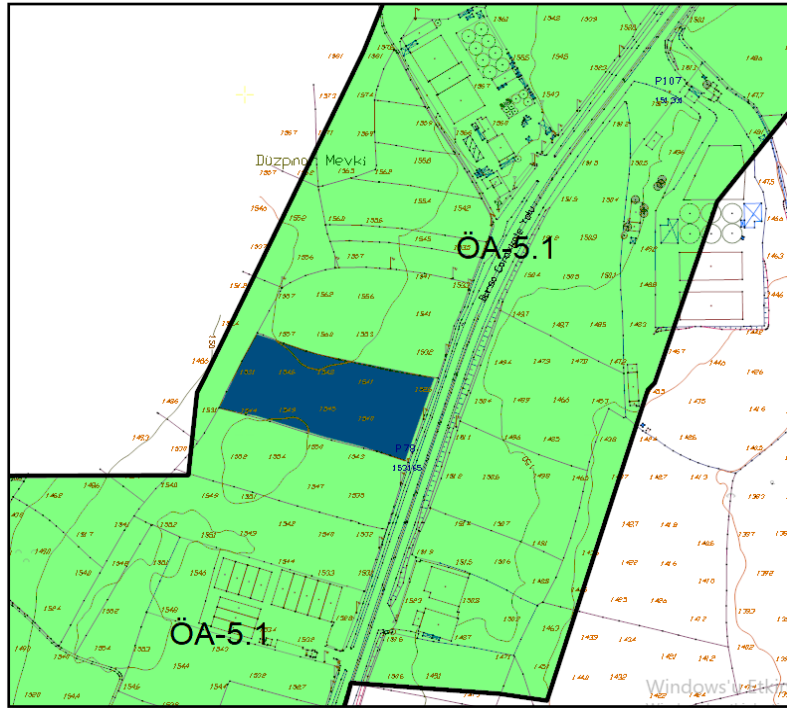
Topoğrafik eğim genelde %0-10 arasındadır. Jeolojisi; bayramiç formasyonuna ait rezidüel zon (siltli kumlu, çakıllı kil) ile kiltası, silttaş, konglomeradan, alüvyona ait siltli, kumlu, kil birimlerden oluşturmaktadır. Yapılan analizlere göre her iki formasyonda da düşük-ortayüksek-çok yüksek şişme ile 2-20 cm oturma problemi belirlenmiştir. Yeraltı suyu seviyesi 2.00-10.00 metre arasındadır. genel olarak sıvılaşma riski beklenmemekte ancak lokal alanda (sk-177 nolu sondaj bölgesinde) sıvılaşma riski tespit edilmiştir. Alüvyonun yanal ve düşey yönde değişkenlik göstermesi ve her iki formasyonda şişme oturma sorunları beklenmesi nedeniyle söz konusu alanlar ö.a.5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyon birimler, heterojen özellikte olup, yanal - düşey yönde farklılıklar göstermektedir.
- Alüvyon ile bayramiç formasyonunun tümüyle ayrışarak killeşmiş birimlerinde; oturma ve şişme problemleri belirlenmiştir. Projeye esas temel ve zemin etütlerinde; yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma

gücü, sıvılaşma durumu irdelenmelidir. Bu araştırmalar sonucu belirlenecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi dsi görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Her türlü yapılaşmada deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. Bu alanlar 1/5.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

