

**BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ
PAŞAALANI MAHALLESİ
13464 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2025

BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ PAŞAALANI MAHALLESİ 13464 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	KAŞE/İMZA
Metin Demir Y. Şehir ve Bölge Plancısı (A GRUBU)	
Timur TÜRKMEN İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı	

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
1.1.	MARMARA BÖLGESİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU.....	3
1.2.	İL İÇERİSİNDEKİ KONUMU	3
1.3.	İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU	4
1.4.	ULAŞIM AĞI.....	5
2.	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
2.1.	MÜLKİYET DURUMU	5
2.2.	KADASTRAL DURUMU	5
3.	MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1.	YAPI ANALİZİ.....	6
3.2.	HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3.	YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	7
4.	PLAN HİYERARŞİSİ	7
4.1.	BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
4.2.	KARESİ İLÇESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	7
4.3.	KARESİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
5.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	8
6.	KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	8
7.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	10
8.	PLANLAMA KARARLARI.....	10
9.	PLAN NOTLARI.....	11

HARİTA 1: PLANLAMA ALANI - MARMARA BÖLGESİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU	3
HARİTA 2: İL İÇERİSİNDEKİ KONUMU	4
HARİTA 3: İLÇE İÇERİSİNDEKİ KONUMU.....	4
HARİTA 4: BALIKESİR İLİ ULAŞIM AĞI	5
HARİTA 5: HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
HARİTA 6: BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
HARİTA 7: KARESİ İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	7
HARİTA 8: KARESİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
HARİTA 9: UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	10

ŞEKİL 1: MÜLKİYET BİLGİSİ	5
ŞEKİL 2: PLANLAMA ALANINA AİT GÖRÜNTÜ.....	6
ŞEKİL 3: PLANLAMA ALANINA AİT GÖRÜNTÜ.....	6

Tablo 1: ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	10
--------------------------------------	----

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Marmara Bölgesi İçerisindeki Konumu



HARİTA 1: PLANLAMA ALANI - MARMARA BÖLGESİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU

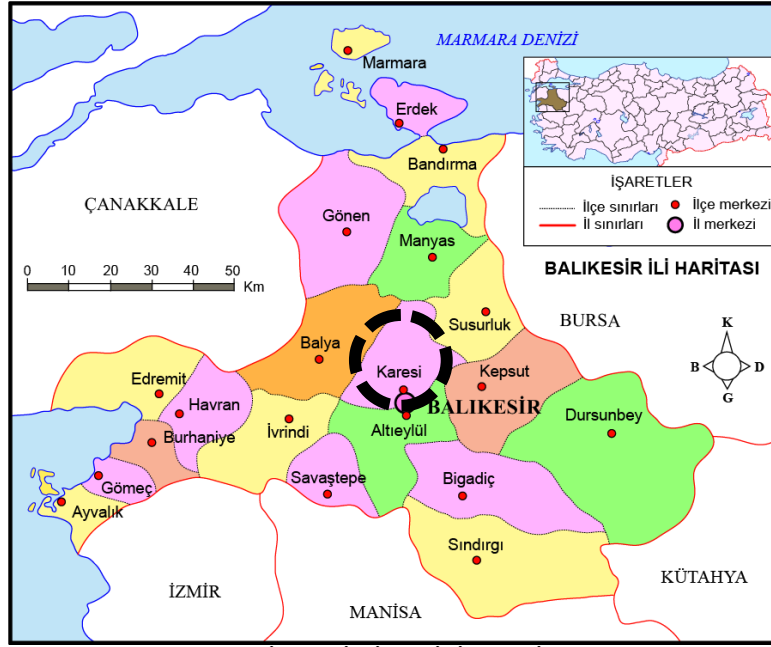
Balıkesir İli, Anadolu Yarımadası'nın kuzeybatısında ve önemli bir bölümü Marmara coğrafi bölgesinin, Güney Marmara bölümünün, Karesi yöresinde; diğer küçük bir bölümü ise, Ege coğrafi bölgesindeki Asıl Ege bölümünün Kuzey Ege kesiminde yer alır.

