



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

**BALIKESİR İLİ, BANDIRMA İLÇESİ,
EDİNCİK MAHALLESİ
425 ADA 84 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



(2024)



ARAS PLANLAMA
MİMARLIK PROJE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
<i>1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ</i>	<i>3</i>
<i>1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI</i>	<i>5</i>
<i>1.3. MÜLKİYET DURUMU</i>	<i>7</i>
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	11
3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	11
4. JEOLojİK YAPI.....	12
5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	15
<i>5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</i>	<i>15</i>
<i>6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....</i>	<i>15</i>
<i>6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</i>	<i>15</i>
<i>6.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</i>	<i>17</i>
7. UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	18

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	4
Şekil 2. Balıkesir İlçe Haritası	4
Şekil 3. Bölgesel Ulaşım İlişkileri.....	6
Şekil 4. Balıkesir Karayolları Haritası.....	6
Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 6. 425 Ada 84 Parsel Web Tapu Bilgisi.....	8
Şekil 7. Aplikasyon Krokisi.....	10
Şekil 8. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Durum.....	11
Şekil 9. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Durum.....	12
Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	13
Şekil 11. İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	14
Şekil 12. Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
Şekil 13. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
Şekil 14. 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı	16
Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	17
Şekil 16. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı.....	18
Şekil 17. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İlinin 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.

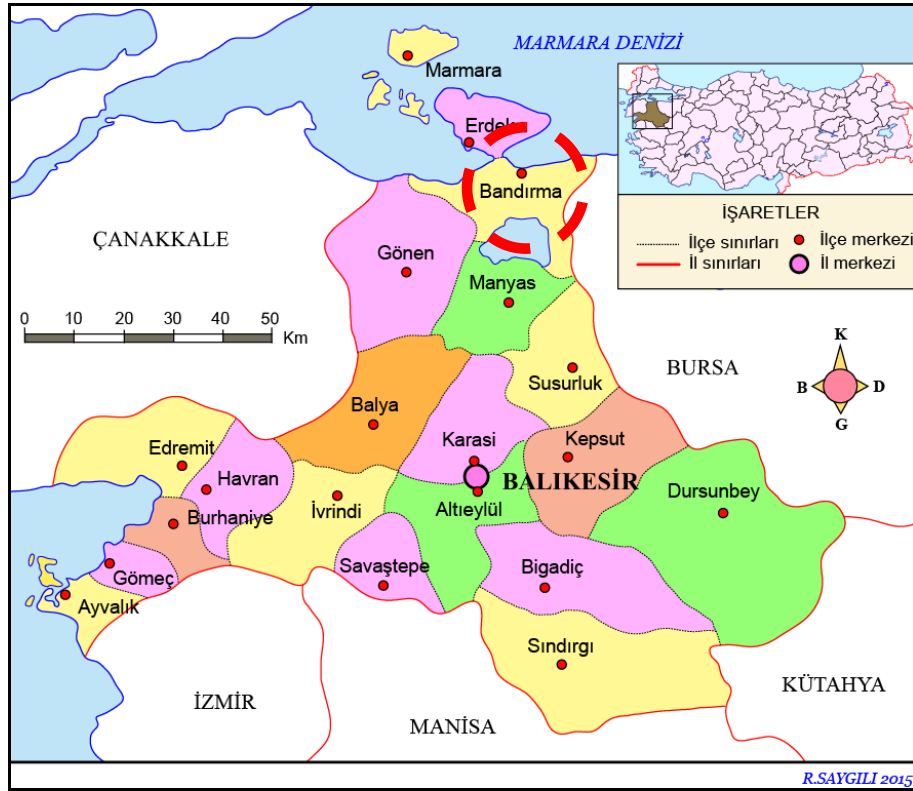
İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

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.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Şekil 2. Balıkesir İlçe Haritası

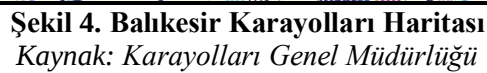
Planlama alanı; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.

