



**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, KAMÇILI MAHALLESİ,
PARSEL 3796'DA KAYITLI TAŞINMAZ İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ekim 2015

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kamçılı Mahallesi,
Parsel 3796'da Kayıtlı Taşınmaz İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

1. KONUM:

Balıkesir ili Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup, kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale iline komşudur.



ŞEKİL 1. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Yeri.

2. PLANIN GEREKÇESİ:

Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Kamçılı Mahallesi, Erik Beleni mevki, Pafta İ19b9c, Parsel 3796'da kayıtlı taşınmazımız üzerinde "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelere Yönelik Tesis" yapımına yönelik Kurum Görüşleri toplanmış ve taşınmazımızı Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) olarak planlayabilmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmaz, tapuda Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Kamçılı Mahallesi, Erik Beleni mevki, Pafta İ19b9c, Parsel 3796'da kayıtlı olup, toplam 21500 m²'lik alanı kapsamaktadır. Bu taşınmaz tapuda ADM Atık Sanayi ve Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4. HÂLİHAZIR (MEVCUT) DURUM:

"90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelere Yönelik Tesis" yapımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazımız Kamçılı-Çaypınar Köyü karayoluna cepheli olup, taşınmazımız üzerinde çeşitli yapılar bulunmaktadır.

5. MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:

Planlama alanımız için daha önce onaylı herhangi bir İmar Planı bulunmamakta, ancak taşınmazımız 1/100.000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre Tarım Alanı olarak belirlenmiştir.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan ve Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Kamçılı Mahallesi, Erik Beleni mevki, Pafta İ19b9c, Parsel 3796'da kayıtlı taşınmazımız için "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelere Yönelik Tesis" yapımı için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmıştır.

"90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelere Yönelik Tesis" yapımı için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik olarak yapılan yazışmalar sonucunda ilgili Kurum Görüşleri aşağıda verilmiştir:

- DSİ 25.Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2014 tarih ve 356612 sayılı yazısında "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapımına yönelik İmar Planı hazırlanacak taşınmazın DSİ Sulama Alanları dışında kaldığı, taşınmazın bulunduğu yerde taşkın sorunu olmadığı ve yeraltı suyu probleminin olmadığı tespit edilmiş ve su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSİ'den izin alınması gerektiği bildirilmiş,
- Balıkesir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.06.2014 tarih ve 10481 sayılı yazısında taşınmaz sahibince yapılmak istenen "Kavuz ve Benzeri Ahtlık Deposu" ile ilgili 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. Maddesi kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda 30.05.2014 onay tarihli Etüt Raporunda parselin "Kuru Mutlak Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu ve yapılmak istenen tesisin 5403 sayılı Kanunun 3. Maddesinin (k) bendinde belirtilen yapılardan olmaması sebebiyle taşınmazın "Kavuz ve Benzeri Ahtlık Deposu" yapımına yönelik olarak "Tarım Dışı Amaçla Kullanılmasının Uygun Görülmediği" belirtilmiş,
- Balıkesir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 11.06.2014 tarih ve 11102 sayılı yazısında taşınmaz sahibince yapılmak istenen "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" ile ilgili 5403 sayılı "Toprak Koruma ve arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. Maddesi kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda 11.06.2014 onay tarihli Etüt raporunda parselin "Kuru Mutlak Tarım arazisi" özelliğinde olması sebebiyle taşınmazın "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapımına yönelik olarak "Tarım Dışı Amaçla Kullanılmasının Uygun Görülmediği" belirtilmiş,
- Balıkesir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 09.01.2015 tarih ve 382 sayılı yazısında "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapımına yönelik olarak daha önce kendileri tarafından olumsuz görüş verdikleri, ancak Balıkesir Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 28.08.2014 tarih ve 997 sayılı yazısı ile Kamu Yararı Kararının bulunduğu belirtilerek konunun yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir. Konu Balıkesir Toprak Koruma Kurulunun 24.10.2014 tarih ve 61 nolu oturumunda görüşülerek Tarım Dışı Amaçla Arazi Kullanılmasının uygun bulunduğu yönünde karar alınmış ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Bakanlık görüşünün bildirilmesi istenmiştir. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden; ADM Atık Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmak istenen "Günlük 90 ton kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" ile ilgili olarak, 07.01.2015 onay tarihli Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla parselin Tarım Dışı Amaçla Kullanılmasının uygun görüldüğü, ancak 5403 Sayılı Kanunun 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 gerektiği bildirilmiş,
- Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.06.2014 tarih ve 3875 sayılı yazısında "90 Ton/Gün Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Hayvan Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapımına yönelik olarak yapılan başvuru neticesinde sözkonusu faaliyet kapasitesi itibariyle 03.10.2013 tarih ve 28784 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi Ek-II listesi 30 maddesi "Kümes ve Ahır Gübrelerinin geri Kazanılmasına ve/veya Bertaraf Edilmesine Yönelik Tesisler (1-100 ton/gün) kapsamında değerlendirildiği dolayısıyla ÇED Yönetmeliği Hükümlerinin uygulanacağı, bakanlıktan Yeterlilik Belgesi almış kurum ve kuruluşlara hazırlattırılacak Proje tanıtım dosyasının Valiliğe sunulmasından sonra "Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik" hükümleri de Valiliğe sunulan Proje tanıtım Dosyasının ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirileceği belirtilmiş, ayrıca söz konusu alanın 2863 ve 3621/3830 sayılı kanunlar kapsamında olmadığı yapılacak işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanunu, İlgili Yönetmelikler ve diğer kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda Karesi Belediyesince değerlendirilmesinde sakınca bulunmadığı bildirilmiş,

- Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 30.12.2014 Karar Tarih ve 9193 Karar no ile "Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına" Projesi ile ilgili olarak yapılan inceleme-değerlendirme neticesinde söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valilik tarafından "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiş,
- Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 04.07.2014 tarih ve 73431282-4220-552-14/EML.Ş.(Hrt.Tek.)-2338 sayılı yazısında konuyla ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahası içinde Askeri Alan, Askeri Güvenlik Bölgesi, Askeri Yasak Bölge ve NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit yapıldığı belirtilmiş,
- Jandarma Genel Komutanlığı Balıkesir İl Jandarma Komutanlığı'nın 05.06.2014 tarih ve 3270-32625-14/Hrk.Eğt.Ks. sayılı ile 23.06.2014 tarih ve 3270-35934-14/Hrk. ve Eğt.Ks. sayılı yazılarında yapılan incelemede "Günlük 90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" kurulması için gönderilen projenin "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ile "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği" kapsamında incelendiği ve bu kanun ve yönetmelik esaslarına göre yapılan inceleme sonucunda söz konusu projenin Jandarma Genel Komutanlığına ait Askeri Yasak, Askeri Güvenlik ve Stratejik Bölgeler kapsamı dışında bulunduğu ve projenin planlanan bölgede gerçekleştirilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiş,
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 09.06.2014 tarih ve 26419 sayılı yazısında "Tarımsal Amaçlı Kavuz ve Benzeri Depo" yapılmak istendiği belirtilerek söz konusu alanda herhangi bir Etüt ve Proje Çalışmalarının bulunmadığı bildirilmiştir.
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 07.07.2014 tarih ve 30973 sayılı yazısında "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübresi Geri Kazanım Tesisi" yapılmak istenen alan dâhilinde herhangi bir Etüt ve Proje Çalışmalarının bulunmadığı bildirilmiş,
- Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.06.2014 tarih ve 2789 sayılı yazısında "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapılmasında 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiş, ayrıca İmar Planı talebi için Ku-vayi Milliye Müzesinin 24.06.2014 tarih ve 850 sayılı yazısı ve eklerinde bahsi geçen alanda 2863 sayılı yasa kapsamında yapılan yerinde inceleme sonrası hazırlanan Teknik Raporda söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir bulgu veya veriye rastlanılmadığı, ayrıca yapılan arşiv taraması neticesinde söz konusu taşınmazın daha öncesinde de 2863 sayılı yasa çerçevesinde bir tescil durumunun olmadığı belirlenmiş, bu nedenle 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır-taşınmaz Kültür Varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurulup ivedilikle Müdürlükleri ile irtibata geçilmesi koşulu ile söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılmak istenen "Tarımsal Amaçlı Kavuz ve Benzeri Depoların" inşaat ruhsatı almalarında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğünün 13.06.2014 tarih ve 102785 sayılı yazısında "Günlük 90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapılmak istenen yer için yapılan incelemede evrakların eksik olduğu belirtilerek, kurulmak istenen tesis yerine ait 1/500 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeler ile birlikte gösteren ve tesisin bünyesindeki yapıların bodrum kat dâhil karayolu kamulaştırma sınır çizgisine mesafelerini gösteren ve Belediyece onaylanmış Vaziyet Planının gönderilmesi halinde talebin değerlendirileceği bildirilmiş ve Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğünün 12.06.2014 tarih ve 102259 sayılı yazısında "Tarımsal Amaçlı Kavuz ve Benzeri Depo" yapılmak istenen yer için yetkili elemanlarca yerinde yapılan incelemede parselin Karayolları Yol Ağı dışında olduğu tespit edilmiş ve değerlendirmeye alınmadığı bildirilmiş,
- TEİAŞ 2. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü Balıkesir İşletme ve Bakım Müdürlüğü'nün 05.06.2014 tarih ve 338 sayılı yazısında "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı

Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" ve "Tarımsal Amaçlı Kavuz vb. Depo" yapılmak istenen taşınmazın yerinde incelendiği, gerekli kontrol ve ölçümlerin yapıldığı ve bahse konu taşınmaz üzerinde Müdürlüklerine ait Yüksek Gerilimli Enerji İletim Hattı İrtifak Hakkı bulunmadığı ve "Tarımsal Amaçlı Kavuz vb. Depo" yapılmasında işletme emniyeti açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir,

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Proje Biriminin 05.06.2014 tarih ve 15164 sayılı yazısında "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapılmak istenen parselde TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait Elektrik Tesisi bulunmadığı ve söz konusu taşınmaz için "90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" amaçlı İmar Planının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir,
- Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.06.2014 tarih ve 4509 sayılı yazısı ve ekinde hazırlanan "Görüş Raporu"nda 05.06.2014 tarihinde yerinde inceleme yapıldığı ve "Günlük 90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" için İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı düzenlenmesinde kurumları yönünden sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- MTA Kuzeybatı Anadolu Bölge Müdürlüğü'nün 09.06.2014 tarih ve 22503-491 sayılı yazısında "Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapılmasında kurumları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 10.09.2015 tarih ve 15269 sayılı yazısında Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Genel Hükümler-7.4 maddesinde yer alan "Planlama bölgesindeki büyükşehir belediye sınırları içerisinde, bu planın onayından sonraki iş ve işlemler, 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve Büyükşehir Belediyesi kanunu uyarınca Büyükşehir Belediyesince yürütülür" hükmü gereğince anılan İmar Planı çalışmalarına ilişkin 1/100.000 ölçekli ÇDP kapsamında görüşün Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınması gerektiği bildirilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI:

"90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanması için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve bu Kurumların görüşü doğrultusunda Uygulama İmar Planı şekillendirilmeye çalışılmıştır.

Taşınmazımızın da içinde bulunduğu alan için hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Balıkesir Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 12.02.2015 tarihinde onanmıştır.

"90 Ton Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesis" yapımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 12.02.2015 tarihinde onaylanan "İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu"nda İnceleme alanının tamamının dolgu olmasından dolayı **Önlemler Alan-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar**, olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası plan aynen üzerine aktarılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın cephe aldığı Kamçılı-Çaypınar karayolu mevcut genişliği ile aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımız Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) olarak belirlenmiştir. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) olarak belirlenen alanda "90 Ton/Gün Kapasiteli Tarımsal Amaçlı Tavuk Gübrelerinin Geri Kazanılmasına Yönelik Tesisler" ile bu tesislerin ihtiyacına yönelik İdari ve Sosyal Tesisler de (İdari Bina, Lojman, Güvenlik, Bekçevi, Trafo, Jeneratör, Tuvalet vb.) yapılabilecek ve bu alanda yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecek



ŞEKİL 2. Planlama Alanı - Teklif Planın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu.