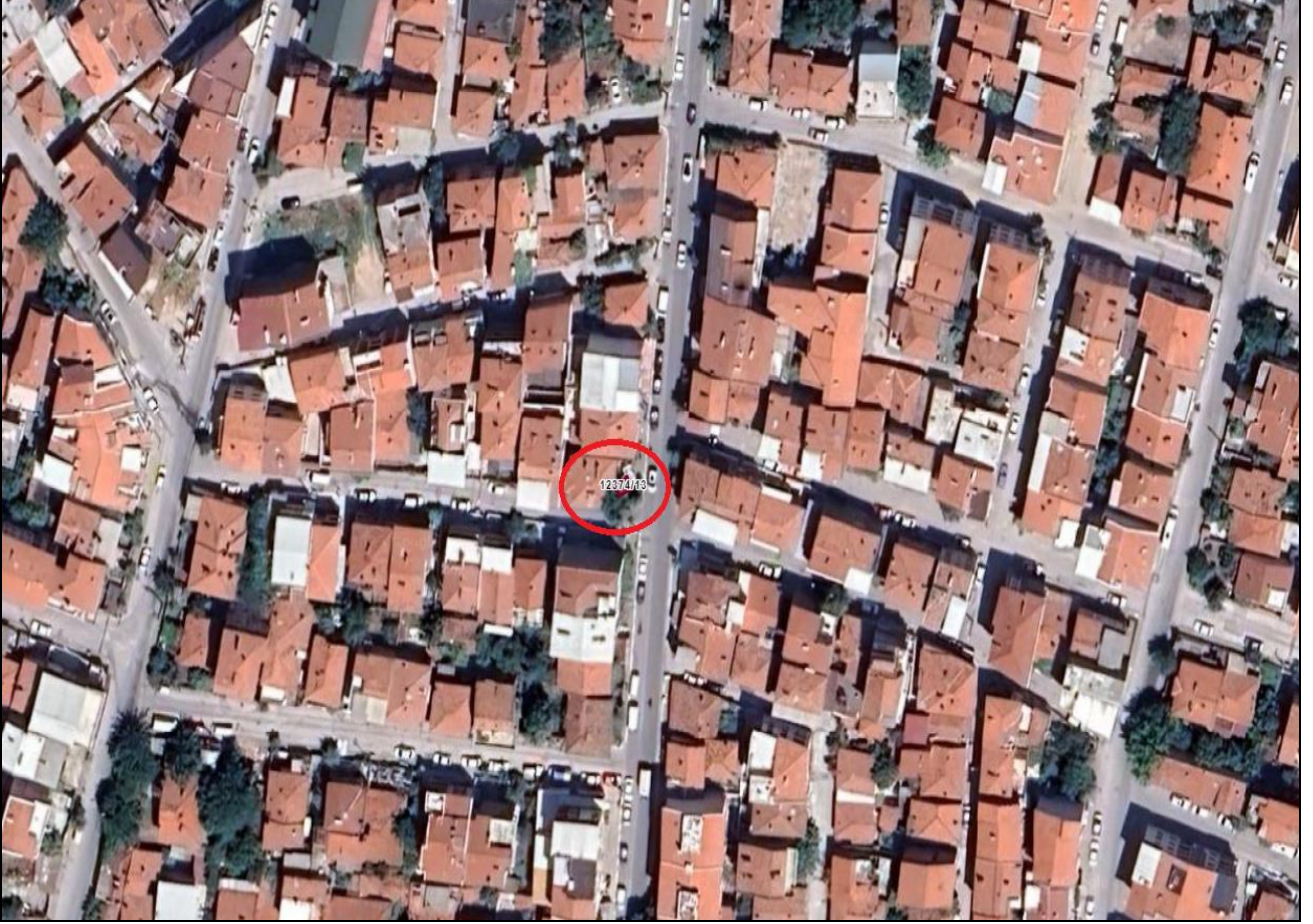


**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, KAYABEY MAHALLESİ,
12374 ADA, 13 NOLU PARSEL VE
BU PARSELİN GÜNEYİNDE KALAN TESCİL HARİCİ ALAN
İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KASIM 2023

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi,
12374 Ada, 13 Nolu Parsel ve
Bu Parselin Güneyinde Kalan Tescil Harici Alan
İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

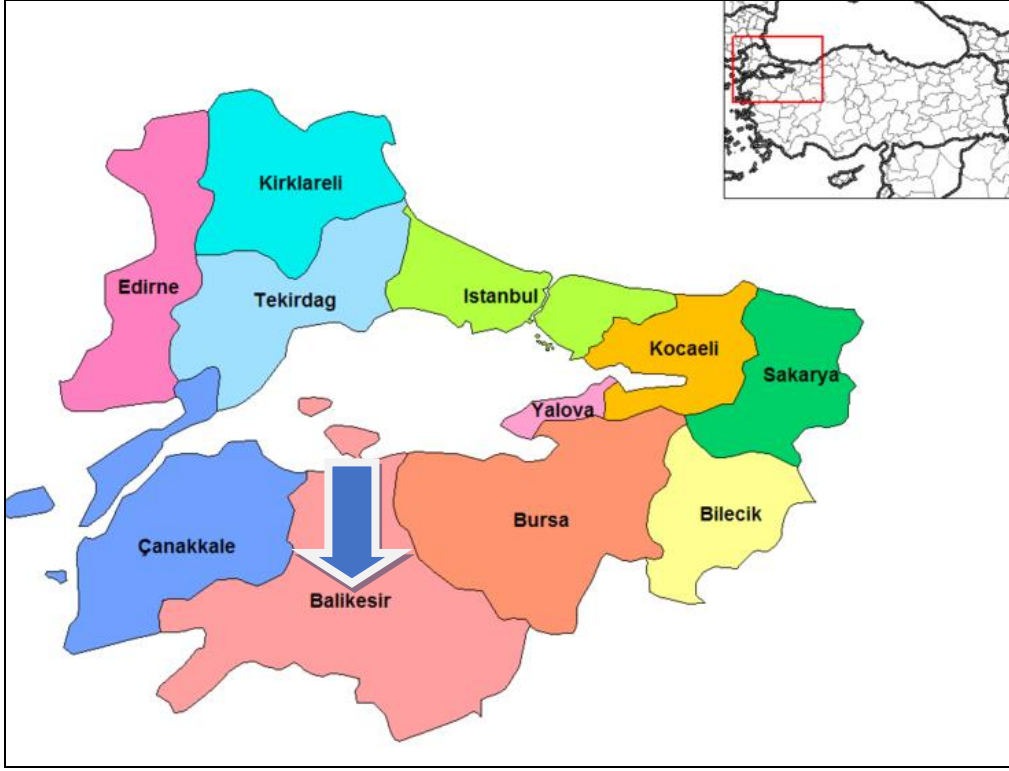
ODA VİZESİ

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
2.2. KADASTRAL DURUM	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	7
3.1. YAPI ANALİZİ	7
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
3.3. JEOLJİK DURUMU	8
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	9
4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI	9
5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	10
6. PLANLANIN GEREKÇESİ	11
7. PLANLAMA KARARLARI	12
8. PLAN NOTLARI	12

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki 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 - Tapu	6
7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın	7
8. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Halihazır Durumu	7
9. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası	8
10. Planlama Alanı - 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	9
12. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı	9
13. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı	13
14. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



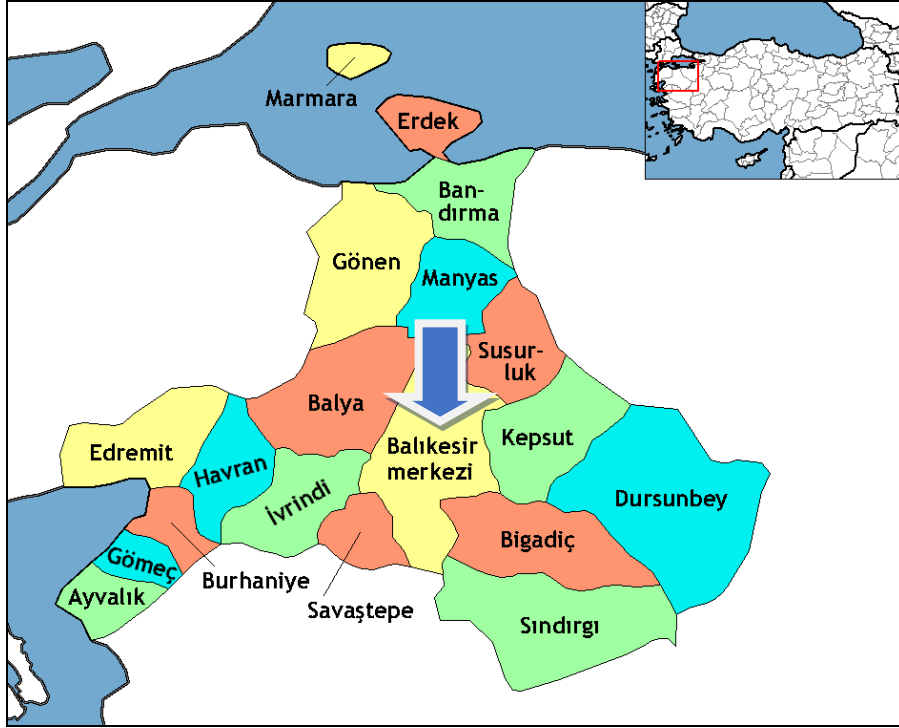
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

