



**BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ NAİPLİ MAHALLESİ 142 ADA 1 PARSEL
(ESKİ 0 ADA 1515 PARSEL)**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



EYLÜL 2024

ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	2
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM	3
2.1. MÜLKİYET DURUMU	3
2.2. KADASTRAL DURUM	4
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	4
3.1. YAPI ANALİZİ	4
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
3.3. JEOLJİK DURUMU	6
4. MEVCUT İMAR DURUMU	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	10
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	10
6.2. PLANLAMA KARARLARI	10
6.3. PLAN HÜKÜMLERİ	12
6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ	12

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ	1
HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI	3
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI	3
HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ	4
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	4
HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 10: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	8
HARİTA 11: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
HARİTA 13: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
HARİTA 14: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
HARİTA 15: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	11

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin 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 210 kilometre 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 bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'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, Çataldağ, 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.



HARİTA 2: BALIKESİR İLÇELERİ

Planlama alanı; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Bursa, Ankara, İstanbul, Çanakkale ve İzmir illerine asfalt yollarla bağlıdır. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği 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 546 km, İzmir'e 181 km, Bursa'ya 155 km, Çanakkale'ye 217 km uzaklıktadır.



HARİTA 4: BALIKESİR KARAYOLLARI HARİTASI

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; kuzeyinden Balıkesir – Edremit (D230) karayolu ile güney ve kuzeyinde kadastral yol bulunmaktadır. Alana ulaşım bu yollar üzerinden sağlanmaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI HARİTASI

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

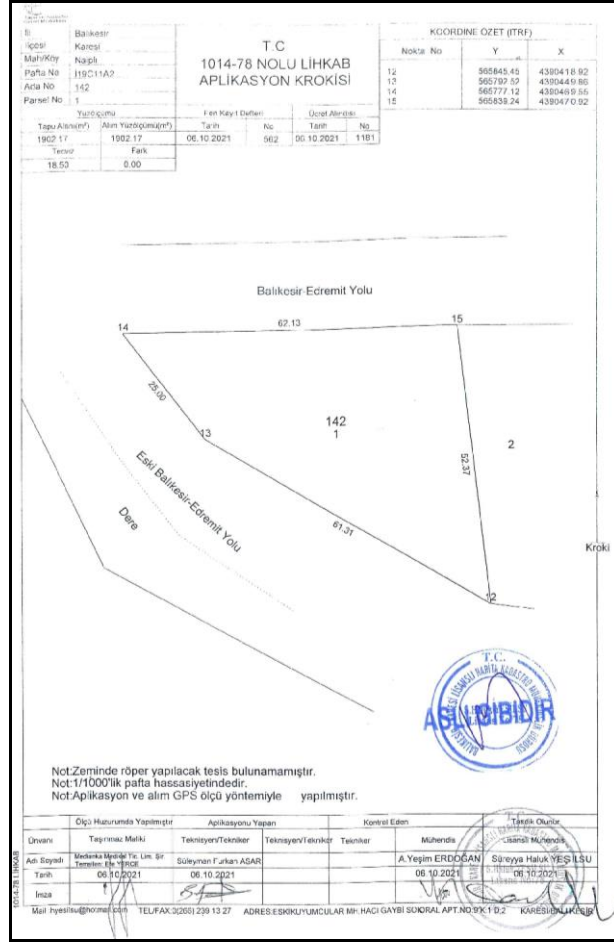
2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naıpli Mahallesi, 142 ada 1 parsel (eski 0 ada 1515 parsel) no.lu parselin mülkiyeti 'Medianka Medikal Ticaret Limited Şirketi'ne aittir. Toplamda parsellerin alanı 1.902,17 m²'dir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR- KARESİ	142	1	MEDİANKA MEDİKAL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	NAİPLİ	TARLA	1.902,17

2.2. KADASTRAL DURUM

Uygulama İmar planına konu olan alan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi, 142 ada 1 parsel (eski 0 ada 1515 parsel) no.lu parseli kapsamaktadır.



HARİTA 6: APLİKASYON KROKİSİ

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi, 142 ada 1 parsel (eski 0 ada 1515 parsel) no.lu parsellerin üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

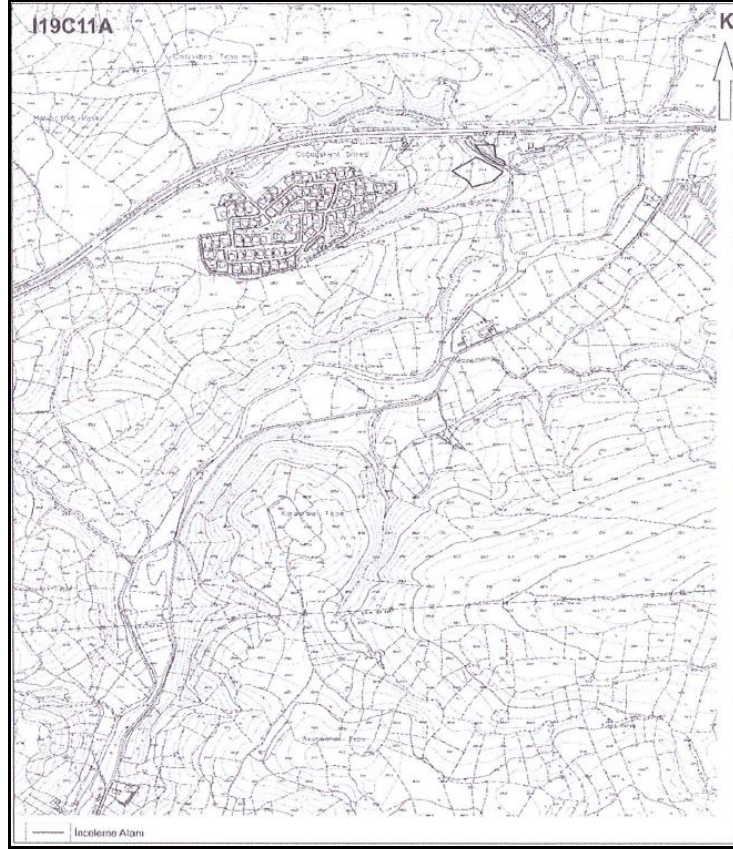


HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

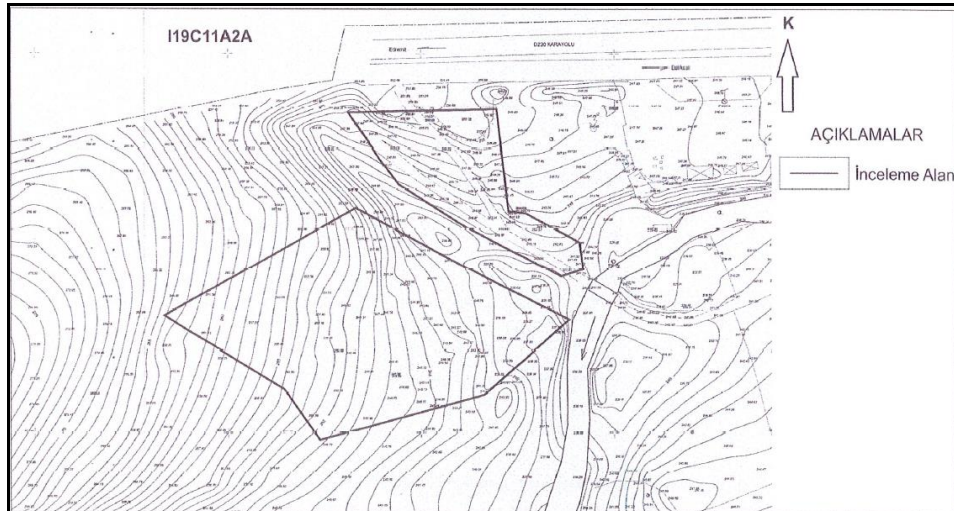
Planlama alanına ilişkin 1 adet I19-c-11-a pafta numaralı 1/ 5000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF_96 koordinat sisteminde 20.07.2016 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet I19-c-11-a-2 pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ITRF_96 koordinat sisteminde 07.2020 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. JEOLOJİK DURUMU

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi sınırları içerisinde **Medianka Medikal Ticaret Limited Şirketi'ne** ait İ19C11A2A pafta, 142-154 ada, 1-4 parsellerdeki 1/5000 ölçekli İ19C11A halihazır paftaları ve 1/1000 ölçekli İ19C11A2A halihazır paftalarındaki toplam 14.975,57 m² alan için 12/03/2020 tarih, 11977187-754-E.12360 sayılı Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yazısına istinaden Turizm (Eko-Turizm) Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas olmak üzere hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine uygun olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Format 3 normunda hazırlanan bu rapor ile parselin jeolojisinin ortaya konması, ayırtlanan jeolojik birimlerin Jeolojik/Jeoteknik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak tarafımızca bir dizi çalışma yapılmıştır. İnceleme alanında etüt çalışması tarihinde herhangi bir yapılaşma gözlenmemiştir.
2. İnceleme alanı Bitkisel Toprak altında Bornova Filişi Formasyonuna ait Altere Kumtaşı birimi bunun altında Kumtaşı (Parçalı Kırıklı) birimi ayırt edilmiştir. Altere Kumtaşı birimi; R1 sınıfı dayanımlı, W5 derece ayrıışmış, Kayaç Kalitesinde (RQD) Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edilmiştir. Kumtaşı birimi; R1-R2 sınıfı dayanımlı, W4-W3 derecede ayrıışmış, Kayaç Kalitesinde (RQD) Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edilmiştir.
3. Sondaj çalışması için Sondaj Makinesi ile inceleme alanına 22-25.05.2021 tarihinde gidilerek 15,00m. derinlikte 4 adet sondaj kuyusu çalışması yapılmıştır. Ayrıca 13.06.2021 tarihinde 4 adet sismik kırılma çalışması, 13.06.2021 tarihinde 2 noktada 30'ar metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması, 13.06.2021 tarihinde 2 noktada 30'ar dakika olarak alınan Mikrotremör ölçümü çalışması ve 13.09.2021 tarihinde 3,00m. derinliğinde 4 adet araştırma çukuru açılmıştır. Araştırma çukurlarında gözlenen birimler sondajlardan alınan karotlarla karşılaştırılarak incelenmiştir.
4. İnceleme alanında yapılan **4 adet Sismik Kırılma çalışması yapılmış** ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Sismik etütte hesaplanan hızlar :Vs30=768-813 m/sn
Zemin Hakim Titreşim Periyodu :0,24-0,25 sn
Zemin büyütmesi :1,20-1,23
5. İnceleme alanında 2 adet AB/2=30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

DES-1 için;

Görünür Özdirenç Değerleri (ohm/m)	Kalınlık (m)	Değerlendirme
15,8 ohm/m	0,00 – 2,95	Bitkisel Toprak + Altere Kumtaşı
47,8 ohm/m	2,95 metre altından araştırma derinliğine kadar	Kumtaşı (Parçalı Kırıklı)

DES-2 için;

Görünür Özdirenç Değerleri (ohm/m)	Kalınlık (m)	Değerlendirme
18,7 ohm/m	0,00 – 2,29	Bitkisel Toprak + Altere Kumtaşı
42,4 ohm/m	2,29 metre altından araştırma derinliğine kadar	Kumtaşı (Parçalı Kırıklı)

6. İnceleme alanında açılan temel sondajı ve araştırma çukuru sonucunda yeraltı suyu statik seviyesi gözlemlenmemiştir. Yapılan düzey elektrik sondajlarında da bu seviyeler desteklenmiştir. İnceleme alanında Bornova Filişi Formasyonu ait birimlerin kaya nitelikli olmasından dolayı herhangi bir Sıvılaşma probleminin olmayacağı kanaatindeyiz.
7. İnceleme alanının içinden geçen taşkın yaratabilecek herhangi bir dere mevcut olmamakla birlikte 2 parselin arasından dere yatağı geçmektedir. İnceleme alanı için, DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 06.07.2020 tarihli 32828584-045.01-E.379500 sayılı yazısı ile 10.07.2020 tarihli 32828584-045.99-E.395703 sayılı yazısı bulunmaktadır; Bu yazılarda belirtilen hususlar mutlaka uyularak, projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirler alınarak çevre, yüzey ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
Ayrıca; Son yıllarda inceleme alanı ve çevresinde şiddetli yağışlar sonucunda zeminde aşırı su birikmesine ve suların eğim yönünde hareketliliği görülmekte olup, inceleme alanının bulunduğu yer topografik olarak yüzey sularının besleme havzasında ve tahliyesinde olduğundan dolayı projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınarak çevre ve temel drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
8.
*Balıkesir Fayı (93m) *Edremit Fayı (50km) *Gündoğan Fayı (65km)
*Havran-Balya Fay Zonu (5km) *Manyas Fay Zonu (50km) *Sinekçi Fayı (70km)
*Pazarköy Fayı (30km) *Bekten Fayı (50km) *Gediz Graben Sistemi (75km)
*Şamlı Fayı (35km) *Evciler Fayı (55km) *Edincik Fayı (80km)

*Yenice – Gönen Fayı (40km)

*Akçapınar Fayı (45km)

*Soma – Kırkağaç Fay Zonu (45km)

*Gelembel Fay Zonu (50km)

*Sarıköy Fayı (55km)

*Susurluk Fayı (60km)

*Bergama Fayı (60km)

*Simav Fay Zonu (60km)

*Bandırma Fayı (80km)

*Mustafa Kemal Paşa Fayı (85km)

*Ulubat Fayı (90km)

*Naşa Fay Zonu (90km)

Başta **Balıkesir fayı** olmak üzere bu faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.

İnceleme alanı ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2020 tarih ve E-40787614-305.07-237852 sayılı yazısını ve ek değerlendirme raporunda;

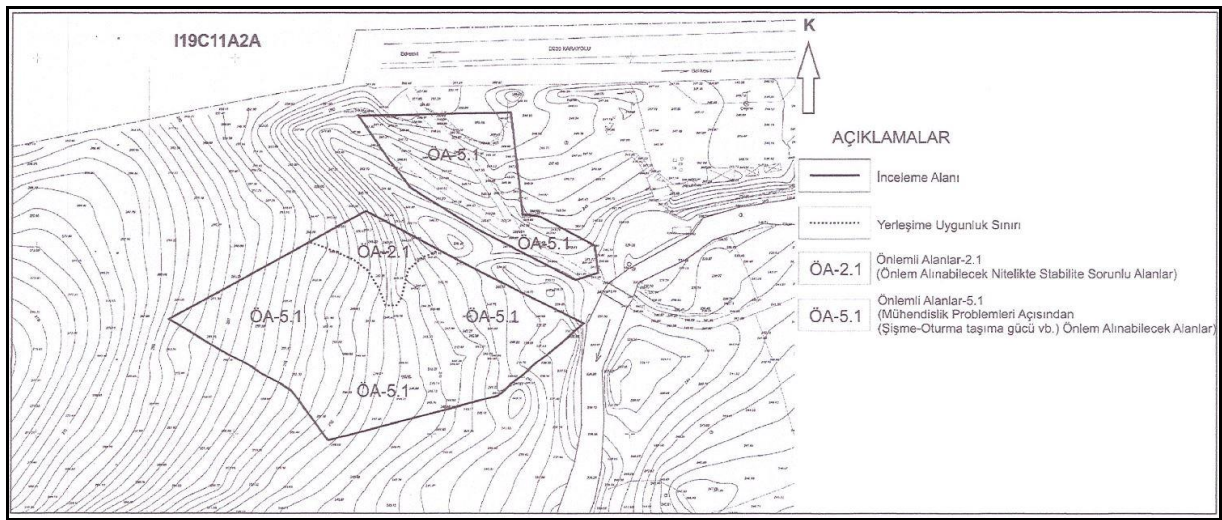
"Söz konusu paleosismoloji raporunun sonuç ve öneriler bölümünde "Gökçeyazı çalışma alanı Balıkesir Fayı'nın uzanımı üzerinde yer almaktadır ancak çalışma alanı içinde herhangi bir fay verisine veya fayın Holosen aktivitesini gösteren herhangi bir veriye bu çalışma kapsamında rastlanılmamıştır. Elde edilen veriler doğrultusunda Gökçeyazı çalışma alanı içinde güvenlik koridoru (tampon alan) oluşturmaya gerek olmadığı sonucuna varılmıştır." Denilmektedir. Ayrıca alana içerisinde başka bir jeolojik tehlike bulunmamaktadır.

