

2019

BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ,
İSTASYON MEVKİİ, TCDD BANDIRMA LİMANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2019

BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ,
İSTASYON MEVKİİ, TCDD BANDIRMA LİMANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	3
3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	3
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
5. İDARİ YAPı, SINIRLAR	5
6. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	5
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER'	5
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	6
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	6
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	6
11. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI.....	7
12. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	7
13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	8
13.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
13.2. HİDROGRAFİK OŞİNOGRAFİK RAPOR.....	8
13.3. ÇED DOSYASI	8
14. PLAN KARARLARI.....	8

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1- Planlama Alanı Alan Kullanımlarının Dağılımı.....	9
--	---

EK-1 HARİTALAR

Harita 1	Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri
Harita 2	Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri
Harita 3	Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Görüntüsü
Harita 4	Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Görüntüsü
Harita 5	Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri
Harita 6	Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri
Harita 7	Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri
Harita 8	İl Sınırları
Harita 9	İlçe Sınırları
Harita 10	Planlama Alanı Çevresindeki Kıyı Tesisleri
Harita 11	Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi Alanlar
Harita 12	Mülkiyet Bilgisi
Harita 13	Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi
Harita 14	Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi ve Plan Bilgisi
Harita 15-A	Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı

Harita 15-B	Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Lejandı
Harita 16	Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Harita 17	Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Harita 18	Plana İlişkin Etüt Sınırları Bilgi Paftası
Harita 19	Planlama Alanına Ait Köşe Noktaları
Harita 20	1/1000 Ölçekli Plan Şeması

EK-2 KADASTRAL DURUMU GÖSTEREN HARİTA

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Balıkesir, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. İlçenin doğusunda Karacabey, batısında Gönen, güneyinde Manyas ilçesi ve Kuşgölü bulunmaktadır. Büyükşehir statüsünde olan Balıkesir ili, 20 ilçeden oluşmaktadır.¹ TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2017 yılı nüfusu Balıkesir'in 1.204.824 kişi, planlama alanının bulunduğu Bandırma İlçesi'nin ise 152.480 kişidir.² (Harita 1)(Harita 2) Planlama alanı olan TCDD Bandırma Limanı, Ense Burnu ile Levent Mahallesi arasında kalmaktadır.³ (Harita 3)(Harita 4)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

- **Yer Şekilleri:** Bandırma'nın arazi yapısı, kuzeyden güneye doğru kısmen dağlık ve engebelidir. İlçenin en yüksek dağı, doğusunda yer alan 764 metre yüksekliğindeki Karadağ'dır. Bandırma'nın en uzun akarsuyu Eğridere'dir. Bandırma'nın güneyinde yer alan Kuşgölü (Manyas Gölü)'nün yüzölçümü 164 km²'dir. Kuşgölü'nün kuzeyinde dünyaca ünlü ve Avrupa Konseyi A sınıfı diplomalı Kuşçenneti yer almaktadır.⁴
- **İklim:** Balıkesir'de üç iklim bir arada görülür. Ege kıyılarında Akdeniz, kuzeyde Marmara ve iç bölgelerde kara iklimi hüküm sürer. İç kısımlarda ise bu fark büyüktür. Dağlık doğu bölgede kışlar sert ve yazlar serin geçer. Hem Ege Denizi'ne hem de Marmara Denizi'ne kıyısı olan Balıkesir ve ilçelerinde yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer.⁵
- **Deprem:** Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre planlama alanının bulunduğu Bandırma İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI⁶

Bandırma, bölgenin önde gelen sanayi kentlerinden biridir. Sanayi tesisleri ilçe merkezinde yoğunlaşmıştır. Bandırma'nın en önemli sanayi tesisleri; Eti Madencilik Bor

¹ <https://tr.wikipedia.org/wiki/Bal%C4%B1kesir>

² http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059

³ 28.05.2014 tarih 8540 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Onaylı Tcdd Bandırma Limanı UİP Açıklama Raporu

⁴ 1/100000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi ÇDP Araştırma Raporu Cilt IV, 2012

