



**T.C.
KARESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**KARESİ İLÇESİ, 2.SAKARYA MAHALLESİ
8744 ADA 4 NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALAN İLE
11891 ADA NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALANA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



T.C. KARESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	KARESİ İLÇESİ, 2.SAKARYA MAHALLESİ, 8744 ADA 4 NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALAN İLE 11891 ADA NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALANA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Değişikliği Açıklama Raporu	

Gülay BOZKURT

A Grubu Şehir Plancısı

ODTÜ Dip.No:10173

Oda Sicil No:254



KENTSEL PLANLAMA

Proje Taah.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.

Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi

B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA

Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com

Nilüfer V.D. 544 004 7170

**İÇİNDEKİLER**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	4
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
Harita 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölgesindeki Yeri	5
Harita 2: Balıkesir İlçeleri	5
Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	6
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
Harita 4: Balıkesir Karayolları Haritası	7
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU	7
2.2. KADASTRAL DURUM	8
Harita 5: Planlama Alanının Kadastro Durumu	8
3. MEVCUT DURUM:	8
3.1.YAPI ANALİZİ	8
Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	9
3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	9
3.3.JEOLOJİK DURUM	9
Harita 7: Planlama Alanı Jeolojik Durum	10
4- MEVCUT İMAR DURUMU	10
4-1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	10
Harita 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
4-2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	11
4-3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	11
4-4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDAKİ DURUMU	11
Harita 10: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı	12
5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	12
5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	12
5.2. PLANLAMA KARARLARI	12
Harita 11: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı	13
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ	14



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299km² olan Balıkesir İli'nin 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 210km 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, 175km'si de Marmara Denizi'ndedir.

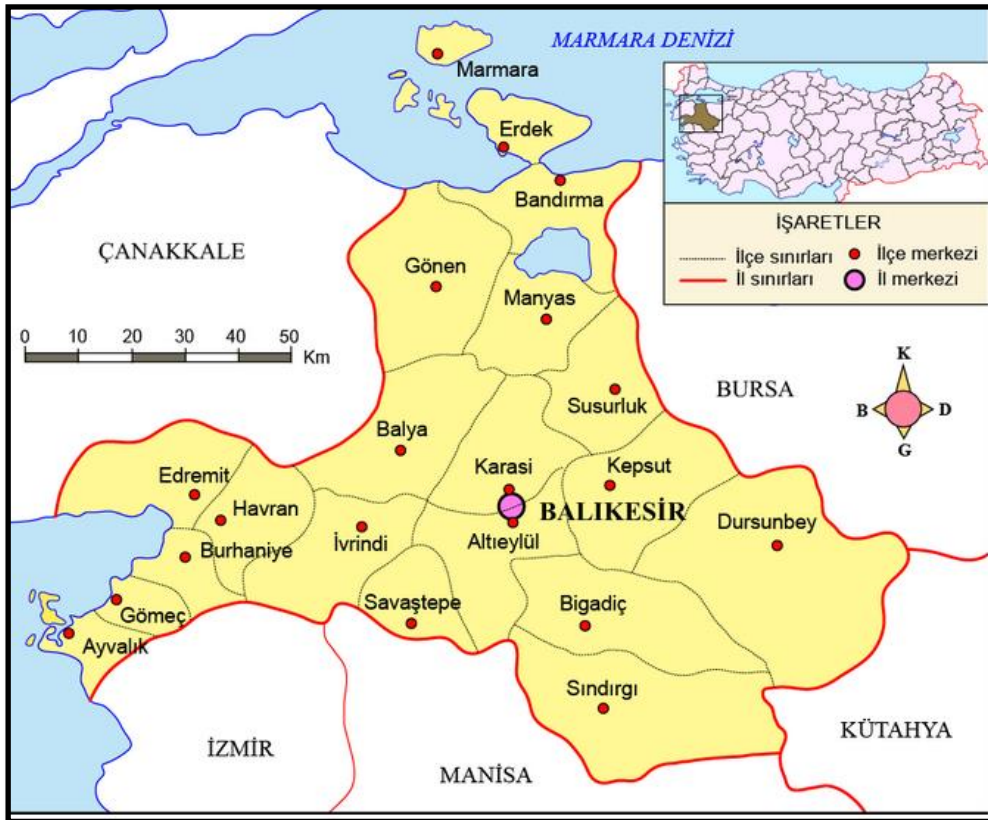
İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen 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 artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. İdari bölünüşü 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.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölgesindeki Yeri



Harita 2: Balıkesir İlçeleri

1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanan alan Balıkesir İli, Karesi İlçesi sınırlarında kalmaktadır. Balıkesir İli, Marmara Bölgesinde yer almakta olup, kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale İli'ne komşudur.