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 iline 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 ulaşılabilirdiği 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, Kayabey Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 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, Kayabey Mahallesi, 12374 Ada, 13 nolu Parselde kayıtlı taşınmaz Balıkesir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 25-9-2023-09:40



Kayıd Oluşturan: METİN DEMİR (Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ


Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12374/13
Taşınmaz Kimlik No:	102013497	AT Yüzölçüm(m2):	4.76
İl/İlçe:	BALIKESİR/KARESİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karesi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABEY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1090	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Çeşme

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448923596	(SN:7833262) BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:1620053234	-	1/1	4.76	4.76	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

	Değişikliği İşlemleri 04-10-2018 13650
--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NC5wAVw78HQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu

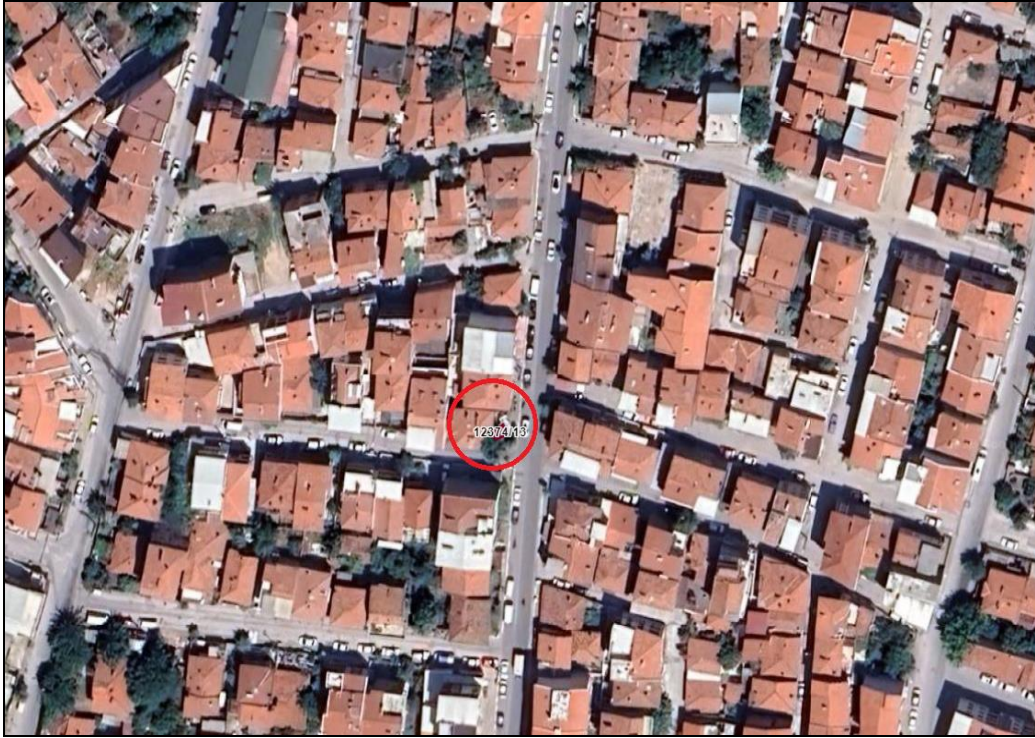
2.2. KADASTRAL DURUM:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi, 12374 Ada, 13 nolu Parsel ve bu parselin güneyinde kalan Tescil Harici Alan toplam 16.21 m² büyüklüğündedir.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

