

**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ, EDİNCİK MAHALLESİ 425 ADA 17-
PARSEL (ESKİ 0 ADA 521 PARSEL)**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



MART 2023

ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

İÇİNDEKİLER

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ | 1 |
| 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ | 1 |
| 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ | 3 |
| 2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM | 4 |
| 2.1. MÜLKİYET DURUMU | 4 |
| 2.2. KADASTRAL DURUM | 4 |
| 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ | 5 |
| 3.1. YAPI ANALİZİ | 5 |
| 3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 5 |
| 3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 5 |
| 3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 6 |
| 3.3. JEOLJİK DURUMU | 6 |
| 4. MEVCUT İMAR DURUMU | 7 |
| 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 7 |
| 4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 8 |
| 4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 8 |
| 4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI..... | 8 |
| 5. KURUM GÖRÜŞLERİ | 8 |
| 6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI | 9 |
| 6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ | 9 |
| 6.2. PLANLAMA KARARLARI | 9 |
| 6.3.PLAN HÜKÜMLERİ | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.3.1.1.UYGULAMAYA GEÇMEDEN ÖNCE YAPILMASI GEREKLİ HUSUSLAR; | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.3.1.2. GENEL PLAN KOŞULLARI: | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.3.1.3. ÖZEL PLAN KOŞULLARI:..... | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ | 1 |
| HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ | 2 |
| HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ | 2 |
| HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI | 3 |
| HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI | 3 |
| HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ | 4 |
| HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ | 5 |
| HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 5 |
| HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 6 |
| HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI | 7 |
| HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 7 |
| HARİTA 12: 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ İMAR PLANI | 8 |
| HARİTA 13: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI..... | 11 |
| HARİTA 14: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ..... | 11 |

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

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 yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki 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 kıyısı 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 Ovaları'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.

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; Altieylül, 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

Planlama alanı; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.2. 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 ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır.

Balıkesir ili'nin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; güneybatısından D200 ve E90 Bursa- Çanakkale Karayolu geçmektedir. Alana ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi, 425 Ada 17 (Eski 0 Ada 521 Parsel) no.lu parsel üzerinde un-yem ve tahıl depolama tesisleri bulunmakta olup, söz konusu tesisler Şehircilik, İklim Değişikliği Balıkesir İl Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarih ve E. 4345795 sayılı yazısında belirtildiği üzere Riskli Yapı ilan edilmiştir.

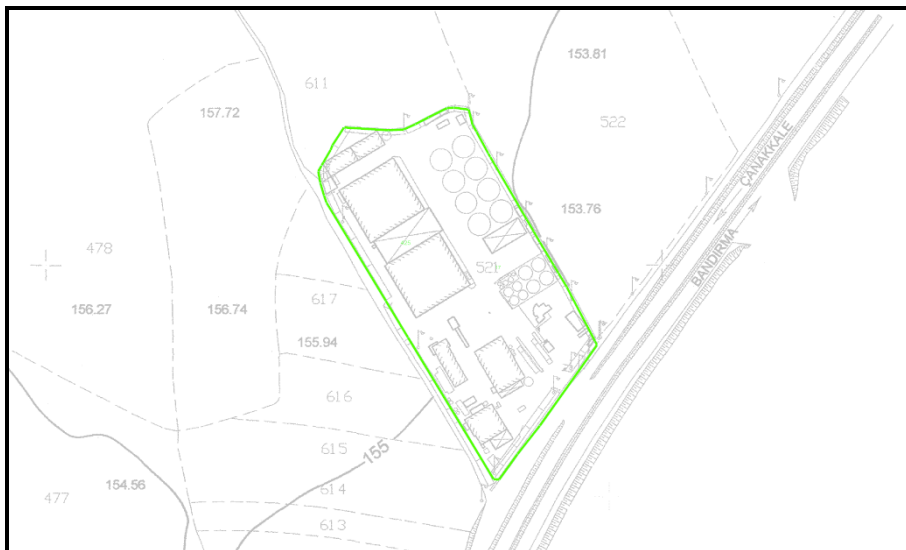


HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet H19-b-17-c pafta numaralı 1/ 5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca ITRF96 3° koordinat sisteminde 30.09.2015 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 2 adet H19-b-17-c-3-a, H19-b-17-c-2-d pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF96 3° Koordinat sisteminde 30.09.2015 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. JEOLJİK DURUMU

Planlama alanı 06.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgesi Etüt müdürlüğü tarafından onaylanmış Balıkesir İli Bandırma İlçesi Batısı Hıdırköy, Bezirci, Şirinçavuş Köyleri ve Kıyı Kesimi Arasında Kalan Toplan 4.468,91 Hektar Alanın İmar Planı'na Esas Mikro Bölgeleme Etüt raporlarında **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- Oturma- Taşıma Gücü v.b) önlem Alınabilecek Alanlar** " olarak belirlenmiştir. Söz konusu jeolojik etüt raporunun diğer sonuç ve önerileri şunlardır;

Topografik 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 oluşmaktadır. Yapılan analizlere göre her iki formasyonda da düşük-orta- yüksek- 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.

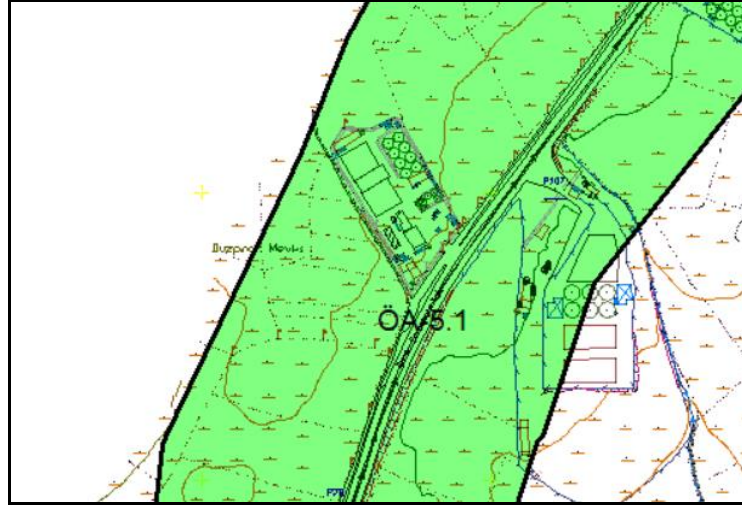
Bu alanlarda;

- 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 taşıtılacağı 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 DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı 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.

