

**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, KARESİ MAHALLESİ,
ADA 8641, PARSELLER 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-
13-14-15-16 VE 17 İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EKİM 2023

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Karesi Mahallesi,
Ada 8641, Parseller 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 17 İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

Dilara SARAL
Şehir ve Bölge Plancısı

Hüseyin HANER
Şehir ve Bölge Plancısı

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	6
2.1 MÜLKİYET DURUMU	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3. JEOLJİK DURUMU	7
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	8
4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI	9
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
6. KURUL KARARLARI	11
7. PLANIN GEREKÇESİ	12
8. PLANLAMA KARARLARI	12
9. PLAN NOTLARI	13

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu	4
3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü	4
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	5
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	5
6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	6
7. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu	7
8. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası	7
9. Planlama Alanı - 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	8
10. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	9
11. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı	14
12. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

Balıkesir İli, Anadolu Yarımadası'nın kuzeybatısında ve önemli bir bölümü Marmara coğrafi bölgesinin, Güney Marmara bölümünün, Karesi yöresinde; diğer küçük bir bölümü ise, Ege coğrafi bölgesindeki Asıl Ege bölümünün Kuzey Ege kesiminde yer alır.

Balıkesir, Türkiye'nin 39°40' kuzey enlemler-26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur. Balıkesir hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. Ege Denizi'ne olan kıyıların uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54 km, Burhaniye ilçesinde 12 km, Edremit ilçesinde 32 km ve Gömeç ilçesinde 17,5 km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'nde olan kıyı uzunluğu ise Bandırma ilçesinde 60 km, Erdek ilçesinde 34,5 km, Gönen ilçesinde 8 km ve Marmara ilçesinde 72,5 km olmak üzere toplam 175 km'dir (Toplam:290,5km).

Ege Denizi'ndeki kıyıların uzunluğu 115,5 km (Ayvalık: 54 km, Gömeç: 17,5 km, Burhaniye: 12 km, Edremit:32 km); Marmara denizindeki kıyı uzunluğu ise 175,25 km (Gönen:8 km, Erdek:34,75 km, Marmara: 72.5 km, Bandırma:60 km)'dir.

İdari bölünüş 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.



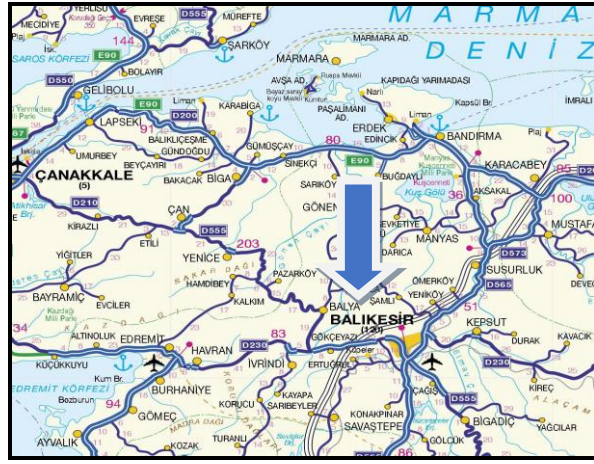
Şekil 2. Planlama Alanı - Balıkesir İlindeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabildiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Balıkesir kent merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır. Planlama alanı Karesi İlçesi, Karesi Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 1,2 km'dir.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Karesi Mahallesi, Ada 8641, Parseller 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 17’de kayıtlı Kamu ve Özel Mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

