



**T.C.**

**KARESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**KARESİ İLÇESİ, KUVAYİ MİLLİYE MAHALLESİ  
8816 ADA 13-14 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
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, KUVAYİ MİLLİYE MAHALLESİ, 8816 ADA 13-14 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Değişikliği Açıklama Raporu	

	ADI-SOYADI	İMZA
Şehir Plancısı	Gözde GÜZEL DEMİR	
	Önder ULUSOY	
	R. Gülseren ÇAKIROĞLU	

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI .....	1
PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ .....	2
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	2
2. MÜLKİYET DURUMU .....	4
3. MEVCUT DURUM.....	4
3.1. YAPI ANALİZİ .....	4
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR DURUMU .....	5
3.3. JEOLJİK DURUM .....	5
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	7
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	7
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....	8
5.1. AMACI VE GEREKÇESİ.....	8
5.2. PLANLAMA KARARLARI .....	8
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	9

## ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanı Kadastral Durum .....	4
---	---

## HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	7
Harita 2: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	8
Harita 3:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	9

## TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu .....	4
Tablo 2: Planlama Alan Dağılımı .....	9

## 1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Planlama alanı; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kuvayi Milliye Mahallesi 8816 ada 13-14 parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Yapılacak çalışma kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

Planlamanın temel amacı, Balıkesir İli Karesi İlçesi Kuvayi Milliye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 254.8 m<sup>2</sup>'lik alana "Trafo Alanı" amaçlı planlama çalışmasının oluşturulmasıdır.

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kuvayi Milliye Mahallesi 8816 ada 13-14 parsellerin içerisinde bulunan alanda 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması ve Açıklama Raporundan oluşmaktadır.

## PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Balıkesir, Türkiye'nin bir ilidir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında ise Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.

2023 yılı verilerine göre nüfusu 1.273.519'dur. Bu nüfusuyla Marmara Bölgesinin İstanbul, Bursa ve Kocaeli'nden sonraki dördüncü büyük ilidir. İlin yüzölçümü 14.583 m<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 82 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 254 kişi ile Karesi'dir. İlin denizden yüksekliği 145 metredir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır.



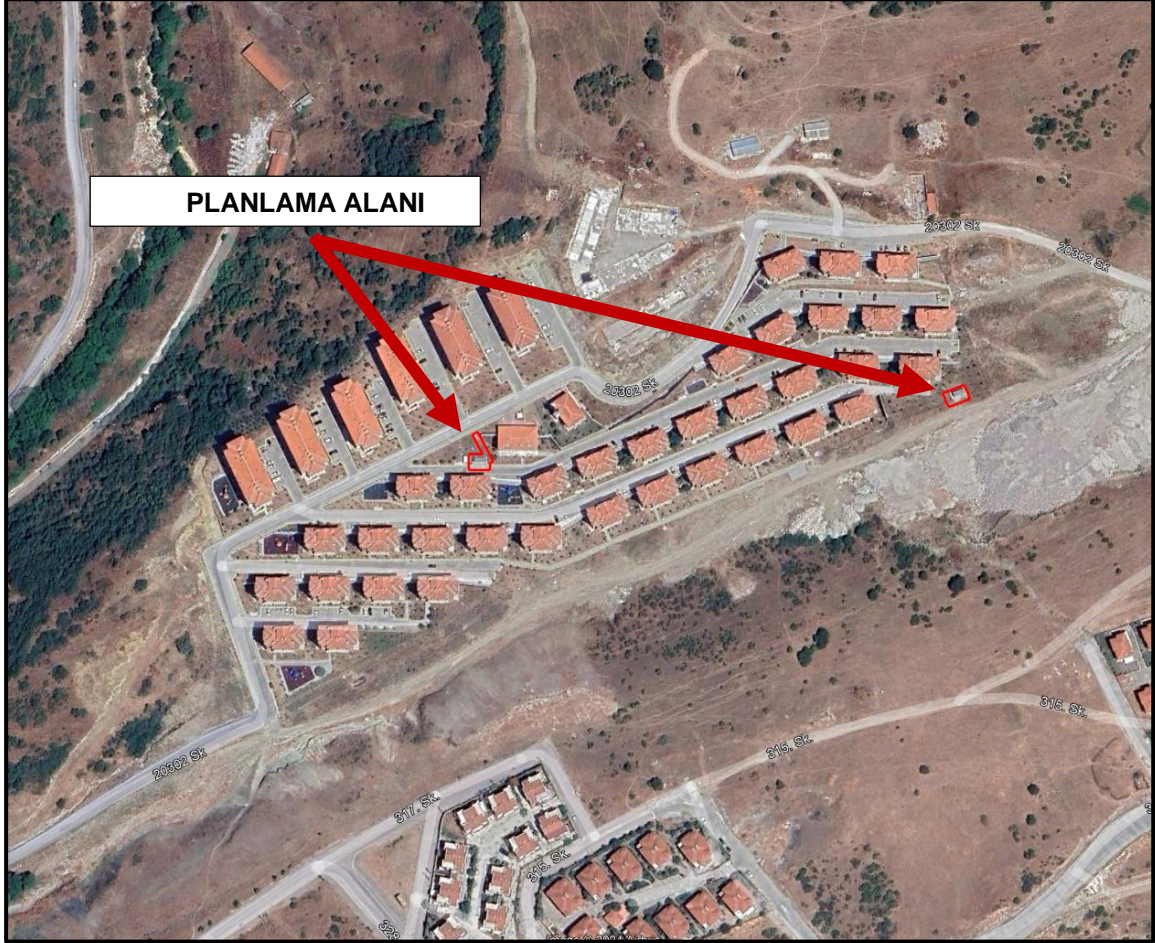
Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Harita 2: Balıkesir İlçeleri