Bu nedenle 21.12.2018 tarihinde Balıkesir Valiliğince (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun ekinde yer alan paleosismoloji raporu Karesi İlçesi Naip Mahallesi 1339 ve 1515 parsel için hazırlanacak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu içerisinde ve 31.10.2017 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun ekinde yer alan paleosismoloji raporu İvrindi İlçesi, Gökçeyazı (Yeni) Mahallesi, 111 ada, 7 parsel için hazırlanacak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu içerisinde kullanılarak..." denilmekte olup bu kriterlere uyulmalıdır.

9. İnceleme alanını içeren paftaların topoğrafik eğimleri incelenmiş ve "Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı (Sayfa86)"na göre; 142 ada 1 parselde ki inceleme alanının Kuzey kısmı 0°-5° eğimli (yumuşak eğimli alanlar), geri kalan kısımları 5°-15° eğimli (düşük eğimli alanlar) arasında kalmaktadır. 154 ada 4 parselde ki inceleme alanının Batı kısmı 0°-5° eğimli (yumuşak eğimli alanlar), Kuzey kısımları 15°-30° eğimli (orta eğimli alanlar) ve geri kalan kısımları 5°-15° eğimli (düşük eğimli alanlar) arasında kaldığı görülmüştür.

İnceleme alanının 154 ada 4 parselin Kuzey kesimi eğimli olduğundan dolayı yerleşime uygunluk açısından **ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

