

# 2021

## BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, ÇIKRIKÇI MAHALLESİ EDREMİT TARIMA DAYALI İHTİSAS (SÜS BİTKİLERİ) SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ.

ARALIK-2021

**T.C.**  
**TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI**  
**TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK BÖLGELERİ DAİRE BAŞKANLIĞI

Edremit Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesine Ait 2 paftadan ibaret 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği incelendi. TDİOSB Yönetmeliği uyarınca ...../...../..... tarihli ve ..... sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onaylandı.

...../...../20...

| İNCELEYEN | KONTROL EDEN | DAİRE BAŞKANI |
|-----------|--------------|---------------|
|           |              |               |

**TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**

| MİMAR/Ş.PLANCI | BÖLGE MÜDÜRÜ | YÖN. KUR. ÜYESİ | BAŞKAN |
|----------------|--------------|-----------------|--------|
|                |              |                 |        |

**EDREMIT TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

PAFTA NO

I17-c-20-c  
I17-c-20-d

DEĞİŞİKLİK

İMZA

AÇIKLAMA



ÖLÇEK

1/5000

PAFTA NO

PLAN NO

**PLAN MÜELLİFİ**

|              | ADI SOYADI      | ÜNVANI         | ODA NO | İMZA |
|--------------|-----------------|----------------|--------|------|
| YAPAN        | Serbülent GÜNEY | Şehir Plancısı | 2159   |      |
| ÇİZEN        | Serbülent GÜNEY | Şehir Plancısı | 2159   |      |
| KONTROL EDEN |                 |                |        |      |
| TARİH        |                 |                |        |      |

FİRMA



**SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ.**  
36777 Sokak No:14 D:722 Bornova/İZMİR  
bilgi@splanlama.com www.splanlama.com  
0232 425 05 72 - 0533 305 06 25

## ŞEKİLLER

|   |    |
|---|----|
| Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....   | 1  |
| Şekil 2. İl İdari Bölünüş .....   | 2  |
| Şekil 3 Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu .....  | 3  |
| Şekil 4 Planlama Alanının Mahalle İçerisindeki Konumu .....   | 4  |
| Şekil 5 Planlama Alanının Halihazır Durumu .....  | 4  |
| Şekil 6 Planlama Alanın Karayolu Ulaşımı .....  | 5  |
| Şekil 7 Edremit Tarima Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi<br>1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik -<br>Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası ..... | 6  |
| Şekil 8 Edremit Tarima Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi<br>1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik -<br>Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası ..... | 8  |
| Şekil 9 Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni<br>Planı'nda Alanın Konumu .....  | 13 |
| Şekil 10 Plan Değişikliği Yapılan Alanlar .....   | 14 |
| Şekil 11 1 Numaralı Alan Mevcut Plan ve Öneri Plan Değişikliği .....  | 15 |
| Şekil 12 2 Numaralı Alan Mevcut Plan ve Öneri Plan Değişikliği .....  | 15 |
| Şekil 13 3 Numaralı Alan Mevcut Plan ve Öneri Plan Değişikliği .....  | 16 |

## AMAÇ KAPSAM ve YÖNTEM

Bu çalışma; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi Ada:117 Parsel:101 numaralı taşınmaz üzerinde kurulan ve Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne 4562 Sayılı OSB Kanunu uyarınca 22/01/2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında tanımlanan Organize Sanayi Bölgesi sınırlarının mülkiyet durumuna göre yeniden düzenlenmesini amaçlamaktadır.

### 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı Balıkesir ili Edremit İlçesi Çıkrıkçı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Balıkesir İli, kuzeybatı Anadolu'da konumlanmakta olup, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Balıkesir, Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. İlin yüzölçümü 14.456 km<sup>2</sup>'dir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizinde, 175 km'si Marmara Denizi'ndedir.

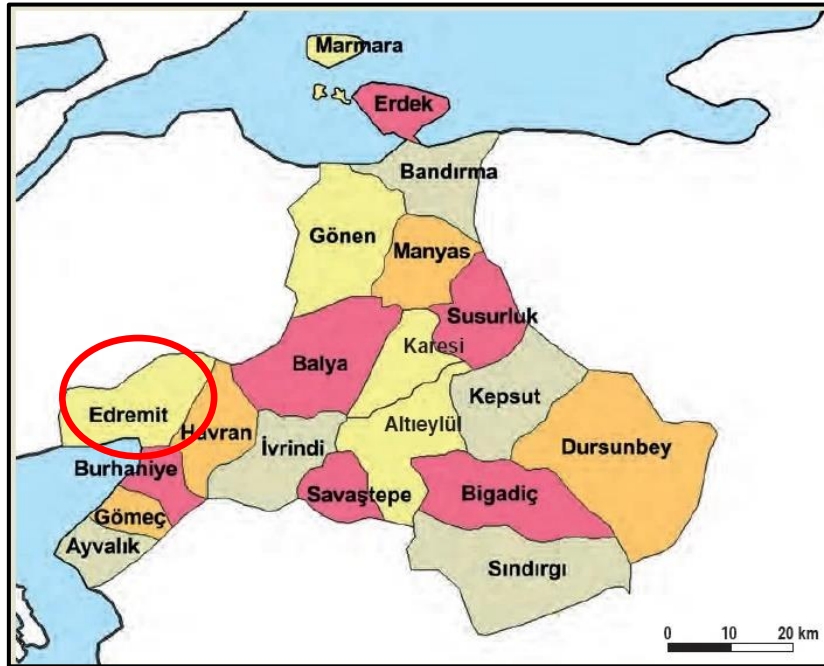


Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları; 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 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. Fazla engebeli olmayan Balıkesir İli yer şekilleri, büyük ölçüde dalgalı düzlüklerden oluşur. İl alanının yarısından fazlasını kaplayan plato düzlükleri akarsu vadileriyle parçalanmış durumdadır.

Edremit İlçesi, Balıkesir İlinin 20 ilçesinden biridir. Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Kuzey Yarımkürede, Asya Kıtasının en batı ucu olan Bababurnu'ndan 85 Km. doğuda denizden 6 km içerde olup, 39 derece 35 dakika 30 saniye Kuzey Paraleli, 27 derece 2 dakika 48 saniye Doğu Meridyenlerinin üzerindedir. Batıda Ege Denizi ve Ayvacık ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. Yüzölçümü 708 km<sup>2</sup> olan Edremit'in 15 Mahallesi, 5 beldesi ve 20 köyü vardır.



Şekil 2. İl İdari Bölünüş

Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit İlçesi her şeyden önce bir tarım merkezidir. Kazdağları'ndan kaynağını alan çay ve dereler, özellikle yaz aylarında piknik sahası olarak iç turizmin canlanmasında önemli pay sahibidir.

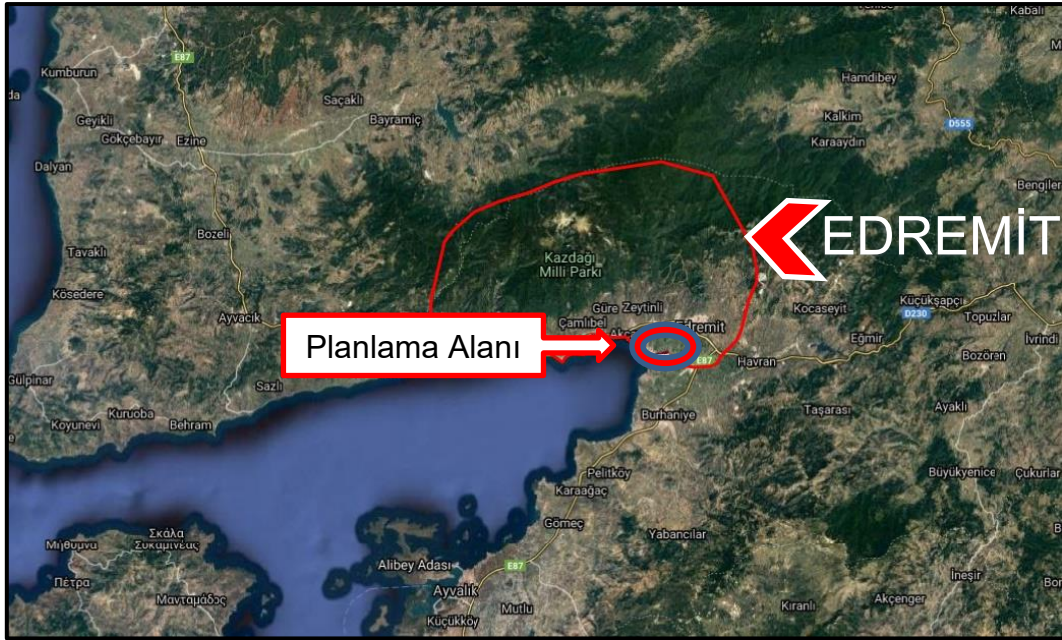
İlçe merkezi deniz seviyesinden 16 metre yükseklikte olup, ilçe sınırları içinde en yüksek dağ olan Kazdağı'nın Sarıkız Tepesi 1767 metre yüksekliktedir. Edremit Körfezi ile efsaneler dağı olan Kazdağı etekleri arasında oldukça geniş sayılabilecek verimli

ve bereketli, sulanabilir Edremit ovası vardır. İlçede nehir yoktur. Uzunluğu 6-10 Km arasında değişen Edremit-Zeytinli, Kızılköçü, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

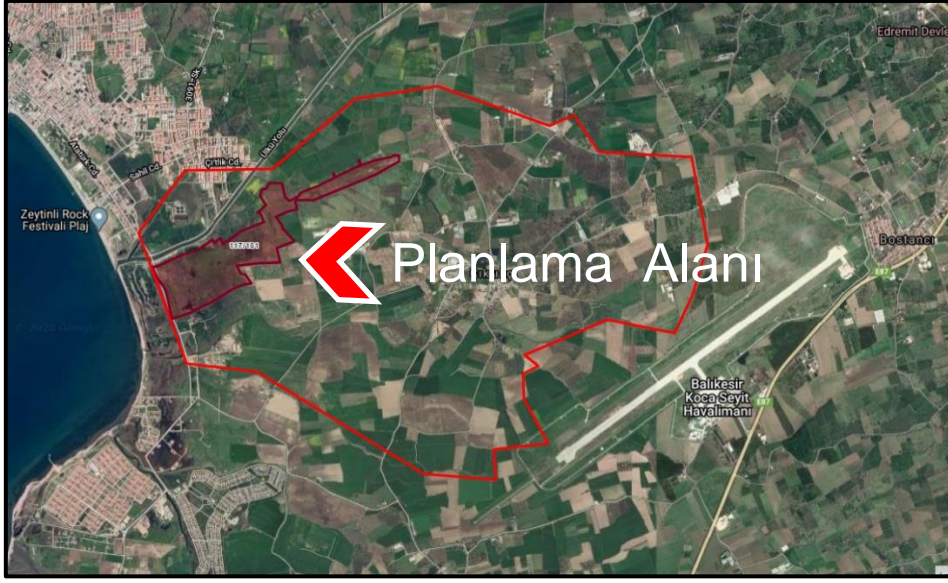
### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Edremit İlçesinin güneydoğusunda yer alan Çıkrıkçı İlçesi Ada:117 Parsel:101 numaralı taşınmazı kapsamaktadır.



