



**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ KAYABEY
MAHALLESİ 8414,8415 ADALAR VE
ÇEVRESİNDEKİ ALANA İLİŞKİN
BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA) AMAÇLI**

**KARESİ İLÇESİ (MERKEZ) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PAFTA

I19C08C4C

PLAN MÜELLİFİ

İMZA

PLANLAMA EKİBİ

1. AMAÇ VE KAPSAM

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi 8414, 8415 Adalar ve çevresine ilişkin Alana 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu alanda vatandaşların ihtiyaç duyduğu çeşitli hizmetlerin götürebilmesi amacıyla “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” planlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu alan Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi yer almaktadır. Planlama alanı mevcut arazi kullanımında park alanı ve otopark niteliğinde kullanılan alanlardan oluşmaktadır. Söz konusu alan yürürlük Karesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nda “Park Alanı ve Yol Alanı” olarak planlıdır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama çalışmasına konu alan, Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Karesi İlçesi Marmara Bölgesi’nin Güney Marmara bölümünde bulunmaktadır. Karesi İlçesi’nin batısında İvrindi ile Balya, kuzeyinde Manyas, kuzeydoğusunda Susurluk ve Güneyinde Altıeylül ilçeleri yer almakta, kuzeydoğusunda Bursa, doğusunda Kütahya, Güneyinde Manisa, güneybatısında İzmir ve kuzeybatısında Çanakkale illerine komşudur.

Planlama alanının önemli yol güzergâhlarına olan konumuna bakıldığında, Çanakkale’yi Eskişehir’e bağlayan D230 Karayolu’nun 250 metre kuzeyinde, Vasıf Çınar Caddesi’nin 1 km kuzeybatısında, Kepsut Caddesi’nin 1 km batısında bulunmaktadır. Planlama Alanının çevresindeki önemli kamusal alanlara olan konumu incelendiğinde, Balıkesir Avlu Kongre ve Kültür Merkezi’nin 1,7 km batısında, Atatürk Parkı’nın 1,5 km kuzeybatısında, Balıkesir Şehitliği’nin 1,5 km güneybatısında, Balıkesir tren istasyonunun 1 km kuzeybatısında, Balıkesir Devlet Hastanesi’nin 1 km batısında, Umut Karaoğlu Ormanı’nın 1 km kuzeydoğusunda, Başçeşme mezarlığının 350 metre doğusunda, Karesi AVM’nin 450 metre batısında bulunmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü



Söz konusu planlama alanı yapılaşmamış bir alandır. Planlama alanı çevresinde Kayabey mahallesinde yer alan konut alanları, okul alanı, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, dini tesis alanları, ticaret-konut alanları, park ve dinlenme alanları gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2024 TÜİK verilerine göre Karesi İlçe nüfusu 188.846'dır. Bu nüfusun %48,2'sini erkek nüfusu, %51,8 'ini kadın nüfusu oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Ayşebacı Mahallesi nüfusu ise 3216 kişi olarak belirlenmiştir.

Altıeylül İlçesi, 74200 hektar alana sahiptir. 70 adet mahallesi bulunan Karesi, Balıkesir'de sosyal hayatın ve ekonominin de merkezi sayılabilecek niteliktedir.

Karesi İlçesi sınırları içerisindeki Kayabey Mahallesi'nin nüfusu ilçede yer alan diğer mahallelerle karşılaştırıldığında 17. Sırada yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde Devlet Hastanesi, Tren İstasyonu, Kent Ormanı yer alan bölgenin Balıkesir ekonomisine katkı sağladığı kaçınılmazdır. Planlama alanı yakın çevresinde, çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır.

TARIM ve HAYVANCILIK

Karesi İlçesi 12.12.2012 tarihinde 6360 sayılı 13 İlin Büyükşehir Yapılması Hakkındaki Kanuna göre kurulmuştur. İl merkezinde 27 mahalle ve merkezin kuzey ve kuzeybatısında yer alan 42 Belde ve Köyden müteşekkildir. İl merkezinde Vasıf Çınar caddesinin batısı ve devamında Kızılay caddesinin Valilik Binasını da içine alan kuzey kısmı Karesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Tarımsal üretim bakımından Şamlı ovası tüm ilin önemli ovalarının başında gelmektedir. Karesi İlçesinin yüzölçümü 702,04 km²'dir.

Karesi ilçesinde; buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, domates, bakla, fasulye, börülce gibi sebzeler ağırlıkta üretilmektedir. Şehrin coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği dikkati çekmektedir.

Karesi İlçesi öncelikle bir tarım şehridir. İlçede yetişen ürünleri Bursa, İstanbul, İzmir gibi büyük metropollere satmaktadır. Yetişen tarım ürünlerini işleyerek katma değeri arttırmaya çalışır. Bunun için ilçe ekonomisinde süt ve süt ürünleri, gazlı içecekler gibi üretilen ürünleri işleyen komşu Altıeylül ilçesinde salça, un ve yağ fabrikaları yoğunudur. Bölgede tavukçuluk sektörünün gelişmesiyle Karesi İlçesinde tavukçuluk ve yem-yumurta sektöründe büyük atılımlar yapılmıştır. Türkiye beyaz et üretiminde yüzde 25'lik pazar payı ile lider durumdaki Balıkesir ilinde Karesi İlçesi kurulu olan Broiler ve damızlık kümesleri ile en önde gelen ilçelerden biridir. Kırmızı etin yanı sıra, sebze meyve üretimi alanında ciddi potansiyel barındırmaktadır. İlçe verimli toprakları ve sulama imkânları ile tarımda büyümeye devam etmektedir.