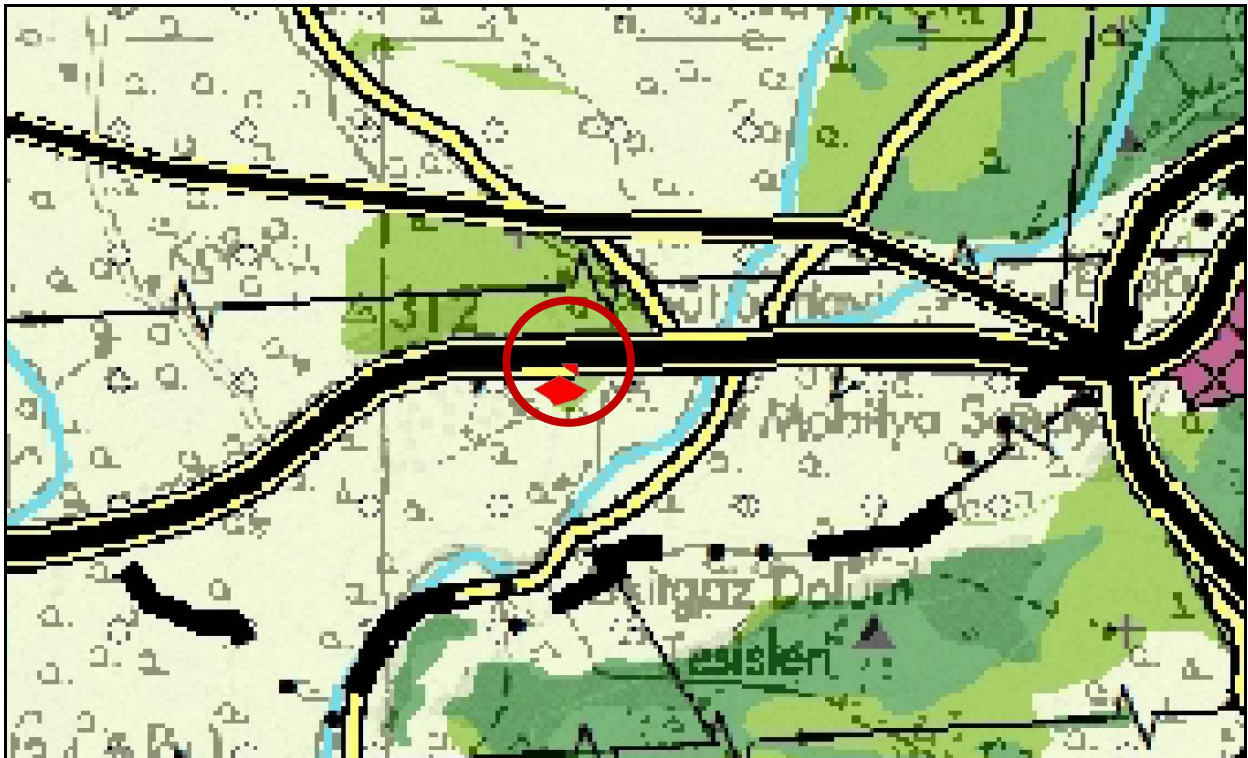
10. İnceleme alanı, yapılan ayrıntılı etütler sonrasında Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2009 tarih ve 3422 sayılı genelgesi doğrultusunda, mevzi imar planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Sınıflaması yapılmıştır. Bu sınıflandırmada; *İnceleme alanında şişme potansiyeli mevcut olan birime rastlanmamış ve alınan numunelere bilgi amaçlı yapılan deneyler neticesinde laboratuvar verilerinde şişme derecesi "Az Plastik" olarak değerlendirilmiştir. Birimin üst seviyeleri Altere Kumtaşı ve bu birimin altında da Parçalı kırıklı Kumtaşı olması sebebiyle doğal ve yapay etkiler sonucunda çakılların ani oturma oluşturması kanaatinden dolayı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak değerlendirilerek gerekli tüm mühendislik tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanının 154 ada 4 parselin büyük bir bölümü ve 142 ada 1 parselin hepsi, proje kapsamında ani oturma problemi görülebileceği ve ekli jeoloji haritalarında "Kb" simgesiyle gösterilen Üst Kretase yaşlı birimlerin tamamı **Önlemleri Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar)** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki paftalarda "ÖA- 5.1" rumuzuyla gösterilmiştir.
11. İnceleme alanı yumuşak, düşük ve orta eğimlidir. İnceleme alanını oluşturan birim ve eğimden dolayı sahada çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeli bir heyelana rastlanmamış olup heyelan riski bulunmamakla birlikte yüzeysel suların yeraltına nüfus etmesi sonucu üst kısımların stabilizesinin bozulması lokal akmalara sebebiyet vermemesi doğrultusunda projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanı ve civarında yapılar için risk yaratacak kaya kütlesi bulunmamaktadır.
12. İnceleme alanında mevcut ve temel kazısı esnasında oluşabilecek şevlerde düşmelerin ve kaymaların önüne geçmek amacıyla istinat duvarının yapılarak gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.
13. Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde şev stabilite analizleri, rezonans, şişme, oturma ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.
14. İnceleme alanı, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"ne göre Yerel Zemin Sınıfları Yönetmeliğinin hükümlerine uyulmalıdır. Bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zemin incelendiğinde **ZB** Yerel Zemin Sınıfına girdiği tespit edilmiştir.
15. İnceleme alanı, 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak projelendirme ve yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve deprem yönetmeliklerine uyulmalıdır. Zemin etüt çalışmalarında gerekli tüm kriterler araştırılarak irdelenmelidir.
16. İnceleme alanında yapılacak yapılar da Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.
17. Bu çalışma 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik etütler kapsamında yapılmıştır. Bu rapor, imar planına esas olup **zemin etüt raporu yerine kullanılamaz**
18. Yapılan çalışmalar sonucu tespit edilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini yansıtmaktadır. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmada projeye esas teşkil ederek zemin parametrelerini belirlemeye yönelik parsel bazında zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.



4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık kararı ile onaylanmış Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın İ-19 Paftasında **Birinci Derece Yol, Tarım Alanı, Enerji Nakil Hattı** fonksiyonlarından etkilenmektedir.

