



T.C.
KARESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KARESİ İLÇESİ, 2.SAKARYA MAHALLESİ
11879 ADA 2 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ 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, 11879 ADA 2 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ 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	8
3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	9
4- MEVCUT İMAR DURUMU	9
4-1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU.....	9
Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
4-2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU.....	9
4-3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU.....	10
4-4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDAKİ DURUMU.....	10
Harita 8: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı	10
5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	10
5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	11
Harita 9: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı	11
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	11



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 yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki 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.

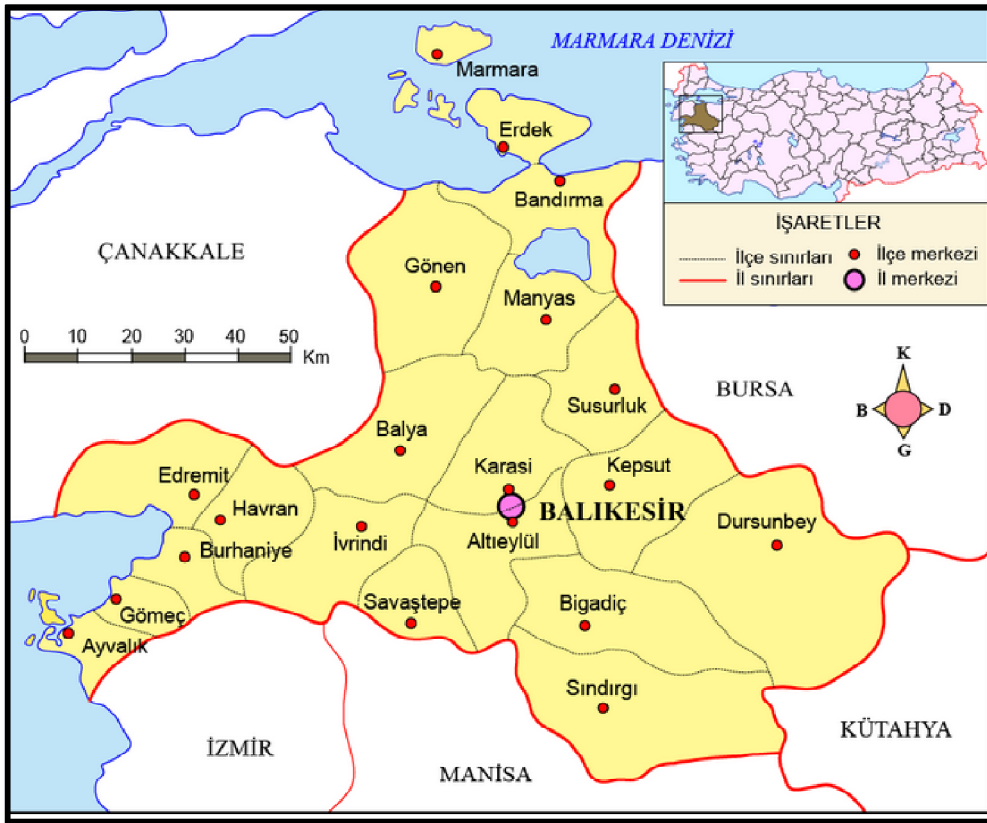
İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen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



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.