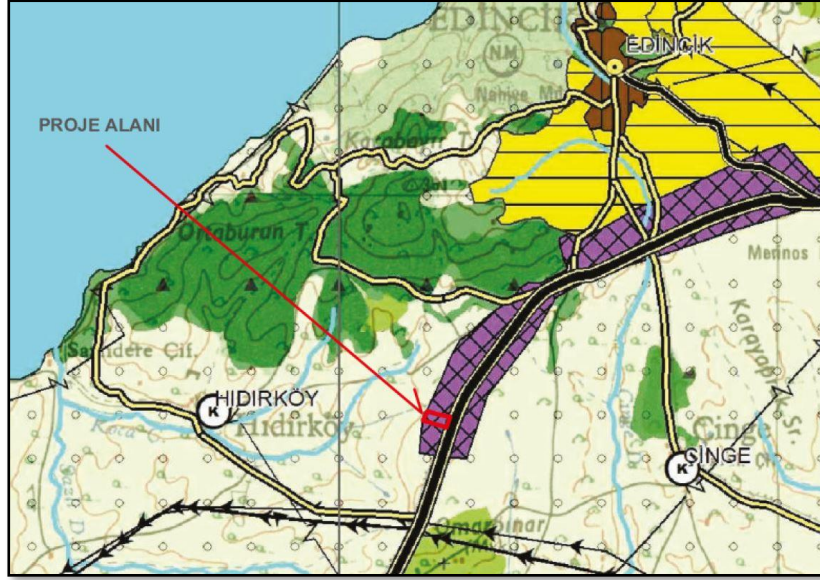


HARİTA 8: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 13.08.2018 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan H19 paftası, 1/100.000 ölçekli söz konusu taşınmaz parseller "**Sanayi ve Depolama Bölgesi**" olarak planlıdır.



HARİTA 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere; makroformu/gelişme yönünü gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın nüfus kabullerine göre belirlenen alanlar aşılmaksızın kesinleşir." denmektedir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu alan için alınan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir. Bu doğrultuda;

- Balıkesir İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 26.01.2022 tarih ve E-28385714-045.99-3298501 /10 sayılı yazısında "Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Makamının 20/09/2021 tarihli ve 2814179 sayılı onayı ile yürürlüğe konulan Taşra Teşkilatı Yönetmeliğinin Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün Görevlerini düzenleyen 5. maddesinin h ve k bentlerinde, ".....yatırımları organize sanayi bölgelerine, endüstri bölgelerine yönlendirmek" ve "Sanayi alanlarının belirlenmesi ile ilgili olarak çevre düzeni planı ve alt ölçekli planların hazırlanmasında görüş bildirmek, arazi vasfının değiştirilmesine yönelik çalışmaları yürütmek" hükümleri yer almaktadır. İlgili yazınız eklerinin incelenmesi neticesinde mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, söz konusu alana ilişkin, Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine yada yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG

(Sıvılaştırılmış Petrol Gazı), Sınai Gaz Depolanması olduğu görülmemekte, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlığımız sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki (TS 12820, TS 11939, TS 1446) güvenlik mesafelerine uyulması gerekmektedir" denmektedir.

- Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 25.01.2022 tarih ve E-73431282-754-943962 sayılı yazısında "Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." Denmektedir.

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı e.2507295/3288 sayılı yazısında "Sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." Denmektedir.

- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 25.01.2022 tarih ve E-57688532-045.01(045.01)-1057003 sayılı yazısında "Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü 01.02.2022 tarih ve E-82073107-045.99-74 sayılı yazısında "Yapılması planlanan "Dikalsiyum Fosfat ve Monokalsiyum Fosfat Üretim Tesisi" 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde 1. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler kapsamında değerlendirilecek ise 17.02.2011 tarih ve 6359 sayılı "Çevre ve Toplum Sağlığını Olumsuz Etkileyebilecek Gayri Sıhhi Müesseselerin Etrafında Bırakılacak Sağlık Koruma Bandı Mesafesi Belirlenmesi Hakkında Yönerge" gereğince tesis çevresinde 40 metre (+-%25) sağlık koruma bandı bırakılması önerilmekte olup ruhsat aşamasında yetkili idare tarafından belirlenecek sağlık koruma bandı mesafesine uyulacağı taahhüt edilmelidir. Tesisin inşaat aşamasında ve sonraki faaliyetinde sosyal tesis sıvı atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi kurulmalı, mümkün değil ve/veya yapılamıyor ise mevzuatla belirlenen başkada hükümlerin bulunmaması halinde 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Lâğım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır. Sanayi atıkları ayrı olarak değerlendirilmeli, sosyal tesis atıklarıyla asla karıştırılmamalıdır. İçme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanmalı, içme suyu sistemi ile kanalizasyon sistemi birbirini etkilemeyecek şekilde planlanmalı ve inşa edilmelidir. Yetkili idare