1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Balıkesir ili dahil olduğu Güney Marmara Bölgesi hinterlandındaki ulaşım argümanlarının yönetiminde önemli bir role sahiptir. Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan uluslararası kara yolları olan Avrasya Ulaştırma Bağlantılarının ve Ekonomik İş birliği Ulaşım Ağının, Karadeniz ile Ege Denizi'ni bağlayan uluslararası deniz yollarının, Marmara Bölgesi'ni Ege ve İç Anadolu Bölgelerine bağlayan kara, demir ve hava yollarının geçtiği bölge, önemli turizm, ticaret ve sanayi merkezlerini de birbirine bağlamaktadır. Bölgenin mevcut ulaşım altyapısı incelendiğinde, karayolu ulaşım ağı açısından İstanbul, İzmir ve Bursa gibi önemli merkezlerin arasında ve bu illerin etkileşimini sağlayan bir konumdadır.

Balıkesir ili; Bursa-Manisa-İzmir istikametinde D565 karayolu ile Kütahya-Edremit istikametinde ise D230 karayolunun kesişiminde yer almaktadır. İl, konumu ile transit geçiş ve sezonluk ulaşım için önemli bir kavşak noktasıdır ve ilin toplam 1142 km yol ağına sahiptir.

Balıkesir Tren Garı 1912 yılında hizmete açılmıştır. Balıkesir'deki bu garın açılması ile birlikte Bandırma-Soma demiryolu güzergahı tamamlanmıştır. Cumhuriyetin başlangıcındaki ağ tipi demiryolları, 1935 yılında ise yeni demiryolu hatlarının inşa edilmesiyle Manisa-Balıkesir-Kütahya-Afyon ve Eskişehir-Ankara-Kayseri- Kardeşgediği-Afyon olmak üzere iki adet döngüye sahip olmuştur (TCDD, 2014). İl kuzey güney aksında, Bandırma limanı ile bütünleşmiş şekilde çalışan Bandırma İstasyonu ile başlayarak Balıkesir-Soma-Manisa-İzmir'e kadar ulaşan demiryolu hattına sahiptir. Ayrıca Balıkesir istasyonundan başlayıp doğu istikametinde devam eden; Alanyurt istasyonundan ayrılarak Eskişehir-Ankara istikametine ve de Afyon-Konya istikametine devam eden hatta da sahiptir. Balıkesir'i dünyanın önemli lojistik merkezlerinden biri haline getirecek Balıkesir (Gökköy) Lojistik Merkezi Projesi tamamlanmıştır.



1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 ada 84 parselden oluşmaktadır. Toplamda 52.028,39 m² yüz ölçümlü parsel Ayhan Sezer Yağ ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne aittir.



Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-11-2024-10:38



Kayıd Oluşturan: AYHAN SEZER (AYHAN SEZER YAĞ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	425/84
Taşınmaz Kimlik No:	133667116	AT Yüzölçüm(m2):	52028.39
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bandırma	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EDİNCİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyüeri	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	124/12195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İçerisinde İki Katlı Betonarme Bina İki Bloktan Oluşan Betonarme Altı Adet Yatay Depo Sekiz Adet Çelik Düşey Silolar Atölye Kantar Bekçi Odası Hizmet Tesisleri ve Dört Katlı Betonarme Fabrika Binası Olan Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
				Yevmiye
Beyan	521 NOLU PARSELDEN TERK EDİLEN YOLUN KAPANMASIYLA YOLDAN İHDAS BU PARSEL 425 ADA 17-22 VE 23 PARSELLER İLE ŞUYULUDUR. (Şablon: Diğer)		Bandırma - 14-05-2024 11:28 - 11078	
Beyan	Edincik Mahallesi Küçükçoru Caddesi No:78/1 adresindeki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Bandırma - 08-08-2022 14:33 - 20437	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
827046400	(SN:8496548) AYHAN SEZER YAĞ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	52028.39	52028.39	Tevhit İşlemi (TSM) 05-07-2024 15207	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dYsAPYqyK58 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Şekil 6. 425 Ada 84 Parsel Web Tapu Bilgisi

İli		BALIKESİR		Balıkesir Kadastro Müdürlüğü 1004 / 424 No'lu Lisanslı Büro APLİKASYON KROKİSİ				No		Y		X					
İlçesi		BANDIRMA						04250135		571448.09		4464436.10					
Mah/Köy		EDİNCİK						04250153		571423.48		4464483.28					
Pafta No		H19b17c2-c3-c4						04250167		571401.70		4464519.57					
Ada No		425		Fen Kayıt Defteri				04250168		571401.71		4464370.76					
Parsel No		84						04250183		571383.56		4464347.77					
Yüzölçümü				Tarih				04250187		571388.65		4464327.11					
								04250191		571364.16		4464327.31					
Tapu Alanı		Yeni Hesap		Fark		Yanılma sınırı		04250192		571361.42		4464588.67					
52028.39		52028.39		0.00		125.34		04250194		571359.76		4464591.53					
				09.07.2024		109		09.07.2024		GİB2024 - 264		4464609.12					
Kullanılan Yer Kontrol Noktaları		No		Y		X		04250202		571346.95		4464614.94					
		P.2981		573141.73		4467151.70		04250208		571343.92		4464627.08					
		P.2980(x)		573147.72		4467275.32		04250219		571331.91		4464628.69					
		P.2982		573190.85		4467269.50		04250224		571326.25		4464628.29					
								04250230		571311.22		4464620.85					
Aplikasyon Kontrolü (Kutupsal veya Koordinatlarla)				Durulan Nokta		Bakılan Nokta		Yatay Açı		Yatay Uzunluk		04250238		571300.59		4464615.20	
												04250245		571291.00		4464610.92	
Kontrolde Kullanılan Yer Kontrol Noktaları (x) işaretiyle Belirtilmektedir.				Başlangıç Noktası						04250250		571278.87		4464610.31			
										04250271		571242.63		4464612.58			
										04250276		571233.29		4464598.29			
										04250277		571231.76		4464594.39			
										04250286		571224.39		4464581.68			
										04250289		571221.72		4464577.09			
										04250290		571216.25		4464568.13			
										04250291		571212.78		4464560.46			
										04250294		571205.89		4464544.30			
										04250298		571193.79		4464510.22			
Parsel Köşe Noktası Koordinatları Kontrol Aplikasyonu				Parsel Köşe Nokta No						04250299		571191.47		4464501.25			
										04250300		571190.93		4464389.26			
										04250301		571190.82		4464425.89			
Parsel Köşe Nokta No										04250303		571189.89		4464471.78			
										04250996		571353.29		4464345.27			
										04250997		571350.87		4464348.45			
										04250998		571347.84		4464351.06			
										04250999		571344.33		4464352.98			
										04251000		571340.51		4464354.12			
										04251001		571202.83		4464377.16			
										04251002		571202.72		4464380.96			
										04251003		571201.21		4464384.45			
										04251004		571198.51		4464387.12			

ÖLÇÜ KROKİSİ ARKADADIR.