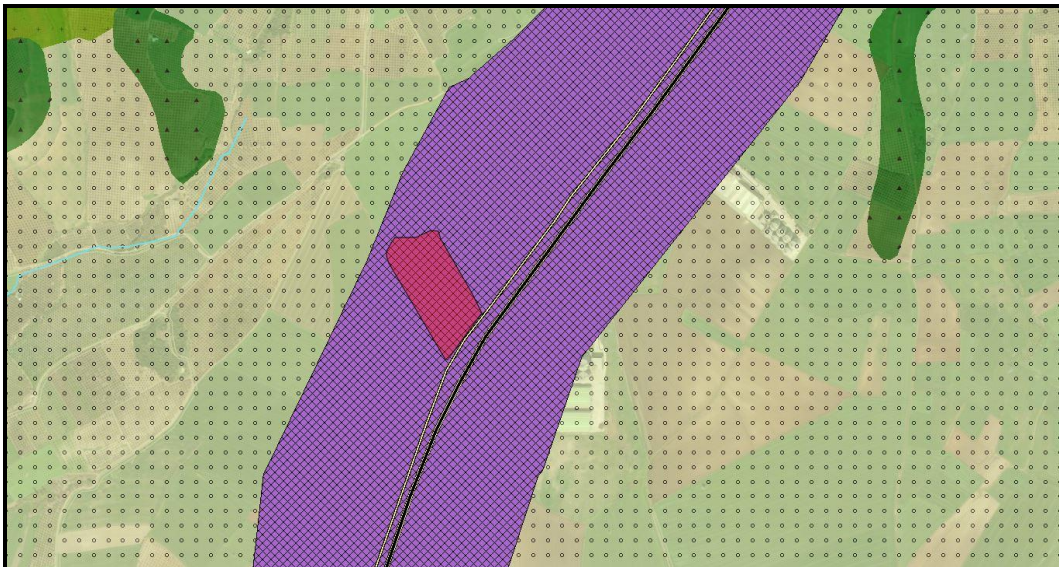


HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-19 Paftasında **Sanayi ve Depolama Bölgesi ve Birinci Derece Yol** fonksiyonlarından etkilenmektedir.



HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

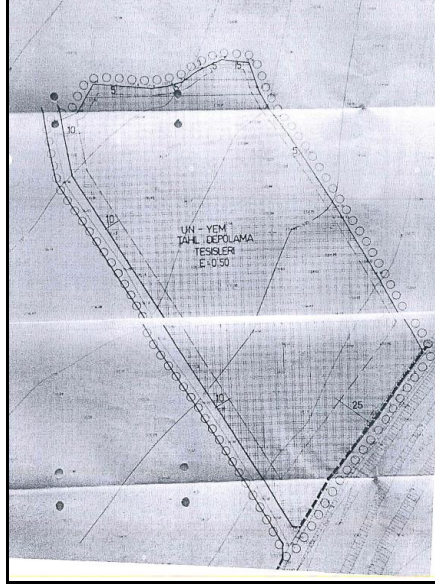
Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

521 parsel üzerinde Edincik Belde Belediyesi tarafından 10.02.2000 tarih ve 1 sayılı meclis kararı ile onaylanmış " Un- Yem- Tahıl Depolama Tesisleri" amaçlı 1/1000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



HARİTA 12: 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ İMAR PLANI

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- T.C. Balıkesir Valiliği, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarihli E.3680290 sayılı yazıları ve 16.08.2022 tarihli E.4345795;
- T.C. Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.11.2022 tarih ve E.7639669 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 18.05.2022 ve E.3671460 / 10 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarih ve E.2474605 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih ve E.045.99-489 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarih ve E.299414 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.08.2022 tarih ve E.95351 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2022 tarih ve E.86981 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.06.2022 tarih ve E.84852 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2022 tarih ve E.84660 sayılı yazıları;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Baski Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.06.2022 tarih ve E.49174 sayılı yazıları;

- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2022 tarih ve E.83790 sayılı yazıları;
- T.C. Bandırma Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.07.2019 tarih ve 77739283 / 14564 / 3552 sayılı yazıları;
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli E.3693427 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, II. Bölge Müdürlüğü'nün 22.05.2022 tarih ve E.5616741 sayılı yazıları;
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 05.08.2022 tarih ve E.2548137 sayılı yazıları;
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı'nın 03.02.2022 tarih ve E.175.09 / 718358 sayılı yazıları;
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.06.2022 tarih ve E.2595990 sayılı yazıları;

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi (Eski Belde),Düzpırnallık mevki sınırları içerisinde kalan, Tapunun H19-b-17-c Pafta, 0 Ada, 521 Parsel, " AYHAN SEZER YAĞ VE GIDA ENDÜSTRİSİ TİC. LMT. ŞTİ " adına kayıtlı toplamda 34.937 m2 'lik tarla vasfında ki taşınmaz üzerinde Edincik Belde Belediyesi tarafından 10.02.2000 tarih ve 1 sayılı meclis kararı ile onaylanmış "Un-Yem Tahıl Depolama Tesisleri" amaçlı 1/ 1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı bulunmakta olup, olup, Çevre , Şehircilik, İklim Değişikliği Balıkesir il Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarih ve E. 4345795 sayılı yazısında belirtildiği üzere;

