



**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ,  
PAŞAALANI MAHALLESİ - I19-C-09-D-1-A PAFTA  
13414 ADA – 2/3/12/13 PARSELLERE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**AĞUSTOS 2023**

 <p><b>KARESİ</b> BELEDİYESİ</p>	<p><b>T.C.</b> <b>KARESİ BELEDİYESİ</b> <b>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</b></p>
<p><b>PLAN İSMİ</b></p>	<p><b>BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ,</b> <b>PAŞAALANI MAHALLESİ - I19-C-09-D-1-A PAFTA</b> <b>13414 ADA – 2/3/12/13 PARSELLERE AİT</b> <b>1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI</b></p>
<p><b>PLAN AÇIKLAMA RAPORU</b></p>	

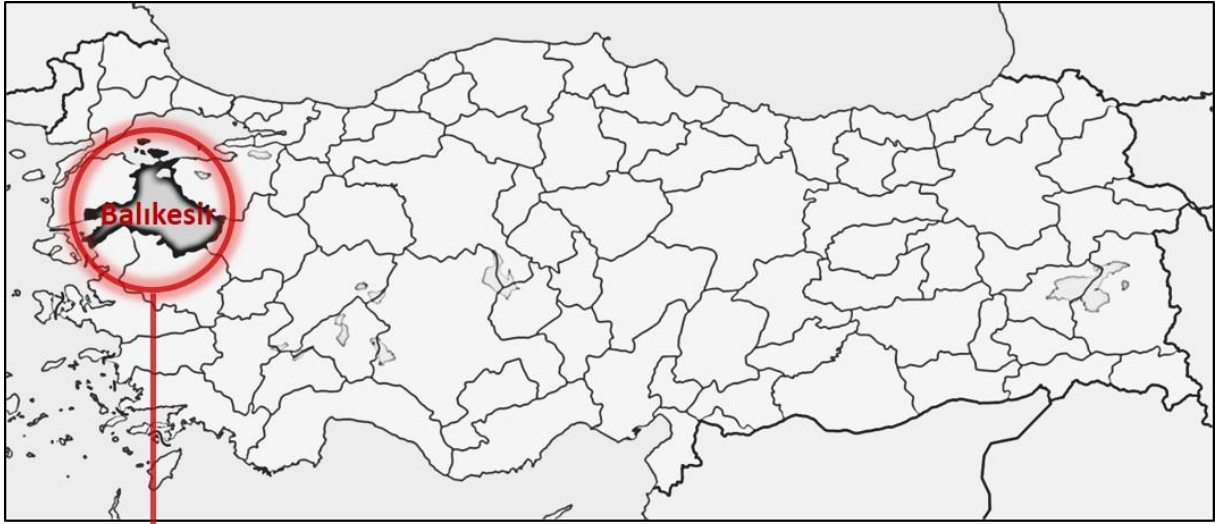
**AĞUSTOS 2023**

## İÇİNDEKİLER

1) PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
2) HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU.....	4
3) PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER.....	5
4) MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU.....	6
5) PLANLAMA GEREKÇESİ.....	7
6) PLANLAMA KARARLARI.....	7
7) PLAN NOTLARI.....	8

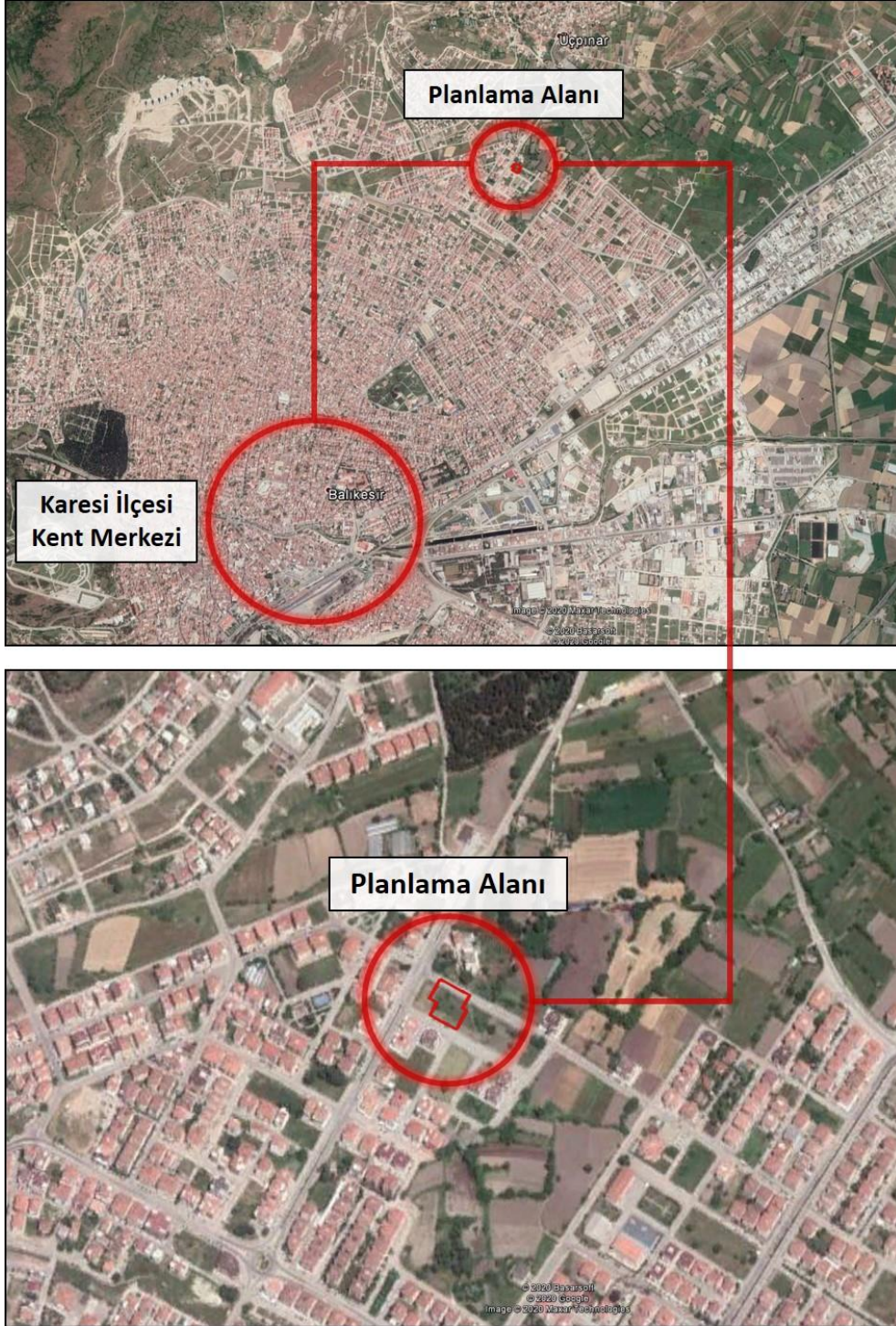
## 1. PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



*Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu*





*Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

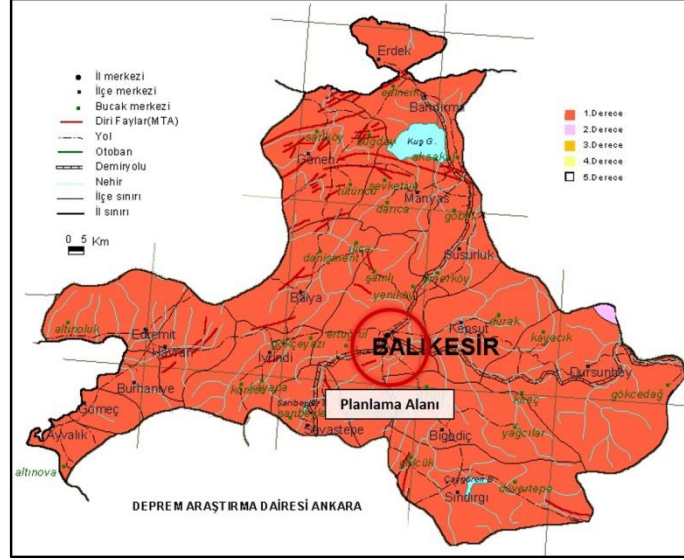
## 2. HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU

Planlama Alanının bulunduğu Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi çevresinde 3-4 katlı konut fonksiyonlu yapılar ve yapılaşmamış boş arsalar bulunmaktadır.

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazlarımız, Üçpınar Yolu Caddesinin doğusunda konumlanmış olup, taşınmazlarımızın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

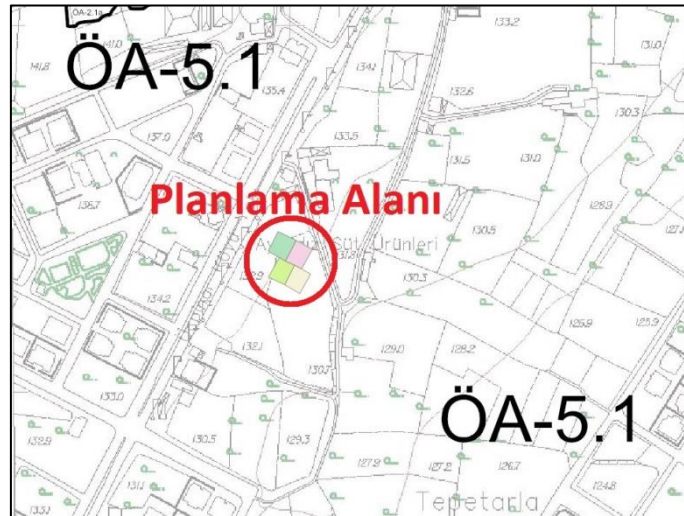
### 3. PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER

Planlama alanının; Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 Tarih ve 96/8109 Sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre 1.derece deprem kuşağında yer almasından dolayı 02.07.1998 Tarih ve 23390 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.



*Balıkesir İli Deprem Haritası*

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlattırılan Karesi ilçesi ve Altieylül 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 Müdürlüğüne 17.02.2016 Tarihinde Onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanımızın **ÖA-5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)** içerisinde yer almaktadır.



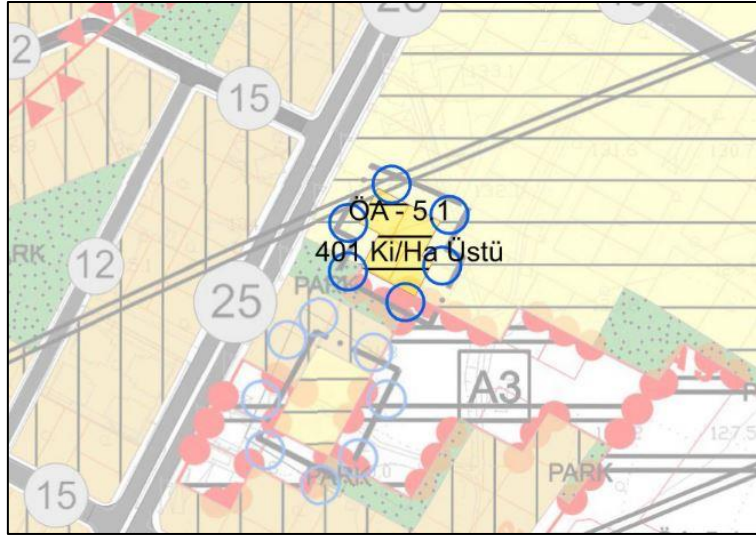
*Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası*



#### 4. MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU

Planlama alanı Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 13414 Ada – 2/3/12/13 Parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama alanı Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 13414 Ada – 2/3/12/13 Parsellere ait Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2023 tarihli ve 250 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunluklu – 401 Ki/Ha üstü)**” lejantında kalmaktadır.



*Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu*

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarih ve 13549 sayılı karar ile onanmış Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I-19 Paftasında Planlama Alanı Çakmak Mahallesi ve Cebeci Mahallesinde “**Kentsel Gelişme Alanı**” lejantında kalmaktadır.



*Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I-21 Paftasındaki Konumu*

## 5. PLANLAMA GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi sınırları içerisinde I19-C-09-D-1-A Pafta, 13414 Ada – 2/3/12/13 Parseller; III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde bulunan taşınmazlarımız; Balıkesir 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/114 Esas ve 2019/1106 sayılı kararı (2 Parsel ve 3 Parsel), 2019/112 Esas ve 2020/250 sayılı kararı (12 Parsel ve 13 Parsel) ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı fonksiyonunu iptal etmesi sebebiyle arsa vasfında bulunan taşınmazlarımız plansız alan durumuna düşmüştür. Bu doğrultuda taşınmazlarımız Konut Alanı olarak belirleyebilmek ve Bölge İdare Mahkemesinin Arkeolojik SİT Alanı fonksiyonunu iptal etmesiyle plansız alana düşen taşınmazlarımızın 1988 onaylı 22MIV paftasında Konut Alanı olması sebebiyle ilave donatı alanı ayrılmadan, Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2023 tarihli ve 250 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 6. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanına ait doğal, fiziksel ve kurumsal eşikler dikkate alınarak; ITRF 96 koordinat sisteminde onaylanmış 1/1000 ölçekli, I19-C-09-D-1-A paftasında; yatayda; x = 577400 - 577500, dikeyde; y = 4393500 - 4393700 koordinatları arasında bulunan 13414 Ada – 2/3/12/13 Parseller; Balıkesir 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/114 Esas ve 2019/1106 sayılı kararı (2 Parsel ve 3 Parsel), 2019/112 Esas ve 2020/250 sayılı kararı (12 Parsel ve 13 Parsel) ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı fonksiyonunu iptal etmesi sebebiyle arsa vasfında bulunan taşınmazlarımız plansız alan durumuna düşmüştür.

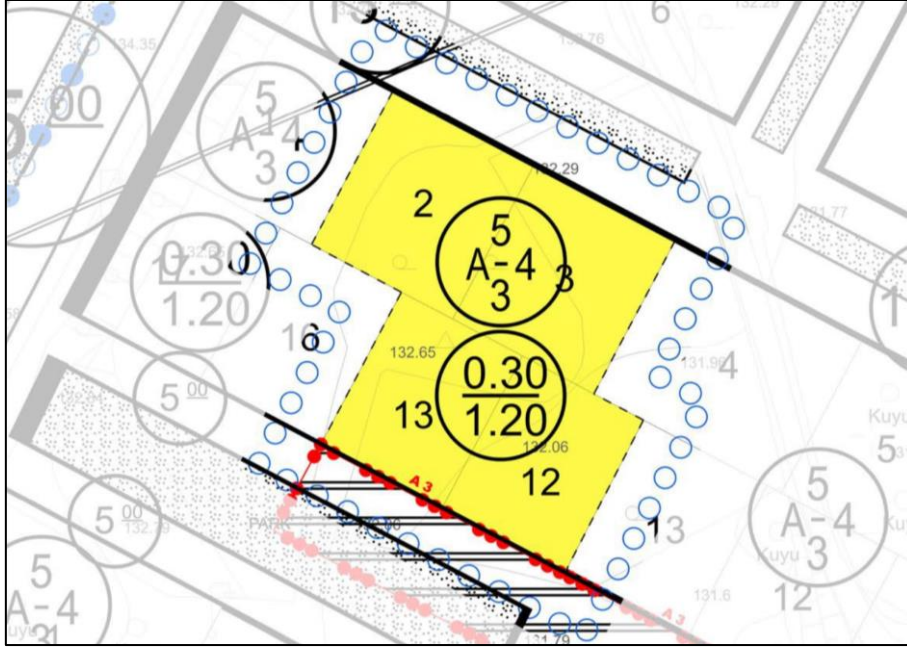
Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında mevcut planda önerilen tüm yollar aynen korunmuştur.

Planlama alanı Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 13414 Ada – 2/3/12/13 Parsellere ait Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.03.2023 tarihli ve 250 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunluklu – 401 Ki/Ha üstü)**” lejantında kalmaktadır.

Planlama Alanınının 1988 onaylı imar planındaki A-4 (Ayrık Nizam – Dört Kat), TAKS:0.30, KAKS:1.20 yapılanma koşulları dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları A-4 (Ayrık Nizam Dört Kat), TAKS: 0,30, KAKS: 1,20 inşaat yoğunluğu olarak teklif olunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında mevcutta arsa vasfında olan taşınmazlarımızın Mahkeme Kararı doğrultusunda iptal edilen Koruma Amaçlı İmar Planının yeniden oluşturulması sonucunda ilave nüfus oluşmamış, bu doğrultuda planlama alanı içinde ilave donatı alanı ayrılmamıştır.





*Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Teklifi*

## 7. PLAN NOTLARI

\*İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞAALANI MAHALLESİ, 13414 ADA, 2-3-12-13 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

\*GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI A-4 (AYRIK NİZAM DÖRT KAT), TAKS: 0,30, KAKS: 1,20 İNŞAAT YOĞUNLUĞU OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

\*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.

\*PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK ALINAN TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

\*LEJANT HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA "1/1000 ÖLÇEKLİ KARESİ MERKEZ REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ", "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı maliklerin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Saygılarımızla.