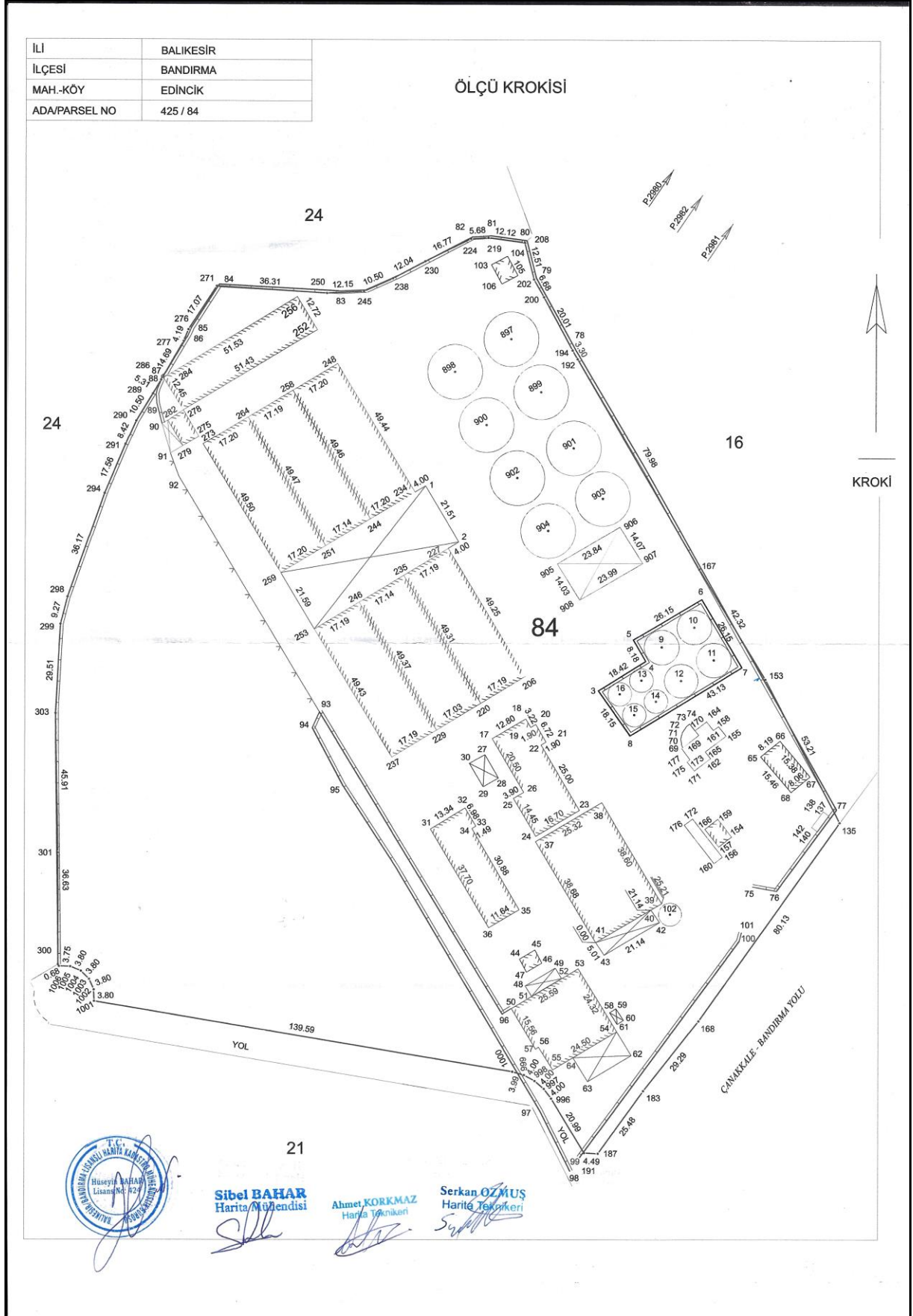
Detay Nokta Koordinatları

Nokta No	Y	X
04250137	571444.65	4464438.39
04250138	571442.66	4464439.88
04250140	571440.81	4464433.20
04250142	571438.82	4464434.69
04250154	571412.60	4464431.48
04250155	571410.89	4464464.83
04250156	571409.54	4464424.82
04250157	571408.31	4464428.15
04250158	571408.16	4464467.81
04250159	571408.01	4464437.33
04250160	571406.78	4464422.69
04250161	571406.45	4464466.55
04250162	571405.61	4464457.27
04250164	571404.22	4464469.40
04250165	571403.87	4464459.48
04250166	571403.72	4464434.00
04250169	571401.64	4464464.86
04250170	571400.37	4464466.47
04250171	571400.26	4464453.18
04250172	571398.69	4464437.41
04250173	571398.75	4464456.91
04250175	571397.87	4464456.11
04250176	571396.95	4464435.32
04250177	571396.08	4464460.52
04250206	571344.54	4464484.22
04250220	571329.86	4464475.29
04250227	571319.07	4464526.38
04250229	571315.32	4464466.44
04250234	571308.07	4464544.86
04250235	571304.36	4464517.49
04250237	571300.63	4464457.50
04250244	571293.33	4464535.99
04250246	571289.69	4464508.63
04250248	571282.45	4464587.15
04250251	571278.65	4464527.15
04250252	571275.74	4464598.29
04250253	571274.98	4464499.75
04250256	571269.12	4464609.15
04250258	571267.71	4464578.29
04250259	571263.91	4464518.28
04250264	571252.97	4464569.44
04250273	571236.22	4464560.60
04250275	571236.84	4464562.93
04250278	571231.71	4464571.71
04250279	571231.61	4464559.92
04250282	571228.58	4464568.31
04250284	571225.14	4464582.29
04250887	571339.60	4464595.22
04250898	571321.13	4464584.46
04250899	571349.45	4464577.81
04250900	571331.50	4464566.98
04250901	571360.25	4464559.36
04250902	571341.68	4464549.53
04250903	571369.84	4464542.76
04250904	571351.87	4464532.18
04250905	571354.92	4464521.38
04250906	571375.49	4464533.44
04250907	571383.05	4464521.57
04250908	571382.33	4464509.47

Not: Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak üretilen
1/1000 ölçekli paftanın yanılma sınırı kadardır.
Koordinatlar ITRF-96 koordinat sistemindedir.
-Zeminde röper yapılacak başkaca tesis yoktur.