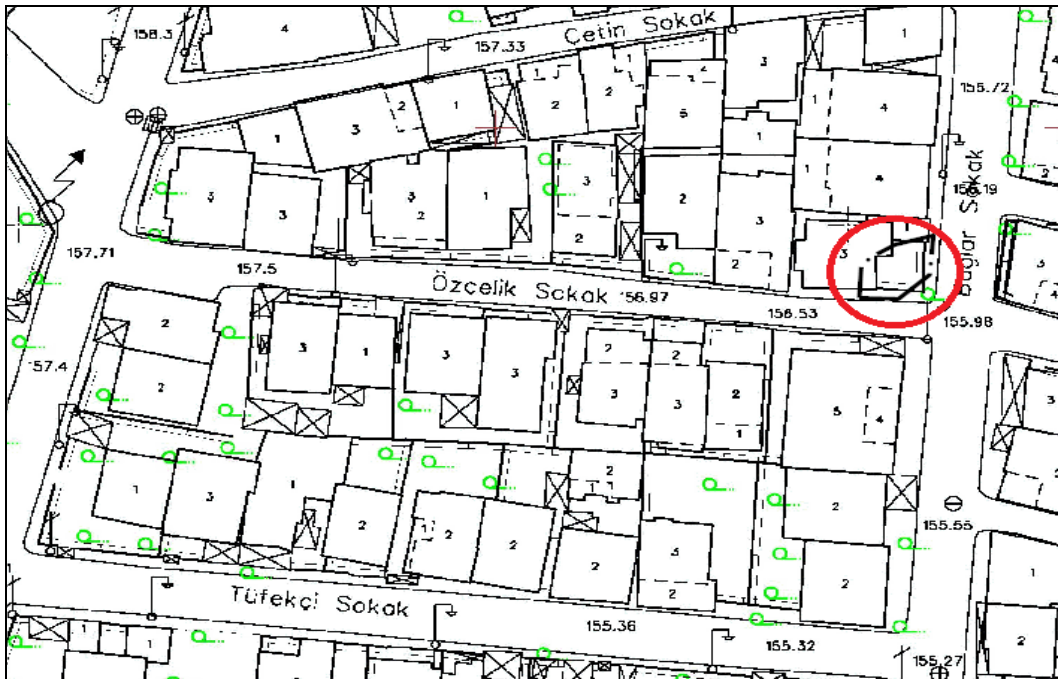
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan taşınmazımız, Bağlar Sokak'ın batısında yer almakta olup, taşınmazlarımızın çevresinde Konut Alanları ve Ticari Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü yakın.

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

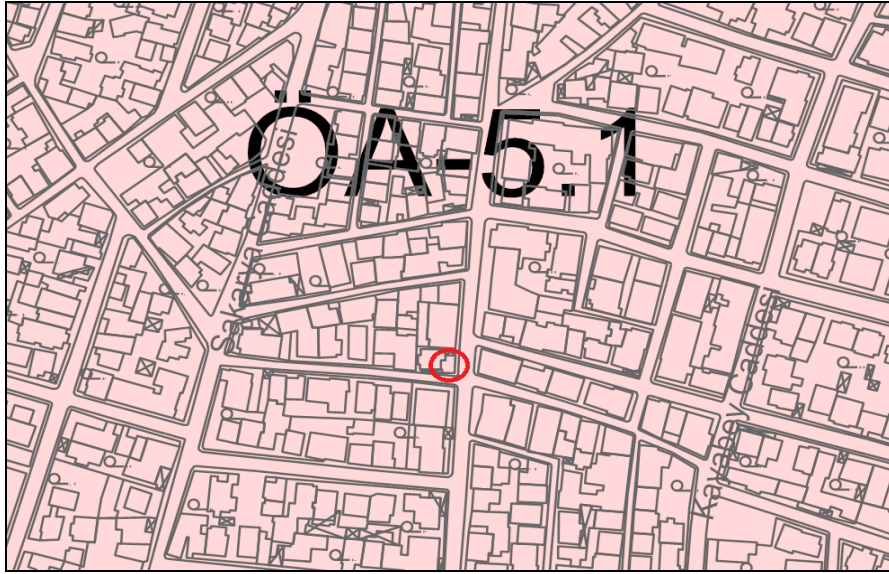
Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I19C-08-C-4-A pafta nolu halihazır haritalar 21.09.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 8. 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 **Önleml Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde yer almaktadır.