⁵ <http://www.balikesir.com.tr/tr/makale/balikesir-in-iklimi>

⁶ 1/100000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi ÇDP Araştırma Raporu Cilt IV, 2012

ve Asit Fabrikaları ile gübre fabrikası BAĞFAŞ'dır. İlçede gübre, un, yem, çeltik, bitkisel yağ, damızlık civciv, etlik piliç, yumurta, salça, mermer ve taş işletmeciliğinde ülkemizin önde gelen firmalarının tesisleri bulunmaktadır. Bandırma'da sanayi sektörünün tamamına yakını imalat sanayi oluşturmaktadır. Gelişen bir sanayi kenti olmanın dışında, Bandırma'nın ticari alandaki yoğunluğu da önemli avantajları arasında yer almaktadır. Ticaretin gelişmesindeki en önemli etken, Bandırma'nın sahip olduğu işlek limanı ve ticari hayatı son derece hareketli olan merkezlere yakınlığıdır. Bandırma Limanı, İstanbul'dan sonra Marmara Denizi'ndeki en büyük ikinci limanıdır. 12 metre derinliği olan liman, 20 bin grostona kadar 15 adet geminin aynı anda yanaşıp yükleme ve boşaltma yapabileceği bir kapasiteye sahiptir. Limandan yapılan İhracat ağırlıklı olarak; sanayi ürünleri, madenler, piliç eti, yumurta, deniz ve su ürünlerinden oluşmaktadır. İthalatın % 70'ini sanayi hammaddeleri oluşturmaktadır. Bandırma ekonomisinde tarım sektörünün de önemi büyüktür. Verimli topraklara ve tarıma elverişli bir iklime sahip arazinin büyük bir bölümünde, başta tahıl olmak üzere tütün, pamuk, şeker pancarı, zeytin, üzüm gibi endüstri bitkileri yetiştirilmektedir. Ayrıca balıkçılık ve su ürünleri de önemli geçim kaynakları arasındadır.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

- **Karayolu:** Balıkesir; Bursa, Ankara, İstanbul, İzmir ve Çanakkale illerine düzgün asfalt yollarla bağlıdır. İzmir-Çanakkale kentlerini bağlayan karayolunun Ayvalık-Edremit bölümü Balıkesir il sınırları içerisindedir. İDO tarafından Bandırma ile İstanbul arasında haftanın her günü yapılan feribot seferleri, Balıkesir - İstanbul arasında karayolu ile denizyolunu birleştiren ikinci bir seçenek durumundadır. (Harita 5)(Harita 6)(Harita 7)⁷
- **Kent içi Ulaşım, Toplu Taşıma:** Balıkesir'de raylı sistemli taşımacılık yoktur; ulaşım otobüs, ticari minibüs, dolmuş gibi araçlarla yapılmaktadır. İl genelinde toplam 455 hatta taşıma yapılmaktadır, bu hatların 85'i il merkezinde Karesi ve Altıeylül ilçe belediyeleri sınırları içerisindedir.⁸
- **Havayolu:**⁸ Balıkesir'de biri şehir merkezine 5 km mesafede bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı; diğeri ise Edremit ilçesinde Balıkesir Koca Seyit Havaalanı olmak üzere iki havaalanı bulunmaktadır.

⁷ <http://www.balikesir.com.tr/tr/gunluk-yasam/kent-disi-ulasim>

⁸ <http://www.balikesir.com.tr/tr/gunluk-yasam/kentici-ulasim>

- *Demiryolu*.⁸ Balıkesir; demiryolu ile güneyde Manisa üzerinden İzmir'e, kuzeyde Bandırma ile Marmara Denizi'ne bağlanmaktadır. Karesi Ekspresi ve Ege Ekspresi İzmir - Balıkesir arasında; 6 Eylül ve 17 Eylül Ekspresi ise İzmir Alsancak ile Bandırma arasında seferlerine devam ediyor.

