



**BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ,**

**I21-D-18-A VE I21-D-18-B PAFTALAR**


**FERAH MAHALLESİ, 4 ADA – 12 VE 19 PARSELLER**

**CEBECİ MAHALLESİ, 28 ADA – 79 PARSELİN BİR KISMINA AİT**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ARALIK 2023**

 BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <b>İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI</b>
<b>PLAN İSMİ</b>	<b>BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ</b> <b>I21-D-18-A VE I21-D-18-B PAFTALAR</b> <b>FERAH MAHALLESİ, 4 ADA – 12 VE 19 PARSELLER</b> <b>CEBECİ MAHALLESİ, 28 ADA – 79 PARSELİN BİR KISMINA AİT</b>
<b>PLAN AÇIKLAMA RAPORU</b>	

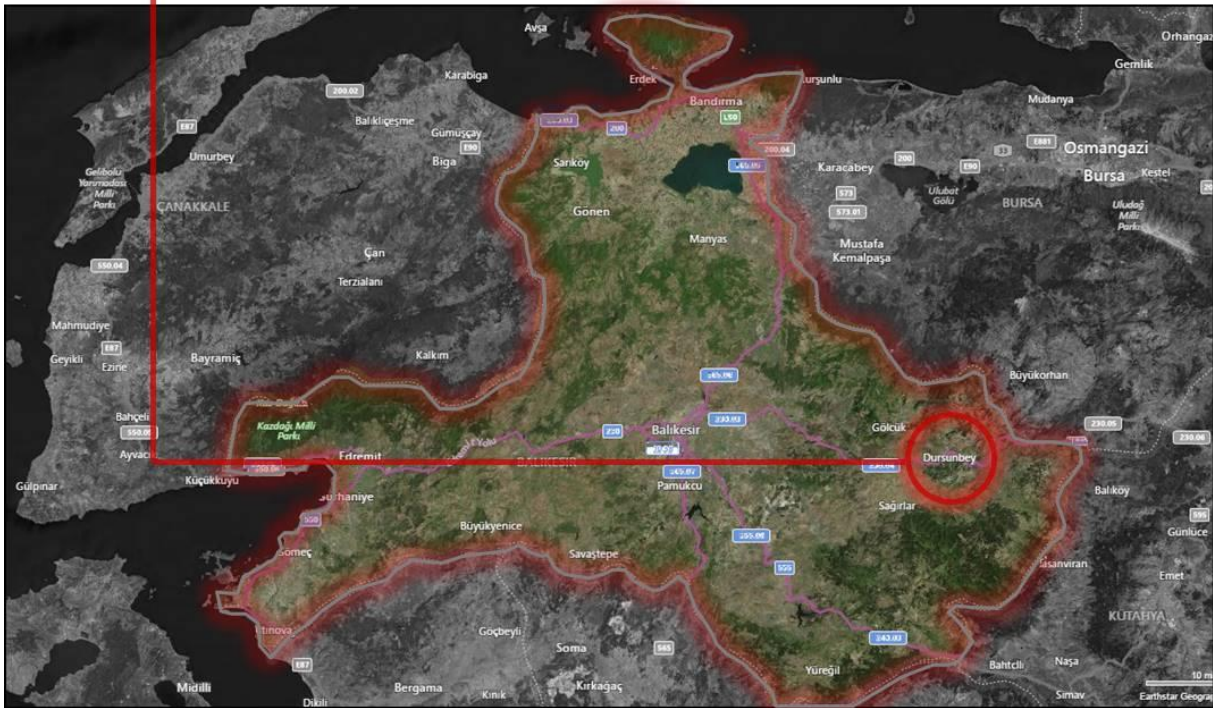
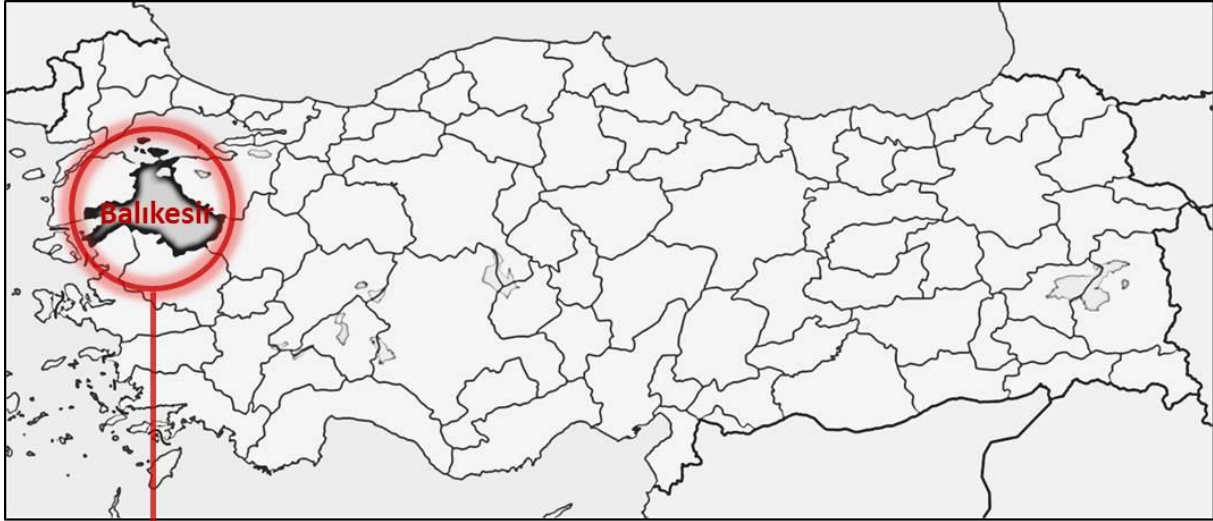
**ARALIK 2023**

