




**BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ,
CEBECİ MAHALLESİ - I21-D-18-B PAFTA
29 ADA – 13 / 14 PARSELLERE VE ÇEVRESİNE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2021

 BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	T.C. BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLAN İSMİ	BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, CEBECİ MAHALLESİ - I21-D-18-B PAFTA 29 ADA – 13 / 14 PARSELLERE VE ÇEVRESİNE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU	

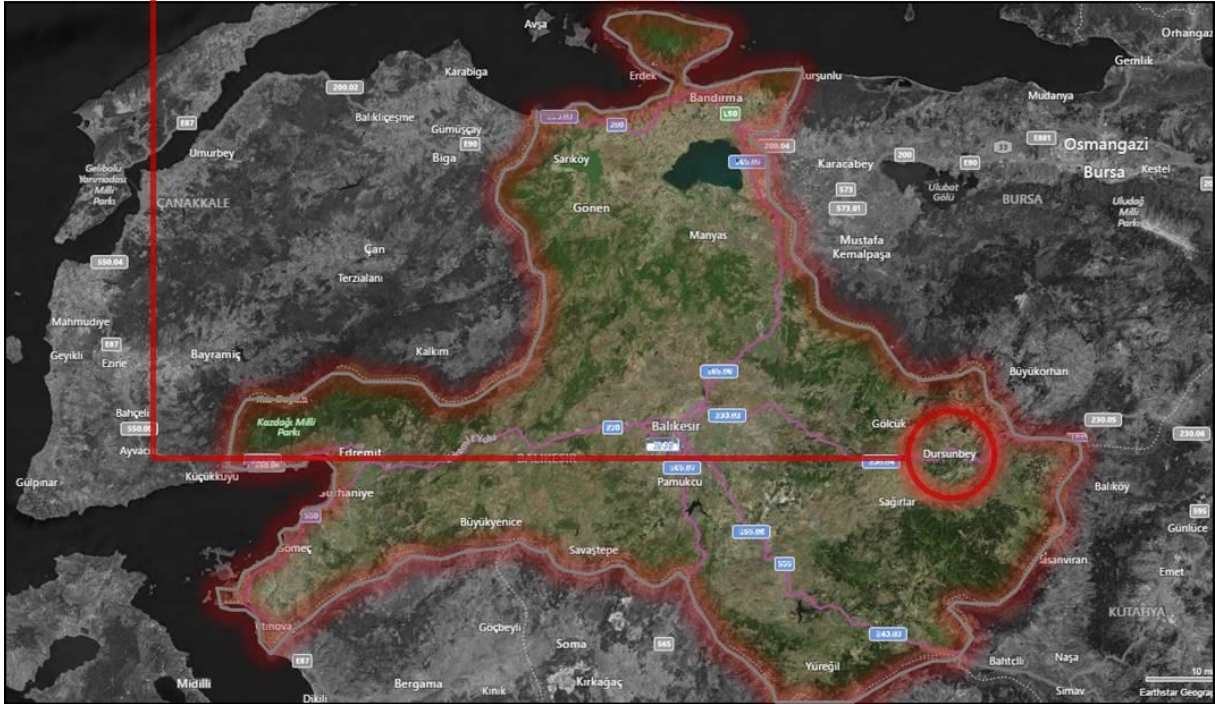
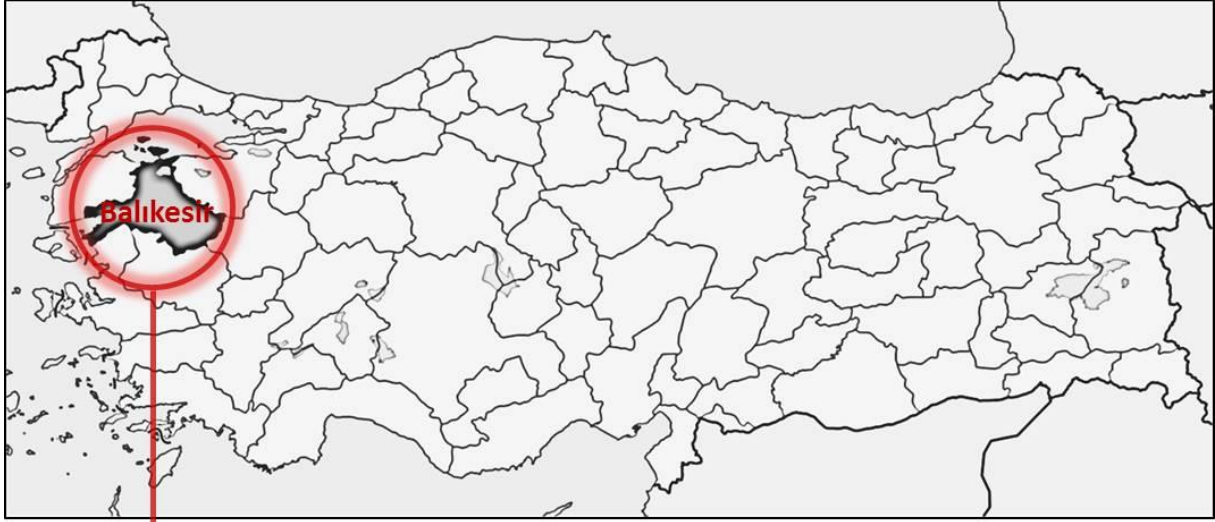
KASIM 2021