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

## 2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 8816 ada 13-14 parselleri kapsamakta olup 254,80 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Tamamının mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.



Şekil 1: Planlama Alanı Kadastral Durum

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m <sup>2</sup> )
8816 ADA 13 PARSEL	TOKİ	145,12
8816 ADA 14 PARSEL	TOKİ	109,68
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>254,8</b>

## 3. MEVCUT DURUM

### 3.1. YAPI ANALİZİ

Plan değişikliği önerilen; 8816 ada 13-14 nolu parsellerin üzeri boştur. Yakın çevresinde, imar uygulaması yapılmış parseller ile 5 ve 7 katlı konut sitesi yer almaktadır.

### 3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR DURUMU

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

### 3.3. JEOLJİK DURUM

17.02.2016 – 12.12.2016 onay tarihli Jeolojik, Jeoteknik Ve Mikrobölgeleme Etüdü kapsamında konu alanın Ö.A-2.1a (Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) içerisinde yer aldığı görülmektedir. Onaylı imar plan notlarında söz konusu alana ilişkin olarak;

“Önlemlenilen Alan 2.1.a (ÖA - 2.1.a): Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanında Hallaçlar Volkaniti ve Bornova Filişlerine ait birimlerin yer aldığı ve topografik eğimin %10 - %50 arasında değişim gösterdiği alanlardır. 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 kütleli niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. 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 – 8.43 cm 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 kütleli niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. İnceleme alanında bu alanlarda heyelan, akma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak rezidüel zon kalınlığı, eğim, kaya ortamların tamamen ayrılmış seviyeleri nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları beklenecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine



varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. • Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.

- İnceleme alanında 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) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

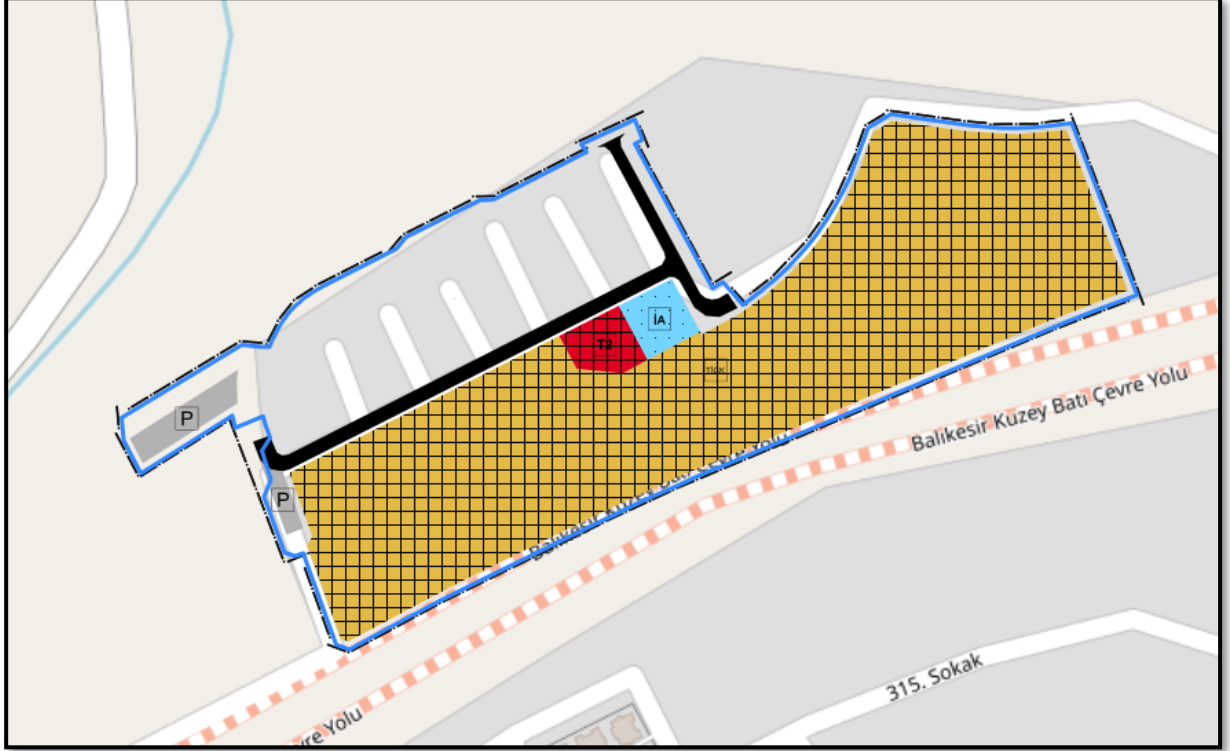
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar “ÖA-2.1a” simgesiyle gösterilmiştir.” şeklinde açıklamaya yer verilmektedir.