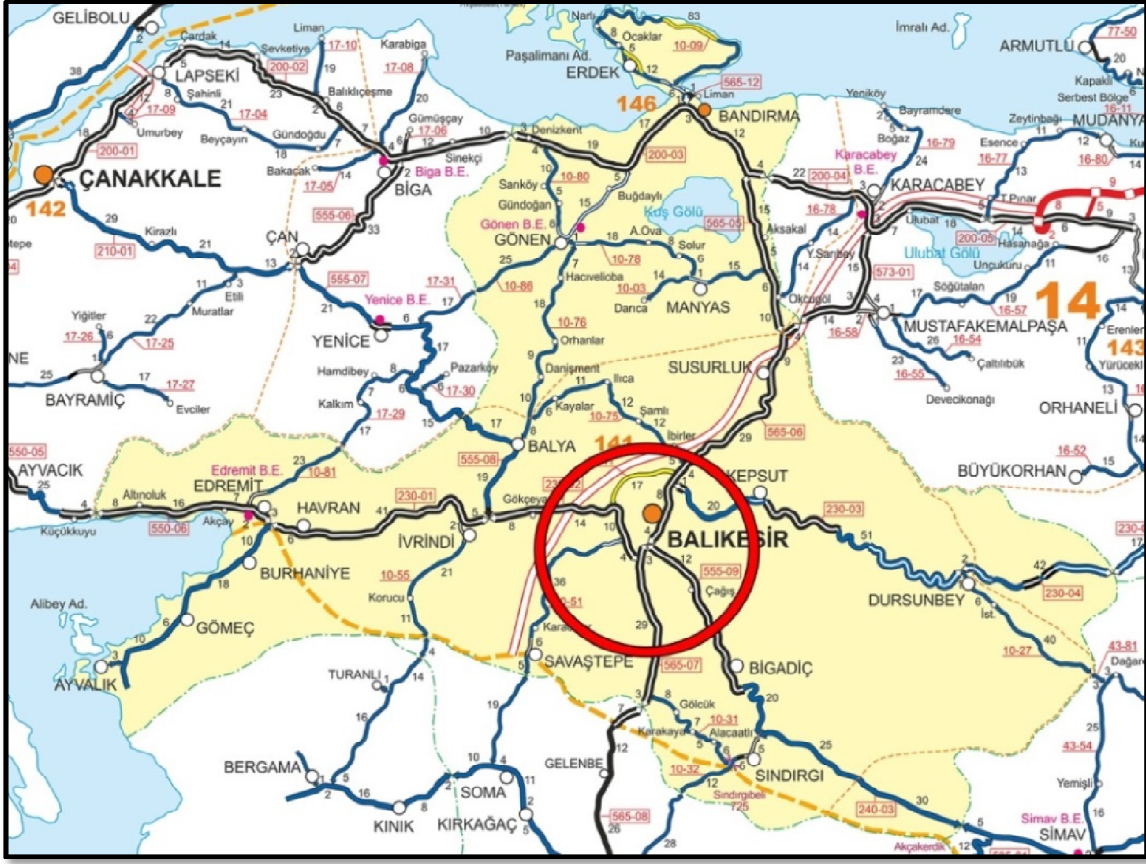
Söz konusu alan; güneyinde yer alan Çevre Yolu Caddesi'ne yaklaşık 600m mesafededir.

Önerilen trafo alanı ile park alanı; batısından geçen 219.Sokak'tan cephe almaktadır..

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 ulaşılabildiği 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

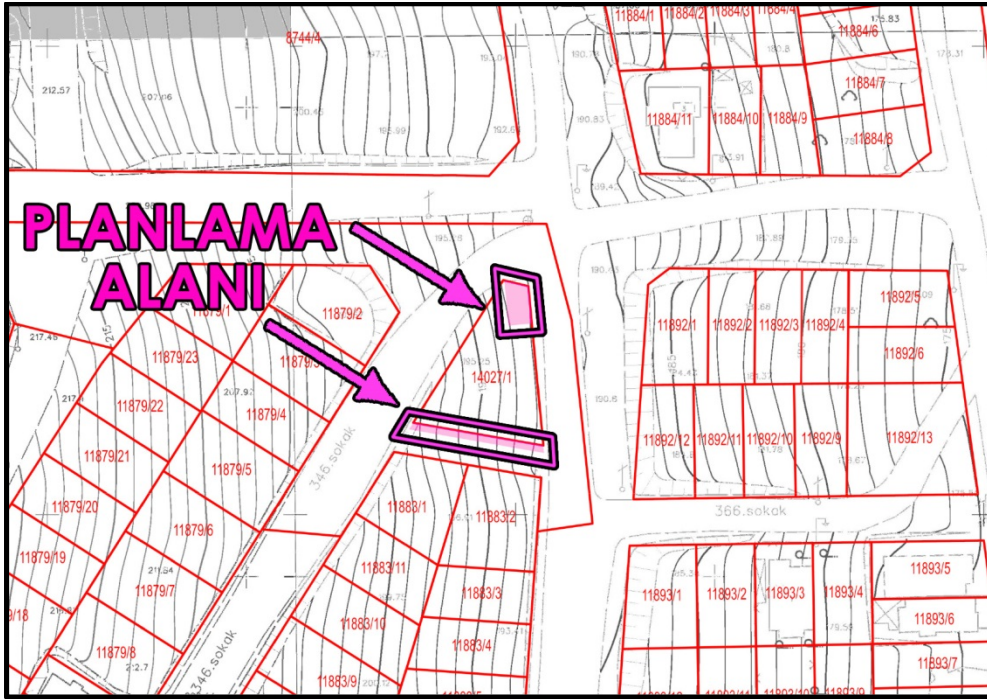
Karesi İlçesi, Balıkesir İli'nin merkezine yakın ilçelerinden biridir. Karesi İlçe yerleşim alanı merkezde olması nedeniyle Balıkesir ulaşım omurgasını oluşturan taşıt yolları, yerleşim alanına hizmet sağlamaktadır. Planlama alanının Balıkesir şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 4km'dir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2.Sakarya Mahallesi, 11879 ada 2 nolu parselin doğusundaki alan kamu mülkiyetine aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