Şekil 3 Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu

Alan mahallenin batı sınırında, denize yakın bölümde yer almakta olup yaklaşık 64 hektarlık büyüklüğe sahiptir.



Şekil 4 Planlama Alanının Mahalle İçerisindeki Konumu

## 2.2. Genel Arazi Kullanım-Halihazır Durum

Planlama alanı genel olarak düz bir yapıya sahip olup arazinin büyük bir kısmında eğim yaklaşık %5 civarındadır. İçerisinde herhangi bir yapılaşma faaliyeti bulunmayan alanın kuzeyinde Edremit Çayı, güneyinde ve doğusunda tarım alanları batısında ise kumsal alan ve deniz bulunmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanının Halihazır Durumu

### 2.2.1. İçme ve Kullanma Suyu Sağlanan Kaynaklar

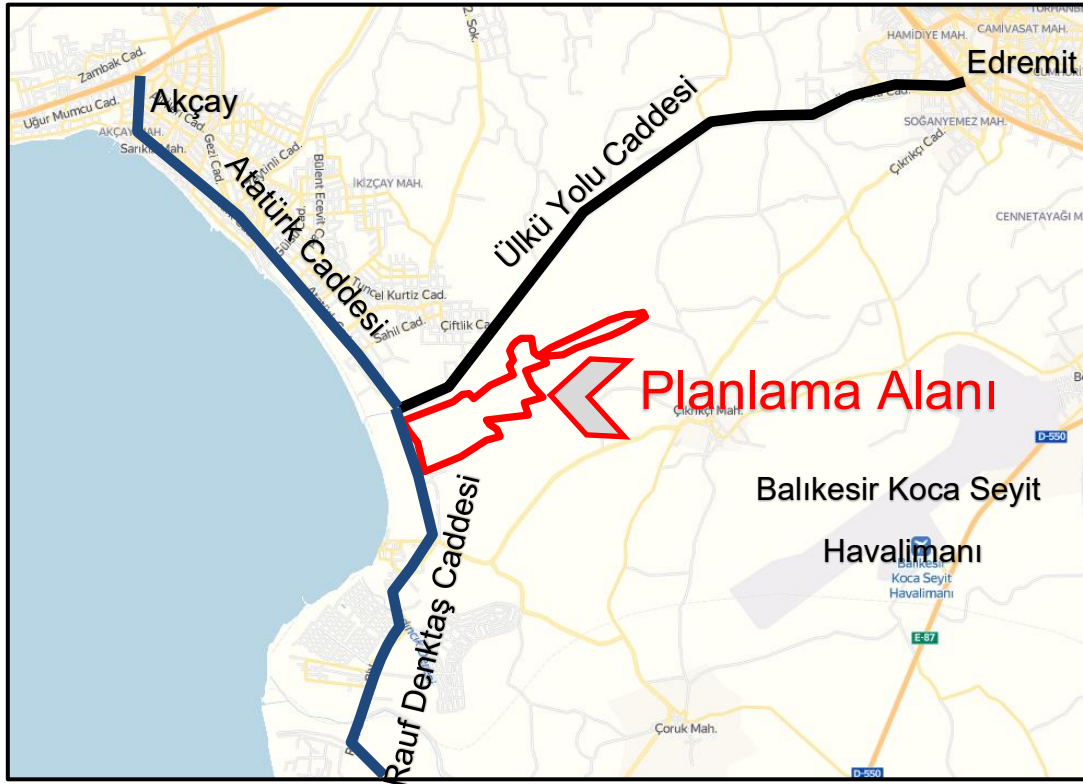
Planlama alanında yapılacak olan tesisler için içme ve kullanma suyu mahalle şebekesinden temin edilmektedir.

### 2.2.2. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

Planlama alanı düz bir alan olup alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir.

### 2.3. Ulaşım Durumu

Planlama alanına Edremit Kent Merkezinden Edremit Çayına paralel olarak devam eden Ülkü yolu üzerinden ulaşılabilir. Bunun yanı sıra Ülkü yoluna kuzeyden bağlanan Atatürk Caddesi ve güneyden bağlanan Rauf Denктаş Caddesi üzerinden bağlantı sağlanabilmektedir.



Şekil 6 Planlama Alanının Karayolu Ulaşımı

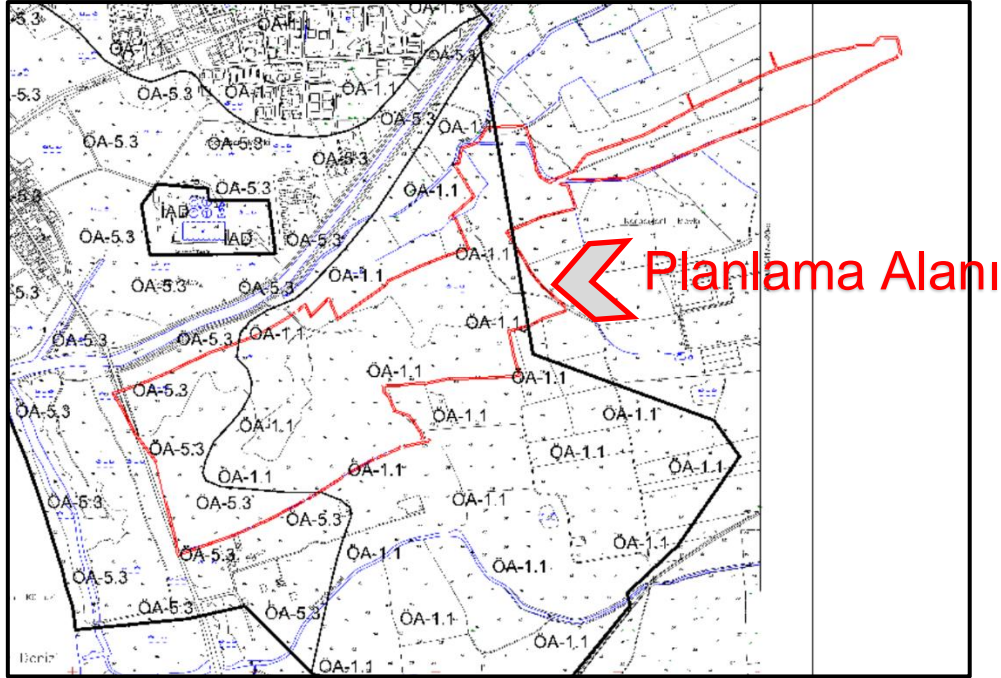
Planlama alanı, Edremit Merkez yerleşimine 6.6 km, Akçay yerleşimine 4.2 km Balıkesir Koca Seyit Havalimanına ise yaklaşık 14 km uzaklıkta bulunmaktadır.

### 2.4. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu

Planlama alanının batı bölümü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 07.03.2017 tarihinde onaylanan Balıkesir İli, Edremit İlçesi, 4906.79 Hektarlık Alanın Mikrobölgeleme Etüt raporunda yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli



Alanlar, ve Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksekyeraltısuyu seviyesi, deniz suyu girişi v. b. Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.



Şekil 7 Edremit Tarima Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

Raporda **Önemli Alanlar-1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar;**

Topoğrafik eğim % 0 - 10 arasında değişmektedir. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; 'çok düşük - düşük-yüksek' düzeyde belirlenmiştir.

Gevşek-orta sıklığa, çok yumuşak-yumuşak kıvamlılığa, orta-yüksek plastisiteye sahiptir. Oturma değerleri 0.24 — 9.58 cm arasında hesaplanmıştır.

Alüvyonda YASS sondaj lokasyon kotundan itibaren +0,3 metre ile -9.42 metre arasında değişim göstermektedir.

'Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar-1. T olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında" ÖA-1.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılabilecek sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

- *Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesinin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.*
- *Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.*
- *Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.*
- *Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.*

### **Önlemler Alanlar-5.3 (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltısu Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi v.b. Sorunlu Alanlar;**

*Topoğrafik eğim % 0 - 10 arasında değişmektedir. Deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmeler mevcuttur. Jeolojisini alüvyon birimler oluşturmaktadır. YASS + 0,4 metre ile +1,00 metre arasında değişmektedir. Sıvılaşma riski veya potansiyeli, toplam sıvılaşma şiddeti indeksine göre; 'çok düşük - düşük - yüksek' düzeyde belirlenmiştir. Yüzeyden itibaren ilk 10-15 metre arasında; ince tane oranı genelde % 10-20 kısmen %20-40 arasında belirlenmiştir. Genel olarak gevşek-orta sıkı sıklıkta olan kum zemin sınıfı birimlerde çok düşük-düşük şişme potansiyeli beklenmektedir. İnce tane oranının % 0-10 arasında olduğu zemin seviyelerinde ani oturma, % 10-40 arasında olduğu zemin seviyelerinde ise düşük-orta düzeyde oturma problemleri ile karşılaşılabilir. Sahilden kara tarafına doğru uzaklaştıkça sıvılaşma riski azalmakta, sıklık ve kıvamlılık artmaktadır.*

*Bu alanlar; 'Yüksek Yeraltısu Seviyesi, Deniz Suyu Girişimi v.b. Sorunlu Alanlar' olarak belirlenmiş olup rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "ÖA-5.3" simgesiyle gösterilmiştir.*

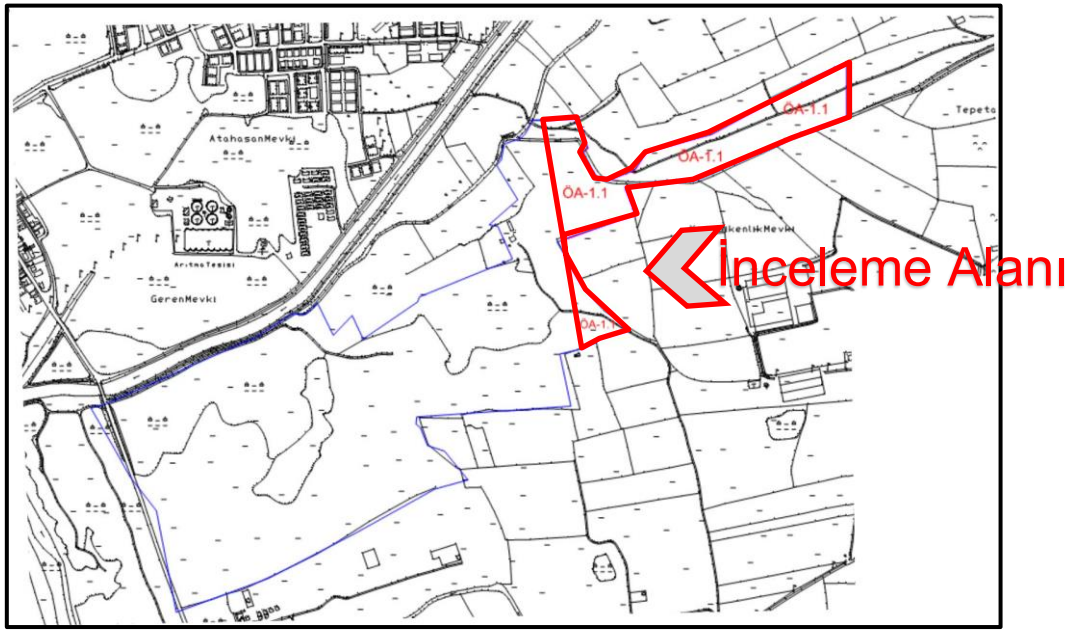
*Bu alanlarda;*

- *Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki başta sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Karşılaşılacak sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.*
- *Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını ile deniz suyu girişimi ve YASS yükselmesi sonucu oluşan göllenmelerin yapılaşmalara olumsuz etkisini bertaraf etmek için alınacak önlemler DSİ görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.*
- *Özellikle denize yakın kesimlerinde olmak üzere, yüksek sıvılaşma, oturma, şişme, zemin büyütmesi ve zemin hâkim periyodu riskine sahip alanlarda; düşük yoğunluklu, düşük katlı ve hafif yapıların tercih edilmesi önerilmektedir.*

- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.

şeklinde açıklanmıştır.

Alanın doğu bölümü ise, Edremit Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda incelenmiştir. Bu raporda inceleme alanı Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 olarak gösterilmiştir.



Şekil 8 Edremit Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

Raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmektedir.

Sonuç ve Öneriler;

- 1- Bu raporun amacı, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi 117 Ada 101 Nolu Parsel (Edremit Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi) sınırları içerisinde yapılması planlanan imar planına esas jeolojik - jeoteknik etüt çalışmalarının hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacını kapsamaktadır. İnceleme alanı, 1/1000 ölçekli I17C20D2D, I17C20D2C, I17C20D3A, I17C203B, I17C20C1D ve 1/5000 ölçekli I17C20D, I17C20C ölçekli paftaları sınırları içerisinde yaklaşık 11,367 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. İnceleme alanında yapılaşma yoktur.

- 2- İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 7 adet toplamda 115 m derinliğinde sondaj, 3 adet toplamda 10 m araştırma çukuru ve 3 profilde sismik kırılma (p), 3 profilde masw (s hızları), 5 noktada mikrotremör ve 3 noktada DES çalışması yapılmıştır.
- 3- İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) birimden oluşturmaktadır.
- 4- İnceleme alanı için alınmış Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. (EK-14)
- 5- Sismik çalışmalar sonucunda ortamda iki farklı katman görülmüştür. Birinci tabakanın ortalama kalınlığı yaklaşık 5.8-6.4 m. dir. Birinci tabakada Vp hızı 298-318 m/sn, Vs hızı 94-145 m/sn olarak bulunmuştur. İkinci tabakada Vp hızı 1186-1369 m/sn, Vs hızı 109-189 m/sn olarak bulunmuştur. VS(30) hızı 104-177 m/sn olarak bulunmuştur.
- 6- İnceleme alanında Zemin büyütme değeri (Ao) 3,04-4,19 arasında hesaplanmıştır.
- 7- Sismik değerlendirmeler sonucunda bulunan Poisson değerinin yüksek olması gözenekliliğin fazla olduğunu göstermektedir.
- 8- İnceleme alanında Zemin Hakim Titreşim Periyodu Mikrotremör çalışmasından (To) sn: 0.89-1.65 sn aralığında hesaplanmıştır.
- 9- Des çalışmaları sonucunda 0.98-1.59 m. kalınlığında ortalama 3.43-9.71 ohm.m özdirençli bitkisel toprağın altında yaklaşık 10.9-15.0 m. derinliğe kadar 19.4-28.8 ohm.m özdirençli siltli kum, 10.9-15.0 m. derinlikten sonra ise ortalama 28.5-52.9 ohm.m özdirenç değerine sahip killi kum devam eder.
- 10- Yapılan sismik çalışmalar neticesinde genel olarak ikinci tabakaların Vp/Vs hız oranlarının 3'ten büyük olması, Vs hızlarının 300 m/sn den küçük olması nedeniyle inceleme alanında sıvılaşma olasılığı vardır.
- 11-Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar 1-Önlemler Alanlar 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar  
Topoğrafik eğim %0-5° arasında olduğu belirlenmiştir. Jeolojisini Pliyo-Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimleri oluşturmaktadır. Yapılan sıvılaşma analizlerinde bu alanlarda sıvılaşmanın yüzeyi etkileyeceği tespit edilmiştir.  
İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyuna 1,00-1.20 m'de yeraltı suyu gözlenmiştir.  
Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar -1.1 olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A-1.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zeminlerin şişme derecesi "düşük-orta-yüksek" olarak belirlenmiştir. Şişme analizinde tüm mühendislik analizleri yapılmıştır. Bu nedenle temel zemin

etütlerinde, şişme problemine karşı alınacak önlemler belirlenmeli, yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmelidir. Temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sivilaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, oluşabilecek problemlere karşı gerekli önlemler belirlenmeli ve mutlaka uygulanmalıdır.
- Yapılarda ani oturma ve farklı oturmalara karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak temel ve yol kazı çalışmalarında yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüd çalışmalarında irdelenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Kendi parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan plan uygulamasına geçilmemelidir.
- Yapı yükleri Kuvaterner yaşlı alüvyon birimin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır. Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapılacak olan parsel bazlı zemin etütlerinde rezonans, sivilaşma analizleri, şişme, oturma ve taşıma gücü değerleri ayrıntılı olarak ortaya konup projelendirme ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.
- Bu alanlarda gerekli inşaat ve zemin iyileştirme tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanındaki kuru ve akar dereler için planlama öncesi mutlaka DSİ'den görüş alınmalıdır.
- İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

12-Hazırlanan bu rapor, yapılan çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi 117 Ada 101 Nolu Parsel (Edremit Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Süs Bitkileri) Organize Sanayi Bölgesi) imar planına esas jeolojik -

*jeoteknik etüt Raporu olarak hazırlanmış olup parsel ve bazında bina ve/veya bina türü yapıların zemin etüt raporu olarak ya da başka amaçla kullanılamaz.*

hususları belirtilmiştir.

## **2.5. İklim ve Bitki Örtüsü**

İlçenin iklimi Akdeniz iklimi karakterindedir. Kışlar genellikle ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Isı en sıcak aylarda gölgede 30-35 derece civarındadır. Soğuk günlerde – 5 dereceyi nadiren geçer. Ortalama sıcaklık + 20 derecedir. Rutubet ortalaması 65 olup, hava basınçları 740-770mmHg arasında değişir.

Balıkesir Meteoroloji Müdürlüğü Edremit İstasyonundan alınan son 10 yılın sıcaklık verilerine göre, minimum sıcaklığın 5°C'nin altında olduğu günler Kasım ayından Mart ayına kadardır. 2008-2018 arasında minimum sıcaklığın 5°C'nin altında olduğu gün sayısı ortalama olarak Kasım ayında 2, Aralık ayında 10,9; Ocak ayında 17,8; Şubat ayında 11,6 ve Mart ayında 7'dir. 2008-2018 yılları verilerine bakıldığında son 10 yılın en düşük sıcaklığının 2008 Şubat ayında ölçülen -7.4°C; ilçede gözlemlenen en yüksek sıcaklığın ise 2017 Temmuz ayında ölçülen 43,3°C değerleri olduğu görülmektedir.

Kazdağlarındaki bitki örtüsü ve meteorolojik değerlere bakıldığında, Edremit ilçesinde Akdeniz iklimi hakim olduğu söylenebilir. İlçe iklim özellikleri bakımından örtü altı yetiştiricilik için oldukça elverişlidir.

Hâkim rüzgârların doğu yönünden estiği görülmektedir. Rüzgarların ilkbahar ve yaz aylarında güneydoğu, daha serin aylarda kuzeydoğudan da estiği dikkat çekmektedir. Ortalama hızlar göz önüne alındığında rüzgarların 1-2,9 m/s (3,6 – 10,4 km/saat) hızlar ile estiği görülmüştür. İlçede hâkim rüzgârın doğu yönünde olduğu ve şiddetli olmadığı söylenebilir.

### **Bölgenin sıcaklık dağılımı:**

Edremit İlçesinde 25.8 sıcaklıkla Temmuz ayı yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 7 olup yılın en düşük ortalamasıdır. Yıl boyunca ortalama sıcaklık 18.8 dolaylarında değişim göstermekte olup yıllık ortalama sıcaklığı 16.1'dir.

### **Bölgenin Yağış Dağılımı:**

İlçede sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. 8 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 137 yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı ortalaması: 129 mm'dir.

### **Bitki-Örtüsü**

Edremit ilçesi, Akdeniz iklimi kuşağında olduğundan bu iklim özelliklerine uygun olarak maki bitki örtüsüne sahiptir. İlçe sınırları içerisinde orman alanı 39.926,5 hektardır. İklimine uygun olarak yaz kuraklığına aşına ağaç türlerini barındırır. Karacam, kızılcam, fıstıkçanı, kayın, Kazdağı, kızılağaç, akçaağaç, üvez, ıhlamur, çınar, karaağaç, kestane ve kavak bunlardan bazılarıdır.

### **2.6. Planlama Alanı ve Çevresinin Yürürlükteki İmar Planlarındaki Durumu**

Planlama alanını kapsayan, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 11.07.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planda alan, Organize Sanayi Bölgesi olarak belirlenmiştir.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planınının plan hükümlerinin ilgili maddelerinde;

