



**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, 2. SAKARYA MAHALLESİ 13890 ADA
1-12 PARSELLER VE ÇEVRESİ**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



AĞUSTOS 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	4
2.1. MÜLKİYET DURUMU	4
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	5
4. MEVCUT İMAR DURUMU	7
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	8
6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	8
6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	8
6.2. PLANLAMA KARARLARI	8
6.3. PLAN HÜKÜMLERİ	11
6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ	11

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: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MÜLKİYET DURUMU	4
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	4
HARİTA 8 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	5
HARİTA 9: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	6
HARİTA 10: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
HARİTA 11: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
HARİTA 12: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
HARİTA 13: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	10

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 yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki 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 kıyısı 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, 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; Altieylül, 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, 2. Sakarya 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

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

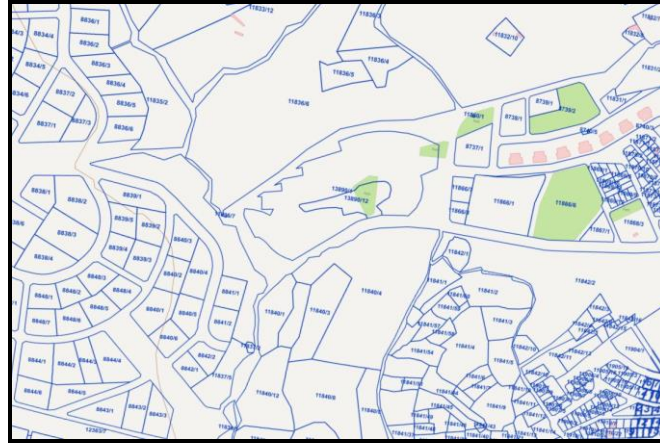
2.1. MÜLKİYET DURUMU

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Sakarya Mahallesi 13890 Ada 1-12 Parseller sınırları içerisinde kalan 48900 m² yüzölçümlü parsellerin mülkiyeti "Park Ticaret ve Turizm İşletmecilik A.Ş." aittir.

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
BALIKESİR- KARESİ	13890	1	Park Ticaret ve Turizm İşletmecilik A.Ş.	2. SAKARYA	ARSA	43.093,87
BALIKESİR- KARESİ	13890	12	Park Ticaret ve Turizm İşletmecilik A.Ş.	2. SAKARYA	ARSA	5.806,79

2.2. KADASTRAL DURUM

Uygulama İmar planı değişikliğine konu olan alan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Sakarya Mahallesi, 13890 Ada 1-12 no.lu parselleri ve bitişindeki Park Alanını kapsamaktadır.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MÜLKİYET DURUMU

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Sakarya Mahallesi, sınırları içerisinde 267. Sokak'ın batısında 48900 m²'lik alan üzerinde Konut Alanı ve Park Alanı bulunmaktadır.



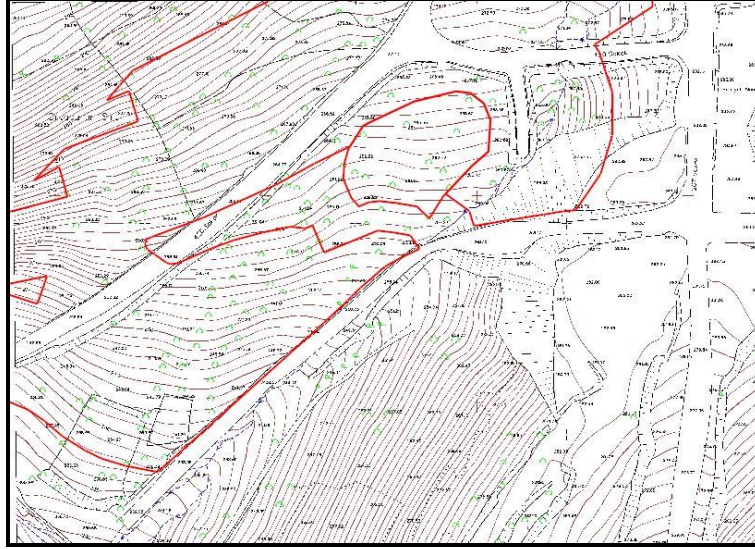
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 1 adet I19-C-08-D-2-B pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır harita Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından ITRF_96 koordinat sisteminde 21.09.2016 tarihinde onaylanmıştır.