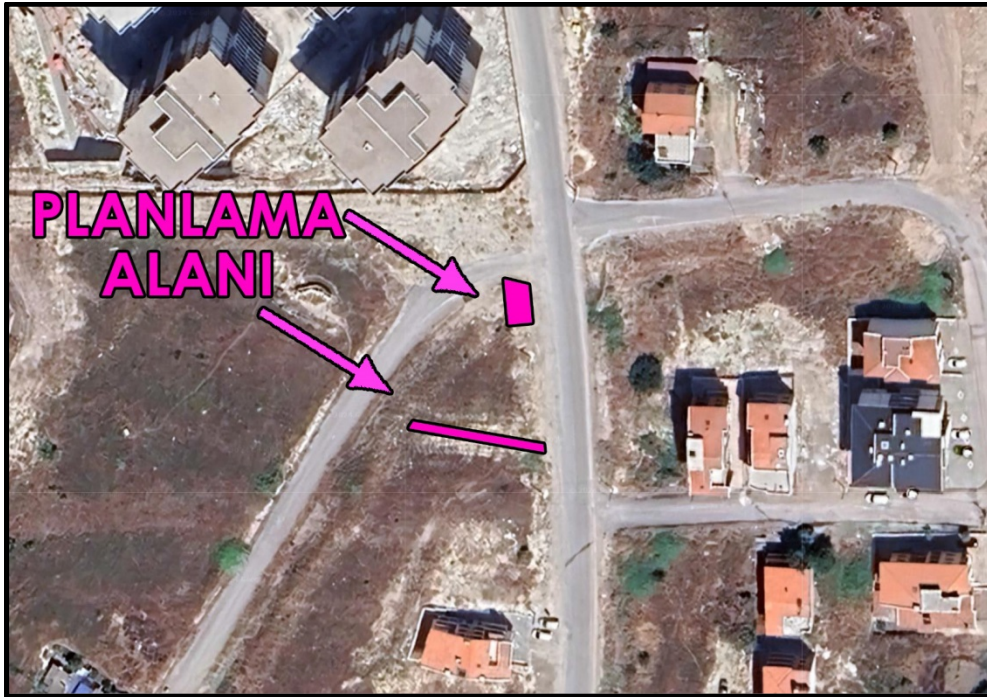


Harita 5: Planlama Alanının Kadastro Durumu

3. MEVCUT DURUM:

3.1.YAPI ANALİZİ

Plan değişikliği önerilen; 11879 ada 2 nolu parselin doğusundaki alanın üzeri boştur. Yakın çevresinde imar uygulaması yapılmış boş parseller ile konut siteleri yer almaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

