



**T.C.**

**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ  
BAKANLIĞI**

**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**BALIKESİR İLİ, GÖNEN İLÇESİ  
HASANBEY MAHALLESİ  
ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 19.10.2021 tarihli ve 43427 sayılı yazısı ile Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Hasanbey Mahallesi, 120 ada 6 ve 13 parseller ile 117 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 ve 12 parsellerin Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

Teklifeye ilişkin dosyasında yapılan incelemede; Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Hasanbey Mahallesi, 117 Ada, 2-3-4-5-6-7-10-11-12 no.lu parseller ile 120 Ada 6-13 no.lu parselleri kapsayacak şekilde, daha önce 120 Ada, 13 no.lu parsel üzerinde planlanmış ve mevcutta kurulu olan "Tarımsal Amaçlı Sanayi Alanı" na ilave olarak "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Süt İşleme Tesisi)" amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yapılmasının talep edildiği, mevcut olan ve plana istinaden yapılacak olan yeni tesislerde, yeni istihdam ve iş olanaklarının yaratılmasının ve bölgenin hayvancılık potansiyelinin değerlendirilmesinin hedeflendiği,

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 28.09.2021 tarihli ve 1030 sayılı kararı ile Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Hasanbey Mahallesi, 120 ada 6 ve 13 parseller ile 117 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 ve 12 parsellerin Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı" düzenlenmesine yönelik plan değişikliği teklifinin Bakanlığımıza sunulmasının uygun olduğu kararının alındığı,

Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Hasanbey Mahallesi, 117 Ada, 2-3-4-5-6-7-10-11-12 numaralı parseller ve 120 Ada 6-13 no.lu parsellerin niteliğinin "Tarla" olduğu ve "TEKSÜT SÜT MAMÜLLERİ SAN. VE TİC. A.Ş." mülkiyetinde olduğu,



Uydu Görüntüsü

**Balıkesir Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)’nin bila tarihli ve 2358543 sayılı yazısında;** “Balıkesir Toprak Koruma Kurulu’nun 09.11.2017 tarih ve 94 sayılı yazısına istinaden Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Hasanbey Mahallesi, 112 ada 6 ve 13 parsel no.lu Teksüt Mamülleri San. ve Tic. A.Ş adına kayıtlı taşınmazlar ile Hasanbey Mahallesi, 117 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11,12 parsel numaralı Teksüt Mamülleri San. ve Tic. A.Ş adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde, 120 ada 13 parsel üzerinde daha önce planlanmış ve mevcutta kurulu olan “Tarımsal amaçlı Sanayi Alanı”na ilave olarak “Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı (Süt İşleme Tesisi)” amaçlı imar planı yapılmasının 17.08.2020 tarihinde Valilik Makamı’na onaylanan Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 14. Maddesi kapsamında **uygun bulunduğu**” nun belirtildiği hususları ile

-Anılan taşınmazlarda 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmasına ilişkin;

- Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı, II. Bölge Müdürlüğü’nün 06.07.2017 tarih ve 144941 sayılı yazısı;
- Orman Genel Müdürlüğü, Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü, Bandırma İşletme Müdürlüğü’nün 31.07.2017 tarih ve E.1601042 sayılı yazısı;
- Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü’nün 22.07.2016 tarih ve 486292 sayılı yazısı;
- Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü’nün 05.04.2019 tarih ve E.102877 sayılı yazısı;
- Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 29.06.2017 tarih ve 2557 sayılı yazısı;
- Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Bandırma Müzesi Müdürlüğü’nün 19.06.2017 tarih ve 513 sayılı yazısı;
- Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün, 14.06.2017 tarih ve E.90325 sayılı yazısı;
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi, Etüt ve Proje Daire Başkanlığı’nın 09.06.2017 tarih ve E.24169 sayılı yazısı;
- Mülga Balıkesir Valiliği, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü’nün 16.012.2019 tarih ve E.26 sayılı yazısı;
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü’nün 09.06.2017 tarih ve E.16266 sayılı yazısı;
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü’nün 25.07.2016 tarih ve E.425482 sayılı yazısı;
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Genel Müdürlüğü’nün 13.06.2016 tarih ve E.10980 sayılı yazısı;
- Balıkesir Valiliği, Halk Sağlığı Müdürlüğü’nün 07.06.2017 tarih ve E.818 sayılı yazısı;
- Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 16.06.2017 tarih ve 1791 sayılı yazısı;
- Uludağ Elektrik A.Ş.(UEDAŞ), Bandırma Proje Tesis Birimi’nin 25.02.2019 tarih ve 6446 sayılı yazısı;
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 05.06.2017 tarih ve E.218783 sayılı yazısı;
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 27.07.2017 tarih ve 20558 sayılı yazısı;

## BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 08.06.2017 tarih ve 53393 sayılı yazısı;
- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Baski Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.06.2017 tarih ve 11730 sayılı yazısı;
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 20.06.2017 tarih ve 228 sayılı yazısı;
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'nın 20.06.2017 tarih ve 475 sayılı yazısı;
- Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 19.07.2017 tarih ve 233 sayılı yazısı;
- Balıkesir Gönen Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.02.2019 tarih ve E.1891 sayılı yazısı;

olmak üzere ilgili kurum görüşlerinin alınmış olduğu anlaşılmaktadır.

## 2. “BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI MEVCUT DURUM

Yürürlükteki Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda talebe konu parseller “Tarım Alanı”nda ve “Sulama Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır.



Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki yeri

**1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Plan Hükümlerinin "4.Tanımlar" başlığı altında;**

*"4.18. Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre statü kazanmasına gerek olmaksızın; tarım ve hayvan yetiştiriciliğini destekleyen, hububat, meyve, sebze üretimi için uygun tarım alanları, meralar, mantarcılık, orman ürünleri, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, depo veya soğuk hava deposu, mandıra vb., sadece 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinde tanımlanan "Tarımsal Yapılar" ile besicilik, süt sığırcılığı, meyvecilik, sebzeçilik, seracılık, çiçekçilik vb. tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapıldığı, tek elden sevk ve idare edildiği entegre veya entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır."* tanımı ile,

**"8.Özel Hükümler"- "8.21.Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları" başlığı altında;**

*"8.21.1. Bu alanlar içerisinde; tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık ve et entegre tesisleri, otlaklar, tarımsal işletmeler, tarımsal ürün işleme ve paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, tarımsal işletmelerinin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün toplama, depolama, saklama ve pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarım ve hayvancılığa yönelik ar-ge ve laboratuvar alanları gibi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun görüş verdiği tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanları, ihtiyaçlara ve planlama ilkelerine uygun şekilde toplu olarak (organize şekilde) yer alacaktır.*

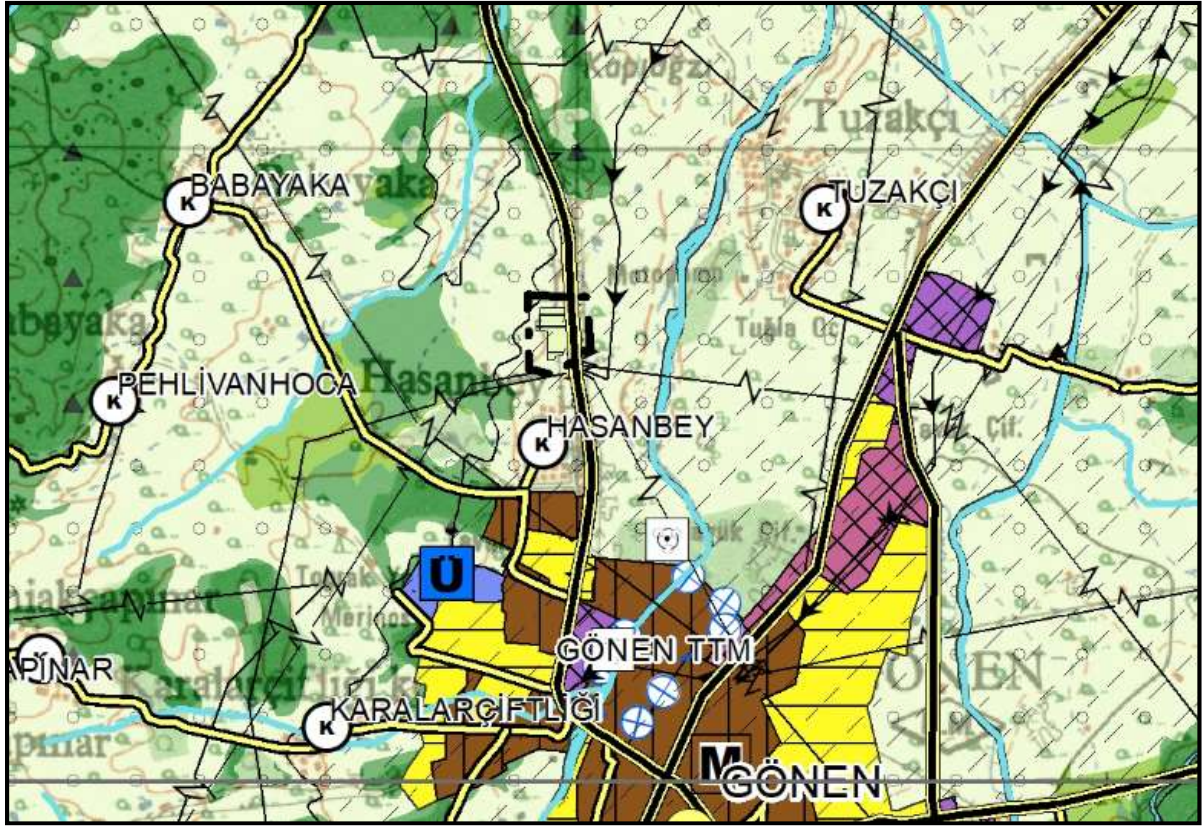
*8.21.2.Bu alandaki yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilenlerin dışında ihtiyaç olması halinde tarım ve hayvancılığın desteklenmesine yönelik olarak en az 20 ha. olacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı olarak, ilgili İl Toprak Koruma Kurulu marifetiyle en az 20 (yirmi) hektarlık alan için yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin imar planı yapılmasının gerekli olduğu durumlarda, imar planları bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.*

*Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, tesis türleri, teknoloji ve yöresel özellikler dikkate alınarak imar planlarında belirlenecektir."* hükümleri yer almaktadır.

**3. "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği", "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)"nın amaç, ilke ve stratejileri ile ilgili kurum görüşleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nın H-19 nolu plan paftasında plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan Balıkesir İli, Gönen İlçesi, Hasanbey Mahallesi, 120 ada 6 ve 13 parseller ile 117 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 ve 12 parsellerin bulunduğu alan "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı" olarak düzenlenmiştir.

“Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği”  
(Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı)



BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIFI             |
|  | ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI |