



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI**

**MEKANSAL PLANLAMA
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**BALIKESİR İLİ BANDIRMA İLÇESİ
ŞİRİNÇAVUŞ MAHALLESİ
106 ADA 1561 NOLU PARSEL
103 ADA 14 NOLU PARSEL**

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

2025

Buys Tescil No:1031632 - SPO Sicil No:2959



Download Code: 480238473

BALIKESİR İLİ BANDIRMA İLÇESİ
ŞİRİNÇAVUŞ MAHALLESİ
106 ADA 1561 NOLU PARSEL
103 ADA 14 NOLU PARSEL
BALIKESİR ÇANAKKALE
PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/100.000

AÇIKLAMA RAPORU

PLAND PLANLAMA MİML. MÜH. İNŞ. TAAH. DÜ. 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



BN6ZC13D

MD Tarihi: 08.01.2025

Proje Kayıt No: 16-2025-024

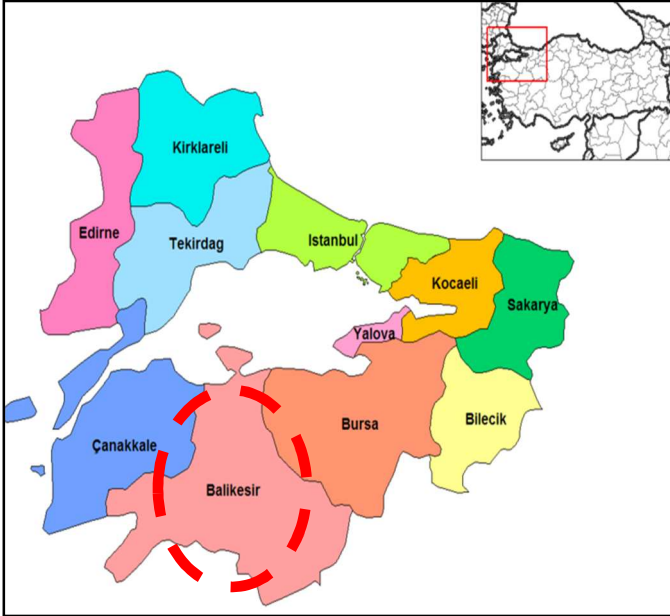
Üye: HARUN ALGÜL (2959)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kasıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

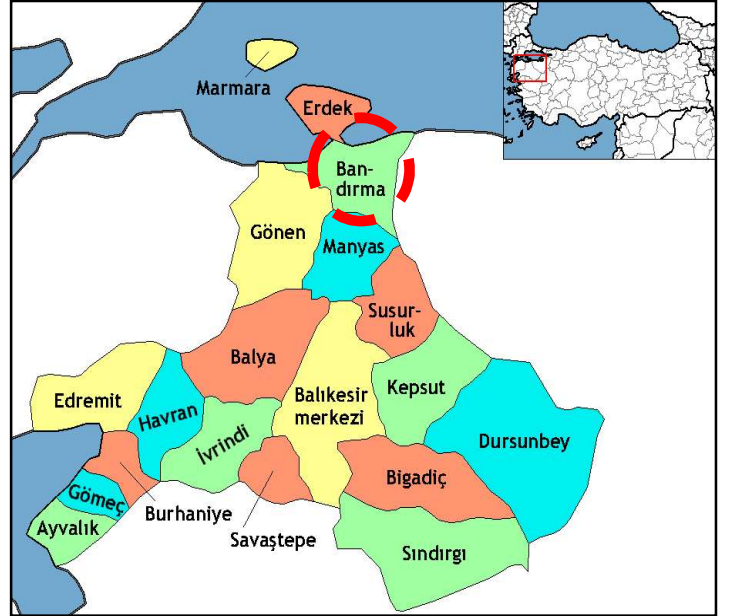
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 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.



HARİTA 2: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

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 arttırır. 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.

1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

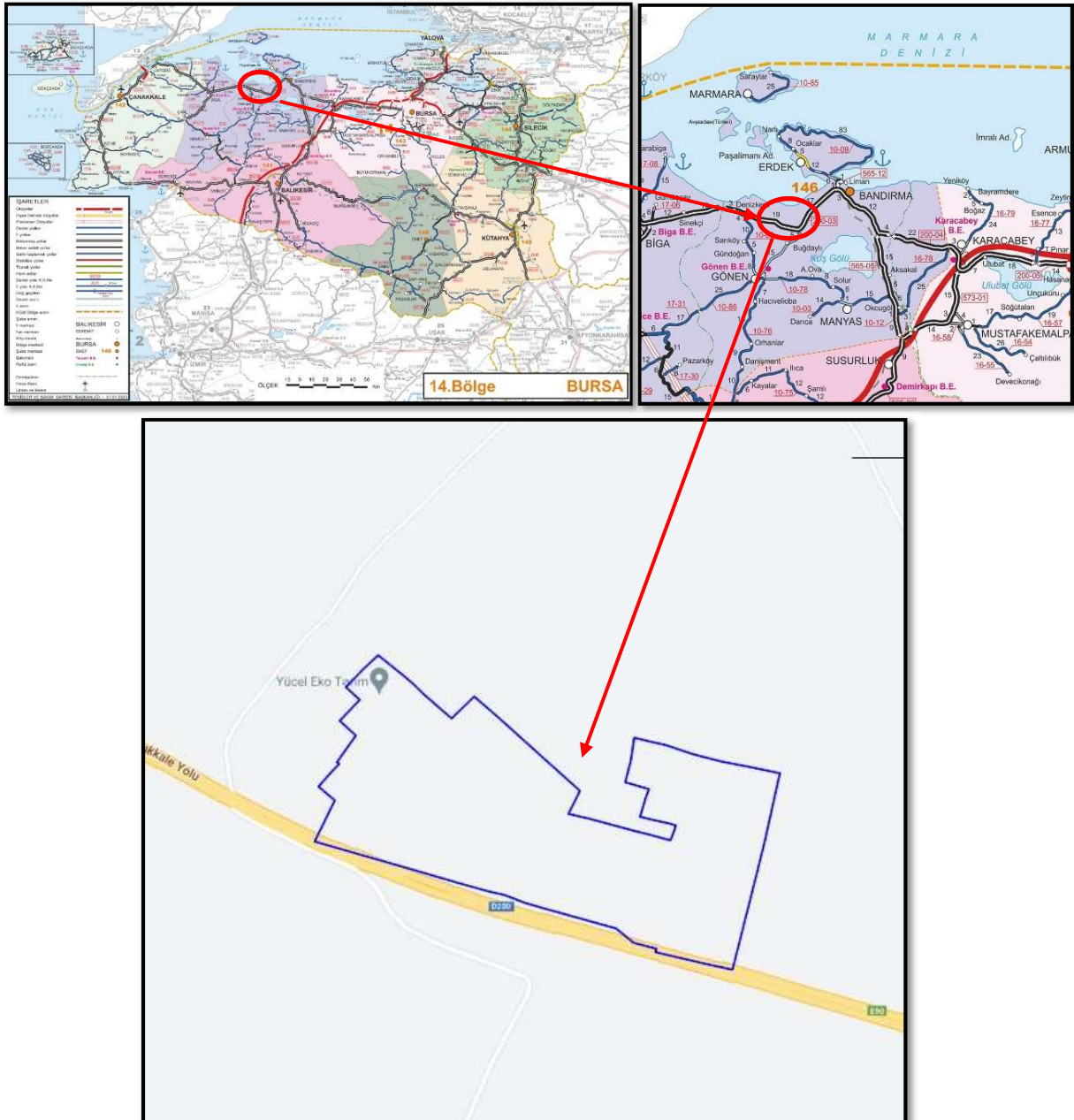
Planlama alanı; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Şirinçavuş Mahallesi 106 ada 1561 nolu parsel ve 103 ada 14 nolu parseli kapsamaktadır. Alan İtrf Koordinat Sisteminde, X= 4459594-4458987 Y= 564141-564872 koordinatları arasındadır.



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 güneyinden D200-Çanakkale-Bursa Yolu'nun geçtiği gözlenmektedir.



HARİTA 4: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli Bandırma ilçesi Altyüzevler Mahallesi dâhilinde H19B21D paftasında 103 ada 14 nolu parselin ve 106 ada 1561 nolu parselin mülkiyeti Yücel Eko Tarım San. A.Ş. adına kayıtlıdır.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m²)
BALIKESİR BANDIRMA	103	14	YÜCEL EKO-TARIM SAN. A.Ş.	ŞİRİNÇAVUŞ	TARLA	111944.39 m²
	106	1561				129300.89 m²

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	103/14
Taşınmaz Kimlik No:	134204230	AT Yüzölçüm(m2):	111944.39
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bandırma	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞİRİNÇAVUŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3767	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 4144,47 M2 İRTİFAK HAKKI TESİSİ)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bandırma - 10-10-2024 09:38 - 23573	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Bandırma - 24-08-2017 10:59 - 13560	
		VKN:5230028459		

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
839672346	(SN:8449187) YÜCEL EKO TARIM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	111944.39	111944.39	İfraz İşlemi (TSM) 23-09-2024 21861	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/1561
Taşınmaz Kimlik No:	103270689	AT Yüzölçüm(m2):	129300.89
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bandırma	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞİRİNÇAVUŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	38/3665	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET İKİ KATLI ÇELİK SERA BİR ADET İKİ KATLI ÇELİK ELEKTRİK BİNASI, İKİ ADET BİR KATLI ÇELİK SU TANKI VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 711,47 m2 İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Uzlaşma/Anlaşma Tutanağı İle İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bandırma - 23-08-2021 17:27 - 16977	

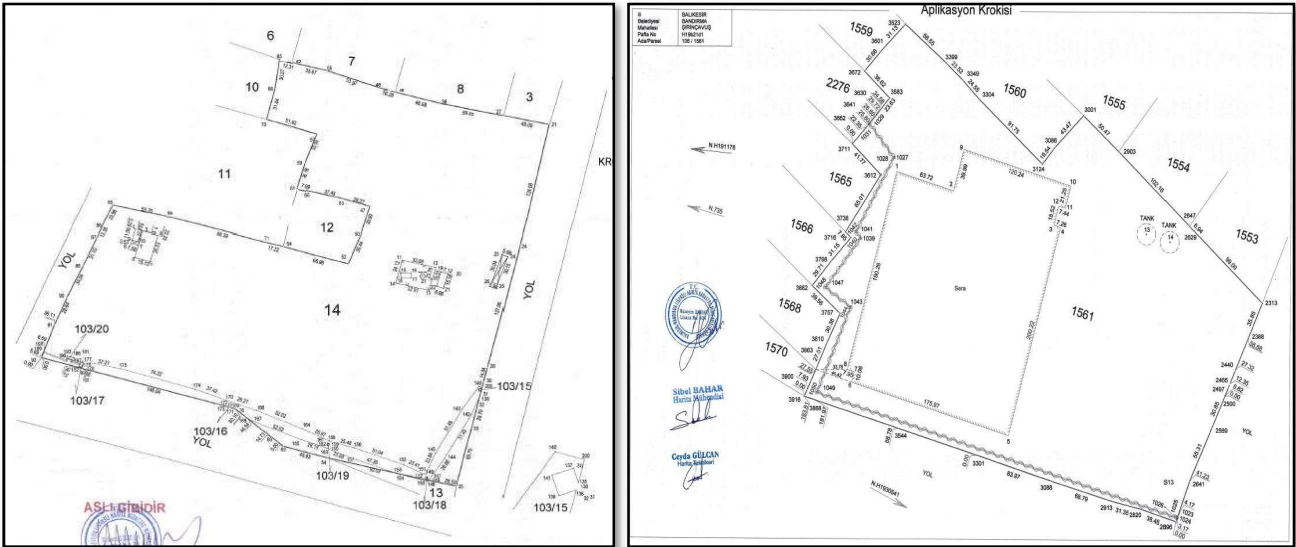
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720907188	(SN:8449187) YÜCEL EKO TARIM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	129300.89	129300.89	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 29-12-2022 35694	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

2.2. KADASTRAL DURUM

Şirinçavuş Mahallesi'nde H19B21D paftalarında 103 ada 14 nolu parseli ve 106 ada 1561 nolu parseli kapsamaktadır.



HARİTA 8: APLİKASYON KROKİSİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Alanda yerinde yapılan incelemelerde ve uydu görüntüsü incelendiğinde söz konusu 103 ada 14 nolu parsel ve 106 ada 1561 nolu parsel içerisinde ise mevcut yapıların bulunduğu gözlenmektedir.



HARİTA 9: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. JEOLJİK DURUMU

Alan ile ilgili olarak Yertek Mühendislik Araştırma ve Sondaj San. Tic. Ltd. Şti Tarafından hazırlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.04.2016 tarihinde onaylanan, "Balıkesir İli Bandırma İlçesi imar planına esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" hükümleri özetlenmiştir;

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. Şti. 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 halihazır paftada Şekil 2.3'te köşe noktaları, Çizelge 2.2'de köşe koordinattan 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 alan kapsamaktadır.

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

4. İnceleme alanımdaki kareajlama çalışmaları önceden yapılmış jeoloji haritaları üzerinde yapılmıştır. Bu kapsamda alüvyon (Kuvaterner) birimin gözlemlendiği 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 kareajlanmıştır. İnceleme alanımda 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 volkanitlerde 3 adet ve şist, fillit, mermer, metebazit birimlerde 4 adet hücre oluşturulmuştur. İnceleme alanımda karavelan yüzdelik dağılımı Şekil 3.1'de verilmektedir. Bu çalışma kapsamında yapılan kareajlamalar 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 kareaj iptal edilmiştir.

Sondaj alışmaları kapsamında inceleme alanında yapılan karelajlama 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, al formasyonunun gözlendiği alanlarda derinlikleri 10.00-30.00m arasında değişen 4 adet toplamda 54.5 metre, Eosen granitoyiti gözlendiği alanlarda derinliği 10.00-30.00 m arasında 8 adet toplamda 129 metre şapçı 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 alışmalar 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 alışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan rselenmiş (SPT), rselenmemiş (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.

5. 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 ınar Tepe (127 m), Bakaak 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 Alıtepe (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.

6. Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, yaşıdan gence doğru; kireçtaşı, kumtaşı, mermer, fillattan oluşan Triyas-Permo-Karbonifer yaşlı Çal Formasyonu (TR^ΛÇ), granitin egemen olduğu Orta Eosen yaşlı Eosen Granitoyiri (Teg), volkanitten oluşan Miyosen yaşlı Şapçı Volkaniti (Tmş), kili, kiltası, silttaşı ve konglomeradan oluşan Pliyosen yaşlı Bayramiç Formasyonu (Tplb), kilden oluşan Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal), olmak üzere 5 farklı birim ile GvaaceX-Dolgudan oluşmaktadır.

7. İnceleme almanında 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 N₃₀M₀-R olup, kohezyonlu seviyeleri katı - çok katı - sert, kohezyonsuz seviyeleri gevşek-orta sıkı - sıkı - çok sıkı niteliktedir. Bayramiç Fonasyonununsa egemen olan kiltasları, silt taşları ve konglomeralarda TCR değerleri %0-100, RQD 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. Şapçı Volkanitinde egemen olan volkanik breşlerde TCR değerleri %13-40, RQD 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 sımamdadır. 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 sımamdadır. Ayrışma derecesi W1-W2'dir.

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.

8. 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 (PI) az plastik - orta plastik - yüksek plastik - aşırı plastik likittik indeksine göre kırılğan - 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'si 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 kıvamlılık indeksine göre yumuşak- sıkı- katı- çok katı, likitlik indeksine göre kırılğan- plastik 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.

10. 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. Şapçı dayanımlı kaya sınıfındadır. Oturma ve şişme sorunu beklenmez. Eosen Graitoyitinden yapılan nokta yükleme deneylerine göre granitler çok düşük-düşük-orta-yüksek dayanımlı kaya samımdadır. Oturma ve şişme sorunu beklenmez. Çal Formasyonunda; yapılan nokta yükleme deneylerine göre kireç taşları çok düşük-orta dayanımlı kaya samımdadır. Oturma ve şişme sorunu beklenmez.

11. İnceleme alanımda alınan 371 adet sismik kılınalı ölçülerinde formasyonun sismik hızları ve hızlara bağlı olarak Vp boyuna dalga hızı alüvyonda 391-954 m/sn Bayramiç formasyonunda 537-2180 m/sn, Şapçı 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, Şapçı 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, Şapçı 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, Şapçı 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 , Şapçı 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, Şapçı volkanitinde 9390-20495 kg/cm², Eosen granitoyitinde 9850-63963 kg/cm², Çal formasyonunda 21399-70636kg/cm² çıkmıştır.

12. İnceleme alanı Balıkesir ili sınırları dahilinde olup Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 'nda "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 Radan (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.

13. İnceleme sahasında yapılan sıvılaşma analizlerinde arazi genelinde sıvılaşma riskinin olmadığı SK-177 nolu sondaj bölgesinde silili kum seviyelerinde lokal olarak sıvılaşma riskinin bulunduğu tespit edilmiştir. Parsel bazı zemin/bina etütlerinde sıvılaşma analizleri detaylı yapılmalıdır.

14. Alman 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 $b=1.17-3.69$, Şapçı volkanitinde $T_0=0.16-0.22$ sn, zemin büyümesi $b=1.93-2.00$, Eosen 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.

15. Marmara Denizi'ne ve vadilere bakan yamaçlar dışında bölgelerde kayda değer stabilite sorunu gözlenmemiştir. Ancak Marmara Denizi'ne 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 depremli 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 (Şubat 1991) standardı

esas alınarak, efektif parametreler kullanılmış, şev ve yamaçların depremsiz ve depremli durumdaki duraylılığı incelenmiştir. Güvenlik sayısı, depremli 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_b) 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 (R_u) 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-Griffm ve Franklin maksimum yer ivmesini 0,5 ile çarpılarak azaltılmasını ve bu değer in pseudostatik limit denge analizlerinde kullanılmasını önermişlerdir. Bu nedenle şev stabilite analizlerinde maksimum 5 yer ivmesi 0,2 g alınarak depremli durum analizlerinde sisteme yansıtılmıştır.

Yapılan stabilite analizleri bir arada değerlendirildiğinde, depremsiz durumda duraysızlık problemi bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak 2, 3, 4, 5, 8, 9 ve 12 numaralı kesitler için yapılan depremli analizlerde bulunan $F_s < 1,2$ 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.

16. İnceleme alanında yeraltı suları alüvyon ortamların gözlemlendiği vadilerde ölçülmüştür. Alüvyon ortamlarda yeraltı suyu 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 boşalmılardır. Arazideki derelerin büyük bölümü arazi içinde doğu kuzeyindeki Marmara Denizi'ne dökülür. Bu nedenle derelerin debisi oldukça azdır. Arazide Sankaya deresi, Kirazlıboğaz deresi, İncikli deresi, İbrahim deresi, Sürüklü deresi, Çinge deresi, Uyuçek dereleri gözlenir. İçme ve kullanma suyu şebeke yoluyla sağlanabilir. İnceleme alanında yer alan derelerinin taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşe bağlı olarak planlama yapılmalıdır.

17. Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan "Balıkesir İli Bandırma İlçesi Batısı Hıdırköy, Bezirci, Şirinçavuş Köyleri ve Kıyı Kesimi Arasında Kalan Toplam 4.648,91 Hektar Alanın İmar Planı Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yaptırılması ve Raporlarının Hazırlanması İş i" 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 değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanın büyük bir bölümünü kil, kiltası, silttaşı 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 Şapçı formasyonu, Edincik Sapağı bölgesinde; kireçtaşı, mermer, kumtaşı 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 sılcı-sıkı- çok sıkı, kohezyonlu zeminler ise çok katı-sert niteliktedir. Bayramiç formasyonu; Altılara 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 (GC-GW), %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 (PI) az plastik-orta plastik-yüksek plastik- aşırı plastik likitlik indeksine göre kınlgan-katı plastik katı-sıvı, likit limit (LL) değerine göre düşük sıkışabilir- orta sıkışabilir-yüksek sıkışabilir özellikte, Şişme potansiyeli düşük-orta- yüksek olduğu görülmüştür. Konsolidasyon oturma miktarlarının 1.2-13.5 cm arasında değişim gösterdiği, bu durumda ise, bulunan oturma değerlerinden kabul edilebilir sınırlan aşabileceği anlaşılmıştır Bu nedenle, rezidüel zonun bazı kesimlerinde oturma sorunla yaşanabilecektir. Bayramiç fonasyonunda egemen olan kil taşları, silt taşları ve konglomeralann, RQD değerine göre çok kötü- kötü- orta- iyi -çok iyi kaliteli kaya sınıfında ve aynıma derecesinin W3-W4 olduğu görülmüştür.

Arazinin vadi tabanlnda 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 kıvamlılık indeksine göre sıkı- katı- çok katı, likitlik 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 belirlemiş olup bu da yer yer kabul edilebilir oturma sınırlarının aşabileceğini ve oturma sorunlarıyla karşılaşılabilceğini 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 karelağların bulunduğu dört bölgede görülmektedir. Açılan sondajlarda kalınlığı 4.00-12.50m arasında değişmektedir. Şapçı Volkaniti; RQD değerlerine göre çok kötü kaya sınıfına girmektedir. Yapılan nokta yükleme deneylerine göre volkanitler çok düşük-düşük dayanımlı kaya sınıfındadır. Aynama deresi W1-W2'dir.

Eosen Granitleri; RQD değerlerine göre çok kötü-kötü-orta-iyi kaliteli kaya sınıfına, nokta yükleme değerlerine göre düşük-orta dayamalı kaya sınıfındadır. Aynama deresi W1-W2'dir. Çal Formasyonuna ait kireçtaşları; RQD değerine göre çok kötü-kötü kaliteli, ISRM 1979'a göre çok düşük - düşük dayanımlı kaya sınıfına inektedir. Nokta yükleme sonuçlandırma göre orta-yüksek dayamalı kaya sınıfındadır. Aynama deresi W1-W2'dir.

"Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi'nde belirtilen Format-4 esaslarına ve ihale şartnamesine uygun olarak yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak "İmar Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk durumunu aşağıda verildiği gibi 5 kategoride değerlendirilmiştir.

Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

Önemli Alan 2.1 (ÖA - 2.1.a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Önlemler Alan 2.1 (ÖA - 2.1 .b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

Uygun Alanlar (UA-2)

Çal formasyonuna ait kireç taşları ve Eosen granitlerinin bulunduğu alanlardır. Topoğrafik eğimi genel olarak % 0-20 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Bu alanlar, kaya birimlerden oluşması ve herhangi bir jeolojik tehlike beklenmemesi nedeniyle yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılan sondajlarda yer yer temel kazısı ile atılabilecek kalınlıkta ayrışma zonu belirlenmiştir. Yapılaşma esnasında ayrışma zonu tamamen kaldırılarak yapı temelleri sağlam seviyelere oturtulmalıdır.
- Yer yer lokal dolguların varlığı gözlenmiştir. Zemin etütlerinde dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, yapı yükleri dolgu birime taşıtılmamalıdır.
- İnceleme alanında Çal Formasyonuna ait kireçtaşlarında; Karstik boşluk gözlenmemiş ancak karstik boşluk durumu, temel ve zemin etütlerinde detaylı olarak araştırılmalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.

1/5.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında U.A-2 simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1.a) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Sabit Sorunlu Alanlar)

Bayramiç Formasyonu ve arazinin batısındaki az bir bölgede gözlenen Şapçı volkaniklerinden oluşmaktadır. Topoğrafik eğimi genel olarak %10-30 aramda değişmektedir. Genelde heyelan, akma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak topoğrafik eğimin yüksek olması, rezidüel zonun nispeten kaim olması nedeniyle, kazı şevlerine bağlı stabilite sorunlarının yaşanabileceği, stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle bertaraf edilebileceği alanlardır. Yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1.a

(ÖA.2.1.a) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında (ÖA.2.1.a) sembolü ile tanımlanmıştır

Bu alanlarda;

- Projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; Kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yapılacak stabilite analizleri ile yapılmalıdır. Her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemi yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Bayramiç formasyonun tümüyle ayrışarak killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli olması durumunda, zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu alanlar rapor eki 1/5.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A-2.1.a simgesiyle gösterilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1.b) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

- Genellikle denize bakan yamaçlar ile yüksek topoğrafik eğime sahip vadi yamaçlarından oluşmaktadır. Topoğrafik eğim genelde % 20 - % 50 arasındadır. Alan genelinde; Bayramiç Formasyonuna ait rezidüel zon (kil, kum ve çakıllar) ile kıltaşı, silttaşı ve konglomeralar ile alanın Kuzey Batısındaki bir kısım bölgede; Eosen Granitleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, derinlikleri 3-4 metre arasında değişen akmalar gözlenmiştir. Ayrıca MTA'nın heyelan envanter haritasında da aktif olmayan kayma derinliği >5.00 m. olan alanlar olarak gösterilmiştir. Heyelan aktivitesinin devam edebileceği düşünülerek, jeoloji haritasında verilen toplam 13 adet hat üzerinde depremlili ve depremsiz stabilite analizleri yapılmıştır. Depremsiz stabilite analizlerinde; Herhangi bir duraysızlık problemi belirlenmemiştir. Depremlili stabilite analizlerinde;

Derinlikleri 1-15 metre arasında değişen seviyeler içerisinde muhtemel heyelan tehlikesi tespit edilmiştir. Bu stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından, önlem alınabilecek derecede stabilite sorunlu alanlar olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1.b simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda;
 - Projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; Kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yapılacak stabilite analizleri ile yapılmalıdır. Her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemi yapılaşma öncesi alınmalıdır.
 - Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık sular ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Bayramiç formasyonun tümüyle ayrılarak killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli olması durumunda, zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Önlemlerindeki stabilite sorunlarının yamaç boyunca beklendiğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre yamaç boyunca alınacak önlem projeleri uygulandıktan sonra plan uygulanmasına gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik 'hükümlerine uyulmalıdır.
- Rapor eki 1/5.000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1.b" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar-5.1. (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Topografik eğim genelde %0-10 arasındadır. Jeolojisi; Bayramiç Formasyonuna ait rezidüel zon (siltli kumlu, çakıllı kil) ile kiltaş, silttaş, konglomeradan,

alüvyona ait siltli, kumlu, kil birimlerden oluşturmaktadır. 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 gözenesi 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 çalışmalında 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.

Önemli Alanlar-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

Topografik eğim genelde %0-20 arasındadır. 1.50-12.00 metre arasında kalınlığa sahip yapay dolgular yayılım göstermektedir. Değişken kalınlığa sahip yapay dolgular, mühendislik yapılan için taşıyıcı özelliğe sahip değildir. Yapay dolgu altında devam eden Bayramiç Formasyonu; rezidüel zon (siltli kumlu, çakıllı kil) ile kiltaş, silttaş, konglomera birimlerden oluşmaktadır.

Bu alanlarda;

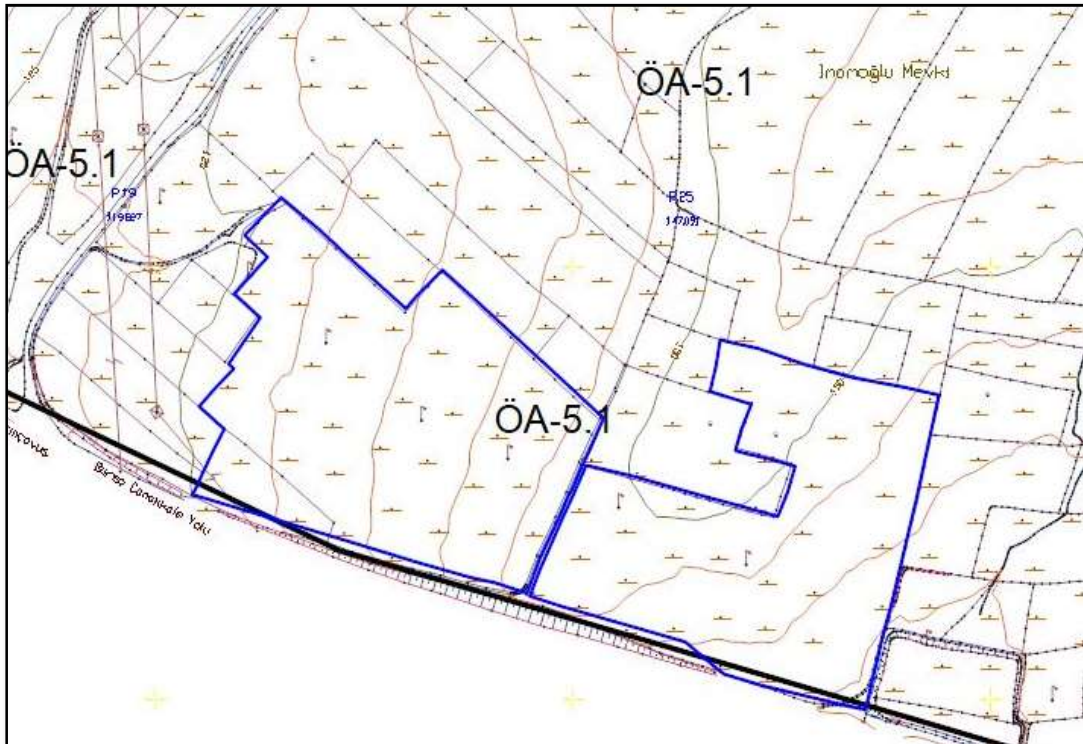
- Yapay dolgu türü, kalınlığı ve yayılımı, parsel/bina zemin etütlerinde ayrıntılı olarak Belirlenmelidir. Yapı yükleri dolguya taşıtırılmamalıdır.

- Yapay dolgu ve jeolojik birimlerde beklenecek stabilite sorunları ile jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma ve taşıma gücü sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma ve taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Yapı temellerine zarar verecek ve duraysızlık sorunu oluşturacak yüzey sularının, yer altı sularının ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Her türlü yapılaşmada 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır. Bu alanlar rapor eki 1/5.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A-5.2 simgesiyle gösterilmiştir.

18. İnceleme alanında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

19. Bu çalışma "Balıkesir ili Bandırma ilçesi Batısı Hıdırköy, Bezirci, Şirinçavuş Köyleri ve Kıyı Kesimi Arasında Kalan Toplam 4.648,91 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yaptırılması ve Raporlarının Hazırlanması işi" olup, parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

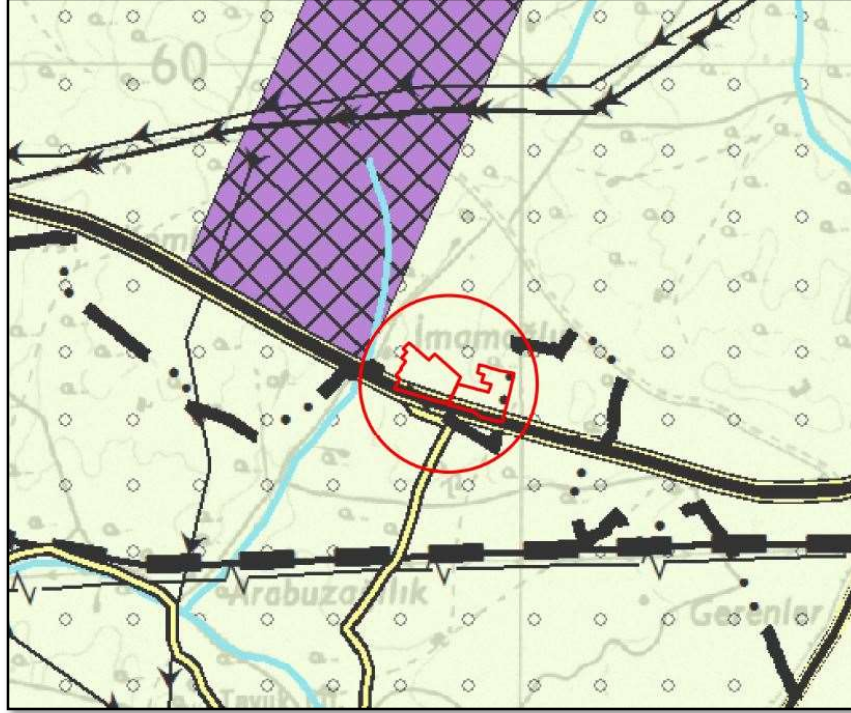


HARİTA12: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

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 **"Tarım Alanı"** olarak planlıdır.



HARİTA 13: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

- Balıkesir İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü E-28385714-045.99-5543440 /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 Müdürlüğü'nün 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 ya da

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." denilmektedir.

- Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 08.02.2024 tarih ve E-73431282-754-3233548 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." denilmektedir.

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 07.02.2024 tarih ve E-26106802-045-E.2878728/5164 sayılı yazısında "Sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denilmektedir.

- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü E-57688532-045.01-2302705 sayılı yazısında "Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Şirinçavuş Mahallesi , 106 ada 1561 sayılı , parsel üzerinden Müdürlüğümüz işletme sorumluluğunda bulunan 380 kV 'luk Bandırma D.G.K.Ç.S-İçdaş II E.İ. Hattı geçmekte olup, yatay emniyet mesafeleri 1/1000 ölçekli EK:1'deki anılan hatlarımıza ait istimlak planındaki 1561 no'lu parsel üzerinde taralı olan (A) bölümlerinde, yapılacak olan binanın yüksekliği çatı- baca-TV-Telsiz anteni vs. gibi binaya ait müştemilatın en çıkıntılı noktasının yüksekliği EK:2'de (Salanı içerisinde) SARI renkle boyalı hat profilindeki alan içinde kalmak zorundadır. Hat profilindeki (Y alanı) KIRMIZI renkle boyalı alan her ne suretle olursa olsun bina yapımı esnasında ihlal edilmesi halinde gerekli yasal işlemler yapılarak ihlali bölümler mal sahibine yıktırılacaktır. Belediyeniz İmar Müdürlüğüne verilecek olan bina yüksekliğinde EK:2'deki (S alanı) SARI boyalı alandaki yüksekliklere kesinlikle uyulacaktır. Ancak; gerek imar durumu gerekse ruhsat ve eki projelerinde bina yüksekliklerinin hatalı olması durumunda Teşekkülümüz kayıtları dikkate alınacaktır. Bu konuda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Madde:46 ile EK:2 profil planındaki Madde:1-2-3-4'e kesinlikle uyulacaktır. Ek:1 istimlak planındaki parselin (B) bölümünde E.İ.Hattımız yönünden bir sınırlandırma bulunmamaktadır" denilmektedir.

- Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü E-82073107-045.99-236037205 sayılı yazısında Yapılması planlanan "Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgar Türbinleri ve Yan Tesisleri)" 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. Belediyelerce tanzim ettirilecek olan bu plan ve proje yeni yapılacak veya ıslah edilecek sokakların istikamet ve genişliğini, meydanların ve bütün umumi yerlerin sıhhi şartlarını taşımali ve imar planı ana kararlarını bozmamalı sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamalıdır. Planlama alanı içerisinde içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte" belirtilen parametre değerlerine uygun olması sağlanmalıdır. Sosyal tesis atıklarının bertarafında kanalizasyon sistemi yer almıyor ise mevzuatla belirlenen başkade 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. Müdürlüğümüz mevzuatı açısından "Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgar Türbinleri ve Yan Tesisleri)" yapılmasında yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü E-47289846-304.02-4730347 sayılı yazısında "Söz konusu yer, ilan edilen Turizm Merkezi ile Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilen yerler içinde kalmamakta olup, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmamaktadır. Ancak konu ile ilgili olarak 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında da Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü' ne müracaat edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü E-32828584-622.02-4334159 sayılı yazısında "Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; Söz konusu parseller, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma 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. Derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 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 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.03.2010 tarih ve

1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Söz konusu parsellerde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Söz konusu parsellerde yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalıdır. Söz konusu parsellerde zemin etüdüne yönelik , sondaj yapılması halinde sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Söz konusu parsellerde çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü 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. Arıtılmış olsa dahi atık suların, ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirlenmesi önlenmelidir. Söz konusu parsellerde 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 Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır. Söz konusu parseller ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine

sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu taşınmazda, Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgâr Türbinleri ve yan Tesisleri) yapılmasına yönelik planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- UEDAŞ Bandırma İşletme Müdürlüğü "Yapılan incelemeler Balıkesir ili, Bandırma ilçesi, Şirinçavuş mahallesi, 106 ada 1561 parsel ve 103 ada 9 parseller üzerinde işletmesi Şirketimize ait bölgenin enerji ihtiyacını karşılayan 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hattımızın olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin planlarınızda gösterilmesi ve tüm haklarımızın korunması şartı ile söz konusu çalışmanın yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü 04.04.2024 tarih ve E-33337095-175.09/1503115 sayılı yazısında "2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler bölümünde 37.maddede belirtildiği üzere bölünmüş yolların kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına olan mesafesinin en az 100m olması ve 18.maddede belirtildiği üzere kavşak mesafesi boyunca görüşün açık olması, 41.maddede belirtildiği üzere parseldeki yapıların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m ve konut amaçlı yapıların en az 5m uzaklıkta bulunması, 40.maddede belirtildiği üzere parselin yolumuza olan cephe genişliğinin en az 20m olması ve EK-9 proje örneğine uygun geçiş yolu bağlantısı yapılması gerekmektedir. Yapılan incelemelerde her iki parselde de RES bulunduğu tespit edilmiş olup 103 ada 9 no.lu parselde "Enerji Depolama Alanı" amaçlı nazım imar planı ve "Trafo Alanı" amaçlı uygulama imar planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmediği 01.08.2023 tarih ve 1249023 sayılı yazımızla bildirilmiştir. Parsellerde yeni bir RES yapılmak istenmesi durumunda devlet yollarının kenarında yapılacak Rüzgâr Enerji Santralleri için gerekli çekme mesafesi şartının (Çekme mesafesi = 1,25 x (kanat yüksekliği + kule yüksekliği) sağlanması

gerekmektedir. Ayrıca ilgili güzergâhta İdaremizin 2014/198 sayılı Kamu Yararı Kararı bulunmakta olup 103 ada 9 no.lu parselin 331,35 metrekarelik kısmının kamulaştırma koridoru içerisinde bulunduğu tespit edilmiştir. Hazırlanacak taslak imar planında 103 ada 9 no.lu parselin yazımız ekinde gönderilen kamulaştırma planındaki şekilde 331,35 metrekarelik kısmının "Yol" olarak gösterilmesi ve çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılacak olan mevzii imar planında bu kıstasların göz önünde bulundurulması ve yukarıda açıklanan yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde "Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri" amaçlı İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Ancak, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatı başlatılmaması gerekir. Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için; 1) Söz konusu parselin en az 100m sağ ve 100 m sol yönünü gösteren, parsel sınırları işaretlenmiş, çekme mesafeleri belirlenmiş, Belediye Meclisince onaylanma tarihi ile onay sayısı belirtilmiş, planın halen yürürlükte olduğuna dair belediye yetkilisince "Aslı Gibidir" şeklinde onaylanıp mühürlenmiş mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmasının gösterilmesi gerekmektedir) 2) Yolumuzun durumunu, tesisin yolumuza göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumuz kamulaştırma sınırına olan mesafelerini ve parsele giriş-çıkışı gösteren teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı ve mühürlü 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planı ile birlikte İlgili Belediye Başkanlığı tarafından müracaat edilerek Bölge Müdürlüğümüz uygun görüşünün alınması zorunluluğu vardır." denilmektedir.

- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü E-59672249-165.02.04-5022472 sayılı yazısında "İlgi yazı eki haritada koordinatları belirtilen alan üzerinde Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemelerde; istem konusu alanın yüzeyinde 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınır, taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamış olup, 2863 sayılı Kanununun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı veya tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Şirin-Çavuş Mahallesi sınırlarında, 106 Ada 1561 Parsel (eski:3621) ve 103 ada 9 parsel (eski:3622) numaralarında Yücel Eko-Tarım San. A. Şirketi adına kayıtlı toplam 24,14 Ha alanda "teknolojik Sere, Müştemilat, Soğuk hava deposu ve enerji

tesisleri (Rüzgâr Türbinleri ve Yan tesisleri) amaçlı 1/5000 ölçekli nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı" lejantı ile imar planı çalışmalarına esas gerekli izinlerin verilmesinde Kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir." denmektedir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E-51384593-305.99-8957508 sayılı yazısında "İlimiz, Bandırma İlçesi, Şirinçavuş Mahallesi, kadastronun 106 ada, 1561 parsel (eski 3621) ve 103 ada 9 parsel (eski 3622) numaralı taşınmazlarında, Yücel Eko-Tarım San. A.Ş. adına kayıtlı toplam 24,14 Ha. yüzölçümlü alanda, "Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgâr Türbinleri ve yan Tesisleri)" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenmektedir. Bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılmak istenen "Örtü Altı Tarım Alanı" lejantı ile imar planı çalışmaları projesi; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek Listelerinde yer almaması sebebiyle, "ÇED Kapsam Dışı" olarak değerlendirilmektedir. Talebe konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmadığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı, Söz konusu parselin, 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 ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerekmektedir." denilmektedir.

- Bandırma Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 19.09.2024 tarih ve 6797 sayılı yazısında "Bahse konu imar planı çalışmalarına ilişkin 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planında ki tarım Alanı kararlarının ve plan hükümlerinin dikkate alınması ve mekânsal planlar yapım yönetmeliği hükümleri plan çalışmalarının yürütülmesi ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması sosyal donatı alanlarının plan teklifinde değerlendirilmesi şartıyla bahse konu alanda imar planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü E-48661910-754-806361 sayılı yazında "Bahse konu alanda şu aşamada teşekkülümüze ait herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı E-11977187-115.01.99-238708 sayılı yazısında "İlgi (b) dilekçe ile ise; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" fonksiyonunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Örtü Tarım Alanı" fonksiyonu olacak şekilde kurum görüşümüze tekrar başvurulmuştur. Söz Konusu parseller, Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Birinci Derece Yol, Tarım Alanı " fonksiyonlarından etkilenmekte olup söz konusu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. İlgi (a, b) dilekçeye konu yapılması düşünülen alana ait kurum görüşümüzün oluşabilmesi için 21.05.2024 tarih ve 219388 sayılı yazımız ile Daire Başkanlıkları ve BASKİ Genel Müdürlüğü görüşü istenmiş olup, ilgi (c, ç, d, e, f, g, h) yazıları ile görüş ve önerilerini bildirmişlerdir. Söz konusu plan değişikliği yapımına ilişkin; Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde; "8. ÖZEL HÜKÜMLER 8.20. TARIM ALANLARI 8.20.1.1 Bu gösterim altında yer alan, 5403 Sayılı kanun kapsamındaki Tarım Arazileri Ve Fiilen Sulanan Veya Sulama Projeleri İlgili Kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır. 8.20.1.6 Fiilen sulanan ya da Sulama Projesi kapsamı dışında kalan marjinal tarım arazilerinde, Yerel Kalkınmanın sağlanması için planlama bölgesinde yer alan sadece bölgeye özgü özel ürünlerin (Zeytin, Meyve Gibi) işlenmesine yönelik küçük ölçekli tarımsal amaçlı entegre yapılar ile ürün kalitesini korumaya yönelik soğuk hava depoları Tarım, Gıda Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın vereceği izinler ve ilgili diğer kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın yapılabilir. Küçük ölçekli tarımsal amaçlı entegre yapı yapılacak parsellerin en az 20.000 m2 büyüklüğe sahip olmaları gerekmekte olup Maks. Emsal= 0.10'dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 5.000 m2'yi geçemez. Soğuk hava depoları yapılacak parsellerde Maks. Emsal= 0.20 olup parselin büyüklüğü ve toplam inşaat alanı projesine göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından belirlenir. 8.20.1.15 Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir." Denilmektedir. 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 plan işlem numarası (teklif numarası) plan değişikliği teklifine ait

yazınızda belirtilmesi gerekmektedir. İlgili (a ve b) dilekçeler ve plan taslağı ile yapılması düşünülen plan teklifinin hazırlanması sırasında, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine, Daire Başkanlıklarımız ve BASKİ Genel Müdürlüğümüz ilgili (c, ç, d, e, f, g, ğ, h) yazılarında belirtilen görüş ve önerilere, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir." Denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı E-98264533-115.01.99-220392 sayılı yazısında "Söz konusu parseller, Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında" Tarım Alanı ve Birinci Derece Yol" fonksiyonlarından etkilenmekte olup; söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir. Bahse konu talebe istinaden ilgili yazı ve ekleri incelenmiş olup; söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına esas Daire Başkanlığımızın herhangi bir olumsuz görüşü bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı E-40832410-599-220637 sayılı yazısında "Söz konusu parsellerde yapılması planlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Başkanlığı E-55791140-00-220689 sayılı yazısında ilgili yazınız ve ekleri incelenmiş olup; Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Şirinçavuş Mahallesi 106 ada 1561 parsel ve 103 ada 9 parsel numaralı toplam 24,14 ha alanda "Teknolojik Sera Amaçlı" 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve "Örtü Altı Tarım Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına esas Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı E-18076226-045.01-220127 sayılı yazısında "Balıkesir İli Bandırma İlçesi Şirinçavuş Mahallesi 106 ada 1561 parsel ve 103 ada 9 parsel numaralı toplam 24,14 ha alanda "Teknolojik Sera Amaçlı" 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve "Örtü Altı Tarım Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Daire Başkanlığımızca herhangi bir sakınca yoktur." denmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı E-43189886-115.01-221421 "Daire Başkanlığımızın arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda; söz konusu alanda 2863 sayılı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescil Hakkındaki Yönetmelik kapsamında tespit ve

tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. 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. 2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanlarına ve taşınır/taşınmaz kültür varlıklarına dair yetki Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nde ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'ndedir. Sit alanları ve taşınır/taşınmaz tescilli kültür varlığı olup olmadığı hakkında nihai bilgi ilgili kurumlardan alınmalıdır. Yazıya konu iş ve işlemlerin; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında gerçekleştirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı E-38152989-115.01.99-221972 sayılı yazısında "İlgi yazıda, söz konusu parsellerin, Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı ve Birinci Derece Yol" fonksiyonlarından etkilendiği belirtilmektedir. İlgili yazınız ekinde yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinde Tarım Alanı ve 50 m. genişliğinde bölünmüş taşıt yolu gösteriminin yapıldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinde söz konusu parsellerin örtü altı tarım fonksiyonun önerildiği görülmektedir. Söz konusu parsellerin kadastral yollara ve D200 nolu Bursa-Çanakkale Karayoluna cepheli olduğu tespit edilmiş olup Karayolları 14. bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir." denilmektedir.

- Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı E-49113334-220.06-119884 sayılı yazısında "Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 28.05.2024 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; söz

konusu alanda "Teknolojik Sera amaçlı" 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve "Örtü Altı Tarım Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı E-19902470-045-219949 sayılı yazısında "Söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve diğer Kurumların görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda;" denilmektedir.

- Balıkesir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E-4577984 sayılı yazısında "Söz konusu parselde planlanan "Sanayi Alanı" projesi ile ilgili proje detay bilgilerinin İl Müdürlüğümüze gönderilmesine müteakip 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre değerlendirmenin yapılabileceğinin bilinmesi, Ayrıca, söz konusu Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, 2484 ada 11 parselin; 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmadığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı, 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 ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile ilgili kurum görüşünün Bakanlığımızın 06.08.2015 tarih ve 53276502-305.02-E.13185 sayılı yazısına istinaden Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınması gerektiği hususunda;" denilmektedir.

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü E-11937228-754-1720623 sayılı yazısında "Bu kapsamda; ilgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü E-35529254-255.01.05-11298478 sayılı yazısında "6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkur alanda "Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgâr Türbinleri ve yan Tesisleri)" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000

Ölçekli Uygulama İmar Planında "Örtü Altı Tarım Alanı" lejantı ile imar planı çalışmaları yapılmasında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Balıkesir Tarım ve Orman Müdürlüğü E-45099500-230.04.02-17404148 yazısında "İlgi (b) sayılı yazımız ile konunun İlimiz Toprak Koruma Kurulunun 29.03.2024 tarih ve 170 sayılı oturumunda görüşülerek "...5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13' üncü kararının maddesi kapsamında oy birliği ile kabul edilmiştir." alındığı, Kuru Mutlak Tarım Arazisi özelliğindeki 103/9 ve 106/1561 nolu parsellerde yapılmak istenen "Örtü Altı Tarım Alanı" amaçlı 1/5. 000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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. Fıkrası gereğince, Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir. Bakanlığımızın ilgi (c) sayılı yazısı ekinde bulunan ilgi (ç) makam oluru gereğince, İlimiz, Bandırma İlçesi, Şirinçavuş Mahallesi, 103 ada 9 nolu parsel ile 106 ada 6 nolu parsellerde kayıtlı toplam 24,1298 hektar yüzölçümlü arazi üzerinde Yücel Eko-Tarım San. A.Ş. tarafından "Örtü Altı Tarım Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması yazımız ekinde gönderilen ve 17.12.2024 tarihinde onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla uygun görülmüştür. 5403 Sayılı Kanun'un 13. maddesi ile 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 izinlerin, 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 bulunmakta olup söz konusu hüküm gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması gerekmektedir. Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşümüz geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir. Ayrıca 5403 Sayılı Kanun'un 13. Maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

- Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü E-25766643-045.01-13327433 sayılı yazısında "Bölge Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanların, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı tespit edilmiştir. Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısında "Sera ve Müştemilatı olan Soğuk Hava Depoları ve Rüzgar Türbinleri (7,2 MW kurulu gücünde 2 adet rüzgar türbini)" için, Balıkesir İl Şube Müdürlüğü'nün 12.06.2023 tarihli ve 10187604 sayılı ilgi (c) yazısında ise Balıkesir İli, Bandırma ilçesi, Şirinçavuş Mahallesi, 103 ada, 9 numaralı parselde, 111.997,47 m2 yüzölçümlü Yücel Eko Tarım San. AŞ. adına kayıtlı tarla vasıflı taşınmaz için "1/5000 ölçekli Enerji Depolama Alanı Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Trafo Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı" teklifi için görüş verilmiştir. Buna göre; İlgi (b) ve ilgi (c) yazılarımızda değerlendirilme yapıldığı, geçen süre zarfında rüzgar türbinleri için Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında alınan ÇED görüşü ve ilgili firmanın ilgi (a) yazısının 7. ekinde yer alan 1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planında "seraların ısıtılması için jeotermal kaynak kullanılabilir ve jeotermal kaynak kullanımı için gerekli tesisler yapılabilir" ibaresinin yer alması nedeniyle jeotermal kaynak çıkarılması için alınmış bir ÇED görüşü var ise kurumumuza sunulması aksi takdirde faaliyetlerle ilgili plan görüşünün ÇED sürecinde kurumumuza sunulacak proje tanıtım dosyasının değerlendirilmesinin akabinde oluşturulabileceği hususunda;" denilmektedir.

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Balıkesir İli Bandırma İlçesi Şirinçavuş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 103 ada 14 nolu parsel ve 106 ada 1561 nolu parsellerin “**Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı**” olarak planlanması istenilmektedir.

Planlama alanının mevcut Topoğrafik yapısı, konumu jeolojik açıdan yapılan çalışmalar ve ilgili kurumlara ait alınan görüşler incelenmiş olup, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmasında gereken tedbirlerin alınması kaydıyla herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

Alanda alınan kurum görüşleri ve mevcut plan doğrultusunda ilk olarak 103 ada 14 nolu parsel ve 106 ada 1561 nolu parselin alan uydu görüntüsünde ve hâlihazır paftalarında gösterilen planlamada alanın güneyinden geçen doğu-batı akslı 50 m lik taşıt yolundan cephe alması sağlanarak ulaşım planlaması tamamlanmıştır.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 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, sebzecilik, 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 paketlenme 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 Bakanlığı'nın 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 kapsamdaki alanlara ilişkin 20 hektardan büyük alanlar için ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve ilgili il toprak koruma kurulu kararı doğrultusunda bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

Bu planda gösterilenlerin dışında ihtiyaç olması halinde tarım ve hayvancılığın desteklenmesine yönelik 20 hektarı geçmeyecek alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı olarak il toprak koruma kurulu marifetiyle çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın yer seçimi yapılabilir.

Bu alandaki yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükümleri yer almaktadır.

Balıkesir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 02.01.2025 tarih ve 17404148 sayılı yazısında; "... Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Şirinçavuş Mahallesi 103 ada 9 no.lu parsel ile 106 ada 6 no.lu parsellerde kayıtlı toplam 24,1298 hektar yüzölçümlü arazi üzerinde Yücel Eko- Tarım San. A.Ş tarafından "Örtü Altı Tarım Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının ... 17.12.2024 tarihinde onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen şartlara uyulması koşuluyla uygun görüldüğü nün belirtildiği ve yazıda geçen 103 ada 9 parselin 7 eşit parçaya ayrıldığı ve 103 ada 14 parseli de kapsadığı,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 15.02.2024 tarih ve 4096303 sayılı yazısında; "Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Şirinçavuş Mahallesi sınırları içindeki 106 ada, 1561 no.lu parsel ve 103 ada 9 no.lu parsel üzerinde Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgar Türbinleri ve Yan Tesisleri) yapılmasına yönelik ... Kuruma ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığının tespit edildiği ...

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla bahse konu taşınmazda Teknolojik Sera, Müştemilat, Soğuk Hava Deposu ve Enerji Tesisleri (Rüzgar Türbinleri ve Yan Tesisleri) yapılmasına yönelik planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı" nın belirtildiği, hususları anlaşılmaktadır.