## İÇİNDEKİLER

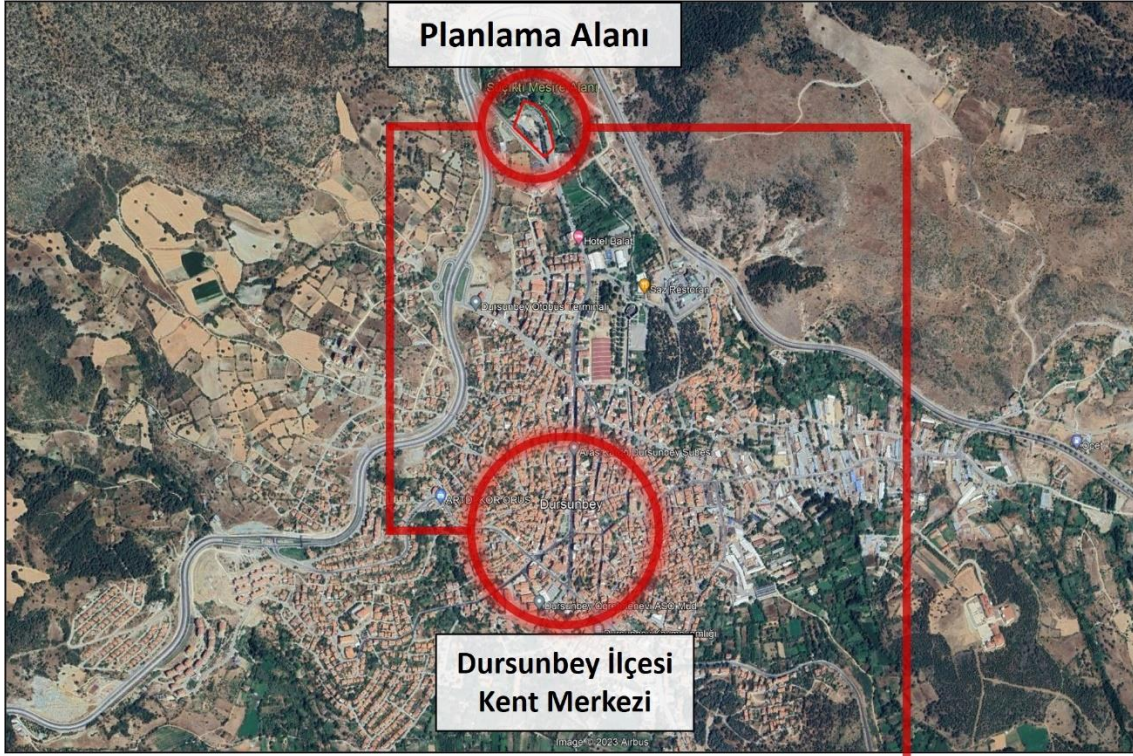
1) PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
2) HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU.....	4
3) PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER.....	5
4) MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU.....	6
5) PLANLAMA GEREKÇESİ.....	7
6) PLANLAMA KARARLARI.....	7
7) PLAN NOTLARI.....	8

## 1. PLANLAMA ALANI ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Ferah ve Cebeci Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.



*Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu*



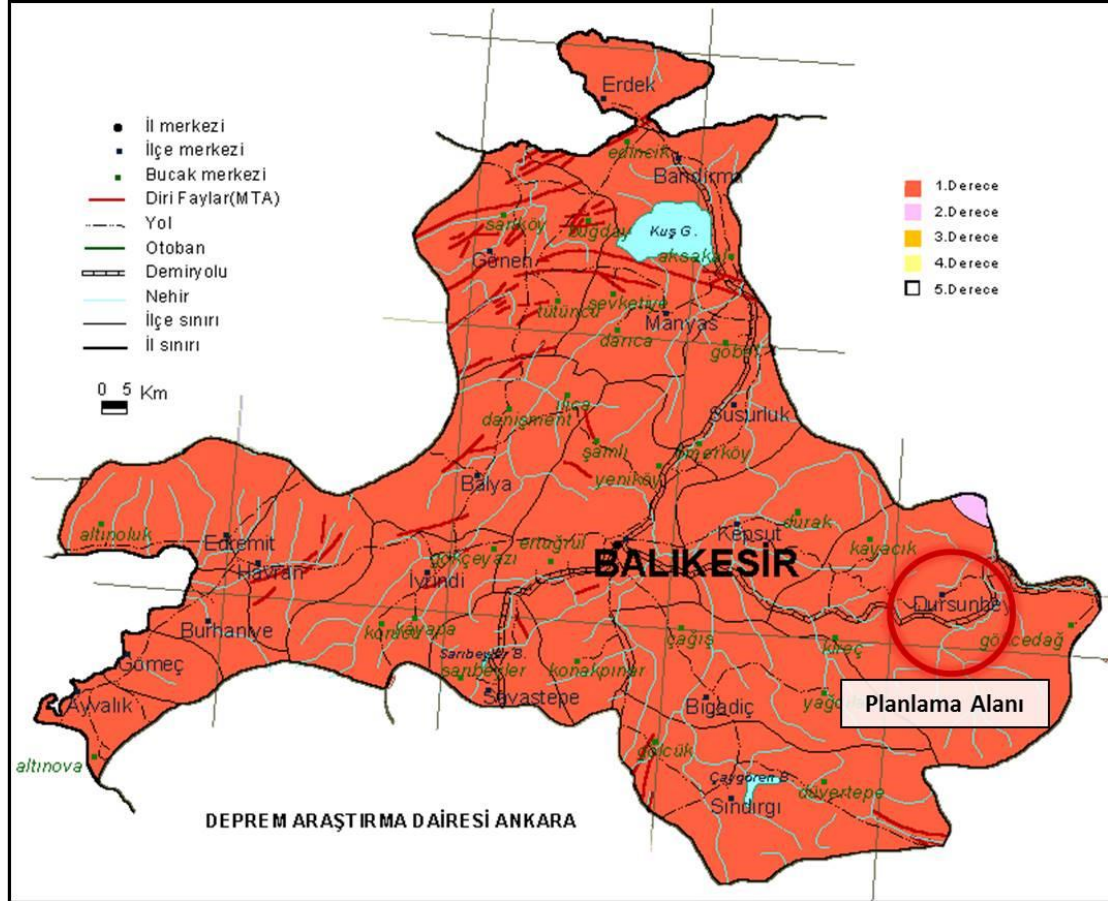
*Planlama Alanı Uydu Görüntüsü*

## 2. HALİHAZIR (MEVCUT) DURUMU

Planlama Alanının bulunduğu Dursunbey İlçesi, Ferah Mahallesi, 4 Ada – 12 ve 19 Parseller ile Cebeci Mahallesi, 28 Ada – 79 Parselin bir kısmı ve çevresinde kamusal yapılar, ticari yapılar ve yapılaşmamış boş parseller bulunmaktadır.