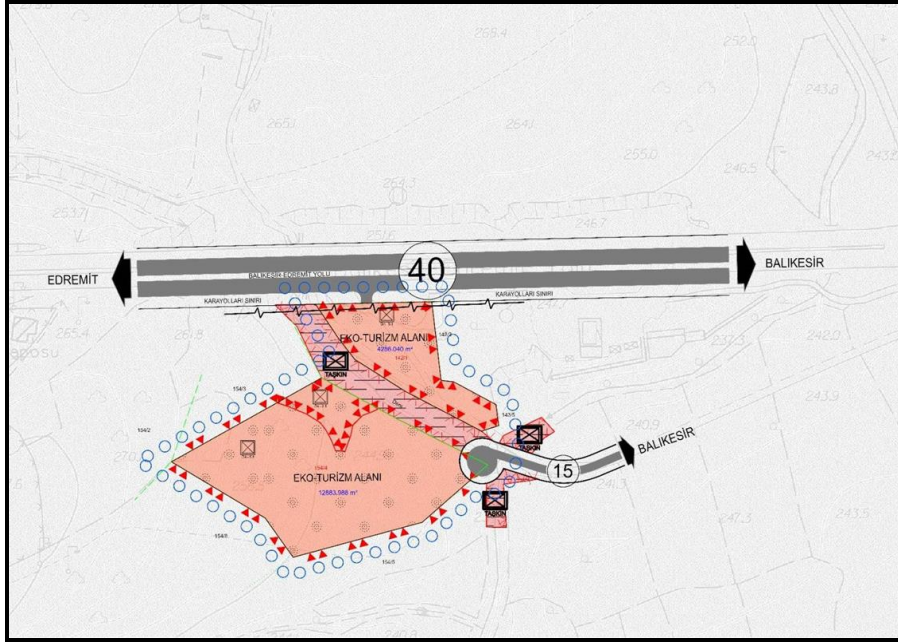


4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

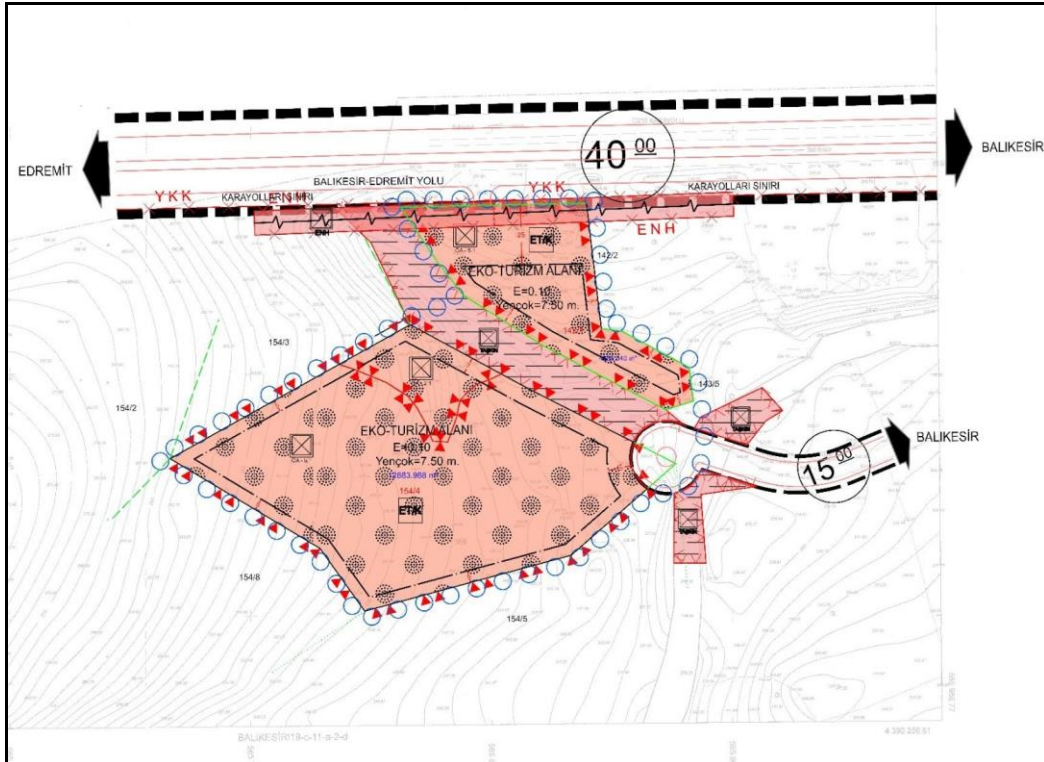
Planlama alanına ait Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi, 142 ada, 1 parsel (Eski 0 Ada, 1515 Parsel) üzerinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 30.05.2022 tarih ve 583 sayılı karar ile onaylanmış Eko-Turizm Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



HARİTA 12: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ait Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi, 142 ada, 1 parsel (Eski 0 Ada, 1515 Parsel) üzerinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 21.03.2023 tarih ve 249 sayılı karar ile onaylanmış Eko-Turizm Alanı amaçlı (E (Emsal):0.10, Yencok: 7.50 m.) yapılanma koşullarında onaylanmış 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



HARİTA 13: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanına ait Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi, 142 ada 1 parsel (eski 0 ada 1515 parsel) no.lu parsel üzerinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 30.05.2022 tarih ve 583 sayılı karar ile onaylanmış Eko-Turizm Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 21.03.2023 tarih ve 249 sayılı karar ile onaylanmış Eko-Turizm Alanı amaçlı 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Planın onaylandığı tarihte plana altlık teşkil eden 06.10.2021 tarihli aplikasyon krokisindeki mülkiyet sınırlarına göre plandaki ada hatları şekillenmiştir. 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kesinleştikten sonra imar uygulama yapılmak istenmiş fakat bu aşamada bölgede kadastro yenilemesi (2023 yılı) yapılması sebebiyle imar hatları ile kadastral mülkiyet sınırları arasında 3 metreden fazla kayma olduğu tespit edilmiş ve bu sebeple imar uygulaması yapılamamıştır. Bu durumu gidermek amacıyla (imar uygulaması yapılabilmesi) güncel aplikasyon krokisindeki mülkiyet sınırları baz alınarak Turizm Alanına (Eko-Turizm) amaçlı 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmektedir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Naipli Mahallesi sınırları içerisinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 07.2020 tarihinde ITRF_96 koordinat sisteminde onaylanmış 1 adet 1 / 1000 ölçekli I19-c-11-a-2-a Halihazır paftasında yatayda; x= 4.390.300– 4.390.500, dikeyde ; y =565.700– 565.900 koordinatları arasında bulunan 142 ada 1 parsel (eski 0 ada 1515 parsel) no.lu parseller üzerinde 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasına başlanmıştır.