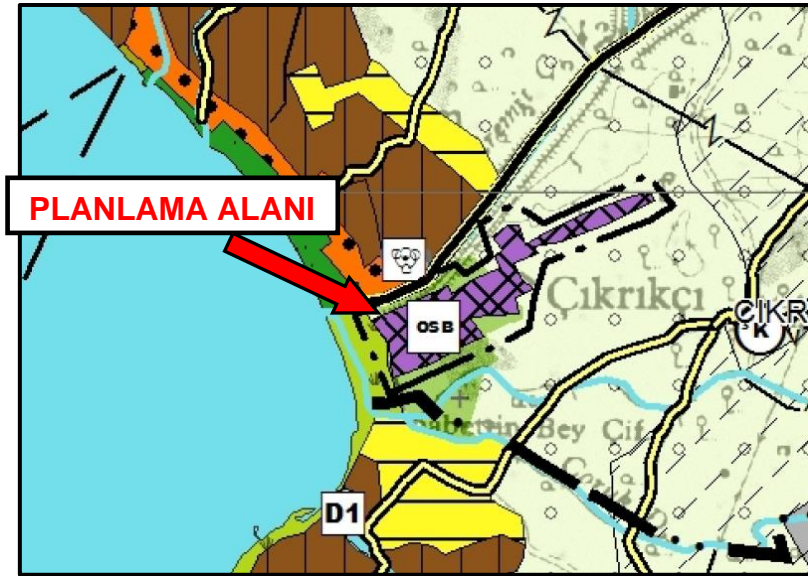
*4.10. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (O.S.B.): 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre organize sanayi bölgesi statüsü kazanmış olan, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, düzensiz sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp, planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleridir.*

*8.4.1. Bu alanlarda 4562 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.*

8.4.2. Mevcut organize sanayi bölgelerindeki çevre kirliliğini önlemek amacıyla, arıtma tesisi olmayan bölgelerde arıtma tesisleri iş termin planına göre yapılacaktır. Bu tesislerin verimli çalıştırılması zorunludur.

8.5.11 Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözeterek ilke kararları kapsamında, öncelikle toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, T.C. Bilim, Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum 50 hektar alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşturulabilir. Ancak bu alan büyüklüğü ihtisaslaşmış madene dayalı sanayi alanı ihtiyacı olması halinde minimum 30 hektardır. Bu alanlar için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur.

hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 9 Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alanın Konumu

Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu genel Müdürlüğünce 22/01/2021 tarihinde onaylanmıştır.

#### 4. PLAN KARARLARI

Edremit Jeotermal Kaynaklı Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesinin yaklaşık 640.527 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olan 117 ada 101 numaralı taşınmaz üzerinde kurulması planlanmıştır.

Onaylanan imar planlarında alanın kuzey doğusunda bulunan ve Organize Sanayi Bölgesi mülkiyet sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 6-7 metre genişlik ve 45-50 metre



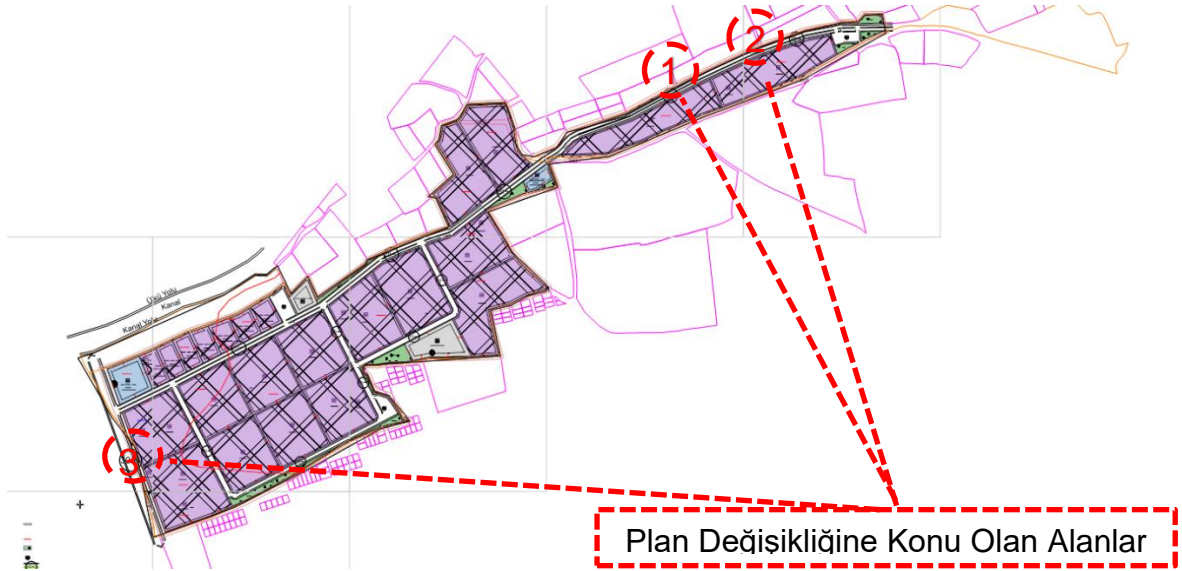
uzunluğunda olan 2 yol uzantısı plan formunun düzgün olabilmesi, OSB'ye ait sınır duvarlarına ait imalatların daha az maliyetli olabilmesi için için plan sınırı dışında bırakılmıştır.

İmar planı onayı sonrasında imar uygulaması çalışmaları başlatılmış olup bu çalışmalarda bu bölümlerin terkinin konusunda uygulama sorunları yaşanmıştır. Bu sorunların çözümü için söz konusu alanların Organize Sanayi Bölgesine ait plan sınırları içerisine alınması ve sağlık koruma bandı olarak tanımlanması gerekmektedir. Plan değişikliği işleminde bu alanların plan sınırı içerisine alınması yönünde düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Bu düzenlemelerin yanı sıra alanın batı sınırını oluşturan imar yolunun TDİOSB sınırı ve plan onama sınırı dışında kalan bölümü ilgili idarelerin yapacağı planlama çalışmalarında uygun yol genişliğinin tanımlanabilmesi adına pafta gösteriminden çıkarılmıştır. Bu değişiklik kapsamında plan onama sınırı içerisinde bir değişiklik yapılmamıştır.