### 3. PLANLAMA ALANI DOĞAL VE FİZİKSEL EŞİKLER

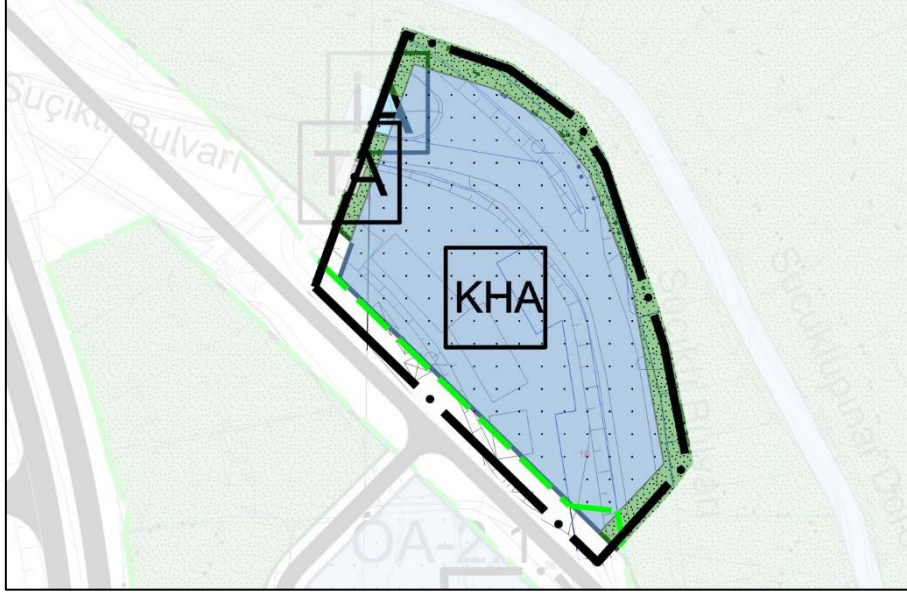
Planlama alanının; Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 Tarih ve 96/8109 Sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre 1.derece deprem kuşağında yer almasından dolayı 02.07.1998 Tarih ve 23390 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak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



**Balıkesir İli Deprem Haritası**

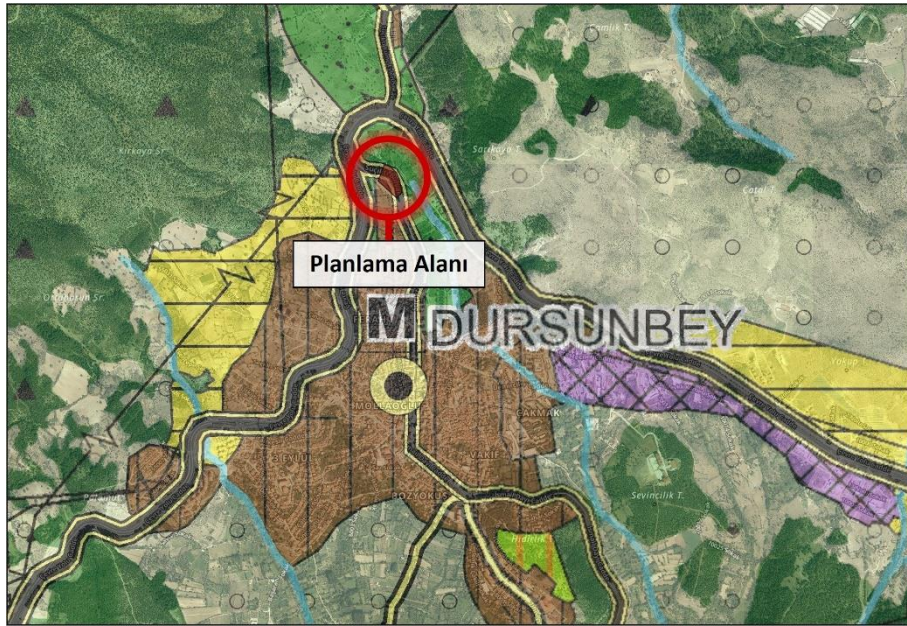
#### 4. MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU

Planlama alanı Dursunbey İlçesi, Ferah Mahallesi, Ferah Mahallesi, 4 Ada – 12 ve 19 Parseller ile Çebeci Mahallesi, 28 Ada – 79 Parselin bir kısmı, 1/5000 Dursunbey İlçesi İlave + Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Kamu Hizmet Alanı" lejantında 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 Ferah Mahallesi, 4 Ada – 12 ve 19 Parseller ile Çebeci Mahallesi, 28 Ada – 79 Parselin bir kısmı "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ve İkinci Derece Yol" lejantında kalmaktadır.