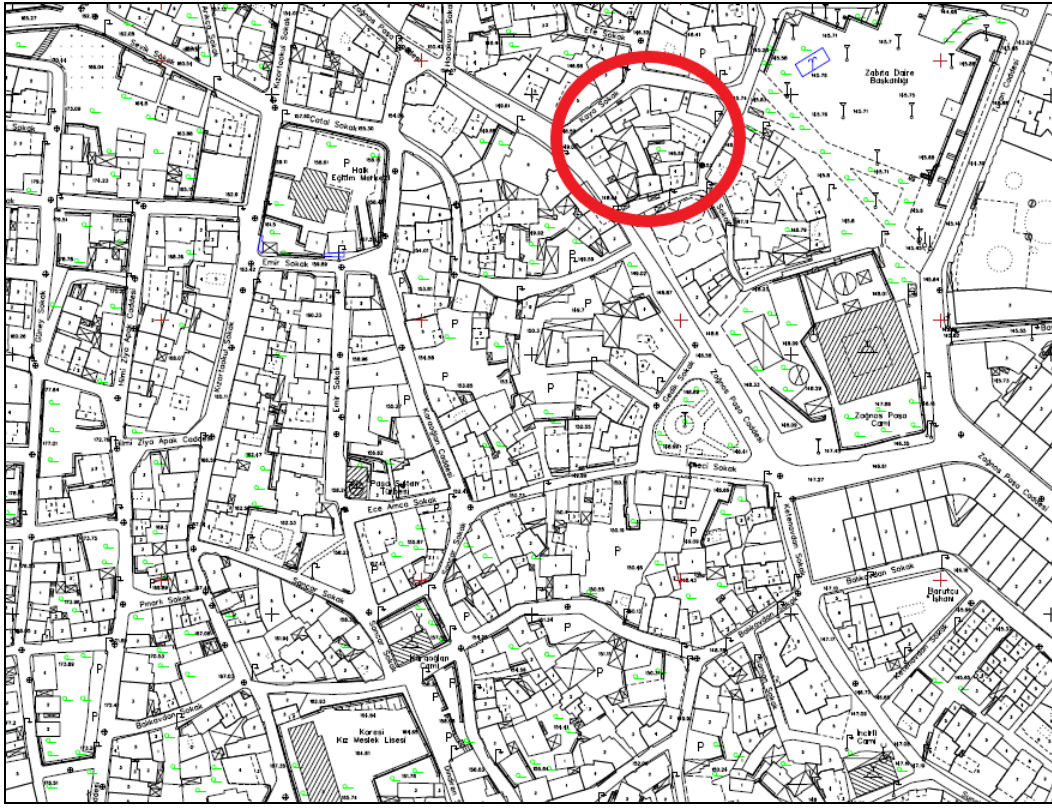
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazlarımız, Zağnos Paşa Camisinin kuzeybatısında olup, taşınmazlarımızın üzerinde ve çevresinde Konut Alanları bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

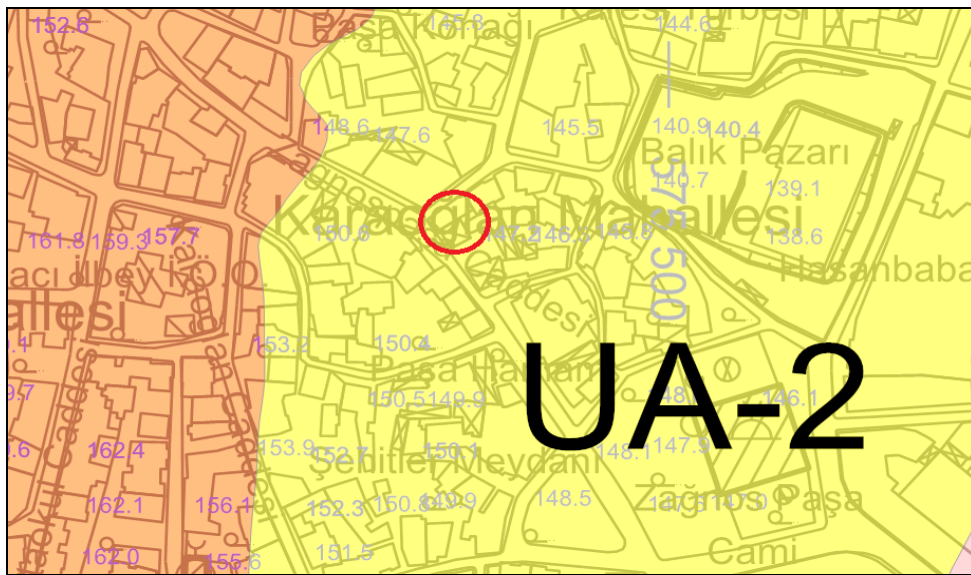
Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I19C-13-B-1-A pafta nolu halihazır haritalar 21.09.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 7. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu.