Ölçümler TUSAGA-Aktif Sistemi ve GNSS aleti kullanılarak yapılmıştır.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ünvan	Taşınmaz Malik-Vekili	Teknisyen/Tekniker	Kadastro Müdürü
Adı Soyadı	Ayhan SEZER Yağ ve Gıda San. Tic. A.Ş. Vekaleten : Merve GOŞ	Ahmet KORKMAZ Harita Teknikeri	Sibel BAHAR Harita Mühendisi
Tarih	09.07.2024	09.07.2024	09.07.2024
İmza			



Şekil 7. Aplikasyon Krokisi

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi, 425 Ada 84 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.

3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet H19-b-17-c pafta numaralı 1/ 5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF96 3° koordinat sisteminde 30.09.2015 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanına ilişkin 3 adet H19-b-17-c-3-a, H19-b-17-c-2-d ve H19-b-17-c-4-b pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır haritalar Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF96 3° Koordinat sisteminde 30.09.2015 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 8. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Durum



Şekil 9. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Durum

4. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı 06.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgesi Etüt Müdürlüğü tarafından onaylamış 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 Raporunda **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 sonuç ve önerileri;

Topografik eğim genelde %0-10 arasındadır. Jeolojisi; Bayramiç Formasyonuna ait rezidüel zon (siltli komlu, çakıllı kil) ile kıltaşı, silttaşı, 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.

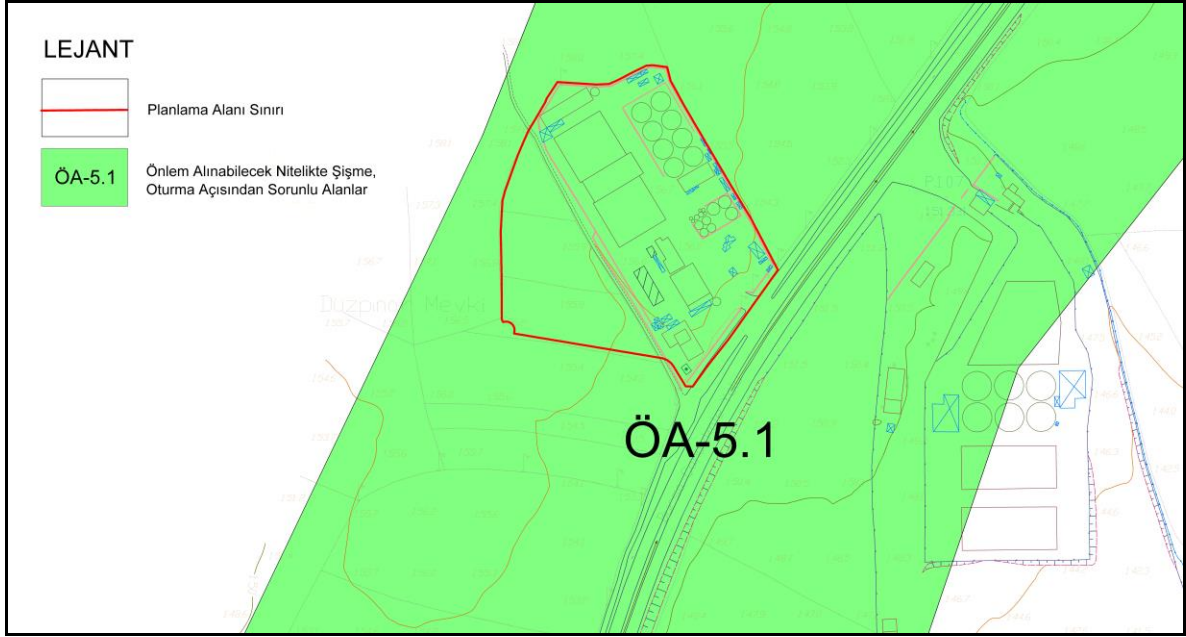
Bu alanlarda;

- Alüvyon birimler, heterojen özellikte olup, yanal- düşey yönde farklılıklar göstermektedir. Alüvyon ile Bayramiç formasyonunun tümüyle ayrılarak 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 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.

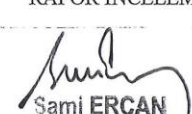
Bu alanlar 1/5.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.5.1 simgesiyle gösterilmiştir.