Karesi İlçenin 41.504 ha olan Tarım arazisi içinde en fazla pay 32070 ha alan ile Tarla arazisi almaktadır. Bu oran tüm tarım arazisi içinde %77,3 tür. İlçenin Tarım arazisi içinde Sebze Tarımı yapılan alan %2,7 sidir. Meyvelik alan ise % 1,9'unu kaplamaktadır. Toplam tarım arazisinin %15,8'i Nadasa bırakılmaktadır. İlçede 3.160 ha alan sulu tarıma açıktır. Önümüzdeki zaman diliminde devam eden projeler ile 3.922 ha alanın da sulamaya açılacağı tahmin edilmektedir. Böylece Karesi ilçesi Tarım arazilerinin 7.082 ha'ı sulanabilir arazi durumuna gelecek ve yetiştirilen ürün çeşidi sayısı artacaktır.

Karesi İlçesi modern tarım işletmelerinin son yıllarda hızla arttığı bir konumdadır. Ortalama 200 Büyükbaş kapasiteli süt işletmelerinin sayısı hızla artmış olup, ilçedeki büyükbaş hayvan varlığı sayısı 52.779 olmuştur. Üretilen süt miktarı da yıllık 55.773 tonu bulmuştur. Ayrıca ilçemizde 92.922 adet küçükbaş hayvan mevcut olup Türkiye'nin en önemli ve kalite açısından Büyükşehirlerde özellikle Ankara, İstanbul piyasasında en çok tercih edilen kırmızı eti burada yetiştirilmektedir.

SANAYİ

Balıkesir sanayisi transformatör, kâğıt, çimento, mermer, metal ürünleri, tarım alet ve makinaları, elektrikli cihazlar, suni dokuma, mobilya, sentetik çuval, tekstil, trafo, jeneratör üretimine dayanır. Karesi ilçesinde ise bu sektörlerden jeneratör, mermer, metal ürünleri, tarım alet ve makineleri sanayi öne çıkmıştır. Bunun yanında irili ufaklı gıda ürünü üretim işletmeleri bulunmaktadır.

Küçük sanayi siteleri ile de imalat sanayinde büyük atılımlar yapmaktadır. Bursa Yolu üzerindeki Yeni sanayi sitesi 1.323.500 metrekairelik alanıyla Türkiye'de Gaziantep küçük sanayi sitesinden sonraki en büyük sanayi sitesidir.

İlçenin başlıca geçim kaynağı tarım olduğu için de tarıma dayalı endüstri gelişmiştir. İlçenin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir

İlçede kolonyacılık sektörü de gelişmiş durumdadır. İmalat sanayi ise toplam GSYİH'nın %17'sini oluşturmaktadır.

MADENCİLİK

Çeşitli ve karmaşık bir jeolojik yapıya sahip olan Balıkesir ili, yeraltı kaynakları yönünden de oldukça zengindir. Bunların başında bor tuzları gelmektedir. Birçok sanayi ürününün yapımında kullanıldığı için çok önemli bir maden sayılan bor tuzları, il sınırları içinde çıkarılmaktadır. Sadece Türkiye çapında değil, dünyanın en zengin rezervlerinden biri de ildir. Başlıca yatakları Sultançayırı, Bigadiç ve Taşköy dolaylarında olan bor tuzları; 19.yy'dan beri işletilmekte olup yurt dışına ihraç edilmektedir.

Bölgenin İstanbul'dan sonra en büyük ve en modern tesislere sahip olan Bandırma Limanından başta maden olmak üzere her türlü maddenin ihracat ve ithalatı yapılmaktadır. İhraç edilen maddelerin başında Boraks gelmektedir. Bunun dışında mermer, çimento, bitkisel yağlar, salça, meyve ve sebze, sentetik ihracı yapılmaktadır.

Balıkesir ili, yer altı zenginlikleri bakımından önemli bir yer tutmaktadır. Bordan sonra kömür ve demir başta olmak üzere krom, mermer, bakır, kurşun, dolomit, antimuan, kaolen gibi maden yatakları rezerv bakımından zengindir. Maden ve jeotermal kaynakları ilin en önemli doğal zenginlikleridir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının yakın çevresinde Kayabey mahallesinde yer alan konut alanları, okul alanı, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, dini tesis alanları, sağlık tesis alanı, ticaret-konut alanları, park ve dinlenme alanları gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.

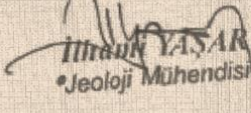
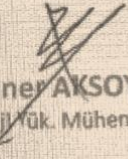
Planlama alanının yakın çevresinde teknik altyapı kapsamında (katı atık depolama tesisi, su arıtma tesisi gibi) tesisler bulunmamaktadır. Bu nedenle teknik altyapı alanında alanda herhangi bir sorun olmayacaktır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

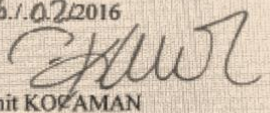
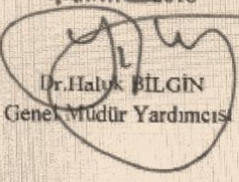
Planlama alanının da içinde bulunduğu “Balıkesir İli, Karesi ve Altıeylül İlçelerinde toplam 9.053,75 hektar alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışmaları” 17.02.2016 tarihinde onaylanmıştır.

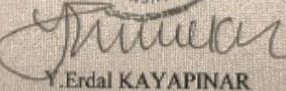
Şekil 4. Jeolojik Etüt Onay Sayfası

İL	:		ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	:	Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve
BELDE	:	İlçelerinde Toplam 9.053,75	bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
KÖY/MAH	:	Hektar Alanın İmar Planına	
MEVKİİ	:	Esas Mikrobölgeleme Etüt	
PAFTA	:	Raporu	
ADA	:	(49 adet 1/5000 ölçekli halihazır	
PARSEL	:	harita)	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 İbrahim YASAR Jeoloji Mühendisi	 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi
 Özge KÜÇÜK Jeoloji Mühendisi	 Taner AKSOY Jeoloji Yük. Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

16.1.02.2016  Cahit KOÇAMAN Yer Bilimsel Etüt Daire Başkanı	17.02.2016  Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı
---	---



Ercal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şanlı Plütonuna ait kaya ortamların; RQD değerlerine göre kötü-orta-iyi-çok iyi kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük –orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “UA-2” simgesiyle gösterilmiştir.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik olarak Hallaçlar volkanitlerine ait ayrıışmış tuf, aglomera, Bornova Filişleri Rezüdüeli, Soma Formasyonuna ait ayrıışmış killeşmiş tuf, kıltaşı, kumtaşı ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır.

