



BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

BALIKESİR İLİ MANYAS İLÇESİ HAYDAR MAHALLESİ 0 ADA

148-562 PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



AĞUSTOS 2023

ÇELİK ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU

İÇİNDEKİLER

1.MEVCUT İMAR DURUMU	1
1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	1
1.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	1
1.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1
1.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	2
2. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	2
2.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	2
2.2. PLANLAMA KARARLARI	2

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	1
HARİTA 2: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3

TABLO LİSTESİ

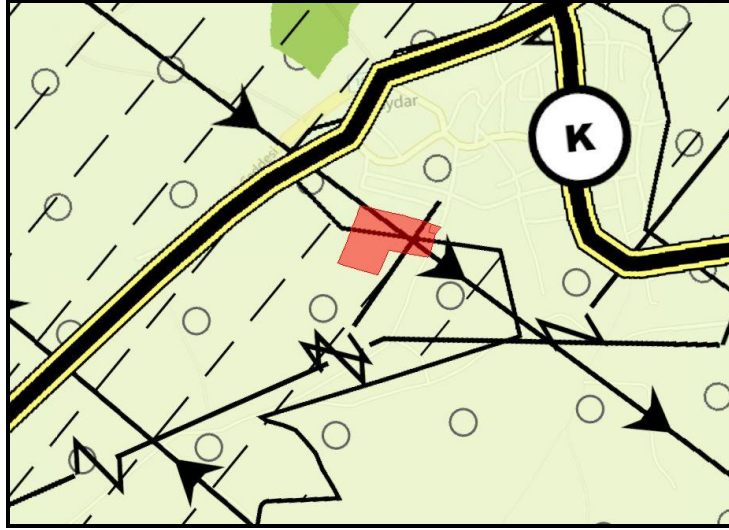
TABLO 1: PLANLAMA SONUCU OLUŞAN ALAN DAĞILIMI	2
TABLO 2: SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU	4

1.MEVCUT İMAR DURUMU

1.1. 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 H-20 Paftasında **Tarım Alanı, Sulama Alanı, Enerji Nakil Hattı, Boru Hattı ve İkinci Derece Yol** fonksiyonundan etkilenmektedir.

"8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar" başlığı altında; "8.2.1 Kırsal yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezarlarını kapsayan alanlarda, bu planın koruma ve gelişme ilkelerine uygun, kırsal yapının korunmasına yönelik imar planlarının hazırlanması esastır. Planlı kırsal yerleşme alanlarında mevzuata uygun onaylı imar planları geçerlidir. 8.2.2 Planı bulunmayan yerleşmelerde köy tasarım rehberi ve/veya imar planı yapıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır: 8.2.3 Kırsal yerleşik alanlarda, konut, tarımsal amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir. 8.2.4 Bu alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı " Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır. 8.2.5 Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için maksimum bina belirlenir. yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, ptt, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Sosyal ve ticari tesisler kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; emsal: 0,50' dir. Diğer Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükümleri yer almaktadır.



HARİTA 1: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

1.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

1.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ait alt ölçekli onanmış 1/ 1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

2.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Mülkiyeti "GALA GAYRİMENKUL YATIRIM PAZARLAMA VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ" ne ait olan, Haydar Mahallesi, tapunun H20-d-16-d-2-d Pafta, 0 Ada, 148 - 562 no.lu parseller (toplamda 3.66 hektar) Köy Gelişme Alanı (Yerleşik Alan Sınırı ve 100 metre Gelişme Alanı Sınırı) içinde kalmaktadır.

Parsel maliklerinin isteği doğrultusunda söz konusu parseller üzerinde Köy Gelişim İmar Planı (Konut Alanı) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı yapılmasını talep etmektedir. Plana istinaden yapılacak olan yerleşim alanında Haydar Kırsal Mahallesi'nde kayıtlı nüfusun ihtiyacına dönük olarak imar planı standartlarında yapılaşma düzeni hedeflenmektedir.