3.3. JEOLJİK DURUMU:

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Karesi ilçesi ve Altıeylül ilçeleri toplam 9053,75 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 17.02.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımız **Uygun Alan 2 (UA-2)- Kaya Ortamlar** içerisinde yer almaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

4. MEVCUT İMAR DURUMU:

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

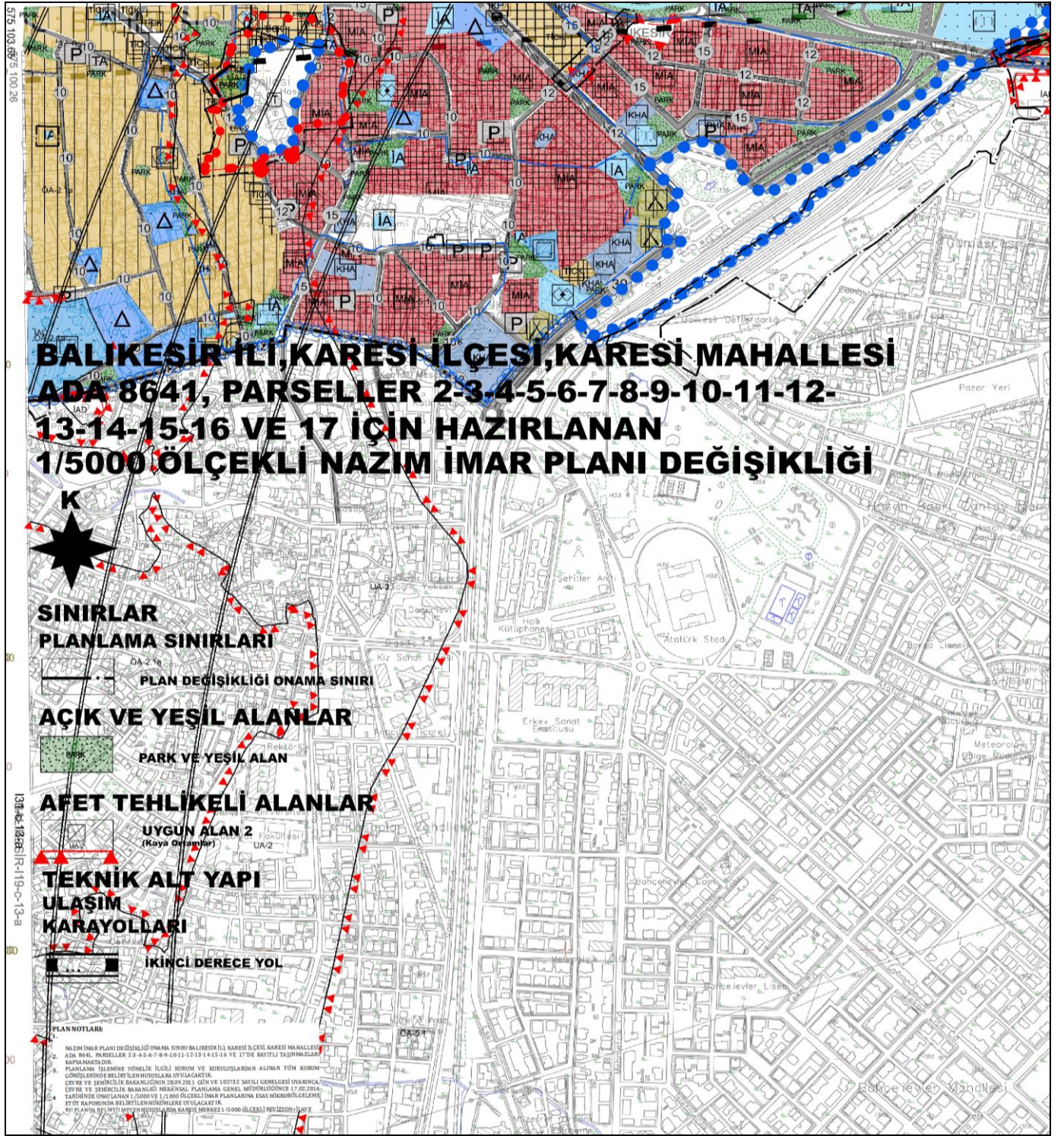
Planlama alanımız Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmakta ve bu plana göre planlama alanımız “Kentsel Yerleşik Alan” olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI:

1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı içinde bulunan taşınmazlarımız Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.07.2022 tarih ve 791 sayılı kararı ile “Park ve Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir.



Şekil 10. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI:

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı sınırları içinde bulunan taşınmazımız bu plana göre "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ:

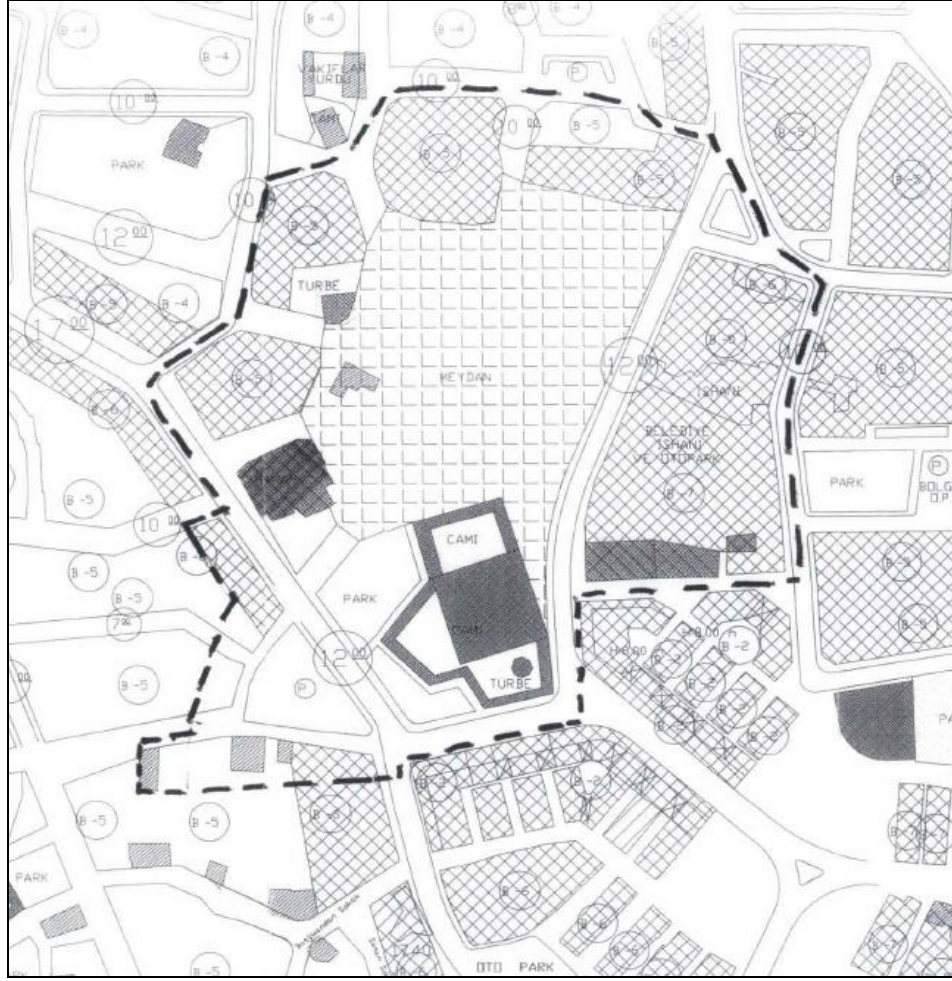
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazlar için ilgili Kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 15.06.2021 tarih ve E. 24459 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 15.06.2021 tarih ve E.24539 sayılı yazısında Daire Başkanlığınca ana ulaşım yollarına yönelik herhangi bir projenin bulunmadığı, söz konusu bölge ile ilgili Karesi İlçesi Trafik Sirkülasyon, Yol ve Kavşak Düzenlemesi çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılmış olup yapılacak çalışma ile ilgili olarak, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esas olduğu belirtilmiştir. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılmaması gerektiği, ayrıca imar planı değişikliği teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün İmar planı değişiklikleri kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerektiği; yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının Otopark Yönetmeliğine ve ilgili tebliğlere uyularak hazırlanması, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında ve Plan Hükümlerinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak İmar Planlarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir,
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2021 tarih ve E. 25815 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 04.06.2021 tarih ve E. 23265 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 29.06.2021 tarih ve E. 26817 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir,
- BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.06.2021 tarih ve E.14976 sayılı yazısında bahse konu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme

yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş, 08.06.2021 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; cadde ve sokaklardan içme suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu hattının geçtiği tespit edilmiş, söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Karesi Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6. KURUL KARARLARI:

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 14.03.1986 tarih ve 2134 karar sayılı yazısı ile plan değişikliği sınırlarımız içerisinde yer alan 8641 ada/14 nolu parsel (Tescil Listesinde 254 ada/5 parsel olarak geçmektedir) tescillenmiş olup, tescilli imaret kalıntısı bulunduğu belirtilmektedir.
- Planlama alanımız Zağnospaşa Camisinin Koruma Alanı sınırı içerisinde yer almakta olup, Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 19.06.1981 tarih ve 12854 karar sayılı yazısı ile plan değişikliği sınırlarımız içerisinde 252 ada/1 parselde yer alan tescilli Zağnospaşa Camisi, Zağnospaşa Türbesi, Zağnospaşa Hazinesi'nin tescillenmiştir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.06.2012 tarih ve 0854 karar sayılı yazısı ile Mülkiyeti Balıkesir Belediyesinde ait hal binasının da yer aldığı Balıkesir kentinin merkezinde tarihi binaların ve kent için önemli mimari mekanların bulunması nedeniyle İmar planında sınırları gösterilen alanın; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 8. Maddesi uyarınca, tescilli Zağnos Paşa Camii ve Meydanı Koruma Alanı olarak belirlenmiştir. Yazısında bu alanda yapılacak her türlü projelendirmenin Kurulca değerlendirilmesi gerektiğine ve söz konusu hal binasının strüktür sistemi olarak dikkat çeken ve kent belleğinde yer eden orta bölümünün yükseklik, cephe ve mekânsal özelliklerinin dikkate alındığı ve imar planında meydan olarak düzenlenen alana yapılmak istenen düzenleme ile bütünleşen bir bina yapılmasının uygun olduğuna ve meydana cephe veren binaların yapılacak cephe sağıklaştırma projesi ile düzenlenmesinin kent bütünlüğü açısından olumlu katkı sağlayacağı belirtilmiştir.



Koruma Alan Sınırını Gösteren Pafta.

7. PLANIN GEREKÇESİ:

İlimiz, Karesi İlçesi, Karesi Mahallesi, Zağnospaşa Camii meydan düzenlemesi Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmış olup, Paşa Cami Koruma Alanı içerisinde kalan Karesi Türbesinin çevresi ve Paşa Hamamı çevresindeki Ticaret-Konut Adalarının meydan projesi ile bütünleşmesini sağlayabilmek ve Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.08.2023 tarih ve 5380 sayılı Kurul Kararı doğrultusunda İlimiz, Karesi İlçesi, Karesi Mahallesi, 8641 ada/14 nolu parselde kayıtlı ve Vakıf Mülkiyete ait taşınmazın tescilini işleyebilmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir

8. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde taşınmazlarımızın cephe aldığı tüm yollar mevcut genişliğiyle aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenen alan hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Zağnospaşa Cami Koruma Alanı içerisinde kalan Karesi Türbesinin çevresi ve Paşa Hamamı çevresindeki Ticaret-Konut Adalarının meydan projesi ile bütünleşmesini sağlayabilmek amacıyla Park Alanı olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.08.2023 tarih ve 5380 sayılı Kurul Kararı doğrultusunda İlimiz, Karesi İlçesi, Karesi Mahallesi, 8641 ada/14 nolu parselde kayıtlı ve Vakıf Mülkiyete ait taşınmazın tescili plan üzerine işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ilave nüfus oluşmamış ve bu doğrultuda planlama alanımız içinde ilave Donatı Alanı ayrılmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda planlama alanı içinde elde edilen değerler aşağıda verilmiştir;