Balıkesir, Türkiye'nin 39°40' kuzey enlemler - 26°28' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nde bulunmakta olup kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale ile komşudur. Balıkesir hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. Ege Denizi'ne olan kıyıların uzunluğu Ayvalık ilçesinde 54 km, Burhaniye ilçesinde 12 km, Edremit ilçesinde 32 km ve Gömeç ilçesinde 17,5 km olmak üzere toplam 115,5 km'dir. Marmara Denizi'nde olan kıyı uzunluğu ise Bandırma ilçesinde 60 km, Erdek ilçesinde 34,5 km, Gönen ilçesinde 8 km ve Marmara ilçesinde 72,5 km olmak üzere toplam 175 km'dir (Toplam:290,5km).

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 olmak üzere 20 adet ilçeden oluşmaktadır.

1.2. İl İçerisindeki Konumu

Karesi, Balıkesir ilinin iki merkez ilçesinden biri olmakla birlikte, doğusunda Balıkesir ilinin Susurluk ve Kepsut ilçeleri, batısında Balya ilçesi, kuzeyinde Manyas ilçesi ve güneyinde ise Balıkesir ilinin diğer merkez ilçesi olan Altıeylül ilçesiyle çevrilmiştir.



HARİTA 2: İL İÇERİSİNDEKİ KONUMU

Karesi İlçe sınırları içinde 2 Belde, 42 Köy ve 27 Mahalle bulunmaktadır. İlçe 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 ilçe toprakları dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır.

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.

1.3. İlçe İçindeki Konumu

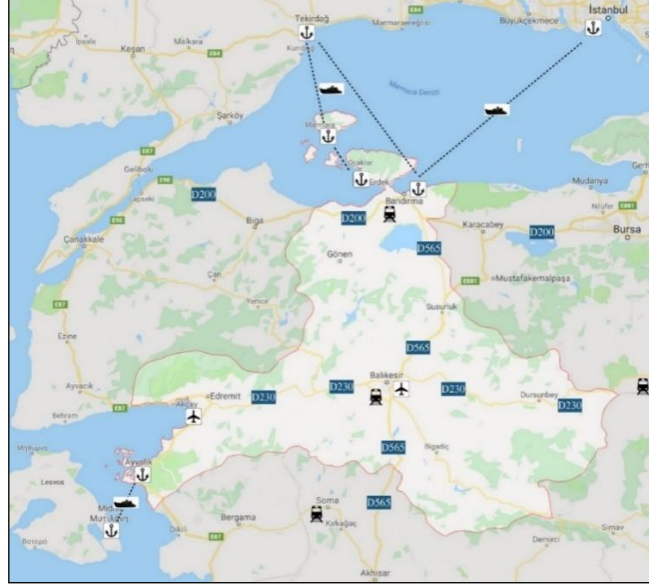
Plan değişikliği yapılan alan Paşaalani Mahallesi 13464 ada 3 parsel içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı Terminal Alanı (Otogar)'nın içinde kalmaktadır.



HARİTA 3: İLÇE İÇERİSİNDEKİ KONUMU

1.4. Ulaşım Ağı

Balıkesir, Çanakkale, Bursa ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Balıkesir ili İstanbul'a 292 km, Ankara'ya 548 km, İzmir'e 170 km, Bursa'ya 152 km, Çanakkale'ye 219 km uzaklıktadır. D200 (Bursa-Çanakkale Karayolu), D565 (Bursa-Balıkesir-İzmir Karayolu), D230 (Balıkesir-Edremit) gibi önemli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Deniz yolu ulaşımında Bandırma ilçesinden İstanbul'a feribot ve deniz otobüsü ile ulaşılabilirdiği gibi, Ayvalık ilçesinden Yunanistan'ın Midilli Adası'na da feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havaalanının hizmete girmesiyle İstanbul ve Ankara'ya aktarmasız, diğer şehirlere ve Yurtdışına aktarmalı havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca Altıeylül ilçesinde bulunan Balıkesir Merkez Havaalanı içerisindeki Terminal binasının yenilenmesinden dolayı bölgeye hizmet verememektedir. İl merkezinde ve Bandırma ilçesinde Tren Garı bulunmakta olup, Bandırma-Balıkesir-Alsancak ile İzmir-Balıkesir-Kütahya-Eskişehir-Ankara arası seferler düzenlenmektedir.