tarafından onaylanacak olan bu plan ve projeler yeni yapılacak veya islah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımalı ve imar planı ana kararlarını bozmamalı ayrıca sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamalıdır. Söz konusu tesis planlamaya esas tüm yapılar dikkate alınarak bu yapıların birbirlerine, parsel sınırlarına ve parselin dışında kalan yapılara olan yaklaşma mesafeleri, karayoluna ve kavşaklara olan minimum yaklaşma mesafelerinin standartlara uygun olması sağlanmalıdır. Müdürlüğümüz mevzuatı açısından "Dikalsiyum Fosfat ve Monokalsiyum Fosfat Üretim Tesisi "ne yönelik Sanayi Alanı Amaçlı imar planlarının yapılmasında belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 25.01.2022 tarih ve E-47289846-622.01-2140228 sayılı yazısında "söz konusu yer ilan edilen Turizm Merkezi ile kültür turizm koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerle içinde kalmamakta olup 2634 sayılı turizm teşvik kanunu kapsamında sakınca bulunmamaktadır. Ancak 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu kapsamında da Balıkesir kültür varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir." Denmektedir.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü 27.01.2022 tarih ve E-1981599 sayılı yazısında "Balıkesir ili Bandırma ilçesi, Bezirci mahallesi sınırları içindeki 101 ada 5 nolu parsel üzerinde yapılması planlanan sanayi alanı için, planlamaya esas kurum görüşünüzün gönderilmesi istenmektedir.

Konu bölge müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1- Belirlenen alanın 31.930,67 m2 yüzölçümünde olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında genişleme ya da kapasite artışı söz konusu olduğunda tekrar kurumumuz görüşü alınmalıdır.

2- Belirlenen alanın kurumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında ,sulama ve toplumsallaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

3- Bahse konu taşınmaz ,dere yatağından kaynaklı taşkına maruz kalacak konumda yer almamaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması ,derelerin yatağını daraltacak , akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunmaması , 09 eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (mülga)Başbakanlık Genelgesi 20 şubat 2010 tarih ve

27499 sayılı resmi gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (mülga)Başbakanlık Genelgesi , 3 mayıs 2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik ilan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında ; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır " ifadesi yer aldığından dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Dere yatak güzergahlarında Kurumumuz görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

4- Belirlenen alanda olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey ve taşkın sularının ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca ya da Belediyesince alınması gerekmektedir. Yapılan su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3.kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ' den zarar ziyan talep edilmemesi ,taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerekmektedir.

5- Belirlenen alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyunda sağlanmak istenmesi halinde , faaliyet başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzda izin alınması.31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeyi ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

6- Belirlenen alanda sondaj yapılması halinde , sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması prosete bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlayan akifer kısmın ; çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir.167 sayılı Yeraltı Suları hakkındaki Kanun 31 aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı resmi gazetede yayımlanan su kirliliği kontrolü yönetmeliği 7 nisan 2012 tarih ve 28257 resmi gazetede yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkındaki yönetmelik ve 10 ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı resmi gazetede yayımlanan içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkındaki tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir.

7- Belirlenen alanda çalışan kişilerden ya da yerleşimden kaynaklanan muhtemel evrensel nitelikli atık sular (foseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı resmi gazetede yayımlanan su kirliliği yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek katı fazda oluşacak atıkların ise

geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Artılmış olsa dahi atık suların idaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama , drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarji gerektiği durumda. Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler almadığı takdirde yapılacak tesislerin ,işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı suları kirlenmesi önlenmelidir.

8- Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme , kaynak , pınar , kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurulumuzla irtibata geçilmeli su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalıdır. Söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla ilgili alanda planlama yapılmasında Kurulumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

- UEDAŞ Bandırma Proje Tesis Birimi 26.01.2022 tarih ve 1983 sayılı yazısında "yeryüzünde yapılan incelemede 101 ada 5 parselin sınırından Bandırma TM-2 den çıkan Edincik kökten Hıdır köke beslenen ve tekrar Fabrikalar çıkışı olarak enerji veren 2(3x3/0) kesitli 34.5 kv luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinin 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında yatay ve düşey emniyet mesafeleri belirtilmiştir. Adı geçen yönetmelik maddesine göre hareket edilmesi ayrıca enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanması açısından güvenlik mesafelerinin korunması gerekmektedir." Denmektedir.

- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü 21.02.2022 tarih ve E.33337095-175.09/736279 sayılı yazısında "2918 sayılı karayolları trafik kanununu 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmeliğin belediye sınırları içinde bulunan karayolu kenarındaki yapı ve tesisler bölümünün 37. Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38. Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41. Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, ek-9 daki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzii imar

planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir." Denmektedir.

- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 07.02.2022 tarih ve E-59672249-165.02.04-2179071 sayılı yazısında "Yerinde yapılan inceleme sonucunda anılan alanın yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakında yer almadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle Balıkesir ili, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 101 ada 5 parsel nolu taşınmaz üzerinde Birsen Kimya San. Ltd. Şti. tarafından kurularak işletilmesi planlanan "Dikalsiyum Fosfat (DCP) ve Monokalsiyum Fosfat (MCP) üretim tesisine yönelik "Sanayi Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığından 2863 sayılı yasa yönünden kurum görüşümüzün bildirilmesi amacıyla arazide yapılan incelemede sakınca olmadığı anlaşılmıştır. Ancak alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde bulunan muhtara veya diğer yerlerdeki mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir." denmektedir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 07.02.2022 tarih ve E-51384593-300-2886715 sayılı yazısında "Müdürlüğümüzde yapılan incelemede; talebe konu alan 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında yer almakta ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmamaktadır. Yapılması planlanan faaliyet ile ilgili olarak, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-2 listesi 2. maddesi a) bendinde yer alan "Kimyasalların üretimi, petrolden yağlama maddesi üretimi veya ara ürünlerin işlenmesi için projelendirilen tesisler, (Proses kaynaklı atığı ve yan ürünü olmayan sadece karışım yapan tesisler bu kapsamın dışındadır)" maddesi gereğince Proje Tanıtım Dosyası 'nın hazırlanarak Bakanlığımız e-ÇED portalından müracaat edilmesi gerekmektedir. Bahse konu parsellerin; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün ise, Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı

yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerekmektedir." denmektedir.

- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü 09.02.2022 tarih ve E-48661910-754-44905 sayılı yazında "Bahse konu alanda şu aşamada teşekkülümüze ait herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 03.03.2022 tarih ve E11977187-115.01.99-66164 sayılı yazısında "3194 sayılı İmar Kanunu' nun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması "başlıklı 8. maddesinde "(Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md)Planlar ,plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır." belirtildiği üzere alınan işlem numarası (teklif numarası)plan değişikliği teklifine ait yazınızda (dilekçe)belirtilmesi gerekmektedir. Plan değişikliğine konu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası , plan notları ,gösterimleri vb. bilgi ve belgelerin onaylı örneklerinin teklif dosyası ile tarafımıza teslim edilmesi gerekmektedir. İlgili(a)dilekçe ve plan taslağı ile yapılması düşünülen plan teklifinin hazırlanması sırasında ; ilgili (ğ) Başkanlık Oluru , 1/100.000 ölçekli Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine , Daire Başkanlığımız ve Baski Genel Müdürlüğümüz ilgi (c-ç-d-e-f-g) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere , 14/2/202 tarih ve 7221 sayılı kanunda güncellenen 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir." Denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 11.02.2022 tarih ve E-39009846-115.01.99-62528 sayılı yazısında "Söz konusu projeye esas alan/alanlar kapsamında daire başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup bu kapsamda bahse konu projeye esas olarak büyükşehir belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili daire başkanlıkları ile Baski, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve alakalı diğer kurumlardan görüş alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin mer'i mevzuat çerçevesinde oluşturulan görüşlere ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilmesi gerekmektedir." Denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 10.02.2022 tarih ve E-40832410-115.01.99-62231 sayılı yazısında "İlgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Başkanlığı 11.02.2022 tarih ve E-55791140-115.01.99-62376 sayılı yazısında "İlgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı 11.02.2022 tarih ve E-18076226-115.01.99-62482 sayılı yazısında "İlgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı 16.02.2022 tarih ve E-38152989-045.01-63222 sayılı yazısında "İlgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı 14.02.2022 tarih ve E-49113334-220.06-37919 sayılı yazısında "Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 10.02.2022 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmaz "sanayi alanı" amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü 28.02.2022 tarih ve E-35529254-255.01.05-3750394 sayılı yazısında "6831 sayılı orman kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı kanunun 2/B maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkur parsel üzerinde Birsen Kimya San. Ltd. Şti. tarafından kurularak planlanan "Dikalsiyum Fosfat DCP ve Monokalsiyum fosfat MCP üretim tesisine yönelik "Sanayi Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-45099500-230.04.02-9223917 sayılı yazısında İlgili (a) sayılı dilekçe ile İlimiz Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi, 101/5 nolu parsel üzerinde Birsen Kimya San. Ltd. Şti. tarafından kurularak işletilmesi planlanan Yem Üretim, Karıştırma (katkı) ve Paketleme Fabrikasına yönelik "Sanayi Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istenmesi ile ilgili olarak Kurum görüşümüz talep edilmektedir. İlgili (b) sayılı yazımız ile söz konusu talebin, Balıkesir İli Toprak Koruma Kurulunun 07.10.2022 tarih ve 152 sayılı oturumunda görüşülerek "Etüt raporunda belirtilen Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi 101 ada 5 parsel nolu, 3,1926 hektar yüzölçümlü, "Kuru Mutlak

Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu belirtilen taşınmaz üzerinde Birsen Kimya San. Ltd. Şti. tarafından yapılmak istenen "Yem Fabrikası" talebi; Bandırma Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın 17.03.2022 tarih ve 261 sayılı yazısında hâlihazırda altyapısı tamamlanmış boş sanayi parselinin bulunmadığı belirtilmiş olup alternatif alanı bulunmadığından "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13' üncü maddesi kapsamında oy birliği ile kabul edilmiştir." Kararının alındığı ve söz konusu talep ile ilgili olarak 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 7. Fıkrasının d bendi "Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar" gereğince, Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir. İlgili (c) sayılı Bakanlığımız yazısı ve ekindeki Bakan Oluruna istinaden; İlimiz Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi, 101/5 nolu parsel üzerinde Birsen Kimya San. Ltd. Şti. tarafından kurularak işletilmesi planlanan Yem Üretim, Karıştırma (katkı) ve Paketleme Fabrikasına yönelik "Sanayi Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması doğrultusunda tarım dışı amaçla kullanılması; 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrası "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." hükmü gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması ve yazımız ekinde bulunan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması şartıyla uygun görülmüştür. Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşümüz geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra plan yapılmak istenmesi halinde yeniden kurum görüşünün alınması gerekmektedir. Ancak 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesi kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir." denmektedir.

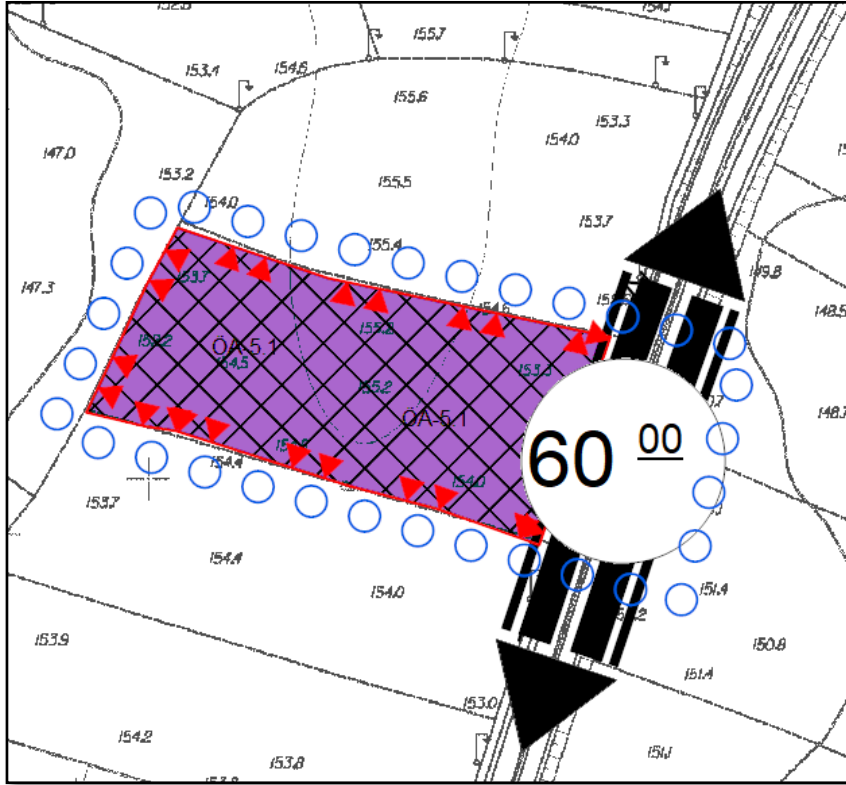
- Bandırma Belediyesi 04.05.2023 tarih ve 2414/2397 sayılı yazısında "İlgili kurum ve kuruluşlardan yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygun görüş alınması şartıyla, daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Balıkesir İli Bandırma İlçesi Bezirci Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 101 ada 5 nolu parcel "Dikalsiyum Fosfat (DCP) ve Monokalsiyum Fosfat (MCP) üretim tesisi kurulması amacıyla "**Sanayi Alanı**" olarak planlanması istenmektedir. Bu doğrultuda 101 ada 5 nolu parcel üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

