



T.C.
DURSUNBEY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ASKIYA ÇIKARMA TUTANAĞI

İlçemiz, Küçük Sanayi Bölgesi içerisindeki 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 ve 726 Adalar ile 777 Adalara ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, plan müellifi şehir plancısı tarafından hazırlanmış ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 24.10.2023 tarih ve 991 sayılı karar ile teklif edildiği şekliyle uygun olduğuna karar verilmiştir.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin askı tutanakları **15.11.2023 ve 14.12.2023** tarihleri arasında (başlangıç ve bitiş günleri de dâhil olmak üzere) bir aylık (30 gün) süre ile Dursunbey Belediyesi ilan panosu, www.dursunbey.bel.tr internet sitesi, ilgili muhtarlık panosu ve yerinde 2 adet tabela ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca duyurulur. Askı süresi içerisindeki itirazlar Balıkesir İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na ve/veya Dursunbey Belediye Başkanlığı'na yapılabilecektir.

Büşra ÇİÇEK

Şehir Plancısı

Enver TERZİOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü

T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

Karar Tarihi	:	24.10.2023
Karar Numarası	:	991
Konu	:	İmar Planı Değişikliği
Komisyonu	:	İmar ve Bayındırlık Komisyonu
Rapor Tarih ve No	:	23.10.2023 / 278

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin **2023** yılı **Ekim** ayı Olağan **2.** birleşimi **2.** oturumu **24.10.2023** Salı günü saat **15.15**'de yaptığı toplantısında alınan **2023 – 991** sayılı karardır.

KONU:

İlimiz Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi teklif metninde yer alan adalara ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **12.10.2023** tarihli ve **903** sayılı kararı ile incelenerek rapora bağlanmak için komisyonumuza havale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.10.2023 tarihli ve 174502 sayılı yazısında;

Dursunbey Belediye Başkanlığının 21.09.2023 tarihli ve 11240 sayılı yazısı ile; Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 ve 726 adalar ile 777 adaya ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince değerlendirilmesi ve karara bağlanması talep edilmektedir.

İlgi yazı, yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin 3194 ve 5216 sayılı Kanunlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havalesi hususunu;

Olurlarınıza arz ederim; denilmektedir.

Teklif üzerine komisyonumuzca yapılan inceleme ve müzakere neticesinde;

İlimiz Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 ve 726 adalar ile 777 adaya ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup; küçük sanayi alanı lejantında ön cephe çekme mesafelerinin 10 metreye çekilmesi, T2 ticaret alanı lejantında ki adalarda emsalin 2 olarak değiştirilmesi ve ada kenarı uyumsuzluklarının giderilmesi amaçlı hazırlanan Dursunbey Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarihli ve 133 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna, komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

KARAR:

Konu Mecliste müzakere edilerek; İlimiz Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 ve 726 adalar ile 777 adaya ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile ilgili; küçük sanayi alanı lejantında ön cephe çekme mesafelerinin 10 metreye çekilmesi, T2 ticaret alanı lejantında ki adalarda emsalin 2 olarak değiştirilmesi ve ada kenarı uyumsuzluklarının giderilmesi amaçlı hazırlanan Dursunbey Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarihli ve 133 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna dair **İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun** komisyondan geldiği şekliyle kabulüne ilişkin yapılan oylama sonucunda mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Rahazan BAĞÇAYAN
Meclis I. Başkan Vekili

Seval ÖZBAY ÖKUR
Divan Katibi

Ahmet ÖNDER
Divan Katibi

GÖRÜLMÜŞTÜR
24.10.2023

Y. S. SAGAY
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
İdare ve Denetim Müdürlüğü
Karar Tarihi : 24.10.2023
Teslim Alındığı Tarih : 30.10.2023
Kayıt No : 994

T.C.
DURSUNBEY
BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Karar Tarihi 01.09.2023 Evrak Tarihi 28.08.2023	Karar No 133 Evrak No 10959	Birimi : Saati : 17:30	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Kararın Konusu	Çiftçi Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi Çekme Mesafesi ve Emsal Değeri.		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis Başkanı : Ramazan BAHÇAVAN Meclis Üyeleri : Muhammed Mustafa SALİ, İsmail TAHTALI, Yahya ÇOBAN, İzzet ÇALIŞKAN, İsmail KIYMAZ, Mustafa AKMAN, Mehmet KURT, Mustafa KORKMAZ, Yusuf TURHAN, Ahmet SAVRAN, Halil SARIOĞLU, Akif KANDEMİR, Sadettin ASLAN, İsmail ÇOBAN, Hüseyin UYSAL		

Gündemin birinci sırasında yer alan; Çiftçi Mahallesi Küçük Sanayi Bölgesinde İmar Planı değişikliği yapılması hakkındaki İmar Komisyonu'nun 11.08.2023 tarih 1 nolu kararı görüşülmüştür.