Karesi İlçesi, Balıkesir İli'nin merkeze yakın ilçelerinden biridir. Kuzeyinde Manyas İlçesi, doğusunda Kepsut ve Susurluk İlçeleri, güneyinde Altıeylül İlçesi ve batısında Balya İlçesi ile komşudur.

Karesi İlçe nüfusu 2023 yılına göre 188.846 kişidir. Bu nüfusun, 91.025'i erkek ve 97.821'i kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48.2'si erkek, %51.8'i kadındır.



Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Karesi yerleşim alanının kuzeyinde, 2.Sakarya Mahallesi yerleşim alanının batı sınırında kalmaktadır.

Söz konusu alanlar; güneyinde yer alan Çevre Yolu Caddesi'ne yaklaşık 850m mesafededir.

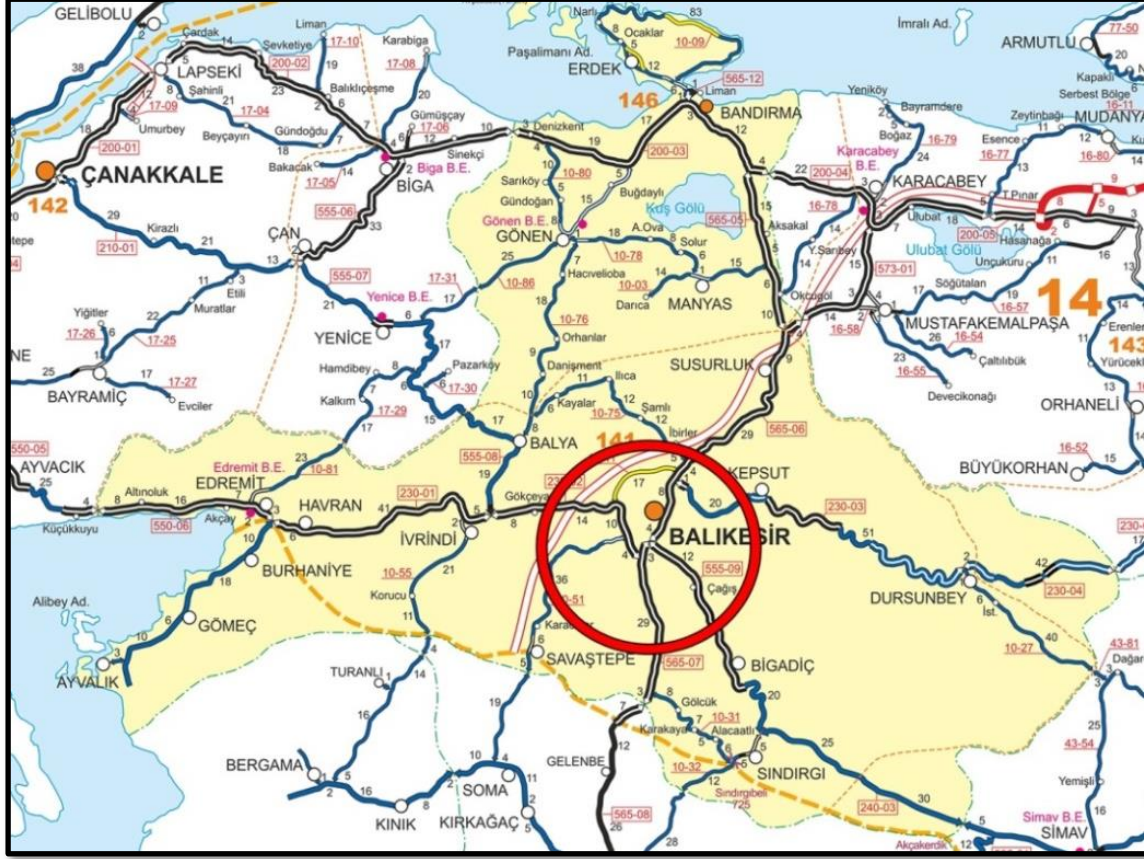
Önerilen trafo alanı; batısından geçen 219.Sokak'a yaklaşık 10m önerilen park alanı; yine 219. Sokak'a yaklaşık 12m mesafededir.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir; Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D-200, D-565, D-573 ve E-90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile

ulaşılabilirliği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır.

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



Harita 4: Balıkesir Karayolları Haritası

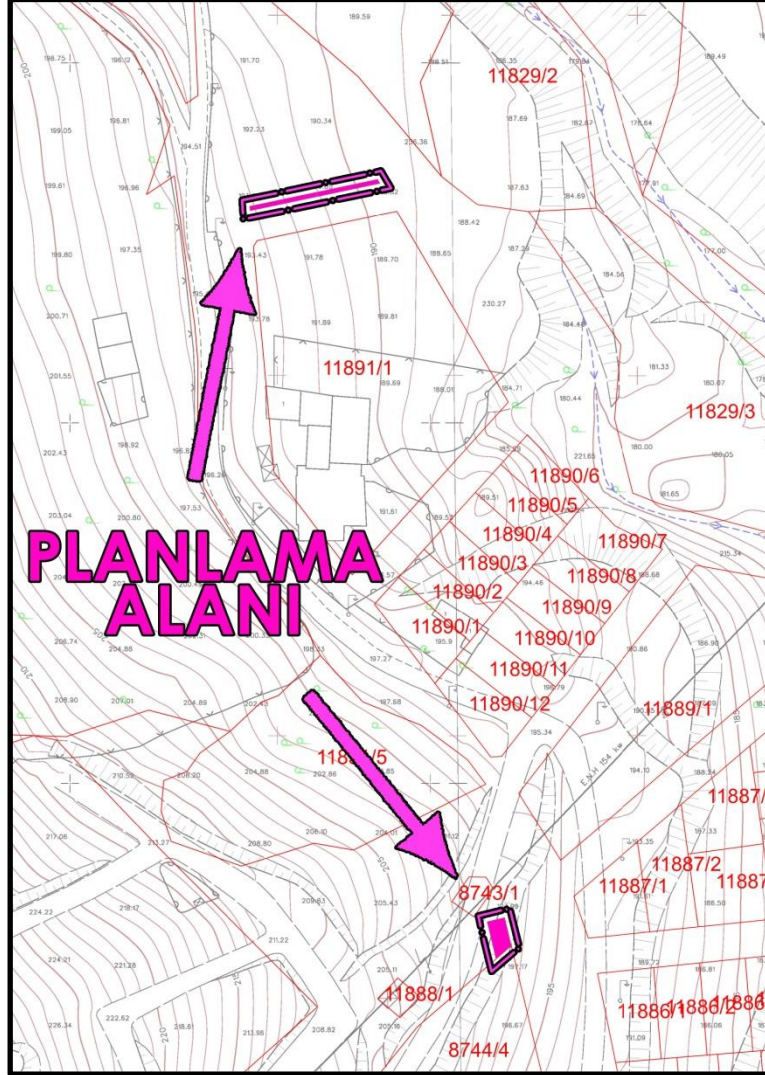
Karesi İlçesi, Balıkesir İli'nin merkezine yakın ilçelerinden biridir. Karesi İlçe yerleşim alanı merkezde olması nedeniyle Balıkesir ulaşım omurgasını oluşturan taşıt yolları, yerleşim alanına hizmet sağlamaktadır. Planlama alanının Balıkesir şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 4km'dir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2.Sakarya Mahallesi, 8744 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki alan ile 11891 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki alan kamu mülkiyetine aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM



Harita 5: Planlama Alanının Kadastro Durumu

3. MEVCUT DURUM:

3.1.YAPI ANALİZİ

Plan değişikliği önerilen; 8744 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki alanın üzeri boştur. Yakın çevresinde, imar uygulaması yapılmış boş parseller ile 12 katlı konut siteleri yer almaktadır. 11891 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki alanın üzeri boştur. Yakın çevresinde ise tarım alanları yer almaktadır.



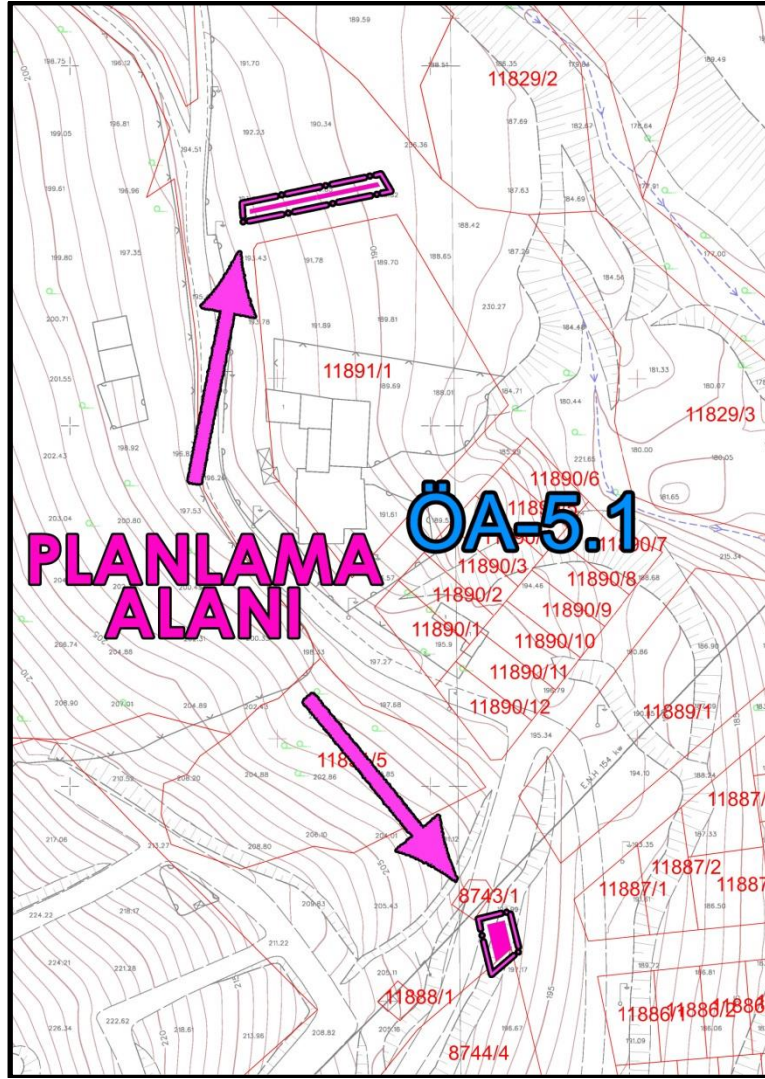
Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanan alanlar, 1/1000 ölçekli halihazır haritası ITRF 96 koordinat sisteminde hazırlanmıştır I19-C-08-B-4-C ile I19-C-08-B-4-D nolu halihazır harita paftaları 21/09/2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

3.3.JEOLOJİK DURUM

Planlama alanı; 17.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan "Balıkesir İli, Karesi ve Altıeylül İlçelerinde Toplam 9053,75 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"na göre Önemli alanlar 5.1 (ÖA-5.1) : Önem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar " olarak belirtilmiştir.

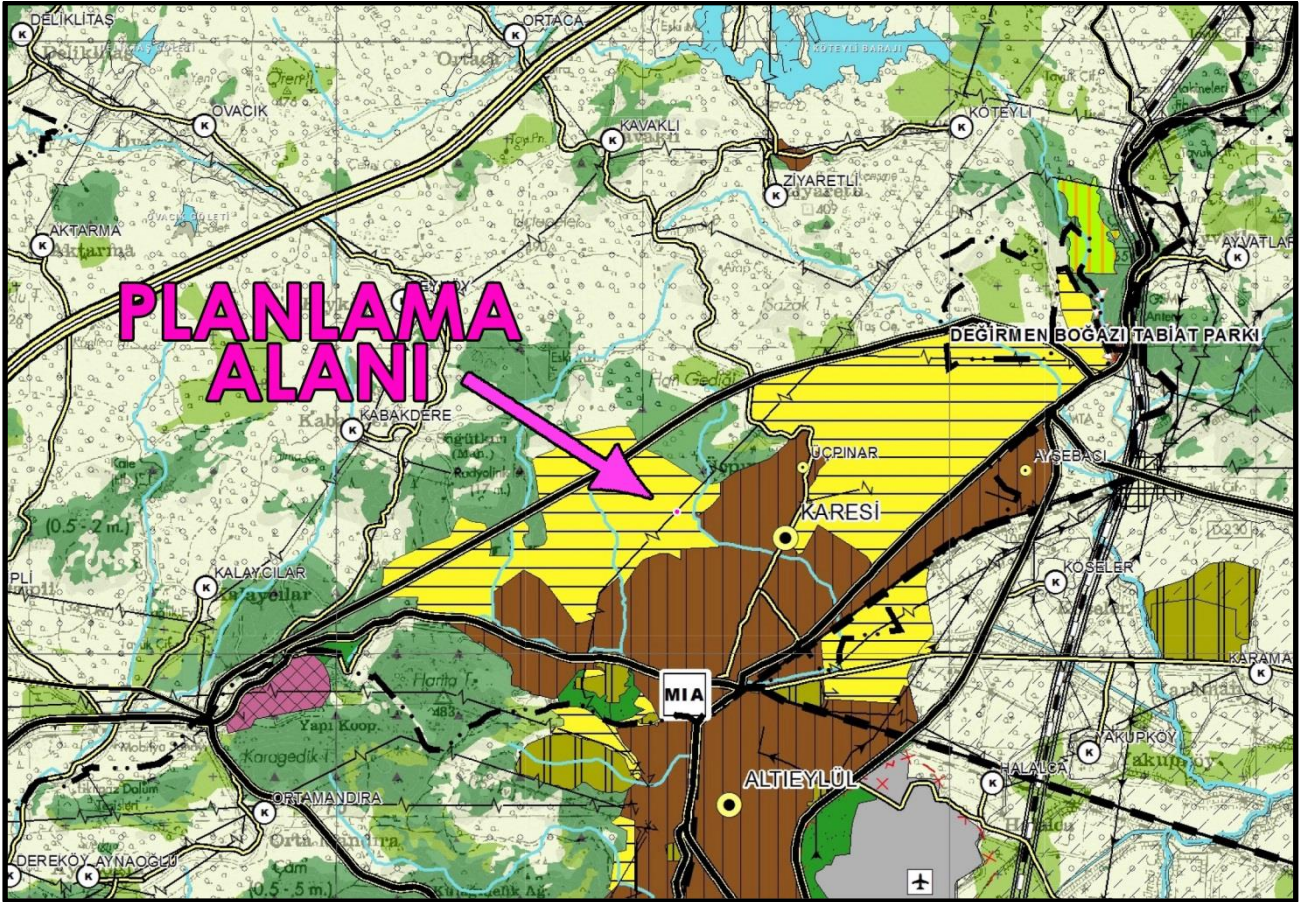


Harita 7: Planlama Alanı Jeolojik Durum

4- MEVCUT İMAR DURUMU

4-1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.05.2015 tarih ve 13549 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



Harita 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4-2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

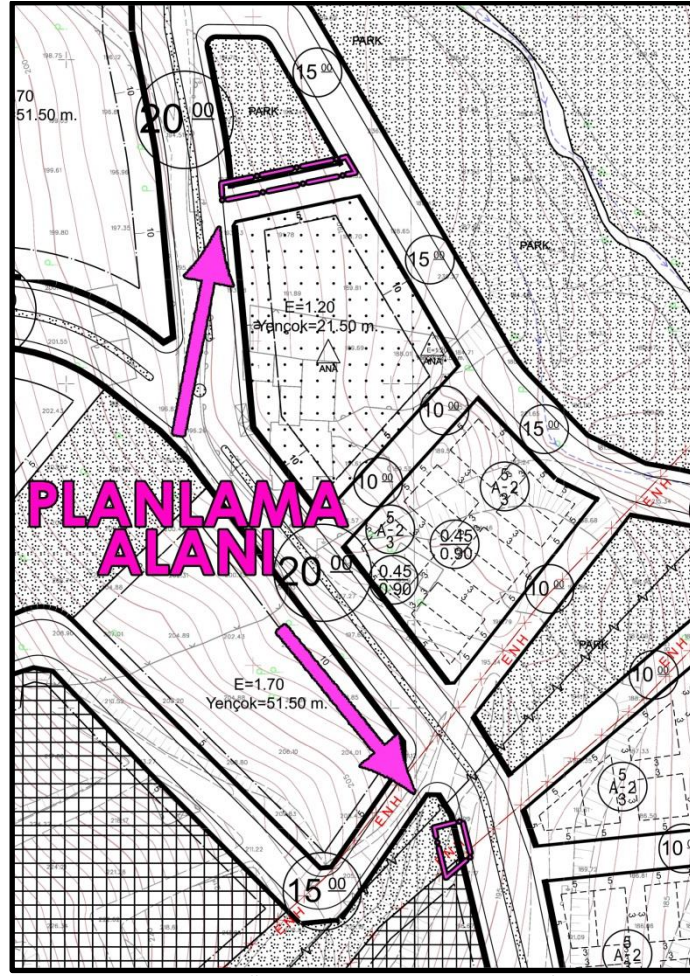
Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4-3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.