HARİTA 4: BALIKESİR İLİ ULAŞIM AĞI

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. Mülkiyet Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için hazırlanan, Balıkesir İli Karesi İlçesi Paşaalani Mahallesi 13464 Ada 3 Parselde kayıtlı taşınmaz tapuda Balıkesir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	13464/3
Taşınmaz Kimlik No:	120274391	AT Yüzölçümü(m2):	96557.64
İl/ilçe:	BALIKESİR/KARESİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karesi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAŞAALANI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	81/8032	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
648623819	(SN:7833262) BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:1620053234	-	1/1	96557.64	96557.64	İfraz İşlemi (TSM) 10-03-2022 5908	-

ŞEKİL 1: MÜLKİYET BİLGİSİ

2.2. Kadastral Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, 13464 Ada 3 Parselde kayıtlı taşınmaz 96557,64 m² büyüklüğündedir.

Bahse konu plan değişikliği 13464 ada 3 parselin 4509,16 m²'lik kısmına uygulanacaktır.

Plan değişikliği yapılan alan olan Paşaalani Mahallesi 13464 ada 3 parselin mevcut durumunda akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. Yapı Analizi

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanan Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, 13464 Ada 3 nolu parselde kayıtlı taşınmaz tapuda “Arsa” olarak nitelendirilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup, çevresinde ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Terminal Alanı, Ticaret Alanları ve Park Alanları bulunmaktadır.



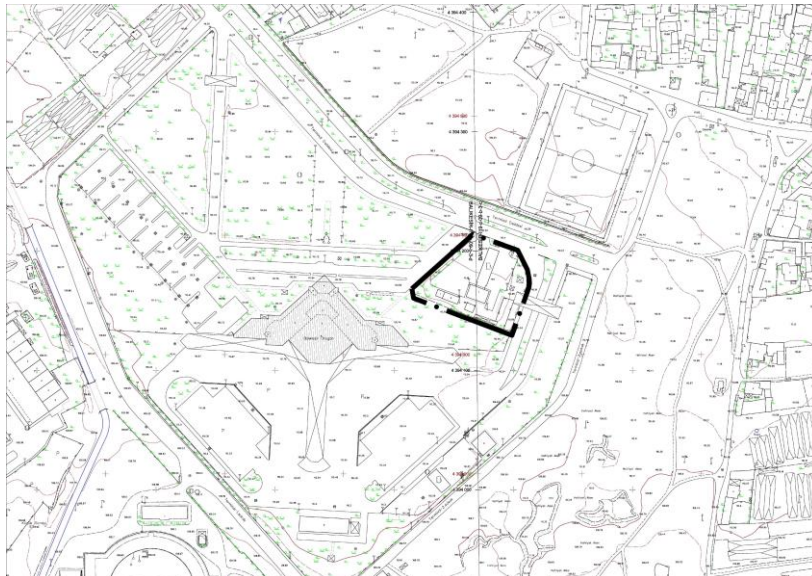
ŞEKİL 2: PLANLAMA ALANINA AİT GÖRÜNTÜ



ŞEKİL 3: PLANLAMA ALANINA AİT GÖRÜNTÜ

3.2. Halihazır Harita Durumu

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli I19-C-09-B-3-C ve I19-C-09-B-3-D pafta nolu Hâlihazır Haritalar 21.09.2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.



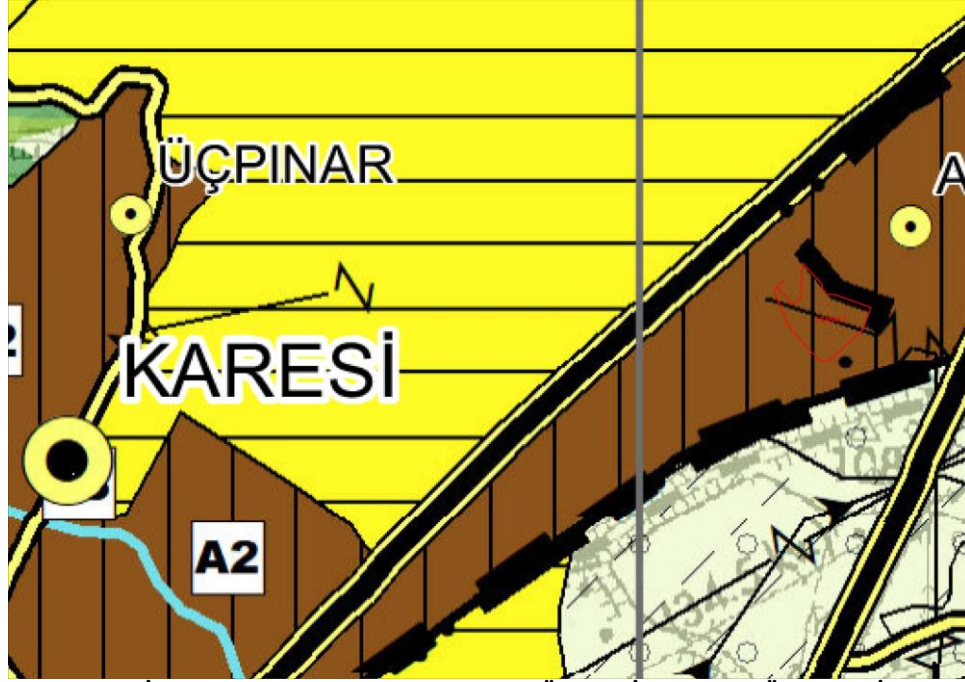
HARİTA 5: HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3. Yerleşime Uygunluk Durumu

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Karesi ilçesi ve Altıeylül ilçeleri toplam 9053,75 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 17.02.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alan ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) içerisinde yer almaktadır.

4. PLAN HİYERARŞİSİ

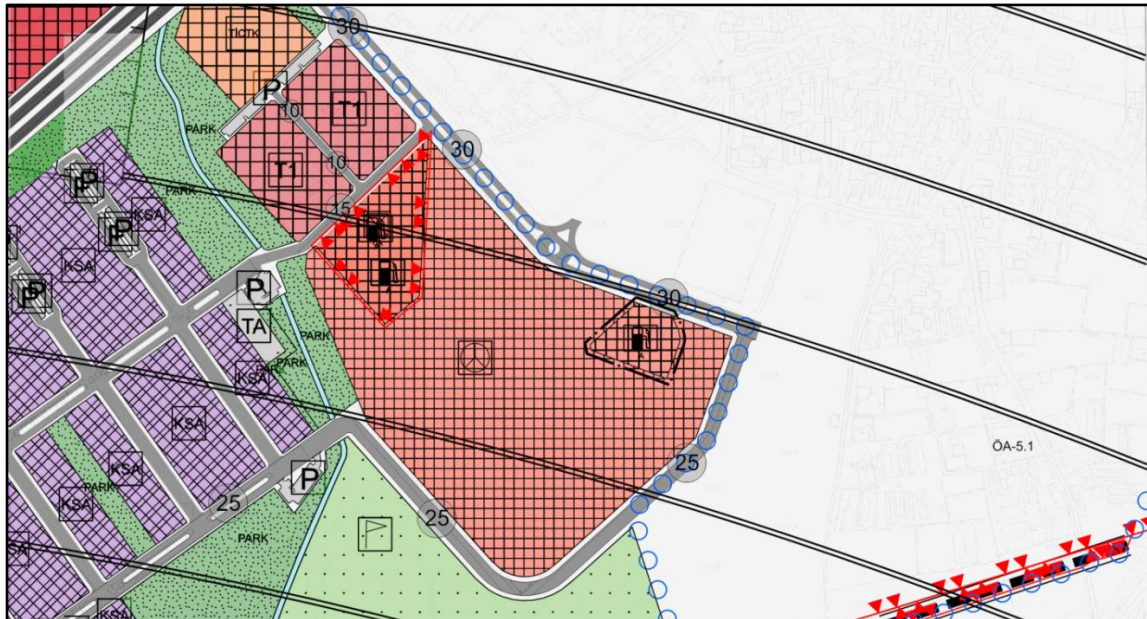
4.1. Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