Bornova Filişlerininrezidüel birimine ait tümüyle ayrıışmış 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 değerleri0.47 – 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 kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlıkaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrıışmış 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 kütlesi 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.

Soma Formasyonuna ait tümüyle ayrıışmış killeşmiş birimlerin;çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta - yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Soma Formasyonunun rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.35 – 17.91 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Soma Formasyonu rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları; herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Soma Formasyonuna ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

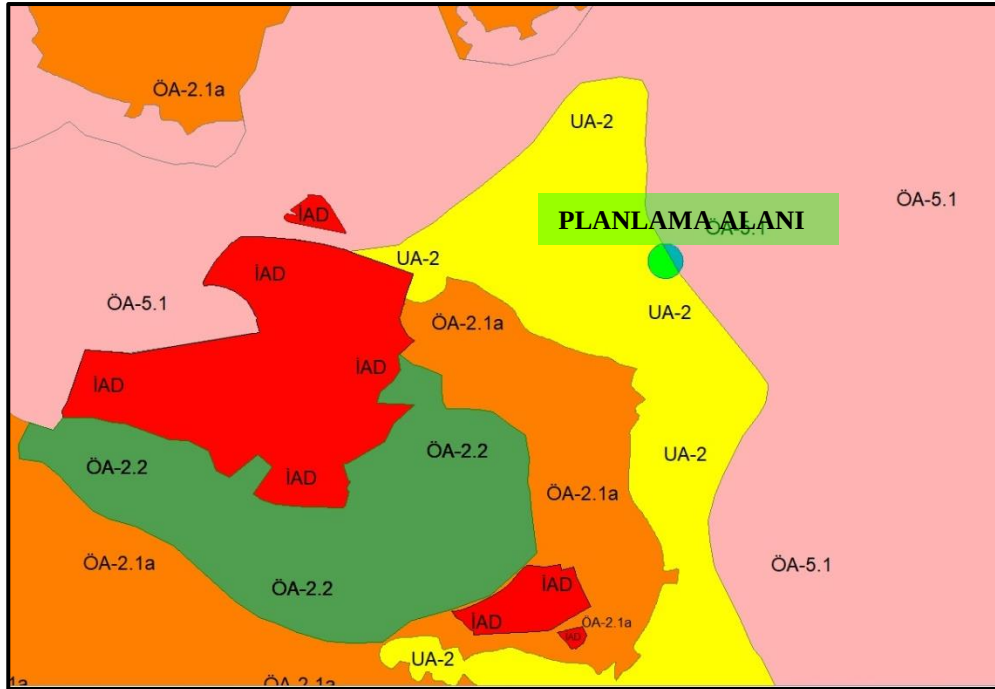
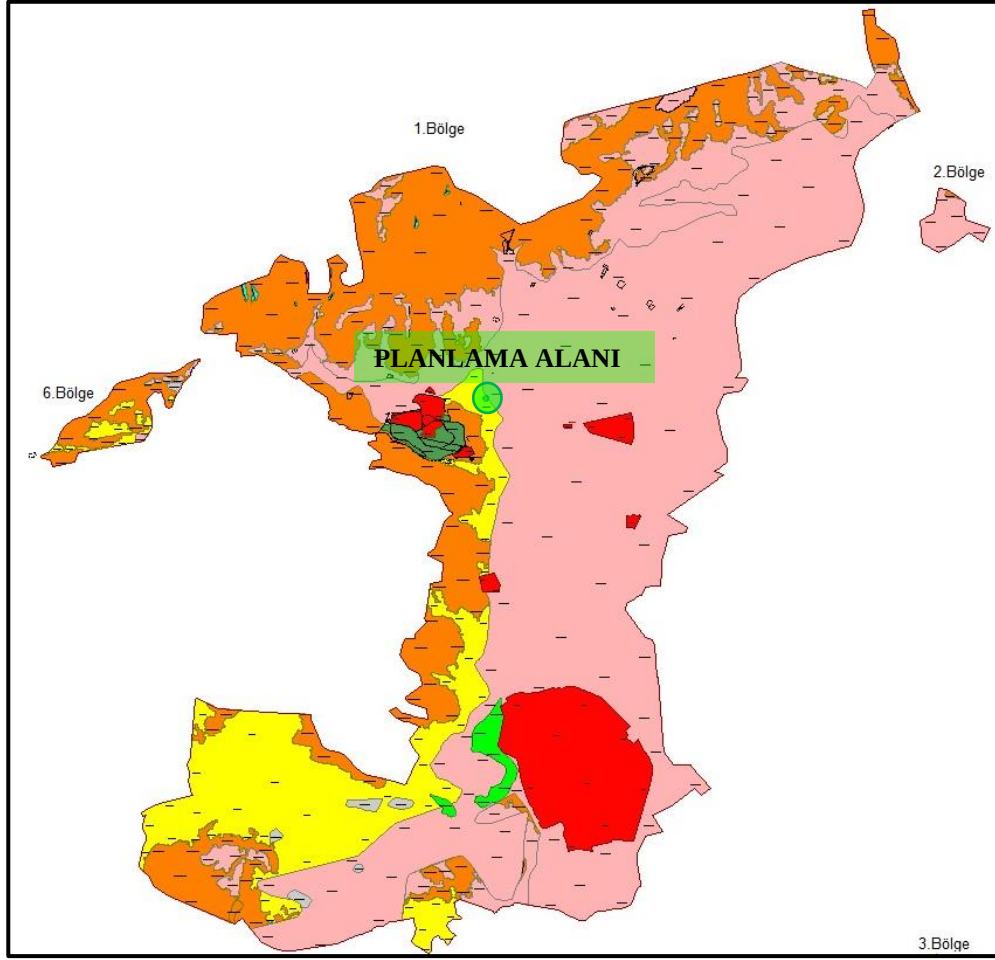
Alüvyon; birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.29 – 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler alüvyon birimde oturma problemiyle karşılaşılabilirliğini göstermektedir. Sıvılaşma riski beklenmemekle birlikte parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riskinin irdelenmesi gerekmektedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal - düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrıışmış 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 ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Şekil 6. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



İNCELEME ALANININ JEOLÖJİK YAPI DEĞERLENDİRMESİ

Hallaçlar Volkaniti (TOH)

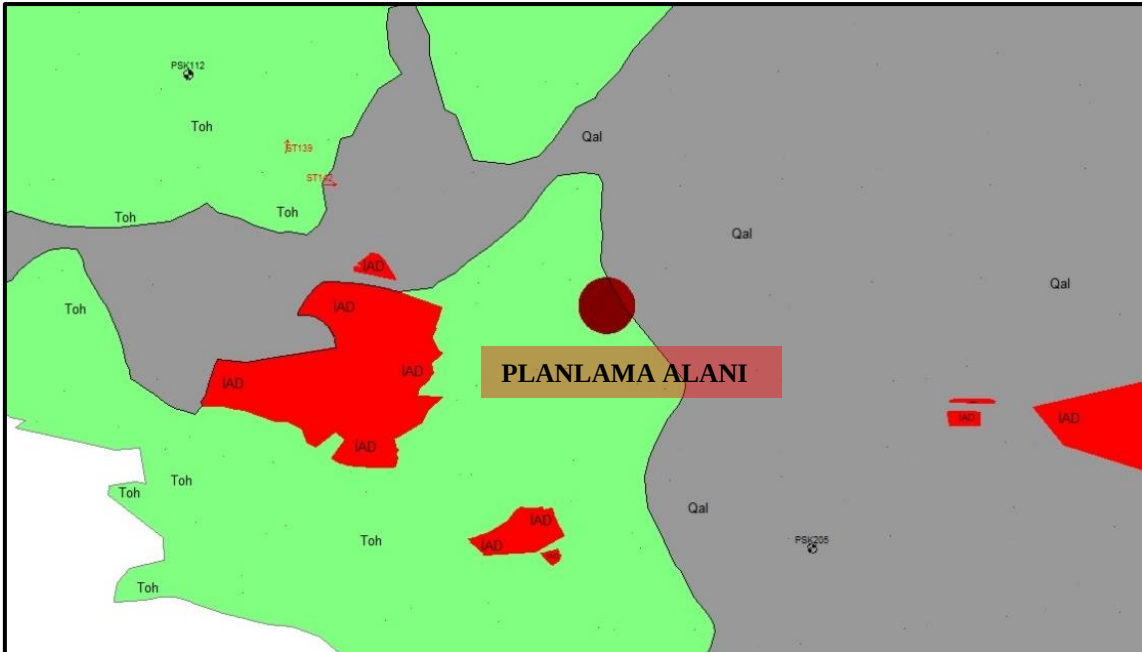
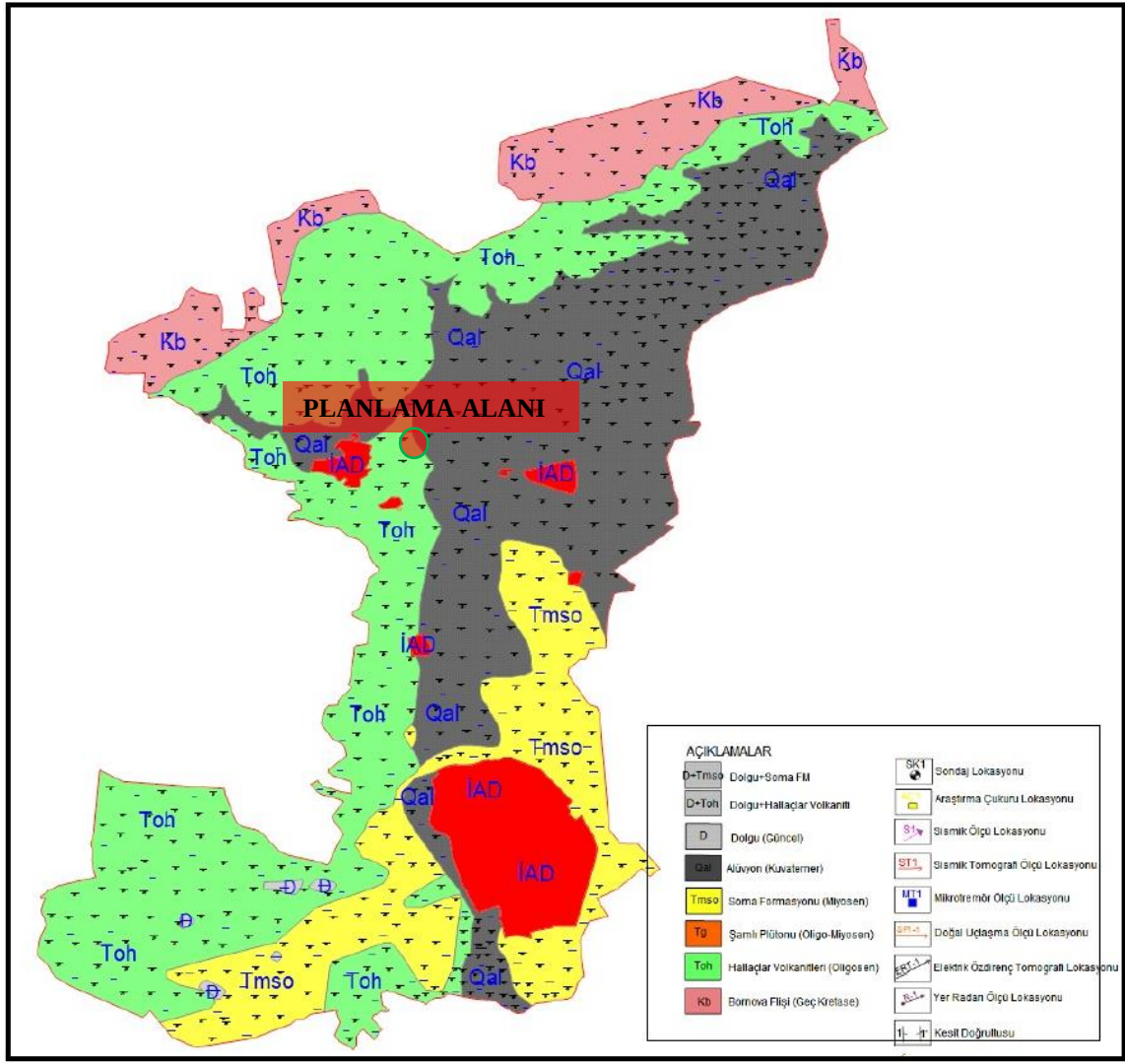
Yer yer altere andezit ve bazaltik andezitik lav ve piroklastiklerden oluşan kayaçlar Hallaçlar volkaniti olarak adlandırılmıştır (Dönmez ve diğ., 2005). Birim Ercan ve diğ. (1995)'nin Çan ve Kirazlı volkanitleri, Krushensky (1976) tarafından adlandırılan Hallaçlar formasyonu ile eşdeğerdir.