İÇİNDEKİLER

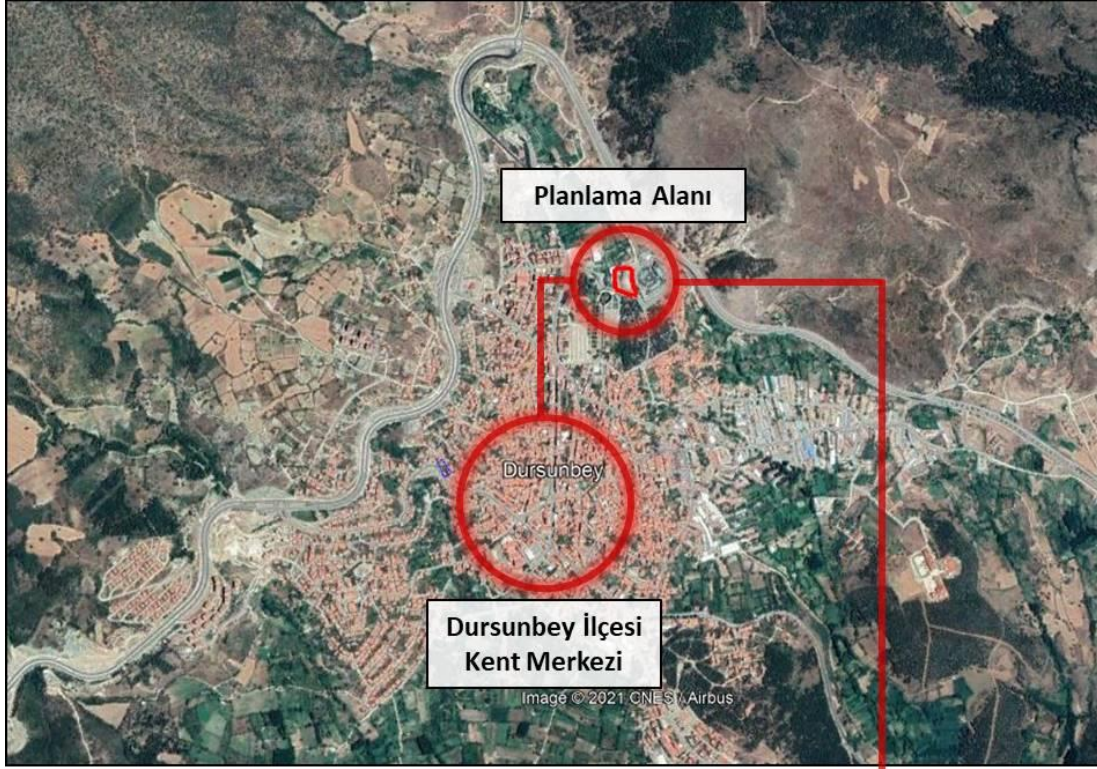
1) PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
2) HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU.....	4
3) PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER.....	5
4) MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU.....	6
5) PLANLAMA GEREKÇESİ.....	7
6) PLANLAMA KARARLARI.....	7
7) PLAN NOTLARI.....	9

1. PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Cebeci Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



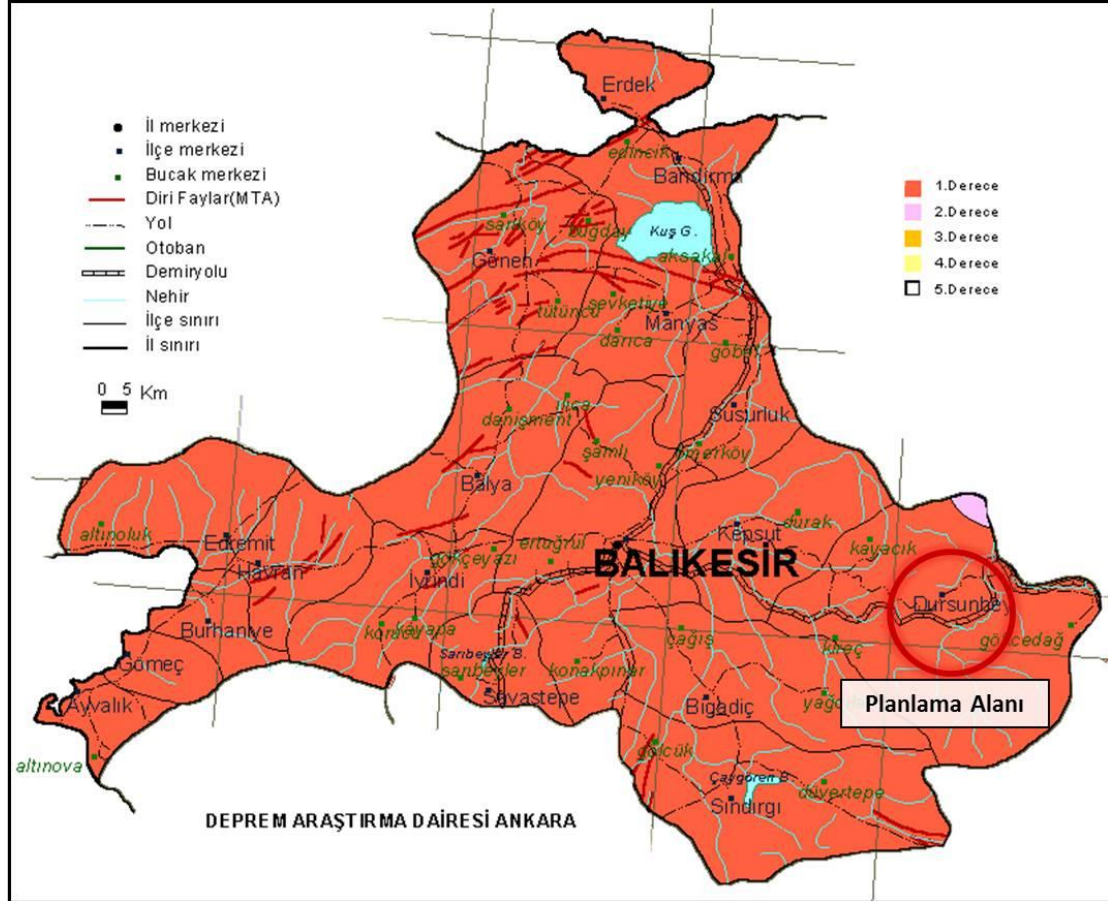
Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU

Planlama Alanının bulunduğu Dursunbey İlçesi, Cebeci Mahallesi, 29 Ada – 13 / 14 Parseller ve çevresinde Dursunbey Devlet Hastanesi, Dursunbey Kredi ve Yurtlar Müdürlüğü ve Suçıktı Mesire Alanı ile 3-5 katlı mesken fonksiyonlu yapılaşmalar ve yapılaşmamış boş parseller bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER

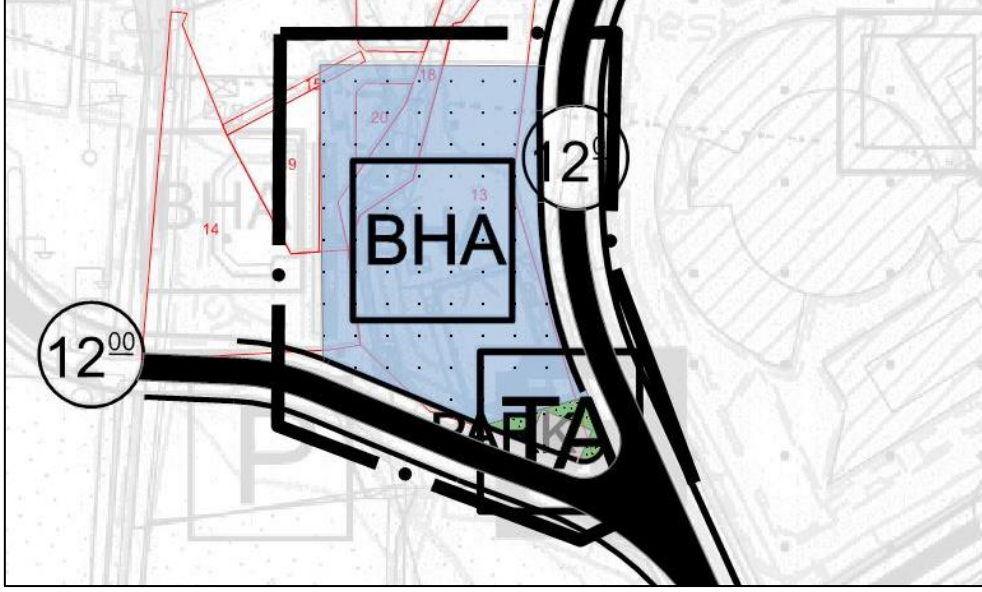
Planlama alanının; Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 Tarih ve 96/8109 Sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre 1.derece deprem kuşağında yer almasından dolayı 02.07.1998 Tarih ve 23390 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak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



Balıkesir İli Deprem Haritası

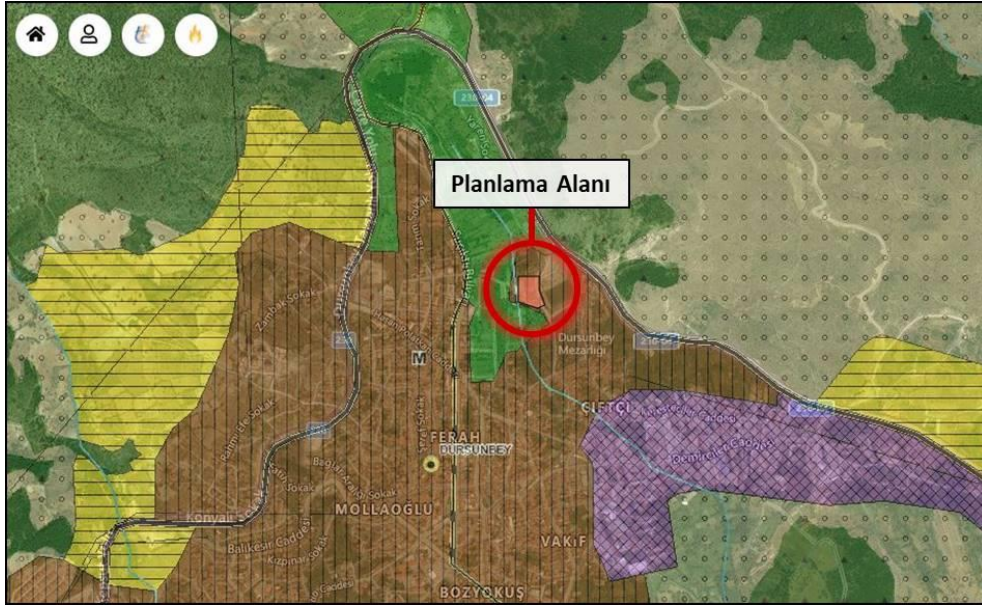
4. MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU

Planlama alanı Dursunbey İlçesi, Cebeci Mahallesi, 29 Ada – 13 / 14 Parseller ve çevresi, 1/5000 Dursunbey İlçesi İlave + Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/5000 Dursunbey İlçesi İlave + Revizyon Nazım İmar Planı'ndaki 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-21 Paftasında Planlama Alanı Cebeci Mahallesi, 29 Ada – 13 / 14 Parseller ve çevresi "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" 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, Dursunbey İlçesi, Cebeci Mahallesi sınırları içerisinde I21-D-18-B Pafta, tapu kayıtlarında 29 Ada – 13 / 14 Parsel numaralı taşınmazlar ve çevresi meri 1/5000 Dursunbey İlçesi İlave + Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanında" kalmakta olup Belediye Hizmet Alanında kalan kısmın bir bölümünün Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (51-150 kişi/ha) olarak düzenlenmesi ile ilgili "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" hazırlanmıştır.

Parselin yakın çevresinde belediye hizmet alanları, sosyal tesis alanları, yeşil alan vs. gibi kamuya açık ve kamu kullanımındaki alanlar yer almakta olduğundan bu parselde belediye hizmet alanına yönelik ihtiyaç bulunmadığı düşünülmektedir.

Yapılan değişiklik sonrası gelecek ilave nüfus 17 kişi olup, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2 Tablo) doğrultusunda tüm donatı ihtiyaçları dikkate alınarak kişi başı 20,25 m²'lik alan diğer donatı alanlarının plan genelinde standartların üzerinde olması ve bölgede ihtiyaç olmaması nedeniyle Park ve Yeşil Alan olarak ilave edilmiştir. İlave nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda 345 m² ilave donatı alanı gerekmekte olup plan değişikliği sonucu 545 m² ilave Park ve Yeşil alan oluşturulmuştur.

6. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanına ait doğal, fiziksel ve kurumsal eşikler dikkate alınarak; ITRF 96 koordinat sisteminde onaylanmış 1/5000 ölçekli, I21-D-18-B paftasında; yatayda; x = 382000 - 382500, dikeyde; y = 4385000 - 4385500 koordinatları arasında bulunan meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanında" kalmakta olup Belediye Hizmet Alanında kalan kısmın bir bölümünün Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (51-150 kişi/ha) olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif olunmuştur.

İlave nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda gerekli donatı alanı bölgedeki ihtiyaçlar dikkate alınarak kişi başı 20,25 m² olarak Park ve Yeşil Alan ihtiyacı planlama alanı içerisindeki Belediye Hizmet Alanından karşılanmıştır. İlave nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda 345 m² ilave donatı alanı gerekmekte olup plan değişikliği sonucu 545 m² ilave Park ve Yeşil alan oluşturulmuştur.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
FONKSİYON	MERİ PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	3749.00	1775.00
PARK ALANI	127.00	672
TEKNİK ALTYAPI ALANI	97.00	97.00
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	0.00	1252
GENEL OTOPARK ALANI	0.00	177.00
TOPLAM	3973.00	3973.00



Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

7. PLAN NOTLARI

*PLANLAMA ALANI; BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, CEBECİ MAHALLESİ, 29 ADA – 13 / 14 PARSELLER VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.

*PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT ALANLARINDA YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN KATLARDA VE / VEYA AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KATLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN, İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR.

*LEJANT HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA “DURSUNBEY İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLI REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI”, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “3194 SAYILI İMAR KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Dursunbey Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Saygılarımızla.