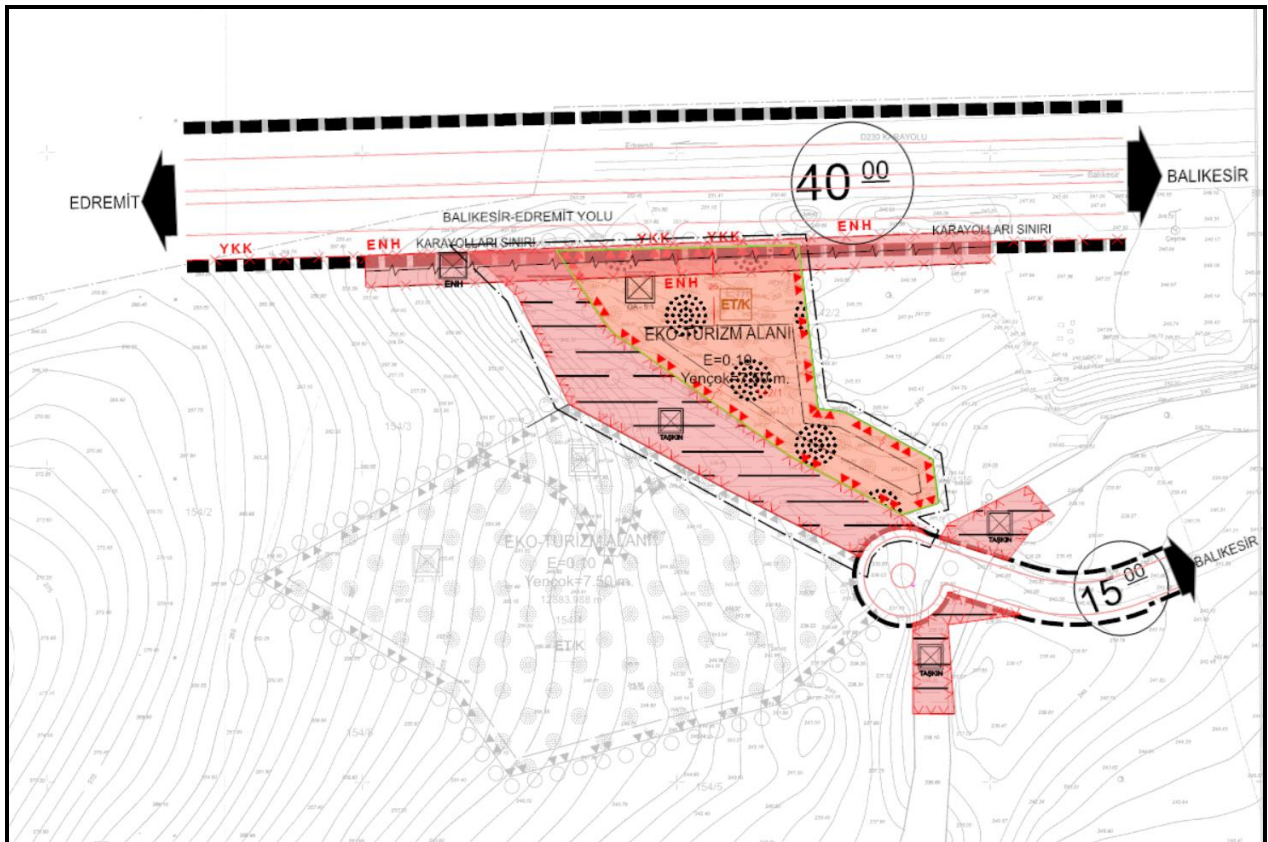
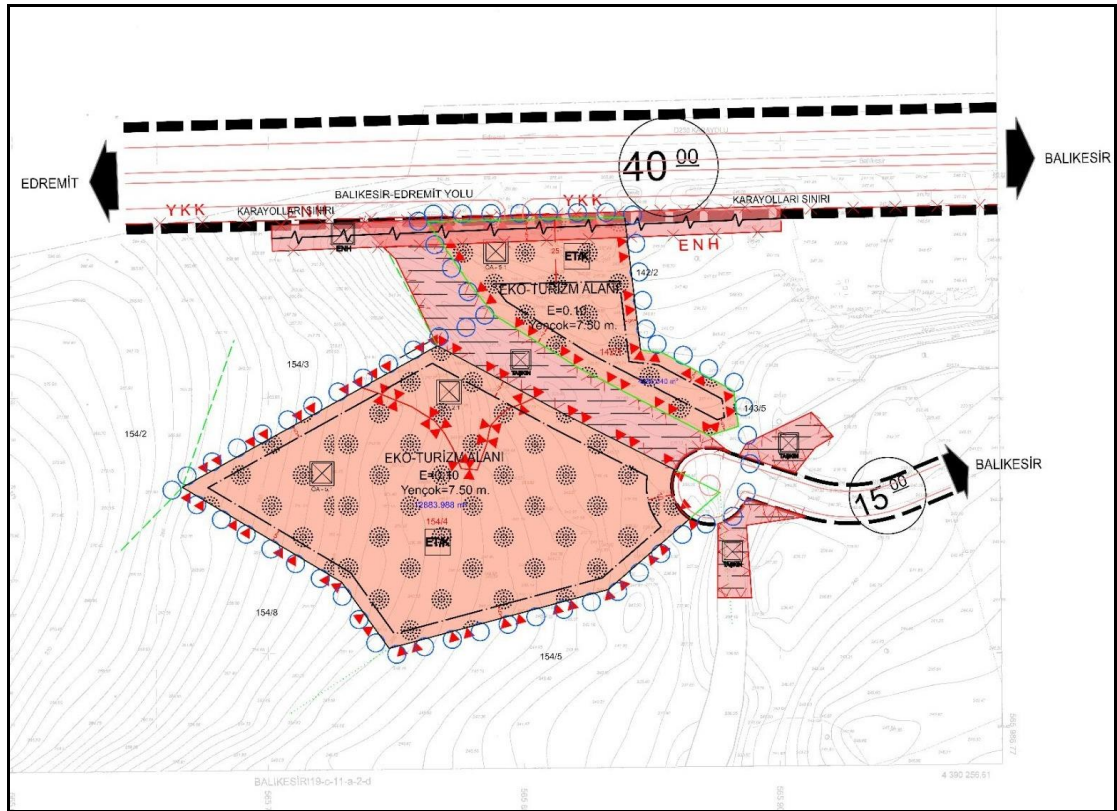
Uygulama İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, üst ölçekli ÇDP planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Güncel aplikasyon krokisindeki mülkiyet sınırları baz alınarak planlama alanın güneyinde kalan Taşkına Maruz Alan ile Turizm (Eko-turizm) Alanı arasındaki ada hattı yeniden düzenlemiştir. Düzenleme sonucu yaklaşık 169 m²'lik kısım Turizm (Eko-turizm) Alanından çıkartılarak Taşkına Maruz Alana eklenmiştir.