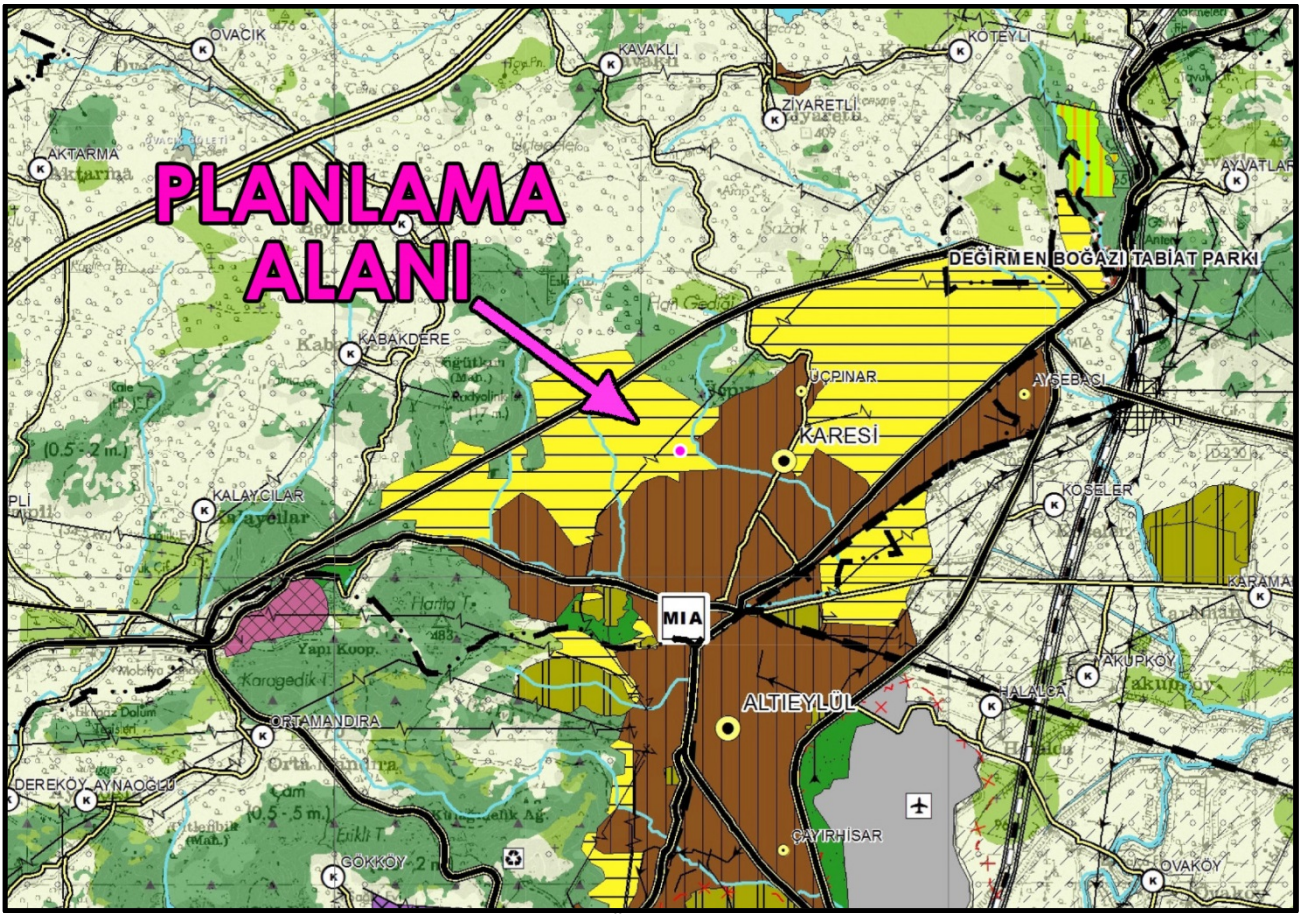
3.2.1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

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

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 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

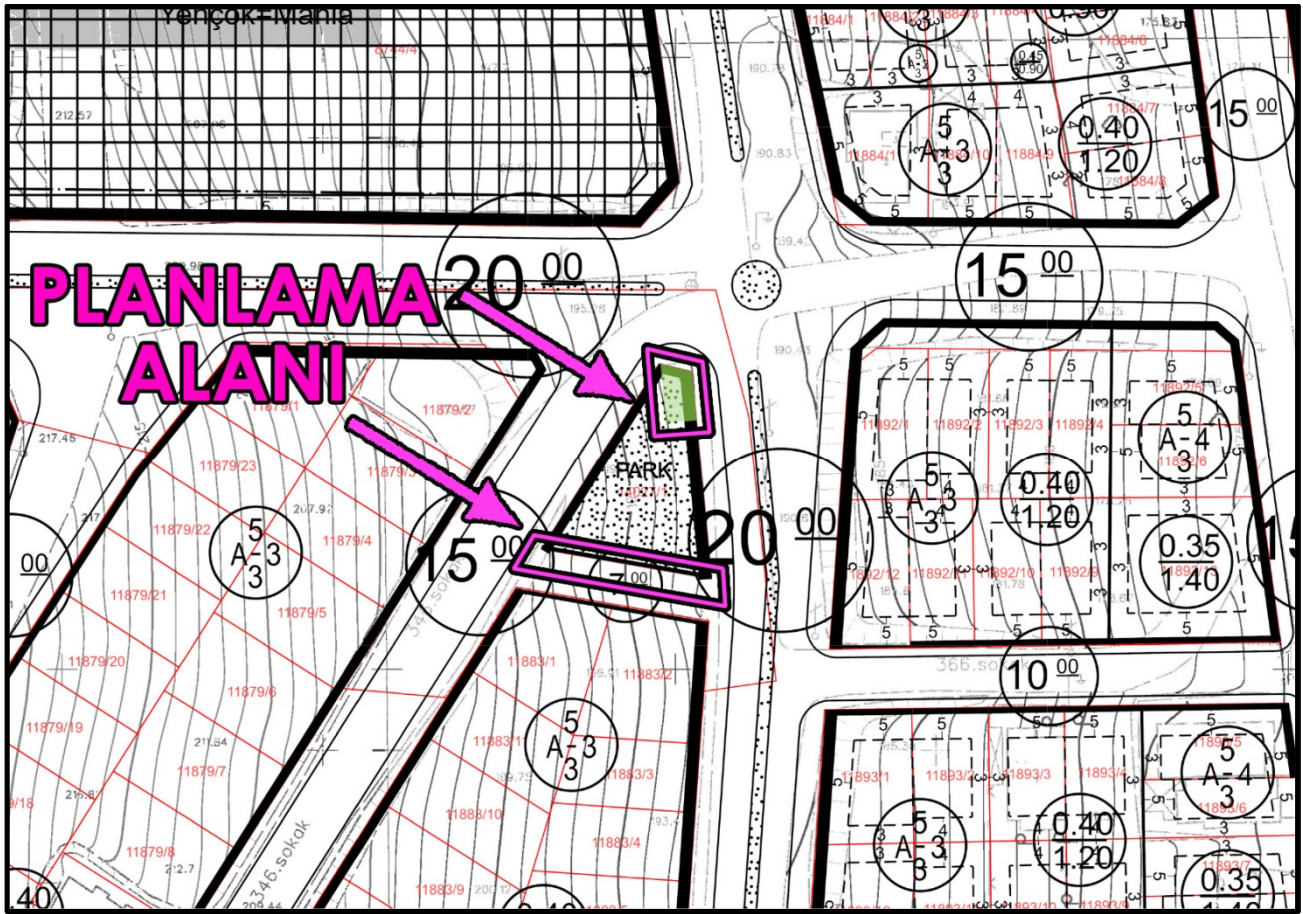
Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

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 trafo alanı önerilen alan; 11879 ada 2 nolu parselin doğusundaki alan "park alanı"nda kalmaktadır. Trafo alanına karşılık yeşil alan önerilen alan ise 11879 ada 2 nolu parselin doğusundaki park alanının güneyinde yaya yolunda kalmaktadır.