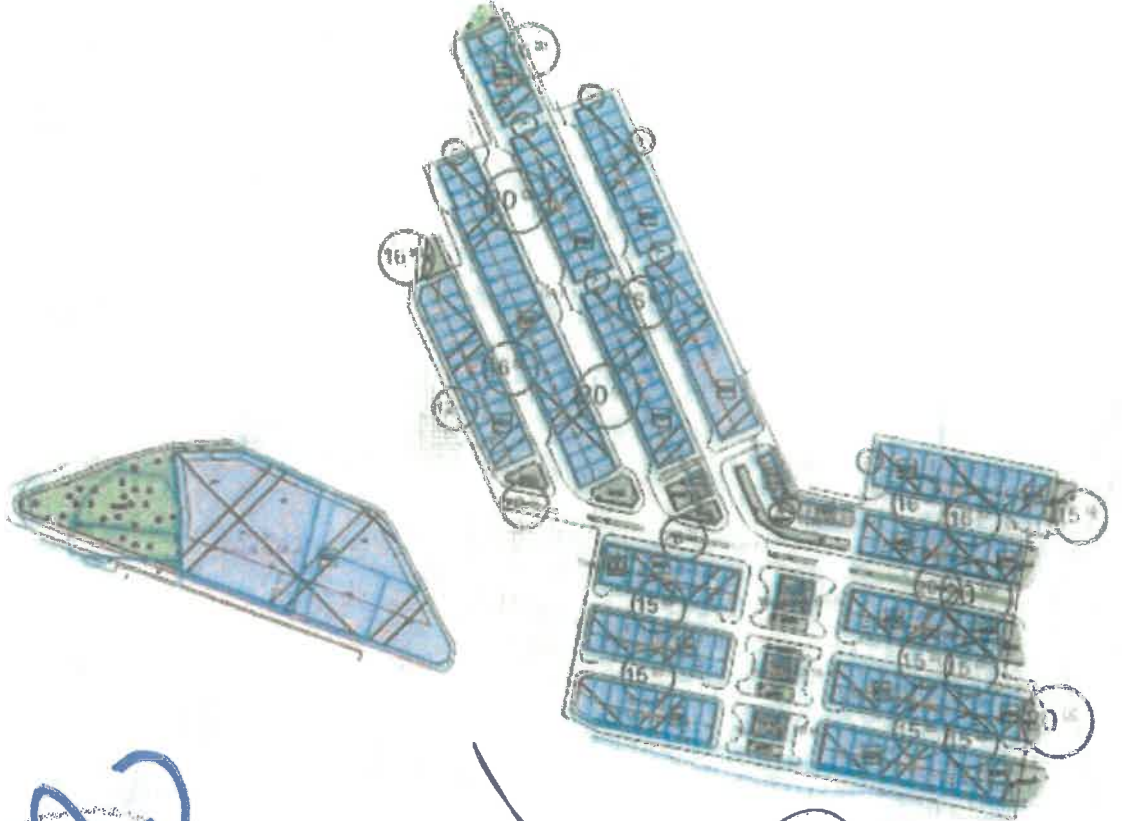
Gündem gereği yapılan müzakereler sonucunda; İlçemiz Çiftçi Mahallesi sınırları içinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Küçük Sanayi Alanı" lejantında bulunan 702, 703, 704, 705, 708, 709, 710, 711, 712, 714, 716 ve 719 adalarda ön cephe çekme mesafelerinin mevcut nizama uygun olması için ekli krokide gösterildiği şekilde 10 metreye çekilmesi ve "T2 Ticaret Alanı" lejantında kalan 706, 713, 717, 718, 725 ve 726 adalarda yapılaşmanın düzenli bir şekilde sürdürülebilmesi için emsal değerinin E=2.00 olarak değiştirilmesi ve 777 adada uyumsuzlukların giderilmesi için ada kenarı düzeltmesinin yapılması yönünde alınan İmar Komisyonu kararının geldiği şekliyle kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir.