İnceleme alanı içerisinde geniş yüzeylemeleri olan birimin, çoğu mostrası aşırı alterasyona uğramış olup, arazide beyaz, sarı, kahverengi, kırmızı renkleri ile dikkati çekmektedir. Birim içerisinden alınan bozunmamış örnekler mikroskobik incelemelerinde andezit olarak adlandırılmış olup, kayaçlar hipokristalin porfirik dokuludur. Plajiyoklaz, biyotit, klinopiroksen, alkali feldispat, apatit, opak mineraller başlıca fenokristalleri oluşturur. İkincil mineraller olarak kalsit, klorit, serpantinitlere rastlanılır. Plajiyoklazlar iri-orta taneli, özşekilli mineraller şeklindedir. Plajiyoklazlarda osliasyonlu zonlanma gözlenmektedir. Plajiyoklazlar % 12-50 arasında değişen anortit içeriklerine göre oligoklaz-andezin bileşimindedir. Biyotitler öz şekilli-yan özşekilli taneler şeklindedir. Klinopiroksenler kenarlarından itibaren bozunduğu için özşekilsiz kalıntılar şeklinde gözlenmektedir. Biyotitlerde opaklaşma ve kloritleşme, klinopiroksenlerde karbonatlaşma, kloritleşme ve az miktarda serpantine benzer agregatlara dönüşüm gözlenmektedir. Hamur, devitrifiye volkan camı ve mineral mikrolitlerinden oluşmuştur. Birimden Krushensky (1976) tarafından 23.6 my Dönmez ve diğ. (2005) tarafından ise 26.5 ± 1.1 my jeokronolojik yaşlar bulunmuştur. Dolayısı ile volkanizma Geç Oligosende etkin olmaya başlamıştır. Batı Anadoluda'ki zengin cevher yataklarında yer aldığı bu volkanizma Erken Miyosen'e kadar etkinliğini sürdürmüştür.

Alüvyon (QAL)

Litolojik olarak genellikle ince kum, ince çakıl ve kil boyutundaki tutturulmamış tanelerin depolanması şeklinde olup topografik olarak yüksek yerlerde mostra veren kayaçlardan koparılacak, kırılarak taşınma sonucu dere yataklarına çökelmiş sedimentlerdir. Kuvaterner yaşlı olan bu birim bölgedeki diğer tüm kayaçları uyumsuz olarak örter.

Şekil 7. Planlama Alanı Jeolojik Yapı Haritası



2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 39° doğu enlemi, 27° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Karesi İlçesinde karasal iklim görülür. Kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcaktır. Baharları ise yağışlı ve daha ılıktır. Marmara ile Ege Bölgesi geçit iklimi şartlarının etkisi altındadır. İlçede en yüksek sıcaklık ortalaması Temmuz ayında 31.1 °C, en düşük sıcaklık ortalaması Ocak ayında 1.1 °C olup, ortalama 588.5 mm yağış almaktadır.

İlçede karasal iklimin egemen olduğu kışları serin, yazları sıcak, deniz tesirine yakın bir iklime sahiptir. Hâkim rüzgâr yönü Kuzey, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur. Yıllık toplam yağış ortalaması ise 540-740 mm arasındadır.

Karesi İlçesi arazilerinin % 27 si Orman, % 59'u Tarım Arazisi, % 11'i Mera, % 2 si Yerleşim Yeri ve %1 ise Gölet ve derelerden oluşmaktadır. Fazla engebeli olmayan İlçe toprakları dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu planlama alanında eğim %0,4 civarındadır. Planlama alanında eğim kuzeydoğuya doğru gidildikçe artmaktadır. Planlama alanındaki yönelim durumu güneydoğuya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan park alanı ve yol alanından oluşurken alanın bir kısmı da vatandaşlar tarafından otopark amaçlı kullanılmaktadır. Alanın çevresinde Konut Alanları, Ticaret alanları, İlkokul Alanı bulunmaktadır.

Şekil 8. Planlama Alanı Sınırı ve Arazi Kullanımı



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 8414, 8415 adalar ve çevresinden oluşmaktadır. Söz konusu plan değişikliğine konu taşınmazlar kamu mülkiyeti ve özel mülkiyetlerden oluşmaktadır. Bahse konu alanda alan kamusal alanlar ve yol alanından oluşmaktadır.