#### 4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

##### 4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

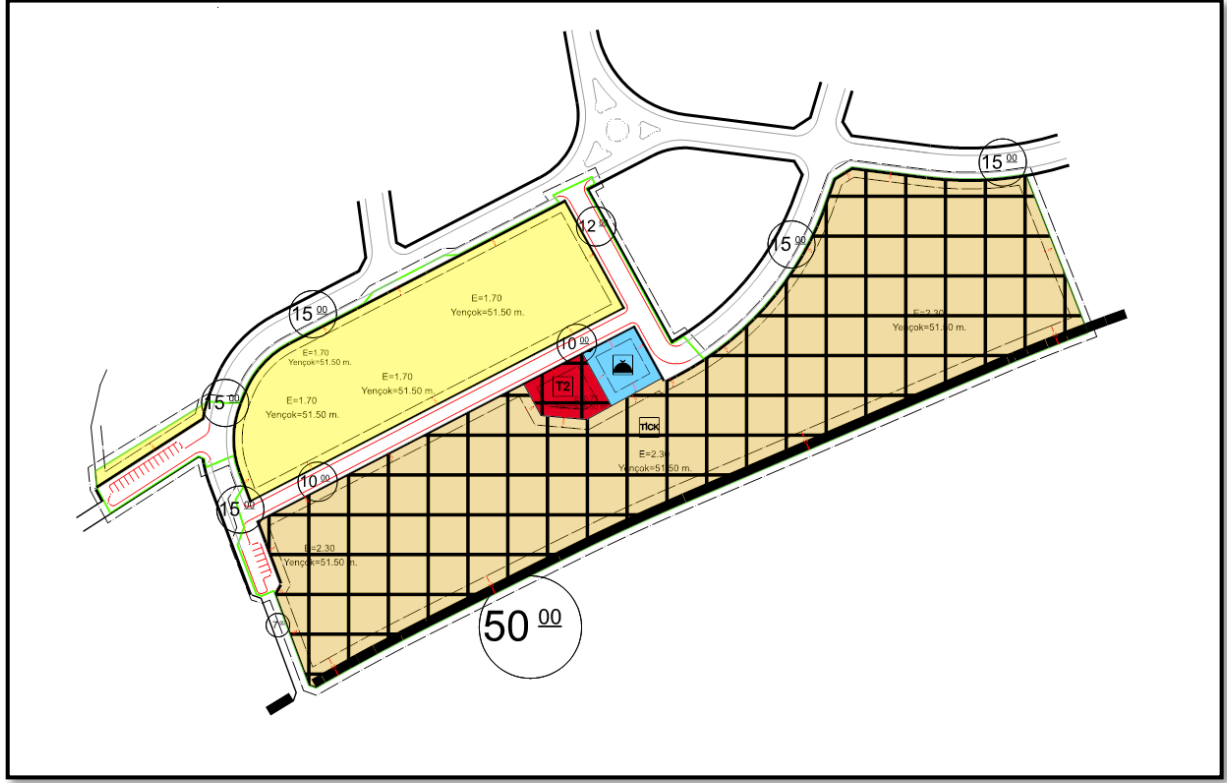
Planlama Alanı, 29.09.2020 yılında onaylanan “Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kuvayi Milliye Mahallesi, 8816/1-2-3-4, 8817/1 ve 8818/1 Parseller ve 8821/7 Parselin Bir Kısmı ile Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Nazım İmar Planı”nda “Ticaret-Konut Alanı” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