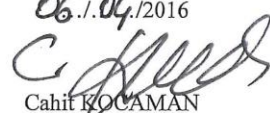
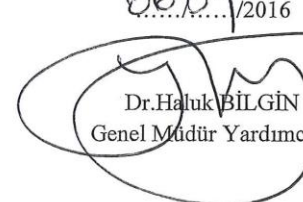
Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

İL	: BALIKESİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Pehlül BİLGİÇ Jeoloji Müh. Taner AKSOY Jeoloji Yük.Müh. S.Melike ÖZTÜRK Jeofizik Yük.Müh. Müjgan YAMAN Jeoloji Yük. Mühendisi
İLÇE	: BANDIRMA	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: HİDIRKÖY,BEZİRCİ,ŞİRİNÇAVUŞ VE KİYİ KESİMİ	
PAFTA	: 19 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA (4.648.91 HEKTAR)	
ADA	:	
PARSEL	:	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi	 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi	 Selcan Melike ÖZTÜRK Jeoloji Mühendisi
 Özgür YILMAZ Jeoloji Mühendisi	 İlhami YAŞAR Jeoloji Mühendisi	

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

06.10.2016  Cahit KOÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.	06.10.2016  Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı
--	--

ONAY

06.10.2016

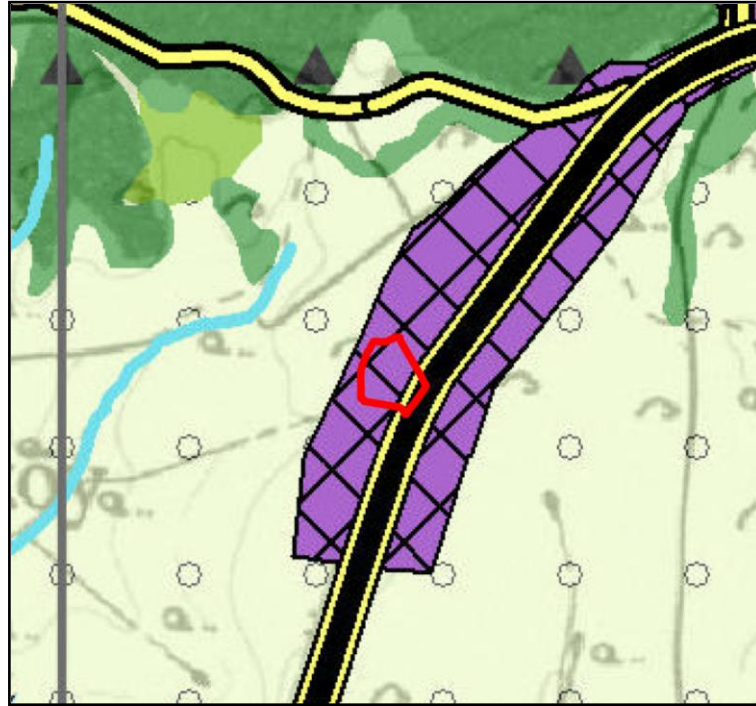

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 11. İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

5. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

"Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 20/08/2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. H19 paftasında yapılan son plan değişikliği) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 14.06.2023 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, "Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Sanayi ve Depolama Bölgesi" ve " Birinci Derece Yol" kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 12. Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

6. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

6.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İmar planına konu alanı kapsayan "Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 Ada 17 Parsel (Eski 0 Ada 521 Parsel) Nazım İmar Planı" 05.06.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanının bir kısmını kapsamakta ve "Sanayi Alanı" kullanımında kalmaktadır.

6.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İmar planına konu alanı kapsayan “Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 Ada 17 Parsel (Eski 0 Ada 521 Parsel) Uygulama İmar Planı Değişikliği” 05.06.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