"İlimiz, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi, Küçükkoru Caddesi, No:78/1 adresinde, - pafta, 425 ada, 17 nolu Parselde bulunan 255411 yapı kimlik numaralı ve Ulusal Adres Veri Tabanı Bina Kodu 109567994 olan yapıya ilişkin riskli bina tespit raporu Balıkesir Star İkiz Mim. Müh. Müş. İnş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin (1) Fıkrası gereği söz konusu riskli yapı tespiti kesinleşmiş olup,riskli yapının tapuya beyanı için ilgili tapu müdürlüğüne bildirim yapılmış ve tapu müdürlüğünce de yapı maliklerine 6306 sayılı Kanun gereğince tebligat yapıldığı ilgi yazı ile belirtilmektedir. " Parsel üzerindeki tesisler Riskli Yapı ilan edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı karar ile onanmış Balıkesir –Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-19 Paftasında Sanayi ve Depolama Bölgesi lekeli içinde kalan mevcutta planlanmış ve kurulu tesislerin bulunduğu 425 Ada 17 Parseli (Eski 0 Ada 521 parsel) içerecek şekilde alanda üst ölçekli ÇDP verilmiş olan Sanayi ve Depolama Bölgesi fonksiyonu kullanım kararına uygun biçimde Sanayi Tesis Alanı (Bitkisel Yağ Fabrikası) amaçlı 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir. Planlama alanına ait Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi, 425 Ada 17 (Eski 0 Ada 521 Parsel) no.lu parseli kapsayacak şekilde yapılacak olan planda mevcuttaki tesis ile mevcut plan arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, yeni ilave tesisler yapılarak kapasite artışı sağlanması ve yeni istihdam olanaklarının yaratılması hedeflenmiştir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi sınırları içerisinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 30.09.2015 tarihinde ITRF96 3° koordinat sisteminde onaylanmış 2 adet H19-b-17-c-3-a, H19-b-17-c-2-d pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır paftasında yatayda ; x =4.464.300 – 4.464.700 , dikeyde ; y = 571.200 – 571.500 koordinatları arasında bulunan 425 Ada 17 (Eski 0 Ada, 521) no.lu parsel üzerinde 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına başlanmıştır.

Uygulama İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğitim durumu, üst ölçekli ÇDP planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Çalışma alanı üst ölçekli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir –Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın H-19 Paftasında Sanayi ve Depolama Bölgesi içinde kalmakta olup; Üst ölçekli ÇDP plan hükümlerinin "8.Özel Hükümler"-*"8.5 Sanayi ve Depolama Bölgeleri"* başlığı altında; *"Bu Alanlarda Sanayi Tesisleri, Sanayi Hammadde Ve Üretim Malzemeleri İle bitkisel Ve Hayvansal Ürünler İçin, Açık Ve Kapalı Depolama Ve Stok Alanları, Yükleme ve Boşaltma Alanları Ve Bunların İhtiyacı Olan Açık Ve Kapalı Otoparklar, Garajlar Ve Altyapı Tesis Alanları Yer Alabilir."* Hükümü uyarınca;

Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan uygulama imar planı ile söz konusu parsellerin yaklaşık olarak 34.937 m²'lik kısmına Sanayi Alanı fonksiyonu verilmiştir.