HARİTA 8 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. JEOLJİK DURUMU

1. Planlama alanı 17.02.2016 ve 12.12. 2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgesi Etüt müdürlüğü tarafından onaylanmış Karesi- Altıeylül İlçeleri İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Mikro Bölgeleme Etüt raporlarında "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir. Söz konusu jeolojik etüt raporunun diğer sonuç ve önerileri şunlardır;

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 derecede ayrılmış, Kayaç kalitesinde (RQD) Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edilmiştir. Kumtaşı birimi; R1-R2 sınıfı dayanımlı, W4-W3 derecede ayrılmış, Kayaç Kalitesinde (RQD) Çok Zayıf (0-25) sınıfına dahil edilmiştir.

3. Sondaj çalışması için Sondaj Makinesi ile inceleme alanına 21-26.04.2021 tarihinde gidilerek 15,00m. Derinlikte 6 adet sondaj kuyusu çalışması yapılmıştır. Ayrıca 27-08.2021 tarihinde 6 adet sismik kırılma çalışması, 27.08.2021 tarihinde 3 noktada 30'ar metre derinliklere inen Schlumberger dizilimi çalışması, 27.08.2021 tarihinde 2 noktada 30'ar dakika olarak alınan Mikrotremör ölçümü çalışması ve 21.09.2021 tarihinde 3,00m. derinliğinde 5 adet araştırma çukuru açılmıştır. Araştırma çukurlarında gözlenen birimler sondajlardan alınan karotlarla karşılaştırılarak incelenmiştir.

4. İnceleme alanında yapılan 6 adet Sismik Kırılma çalışması yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Sismik etüdde hesaplanan hızlar: $V_{s30} = 629-665 \text{ m/sn}$

Zemin Hakim Titreşim Periyodu: $0,31-0,36 \text{ sn}$

Zemin büyütmesi: $1,28-1,59$

5. İnceleme alanında 3 adet AB/2=30 metre derinliğe kadar Elektrik Özdirenç yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Des-1, Des-2 ve Des-3 nolu ölçüm noktasında yüzeyden itibaren 0.95-0.98 m derinliğine 16.4-35.4 ohm m. özdirençli Bitkisel toprak tabakası bulunmaktadır bu birimin altında 5.04-5.75 m derinliğe kadar 7.6-12.6 ohm m. Özdirençli Altere kumtaşı birimi bulunmaktadır bu birimi inceleme derinliğine kadar 28.6-36.5 ohm m. Özdirençli Kumtaşı (Parçalı Kırıklı) birimi izler. Yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

6. İnceleme alanında açılan temel sondajı ve araştırma çukuru sonucunda yeraltı suyu statik seviyesi gözlemlenmemiştir. Araştırma çukurlarında yer altı suyu rastlanılmamıştır. Yapılan düşey 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 Güney tarafından Çarmık deresi geçmektedir. İnceleme alanı için, DSİ 25.Bölge Müdürlüğü 27.09.2021 tarihli 32828584-045.99.1061494 sayılı yazısı bulunmaktadır; Bu yazıda belirtilen edilen 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 görünmekte 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. Yörede MTA Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmiş faylar vardır. Bunların bazıları ve inceleme alanına olan yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir.

Havran-Balya Fay Zonu: İnceleme alanının yaklaşık 6 km Kuzeyinden geçmektedir.

Balkesir Fayı: İnceleme alanının yaklaşık 1.8 km Güneyinden geçmektedir.

Çizgisel Fayı: İnceleme alanına en yakın olan yaklaşık 2.9 km Bayıdan geçmektedir.

Başta Havran-Balya Fay Zonu olmak üzere yukarıdaki faylar projelendirme ve yapım aşamasında dikkate alınmalıdır.

9. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan karot numunelerine bilgi amaçlı yapılan deneyler neticesinde Likit limit değerlerine göre birimin şişme potansiyelinin **SK/1-2-3 için**; Likit limit (LL)= değerleri **40-60** aralığında olduğu için şişme yüzdeleri **>10** şişme derecesi ise **'Yüksek'** tir, bu bilgiler ışığında gerekli tüm tedbirler alınarak altere kısım sıyrılıp temelin sağlam olan kayaya oturtulması gerekmektedir.

10. İnceleme alanını içeren patların topografik eğimleri incelenmiş ve "T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Yerbilimsel Verilerin Planlamaya Entegrasyonu El Kitabı(Sayfa86)'na göre; İnceleme alanı Kuzey kısmı 0°-5° eğimli (yumuşak eğimli alanlar), orta kısım ile Güney kısmı 15°-30° eğimli (orta eğimli alanlar), orta ile Güney kısmının arasında kalan alan 5°-15° eğimli (düşük eğimli alanlar), Batı kısmında kalan alan 5°-15° eğimli (düşük eğimli alanlar) arasında kaldığı görülmüştür.

İnceleme alanının tamamı eğimli olduğundan dolayı yerleşime uygunluk açısından **ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

11. İnceleme alanı Güney'e yönelimli eğimlidir. İnceleme alanını oluşturan birim ve eğimden dolayı sahada çıplak gözle yapılan gözlemler neticesinde eski menşeyli bir heyelana rastlanmamış olup yüzeysel suların yeraltına nüfus etmesi sonucu üst kısımların stabilizesinin bozulması lokal akmalara sebebiyet vermemesi eğime bağlı olarak yüzeysel suların toplanarak oluşturmuş olduğu doğal kanallar mevcut olmakla birlikte bu kanal ve yarıkların suyun etkisi ile oluşturmuş olduğu erozyon neticesinde inceleme alanında bazı yerlerde yüzeysel anomalilikler mevcuttur. Bu nedenle bu gibi sorunlardan etkilenmemesi için projelendirme ve yapım aşamasında gerekli tüm mühendislik tedbirler alınmalıdır.

12. İnceleme alanının eğimin fazla olmasından dolayı yapay ve doğal faktörlerle birlikte oluşabilecek köksüz kayaların hareketliliğinin oluşması ihtimaliyle can ve mal emniyeti açısından bu kayaların ortamdaki uzaklaştırılması gerekmekte olup kaya düşmelerinin önüne geçmek için mühendislik şartlara uygun bir şekilde mutlaka tekniğine uygun istinat duvarları yapılarak gerekli tüm mühendislik tedbirleri alınmalıdır.

13. İnceleme alanında mevcut ve temel kazısı esnasında oluşabilecek şevlerde düşmelerin ve kaymaların önüne geçmek amacıyla istinat duvarının yapılarak gerekli tüm mühendislik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

14. Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerin de şevstabilite 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.