Plan değişikliğine konu 8414 ada 9 parsel Karesi Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır. Öneri plandaki Belediye Hizmet Alanı, Belediye mülkiyetindeki alanda çözümlenecektir.

Şekil 9. Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi

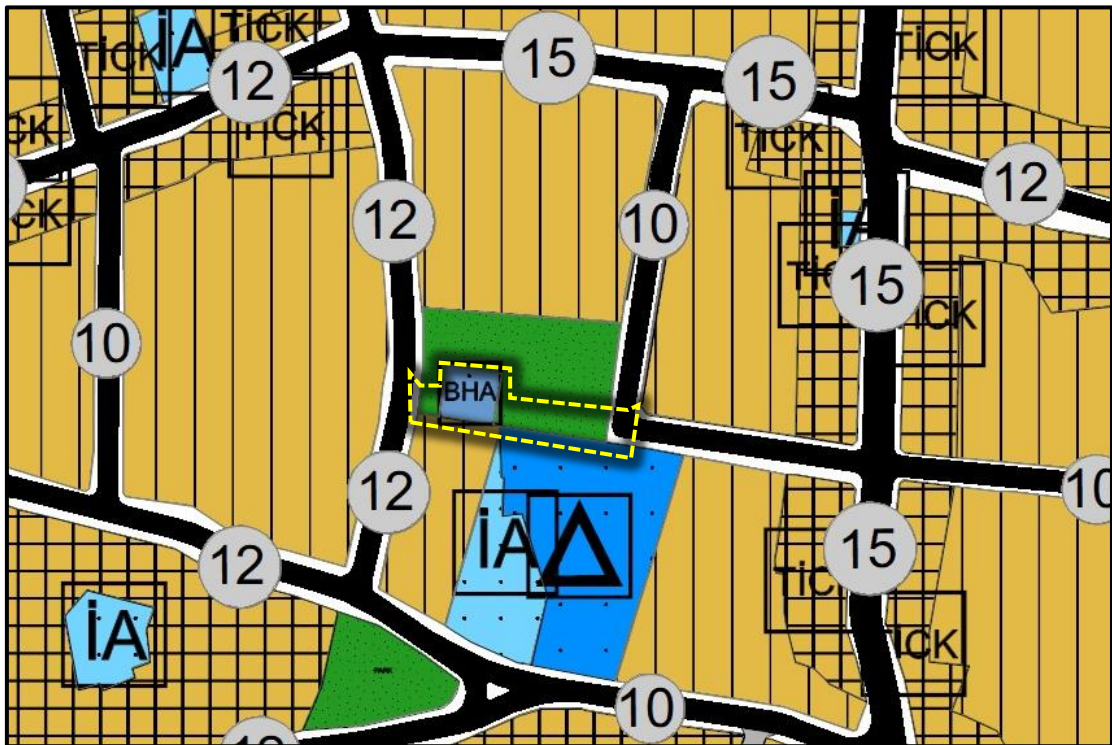


2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı Balıkesir İli Karesi İlçesi (Merkez) 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda “ Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı” olarak planlıdır.

**Şekil 10. Yürürlük Balıkesir İli Karesi İlçesi (Merkez) 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı
Örneği**



2.7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı Balıkesir İli Karesi İlçesi 1/1000 Ölçekli Karesi (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda " Park Alanı ve 12 metre en kesitli Yol Alanı" olarak planlıdır.

Şekil 11. Yürürlük Balıkesir İli Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Örneği



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu planlama alanı Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan park alanı, okul alanı ve cami alanı gibi donatı alanlarının bir arada bulunduğu odak noktasında konumlanmakta olup alanın çevresinde konut alanları ve ticaret alanları yer almaktadır.

Planlama çalışmasına konu 8414, 8415 ada ve muhtelif parseller 1/1000 ölçekli Karesi İlçesi (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında "Park Alanı ve 12 metre en kesitli Yol Alanı" olarak planlıdır.

Bölgedeki vatandaşlara, ihtiyaç duyulan çeşitli hizmetlerin götürülebilmesini kolaylaştırmak amacıyla; Belediye Hizmet Alanı yapılması gerekmektedir. Bu sebeple Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi 8414, 8415 adalar ve çevresinde, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" düzenlenebilmesi için söz konusu alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinin üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu, halihazırda mevcut durumu gözetken ve kamulaştırma maliyetlerinin en az indirilmesini amaçlayan plan kararları oluşturulmuştur.

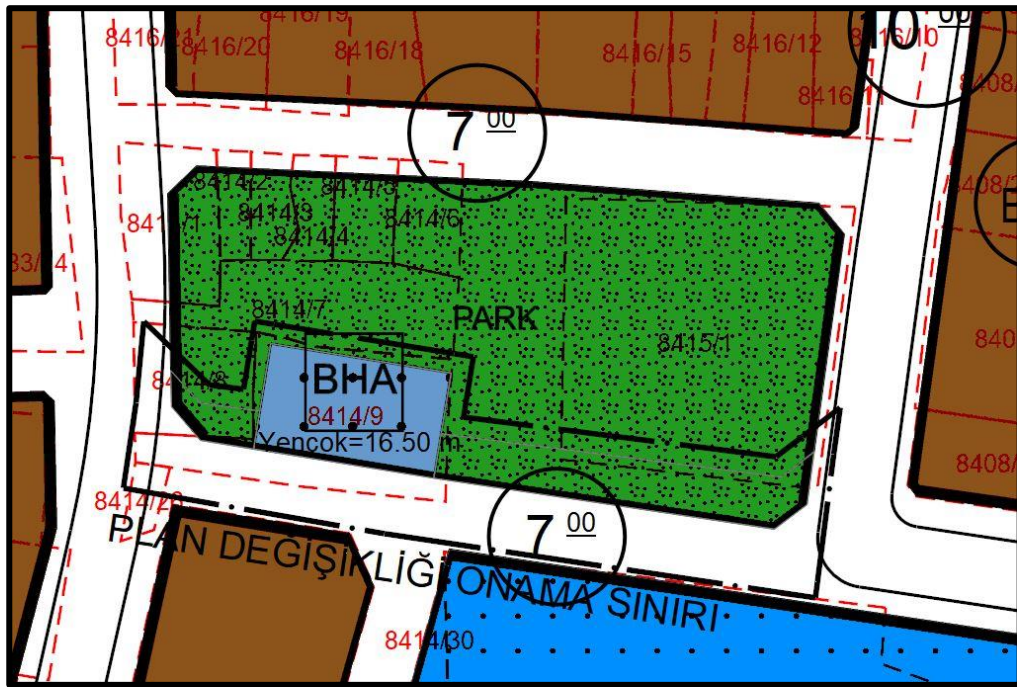
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi sınırlarında tapunun kain ve tapunun I19C08C4D pafta 8414, 8415 adalar ve çevresinde, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" düzenlenebilmesi için söz konusu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarına uygun olacak şekilde düzenlenmiştir. Planlama alanı üst ölçekli planında Belediye Hizmet Alanı ve Park alanı olarak planlıdır. Bu sebeple yapılan plan değişikliğinde mülkiyeti Karesi Belediyesine ait olan 8414 ada 9 parselde “Yençok 16.50 m yapılaşma koşuluna sahip Belediye Hizmet Alanı (BHA)” planlanmış ve alansal kullanımı mevcutta bulunan ağaç varlığı gözetilerek oluşturulmuştur.

Aynı şekilde yol alanları planlanırken üst ölçekli plandaki yol alanlarına uyumlu olacak şekilde yol alanı planlanmış ve ada hatları buna göre oluşturulmuştur. 8415 adanın güneyindeki ada hattı yeniden düzenlenmiş, düzenlenen ada hattı ile birlikte Belediye Hizmet Alanının doğu ve batısına Park Alanları planlanmış böylece Belediye Hizmet Alanının planlanmasıyla azalan park alanı yerine daha fazla park alanı planlanmıştır (Şekil 13).

Şekil 12. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği



3.3. PLAN KARARLARI

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi sınırlarında tapunun kain ve tapunun I19C08C4D pafta 8414, 8415 adalar ve çevresinde, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" düzenlenebilmesi için söz konusu alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

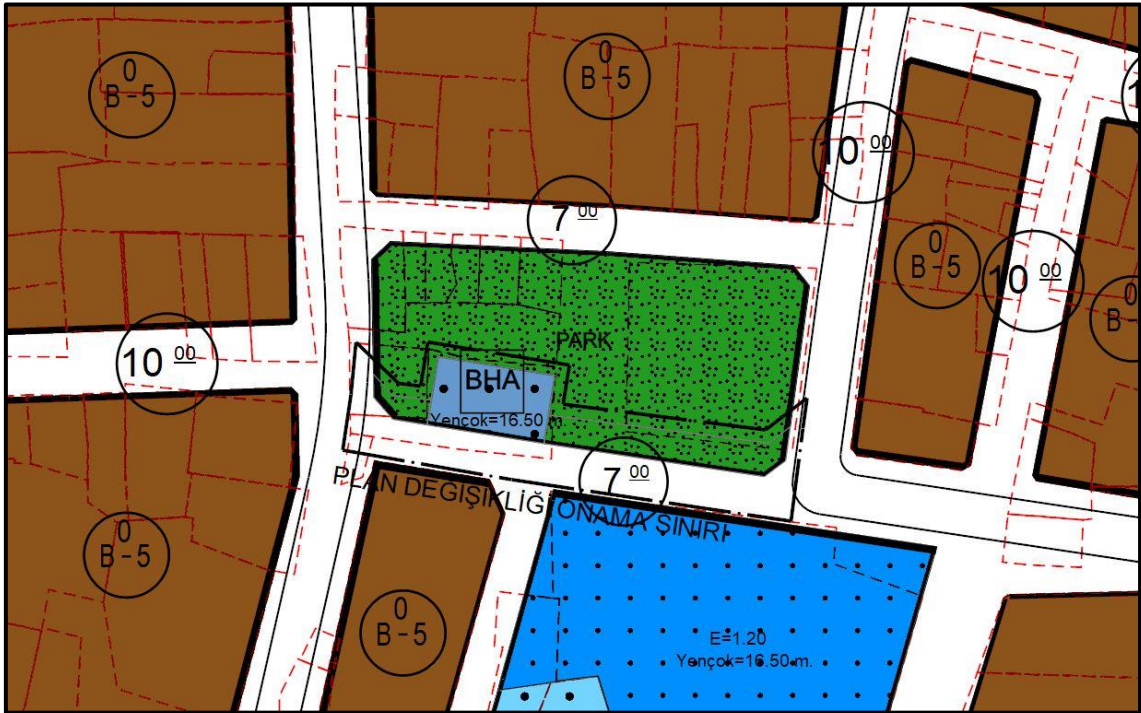
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarına uygun olacak şekilde düzenlenmiştir. Planlama alanı üst ölçekli planında Belediye Hizmet Alanı ve Park alanı olarak planlıdır. Bu sebeple yapılan plan değişikliğinde mülkiyeti Karesi Belediyesine ait olan 8414 ada 9 parselde "Yençok 16.50 m yapılaşma koşuluna sahip Belediye Hizmet Alanı (BHA)" planlanmıştır. Planlanan Belediye Hizmet Alanının alansal kullanımı mevcutta bulunan ağaç varlığı gözetilerek oluşturulmuştur.

Üst ölçekli plan kararlarına uygun olacak şekilde yol alanları da düzenlenerek yürürlük planda 12 metre en kesitli yol alanı, 7 metre en kesit yol alanı olacak şekilde planlanmış ve ada hatları buna göre düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile birlikte yol alanı için oluşacak kamulaştırma maliyetleri de en aza indirilmiş olacaktır.

