



T.C.
DURSUNBEY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ASKIYA ÇIKARMA TUTANAĞI

İlçemiz, Çiftçi Mahallesi sınırları içinde bulunan 240 ada 82 parseli ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, plan müellifi şehir plancısı tarafından hazırlanmış ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.11.2023 tarih ve 1207 sayılı karar ile teklif edildiği şekliyle uygun olduğuna karar verilmiştir.

Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin askı tutanakları **05.12.2023** ve **03.01.2024** 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	: 28.11.2023
	Karar Numarası	: 1207
	Konu	: İmar Planı
	Komisyonu	: İmar ve Bayındırlık Komisyonu
	Rapor Tarih ve No	: 23.11.2023 / 308

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 2023 yılı Kasım ayı Olağan 2. birleşimi 2. oturumu 28.11.2023 Salı günü saat 16.30'da yaptığı toplantısında alınan 2023 – 1207 sayılı karardır.

KONU:

İlimiz Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi 240 ada 82 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.11.2023 tarihli ve 1085 sayılı kararı ile incelenerek rapora bağlanmak için komisyonumuza havale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.11.2023 tarihli ve 181781 sayılı yazısında;

Dursunbey Belediye Başkanlığının 07.11.2023 tarihli ve 11925 sayılı yazısı ile; Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi 240 Ada 82 Parselle Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin 3194, 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 240 ada 82 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup; "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Eneji Santrali)" fonksiyonlu Dursunbey Belediye Meclisi'nin 01.11.2023 tarihli ve 156 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna, komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

KARAR:

Konu Mecliste müzakere edilerek; İlimiz Dursunbey İlçesi Çiftçi Mahallesi 240 ada 82 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile ilgili; "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Eneji Santrali)" fonksiyonlu Dursunbey Belediye Meclisi'nin 01.11.2023 tarihli ve 156 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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.

Ramazan BAĞÇAYAN
Meclis I. Başkan Vekili

Seval ÖZBAY OKUR
Divan Katibi

Ahmet ÖNDER
Divan Katibi

GÖRÜLMÜŞTÜR

**T.C.
DURSUNBEY
BELEDİYESİ**

MECLİS KARARI

Karar Tarihi 01.11.2023 Evrak Tarihi 24.10.2023	Karar No 156 Evrak No 11740	Birimi : Saati : 18:00	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Kararın Konusu	Çiftçi Mahallesi 240 Ada 82 Parselde Uygulama İmar Planı.		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis Başkanı : Ramazan BAHÇAVAN Meclis Üyeleri : Sadettin Aslan, İsmail TAHTALI, Muhammed Mustafa SALİ, İzzet ÇALIŞKAN, İsmail KIYMAZ, Mustafa AKMAN, Mehmet KURT, Mustafa KORKMAZ, Yusuf TURHAN, Ahmet SAVRAN, Halil SARIOĞLU, İsmail ÇOBAN, Hüseyin UYSAL, Yahya ÇOBAN Katılmayanlar : Akif KANDEMİR		

Gündemin yedinci sırasında yer alan; Çiftçi Mahallesi 240 ada 82 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması hakkındaki İmar Komisyonu'nun 01.11.2023 tarih 2 nolu kararı görüşülmüştür.

Gündem gereği yapılan müzakereler sonucunda; Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.08.2023 tarih ve 759 sayılı kararı ile 11.09.2023-10.10.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılarak herhangi bir itirazda bulunulmamış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına istinaden ekli krokide gösterildiği şekilde hazırlanan; **"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerji Santrali)"** fonksiyonlu Çiftçi Mahallesi 240 ada 82 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin uygun olduğu yönünde alınan İmar Komisyonu kararının geldiği şekliyle kabulüne mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

Eki : Kroki

Ramazan BAHÇAVAN
Meclis Başkanı

İsmail TAHTALI
Meclis Katibi

Muhammed Mustafa SALİ
Meclis Katibi

BALIKESİR İLİ-DURSBUNBEY İLÇESİ-ÇİFTÇİ MAHALLESİ 240 ADA/ 82 PARSEL İÇİN HAZIRLANAN YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) YAPIMINA YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI



EMSAL



BİNA YÜKSEKLİĞİ



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ



ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



ÖA-2.3 ÖNEMLİ ALANLAR 2.3
(Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi
Bölümü Alanları)

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI



TAŞIT YOLU

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA



YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİSİ ALANI
(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ)

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, ÇİFTÇİ MAHALLESİ, ADA 240, PARSEL 82'DE KAYITLI TAŞINMAZ KAPSAMINDA DİR.
2. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) İÇERİSİNDE GÜNEŞ PANELELERİ VE BU GÜNEŞ PANELELERİNİN ÇALIŞMASINI SAĞLAYACAK TÜM TEKNİK ALT YAPI VE ÜST YAPI TESİSLERİ (YETERLİ KADAR TRAFİK, İHTİYAT MERKEZİ, TOPLAMA MERKEZİ) SALT MERKEZİ, ANA KONTROL SİSTEMİ VB.) İLE TESİSİN TAMAMLANMASININ NİTELİKTE İDARİ TESİS, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR YAPILABİLİRCEK YAPILANMA KOŞULLARI:
 - İDARİ VE SOSYAL BİNA, BEKÇİ EVİ VB. YAPILAR İÇİN E (EMSAL):0.10 YENİÇOK:9.50 M (2 KAT) OLACAKTIR.
 - GÜNEŞ ENERJİ PANELELERİ YAPI SINIFINA DAHİL OLUP RUHSAT BAĞLANACAK FAKAT EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYECEK TESİSİN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLECEKTİR.
3. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE EN AZ 5 M OLARAK OLACAK, ANCAK GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ PANELELERİ HAZIRLANACAK MİMARİ YAZIYET PLANI DOĞRULTUSUNDA YERLEŞTİRİLECEK OLUP, BU PANELELERİN DÜZENLENMESİNDE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE 0 (SIFIR) METER HAZIRLANACAKTIR.
4. DSİ 28-BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.02.2023 TARİH VE 3190817 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA:
 - > 09 EKİM 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/277 SAYILI DERE YAKINLARI VE TAŞIKLAR KONTROLU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELÇİŞİNDİREYER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
 - > 20 SUBAT 2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2010/5 SAYILI AKARSU VE DERE YAKINLARININ İSLAHİ KONTROLU (MÜLGA) BAŞBAKANLIK GENELÇİŞİNDİREYER ALAN HUSUSLARA UYULACAK,
 - > 3 MAYIS 2010 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TAŞIKLAR VE RUHSAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NOLU VALİLİK KARARI HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - > TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DİSTEN DİN ALINACAK,
 - > 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25067 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN SU KIRILDI KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - > 7 NİSAN 2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN YERALTI SULARININ KİMLİNE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAK,
 - > 10 EKİM 2012 TARİH VE 28437 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKINDA DİRİTİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.02.2023 TARİH VE E.3465994 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE YAPILACAK FAALİYETLER ERKASINDA HERBİNGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ BASTANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DÜRDÜRÜLÜK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ ÇERÇİĞİ NOLU EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYE MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
6. BALIKESİR İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.01.2023 TARİH VE E-02073107-045-99-2075311646 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA 19 MART 1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN "LAĞİM MİCRASI" İNŞAİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇIKIŞLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA İŞLEMİNE YÖNELİK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN DİĞER TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS İSOLÜSYON/TEKNOLOJİ RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
9. 27.01.2023 ONAY TARİHİ TÜPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
11. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA MERT İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.