5. İDARİ YAPI, SINIRLAR

Balıkesir ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde kalmaktadır (Harita 8). Güney Marmara Bölgesi Balıkesir ve Çanakkale illerini kapsamaktadır. 6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Balıkesir ili 20 ilçeden oluşmaktadır. Balıkesir merkezde 2 Belde, 40 Köy ve 27 Mahallenin birleşimiyle Karesi ilçesi kurulmuş, 13 Mahalle ve tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüştürülen 81 köyün birleşimiyle Altıeylül ilçesi kurulmuştur.⁹ Bandırma İlçesi'nde 54 mahalle bulunmaktadır (Harita 9).¹⁰

6. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanı olan Bandırma Limanı; Marmara Bölgesi'nin dökme yük ithalatı ve ihracatı kapılarından biridir. Modern bir altyapıya sahip olan liman, demiryolu ve karayolu bağlantıları ve geniş liman içi stoklama sahaları sayesinde Türkiye dış ticaretinin dinamosu olan Güney Marmara, İç Anadolu ve Ege bölgelerine en yüksek faydayı sağlayabilecek liman olarak görülmektedir. Toplam uzunluğu 2973 metre ve derinlikleri 6-11.50 m arasında değişen 20 adet rıhtımda dökme yük, genel yük, proje yükü ve Ro-Ro gemilerine hizmet verilmektedir. 1000 metre ve 500 metre uzunluğunda iki mendireği vardır, iki mendirek arası açıklık 225 metredir. Planlama alanı ve çevresindeki kıyı tesisleri; Harita 10'da gösterilmiştir.

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER^{11,12}

Manyas Kuşgözü Sulak alanı 13.07.1994 yılında Ramsar alanı ilan edilmiş olup, sulak alan koruma altına alınmıştır. Toplam koruma alanı 16800 ha'dır. Bandırma İlçesi

⁹ <http://www.balikesir.com.tr/tr/kent-profili/idari-yapi>

¹⁰ <https://www.haritamap.com/ilce/bandirma-balikesir>

¹¹ 1/100000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi ÇDP Araştırma Raporu Cilt II, 2012

¹² Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü III. Bölge Müdürlüğü (Balıkesir) Ava Açık ve Kapalı Alanlar Haritası

içerisindeki Kuşgölü'nün kuzeydoğusunda Kuşcenneti Milli Parkı yer alır. 1959 yılında milli park ilan edilmiştir. Alanı 24047 ha'dır. Planlama alanı çevresindeki korunan alanlara ilişkin bilgiler Harita 11'de gösterilmiştir.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı; kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında, devletin hükmü ve tasarrufu altında olan alanda kalmaktadır. Bandırma Limanının bulunduğu parseller Ayyıldız Mahallesi, 1 ada 10 parsel, Paşabayır Mahallesi, 2365 ada 2 ve 3 parsellerdir. Parsellerin tapu yüzölçümleri; 1 ada 10 parselin 132.775,23 m², 2365 ada 2 parselin 60.570,55 m² ve 2365 ada, 3 parselin 184.264,81 m²'dir. Plan değişikliği yapılan alanların çoğu denizel alan üzerinde olmakla birlikte plan değişikliği yapılan alan 1 ada 10 parsel üzerindedir. Planlama alanı TCDD Bandırma Limanı 18 Mayıs 2010 tarihli "TCDD Bandırma Limanının 36 Yıl Süre ile İşletme Hakkının Devrini İlişkin İmtiyaz Sözleşmesi" ile Çelebi Bandırma Uluslararası Limanı İşletmeciliği A.Ş.'ye tahsis edilmiştir. (Harita 12) (Harita 13) (Harita 14) (EK 2)

9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

- **Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:** Planlama alanının bulunduğu kıyı bölgesi 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamının 20/08/2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylı Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kıyı Tesisleri Alanı (KTA)" olarak planlıdır. (Harita 15A-15B)

10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

- **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:** Bakanlık Makamının 28.05.2014 tarih ve 8540 sayılı Olur'ları ile uygun bulunan Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, İstasyon Mevki, TCDD Bandırma Limanı Nazım İmar Planı ve söz konusu nazım imar planında yapılan 31.10.2016 tarihinde onaylanan Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Deniz Ulaşımına Yönelik İskele İlavesi ve Liman Alanı Değişikliği Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanının yakın çevresi "Liman, Tren Feri Kapak Atma Rampası ve TCDD Alanı" olarak planlıdır. Ayrıca kıyı yapısına ilişkin planlı alanı çevreleyen bölge de

