



**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**  
**KURTULUŞ MAHALLESİ**  
**KENTSEL GELİŞME ALANI**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)'nın 25.11.2021 tarihli ve 49398 sayılı yazısı ile 12/10/2013 tarihli ve 28793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 18/09/2013 tarih ve 2013/5435 sayılı Kararnameye ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" nın Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik plan değişikliği talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP amaç, ilke ve plan kararları ile plan değişikliği teklif dosyası çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda;

Plan değişikliği teklifine konu alanın yürürlükte bulunan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)' nında "**Sanayi ve Depolama Alanı**" nda kaldığı,



Uydu Görüntüsü

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

Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Açıklama Raporu nda “6.3.5 Atık Yönetim Politikaları” başlığı altında; su kaynaklarının kirliliğine değinilerek “...Planlama Bölgesi dahilinde yer alan Gönen Çayı ve Biga Çayı çok kirlenmiş su kaynağı olarak tespit edilmiştir. Balıkesir Gönen ve Çanakkale Biga’ da bulunan deri sanayi tesisleri, demir çelik sanayi ve üretim tesisleri, bu alandaki kirliliğin nedenlerindedir. Gönen ilçe merkezinde bulunan 58 tabakhane; altyapı çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olan Gönen Deri Organize Sanayi Bölgesine taşınacak olması kirliliğin azaltılmasında önemli rol oynayacaktır.” ifadesinin yer aldığı,

Plan değişikliği teklifine konu alanın imar planlarında “Deri İşleme ve Teşhir Alanı” olarak tanımlı olan Tabakhane Mevkiinde hizmet veren fabrikaların çevreye olan olumsuz etkileri ile kentte yaşayanlar ve kentin geleceği açısından tehdit oluşturduğu, söz konusu alanda bulunan yapıların metruk halde olduğu ve %83’ünde yapı ruhsatının bulunmadığı, birçok işletmenin Gönen Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesine taşındığının belirtildiği,

Plan değişikliği teklifi ile söz konusu alanın potansiyelleri doğrultusunda birçok kullanımı (Konut, Ticaret, Donatı v.b) içinde barındıran bir yaşam alanı haline gelmesinin amaçlandığı, 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Açıklama Raporu “6.3.5 Atık Yönetim Politikaları” başlığı altında da belirtildiği üzere plan değişikliği teklifine konu Tabakhane Mevkiinde bulunan sanayi tesislerinin kaldırılmasına yönelik yapılan plan değişikliğinin kentte çevresel değerlerin korunması yaklaşımını desteklemesi açısından önemli olduğu,

Plan değişikliğine konu parsellerin yaklaşık %78’lik kısmının şahıs, %21’lik kısmının Gönen Belediyesi, %1 lik kısmının Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu,

Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 28.5 ha olduğu,

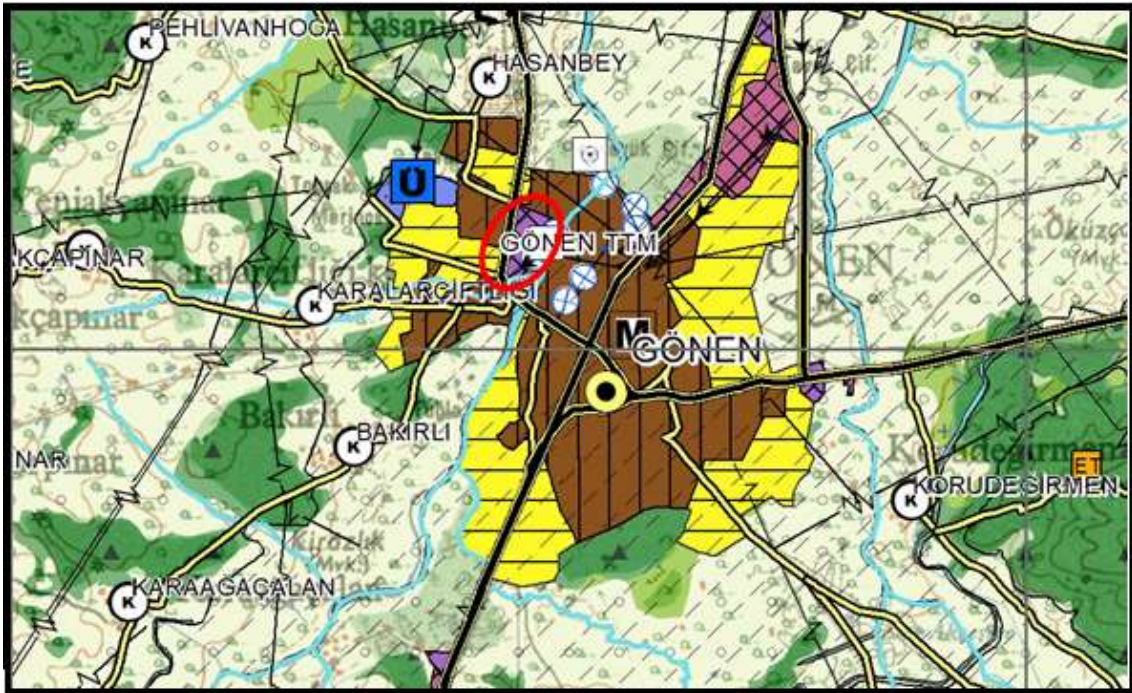
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 26.10.2021 tarihli ve 1107 sayılı Meclis Kararı’nda “Balıkesir İli, Gönen İlçesi Kurtuluş Mahallesi “Kentsel Dönüşüm Alanı”na ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Sanayi ve Depolama Alanı” fonksiyonunun “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonu olarak değiştirilmesine ilişkin Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin Bakanlığımıza sunulmasına ve bu değişikliğin yaratacağı ilave nüfusa ilişkin