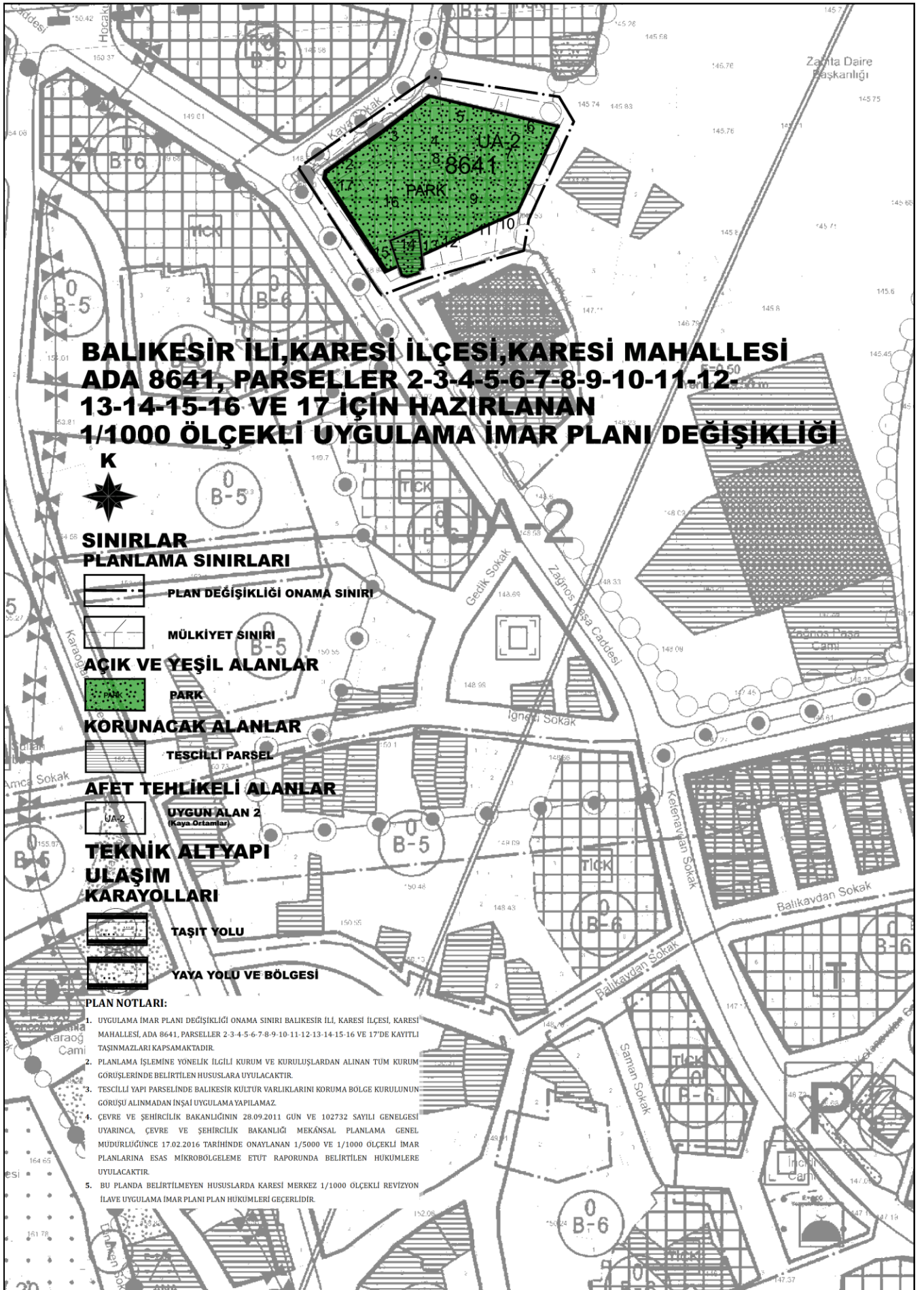
ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM	PLAN SONRASI	FARK
Ticaret-Konut Alanı	1.358,67 m ²	----	-1.358,67 m ²
Park Alanı	----	1.358,67 m ²	+1.358,67 m ²
PLANLAMA ALANI TOPLAM	1.358,67 m²	1.358,67 m²	----

9. PLAN NOTLARI:

- 1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, KARESİ MAHALLESİ, ADA 8641, PARSELLER 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE 17'DE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.**
- 2. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**
- 3. TESCİLLİ YAPI PARSELİNDE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAİ UYGULAMA YAPILAMAZ.**
- 4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 17.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.**
- 5. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA KARESİ MERKEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı.



Şekil 12. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.