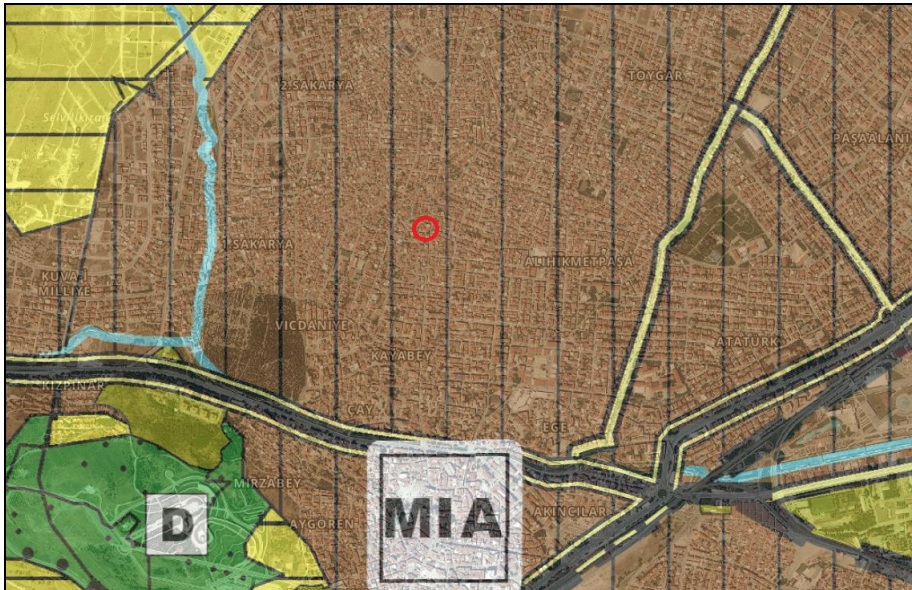


Şekil 9. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası.

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

5. KURUM GÖRÜŞLERİ:

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

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 7804863 sayılı yazısında konu hakkında yapılan incelemede; 12374 ada 13 parsel ve bir kısım tescil harici alana 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre ticaret+konut alanı lejantına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Karesi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2023 tarih ve 5355/7465 sayılı yazısında Karesi İlçesi 1/5000 ölçekli Revizyon-İlave Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, Merkez Karesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, 29030 sayılı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat gereğince gerekli şartların sağlanarak, Karesi İlçesi Kayabey mahallesi 12374 ada 13 parsel ve çevresinde bulunan bir kısım tescil harici alana ilişkin çevresiyle uyumlu olacak şekilde "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonlu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Teklifi hazırlanması hususunda Belediyemiz açısından bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 26.10.2023 tarih ve E. 178956 sayılı yazısında yapılması düşünülen plan değişikliği ile ilgili Daire Başkanlığı görev ve faaliyetleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununa uyulması ve 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.
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 20.10.2023 tarih ve E. 177755 sayılı yazısında söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda; Daire Başkanlığınca planlanan herhangi bir projenin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve ilgili diğer Kurumların görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir,
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2023 tarih ve E. 178628 sayılı yazısında Daire Başkanlığının herhangi bir çalışması bulunmadığı ve başlanacak olan planlama çalışmalarını açısından Daire Başkanlığınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,

- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2023 tarih ve E. 178663 sayılı yazısı ile planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 20.10.2023 tarih ve E. 177802 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir,
- Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 03.11.2023 tarih ve E. 180704 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde yapılan inceleme neticesinde, <https://parselorgu.tkgm.gov.tr/> internet sayfasındaki konumuna göre ilgi yazınıza konu plan teklifi sınırını kapsar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir koruma kararına rastlanılmadığı belirtilmiştir. Ancak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında gerekli değerlendirmenin yapılabilmesi yönünden, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum görüşünün alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Söz konusu parsel ve çevresinde bulunan bir kısım tescil harici alana ilişkin çevresiyle uyumlu olacak şekilde "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonlu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmasına ilişkin Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- BASKİ Genel Müdürlüğü'nün 03.11.2023 tarih ve E. 99493 sayılı yazısında söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği, 01.11.2023 tarihinde Genel Müdürlükçe faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin cephe aldığı cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği belirtilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Merkez Şube Şefliği bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, taşınmaza "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılması konusunda Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREKÇESİ:

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 27.09.2023 tarih ve 172853 sayılı yazısı doğrultusunda İlimiz, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi mülkiyeti Balıkesir Büyükşehir Belediyesine ait 12374 ada 13 parsel nolu çeşme vasıflı taşınmazın bulunduğu yer ve bu parselin güneyinde kalan Tescil Harici Alana ilişkin çevresiyle uyumlu olacak şekilde "Ticaret-Konut Alanı" olarak plan tadilatı yapılması talep edildiğinden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI:

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

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Yol Boşluğu olarak belirlenen Kayabey Mahallesi, 12374 Ada/13 nolu Parsel ve bu parselin güneyinde kalan Tescil Harici Alan hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek B-4 (Bitişiknizamdörtkat) inşaat nizamlı Ticaret-Konut Alanı olarak önerilmiştir.

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
Yol Boşluğu	16.21 m ²	----	-16.21 m ²
Ticaret-Konut Alanı	----	16.21 m ²	+16.21 m ²
PLANLAMA ALANI TOPLAM	16.21 m²	16.21 m²	----

8. PLAN NOTLARI:

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, KAYABEY MAHALLESİ, 12374 ADA, 13 NOLU PARSEL VE BU PARSELİN GÜNEYİNDE KALAN TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. 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.
4. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA KARESİ MERKEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 13. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı.



Şekil 14. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.