



BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ PAŞAALANI MAHALLESİ

9363 ADA 4 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KASIM 2023

ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	3
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	4
2.1. MÜLKİYET DURUMU	4
2.2. KADASTRAL DURUM	4
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	4
3.1. YAPI ANALİZİ	4
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.3. JEOLJİK DURUMU	5
4. MEVCUT İMAR DURUMU	7
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	8
6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	8
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	8
6.2. PLANLAMA KARARLARI.....	8
6.3.PLAN HÜKÜMLERİ	11
6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	11

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	1
HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI	3
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI	3
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MÜLKİYET DURUMU	4
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	4
HARİTA 8 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 9 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	6
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
HARİTA 12: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	7
HARİTA 13: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
HARİTA 14: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
HARİTA 15: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	10

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



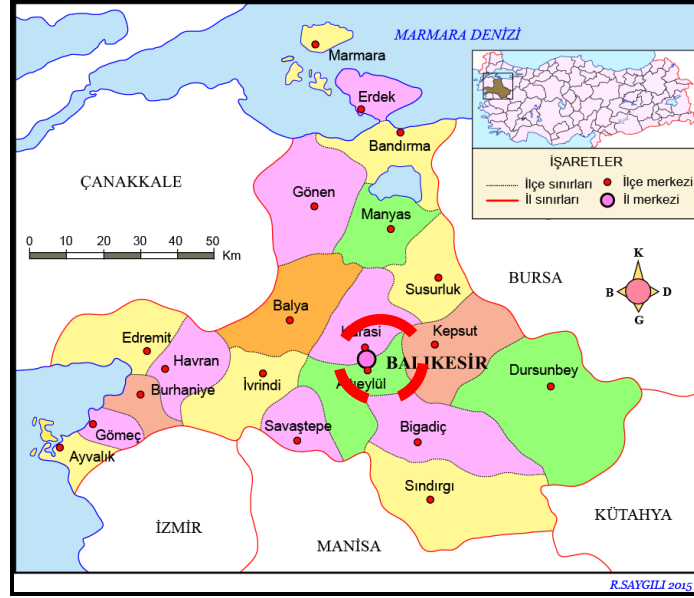
HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

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 bandınının 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.

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; Altieylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

Planlama alanı; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.2. 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 ili'nin bazı illere uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 393km, Ankara'ya 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Kuzeyinden Ali Gaffar Okkan Caddesi, güneyinden Bandırma Caddesi, batısından Paşa Alanı Caddesi ve doğusundan Sema Caddesi geçmektedir. Alana ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9363 Ada, 4 no.lu parselin mülkiyeti "F2C Mermer Sanayi ve Ticaret A.Ş." ne aittir. Toplamda parselin alanı 4.309,84 m²'dir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR- KARESİ	9363	4	F2C Mermer Sanayi ve Ticaret A.Ş.	PAŞAALANI	ARSA	4.309,84

2.2. KADASTRAL DURUM

Uygulama imar planına konu olan alan; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9363 ada, 4 no.lu parseli kapsamaktadır.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MÜLKİYET DURUMU

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9363 ada 4 no.lu parsel üzerinde kalmaktadır. Parsel alanı üzerinde Ticaret-Konut yapısı bulunmaktadır.



HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

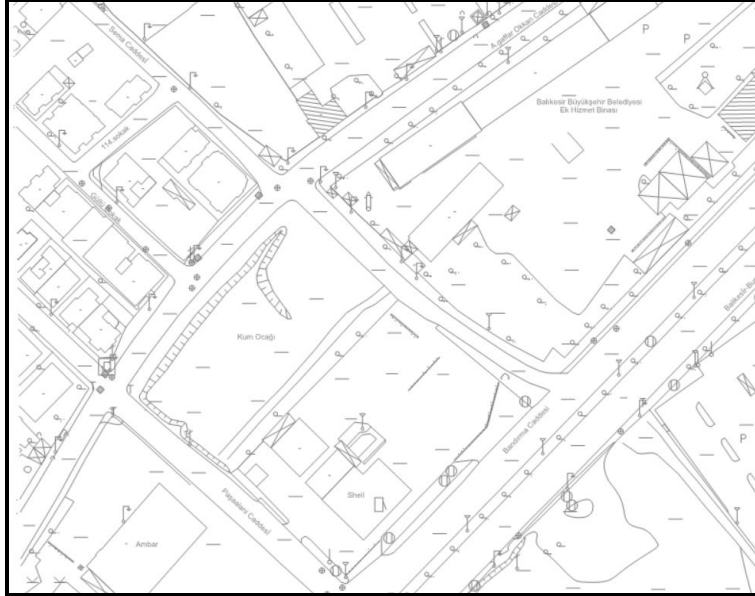
Planlama alanına ilişkin 1 adet I19-c-09-d pafta numaralı 1/ 5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından ITRF_96 koordinat sisteminde onaylanmıştır.



HARİTA 8 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet I19-c-09-d-4-b pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından ITRF_96 koordinat sisteminde 21.09.2016 tarihinde onaylanmıştır.

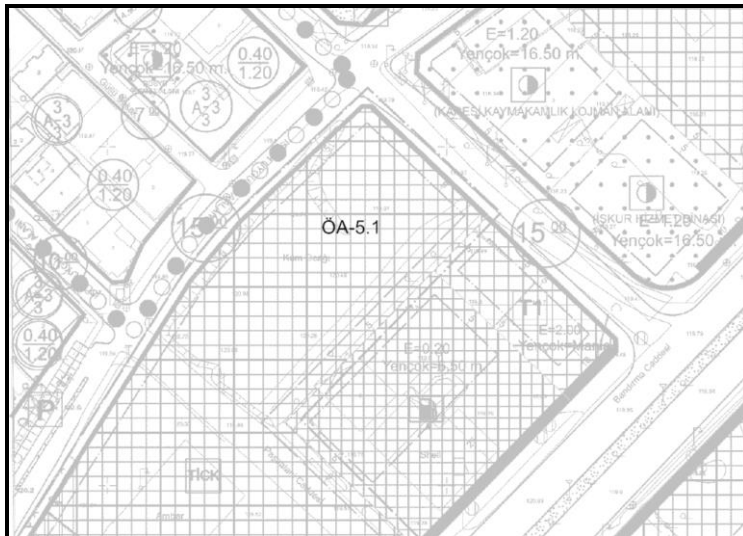


HARİTA 9 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. JEOLJİK DURUMU

Planlama alanı 17.02.2016 ve 12.12. 2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgesi Etüt müdürlüğü tarafından onaylanmış Karesi- Altıeylül İlçeleri İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Mikro Bölgeleme Etüt raporlarında "**Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**" olarak belirlenmiştir. Söz konusu jeolojik etüt raporunun diğer sonuç ve önerileri şunlardır;

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik olarak Hallaçlar volkanitlerine ait ayrılmış tüf, aglomera, Bornova Filişleri Rezüdüeli, Soma Formasyonuna ait ayrılmış killeşmiş tüf, kiltası, kumtaşı ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır. **Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin;** katı –çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplarında Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.47 – 8.43cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. **Bornova Filişlerine ait kaya ortamların** RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı vetek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. **Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin;** katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. **Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların** RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı vetek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. **Soma Formasyonuna ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin;** çok katı – sert kıvamda, düşük orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük–orta - yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Soma Formasyonunun rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.35 – 17.91 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Soma Formasyonu rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları; sorun yaşanmayacağını göstermektedir. **Soma Formasyonuna ait kaya ortamların** RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. **Alüvyon;** birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük-orta yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.29 – 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler alüvyon birimde oturma problemiyle karşılaşabileceğini göstermektedir. Sıvılaşma riski beklenmemekle birlikte parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riskinin irdelenmesi gerekmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda; İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal - düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrılmış 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 ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.16 Yüze 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. Dere kret kotu seviyesinin altında su basman yüksekliği belirlenemez. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendisli parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I-19 Paftasında **Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan** fonksiyonlarından etkilenmektedir.



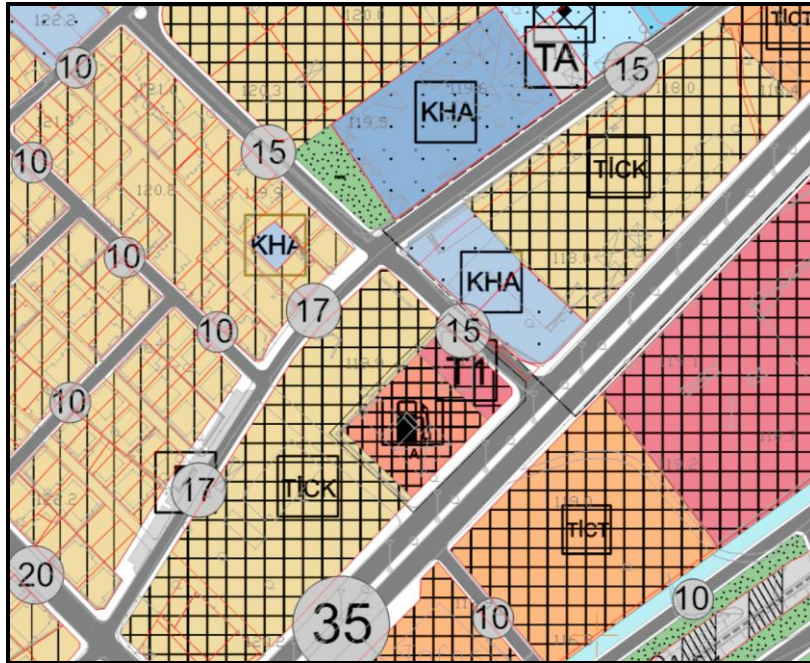
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

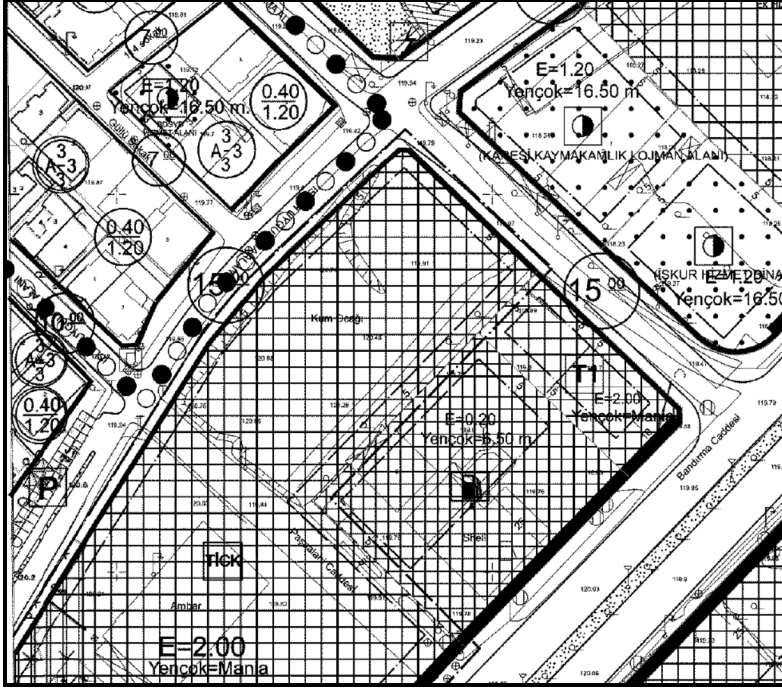
Planlama alanı Karesi merkez ilçe 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret-Konut alanı fonksiyonu içinde bulunmaktadır.



HARİTA 12: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin I19-c-09-d-4-b pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar planında Ticaret - Konut Alanı fonksiyonu içinde kalmaktadır.



HARİTA 13: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- T.C. Karesi Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve E/7534 sayılı yazısı;
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. , Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 30.10.2023 tarih ve E.25494 sayılı yazısı;

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, sınırları içerisinde 9363 Ada 4 Parsel Ticaret - Konut alanı olarak planlanmıştır. Parsel üzerinde F2C Mermer Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılacak olan projenin niteliği gereği (Site) mevcut elektrik ve trafo altyapısı yetersiz olduğundan dolayı ilave 1 adet Trafo Alanına (4x7.5m) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu gerekçeyle söz konusu parsel üzerinde Teknik Altyapı Alanı (Trafo Alanı) amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması ihtiyacı duyulmaktadır.

Plana istinaden yapılacak olan tesislerde (Trafo Alanı) bölgenin elektrik altyapısının iyileştirilmesi hedeflenmektedir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, sınırları içerisinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından ITRF_96 koordinat sisteminde 21.09.2016 tarihinde onaylanmış I19-c-09-d-4-b pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır harita paftasında yatayda ; x =4.392.100 – 4.392.300 , dikeyde ; y = 577.800 – 578.000 koordinatları arasında bulunan 9363 ada, 4 no.lu parselin üzerinde kalan Ticaret – Konut alanı üzerinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasına başlanmıştır.

Uygulama İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, Mer'i Nazım ve Uygulama İmar planları, üst ölçekli çevre düzeni planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

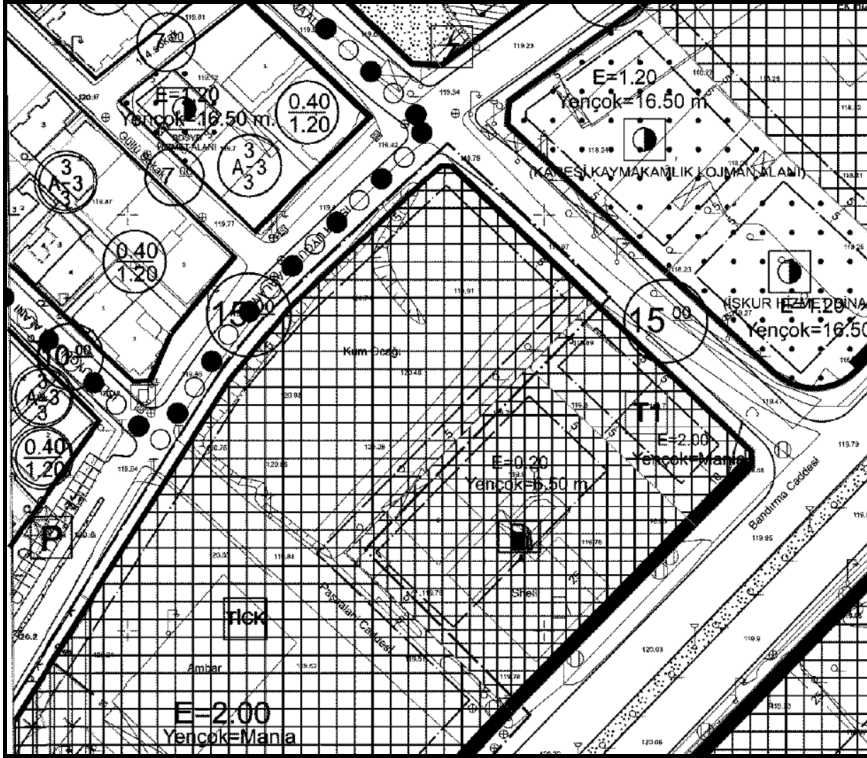
Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu alanın yaklaşık olarak 29 m²lik kısmına mevcut yapı göz önüne alınarak **Trafo Alanı** fonksiyonu verilmiştir. Plan onama sınırları içinde planda Trafo Alanı olarak gösterilen alanda; OG Trafo yerlerine ait trafo alanı yer

alabilir. Bu alanda yapılanma koşulları Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirlenmiş olan miktarlar ölçüsünde yapılabilir. Uygulamada plan kararları ile kadastral mülkiyetler arasındaki 1 metreye kadar olan kaymalarda kadastral mülkiyetler esas alınabilir. Plan değişikliği sonucu donatı alanları toplamında değişiklik olmamıştır. Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

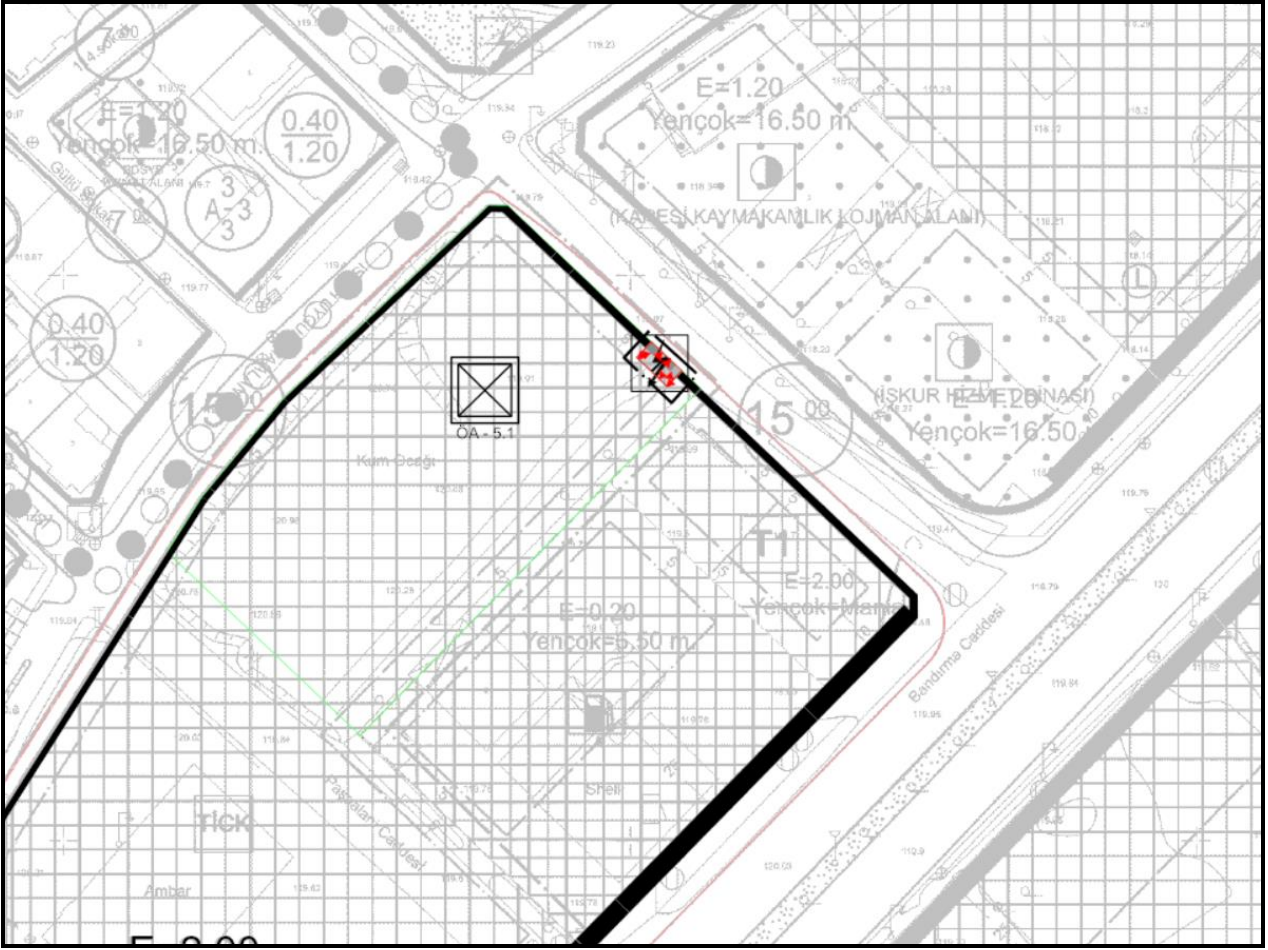
Mekansal Planlar yapım yönetmeliğinde; “Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” Hükmüne istinaden planlama alanının fiziki boyutlarından (29 m²) dolayı değişiklik Nazım imar planında gösterilmemiştir.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM		PLAN SONRASI	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran(%)
Ticaret - Konut Alanı	4.309	100	4.280	99.3
Trafo Alanı	0	0	29	0.7
TOPLAM	4.309 m²	100,00	4.309 m²	100,00



HARİTA 14: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 15: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Uygulama İmar Planı değişikliği, F2C Mermer Sanayi ve Ticaret A.Ş. isteği üzerine hazırlanmıştır.

Saygılarımla.

6.3.PLAN HÜKÜMLERİ

6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞAALANI MAHALLESİ, 9363 ADA 4 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞAALANI MAHALLESİ, 9363 ADA 4 NO.LU PARSELİ KAPSAYAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA TRAFİK ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA; OG TRAFİK YERLERİNE AİT TRAFİK ALANI YER ALABİLİR. BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENMİŞ OLAN MİKTARLAR ÖLÇÜSÜNDE YAPILABİLİR. UYGULAMADA PLAN KARARLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYETLER ARASINDAKİ 1 METREYE KADAR OLAN KAYMALARDA KADASTRAL MÜLKİYETLER ESAS ALINABİLİR.
4. BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ TOPLAM 4906.79 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU 07.03.2017 TARİHİNDE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN; “ ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR ” İÇİNDE KALMAKTADIR. ETÜT RAPORUNDA BU ALANLAR İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
5. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.