2.2. PLANLAMA KARARLARI

Balıkesir İli, Manyas İlçesi, Haydar Mahallesi sınırları içerisinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 30.09.2015 tarihinde ITRF_96 koordinat sisteminde onaylanmış 1 adet 1 / 5000 ölçekli H20-d-16-d Halihazır paftasında yatayda; x = 4.437.000 – 4.438.000 , dikeyde; y = 586.500 – 587.000 koordinatları arasında bulunan 0 Ada 148-562 no.lu parseller üzerinde 1/ 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasına başlanmıştır.

Nazım İmar Planında ilgili kurumlardan alınan görüşler, arazinin özellikleri, eğim durumu, üst ölçekli ÇDP planları, mülkiyet durumu, yatırımcıların talepleri de dikkate alınmıştır.

Çalışma alanı üst ölçekli 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 "8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar" hükümleri doğrultusunda parsellerin köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalan 28.770 m² lik kısmı üzerinde planlama yapılmıştır.

Nazım İmar Planı ile söz konusu parsellerin arazi yapısı ve topoğrafya gözetilerek altı yapı adası şeklinde yaklaşık 18.066 m² 'lik kısmı Orta yoğunluklu (121-250 Kişi/Hektar) Gelişme Konut Alanı, bu alanda iskan edilecek kalıcı nüfusun (361 kişi olarak hesaplanmıştır.) ihtiyacına dönük olarak Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı kapsamında yaklaşık 6579 m² Aktif Yeşil Alan (Park) ayrılmıştır. Geriye kalan 4125 m²'lik alan Taşıt ve Yaya Yolu fonksiyonları verilmiştir.

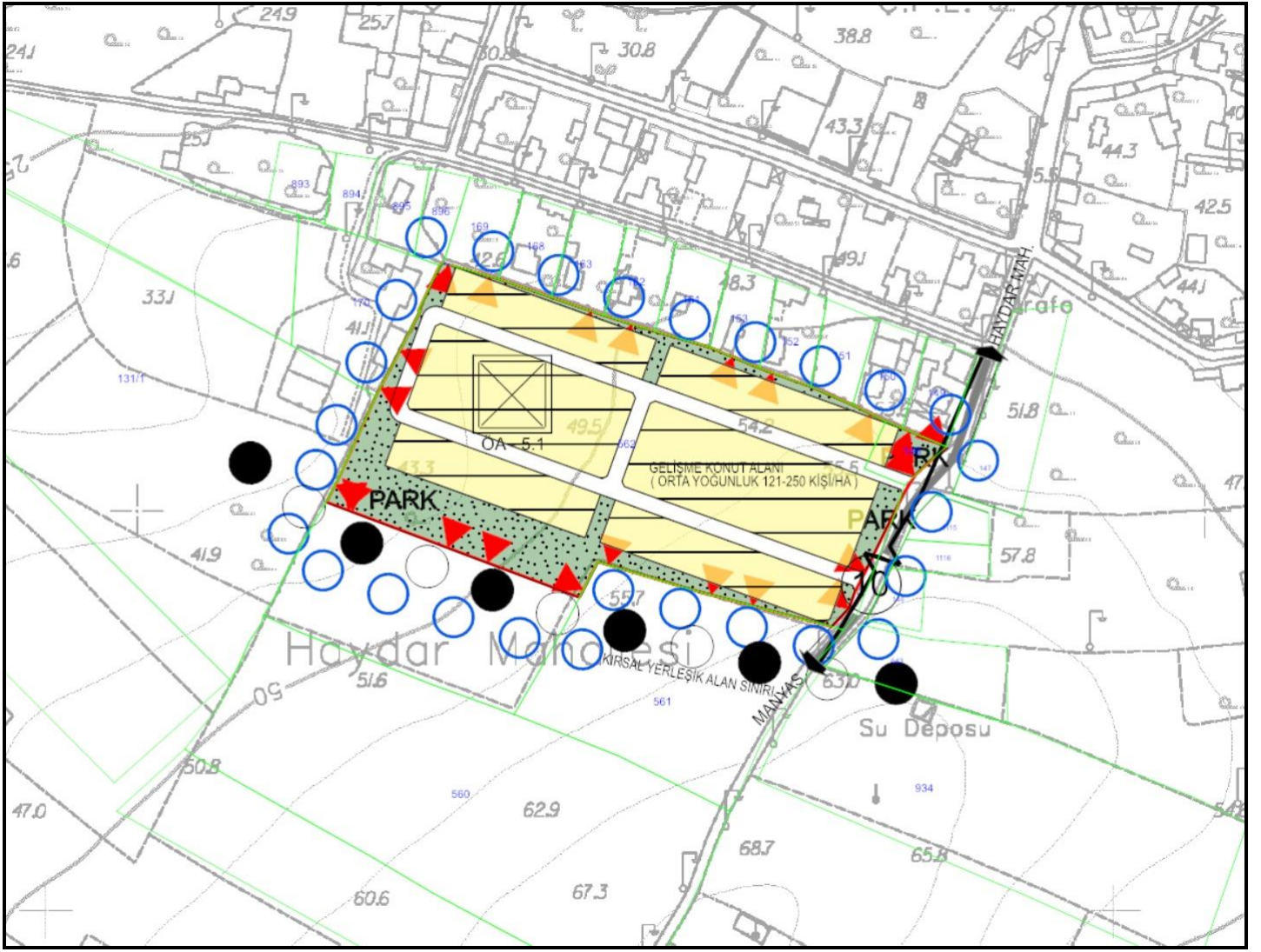
Bu alanlarda yapılanma koşulları ile ilgili detaylar alt ölçekli 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Plan da parsellerin cephe aldığı Haydar Mahallesi Köy İç Yolu 10 metre genişliğinde Taşıt Yolu olarak planlanmıştır. Alanlara giriş ve çıkışlar bu yollar üzerinden sağlanacaktır.

Planlama sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Alan Kullanımı	Alan (m²)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı (Düşük yoğunluklu 51-120 Kişi/ Hektar)	18.066	62,8
Park Alanı	6.579	22,9
Yol (Kamuya Terk)	4.125	14,3
Kalıcı Nüfus	361	
TOPLAM	28.770	100,00

TABLO 1: PLANLAMA SONUCU OLUŞAN ALAN DAĞILIMI



HARİTA 2: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	1.50	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000	1.60	4.000-7.000
	Ortaokul	1.50	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000	1.60	5.000-9.000
	Gündüzlü Lise	1.75	6.000-10.000	1.75	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		
	Halk Eğitim Merkezi	1.75	3.000-5.000	1.75	3.000-5.000	2.00	3.000-5.000	2.00	3.000-5.000
Olgunlaşma Enstitüsü									
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Park								
	Botanik Parkı								
	Hayvanat Bahçesi								
	Mesire Yeri								
Rekreasyon									
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3,000		3,000		3,000		
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
Sağlık Kampüsleri	Yatak başına (220) m ²	Yatak başına (220) m ²	Yatak başına (220) m ²	Yatak başına (220) m ²					
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.50		0.75		1.00		1,00	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0,75	1,000
	Orta ibadet yeri		2,500		2,500		2,500		
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10,000		10,000		15,000		
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark haric)		0.50		0.50		0.50		0.50	

AÇIKLAMALAR:

- Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademe mekansal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.
- Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.
- Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır
- Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.
- İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.
- Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisleri olarak değerlendirilecektir.
- Toplum Sağlığı Merkezi, Acil Sağlık Merkezi, 112 Acil Sağlık Merkezi ve İstasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.
- Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş + Anaokulu, Özel İlköğretim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; imar planı kararıyla ayrılmak, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.
- Sosyal açık ve yeşil alan standartlarının uygulanmasında kamuya ait alan oranı % 75'in altına düşürülemez.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.
- Sosyal ve kültürel tesisler standartlarını gerektirdiği alan büyüklüğü ayrılmak kaydıyla ayrı ayrı olabileceği gibi bir arada da yapılabilir.
- Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

TABLO 2: SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU