



**T.C.
KARESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, MALTEPE MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KARESİ MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI
11658 ADA 3 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahh. Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi B Blok No 150
Kat:1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74
E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170



T.C. KARESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
KARESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, MALTEPE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KARESİ MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI 11658 ADA 1 NOLU PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	4
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	7
2.2. KADASTRAL DURUM.....	7
3. MEVCUT DURUM:.....	8
3.1.YAPI ANALİZİ.....	8
3.2.HALİHAZIR HARİTA DURUMU	8
3.3.JEOLOJİK DURUM.....	9
4- MEVCUT İMAR DURUMU	15
4-1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU.....	15
4-2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU.....	15
4-3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANDAKİ DURUMU	16
4-4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDAKİ DURUMU.....	16
5- KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17
6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	18
6.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	18
6.2. PLANLAMA KARARLARI.....	18
6.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	19

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölgesindeki Yeri	5
Harita 2: Balıkesir İlçeleri	5
Harita 3: Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 4: Planlama Alanının Kadastro Durumu.....	7
Harita 5: Planlama Alanının Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	8
Harita 6: Planlama Alanının Jeolojik Durumu.....	9
Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı....	15
Harita 8: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	16
Harita 9: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı.....	16
Harita 10: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı.....	18

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir İli'nin 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 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.

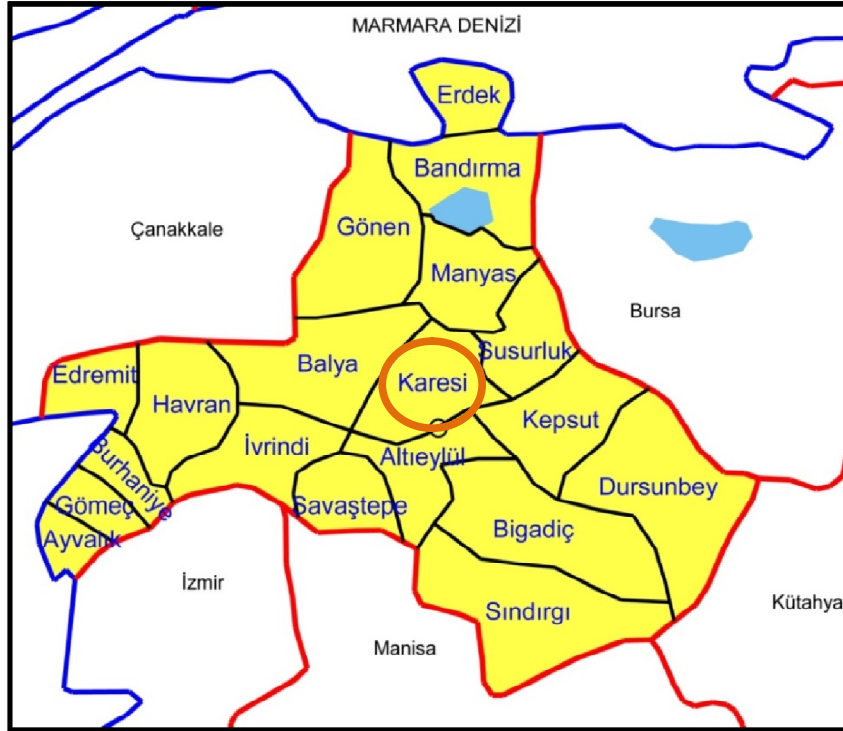
İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen 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, 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; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerinden oluşmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölgesindeki Yeri



Harita 2: Balıkesir İlçeleri

Planlanan alan Balıkesir İli, Karesi İlçesi sınırlarında kalmaktadır. Balıkesir İli, Marmara Bölgesinde yer almakta olup, kuzeydoğusunda Bursa, güneydoğusunda Kütahya ve Manisa, güneybatısında İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale İli'ne komşudur.

Karesi İlçesi, Balıkesir İli'nin merkeze yakın ilçelerinden biridir. Kuzeyinde Manyas İlçesi, doğusunda Kepsut ve Susurluk İlçeleri, güneyinde Altıeylül İlçesi ve batısında Balya İlçesi ile komşudur.

Balıkesir İlinin nüfusu 2024 yılı itibarıyla 1.276.096 kişidir. Karesi İlçe nüfusu 2024 yılına göre 190.427 kişidir. Bu nüfusun, 91.633'ü erkek ve 98.794'ü kadından oluşmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Karesi yerleşim alanının kuzeyinde, Maltepe Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde kalmaktadır.

Söz konusu alan; güneyindeki Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne yaklaşık 550m batısındaki Okul Caddesi'ne yaklaşık 120m kuzeybatısındaki Hacı Hali Camii'ne ise yaklaşık 130m mesafededir.

Önerilen trafo alanına; kuzeyinden geçen 231.Sokak'tan ulaşım sağlanmaktadır.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Balıkesir; Ankara ve İstanbul'u İzmir'e bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında D-200, D-565, D-573 ve E-90 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 546km İzmir'e 181km Bursa'ya 155km Çanakkale'ye 217km uzaklıktadır.



Harita 4: Balıkesir Karayolları Haritası

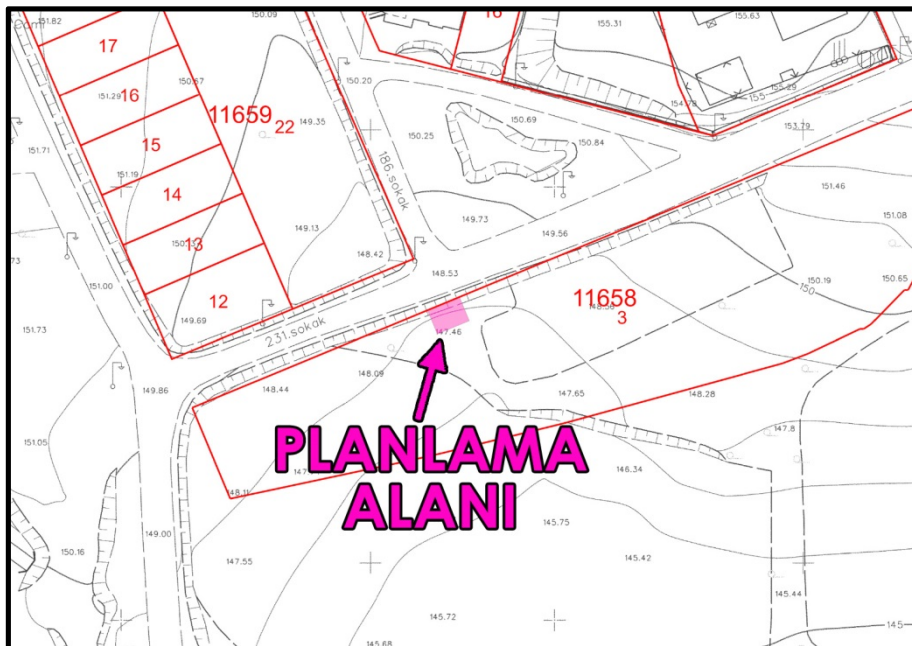
Karesi İlçesi, Balıkesir İli'nin merkezi ilçelerinden biridir. Karesi İlçe yerleşim alanı merkezde olması nedeniyle Balıkesir ulaşım omurgasını oluşturan taşıt yolları, yerleşim alanına hizmet sağlamaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Maltepe Mahallesi 11658 ada 3 nolu parselin kuzey cephesinde planlanan alanın mülkiyeti Karesi Belediyesi'ne aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM



Harita 4: Planlama Alanının Kadastro Durumu

3. MEVCUT DURUM:

3.1.YAPI ANALİZİ

Planlanan alanın mevcut durumda üzeri boştur. Yakın çevresinde ticaret birimleri, konut binaları, boş arsalar ve inşaatlar bulunmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

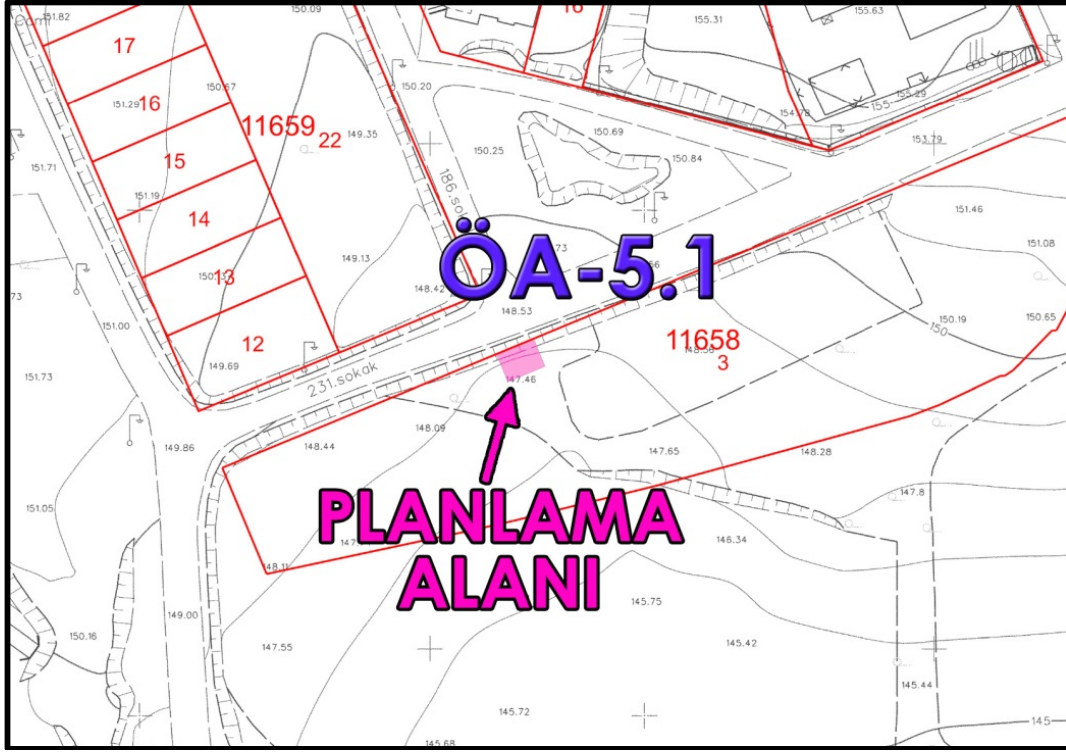
3.2.HALİHAZIR HARİTA DURUMU

1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanan trafo alanı ait I19-C-08-C-2-A nolu 1/1000 ölçekli halihazır haritaları 21/09/2016 tarihinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmıştır.

3.3.JEOLOJİK DURUM

Planlama alanı; 02.02.20216 tarihinde Balıkesir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmış "Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül İlçeleri'nde Toplam 9.053,75 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu"na göre "Önlemleri Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.



Harita 6: Planlama Alanının Jeolojik Durumu

ANALİZ MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül İlçelerinde Toplam 9.053,75 Hektar Alanın
İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

Müdat YAMAN
Jeoloji Yük. Mühendisi

Ali AKSOY
Jeoloji Yük. Mühendisi
BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

XVI. SONUÇ ve ÖNERİLER

16.1.Bu çalışma '*Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül İlçeleri Toplam 9.053,75 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yapıtılması, Haritaların Hazırlanması Ve Raporların Hazırlanması*' işi olup, yapılan mikrobölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına altlık oluşturması amaçlanmıştır.

16.2.Çalışma alanı, Şekil.2.1.1'de köşe noktaları, Çizelge.2.1.1'de köşe koordinatları verilen, Balıkesir ili, Karesi ve Altıeylül ilçeleri Toplam 9.053,75 Hektarlık alandır. Balıkesir ili, Karesi ve Altıeylül ilçeleri sınırları içerisinde yeralan çalışma alanına ait 1/5000 ölçekli pafta numaraları Çizelge.2.1.2'de, pafta indeksi Şekil.2.1.4-12'de sunulmuştur.

16.3.Sondaj çalışmaları kapsamında; inceleme alanında derinlikleri 5.00 – 50.00 metreler arasında değişen toplam derinliği 12539.00 m. olan 778 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Jeofizik Çalışmalar; 621 noktada Sismik Kırılma – MASW Etütleri, 17 profilde Sismik Tomografi, 450 noktada Mikrotremör Ölçü, 28 profilde Çok Elektrotlu Ölçü ve 8 km Doğal Uçlama (SP), 2000 m. yerradarı yapılmıştır. Sondajlar sırasında her 1.5 metrede bir toplamda 3683 adet Standart Penetrasyon Testi (SPT) yapılarak zeminlerin penetrasyon direnci belirlenmiş, 730 adet örselenmemiş numune alınmıştır. Açılan jeoteknik sondajlara ait kuyu logları Ek-2'de sunulmuştur. Ayrıca toplam 502 adet presiyometre deneyi yapılmıştır. Laboratuvarında numuneler üzerinde kayada; tek eksenli basınç, nokta yükleme, doğal birim hacim ağırlık deneyleri ile zeminde; kesme kutusu, tekrarlı kesme kutusu (rezüdüel kesme), üç eksenli basınç deneyi (UU), konsolidasyon+şişme basıncı, hidrometre, atterberg limitleri, elek analizi, hidrometre laboratuvar deneyleri TSE standartlarına uygun normlarda gerçekleştirilmiştir.

16.4.İnceleme alanında eğim değeri %0 – >50 arasında değişim göstermektedir.

715

ANALİZ MÜHENDİSLİK İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Ali KOCA
Jeofizik Mühendisi
Oda Sic. No: 4838

Erhan GÜRBÜZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 7485

Analiz Mühendislik İnşaat Sondajcilik
Madencilik San. ve Ticaret Ltd. Şti
Merkez Mah. Reşitpaşa Caddesi Firin Sokak
Toprakçılar Apt. No: 2 D: 29 Avcılar / İstanbul
Telefon : 212 590 79 79 Fax: (212) 590 76 23
Vergi Dairesi : Avcılar Vergi No: 51310000000



ANALİZ MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül İlçelerinde Toplam 9.053,75 Hektar Alanın
İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

16.10.6. Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

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

Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış 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 değerleri 0.47 – 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 dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış 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.

731
ANALİZ MÜHENDİSLİK İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

ALİ KOCA
Jeofizik Mühendisi
Oda Sic. No: 4630

Erhan GÜRBÜZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 7485

Analiz Mühendislik İnşaat Sondajcilık Madencilik San. ve Ticaret Ltd. Şti
Merkez Mah. Resitpaşa Caddesi Fınn Sokak
Topcuoğlu Apt. No:28 Kat:29 Avcılar / İstanbul
Telefon : 212 590 70 70 Fax: (212) 590 70 20
Vergi Dairesi : Avcılar Vergi İda: 0603705000



Müdat YAMAN
Jeoloji Yük. Mühendisi

Taner AKSOY
Jeoloji Yük. Mühendisi

ANALİZ MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

Balıkesir İli Karesi ve Altıyül İlçelerinde Toplam 9.053,75 Hektar Alanın
İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütleli 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 ayrılmış killeşmiş birimlerin;çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killeri 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 beklenilebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları; herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Soma Formasyonuna ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütleli 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.

Altıvyon; birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, altıvyon biriminde yer alan killerin katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killeri düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında altıvyon birim için oturma değerleri 0.29 – 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler altıvyon 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.

732

ANALİZ MÜHENDİSLİK İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

ALİ KOCA
Jeofizik Mühendisi
Oda Sic. No: 4838

Erhan GÜRBÜZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 7485

Analiz Mühendislik İnşaat Sondajcilik Madencilik San. ve Ticaret Ltd. Şti
Madencilik San. ve Ticaret Ltd. Şti
Merkez Mah. Reşitpaşa Caddesi Firm Sokak
Topcuoğlu Apt. No: 2/29 Ayvalar / İstanbul
Telefon : 212 590 76 70 Fax: (212) 590 70 20
Vergi Dairesi : Ayvalar Vergi No: 5683755012


ANALİZ MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül İlçelerinde Toplam 9.053,75 Hektar Alanın
İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu


Aydat YAMAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


Taner AKSOY
Jeoloji Yük. Mühendisi


BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal - düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filizlerinin tümüyle ayrılmış 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 DSI görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

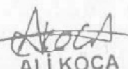
16.10.7.. Önemli Alanlar-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında 1. Bölgede Organize Sanayi Bölgesinde gözlemsel olarak tespit edilen ve 6. Bölgenin doğusunda dolgu kalınlığının yaklaşık 18.00 metreyi bulduğu, altında Hallaçlar Volkanitleri ve Soma Formasyonunun olduğu, eğimin %0-20 arasında değişim gösterdiği alanlardır. İnceleme alanında kalınlığı değişken olan dolgular, taşıyıcı zemin niteliğinde değildir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 5.2 (Dolgu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

733

ANALİZ MÜHENDİSLİK İNŞAAT SONDAJCILIK MADENCİLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.


ALİ KOCA
Jeofizik Mühendisi
Oda Sic. No: 4838


Erhan GÜRBÜZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 7485

Analiz Mühendislik İnşaat Sondajcılık
Madencilik San. ve Ticaret Ltd. Şti.
Merkez Mah. Restiye Caddesi Pınar Sokak
Topçuoğlu Apt. No: 29 D: 29 Avcılar / İstanbul
Telefon : 212 590 6770 Fax: (212) 590 70 29
Vergi Dairesi : Avcılar Vergi No: 0690765000

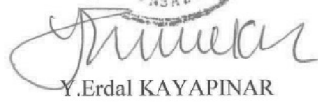


İL :		ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE :	Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve
BELDE :	İlçelerinde Toplam 9.053,75	bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
KÖY/MAH :	Hektar Alanın İmar Planına	
MEVKİİ :	Esas Mikrobölgeleme Etüt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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 İlhan YASAR Jeoloji Mühendisi	 Sami ERCAN Mühendisi	 Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik. Y. Müh.
 Özgenur ÖZGE 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.

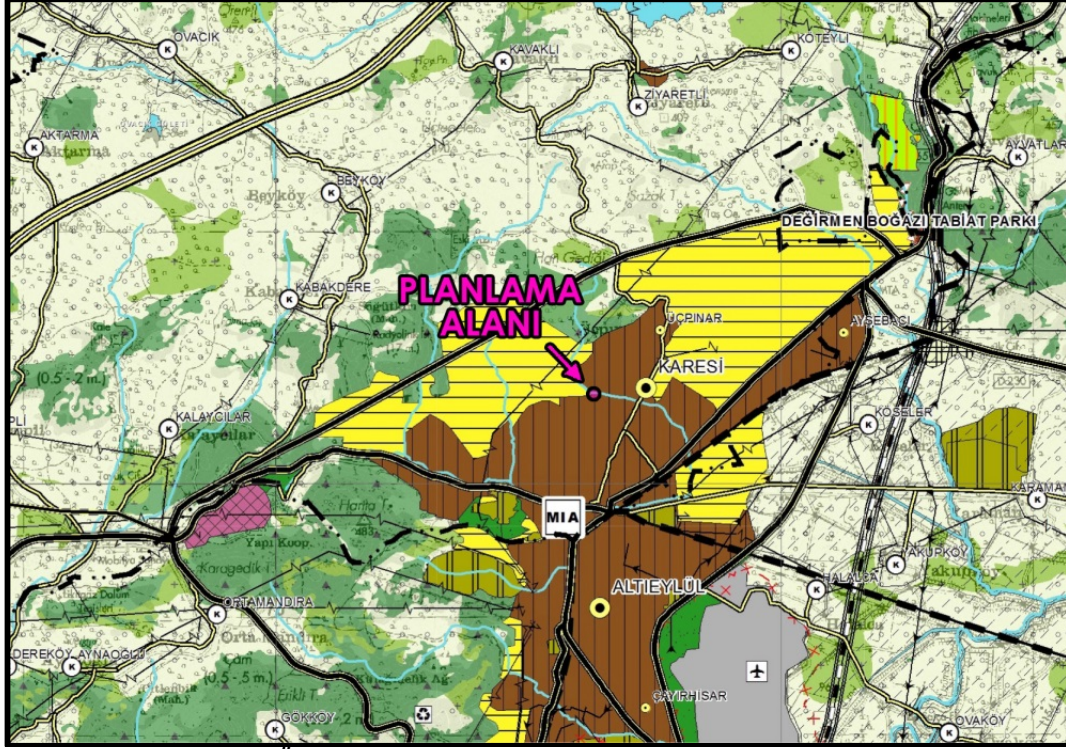
16.10.2016  Cahit KOÇAMAN Yer Bilimsel Etüt Daire Başkanı	17.10.2016  Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı
---	--



Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

4- MEVCUT İMAR DURUMU

4-1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.05.2015 tarih ve 13549 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanları "Kentsel Meskun (yerleşik) Alan'nda" kalmaktadır.



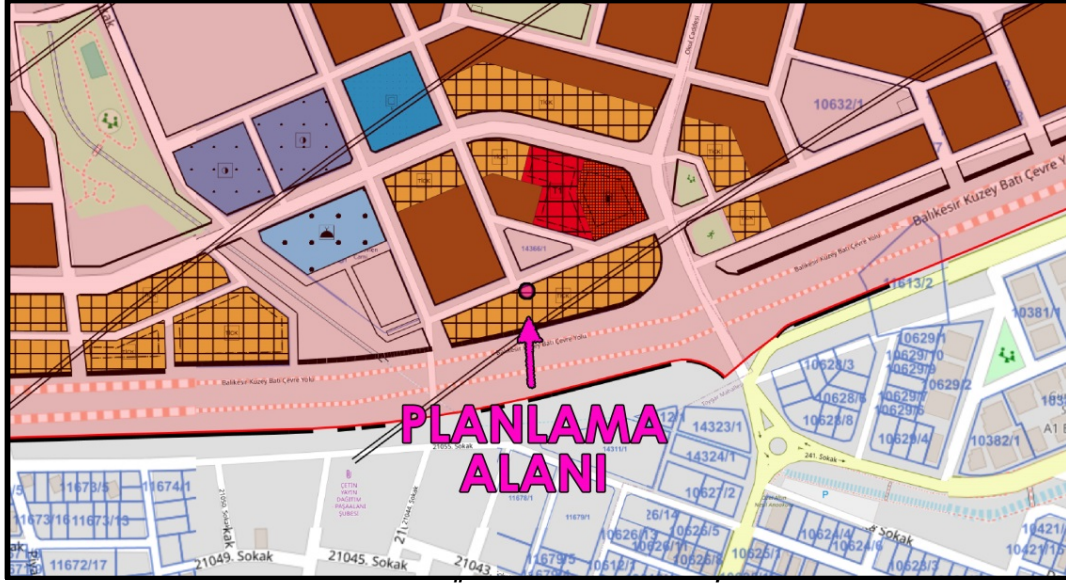
Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

4-2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

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

4-3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANDAKİ DURUMU

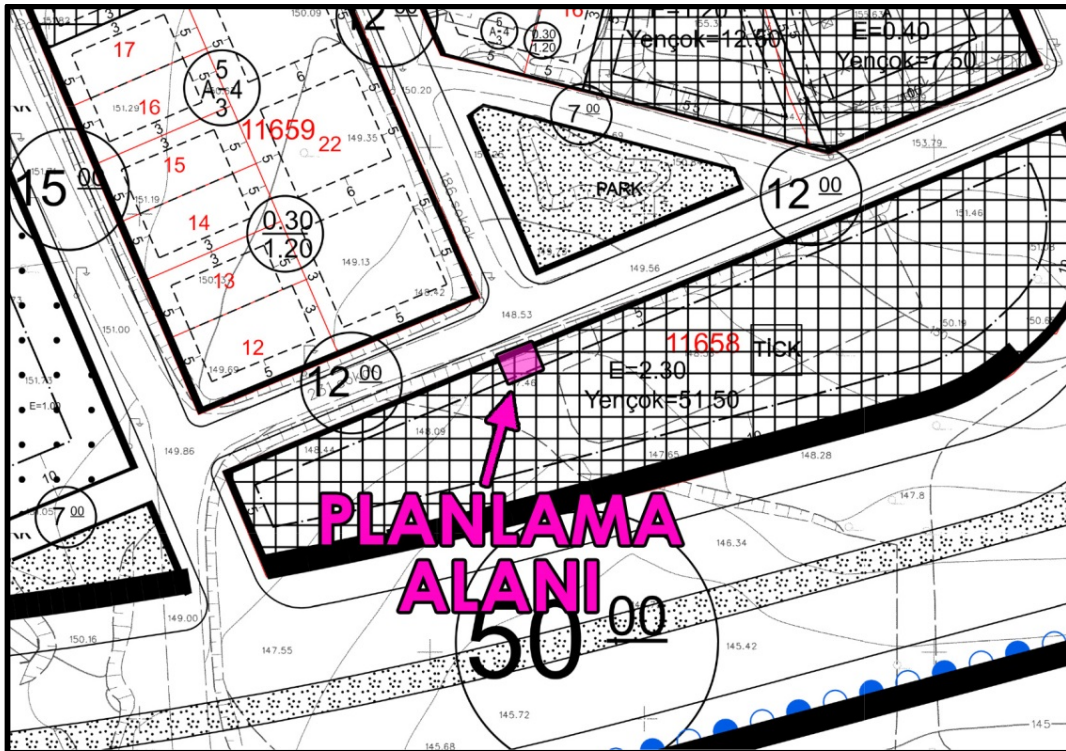
Planlama alanı onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Ticaret Konut Alanı” nda kalmaktadır.



Harita 8: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

4-4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANINDAKİ DURUMU

Planlanan trafo alanı onaylı 1/1.000 ölçekli Karesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda “TİCK (ticaret konut)” alanında ve alanın yoldan çekme mesafesi içinde kalmaktadır.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı



5- KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BALIKESİR SU KANALİZASYON İDARESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-49113334-220.06-160215
Konu : Kurum Görüşü (Karesi İlçesi, Maltepe Mah,
11658 Ada, 3 Nolu Parsel)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 22.05.2025 tarihli ve bila sayılı yazınız.

İlgi yazıda, İlimiz, Karesi İlçesi, Maltepe Mahallesi, 11658 ada, 3 nolu parselin kuzeyinde bulunan park alanında Kamu yararı gözetilerek mevcut abonelerin daha sağlıklı, kesintisiz enerji alabilmeleri, arızaların azalması, can ve mal emniyetinin önüne geçilmesi ve yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla "34.5 kV Gerilim Değerinde Bir Adet Trafo Tesisi" yapılması ile ilgili, Kurum görüşümüz istenmektedir.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde, 'Su Havzaları Koruma Yönetmeliği' hükümleri çerçevesinde, söz konusu faaliyetin herhangi bir baraj koruma havzası sınırları içinde yer almadığı belirlenmiştir. 28.05.2025 tarihinde CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) envanteri ve saha incelemeleri sonucunda, parselin cephe aldığı yol güzergahındaki cadde ve sokaklarda içme suyu ve kanalizasyon hatlarının bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamalarında mevcut altyapı hatlarının korunması gerekmektedir. İnşaat sürecinde yaşanabilecek olası aksaklıkların önlenmesi amacıyla çalışmaların BASKİ Genel Müdürlüğü Merkez Şube Müdürlüğü bünyesinde görev yapan ilgili ekiplere bilgi verilerek yürütülmesi ve faaliyetinizden doğabilecek her türlü zararın başvuru sahibi tarafından karşılanması kaydıyla, taşınmazın kuzeyinde bulunan park alanına "34.5 kV Gerilim Değerinde Bir Adet Trafo Tesisi" yapılmasında, Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini ve bilgilerini rica ederim.

Hüseyin YURDAKUL
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Udaş Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. (BURSA)

Bilgi:

İşletmeler 1. Bölge Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: de3118de-d392-4d4d-b275-07e19495a537

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: baski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Rıdvan ÇOKER
Teknisyen
Telefon No: -



6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

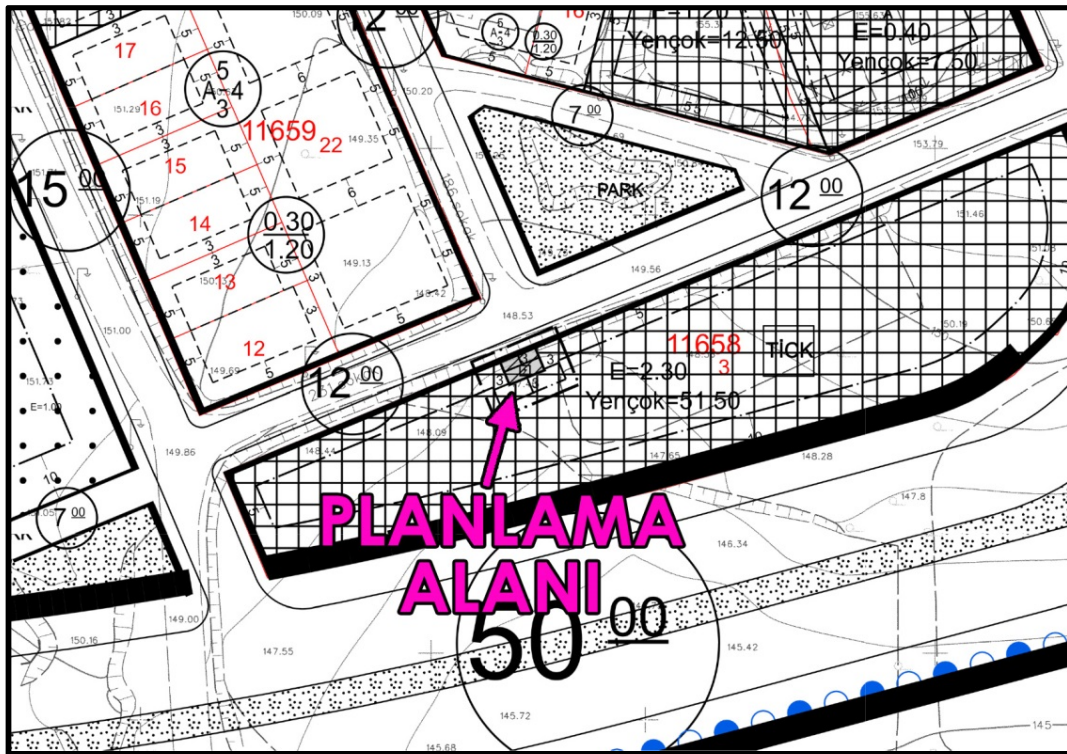
6.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Hazırlanan plan değişikliği; UEDAŞ (Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.)'nin talebi üzerine ilçe yerleşim alanının enerji ihtiyacının karşılanması için gerekli trafo alanının ayrılması amacıyla düzenlenmiştir.

6.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Maltepe Mahallesi 11658 ada 3 nolu parselin kuzeyindeki 12m'lik yola cepheli kısmında, yoldan 3 m ve 3 nolu parselin inşaat alanına 3'er m inşaat çekme mesafesi bırakılarak 48m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

Alan Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Ticaret konut alanı	48	--
Trafo Alanı	--	48
Toplam	48	48

Trafo alanı mülkiyet sahibi olan Belediyenin de uygun görüşü alınarak UEDAŞ'ın talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.



6.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1-02.02.20216 tarihinde Balıkesir Belediye Başkanlığı'nca onaylanmış "Balıkesir İli Karesi ve Altıeylül İlçeleri'nde Toplam 9.053,75 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2-Planlama alanında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine ve 'deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

3-Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Hazırlanan plan değişikliği, Karesi yerleşim alanındaki enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik zorunlu teknik altyapı kullanım alanının ayrılmasına yönelik olduğundan İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.