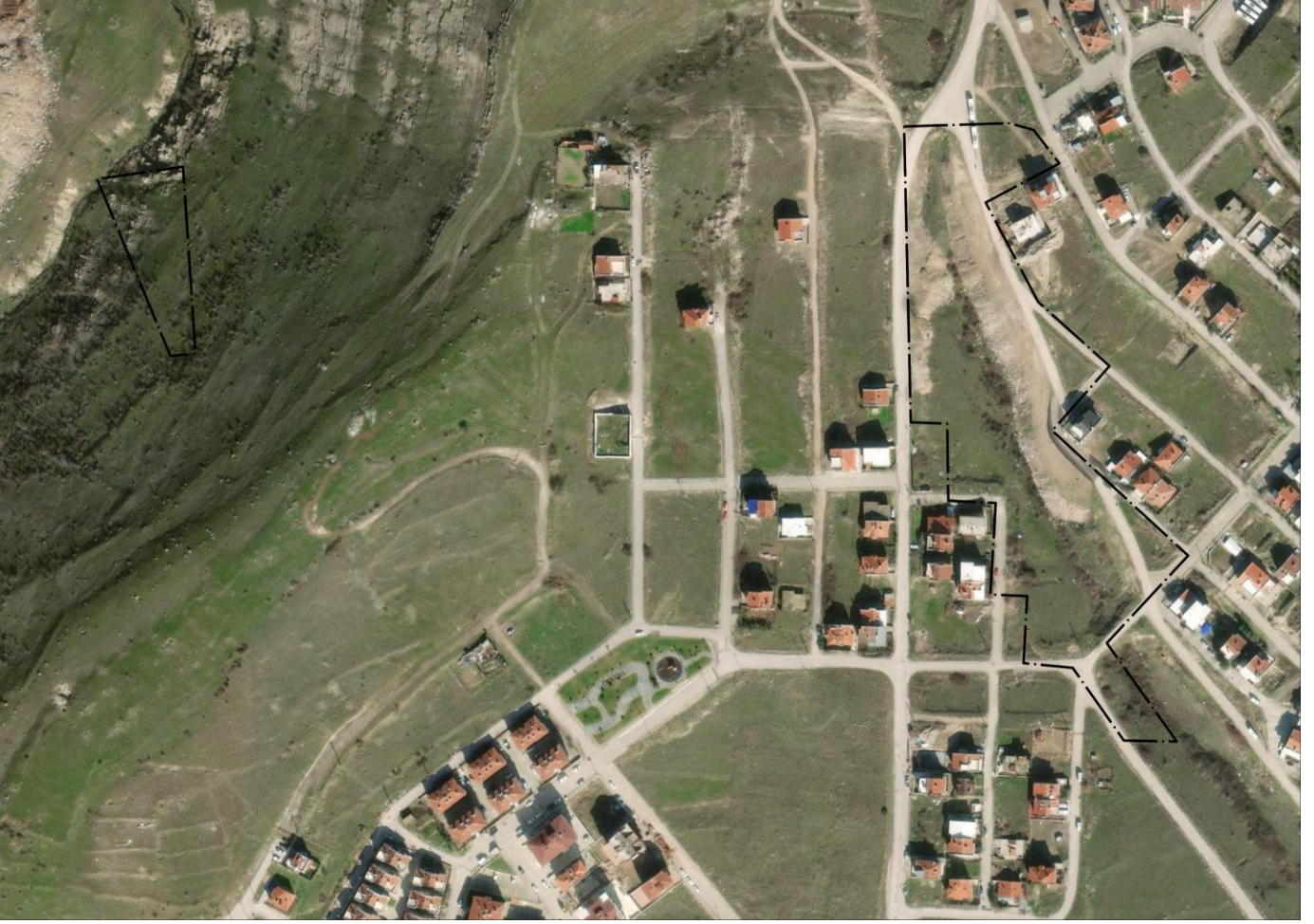


BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, TOYGAR MAHALLESİ
10649 ADA/ 1 PARSEL,
10287 ADA/1 PARSEL, 10286 ADA/1 PARSEL,
10285 ADA/1 PARSEL VE ÇEVRESİ İLE
ÜÇPİNAR MAHALLESİ, 130 ADA/ 671 PARSEL
İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2024

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Toygar Mahallesi
10649 Ada/ 1 Parsel,
10287 Ada/1 Parsel, 10286 Ada/1 Parsel,
10285 Ada/1 Parsel ve Çevresi ile
Üçpınar Mahallesi, 130 Ada/ 671 Parsel
İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

ODA VİZESİ

İÇİNDEKİLER

1. YERLEŞMENİN 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	6
3.1. YAPI ANALİZİ.....	6
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. PLANIN GEREKÇESİ	13
7. PLANLAMA KARARLARI	14
8. PLAN NOTLARI.....	15

HARİTALAR-ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
Şekil 2. Planlama Alanı – Balıkesir İlindeki Konumu.....	4
Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	5
Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....	6
Şekil 6. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın	7
Şekil 7. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Hâlihazır Durumu	7
Şekil 8. Planlama Alanı – Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Şekil 9. Planlama Alanı – 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri	8
Şekil 10. Planlama Alanı – 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.....	9
Şekil 11. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planı.....	16
Şekil 12. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	17

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU



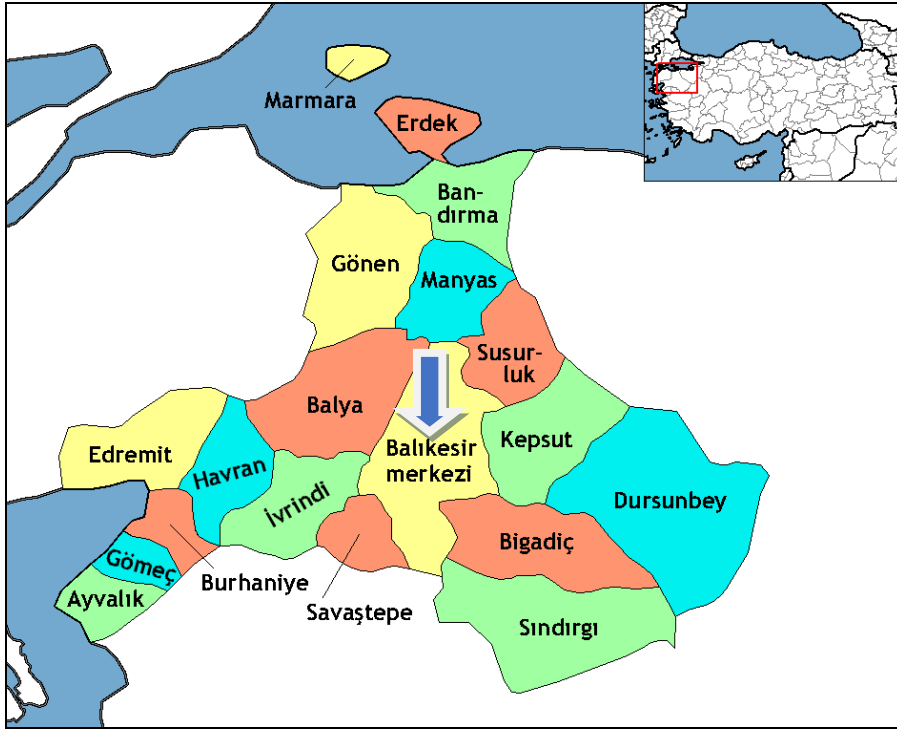
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu

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; Altieylül, 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

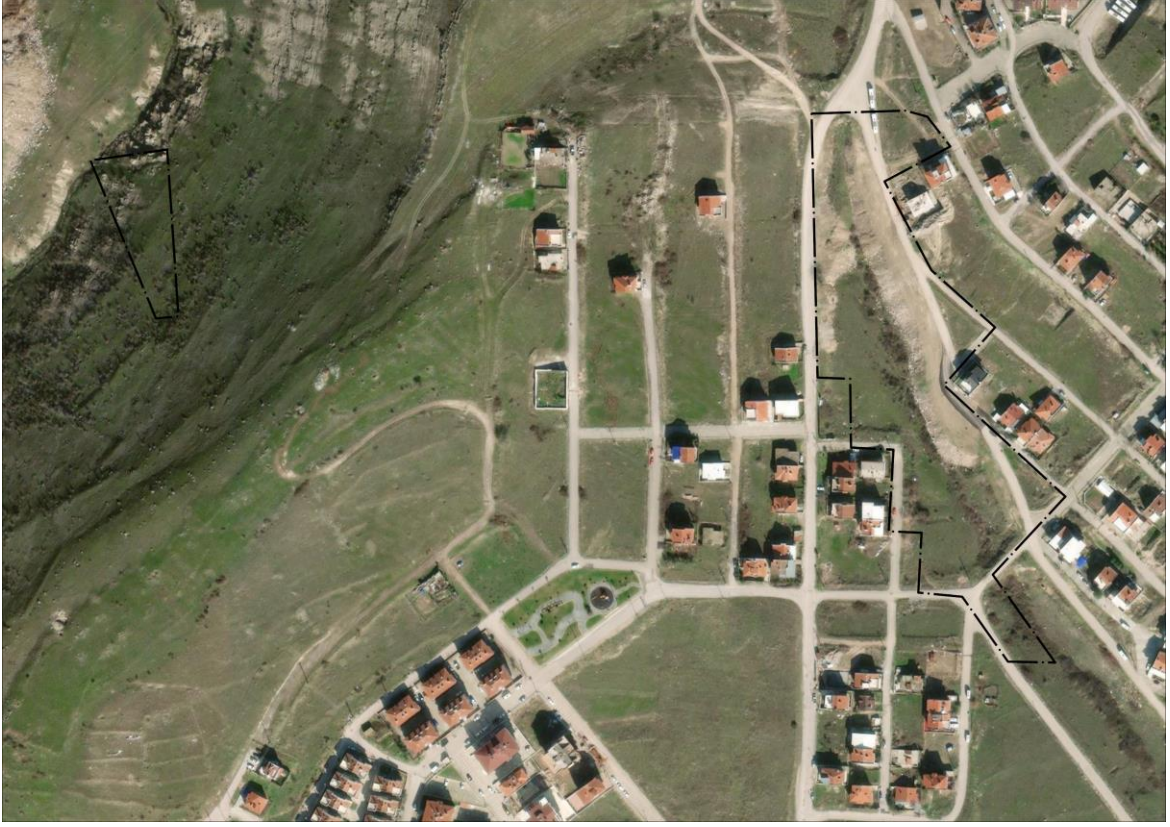
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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. Ayrıca Altieylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. 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

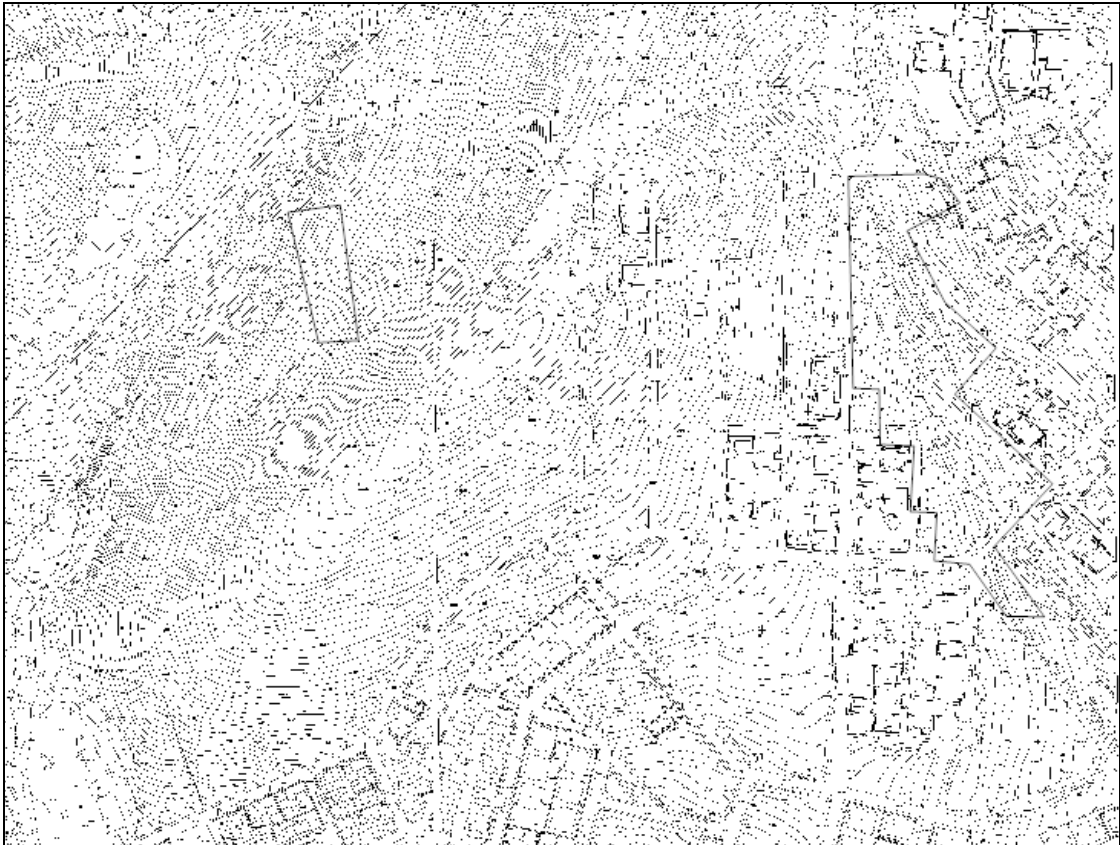
Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Balıkesir kent merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanı Karesi İlçesi, Üçpınar ve Toygar Mahallesiinde bulunmakta olup, Balıkesir İl merkezine uzaklığı yaklaşık 6,9 km'dir.



Şekil 6. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I19-C-08-B-3-D ve I19-C-08-B-4-C pafta no Hâlihazır Haritalar 21.09.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



Şekil 7. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Hâlihazır 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 **Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** içerisinde yer almaktadır.

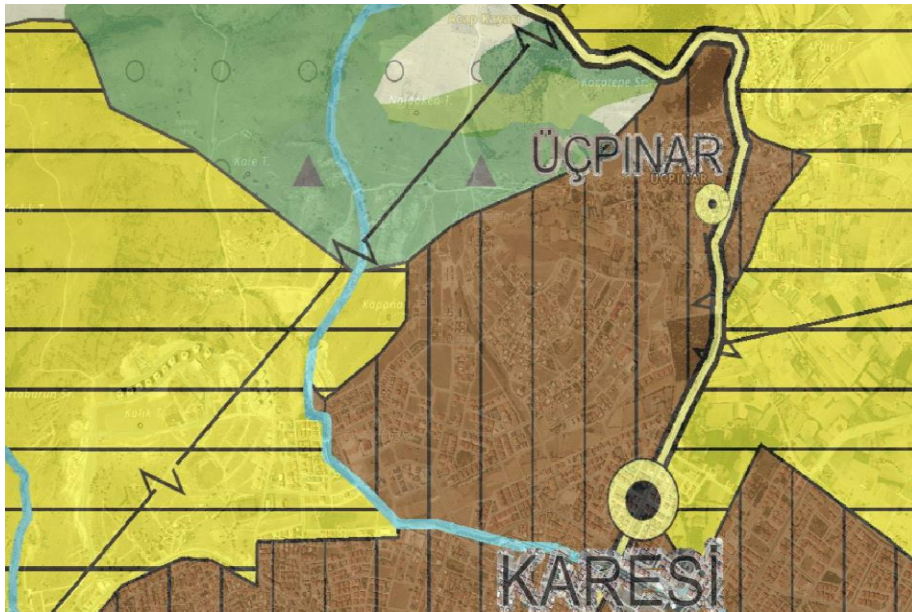


Şekil 8. Planlama Alanı - Yerleşime Uygunluk Haritası

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

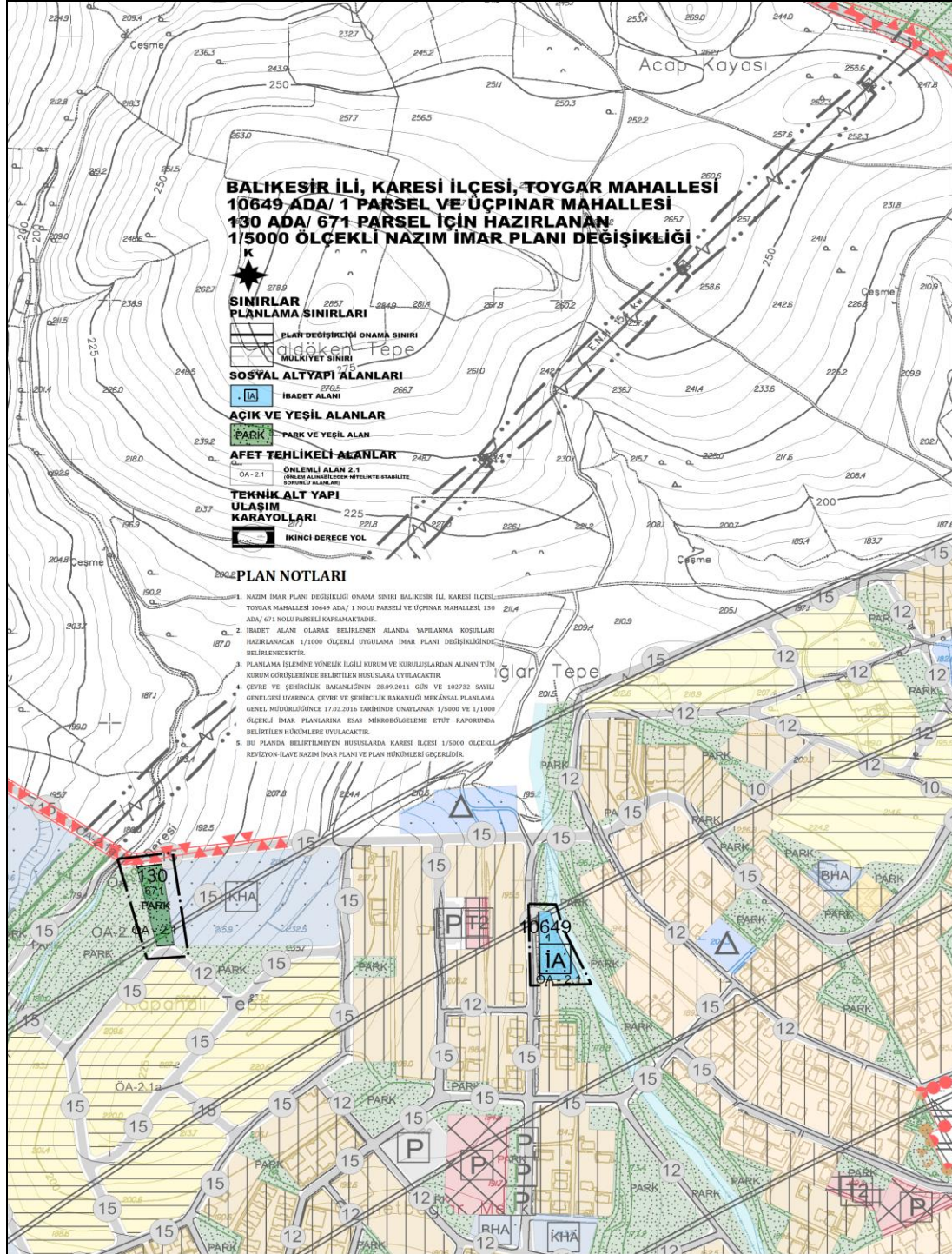
Çevre ve Şehircilik Bakanlıği tarafından 05.06.2015 tarihinde Bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ve Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 9. Planlama Alanı - 1/100.000 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 sınırları içinde bulunan taşınmazımız Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.01.2024 tarih ve 95 sayılı kararı ile “İbadet Alanı, Park Alanı” 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 “İdari Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün bil tarih ve 3915390 sayılı yazısında Söz konusu parsel, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı, söz konusu parselin sınırında, ekteki vaziyet planına mavi renkle işlenmiş dere yatakları bulunduğu, taşınmazın Kepenekli Dere yatağına cephe olduğu güzergah boyunca bakım, onarım ve işletme çalışmalarında kullanılmak üzere, derenin uygun sahilinden dere şev üst kotundan itibaren en az 6,00m genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım yolu ayrılması, dere yatağı ve işletme bakım yolunun imar planlarına işlenmesi ve taşınmaz içerisinde kalan alanların terk işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Aynı zamanda bu yollar, dere yataklarının ıslah ve bakımlarının yapılması amacıyla kullanılacağından, genel trafiğe ve kullanıma açılmaması söz konusu parsellerin sınırına yakın, ekteki vaziyet planına mavi renkle işlenmiş Kepenekli Dere yatağı bulunmaktadır. Aşın yağışlar sonucunda Kepenekli dere yatağından ileri gelebilecek taşkın riskine karşı tedbirlerin ilgisince alınması gerekmekte olup bahse konu taşınmazlarda taşkın meydana gelmesi halinde kurumun meshul tutulamayacağı, söz konusu parselde, derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.02.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması, 17.03.2010 tarih ve 1987sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağı üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmalar için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması, ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2.00 metre yükseklikte olması, derenin taşkın riskine karşı tesislerin mümkün olduğunca üst kotlarda yapılmasına özen gösterilmesi, söz

konusu parselde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması, söz konusu parselde yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınması, söz konusu parselde zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmalarının esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmı, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması, söz konusu parselde çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmesi, söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmaması, söz konusu alan ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçladığı, belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu taşınmazda, dini tesis alanına yönelik planlama yapılmasında kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 22.09.2023 tarih ve 171966 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,

- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 22.09.2023 tarih ve 172099 sayılı yazısında planın hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir,
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 15.09.2023 tarih ve 17603 sayılı yazısında Daire Başkanlığı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2023 tarih ve 173013 sayılı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'nın 13.10.2023 tarih ve 10649 sayılı yazısında yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 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.
- BASKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 19.09.2023 tarih ve 94377 sayılı yazısında Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 19.09.2023 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; parselin cephe aldığı yol güzergahındaki cadde ve sokaklardan içme suyu hattının geçtiği tespit edildiği, 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, söz konusu taşınmaza "Dini Tesis Alanı" amaçlı "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2023 tarih ve 171721 sayılı yazısında Daire Başkanlığı arşivinde 05.09.2023 tarihinde yapılan sorgulama neticesinde bahse konu parselin 2863 sayılı Kanun kapsamında belirlenen herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, aynı kanun kapsamında parselde herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür

varlığı şerhi bulunmadığı belirtilmiştir. 2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanlarına ve taşınır/taşınmaz kültür varlıklarına dair yetki Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü'nde olup, Sit alanları ve taşınır/taşınmaz tescilli kültür varlığı olup olmadığı hakkında nihai bilgi ilgili kurumlardan alınması gerektiği belirtilmiştir. Yazıya konu iş ve işlemlerin; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 20.09.2023 tarih ve 171483 sayılı yazısında söz konusu alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Daire Başkanlığınca herhangi bir olumsuz görüş bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.09.2023 tarih ve 7440749 sayılı yazısında söz konusu alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Karesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.09.2023 tarih ve 4631/6448 sayılı yazısında Karesi İlçesi 1/5000 ölçekli Revizyon-İlave Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, Kuzey-Batı Karesi Gelişme Bölgesi 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 Toygar Mahallesi 10649 ada 1 parsel için İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanması hususunda Belediyemiz açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6. PLANIN GEREKÇESİ