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

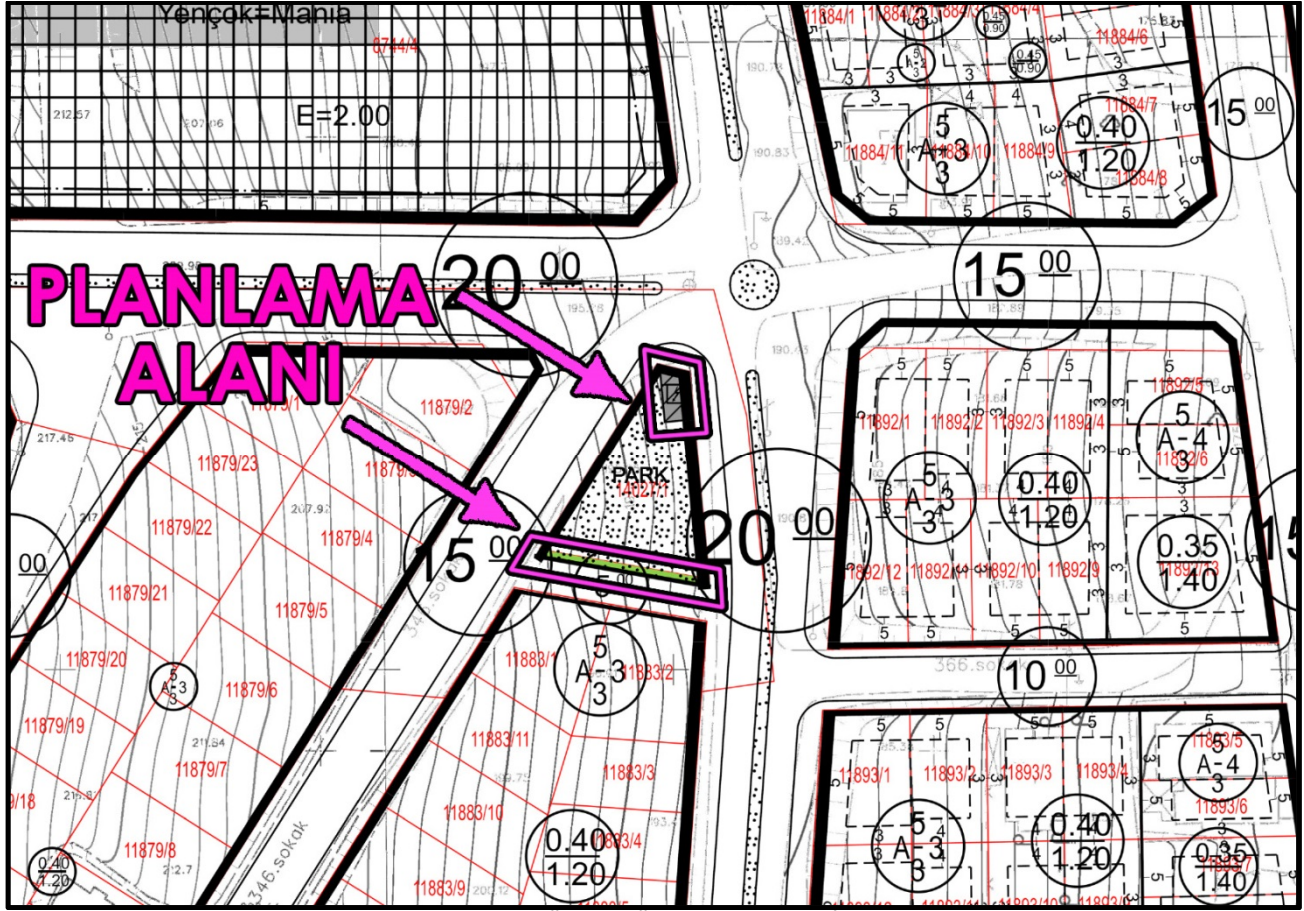
5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

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, 11879 ada 2 nolu parselin doğusundaki park alanının kuzey ucunda, 20m'lik yola cepheli kısımda, 44m² yüzölçümlü bir adet trafo alanı ayrılmıştır. Azalan yeşil alana karşılık 11879 ada 2 nolu parselin doğusundaki park alanının güney kısmındaki 7m'lik yaya yolu 5m olarak planlanmış ve yol alanının 57m²'si park alanına ilave edilmiştir. 7m'den 5m'ye düşürülen yaya yolu imar adası ile parkı ayıran bir ara yoldur. Daraltılması ile ulaşım olumsuz etkilenmeyecektir.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

Alan Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Park Alanı	44	57
Yol	57	--
Trafo Alanı	--	44
Toplam	101	101

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.