“Ticaret Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Yeşil Alan, Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Etibor İhraç Stok Sahası, Sosyo-Kültürel Tesis” olarak planlıdır. (Harita 16)

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Bakanlık Makamının 28.05.2014 tarih ve 8540 sayılı Olur’ları ile uygun bulunan Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, İstasyon Mevki, TCDD Bandırma Limanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve söz konusu uygulama imar planında yapılan 31.10.2016 tarihinde onaylanan Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Deniz Ulaşımına Yönelik İskele İlavesi ve Liman Alanı Değişikliği Uygulama İmar Planı kapsamında planlama alanının yakın çevresi “Liman, Tren Feri Kapak Atma Rampası ve TCDD Alanı” olarak planlıdır. Ayrıca kıyı yapısına ilişkin planlı alanı çevreleyen bölge de “Ticaret Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Yeşil Alan, Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Etibor İhraç Stok Sahası, Sosyo-Kültürel Tesis” olarak planlıdır. (Harita 17)

11. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Bakanlık Makamının 28.05.2014 tarih ve 8540 sayılı Olur’ları ile uygun bulunan Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, İstasyon Mevki, TCDD Bandırma Limanı Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanı “Liman ve Dolfen Alanı” olarak planlıdır. (Harita 16)
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Bakanlık Makamının 28.05.2014 tarih ve 8540 sayılı Olur’ları ile uygun bulunan Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, İstasyon Mevki, TCDD Bandırma Limanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında planlama alanı “Liman ve Dolfen Alanı” olarak planlıdır. (Harita 17)

12. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı bulunduğu 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar; H19B15D3D, H19B15D4A, H19B15D4B, H19B15D4C paftalarıdır. Uygulama imar planına konu alanın ülke koordinat sistemine göre (ED50) hazırlanmış hâlihazır haritalarına kıyı kenar çizgileri aktarılmış, 01.06.2011 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından aktarma işlemi uygun görülmüştür.

13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

13.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına ilişkin Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.03.2012 tarih 2665 sayı ile onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. (Harita 18)

13.2. HİDROGRAFİK OŞİNOGRAFİK RAPOR

Planlama alanına ilişkin Deniz Kuvvetleri Komutanlığı, Seyir hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı tarafından 25.01.2008 tarih 3600-16-08 sayı ile onaylı Hidrografik ve Oşinografik Etüt Raporu bulunmaktadır. (Harita 18)

13.3. ÇED DOSYASI

Planlama alanına ilişkin Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 10.02.2014 tarih ve 3331 sayı ile “Bandırma Limanı İlave Dolgu ve Dolfen Alanları” projesi hakkında “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir.

14. PLAN KARARLARI

Bandırma İlçesi, TCDD Bandırma Limanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu; “3621 sayılı Kıyı Kanunu”, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ” dikkate alınarak hazırlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02.06.2014 tarih ile onaylanmış TCDD Bandırma Limanı Uygulama İmar Planı’nda yapılan plan değişikliğinde;

- 18 nolu rıhtım çevresinde planlanan 6 adet dolfen, 17 nolu rıhtım önünde planlanan 4 adet dolfen, 10 nolu rıhtım önünde planlanan 1 adet dolfen alanı olmak üzere toplamda toplamda 651 m² büyüklüğe sahip 11 adet dolfen alanı kaldırılmıştır.
- 2-3 nolu rıhtım ile 4-5 nolu rıhtım arasında planlanan 6703 m²’lik dolgu alanı kaldırılmıştır.
- 938 m² olarak planlanan 18 nolu rıhtım, mevcut haline dönüştürülerek 931 m² olarak planlanmıştır.

- 17 nolu rıhtım önündeki mendireğin sonundaki dolfen alanı kaldırıldığından liman üstüne çıkışan alanı 27 m² olarak liman alanına dahil edilmiştir. (Harita 19) (Harita 20)

Tablo 1- Planlama Alanı Alan Kullanımlarının Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
LİMAN ALANI	7641	958	-6683
DOLFEN ALANI	651	0	-651
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN	8292	8292	0

**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ,
İSTASYON MEVKİİ, TCDD BANDIRMA LİMANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



GÖSTERİM

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

 MÜLKİYET SINIRI

 LİMAN ALANI