T.C. Balıkesir Valiliği İl Müftülüğü bila tarih ve 4019482 sayılı yazısında Karesi İlçesi Toygar Mahallesi 10649 ada 1 parselde kayıtlı Hacı İsmail Baytekin Vakfına ait hisseye Cami, Kur'an Kursu, Müştemilat vb. inşaatların başlanabilmesi için "Dini Tesis Alanı" yapılması talep edilmiş olup, Toygar Mahallesindeki nüfus hızla arttığından bu bölgede ivedi olarak Dini Tesis Alanına ihtiyaç bulunduğu belirtilmiştir. Bu doğrultuda Karesi İlçesi Toygar Mahallesi 10649 ada 1 parselde kayıtlı Hacı İsmail Baytekin Vakfına ait hisseye "Dini Tesis Alanı" yapılmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında taşınmazlarımızın çevresinden geçen 20 m, 15 m ve 12 m genişliğindeki Araç Yolları, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde aynen korunmuştur.

1/1000 ölçekli Mevcut İmar Planında Toygar Mahallesi, 10649 ada/1 nolu parselin içerisinde kalan tescil harici alanın Park Alanı fonksiyonunda kalan bir kısmı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde tadil edilerek E(Emsal):1.00, YENÇOK: Mania inşaat yoğunluklu Cami Alanı olarak önerilmiştir. Buna karşın tadil edilen Yeşil Alana eş değer Yeşil Alan; planlama alanımızın batısında Üçpınar Mahallesinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İdari Hizmet Alanı olarak belirlenen alanın tadil edilerek Yeşil Alan olarak belirlenmesiyle, önerilmiştir.

Ayrıca Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3915390 sayılı yazısında söz konusu parselin sınırında dere yatakları bulunduğu, taşınmazın Kepenekli Dere yatağına cephe olduğu güzergah boyunca bakım, onarım ve işletme çalışmalarında kullanılmak üzere, derenin uygun sahilinden dere şev üst kotundan itibaren en az 6,00 m genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım yolu ayrılması, dere yatağı ve işletme bakım yolunun imar planlarına işlenmesi ve taşınmaz içerisinde kalan alanların terk işlemlerinin yapılması gerektiği belirtildiğinden, bahse konu bu yollar ve tadil edilen Yeşil Alana eş değer Yeşil Alanlar hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde önerilmiştir.

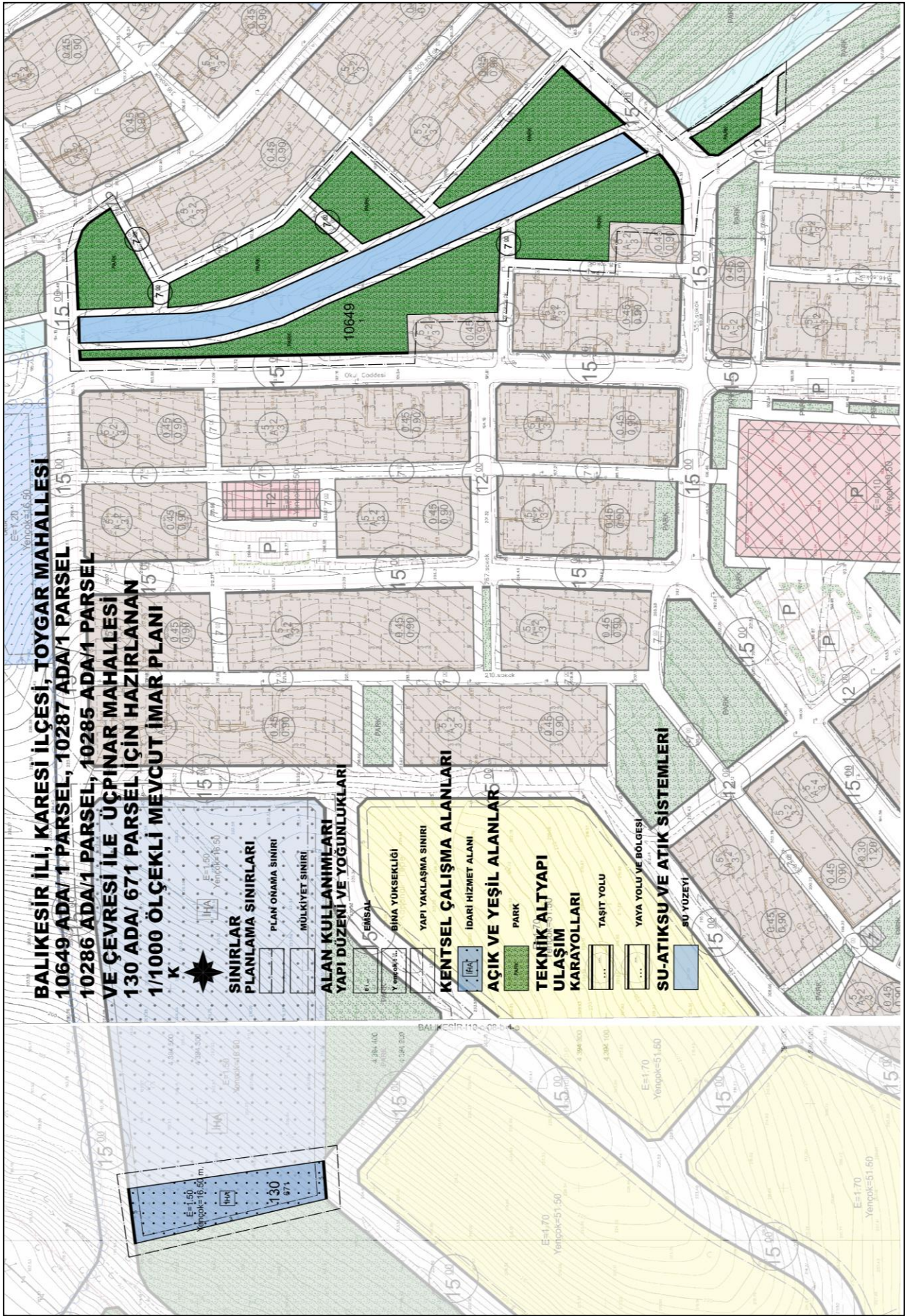
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Cami Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafesi yollara ve komşu parsellere 0 (sıfır) m belirlenmiştir. Ancak söz konusu alanda hazırlanacak mimari vaziyet planında belirlenecek mesafeler doğrultusunda uygulamaya gidilecektir.

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

ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM	PLAN SONRASI	FARK
İdari Hizmet Alanı	2.322,00 m ²	----	-2.322,00 m ²
Cami Alanı	----	2.067,12 m ²	+2.067,12 m ²
Yeşil Alan	13.941,44 m ²	13.945,15 m ²	+3,71 m ²
Su Yüzeyi	4.200,52 m ²	4.200,52 m ²	----
Yol Alanı	9.034,34 m ²	9.285,51 m ²	+251.17 m ²
PLANLAMA ALANI TOPLAM	29.498,30 m²	29.498,30 m²	----

8. PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, TOYGAR MAHALLESİ 10649 ADA/ 1 NOLU PARSEL, 10287 ADA/1 NOLU PARSEL, 10286 ADA/1 NOLU PARSEL, 10285 ADA/1 NOLU PARSEL VE ÇEVRESİ İLE ÜÇPİNAR MAHALLESİ, 130 ADA/ 671 NOLU PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZLARI KAPSAMAKTADIR.
2. CAMİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E(EMSAL): 1.00, YENÇOK: MANİA OLACAKTIR.
3. CAMİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE 0 (SIFIR) M OLACAK, ANCAK SÖZ KONUSU ALANDA HAZIRLANACAK MİMARİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK MESAFELER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYA GİDİLECEKTİR.
4. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. 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.
6. 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