4-4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDAKİ DURUMU

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 8744 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki alan "park alanı'nda" 11891 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki alan ise yaya yolunda kalmaktadır.



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Hazırlanan plan değişikliği; UEDAŞ (Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.)'nin talebi üzerine ilçe yerleşim alanının enerji ihtiyacının karşılanması için gerekli trafo alanının ayrılması amacıyla düzenlenmiştir.

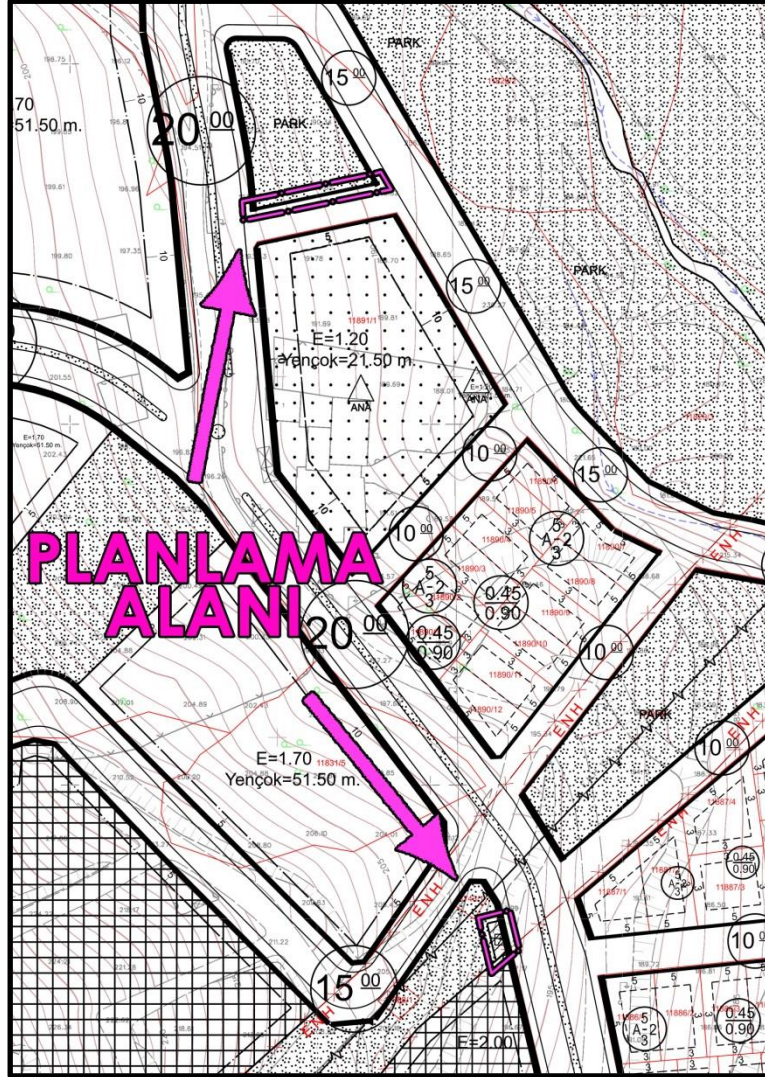
5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Karesi İlçesi, 2.Sakarya Mahallesi, 8744 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki park alanının 20m genişliğindeki yola cepheli kısmında, yaklaşık 5mx9.5m ebadında 46m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Yapılan değişiklik sonucu azalan park alanına karşılık 11891 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki yaya yolunun park alanına cepheli kısmında 46m² yüzölçümünde park alanı düzenlenerek mevcut park alanına ilave edilmiştir.

Planlanan trafo alanı doğusundan geçen 20m genişliğindeki taşıt yoluna cepheli konumdadır.



Harita 11: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

Alan Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Park Alanı	46	46
Yol	46	--
Trafo Alanı	--	46
Toplam	92	92



5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1-Planlanan alanlarda onaylı Jeolojik-Jeoteknik Mikrobölgeleme Etüd Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2-Planlanan alanlarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

3-Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Yapılan plan değişikliği; anaokulu ile park alanı arasındaki geniş yolun 46m² azaltılması nedeni ile yaya yolunu olumsuz etkilemeyecektir.

Plan değişikliği plan genelinde yeşil alan miktarı korunduğundan İmar Mevzuatı'na ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.