##### 4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, 31.05.2021 tarihinde onaylanan “Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kuvayi Milliye Mahallesi, 8816/1-2-3-4, 8817/1 ve 8818/1 Parseller ve 8821/7 Parselin Bir Kısmı İle Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Uygulama İmar Planı”nda “Ticaret Konut Alanı” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

### 5.1. AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kuvayi Milliye Mahallesi 8816 ada 13-14 parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

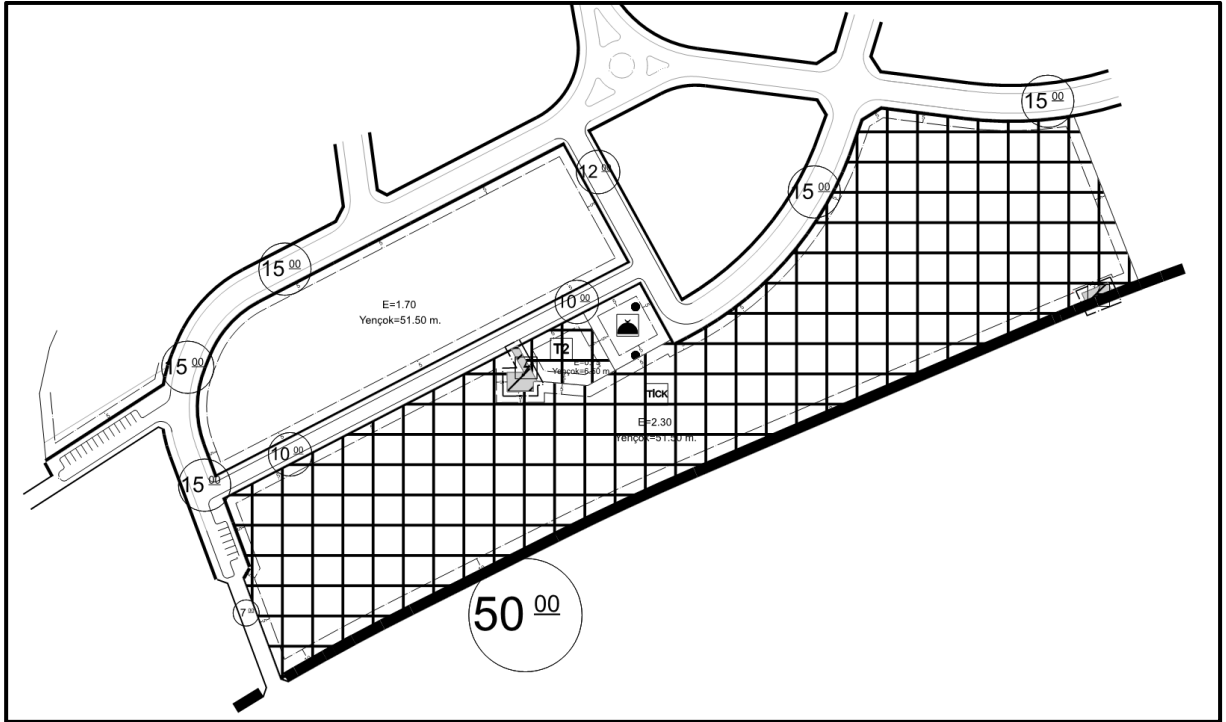
Hazırlanan plan değişikliği; UEDAŞ (Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.)'nin talebi üzerine 1. Etap 548 Adet Konut, 1 Adet Dükkanlı Ticaret ve 1 Adet Cami İnşaatları ile Alt yapı Çevre Düzenlemesi İşinin enerji ihtiyacının karşılanması için gerekli trafo alanının ayrılması amacıyla düzenlenmiştir.

### 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 8816 ada 13 parselde 145,12 m<sup>2</sup> ve 8816 ada 14 parselde 109,68 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 254,80 m<sup>2</sup> yüzölçümünde iki adet trafo alanı planlanmıştır.

Tablo 2: Planlama Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m <sup>2</sup> )	ALANSAL ORANI (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m <sup>2</sup> )	ALANSAL ORANI (%)
TİCARET-KONUT ALANI	254,80	100	-	-
TRAFO ALANI	-	-	254,80	100
<b>TOPLAM</b>	<b>254,80</b>	<b>100</b>	<b>254,80</b>	<b>100</b>



Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

### 5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ KUVAYİ MİLLİYE MAHALLESİ 8816 ADA 13-14 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ VEYA BAKANLIK YETKİLİDİR.
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ VE DİĞER İLGİLİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.