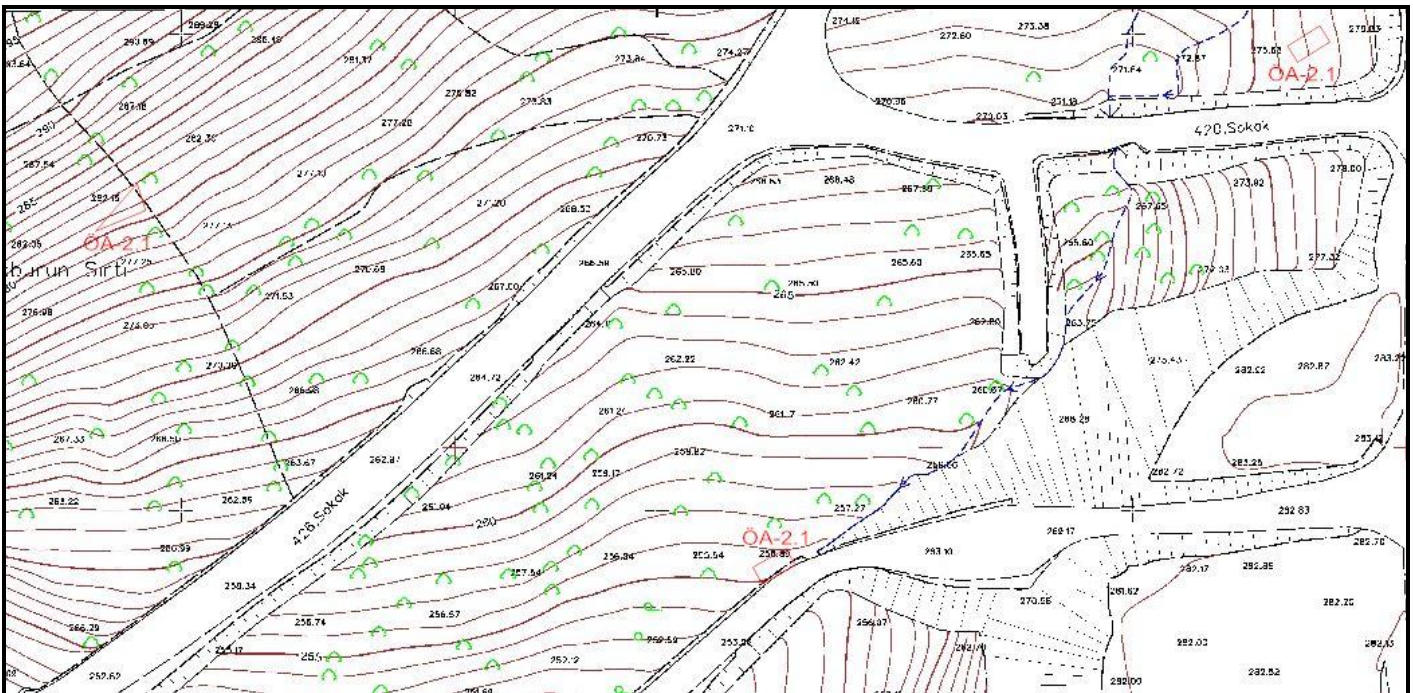
15. İnceleme Alanı, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olan ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"ne göre Yerel Zemin Sınıfları Yönetmeliğinin hükümlerine uyulmalıdır. Bu hükümlere göre inceleme alanını oluşturan zemin incelendiğinde **ZC** Yerel Zemin Sınıfına girdiği tespit edilmiştir.

16. İnceleme Alanı, 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.3.2018 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.

17. İnceleme alanında yapılacak yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Esaslarına uyulmalıdır.

18. Bu çalışma, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar 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.**

19. 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.

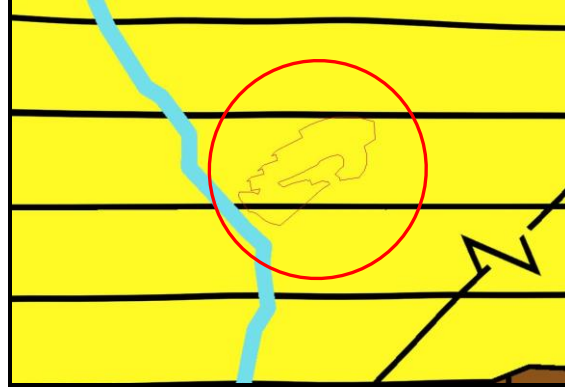


HARİTA 9: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

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 I-19 Paftasında **Gelişme Konut Alanı** fonksiyonundan etkilenmektedir.



HARİTA 10: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

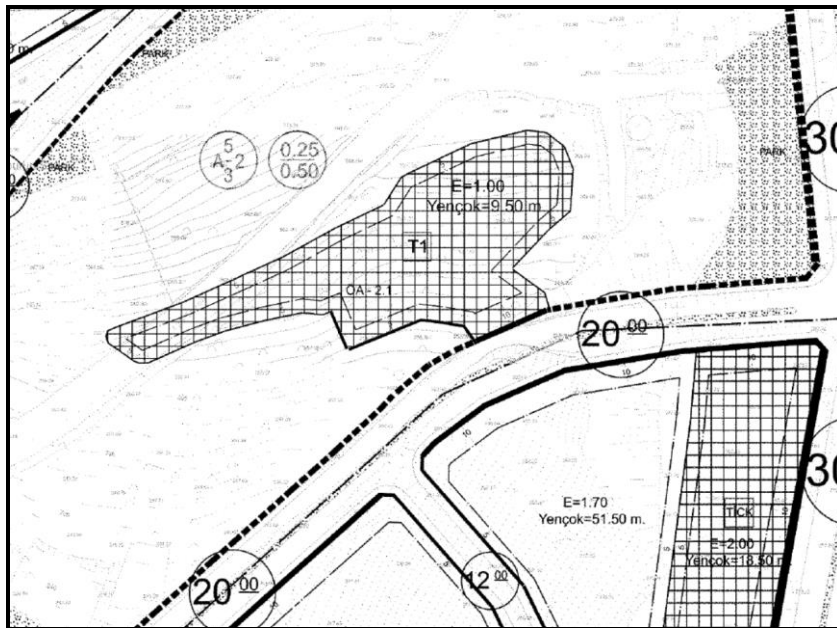
Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut alanı fonksiyonu içinde bulunmaktadır.

4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin I19-C-08-D-2-B pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar planından Konut Alanı, T1 Ticaret Alanı ve Park Alanı fonksiyonu içinde kalmaktadır.



HARİTA 11: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- T.C. Karesi Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2023 tarih ve E.7468 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.11.2023 tarih ve E.185944 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2023 tarih ve E.181359 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Baskı Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 24.11.2023 tarih ve E.101873 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 14.11.2023 tarih ve E.183014 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2023 tarih ve E.180981 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2023 tarih ve E.181247 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2023 tarih ve E.181692 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 03.11.2023 tarih ve E.180820 sayılı yazısı;
- T.C. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2023 tarih ve E.180389 sayılı yazısı;
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Balıkesir İşletme Müdürlüğü'nün 30.10.2023 tarih ve E.25495 sayılı yazısı;

6. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Sakarya Mahallesi, sınırları içerisinde 13890 Ada 1-12 Parselleri Konut Alanı ve T1 Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Parsel üzerinde Park Ticaret ve Turizm İşletmecilik A.Ş. tarafından yapılacak olan projenin niteliği gereği (Site) mevcut elektrik ve trafo altyapısı yetersiz olduğundan dolayı ilave 2 adet Trafo Alanına (1250 KV Trafoyu [4x8m]) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu gerekçeyle söz konusu parsel ve bitişindeki park alanı üzerinde Teknik Altyapı Alanı (Trafo Alanı) amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması ihtiyacı duyulmaktadır.

Plana istinaden yapılacak olan tesislerde (Trafo Alanı) bölgenin elektrik altyapısının iyileştirilmesi hedeflenmektedir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Sakarya Mahallesi, sınırları içerisinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından ITRF_96 koordinat sisteminde 21.09.2016 tarihinde onaylanmış I19-C-08-D-2-B pafta numaralı 1/ 1000 ölçekli halihazır harita paftasında yatayda ; x =4.393.600 – 4.393.800 , dikeyde ; y = 574.500 – 574.900 koordinatları arasında bulunan Konut Alanı, T1 Ticaret Alanı ve Park Alanı üzerinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasına başlanmıştır.

Uygulama İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, Mer'i Nazım ve Uygulama İmar planları, üst ölçekli çevre düzeni planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

6.3.PLAN HÜKÜMLERİ

6.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, 2. SAKARYA MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN 13890 ADA 1-12 NO.LU PARSELLER İLE YEŞİL ALAN (PARK) KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, 2. SAKARYA MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN 13890 ADA 1-12 NO.LU PARSELLER İLE YEŞİL ALANI (PARK) KAPSAYAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE PLANDA TRAFİK ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA; OG TRAFİK YERLERİNE AİT 1250 KV TRAFİK TESİSİ YER ALABİLİR. BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENMİŞ OLAN MİKTARLAR ÖLÇÜSÜNDE YAPILABİLİR. UYGULAMADA PLAN KARARLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYETLER ARASINDAKİ 1 METREYE KADAR OLAN KAYMALARDA KADASTRAL MÜLKİYETLER ESAS ALINABİLİR.
4. PLANLAMA ALANI 17.02.2016 VE 12.12. 2016 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MARMARA VE KARADENİZ BÖLGESİ ETÜT MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLAMIS KARESİ- ALTIEYLÜL İLÇELERİ İMAR PLANI'NA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-2.1) 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.
5. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.