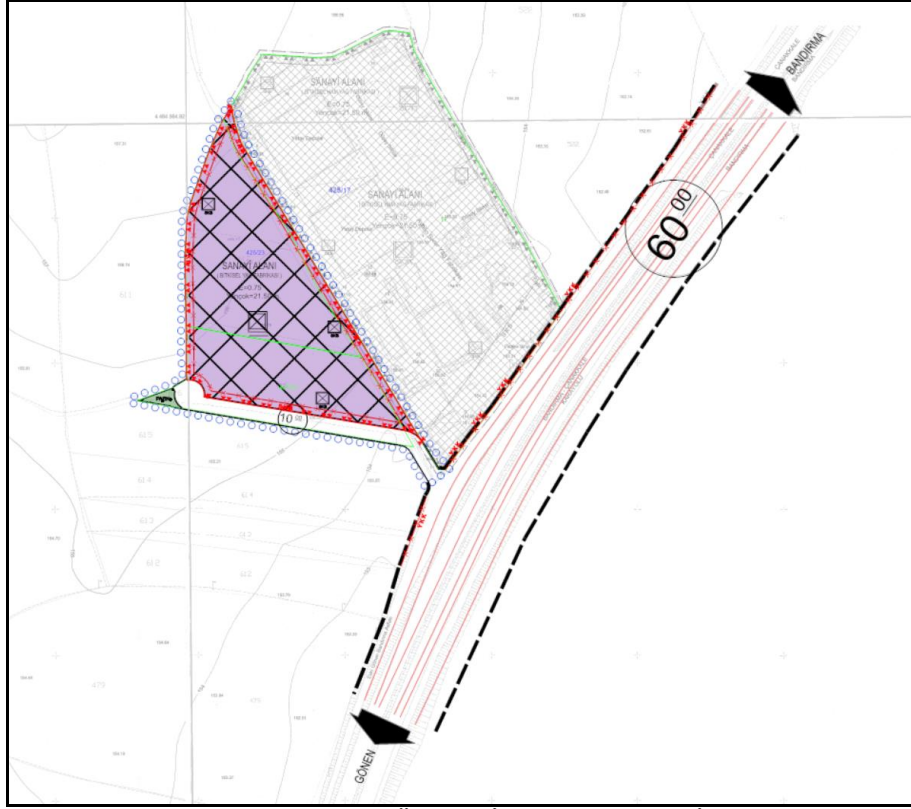
Planlama alanının bir kısmını kapsamakta ve “Sanayi Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Sanayi üretim alanında yapılaşma koşulları; E (Emsal)= 0.75 Yençok: 21.50 Metre, İdari Teknik ve Sosyal Tesisler için yapılaşma koşulları aynı emsal koşulları içinde; Yençok: 10.50 Metre, 3 kat olarak planlanmıştır.



Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İmar planına konu alanı kapsayan “Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 Ada 22-23 Parseller (Eski 0 Ada 616-617 Parseller) İlave Uygulama İmar Planı” 05.12.2023 tarih ve 127 sayılı karar ile Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Belediye Meclisiyle onaylanmıştır.

Planlama alanının bir kısmını kapsamakta ve “Sanayi Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Sanayi üretim alanında yapılaşma koşulları; E (Emsal)= 0.75 Yençok: 21.50 Metre, İdari Teknik ve Sosyal Tesisler için yapılaşma koşulları aynı emsal koşulları içinde; Yençok: 10.50 Metre, 3 kat olarak planlanmıştır.



Şekil 16. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

7. UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 Ada 17 Parsel (Eski 0 Ada 521 Parsel) ve Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 Ada 22-23 Parseller (Eski 0 Ada 616-617 Parseller)de 521 nolu parselden terk edilen yolun kapanmasıyla 14.05.2024 tarihinde tevhit işlemi yapılmıştır. Tevhit işlemi sonucu oluşan parsel 425 ada 84 parseldir.

Planlamaya konu alan; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi 425 ada 84 parselden oluşmaktadır. Toplamda 52.028,39 m² yüz ölçümlü parsel Ayhan Sezer Yağ ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne aittir.

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Edincik Mahallesi, 425 Ada 84 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.

Ayhan Sezer Rafine Projesi daha çevreci ve verimli üretim tesisi olarak son teknolojik işlemler tercih edilerek tasarlanmıştır. Bu teknolojinin gerektirdiği fiziksel işlemler ve bitkisel yağların rafine edilmesinde teknik olarak 35 metre ve üstü yüksekliğe ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sebeple bu plan değişikliği ile onaylı uygulama imar planlarında bitkisel ham ve rafine yağ üretim tesisi için belirlenen E:0.75 ve Yençok:21.50 m yapılaşma koşulu yapının teknolojisinin gerekliliğinden dolayı E:0.75 ve Yençok: 36.00 m olarak, silolar ile diğer teknik yapılar için yükseklik 21.50 metre olarak ve bu tesislere hizmet edecek idari teknik ve sosyal tesisler için yapılaşma koşulları E(Emsal)=0.75, Yençok:10.50 m (3 kat) olarak planlanmıştır. Planda, yapı yaklaşma sınırları giriş

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 olarak da gösterilmiştir.