*projeksiyon nüfus düzenlemelerinin Bakanlığımızca yapılmasının uygun olduğuna” yönelik karar alındığı,*

Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinde Gönen İlçesi için belirlenen 2040 yılı projeksiyon nüfusunun 116.435 kişi olduğu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminde yapılan incelemede Gönen İlçesi 2020 nüfusunun 74.894 kişi olduğu bu nedenle talep konusu yaklaşık 28,5 ha.lık “Kentsel Gelişme Alanı” için ilave nüfus düzenlemesine gerek duyulmadığı hususları tespit edilmiştir.

## 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 alan “Sanayi ve Depolama Alanı” nda kalmaktadır.



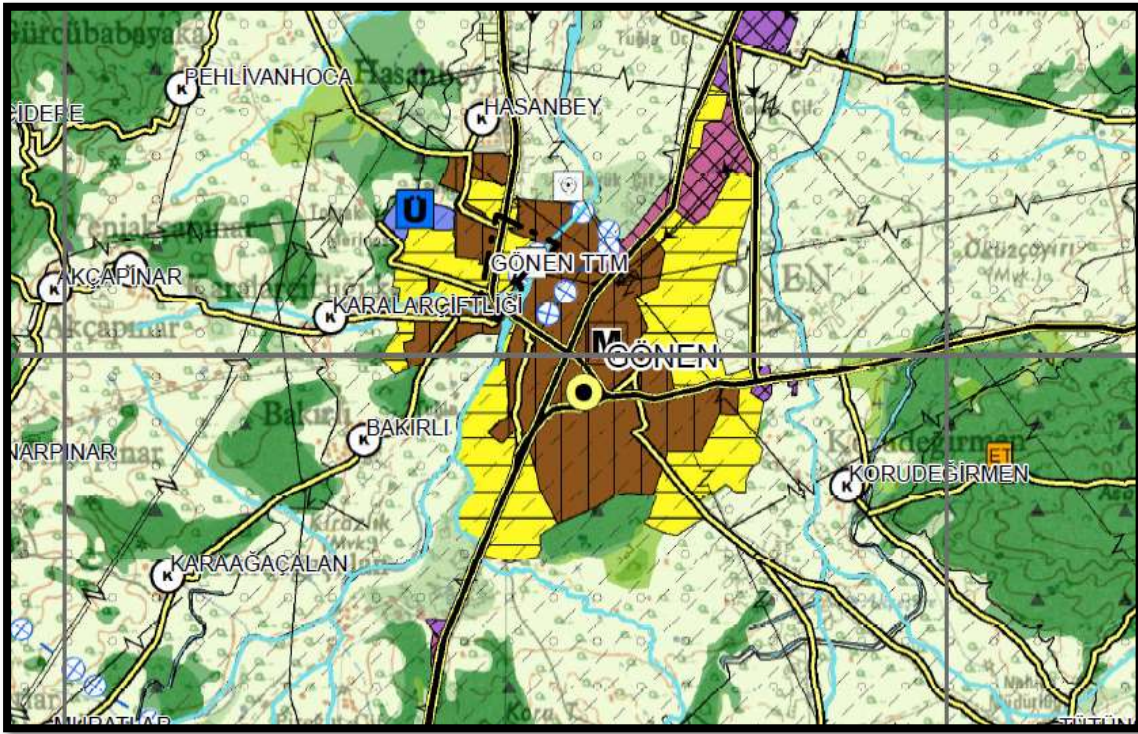
Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP’deki yeri



### 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 Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanarak Bakanlığımıza iletilen ve Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP’ de “Sanayi ve Depolama Alanı” nda kalan söz konusu alan Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı H19 nolu plan paftasında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmiştir.

#### “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” (Kentsel Gelişme Alanı)



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

##### GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  KENTSEL GELİŞME ALANI