HARİTA 6: BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. Karesi İlçesi 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

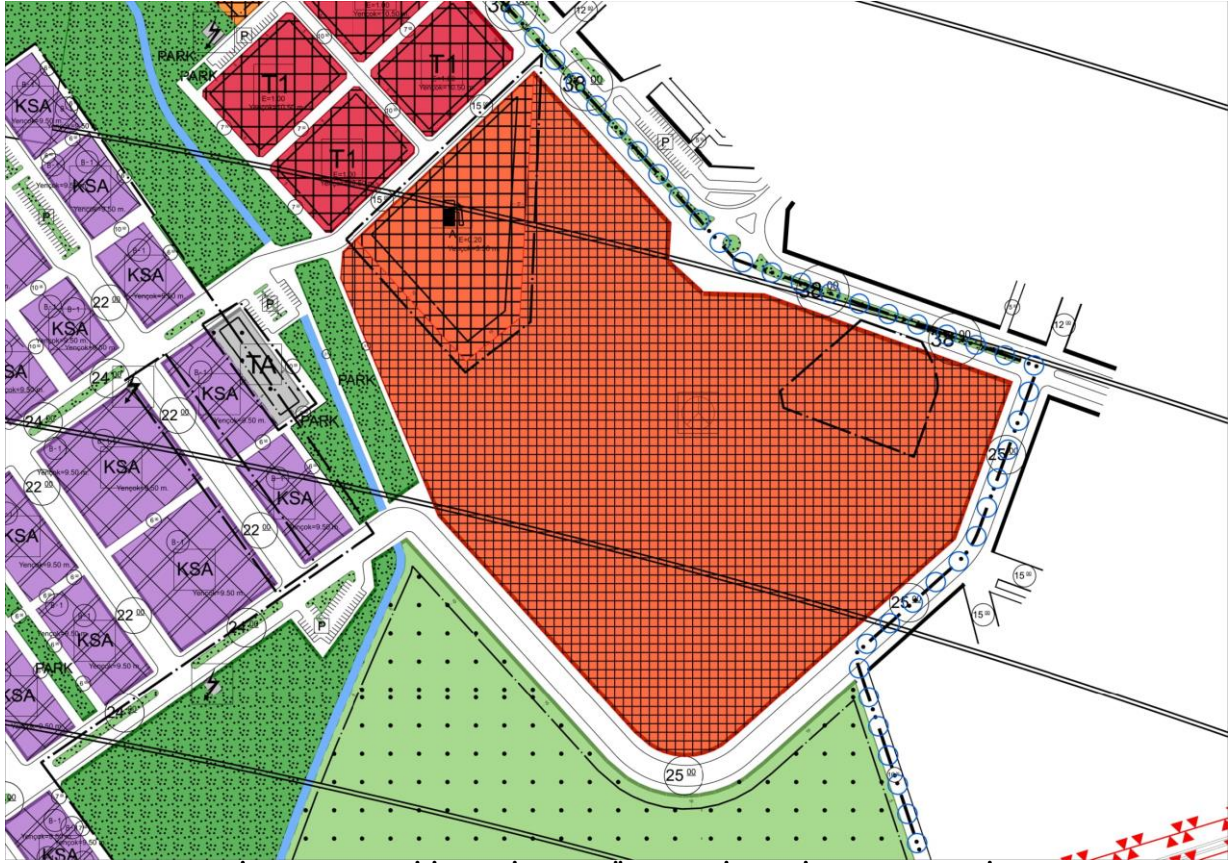
Plan değişikliğine konu alan Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2025 tarih ve 271 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Karesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde "Akaryakıt ve LPG İstasyon Alanı" olarak planlanmıştır.



HARİTA 7: KARESİ İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

4.3. Karesi İlçesi 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Karesi Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı içinde bulunan taşınmaz bahse konu planda, Terminal Alanı (Otogar) olarak belirlenmiştir.



HARİTA 8: KARESİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanın sınırları içinde kalan bölgede fiili durumda kullanılmakta olan Akaryakıt Tesisi bulunmaktadır. Fiili durumdaki ve Uygulama İmar Planındaki uyumsuzlukların giderilmesi için Otogar Alanı içerisinde bulunan Akaryakıt Tesisinin Uygulama İmar Planında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzenlenmesi öngörülmektedir.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanan Balıkesir İli Karesi İlçesi Paşaalani Mahallesi 13464 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz için ilgili kurumlar ile yazışmalar yapılmış ve ilgili Kurumların Görüşlerinde;

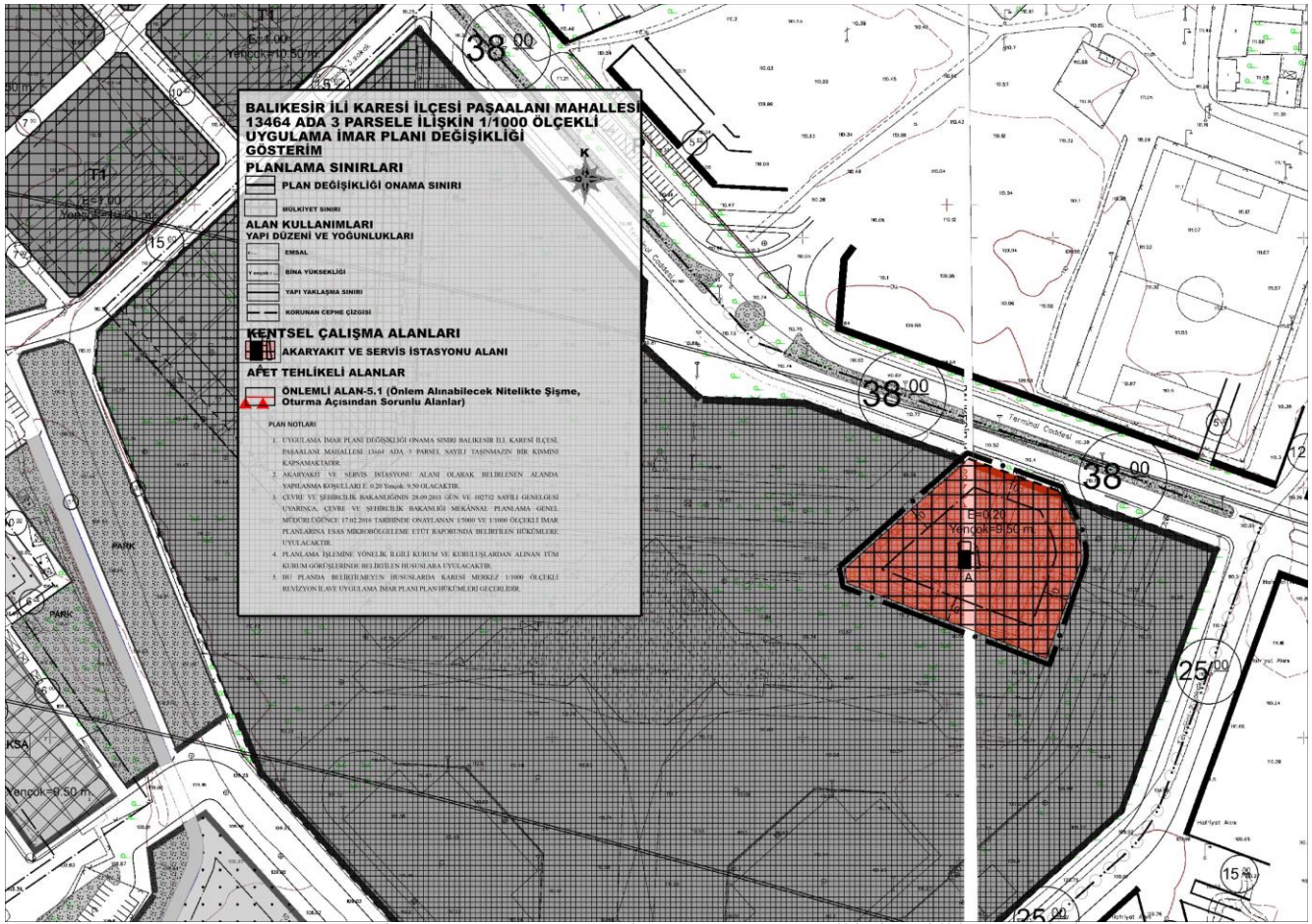
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-3050613 sayılı yazısında; “Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Bölge Müdürlüğümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” Denilmektedir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 17.04.2025 tarihli ve E-1793197 sayılı yazısında; “Yapılan incelemede söz konusu alanın, mevcut ve planlanan il ve devlet yolu güzergâhları dışında kaldığı tespit edilmiştir.” Denilmektedir.
- Karesi Belediye Başkanlığı’nın 15.04.2025 tarih ve E-2684 sayılı yazısında; “Karesi İlçesi 1/5000 ölçekli Revizyon-İlave Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat gereğince gerekli şartların sağlanarak, Balıkesir İli Karesi İlçesi Paşaalani Mahallesi 13464 Ada 3 parselde “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanması hususunda Belediyemiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.
- Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı’nın 24.04.2025 tarih ve 290556 sayılı yazısında; “İlgi (a) yazınızda belirtilen Balıkesir İli Karesi İlçesi Paşaalani Mahallesi 13464 Ada 3 parsel bulunduğu alanda daire başkanlığımız Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanı, Rezerv Yapı

Alanı ve/veya Riskli Alan Tespiti bulunmadığı görülmüş olup, söz konusu taşınmazlarda yapılmak istenen, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında incelenmiş olup, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri, yürürlükteki imar planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında tetkik edilmesi, Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüz İlgi (b) yazısının dikkate alınması gerekmektedir.” Denilmektedir.

- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı’nın 25.04.2025 tarih ve E-290551 sayılı yazısında “Bahse konu talep ile alakalı olarak; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği durumunda, imar planı onayından sonra, söz konusu Akaryakıt ve LPG İstasyonlarının Geçiş Yolu İzin Belgesinin yenilenmesi ya da ilk başvurusunun olması gerekmekte olup, işletme tarafından Daire Başkanlığımıza Geçiş Yolu İzin Belgesi için müracaat edilmesi gerekmektedir. İlimiz, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, 13464 ada 3 parselde, Akaryakıt ve LPG İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, mevcutta var olan Akaryakıt ve LPG İstasyonuna ilave yeni Akaryakıt ve LPG İstasyonunun imar planına eklenmesi talebi durumunda uygunluğun, Akaryakıt ve LPG İstasyonları Yönetmeliği, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kriterleri açısından ilgili birimlerce değerlendirilmesi gerektiği ve bu inceleme neticesinde Daire Başkanlığımızca değerlendirme yapılabileceği hususunda” belirtilmiştir.
- BASKİ Genel Müdürlüğü’nün 22.04.2025 tarih ve E-154563 sayılı yazısında; “Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiştir. 14.04.2025 tarihinde CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) envanterinde ve faaliyet sahasında yapılan incelemelerde, parselin cephe aldığı yol güzergahındaki cadde ve sokaklardan içme suyu ve kanalizasyon hatlarının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut hattın korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, inşaatın yapımı esnasında oluşabilecek aksaklıkların önüne geçilebilmesi için BASKİ Genel Müdürlüğü Merkez Şube Müdürlüğü bünyesinde çalışan ekiplere bilgi verilmesi ve oluşabilecek zararların başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla söz konusu taşınmaz üzerine “Akaryakıt ve LPG İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” yapılmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.
- Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı’nın 14.04.2025 tarih ve 286997 sayılı yazısında; “İlgili yazı ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapımına esas Daire Başkanlığımızın herhangi bir olumsuz görüşü bulunmamakla birlikte oluşturulacak imar planında arazinin topografik yapısına uyularak gerekli işlemlerin yapılması hususunda” Denilmektedir.
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı’nın 14.04.2025 tarih ve 287895 sayılı yazısında; “Söz konusu alanda Daire Başkanlığımızca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmamaktadır.” Denilmektedir.
- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 14.04.2025 tarih ve 287764 sayılı yazısında; “Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi 13464 Ada 3 parselde “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapımına esas Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.
- Kent Tarihi ve Tanıtım Dairesi Başkanlığı’nın 10.04.2025 tarih ve 287039 sayılı yazısında; “Daire Başkanlığımız arşivinde yapılan inceleme neticesinde, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> internet sayfasındaki konumuna göre; Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, 13464 ada 3 parsel üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgi yazıya konu talebe ilişkin olarak; 2863 sayılı Kanun kapsamında gerekli tetkikin Yapılabilmesine dair Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kurum görüşlerinin alınması gerekmektedir. İlgili kurumların görüşlerinin alınması şartıyla Daire Başkanlığımızın görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında bir sakınca bulunmadığı” Belirtilmektedir.
- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’nın 08.04.2025 tarih ve 286562 sayılı yazısında; “İlgili yazı ve ekleri Daire Başkanlığımızca incelenmiş olup; söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapımına esas Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmadığı” Denilmektedir.
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 07.04.2025 tarih ve 286108 sayılı yazısında; “Söz konusu alanda yapılan inceleme sonucunda Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı belirlenmiş olup Büyükşehir Belediyemiz bünyesinde yer alan ilgili Daire Başkanlıklarının ve diğer Kurumların görüşlerinin alınması, konu ile ilgili iş ve işlemlerin yürürlükteki yasal mevzuat hükümlerine esas olarak gerçekleştirilmesi hususunda” Denilmektedir.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yapılan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile meri plandaki 13464 ada 3 parsel üzerine mevcut durumda bulunan Akaryakıt Tesisi alanı “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak işlenmiştir.



HARİTA 9: UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

8. PLANLAMA KARARLARI

Mevcut Uygulama İmar Planında “Terminal Alanı (Otogar)” olarak planlı 13464 ada 3 parsel sayılı taşınmazın yalnızca 4514 m²’lik kısmında değişiklik önerilerek bu kısım “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmıştır. Parselin tamamının yüzölçümü 96557,64 m²’dir.

Planlama çalışması sırasında aynı parsel için tanımlanan diğer Terminal Alanı (Otogar) fonksiyonu aynen korunmuş olup bu fonksiyon alanında herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT	PLAN TEKLİFİ
TERMİNAL ALANI	4514 m ²	----- m ²
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	----- m ²	4514 m ²
TOPLAM	4514 m ²	4514 m ²

Tablo 1: ARAZİ KULLANIM TABLOSU

9. PLAN NOTLARI

- 1- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞAALANI MAHALLESİ 13464 ADA 3 PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
- 2- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E: 0.20 Yençok: 9.50 OLACAKTIR.
- 3- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 17.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 4- PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 5- BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA KARESİ MERKEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.