ALAN ADI	ADET	DURUM (M2)
Sanayi Alanı	1	31930.67

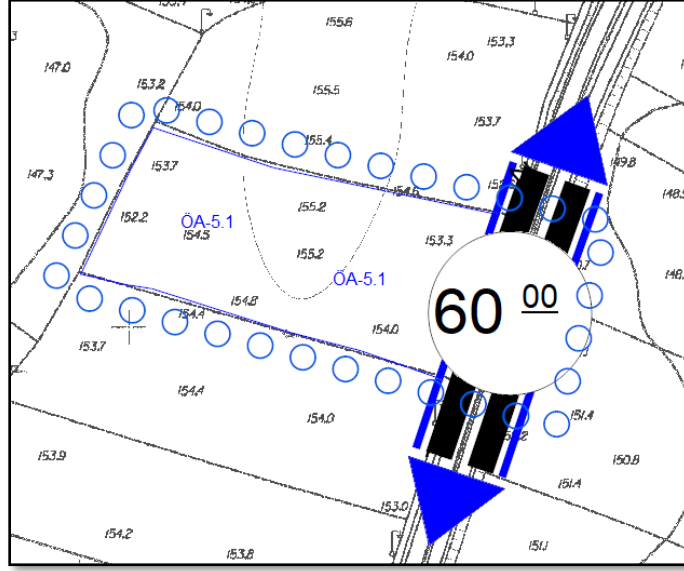


HARİTA 10: 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Topoğrafik yapısı, konumu jeolojik açıdan yapılan çalışmalar ve ilgili kurumlara ait alınan görüşler incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında gereken tedbirlerin alınması kaydıyla herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

• ULAŞIM

Alanda alınan kurum görüşleri ve mevcut halihazır doğrultusunda ilk olarak 5 nolu parselin alan uydu görüntüsünde ve hâlihazır paftalarında gösterilen D-200 (Bursa-Çanakkale Yolu) planlamada kuzey-güney akslı 60 m lik Birinci Derece olarak planlanmıştır. Bu yol güzergâhı yapılması amaçlanan Sanayi Alanının ana ulaşım güzergâhıdır. Bu doğrultuda ulaşım planlaması tamamlanmıştır.



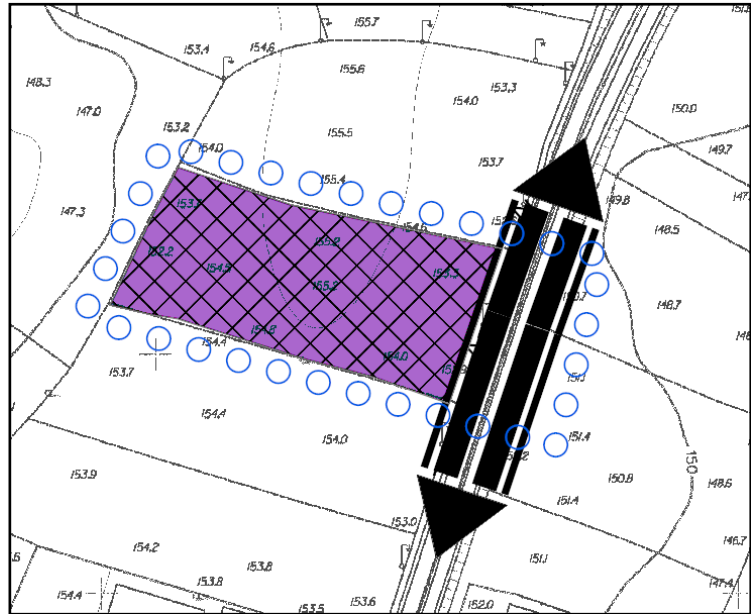
ULAŞIM

- **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

Kentsel çalışma alanları kent ekonomisinin yürütüldüğü mekânlardır. Kentin yeni modelinde toplanan artı ürünün yeniden değer kazanması önemli bir konu haline gelirken, kentin ekonomisinde artı emek ve bu emeğin eğitimi/donanımı önemli bir konu haline gelmiştir. 14 Haziran 2014 Resmî Gazetede yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin b) Çalışma alanları ile ilgili “Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.” denmektedir. Planlama çalışması bu doğrultuda hazırlanmıştır.

- **SANAYİ ALANLARI**

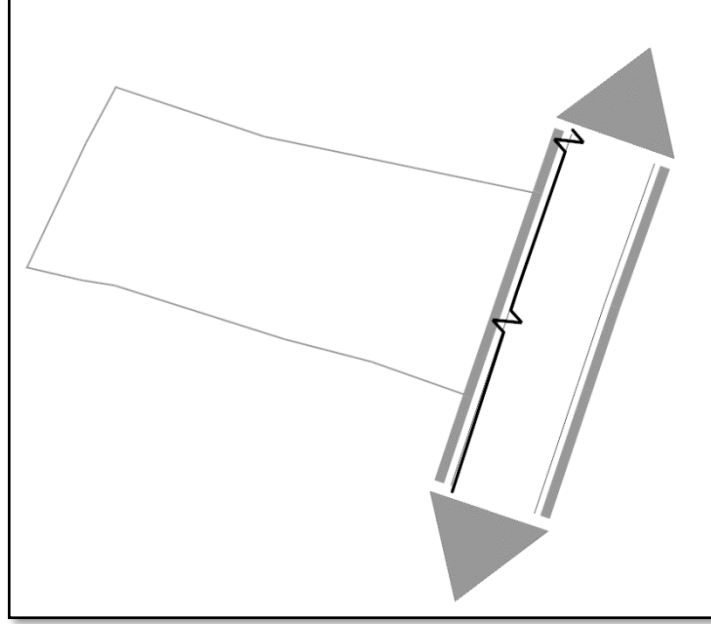
Planlama alanında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış olup, 101 ada 5 nolu taşınmaz parsel üzerinde 1 adet toplamda 31930.67 m² alan “**Sanayi Alanı**” olarak planlanmıştır. Planlama alanındaki yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri alt ölçekli planda detaylı olarak anlatılmıştır.



SANAYİ ALANI

- **ENERJİ NAKİL HATTI**

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Bandırma Tesis Kontrol Mühendisliği 19.08.2022 tarih ve 15848 sayılı yazısında "Yerinde yapılan incelemede 101 ada 5 nolu parselin sınırından Bandırma TM-2'den çıkan Edincik KÖK' ten Hıdır KÖK' e beslenen ve tekrar fabrikalar çıkışı olarak enerji veren 2(3x3/0) kesitli 34,5 kV' luk Enerji Nakil Hattı' nın geçtiği tespit edilmiştir." denmektedir. Bu doğrultuda Nazım İmar Planında Enerji Nakil Hattı plana işlenmiştir.



ENERJİ NAKİL HATTI

Planlama alanında yukarıda belirtilen bulgular ve gerekçeler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı tamamlanmıştır.

7. PLAN NOTLARI

1. 1/100000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümlerine uyulacaktır.
2. Yol yeşil alan, meydan, otopark gibi toplumun yararlanmasına ayrılan yerler kamu eline geçmeden yapı izni verilemez.
3. 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek Sığınaklarla İlgili Yönetmelik ve Otopark Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
4. 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmelikler ile 5491 sayılı çevre kanununda değişiklik yapılmasına daire kanun hükümlerine uyulacak çevre kalitesinin korunması inşaat ve işletme aşamasında zararların en aza indirilmesi için gerekli tedbirler alınacaktır.
5. Alanın 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar

Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine" hükümlerine uyulacaktır.

6. Planlama alanında yeraltı yerüstü su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanmak istenildiği durumunda 167 sayılı yasa uyarında DSİ izini alınacaktır.

7. 25687 sayılı resmî gazete de yayınlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

8. Alan ile ilgili olarak hazırlanan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.04.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.

9. 19 Mart 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Lağım Mearası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

10. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu Hükümlerine uyulacaktır.

11. 24246 sayılı resmî gazetede yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

12. Plan raporu ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikler geçerli sayılacaktır.