Plan onama sınırları içinde mer'î planda Turizm (Eko-Turizm) Alanı olarak gösterilen alanda mevcut yapılanma koşulları [Eko-Turizm Tesisleri (Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir.) yapılabilir.] aynen korunmuş ve herhangi bir değişiklik önerilmemiştir.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM		PLAN SONRASI	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran(%)
Turizm (Eko-turizm) Alanı	4.286	59	4.117	56
Taşkına Maruz Alan	3.016	41	3.185	44
TOPLAM	7.302 m²	100,00	7.302 m²	100,00



Uygulama İmar Planı, 142 ada 1 parsel (eski 0 ada 1515 parsel) no.lu Parsel Maliklerinin isteği üzerine hazırlanmıştır.

Saygılarımla.

6.3.PLAN HÜKÜMLERİ

6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, NAIPLI MAHALLESİ, 142 ADA 1 PARSEL (ESKİ 0 ADA 1515 PARSEL) NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, NAIPLI MAHALLESİ, 142 ADA 1 PARSEL (ESKİ 0 ADA 1515 PARSEL) NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. PLANDA ÖNGÖRÜLEN, YOL, YEŞİL ALAN, MEYDAN, OTOPARK GİBİ ALANLAR KAMUYA BEDELSİZ TERK OLUNMADAN İNŞAAT UYGULAMASI VERİLEMEZ.
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA TURİZM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA ; EKO-TURİZM TESİSLERİ (BU ALANLARDA AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYONLAR, ÇİFTLİK EVLERİ, DAĞ EVLERİ VB. KONAKLAMA KULLANIMLARI, YEME-İÇME TESİSLERİ İLE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.) YAPILABİLİR . BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI; E (EMSAL) : 0.10 Y ENÇOK: 7.50 M. VE 2 KAT OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI GİRİŞ VE ÇIKIŞLARIN YAPILACAĞI ALANDA 40 METRELİK BALIKESİR-EDREMIT YOLUNA 25 METRE, YAYA YOLLARI VE KOMŞU PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR
5. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 30.11.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, NAIPLI MAHALLESİ, 142 ADA 1 PARSEL VE 154 ADA 4 PARSEL (ESKİ 0 ADA 1339 VE 1515 PARSELLER) NO.LU PARSELLERE AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR ÖA-5.1 İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
6. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLARDA “ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ “ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. SİĞİNAKLAR İLE İLGİLİ YÖNETMELİK VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLMESİ VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYACAK BÜTÜN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
9. YAPILACAK TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BASKİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI VE TESİSİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLİLETMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
10. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE “ KARAYOLU KENARINDA AÇILACAK VE YAPILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK “ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
11. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
12. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;
 - “ HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ”,
 - “ SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”,
 - “ SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK ÜSÜLLER TEBLİĞİ”,
 - “ KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”
 - “ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”
 - “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”
 - “TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” DE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. “4857 SAYILI İŞ KANUNU”, “İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ TÜZÜĞÜ” BU KANUN VE TÜZÜĞE İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİKLER VE KONUSUNA VE İLGİLİSİNE GÖRE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. BU PLAN NOTLARI DIŞINDA, “3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ”NE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
15. YUKARIDAKİ TÜM MADDE HÜKÜMLERİNİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİNE İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLERİ DENETLEME GÖREVİ “5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU ” UYARINCA İLGİLİ BELEDİYESİNE AİTTİR.