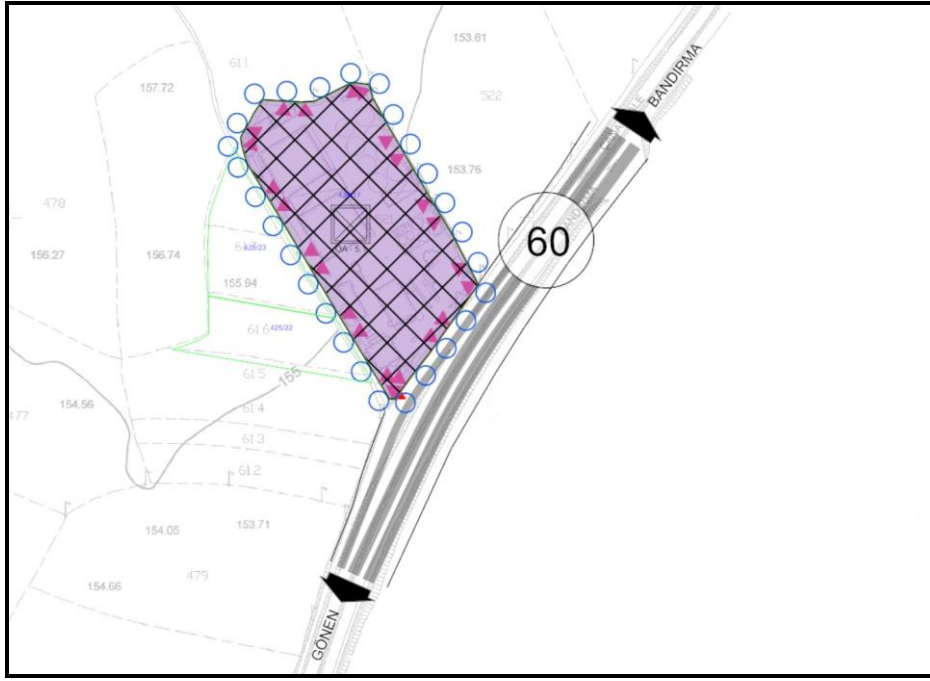
Plan onama sınırları içinde planda Sanayi Alanı olarak gösterilen alanda; Bitkisel Yağ Üretim Tesisleri ile bu tesislere hizmet edecek İdari Teknik ve sosyal Tesisler yer alabilir. Üretim alanında yapılanma koşulları ; E (Emsal)= 0.75 Yençok: 21.50 Metre, İdari Teknik ve Sosyal Tesisler için yapılanma koşulları aynı emsal koşulları içinde; Yençok: 10.50 Metre, 3 kat olacaktır. Planda, yapı yaklaşma sınırları giriş ve çıkışların yapılacağı karayollarına ait yollarda 25 metre, diğer yollar ve komşu parseller için 5 metre olacaktır.

T.C. Balıkesir Valiliği, Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih ve E.045-489 sayılı yazılarında belirtilen Sağlık koruma bantları mesafeleri aynı zamanda yapı yaklaşma mesafesi olarakta gösterilmiştir. Blok boyları ve derinlikleri mimari projede müellif tarafından teklif edilen mesafeler kadar olacaktır. Uygulama imar planı hatları ve mülkiyet hatları arasındaki 3 m ye kadar olan uyumsuzlukları uygulama sırasında çözümlenmeye belediyesi yetkilidir.

Plan da parsellerin cephe aldığı Bursa- Çanakkale D200 karayolu T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ilgili yazıları ve kamulaştırma hatları dikkate alınarak 60 metre genişliğinde birinci derece yol planda gösterilmiştir. Alanlara giriş ve çıkışlar bu yol üzerinden sağlanacaktır.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

| ALAN KULLANIMI | MEVCUT DURUM | | PLAN SONRASI DURUM | |
|---------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| | Alan (m ²) | Oran (%) | Alan (m ²) | Oran (%) |
| Tarımsal Amaçlı Sanayi Depolama Tesis Alanı | 34.937 | 100 | 0 | 100 |
| Sanayi Tesis Alanı | 0 | 100 | 34.937 | 100 |
| Toplam | 34.937 m² | 100,00 | 34.937 m² | 100,00 |



HARİTA 13: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



HARİTA 14: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Uygulama İmar Planı Değişikliği, 425 Ada 17 (Eski 0 Ada 521 Parsel) Parsel Maliklerinin isteği üzerine hazırlanmıştır. Saygılarımla.

**Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi,
425 ada, 17 parsele (Eski 0 ada 521 parsel) ilişkin
“Sanayi Alanı” amaçlı
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

...../...../.....

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 13 sayfadır.