Eki: Kroki


Ramazan BAHÇAVAN
Meclis Başkanı


Muhammed Mustafa SALİ
Meclis Katibi


İsmail TAHTALI
Meclis Katibi




Ramazan BAHÇAVAN
Belediye Başkanı


İsmail TAHTALI
Katip Üye


Muhammed Mustafa SALI
Katip Üye

MİP

BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ

ÇİFTÇİ MAHALLESİ

İ21-D-19-A-4-B - İ21-D-19-A-3-A PAFTALAR

KÜÇÜK SANAYİ BÖLGESİNE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yalçın ÜNAL
Mimar-Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No: 6804-IDMMA-1970
Oda Sicil No: 3957

MİP Mimarlık ve İnşaat Mühendislik
Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Eski Kültür Bakanlığı Mah. Mekik Sok.
Mekik Apartmanı 32/12 Katı/Balıkesir
Kullanışlı Adres: 621 052 4141
Tel: (0266) 408 25 50

Münir Berk MARMARALI
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (F)
Dip.No: 6164-YTÜ-2013
Oda Sicil No: 6392

İ21-D-19-A-4-B

İ21-D-19-A-3-A

Büşra ÇİÇEK
Dursunbey Belediyesi
Şehir Plancısı

Enver TERZİOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü

Samet ÇETİNKAYA
Belediye Başkan Yard.

01.10.2023 tarih ve 13 sayılı
Belediye Meclis kararı ektir

UİP-101025624

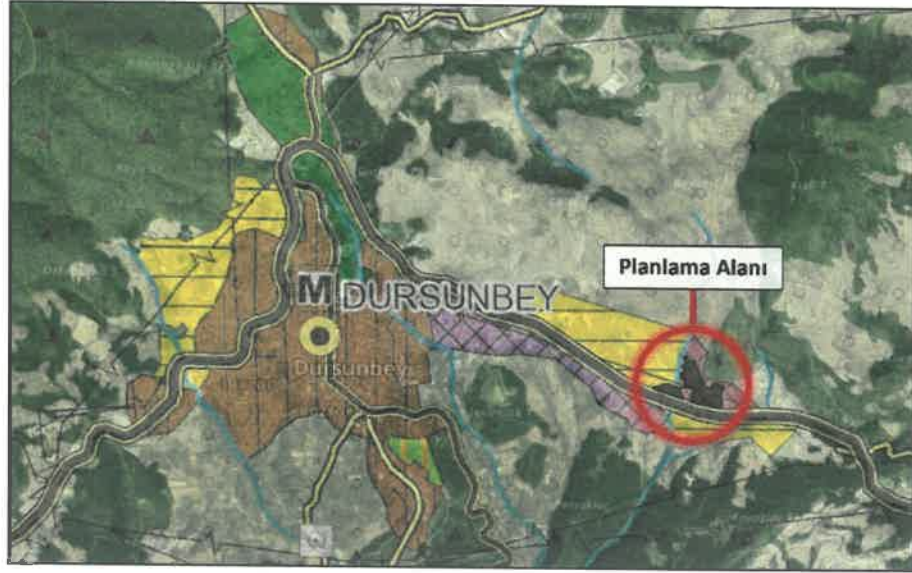
Ramazan BAĞÇAVAN
Belediye Başkanı

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin
24.10.2023 tarih ve 991 sayılı kararları ile
gönderilen teklifler üzerine yapılan
imar planıdır.

Ramazan BAĞÇAVAN
Balıkesir Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Dr. Mustafa KÜÇÜRKAPTAN
Belediye Başkanı A.
Genel Sekreter

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 "Kentsel Servis Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.



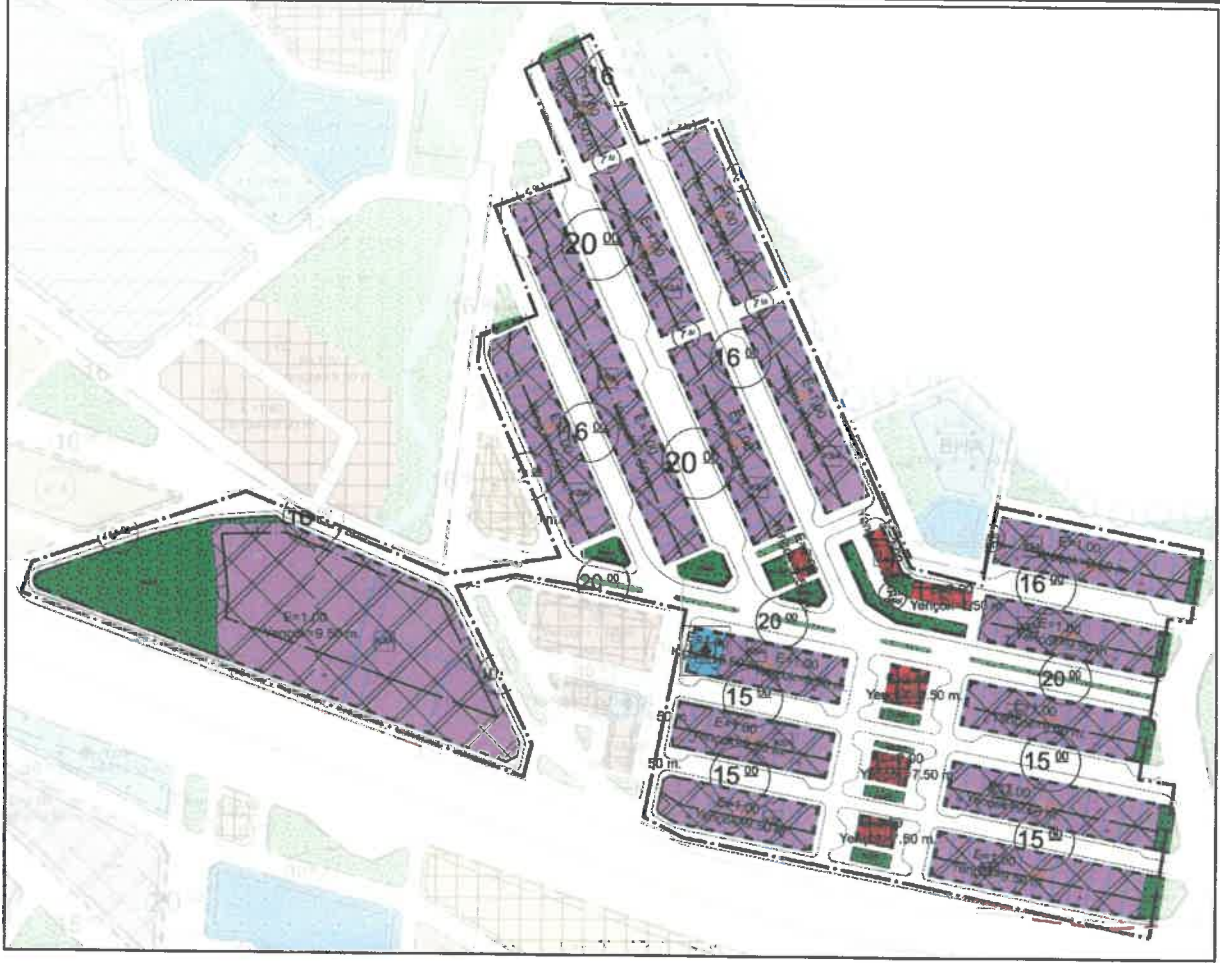
Planlama Alanının Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın I-21 Paftasındaki Konumu

5. PLANLAMA GEREKÇESİ

Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Çiftçi Mahallesi sınırları içerisinde I21-D-19-A-4-B ve I21-D-19-A-3-A Paftalar, tapu kayıtlarında 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 ve 726 Adalar ile 777 Adanın bulunduğu Küçük Sanayi Bölgesinde uygulama aşamasında karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla Küçük Sanayi Tesis Alanı lejantında kalan yapı adalarında çekme mesafelerinin 10 metre olarak düzenlenmesi ve Ticaret Alanı (T2) lejantında kalan yapı adalarında Emsal: 2,00 olarak düzenlenmesi ve 777 Adada uyumsuzlukların giderilmesi için ada kenarı düzeltilmesi yapılması amacıyla "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanına ait doğal, fiziksel ve kurumsal eşikler dikkate alınarak; ITRF 96 koordinat sisteminde onaylanmış 1/1000 ölçekli, I21-D-19-A-4-B ve I21-D-19-A-3-A paftasında; yatayda; x = 384500 - 385200, dikeyde; y = 4383900 - 4384400 koordinatları arasında bulunan meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Küçük Sanayi Tesis Alanı ve Ticaret Alanı (T2)" lejantında kalan tapu kayıtlarında 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 ve 726 Adalar ile 777 Adanın bulunduğu Küçük Sanayi Bölgesinde uygulama aşamasında karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla Küçük Sanayi Tesis Alanı lejantında kalan yapı adalarında çekme mesafelerinin 10 metre olarak düzenlenmesi ve Ticaret Alanı (T2) lejantında kalan yapı adalarında Emsal: 2,00 olarak düzenlenmesi ve 777 Adada uyumsuzlukların giderilmesi için ada kenarı düzeltilmesi yapılması amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılmıştır.



Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

7. PLAN NOTLARI

*PLANLAMA ALANI; BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, ÇİFTÇİ MAHALLESİ, KÜÇÜK SANAYİ BÖLGESİ İÇERİSİNDEKİ 695, 697, 698, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 719, 725 VE 726 ADALAR İLE 777 ADAYI 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 1/1000 ÖLÇEKLİ 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 Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Dursunbey Belediyesi tarafından re'sen yapılması talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Saygılarımızla.