Düzenlenen ada hattı ile birlikte Belediye Hizmet Alanının doğu ve batısına Park Alanları planlanmış böylece Belediye Hizmet Alanının planlanmasıyla azalan park alanı yerine daha fazla park alanı planlanmış olacaktır (Şekil 13).

Plan değişikliğine konu alan toplam 898 m² büyüklüğe sahiptir. Yürürlük planda alanın 125.9 m²'si Park Alanı, 772.1 m²'si Yol Alanı olarak planlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde söz konusu alanda 206.8 m² Belediye Hizmet Alanı (BHA), 227.5 m² Park Alanı planlanmış ve Park Alanı miktarı 101.6 m² arttırılmıştır. (Tablo 1). Söz konusu plan değişikliğinde nüfus getirecek herhangi bir fonksiyon yapılmadığından, yapılan plan değişikliğinde nüfus yoğunluğu artmayacaktır.

Şekil 13. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği



3.3.1. HESAPLAR

Tablo 1. Hesap Tablosu

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN M ²	ORAN %	ALAN M ²	ORAN %	
BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	0	0	206.8	23	206.8
PARK ALANI	125.9	14	227.5	25	101.6
YOL ALANI	772.1	86	463.7	52	-308.4
TOPLAM ALAN	898	100	898	100	0

Plan değişikliğine konu alan toplam 898 m² büyüklüğe sahiptir. Yürürlük planda alanın 125.9 m²'si Park Alanı, 772.1 m²'si Yol Alanı olarak planlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde söz konusu alanda Belediye Hizmet Alanı (BHA) planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanının planlanmasıyla Park alanının büyüklüğünü dengelemek adına yol alanında düzenleme yapılmıştır. Böylece yapılan plan değişikliğinde 206.8 m² Belediye Hizmet Alanı (BHA), 227.5 m² Park Alanı planlanmış ve Park Alanı miktarı 101.6 m² arttırılmıştır (Tablo 1).

Yapılan plan değişikliği ile donatı alanlarını daha etkin bir şekilde kullanmak adına donatı alanları ada hatlarında düzenlemeler yapılmış ve bu sebeple Yol Alanında azalma meydana gelmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosu'nun (Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu), "Teknik Altyapı" başlığında donatı alanı standartlarının hesaplanmasında "Yol ve Otopark Hariç" ifadesi yer almakta olup bu sebeple Yol Alanları, donatı alanı kapsamında sayılmadığından yol alanlarının azaltılmasında bir engel bulunmamaktadır.

3.3.2. PLAN NOTU

- 8414 ADA 9 PARSELDE BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA) OLARAK PLANLANMIŞ ALANDA ÖN, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMADAN TAKS=1.00 OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞACAKTIR.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Balıkesir Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 124280 sayılı kurum görüşü yazısında; "...Söz konusu faaliyetle ilgili "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 25/07/2024 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; mevcut parselin cephe aldığı cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hattının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge İşletmeler Dairesi Başkanlığı bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, söz konusu alanda amacıyla "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılması konusunda Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " ifadeleri kullanılmaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2024 tarih ve 232413 sayılı kurum görüşü yazısında;

"...Yapılacak çalışma ile ilgili olarak, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca, imar planı değişikliği teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün; imar planı değişikliği kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerekmektedir. 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 imar planlarının hazırlanması gerektiği Daire Başkanlığımızca değerlendirilmektedir." ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 231144 sayılı kurum görüşü yazısında; *"...Söz konusu alanda Daire Başkanlığımızca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmamaktadır."* İfadeleri kullanılmaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 231663 sayılı kurum görüşü yazısında; *"...İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Kayabey Mahallesi 8414, 8415 adalar ve çevresine ilişkin alanda, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapımına esas Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır."* İfadeleri kullanılmaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 06.08.2024 tarih ve 233828 sayılı kurum görüşü yazısında;

"...Söz konusu projeye esas olarak Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve alakalı diğer kurumların mer'i mevzuat çerçevesinde oluşturduğu görüşlerinin alınması ve konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda; Gereğini bilgilerinize arz ederim." ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kent Tarihi ve Tanıtım Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 231030 sayılı kurum görüşü yazısında; *"...İlgi yazıya konu, Karesi İlçesi Kayabey Mahallesi 8414, 8415 adalar ve çevresine ilişkin alanda, "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına ilişkin Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşünün alınması şartıyla, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederim."* ifadeleri kullanılmaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 231014 sayılı kurum görüşü yazısında; *“...Karesi İlçesi Kayabey Mahallesi 8414, 8415 adalar ve çevresine ilişkin alanda, “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına Daire Başkanlığınızca sakınca bulunmamaktadır.”* İfadeleri kullanılmaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 230567 sayılı kurum görüşü yazısında; *“...Söz konusu talebe istinaden ilgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; bahse konu alanda “Belediye Hizmet Alanı(BHA)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapımına esas Daire Başkanlığımızın herhangi bir olumsuz görüşü bulunmamaktadır.”* İfadeleri kullanılmaktadır.

T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 236843 sayılı kurum görüşünde; *“...Balıkesir İli Karesi İlçesi Kayabey Mahallesi 8414, 8415 adalar ve çevresine ilişkin alanda ,“Belediye Hizmet Alanı (BHA)” yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması aşamasında;- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi kapsamında ilgili diğer kurum/kuruluş/birim görüşlerinin alınması ve alınan görüş ve önerilere uyulması,- Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulması,- Daire Başkanlıklarımız/Genel Müdürlüğümüz ilgi (b, c, ç, d, e, f, g, ğ) yazılarında belirtilen görüş ve önerilerin dikkate alınması,- Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşünün alınması,- 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer yönetmelik/mevzuat hükümlerine uyulması hususunda, Gereğini bilgilerinize rica ederim.”* İfadeleri yer almaktadır.