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

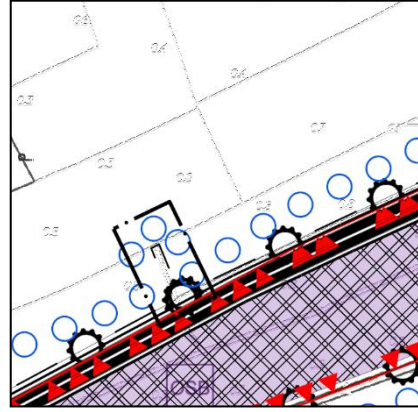
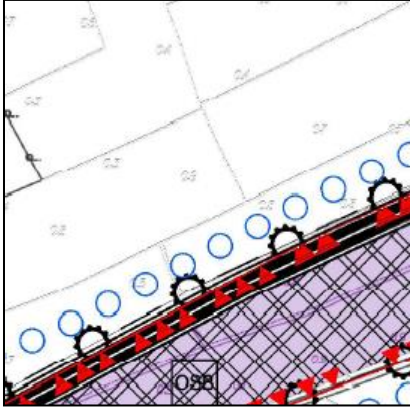
Hazırlanan nazım imar planı değişikliği önerisinde, mülkiyeti TDİOSB'ye ait olan ve ve plan sınırı dışında kalan 1 ve 2 numaralı alanlar uygulama imar planında sağlık koruma bandına dahil edilebilmesi için imar planı sınırları içerisine alınmıştır. 3 numaralı alanda ise plan sınırı dışında kalan yol gösterimi pafta gösteriminden çıkartılmıştır.



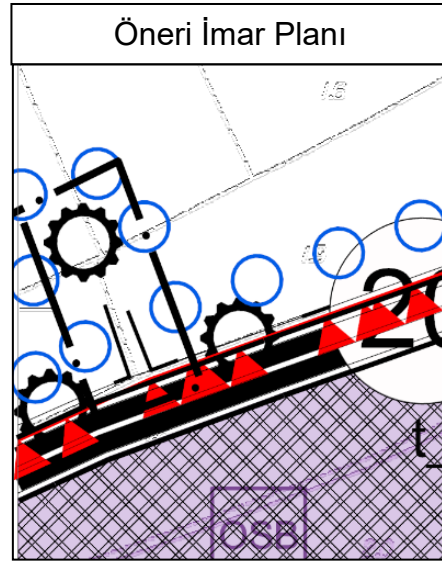
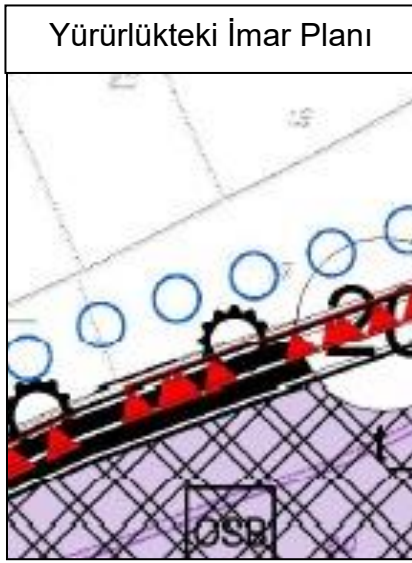
Şekil 10 Plan Değişikliği Yapılan Alanlar

Yürürlükteki İmar Planı

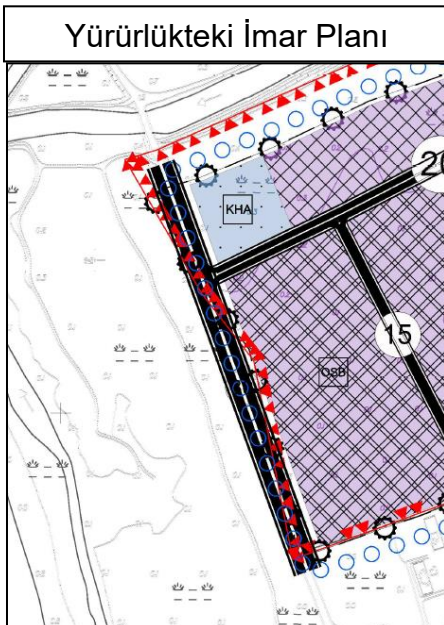
Öneri İmar Planı



Şekil 11 1 Numaralı Alan Mevcut Plan ve Öneri Plan Değişikliği



Şekil 12 2 Numaralı Alan Mevcut Plan ve Öneri Plan Değişikliği



*Şekil 13 3 Numaralı Alan Mevcut Plan ve Öneri Plan Değişikliği*

Yürürlükteki imar planında, osb mülkiyetinde olan ancak plan sınırı dışında bırakılan 1 ve 2 numaralı alanlar değişiklik sonrasında plan sınırları içerisine alınmış, 3 numaralı alanda ise plan sınırı dışında kalan yolun batı tarafındaki imar hattı imar hattı plan gösteriminden çıkarılmış, plan onama sınırı TDİOSB mülkiyet sınırına göre yeniden düzenlenmiştir. Değişiklik kapsamında alandaki Sera, Sanayi ve donatı alanlarında bir değişiklik yapılmamıştır.

**PLAN NOTLARI**

1-Planlama alanında Edremit Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Notları geçerlidir.