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

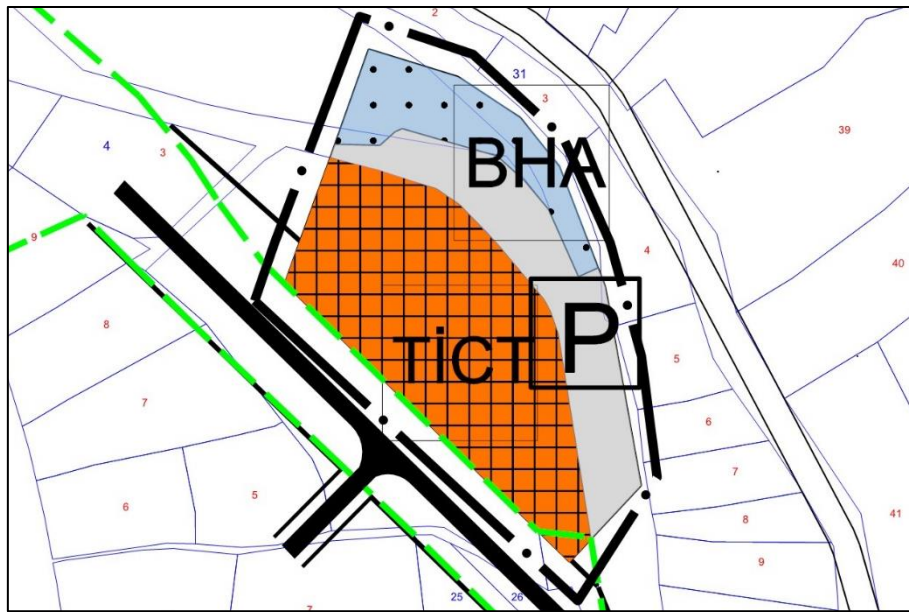
## 5. PLANLAMA GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Ferah Mahallesi ve Cebeci Mahallesi sınırları içerisinde I21-D-18-A ve I21-D-18-B Paftalar, tapu kayıtlarında Ferah Mahallesi, 4 Ada – 12 ve 19 Parseller ile Cebeci Mahallesi, 28 Ada – 79 Parselin bir kısmı meri 1/5000 Dursunbey İlçesi İlave + Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Kamu Hizmet Alanı" lejantında kalmakta olup planlama alanının bulunduğu bölgede Dursunbey İlçesine nitelikli proje ve istihdam kazandırması amacıyla "Ticaret+Turizm Alanı, Otopark Alanı ve Belediye Hizmet Alanı" olacak şekilde düzenlenmesi ile ilgili "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" hazırlanmıştır.

## 6. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanına ait doğal, fiziksel ve kurumsal eşikler dikkate alınarak; ITRF 96 koordinat sisteminde onaylanmış 1/5000 ölçekli, I21-D-18-A ve I21-D-18-B paftasında; yatayda; x = 381500 - 382000, dikeyde; y = 4385500 - 4386000 koordinatları arasında bulunan meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı" lejantında kalmakta olup planlama alanının bulunduğu bölgede Dursunbey İlçesine nitelikli proje ve istihdam kazandırması amacıyla "Ticaret+Turizm Alanı, Otopark Alanı ve Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif olunmuştur.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
FONKSİYON	MERİ PLAN (m2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m2)
KAMU HİZMET ALANI	10644.34	0.00
TİCARET+TURİZM ALANI	0.00	6160.42
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	1679.67
OTOPARK ALANI	0.00	2807.18
<b>TOPLAM</b>	<b>10644.34</b>	<b>10647.27</b>



*Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi*



## 7. PLAN NOTLARI

\*PLANLAMA ALANI; BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, FERAH MAHALLESİ, 4 ADA – 12 VE 19 PARSELLER İLE CEBECİ MAHALLESİ, 28 ADA – 79 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

\*PLANLAMA ALANINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANAN 07.03.2016 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONANAN BALIKESİR İLİ DURSUNBEY İLÇESİ TOPLAM 715,26 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORUNA UYULACAKTIR.

\*LEJANT HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA “DURSUNBEY İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ 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 tarafından re’sen yapılması talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Saygılarımızla.