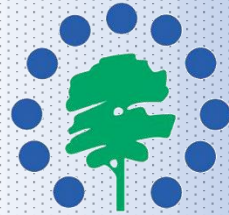


BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ,
ÇİFTÇİ MAHALLESİ, DOĞUKENT
UYGULAMA İMAR PLANI

(1/1000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2025 .



İçindekiler

1. GİRİŞ	5
2. AMAÇ VE YÖNTEM	5
3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM.....	6
3.1. Konum ve İdari Yapı	6
4. YERLEŞİM TARİHİ	10
5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER.....	12
5.1. Doğal Yapı Analizleri.....	13
Topografik Özellikler.....	13
Zemin Özellikleri	15
Doğal Afetler.....	16
Klimatik Özellikler	16
Canlı Çeşitliliği.....	19
6. SOSYAL YAPI	19
6.1. Nüfus Yapısı.....	19
6.2. Konut Yapısı Ve Hane Halkı Büyüklüğü	24
6.3. Eğitim Bilgileri	25
6.4. Sağlık Bilgileri	27
7. EKONOMİK YAPI	27
7.1. Mevcut Arazi Kullanımı	27
Arazi Fotoğrafları	28
7.2. Mülkiyet Analizi.....	33
Mülkiyet Dokusu.....	33
8. MERİ PLANLAR.....	34
8.1. 05.06.2015 tasdik tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	34
8.2. Çevre Düzeni Planı Değişikliği	35
8.1. Nazım İmar Planı	37
8.2. Uygulama İmar Planı	37
9. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	38
10. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ.....	45
11. EŞİK ANALİZİ	47
12. GZFT ANALİZİ	48
13. SENTEZ VE BÖLGELEME	50
14. PLANLAMA YAKLAŞIMI	52
14.1. Planlama İlkeleri Ve Yaklaşımı.....	52
14.2. Planlama Süreci.....	53
14.3. Nüfus Kestirimi.....	53
14.4. Planlama Alanına Yönelik Kararlar	54
Mesken Alanlarına İlişkin Kararlar	54
Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar	55
Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar	55
Ulaşım İlişkin Kararlar	58

Şekiller Tablosu

Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu	7
Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017	7
Harita 3: İlçe Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2022.....	8
Harita 4: İlçelerin Konumu.....	8
Harita 5: Bölgesel Ulaşım Aksları	9
Harita 6:Yakın Çevre Ulaşım Aksları	10
Harita 7: Günümüz Kent Formu ve Kentsel Yayılma Yönleri	12
Harita 8: Eğitim Analizi.....	13
Harita 9: Bakı Analizi.....	14
Harita 10: Yükseklik Analizi.....	14
Harita 11: Rölyef Haritası.....	15
Harita 12: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)	15
Harita 13: Zemin Etüt Haritası	15
Harita 14: Güneş Radyasyonu-Balıkesir.....	17
Harita 15 Eğitim Haritası.....	26
Harita 15 Parsel Sınırları ve Uydu Görüntüsü	28
Harita 17 Mülkiyet.....	33
Harita 18 05.06.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	35
Harita 19 Çevre Düzeni Planı Değişikliği	36
Harita 20 25.04.2017 t.t.'li 1/5000 Nazım İmar Planı.....	37
Harita 21 21.09.2017 t.t.'li 1/1000 Uygulama İmar Planı.....	37
Harita 22 Eşik Analizi	48
Harita 23 Bölgeleme	51
Harita 24 Sentez	52
Harita 25: Erişim Mesafeleri – Anaokulu (500 m) / İlkokul (500 m).....	56
Harita 26: Erişim Mesafeleri – Ortaokul (1000 m) / Lise (2500 m).....	56
Harita 27: Erişim Mesafeleri – Sağlık (500 m) / Cami (400 m)	56
Harita 28: Yeşil Alan Kurgusu.....	57
Harita 29 Plan Şeması.....	59
Fotoğraf 1: Balıkesir Genel Manzara	11
Fotoğraf 2: Balıkesir Genel Manzarası (1930-1940).....	11
Fotoğraf 3: Balıkesir'den Genel Görünüm (1930)	11
Fotoğraf 4 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış	28
Fotoğraf 5 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış	28
Fotoğraf 6 Alan İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış	29
Fotoğraf 7 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış	29
Fotoğraf 8 Alan İçinden Doğu Yönüne Bakış	29
Fotoğraf 9 Alan İçinden Batı Yönüne Bakış.....	30
Fotoğraf 10 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış	30
Fotoğraf 11 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış	30
Fotoğraf 12 Alan İçinden Batı Yönüne Bakış.....	31
Fotoğraf 13 Alan Dışından Doğu Yönüne Bakış	31
Fotoğraf 14 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış	31

Fotoğraf 15 Güney Tarafından Planlama Sahasına Bakış	32
Fotoğraf 16 Batı Tarafından Planlama Alanına Bakış	32
Fotoğraf 17 Kuzey Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış	32
Fotoğraf 18 Doğu Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış	33
Grafik 1: Balıkesir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü	16
Grafik 2: Balıkesir Ortalama Rüzgar Hızı	17
Grafik 3: Aylık ve Günlük Ortalama Güneşlenme Süreleri-Balıkesir.....	18
Grafik 4: Türkiye Nüfus Artış Grafiği.....	20
Grafik 5: Balıkesir Nüfus Artış Grafiği	21
Grafik 6: Dursunbey Nüfus Artış Grafiği	21
Grafik 7: Nüfus Artış Hızı Grafiği.....	22
Grafik 8: Dursunbey Nüfus Piramidi.....	24
Tablo 1: Balıkesir İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri.....	18
Tablo 2: Türkiye Nüfusu.....	20
Tablo 3: Balıkesir Nüfusu	20
Tablo 4: Dursunbey Nüfusu	21
Tablo 5: Nüfus Artış Hızları	22
Tablo 6: Mahalle Nüfusları	23
Tablo 7: 2022 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı	24
Tablo 8 Hanehalkı Büyüklüğü	25
Tablo 9 Balıkesir Dursunbey Çiftçi Mahallesi Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı.....	25
Tablo 10 Dursunbey Sağlık Kuruluşları	27
Tablo 11 Mülkiyet Dağılımı	33
Tablo 12 Mülkiyet.....	34
Tablo 13: Boyuna Eğim/Mesafe Tablosu	47
Tablo 14 GZFT	49
Tablo 15 Nüfus Hesabı.....	54
Tablo 16 Alansal Dağılım	57
Tablo 17 Donatı Alanları Hesabı	58
Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu.....	9

1. GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11.Kalkınma Planıyla dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası olarak ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "Sosyal Konut Projesi" adı altında çalışmalar başlatılmıştır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında yatay mimari anlayışıyla, mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede "Sosyal Konut Projesi" kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi, Çiftçi Mahallesi'nin doğusunda kalan çoğunlukla mülkiyeti kamuya ait taşınmazların olduğu lokasyondur. Bu bağlamda Dursunbey İlçesi'nin merkezinde kalan bölgede kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış olup çevre düzeni planı, nazım imar planı, uygulama imar planını yönlendirmek üzere mekânsal kullanım kararları tanımlanması, çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir.

2. AMAÇ VE YÖNTEM

Kentsel Planlama, mekanı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak şekillendirilmesini sağlamak üzere, alansal mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder.

Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en fazla yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren estetik olarak yapılaşmanın gerçekleştirilebileceği KENTSEL PLANLAMA faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulmasıdır.

Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlık, ekonomik gibi kriterlere dikkat edilerek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına "Yatay Mimari" temelli "MAHALLE"lerin

kurgulanması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Dursunbey İlçesinin Merkezinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama çalışmasının vizyonu olarak, en iyi kullanım alanı kararının verilmesi ve mekansal kullanımına ilişkin olarak arazinin barınma, çalışma ve sosyal aktivite ile rekreatif kullanımlar adına tanımlanması belirlenmiş, bu kapsamda Sürdürülebilir Yerleşmenin sağlanabilmesi için şehircilik ilkeleri dikkate alınarak sosyal konut alanlarının ve de aktivite alanlarının kurgulanması amaçlanmaktadır. Farklı kentsel kullanım alanlarının birbirleri ile olan etkileşiminin sağlıklı olmasını da amaçlayan plan çalışmasında genel olarak nihai hedefleri,

- › Yakın çevresindeki gelişmeler gözetilerek uyumlu bir planlama çalışması yapılarak kentsel hizmetlerden faydalanılabilmesi,
- › Mevcut şehir kimliğinin muhafaza edilerek çağdaş şehircilik ilkeleri çerçevesinde mevcut yerleşimle entegre yeni bir yerleşim alanının oluşturulması,
- › Alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut alanlarının üretilmesiyle konut ihtiyacına çözüm sunmak,
- › Nüfusun ihtiyacı olacak olan sosyal donatı alanlarının yer seçimlerinin her kesimin erişimi açısından uygun coğrafi konumlarda belirlenmesi,

şeklinde tarif edebilmek mümkündür.

Planlama çalışmasında izlenen yöntem kapsamında öncelikle üst ölçekli planlarla belirlenen yönlendirici arazi kullanım kararları bağlamında alt ölçekte ele alınacak çalışma sahası belirlenmiştir. Bu alana ilişkin olarak ilgili kurumlardan alınan görüşler, alanda yapılan coğrafi analizler (topografya, zemin vb.) ve sosyo-ekonomik analizler ile yakın çevrede varsa mevcut imar planlar doğrultusunda alandaki doğal ve yapay eşiklerin tespiti gerçekleştirilerek alanın barındırdığı güçlü-zayıf-tehdit-fırsat unsurların ortaya konulması ve bunların kentsel mekana yönelik tasarımsal etkileşimleri de nazara alınarak sentezin oluşturulması ve sentezde ortaya çıkan tespitlerin yönlendirmesiyle temel kullanımların ulaşım ilişkileri de gözetilerek mevzuatta tanımlanan kurallar çerçevesinde uygulamaya yönelik kararların plan tekniğine aktarılması ve raporlanması yapılmıştır.

3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

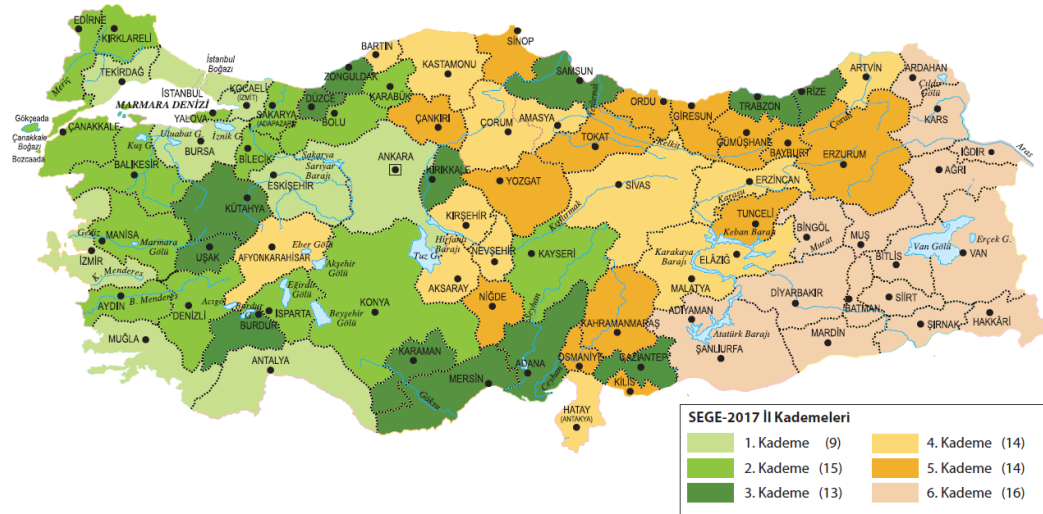
3.1. Konum ve İdari Yapı

Balıkesir İli, ülkenin batısında yer alan şehirlerden biri olup doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.



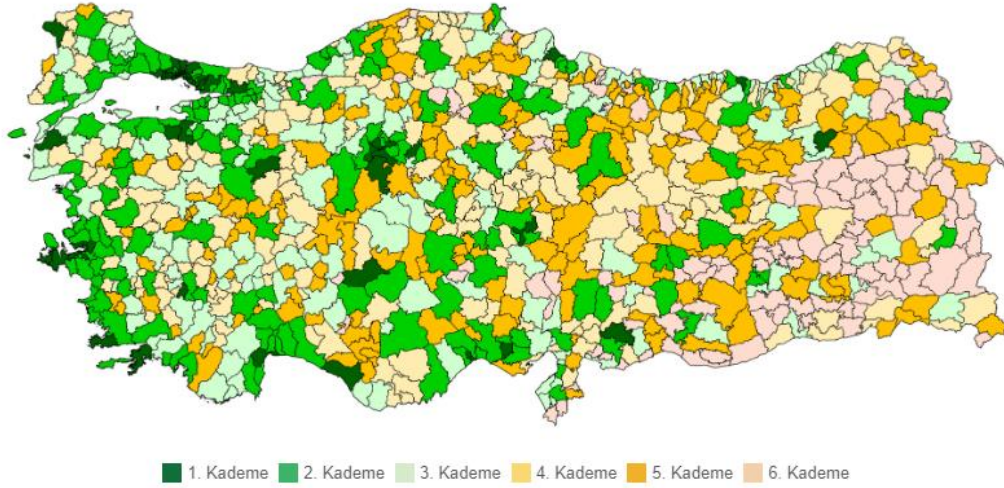
Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2017 yılında yayımlanan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE)” araştırması kapsamında sosyal ve ekonomik gelişmişliğin farklı boyutlarını temsil eden demografi, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi başlıklarında 52 değişken kullanılarak illerin göreceli sıralamaları ve kademeleri belirlenmiş olup Balıkesir'in bu kapsamda 2.Kademe olarak belirlenen iller içerisinde kaldığı görülmektedir. Söz konusu çalışma kapsamında yatırımların teşviki uygulamasının da mekânsal analiz altyapısını oluşturmuştur.



Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017

2022 yılında yayımlanan “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE)” araştırması kapsamında, 973 ilçeye ait İlçe SEGE-2022 çalışmasında ise sosyo-ekonomik gelişmişliği ölçen 56 değişken kullanılmıştır. Analiz sonucunda, ilçelerin endeks skorları ve sıraları belirlenmiş, skorlardaki doğal kırınlara göre ilçeler 6 gelişmişlik kademesinde gruplandırılmıştır. Bu kapsamda Dursunbey ilçesi 4. Kademe olarak belirlenen ilçeler arasında yer aldığı gözlemlenmiştir.



Harita 3: İlçe Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2022

İdari bölünüş olarak 20 ilçeden oluşan Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerini kapsamaktadır.

Planlama alanı; Balıkesir idari sınırları içerisinde bulunan Dursunbey ilçesinde yer almakta olup ilçe; güneyinde Kütahya Simav ve Sındırgı ilçeleri, batısında Kepsut ilçesi, kuzeyinde Bursa Mustafa Kemal Paşa ve Orhanlı ilçeleri, doğusunda Kütahya Tavşanlı ilçesi ile çevrilidir.

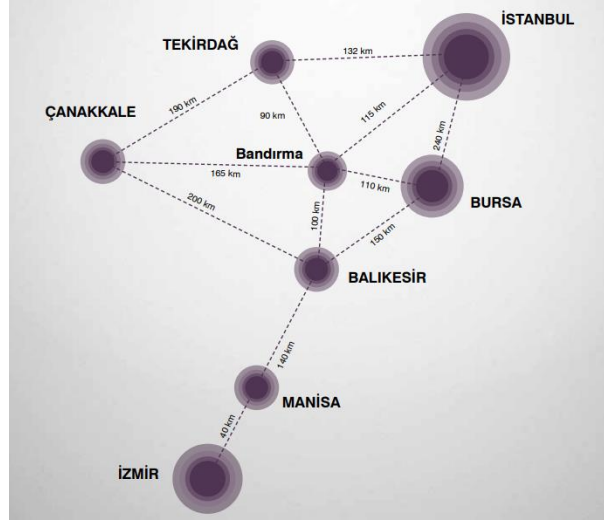


Harita 4: İlçelerin Konumu

ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

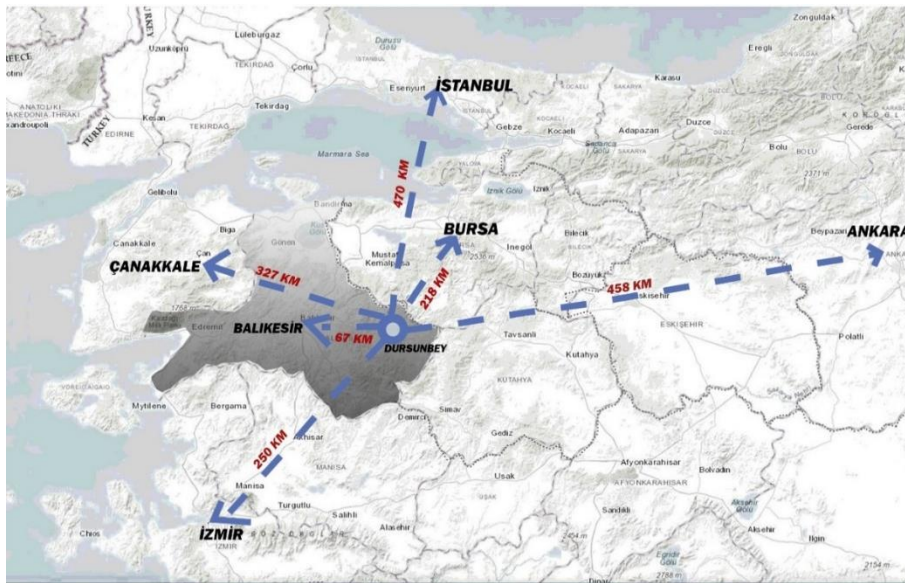
Kuzey-Güney ve Doğu-Batı bağlantı yollarının kesişiminde bulunan Balıkesir, Ankara ve İstanbul illerini İzmir iline bağlayan karayolu üzerinde bir transit merkez durumundadır. Önemli karayolu bağlantıları arasında İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu (O-5), D200, D565, D573 ve E90 karayolu bağlantılarından söz etmek mümkündür. Ayrıca İstanbul üzerinden feribot ve deniz otobüsü ile

ulaşılabildiği gibi, Körfez Havaalanı ve Balıkesir Havaalanı'nın hizmete girmesiyle İstanbul havayolu bağlantısı da bulunmaktadır. Balıkesir ili'nin bazı illere yaklaşık uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 390 km, Ankara'ya 540 km, İzmir'e 180 km, Bursa'ya 150 km, Çanakkale'ye 200 km mesafede bulunmaktadır.

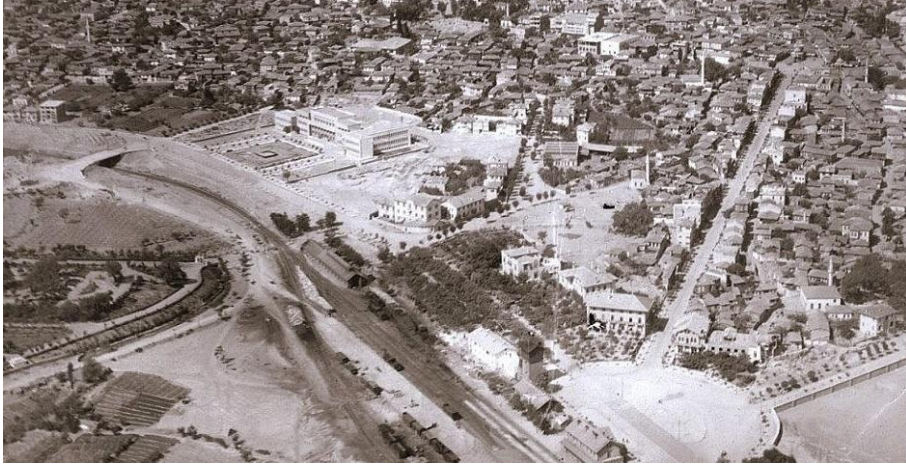


Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu

Dursunbey İlçesi, D230 nolu Balıkesir-Kütahya Karayolu'nun 76. km'sinde konumlanmıştır. Karayolunun yaklaşık 7,3 km'lik kısmı planlı alanda kalmaktadır. Dursunbey İlçesi, çevre merkezlerden Çanakkale'ye 327 km, önemli bir merkez olan Bursa'ya 218 km, İstanbul'a ise 470 km mesafededir. Diğer önemli merkezlere uzaklıkları ise: İzmir'e 250 km, Ankara'ya 458 km'dir. Balıkesir kuzey-güney aksında, Bandırma limanı ile bütünleşmiş şekilde çalışan Bandırma İstasyonu ile başlayıp Balıkesir-Soma-Manisa-İzmir'e kadar ulaşan demiryolu hattına sahiptir. Dursunbey ilçesinin bu sisteme dâhil olduğu, yerleşmeye en yakın istasyon, yerleşmenin 2 km kuzeyindeki İstasyon Mahallesi'ndeki Dursunbey istasyonudur. Dursunbey İstasyonu bağlı olduğu Balıkesir iline 67 kilometre mesafe uzaklıktadır.



Harita 5: Bölgesel Ulaşım Aksları



Fotoğraf 1: Balıkesir Genel Manzara

(balikesirtarihkultur.blogspot.com/2018/11/balikesir-eski-resimleri.html)



Fotoğraf 2: Balıkesir Genel Manzarası (1930-1940)

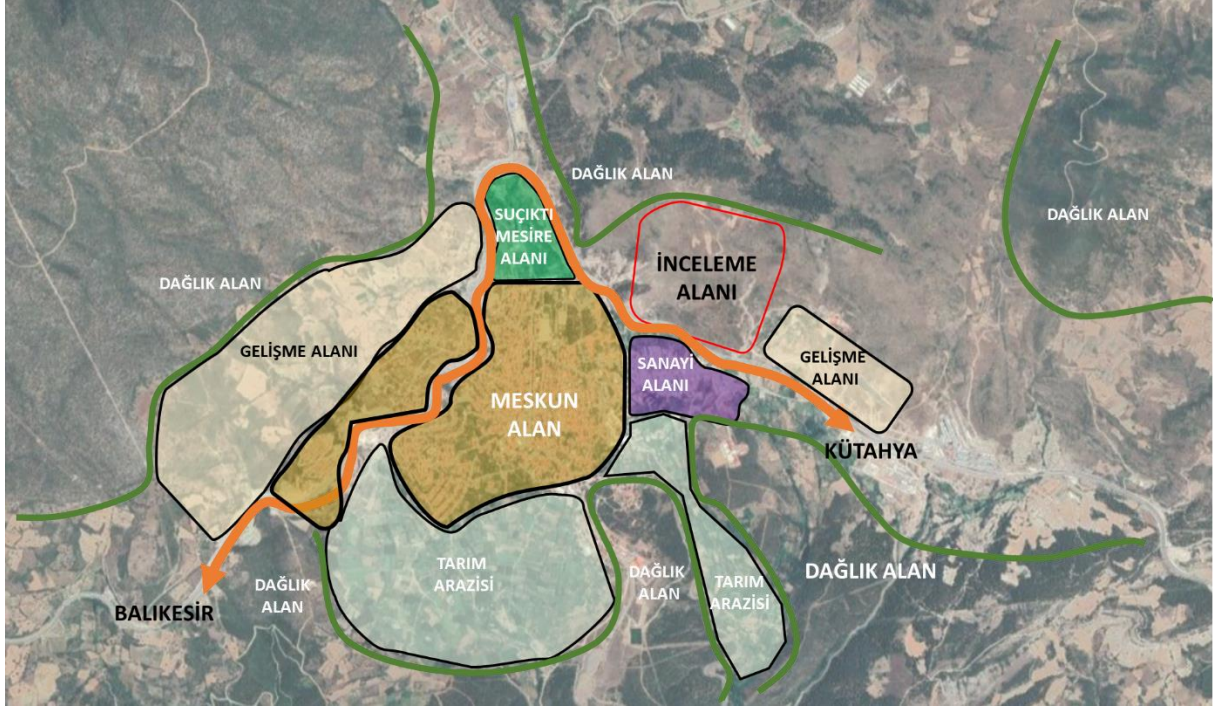
(balikesirtarihkultur.blogspot.com/2018/11/balikesir-eski-resimleri.html)



Fotoğraf 3: Balıkesir'den Genel Görünüm (1930)

(balikesirtarihkultur.blogspot.com/2018/11/balikesir-eski-resimleri.html)

Dursunbey ilçesinin kentsel makroform yapısı incelendiğinde güneyinde tarımsal arazilerin bulunduğu ve doğusunda sanayi alanları bulunmakta olup, bu alanların kentin yayılımında önemli birer eşik teşkil ettiği görülmektedir. Kentsel genişlemenin yönü mevcut planlar üzerinde bu yönde olmakta ve tarımsal arazilere baskıyı arttırmaktadır. Tüm bunların yanında kentin doğusundaki sanayi alanlarının barındıracağı istihdamdan kaynaklı olarak kent ile arasında orta ve uzun vadede ulaşım hareketlerinin artması kaçınılmaz olacaktır.



Harita 7: Günümüz Kent Formu ve Kentsel Yayılma Yönleri

Balıkesir ili 12 Kasım 2012 tarihinde Meclis Genel Kurulunda kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Büyükşehir Belediyesi olarak kurulmuştur. İl, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsüne geçmiş bulunmaktadır. 2020 itibariyle, Dursunbey ilçesinde toplam 111 mahalle bulunmaktadır.

Dursunbey ilçe sınırları içerisinde 4 adet tescilli Cami, Çeşme vb. kültür varlıkları bulunmaktadır. Dursunbey'in Aşağımusalar köyüne 5 km uzaklıktaki Aşağımusalar Ilıcısı, Alaçam Dağları doğa güzelliğinin içindedir.

5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER

Balıkesir ilinin büyük bir kısmı Güney Marmara'da yer almakla birlikte hem Marmara Bölgesi'nde hem de Ege Bölgesi'nde toprakları bulunmaktadır. Hem Marmara Denizi hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille

Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar tepelerin hakim olduğu kısımları da vardır. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır. İlin denizden yüksekliği 139m'dir.

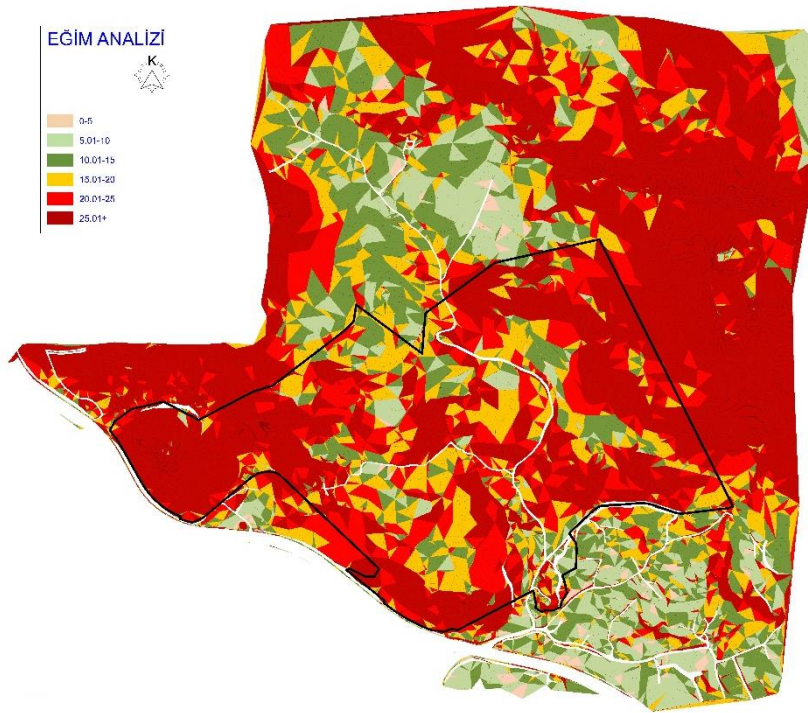
5.1. Doğal Yapı Analizleri

Topografik Özellikler

Dursunbey ilçesi, tipik bir dağlık alan olarak karakterize edilebilir. İlçenin yüzey şekilleri, yer yer derin vadiler, yüksek platolar, sırtlar ve dağlar gibi çeşitli topografik özellikler gösterir.

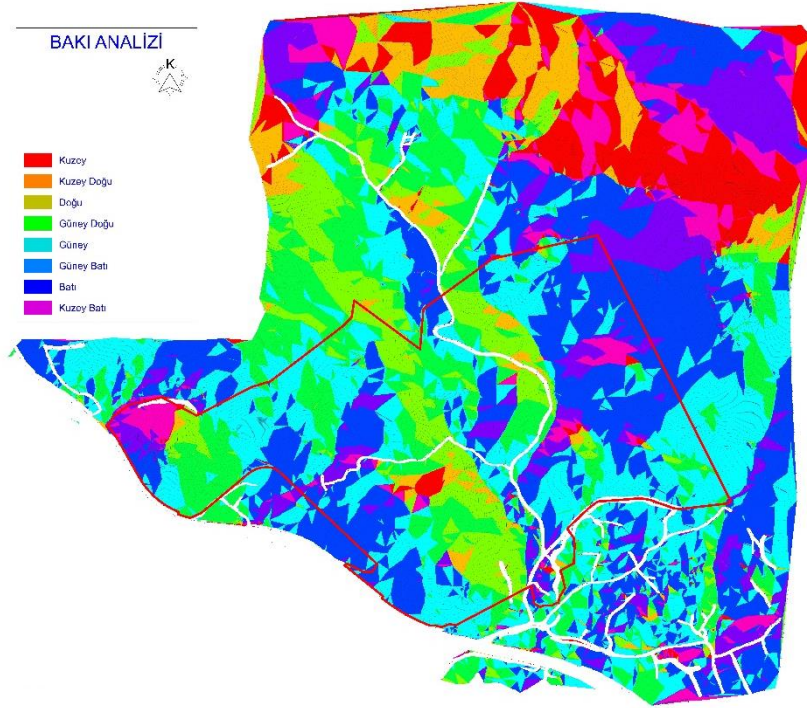
İlçenin doğu kesimlerinde, Murat Dağı'nın etekleri boyunca uzanan düzlükler, ovalar ve kırsal alanlar yer alır. İlçenin batı kesimlerinde ise yine dağlar hakimdir. İlçenin genelinde yamaçlar, dik ve engebeli bir yapıdadır.

Dursunbey ilçesi, yüksek rakımlı dağlar ve engebeli arazileri ile karakterize edilen bir bölgedir. İlçenin eğim durumu genel olarak %20-30 arasında değişmektedir. Özellikle Çiftçi Mahallesi, ilçenin yüksek rakımlı bölümlerinden biri olan Kaz Dağı'nın eteklerinde yer almaktadır.



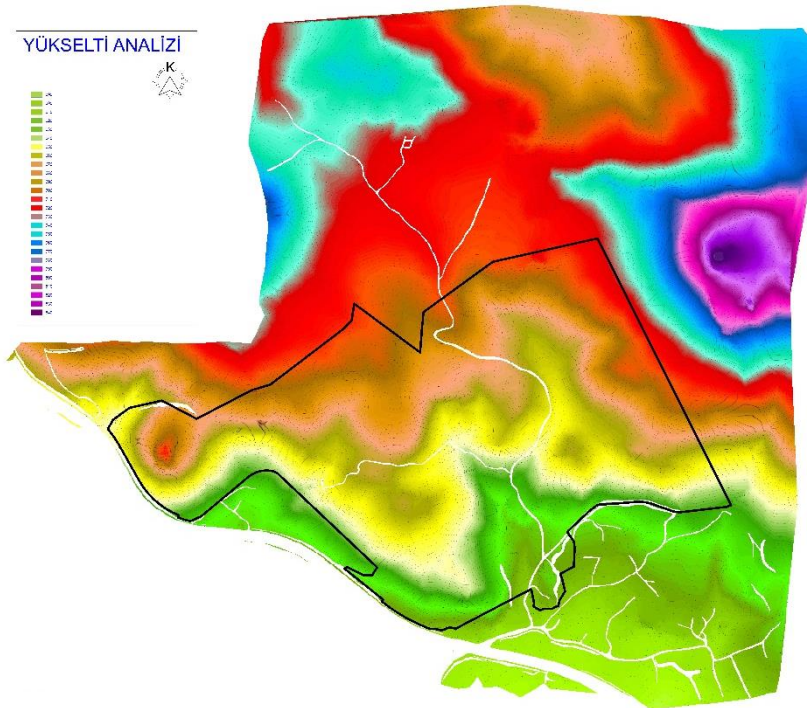
Harita 8: Eğim Analizi

Proje sahasının büyük bir çoğunluğunun, güney, güneybatı ve batı yönlerine doğru arazi yönelimi bulunmakta olup proje sahasının doğu, batı ve güneybatı kısımlarının büyük bölümünde eğimin %20 seviyesi üzerinde seyrettiği gözlemlenmiştir. Alanın merkezinden güneybatıya doğru eğim sıklığının %10-20 arasında değiştiği anlaşılmakta olup sahanın kuzey ve güneydoğu kesimlerinde %0 ila 10 arasında eğime sahip bölgenin varlığı dikkat çekmektedir.

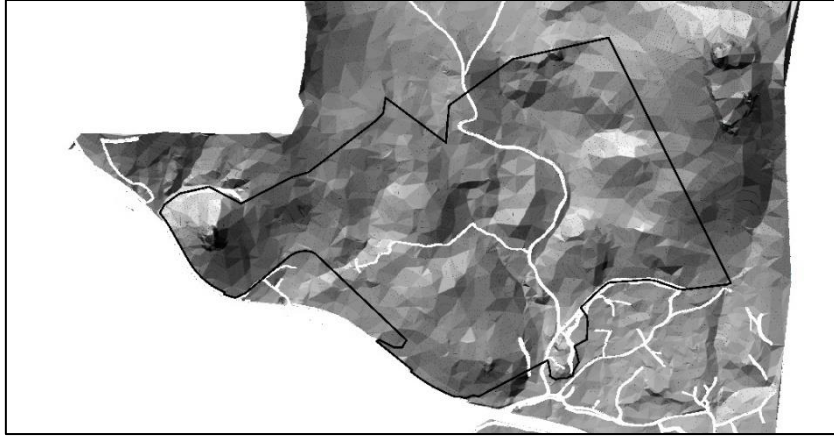


Harita 9: Bakı Analizi

Proje sahası içerisinde kuzey, batı ve yer yer merkezinde tepe noktaları yer almakta olup, proje sahasının kuzeyinden alanın tamamına hakim olabilecek seyir terasları yer almaktadır. Alanın doğu kesiminde 610 metreden başlayan yükseklik, alanın kuzeyine doğru 720 metre mertebelerinde sınırlanmaktadır.



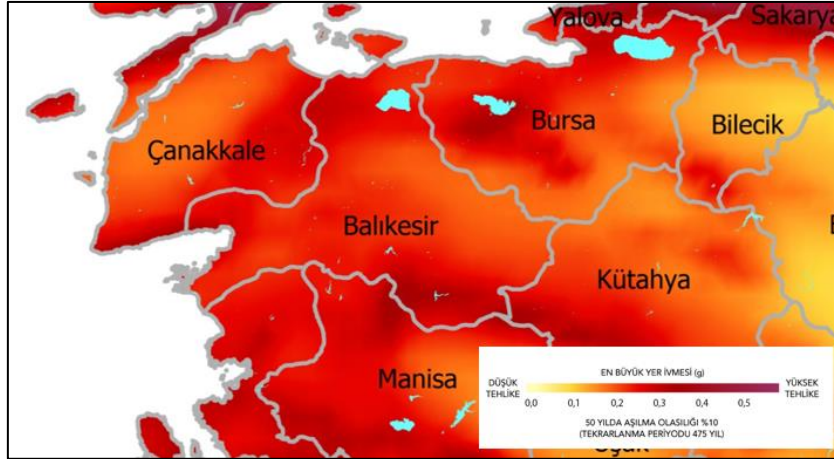
Harita 10: Yükseklik Analizi



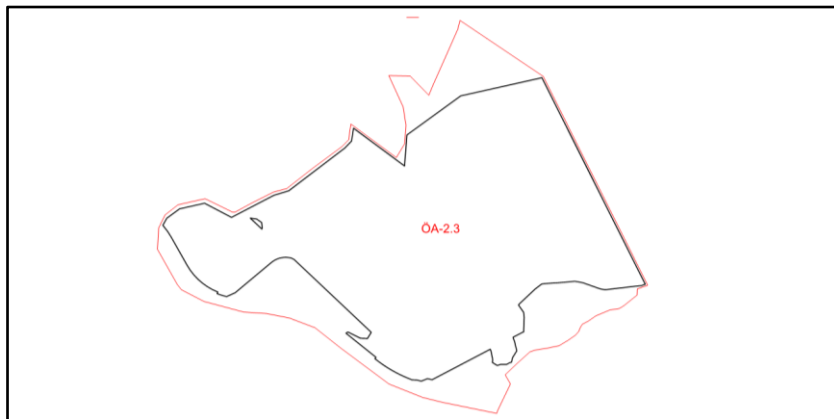
Harita 11: Rölöf Haritası

Zemin Özellikleri

2019 yılında yayınlanan harita kapsamında şehrin sahip olduğu riskin 0.2-0.3 olarak belirlenen ivme aralığında bulunduğu görülmektedir.



Harita 12: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)



Harita 13: Zemin Etüt Haritası

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 20.02.2024 tarihinde onaylanan Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Çakmak Mahallesi içerisinde yer alan 78.51 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve Rapor Eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" planlama sahasının tamamı Önemli Alan (ÖA-2.3) olarak tespit edilmiştir.

Doğal Afetler

02.12.2022 tarih ve E-89712747 sayılı İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından sunulan görüşlerinde özetle; Müdürlükçe yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlük arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir.

Klimatik Özellikler

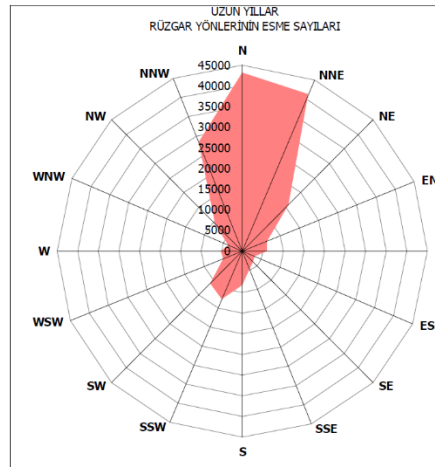
İKLİM

Dursunbey ilçesi, Ege iklim bölgesi içinde yer almakla birlikte yüksek olması ve deniz esintilerine kapalı olması itibarıyla yazlar serin, kışlar sert ve soğuk geçmektedir. İlçe, İç Batı Anadolu (İç Ege) bölgesinin kuzey kesiminde (Kütahya), Kütahya-Balıkesir-Bursa illerinin birleştiği kavşakta yer almaktadır. Bu yüzden, hava tarım için elverişsizlik yaratacak kadar sert soğuktur. Bu nedenle de vejetasyon süresi oldukça kısadır. İlçenin iklimi Karasal İklim özelliklerini taşır.

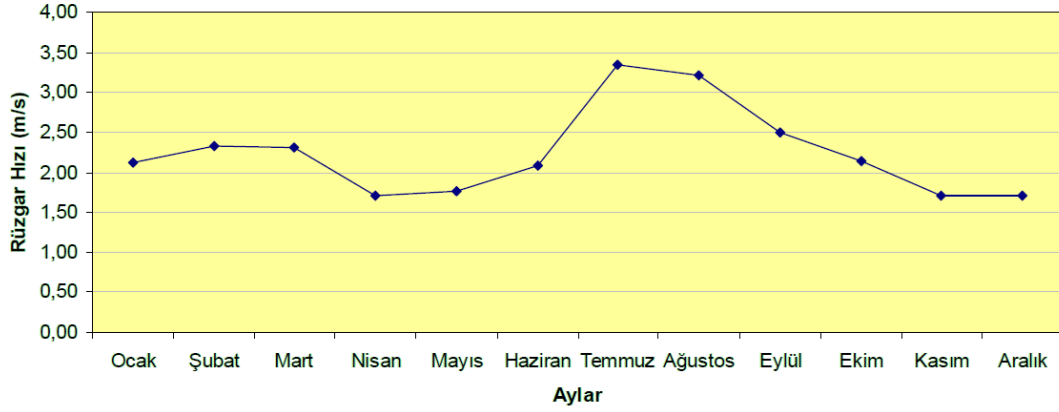
Sıcaklık değerleri güneyden-kuzeye, batıdan-doğuya değişmektedir. Uzun yıllar içinde gerçekleşen değerlere göre yıllık ortalama sıcaklık 14.6 °C'dir. Bugüne kadar görülen en yüksek sıcaklık 43.7°C ile Ağustos ayında yaşanırken en düşük sıcaklık -13.8 °C ile Ocak ayında yaşanmıştır. Uzun yıllar içinde gerçekleşen değerlere göre Türkiye yıllık sıcaklık ortalaması ise 13.1°C'dir.

RÜZGAR

Hâkim rüzgâr yönü Kuzey (Yıldız), mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur (Yıldız-Poyraz). Ortalama rüzgar hızlarına bakıldığında özellikle yaz aylarında şiddetini arttırdığı; nisan, mayıs, kasım ve aralık aylarında ise ortalamanın altında kaldığı görülmektedir. Türkiye Rüzgar Atlası incelendiğinde, proje alanında, rüzgar potansiyelinin 4,5-5,0 m/s hıza sahip rüzgarlardan oluştuğu görülmektedir. Fırtına rüzgarın kuvvetli şekilde esmesi olarak açıklanmaktadır. Fırtına ve kuvvetli rüzgarlara bağlı olarak yılda ortalama 35 afet yaşanmakta olup, özellikle kuzey Ege bölgesi ile batı ve orta Akdeniz'de gözlenmektedir. Bu dağılımda cephe sistemlerinin etkisi önemli rol oynamaktadır.



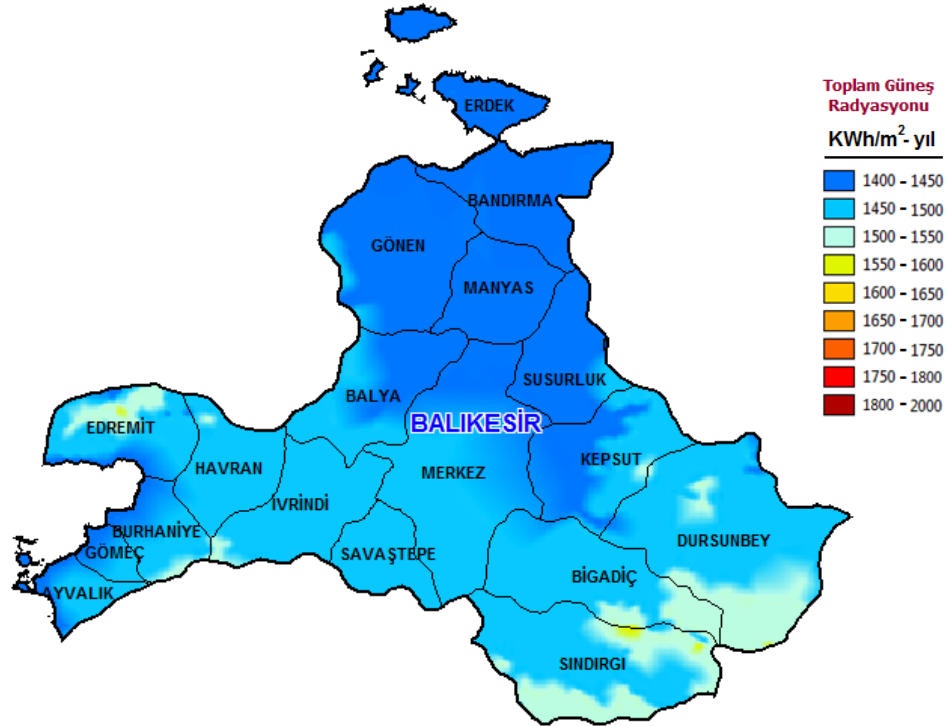
Grafik 1: Balıkesir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü



Grafik 2: Balıkesir Ortalama Rüzgar Hızı

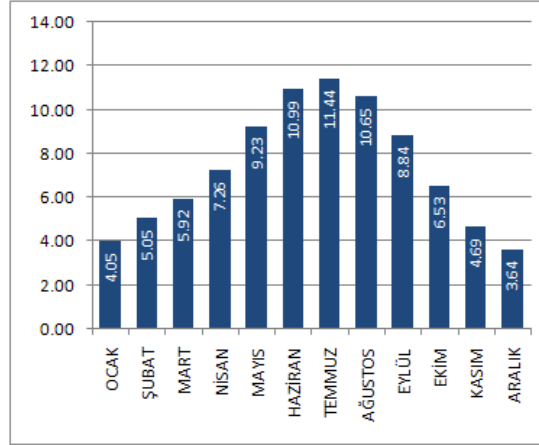
GÜNEŞLENME

GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA) kapsamında verilen bilgiler kapsamında yıl içerisinde şehrin güneşlenme süresi incelendiğinde, bu sürenin yılda toplamda 2686 saat olarak ölçüldüğü ve günlük 7.36 saatlik bir ortalamaya tekabül ettiği görülmektedir. En fazla ve en az ortalamaya sahip ayların Temmuz (11.44 saat-gün) ve Aralık (3.64 saat-gün) olduğu görülmektedir.



Harita 14: Güneş Radyasyonu-Balıkesir

İL	Güneşlenme Süresi (Saat-yıl)	Radyasyon Değeri (KWh/m2-yıl)
Balıkesir	2,686	1,418
İL	Güneşlenme Süresi (Saat-gün)	Radyasyon Değeri (KWh/m2-gün)
Balıkesir	7.36	3.88



Grafik 3: Aylık ve Günlük Ortalama Güneşlenme Süreleri-Balıkesir

SICAKLIK VE YAĞIŞ

Uzun yıllara dayanan ortalama sıcaklığı 14,6°C olup sıcaklık artış trendine sahiptir. Bugüne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 23.08.1958 tarihindeki 43,7 ° C olup ölçülebilen günlük minimum sıcaklık ise 13.01.1954 tarihindeki -21,8 ° C'dir.

BALIKESİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1938 - 2019)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	4.5	6.1	8.6	12.9	17.7	22.3	24.8	24.8	20.9	15.7	10.2	6.5	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.8	11.1	15.3	19.8	25.3	30.1	32.5	32.4	28.5	22.5	16.3	10.3	21.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	0.8	1.8	3.4	6.3	10.4	15.0	17.9	18.5	14.1	9.9	5.1	2.2	8.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.9	3.8	5.3	6.8	8.6	10.4	11.5	10.4	8.1	6.1	4.0	2.6	80.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13.5	12.2	11.5	9.5	7.4	5.3	1.1	1.1	4.2	7.2	8.9	12.3	94.2
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	85.2	73.0	64.9	53.8	37.9	34.0	10.7	4.8	30.7	52.9	74.6	82.5	605.0
Ölçüm Periyodu (1938 - 2019)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	23.5	25.2	30.7	35.2	38.5	42.5	43.2	43.7	40.3	36.4	29.9	26.1	43.7
En Düşük Sıcaklık (°C)	-21.8	-18.8	-8.0	-4.0	0.6	4.0	9.1	6.0	4.0	-2.3	-7.9	-12.9	-21.8

Tablo 1: Balıkesir İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Balıkesir İli uzun yıllar yıllık toplam yağış ortalaması 605,0 mm'dir. 24 saatte ölçülen maksimum yağış miktarı 06.11.2004 tarihindeki 126,8 mm'dir.

Canlı Çeşitliliği

FLORA

Balıkesir ilinin toplam arazi varlığının yaklaşık % 45 i orman arazisi, %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ve mera, %15'i kullanılmayan arazidir. İlin orman varlığının büyük bir kısmı Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçeleri civarında toplanmıştır. Orman varlığının büyük bir kısmı karaçam ve kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ağaçlarından ve zeytinliklerden oluşmaktadır. Yine bu ağaç türlerinin yanı sıra Kazdağlarında Kazdağı Göknarı, Susurluk, Kepsut, Bandırma ve Gönen civarında kayın, gürgen, ve meşe türleri bulunmaktadır. Kapıdağ Yarımadası ağaç türleri açısından oldukça zengindir. Ayrıca Korucu ve Bigadiç civarında kestane, Gönen ormanlarında ıhlamur, Kepsut civarında kekik, sumak, Kazdağlarında adaçayı, dağ nanesi, kantaron, karabaş otu, pelin, defne, biberiye vb. bitkiler bulunmaktadır.

Ege kıyılarında makilere rastlanır. Palamut meşeleri ve zeytinliklerin kapladığı alan çok geniştir. İl'de zeytincilik özellikle Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Bandırma ve Erdek'te önem kazanmıştır.

FAUNA

İl, Anadolu'ya kuzeybatıdan giren paleoartik bölgedeki en önemli kuş göç yollarından biri üzerinde bulunduğundan, her yıl değişik türden 3 milyona yakın kuşun barındığı, konakladığı ve kuluçkaya yattığı uğrak yeridir.

Özellikle Bandırma Kuş Cenneti Milli Parkı'nın ilimiz sınırları içinde bulunması nedeniyle kuş türleri yönünden oldukça çeşitlilik göstermektedir. (tepeli pelikan, kaşıkçı, gri balıkçıl, flamingo, kuğu, doğan, turna, su tavuğu, ispinoz, sığircık...vb.)

Tatlı su balıkları olarak sazan, kızkıkanat, turna balığı, filise, yayın ve kavinne; deniz türlerinden sardalya, hamsi, levrek, istavrit, lüfer, palamut, orkinos, kefal, kalkan, uskumru, sinagrit öne çıkmaktadır.

İlde, karasal hayvan türleri, ormanların bulunduğu Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. En çok görülen türler; Kirpi, gelincik, keklik, Akdeniz köstebeği, benekli kaplumbağa, Trakya kertenkelesi, çukurbaşı yılan, yaban domuzu, kurt, çakal, tilki, andık vb... 'dir.

6. SOSYAL YAPI

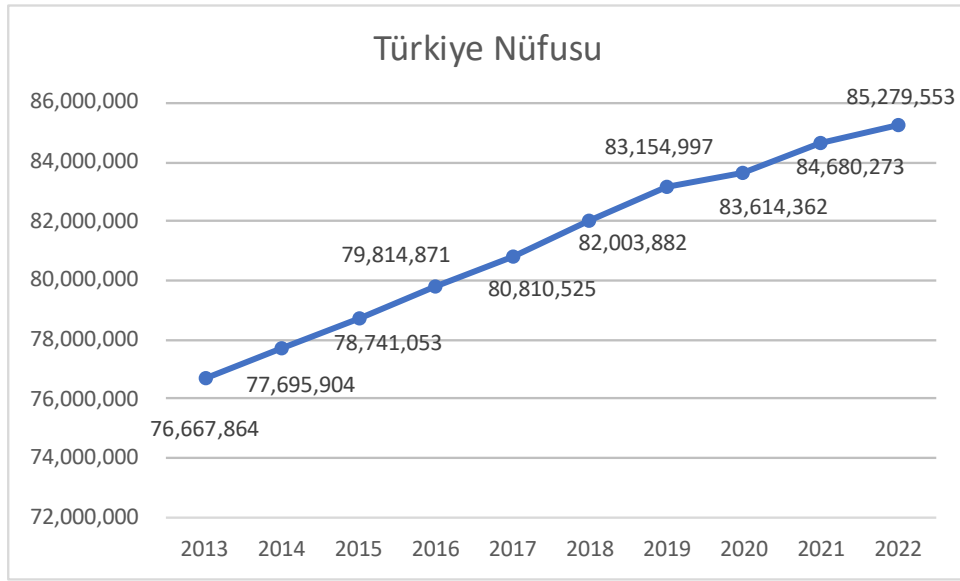
6.1. Nüfus Yapısı

Nüfus, sosyal yapının ortaya konarak değişiminin gözlenmesi açısından en önemli faktörlerden biridir. Nüfusun mutlak büyüklüğü, yaşa ve cinsiyete göre dağılımı, kırsal ve kentsel yörelerdeki payı bir bölgenin sosyal yapısı hakkında önemli ölçüde fikir vermektedir.

Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Dursunbey ilçesinin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiş olup il ve ülke genelinde da kıyaslamalara yer verilmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.

Yıl	Türkiye Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2013	76,667,864	38,473,360	38,194,504
2014	77,695,904	38,984,302	38,711,602
2015	78,741,053	39,511,191	39,229,862
2016	79,814,871	40,043,650	39,771,221
2017	80,810,525	40,535,135	40,275,390
2018	82,003,882	41,139,980	40,863,902
2019	83,154,997	41,721,136	41,433,861
2020	83,614,362	41,915,985	41,698,377
2021	84,680,273	42,428,101	42,252,172
2022	85,279,553	42,704,112	42,575,441

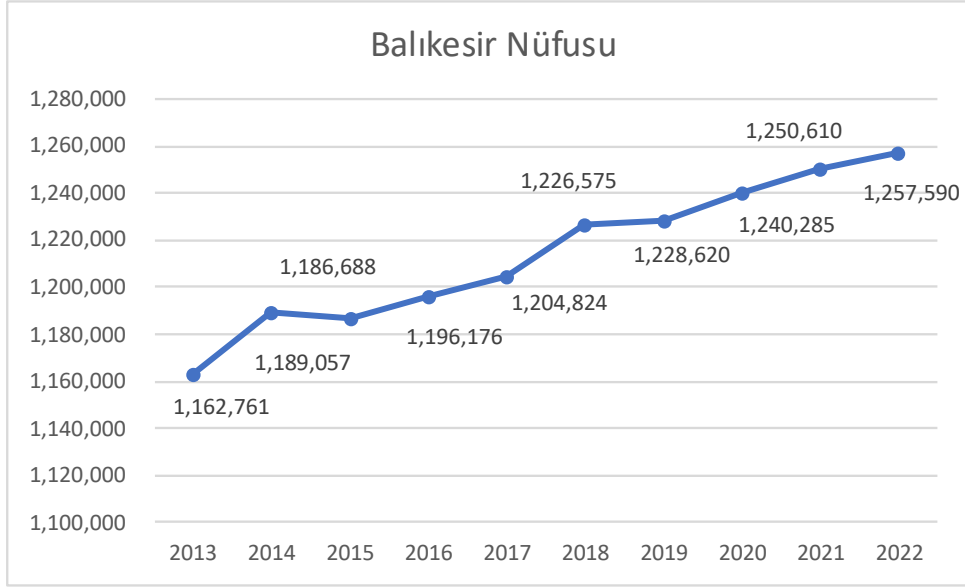
Tablo 2: Türkiye Nüfusu



Grafik 4: Türkiye Nüfus Artış Grafiği

Yıl	Balıkesir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2013	1,162,761	581,403	581,358
2014	1,189,057	593,529	595,528
2015	1,186,688	592,718	593,970
2016	1,196,176	596,896	599,280
2017	1,204,824	602,275	602,549
2018	1,226,575	612,738	613,837
2019	1,228,620	613,474	615,146
2020	1,240,285	619,765	620,520
2021	1,250,610	625,527	625,083
2022	1,257,590	626,430	631,160

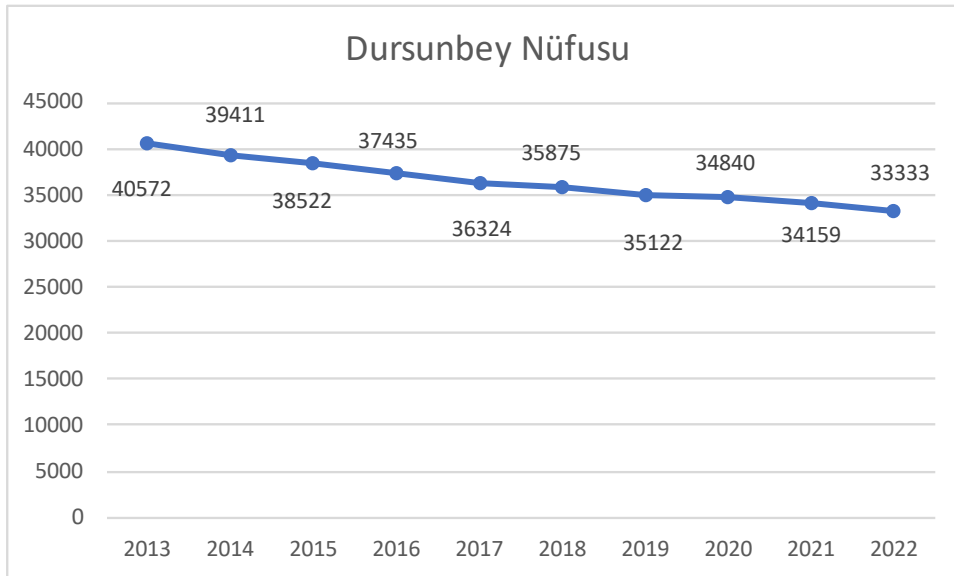
Tablo 3: Balıkesir Nüfusu



Grafik 5: Balıkesir Nüfus Artış Grafiği

Yıl	Dursunbey Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2013	40572	19781	20791
2014	39411	19145	20266
2015	38522	18736	19786
2016	37435	18207	19228
2017	36324	17662	18662
2018	35875	17541	18334
2019	35122	17247	17875
2020	34840	17091	17749
2021	34159	16792	17367
2022	33333	16399	16934

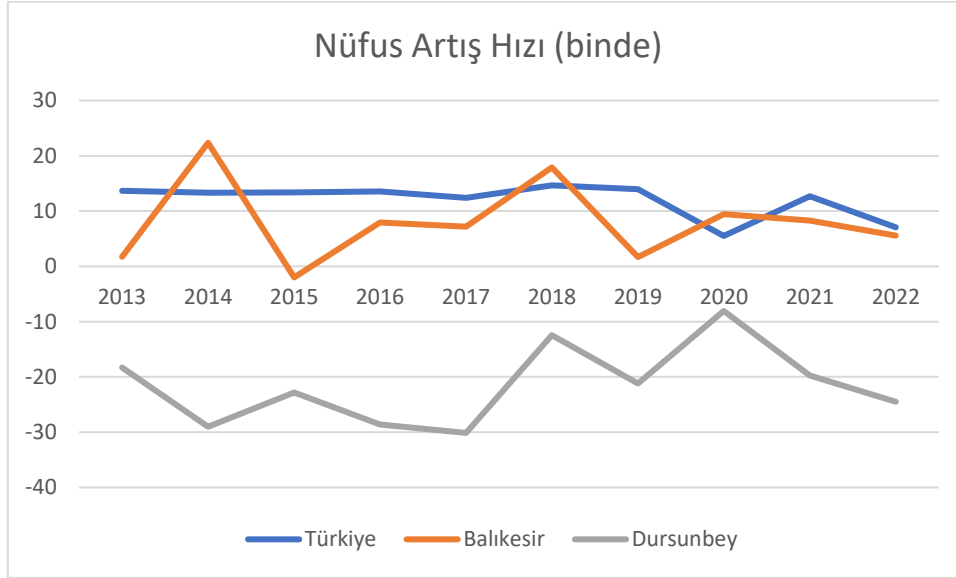
Tablo 4: Dursunbey Nüfusu



Grafik 6: Dursunbey Nüfus Artış Grafiği

Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Türkiye	13.66	13.32	13.36	13.55	12.4	14.66	13.94	5.51	12.67	7.05
Balıkesir	1.75	22.36	-1.99	7.96	7.2	17.89	1.67	9.45	8.29	5.57
Dursunbey	-18.27	-29.03	-22.82	-28.62	-30.13	-12.44	-21.21	-8.06	-19.74	-24.48

Tablo 5: Nüfus Artış Hızları



Grafik 7: Nüfus Artış Hızı Grafiği

Planlama alanı; Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi'nin Çiftçi Mahallesi'nde yer almakta olup Çiftçi Mahallesi'nde 2022 yılı itibariyle 894 kişi ikamet etmektedir.

Dursunbey ilçesinin 2022 yılı itibariyle toplam nüfusu 33.333 kişidir. Merkez mahalleleri toplam nüfusu 14.629'dur.

Dursunbey İlçesi'nin nüfus yapısı incelendiğinde, 2013-2022 yılları arasında nüfusun 40.572 kişiden, 33.333 kişiye düştüğü görülmekte olup ilçede kadın-erkek nüfus dağılımının dengeli geliştiği anlaşılmaktadır.

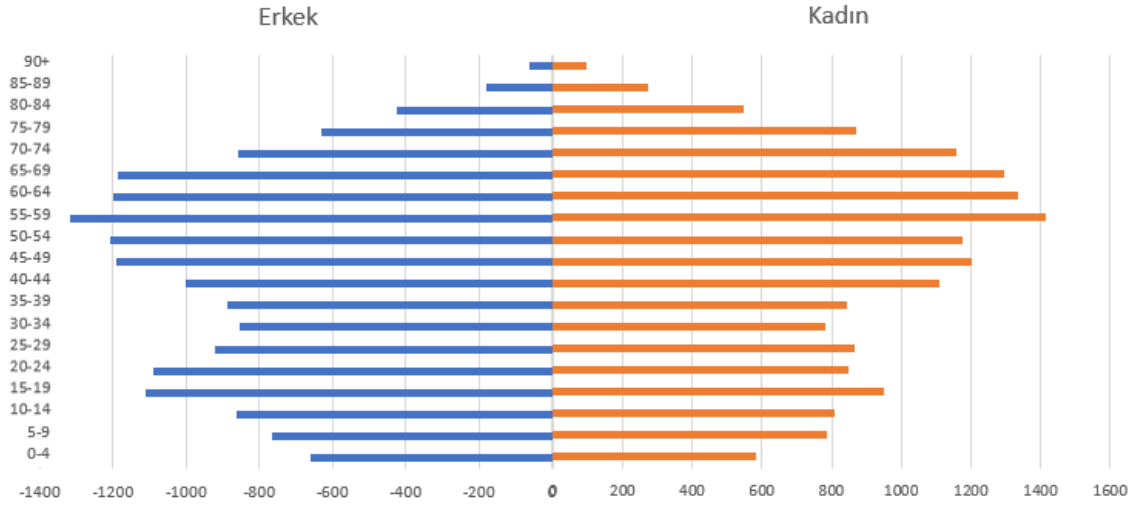
Son 10 yılın ülke, il, ilçe ve mahalle bazında nüfus değişimi incelendiğinde; Türkiye nüfusunun arttığı, Balıkesir nüfusunun arttığı, Dursunbey İlçesi nüfusunun azaldığı gözlemlenmiştir.

Dursunbey Mahalle Nüfusları (2022)							
Adaören Mah.	278	Karagöz Mah.	135	Dada Mah.	134	Reşadiye Mah.	56
Akbaşlar Mah.	418	Karakaya Mah.	60	Değirmenciler Mah.	65	Resüller Mah.	87
Akçagüney Mah.	137	Karamanlar Mah.	190	Delice Mah.	721	Şabanlar Mah.	473
Akyayla Mah.	148	Karapınar Mah.	66	Demirciler Mah.	130	Saçayak Mah.	137
Alaçam Mah.	110	Kardeşler Mah.	129	Dereköy Mah.	70	Sağırlar Mah.	556
Alagüney Mah.	45	Karyağmaz Mah.	107	Dodurga Mah.	372	Sakızköy Mah.	104
Ariklar Mah.	119	Kavacık Mah.	480	Doğancılar Mah.	62	Sarısıpahiler Mah.	84
Aşağımusalar Mah.	246	Kavakköy Mah.	92	Durabeyler Mah.	822	Sarıncıköy Mah.	226
Aşağıyağcılar Mah.	137	Kazimiye Mah.	60	Ericek Mah.	74	Sebiller Mah.	27
Ayvacı Mah.	155	Kireç Mah.	72	Ferah Mah.	3886	Selimağa Mah.	787
Aziye Mah.	132	Kızılcadere Mah.	140	Gazellidere Mah.	47	Şenköy Mah.	184
Bayıryüzüğüne Mah.	203	Kızılöz Mah.	104	Göbül Mah.	676	Sinderler Mah.	119
Beyce Mah.	102	Küçükakcaalan Mah.	108	Gökçedağ Mah.	129	Süleler Mah.	314
Beyel Mah.	260	Küçükler Mah.	86	Gökçepınar Mah.	53	Tafak Mah.	252
Boyalıca Mah.	87	Kumlu Mah.	77	Gölcük Mah.	59	Taşkesiği Mah.	241
Bozyokuş Mah.	2391	Kurtlar Mah.	139	Güğü Mah.	425	Taşpınar Mah.	159
Büyükakcaalan Mah.	368	Kuzköy Mah.	52	Gürleyen Mah.	24	Tepeköy Mah.	260
Çakırca Mah.	214	Mahmudiye Mah.	37	Hacıahmetpınarı Mah.	91	Tezlik Mah.	86
Çakmak Mah.	1133	Mahmutça Mah.	58	Hacılar Mah.	148	Turnacı Mah.	191
Çaltıcak Mah.	41	Meydançayırı Mah.	40	Hamzacık Mah.	403	Üçeylül Mah.	3531
Çamharman Mah.	93	Mıcırlar Mah.	331	Hasanlar Mah.	33	Umurlar Mah.	133
Çamköy Mah.	157	Mollaoğlu Mah.	1340	Hindikler Mah.	38	Vakıf Mah.	788
Çanakçı Mah.	364	Naipier Mah.	15	Hondular Mah.	198	Veliler Mah.	100
Çatalçam Mah.	177	Odaköy Mah.	238	Hopanlar Mah.	33	Yassıören Mah.	162
Cebeci Mah.	1268	Örenköy Mah.	39	İrfaniye Mah.	65	Yukarımusalar Mah.	169
Çelikler Mah.	46	Osmaniye Mah.	159	Işıklar Mah.	131	Yukarıyağcılar Mah.	59
Çiftçi Mah.	894	Poyracık Mah.	74	İsmailler Mah.	174	Yunuslar Mah.	72
Çınarköy Mah.	233	Ramazanlar Mah.	127	İstasyon Mah.	402		

Tablo 6: Mahalle Nüfusları

2013-2022 yılları (binde) nüfus artış hızı kapsamında değerlendirildiğinde Türkiye bazında nüfus artış hızının düştüğü, Balıkesir İli'nin ise nüfus artış hızının arttığı gözlemlenmektedir. Dursunbey ilçesinin yıllara göre (binde) nüfus artış hızı 2013 yılında -18.27 iken 2022 yılı itibariyle -24.48 oranında kayıtlara geçtiği görülmektedir. İlçede Nüfus artış hızında düşüş olduğu gözlemlenmektedir. Nüfus artış hızı bakımından İl ve İlçe bazındaki değerlere bakıldığında birbirinden farklılık gösteren şekillerde değişime uğradıkları görülmektedir. Bu durumun kent ve ilçe içerisinde meydana gelen farklı nedenlerden kaynaklı olarak ortaya çıkmış olabileceği öngörülmektedir.

Nüfus piramidi gösteriminin amacı, nüfusun yaş ve cinsiyet gruplarına dağılımını, ayrıntılı olarak tek bir çizim üzerinde göstermektir. Aşağıdaki grafikte, ilçenin 2022 yılına ait yaş piramidi verilmiştir. Yaş piramidine göre, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın ve erkeklerde 55-59 yaş aralığında olup kadın-erkek yaş grupları dengelidir.



Grafik 8: Dursunbey Nüfus Piramidi

2022 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı		
Yaş Aralığı	Kadın	Erkek
0-4	581	658
5-9	787	767
10-14	807	860
15-19	948	1110
20-24	848	1091
25-29	865	920
30-34	780	852
35-39	842	889
40-44	1108	1001
45-49	1203	1190
50-54	1177	1209
55-59	1413	1317
60-64	1335	1197
65-69	1297	1185
70-74	1160	858
75-79	869	632
80-84	546	423
85-89	274	179
90+	94	61
Toplam	33,333	

Tablo 7: 2022 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı

6.2. Konut Yapısı Ve Hane Halkı Büyüklüğü

Ortalama hanehalkı büyüklüğü: Bir hane halkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. Türkiye ortalama hanehalkı 2018 yılında 3,41 iken, 2022 yılında 3,17 değerine düşmektedir. Balıkesir ve Dursunbey içinde hanehalkı değerinin düştüğü gözlemlenmekle birlikte, Balıkesir 2022 hanehalkı değeri 2,61, Dursunbey ilçesi 2022 yılı hanehalkı büyüklüğü 2,51'dir.

Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü			
Yıl	Türkiye	Balıkesir	Dursunbey
2018	3.41	2.73	2.67
2019	3.35	2.71	2.63
2020	3.3	2.69	2.61
2021	3.23	2.64	2.55
2022	3.17	2.61	2.51

Tablo 8 Hanehalkı Büyüklüğü

Türkiye genelinde daire büyüklüğü ortalamasının 130 m² brüt olduğu ve Balıkesir İli'nin daire ortalamasının 120 m² brüt olduğu görülmekte olup ilçe özelinde inceleme yapıldığında Dursunbey İlçesinin ortalama hane halkı büyüklüğünün 2,59 kişi ve ortalama daire brüt büyüklüklerinin 135 m² olduğu gözlemlenmektedir. Buna göre kişi başına düşen inşaat alanı değeri 52,12 m² olduğu gözlemlenmektedir. Dursunbey İlçesi Çiftçi mahallesi daire büyüklüğü ortalamasının 135 m² olduğu ve hane halkı büyüklüğünün 3,33 kişi olduğu, bu bağlamda kişi başına düşen inşaat alanının 40,54 kişi/ m² olduğu gözlemlenmiştir.

Bu değer ulusal konut edindirme politikalarıyla da tutarlılık taşıdığı değerlendirilmektedir ve kişi başına düşen inşaat alanı 40 m² olarak kabul edilmiştir.

Daire Brüt Alan Ortalaması	135 m ²
Hane Halkı Büyüklüğü	3,33 kişi
Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı	40,54 m ² /kişi

Tablo 9 Balıkesir Dursunbey Çiftçi Mahallesi Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı

6.3. Eğitim Bilgileri

2018-2019 Eğitim Öğretim Döneminde özel eğitim kurumları hariç olmak üzere ülke genelinde,

- 2.624 Anaokulunda ve 387.182 öğrenci eğitim almıştır.
- Aynı dönem 22.931 İlkokulda 5.005.214 öğrenci,
- 16.570 ortaokulda 5.028.838 öğrenci,
- 3.065 lisede 1.668.086 öğrenci,
- 4.226 meslek lisesinde 1.511.876 öğrenci

eğitim almıştır.

(T. C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI 2020 YILI BÜTÇE SUNUŞU, 15 Aralık 2019)

Ülke ortalaması olarak her bir

- anaokuluna 148,
- ilkokula 218,
- ortaokula 303,
- liseye 544,
- meslek lisesine 358

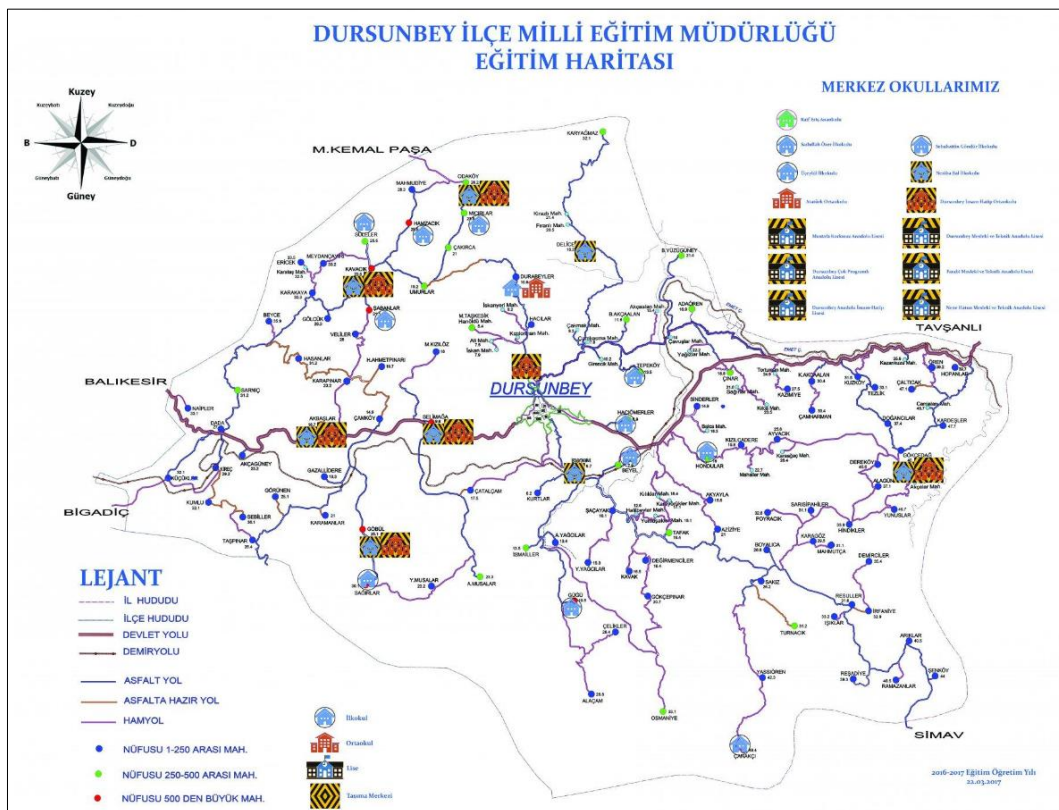
öğrenci düşmektedir.

Okul öncesi eğitim ve ilköğretim; Dursunbey İlçesinde Anasınıfı, ilköğretim ve Ortaöğretim düzeyinde toplamda 27 eğitim kurumu bulunmaktadır.

Ortaöğretim; Dursunbey İlçesinde 3 adet Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi,1 Anadolu Lisesi, 1 Anadolu İmam Hatip Lisesi 1 Çok Programlı Anadolu Lisesi bulunmaktadır.

İlçede kamu bünyesinde halk eğitim merkezi, mesleki eğitim merkezi, öğretmenleri ve akşam sanat okulu, bulunmaktadır. Halk eğitim merkezi bünyesinde farklı alanlarda çeşitli kurslar düzenlemektedir. Ayrıca ilçede özel eğitim kurumları bulunmaktadır.

Derslik başına ilköğretim ortaokul düzeyinde 15 öğrenci, genel ortaöğretim düzeyinde 25 öğrenci ve mesleki ve teknik düzeyinde 11 öğrenci düşmektedir.



Harita 15 Eğitim Haritası

Dursunbey İlçesi'nde Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır. Yüksekokul, Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı Yürütme Kurulunun 14 Şubat 1994 tarihli toplantısında alınan karar gereğince, 1994-1995 Eğitim-Öğretim yılında Ağaç İşleri ve İnşaat Programları ile Dursunbey Belediyesinin tahsis ettiği eski itfaiye binasında 53 öğrenci ile faaliyetine başlamıştır. Binanın elverişsiz ve yetersizliği nedeniyle 01.06.1996 tarihinde Dursunbey Kaymakamlığı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfına ait Saz mevkiinde bulunan toplam 4050 m2 alana sahip binaya taşınmıştır. Bu binaya taşındıktan sonra Ağaç İşleri (Programın adı YÖK tarafından Mobilya ve Dekorasyon olarak değiştirilmiştir) Programı ve İnşaat Programına ilaveten daha sonra sırasıyla Hazır Giyim (Programın adı YÖK tarafından Tekstil olarak değiştirilmiştir), El Sanatları, Kuyumculuk ve Takı Tasarımı, İş Sağlığı ve Güvenliği, Ormancılık programları mevcuttur.

Yüksekokulda, 7 programla 418 öğrenci, 15 akademik personel ve 5 idari personel 4 özel güvenlik görevlisi 3 temizlik hizmetleri personeli bulunmaktadır.

15.09.2006 tarihinde Dursunbey Kaymakamlığınca Yüksekokul için tahsisi yapılmış Hıdırlık mevkiindeki 45.000 m²'lik alanda bulunan Yüksekokul kendi binasına taşınmıştır.

6.4. Sağlık Bilgileri

Dursunbey İlçesinde 3 adet aile sağlığı merkezi, 1 adet toplum sağlığı merkezi ve 1 adet devlet hastanesi bulunmaktadır.

Dursunbey Devlet Hastanesi, 1986 yılında 75 yataklı olarak halka hizmet vermeye başlamıştır. 1986 yılında hastane yanında 5 katlı 10 daireli olarak hastane lojmanları da hizmete girmiştir. Daha sonra 2012 yılında Bakanlık tarafından gerçekleştirilen yeni hastane projesi yeni yerinde Kasım 2014'te sonuçlandırılarak, 75 yataklı olarak 2015 yılı Ocak ayında hizmete açılmıştır.

Sağlık Kuruluşu	Yatak Sayısı	Doktor Sayısı	Hemşire /Aile Sağl. Çalışan	Ebe	Teknik Personel / ATT	Yardımcı Sağlık Personel	Toplam İstihdam
Devlet Hastanesi	75	14	50	11	3	12	90
1 Nolu ASM	—	6	6	—	—	—	12
2 Nolu ASM	—	6	6	—	—	—	12
3 Nolu ASM	—	1	1	—	—	—	2
İlçe Sağlık Müd.	—	4	3	2	—	1	10
9 Adet Sağlık Evi	—	—	1	2	—	1	4
112 Birimi	—	—	—	—	10	2	12
Toplam	75	31	67	15	13	16	142

Tablo 10 Dursunbey Sağlık Kuruluşları

7. EKONOMİK YAPI

Dursunbey İlçe ekonomisini tarım-hayvancılık, madencilik ile orman ve orman ürünlerine dayalı sanayi kolları oluşturmaktadır. En önemli ticari faaliyet keresteciliktir. Bu sektör aynı zamanda nakliyeciliğin gelişmesini sağlamıştır. Şehirde daha çok orman ve orman ürünlerine dayalı sanayi gelişme göstermiştir. Son birkaç yılda farklı alanlarda fabrikalar da açılmaya başlamıştır. Tarım hayvancılık faaliyetleri ise geçmişten bugüne Dursunbey'in en önemli ekonomik faaliyetidir. Ancak son yıllarda tarımsal üretim gerilemiştir. Diğer ekonomik faaliyet ise madenciliktir. Özellikle krom maden işletmeleri şehrin önemli ekonomik kaynaklarıdır. Şehrin en önemli kaynaklarından bir diğeri de gür orman alanlarıdır. Ancak bu alanlar ve yaylalar gerekli düzeyde desteklenip geliştirilmediğinden, ekonomik anlamda şehre pek fazla katkı sağlayamamaktadır.

Çalışma alanı çevresinde bulunan sanayi alanları ile ekonomik faaliyetlerin artacağı ve ekonomiye katkı sağlayacağı beklenmektedir.

7.1. Mevcut Arazi Kullanımı

Sosyal konut üretilecek saha içerisinde dere hattı geçmekte olup, genel anlamda yapılaşma bulunmamakta ancak yapısal anlamda Bayban Çeşmesi yer almaktadır. Alanın kuzeybatısında ağaçlık doku bulunmaktadır.

Alan geometrisi incelendiğinde alanın; Kuzey-Güney doğrultusunda 900 metre, Doğu-Batı doğrultusunda 1400 metre olduğu ve yaklaşık 58 ha alanı kapladığı tespit edilmiştir.



Harita 16 Parsel Sınırları ve Uydu Görüntüsü

Arazi Fotoğrafları



Fotoğraf 4 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 5 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 6 Alan İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 7 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış



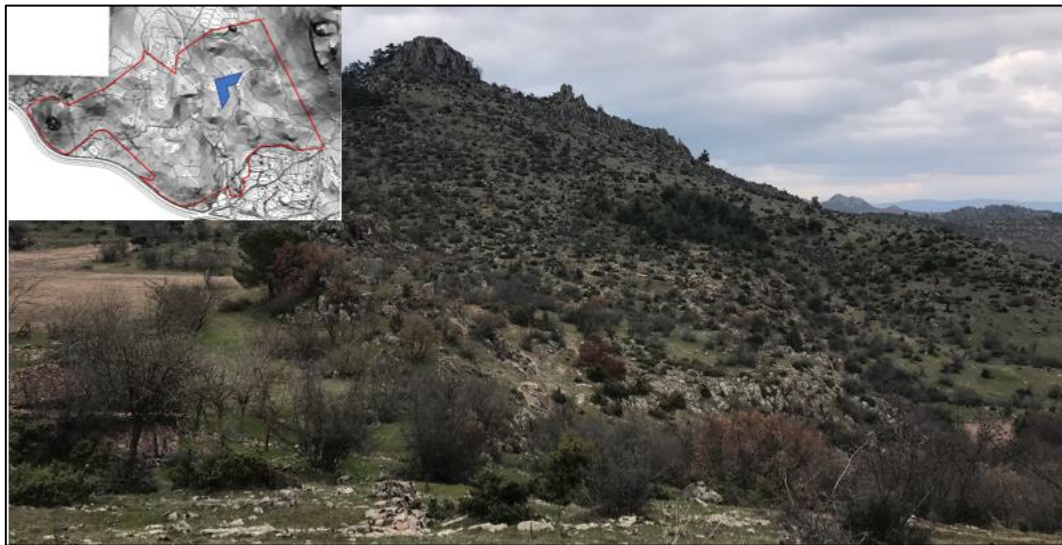
Fotoğraf 8 Alan İçinden Doğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 9 Alan İçinden Batı Yönüne Bakış



Fotoğraf 10 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 11 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 12 Alan İçinden Batı Yönüne Bakış



Fotoğraf 13 Alan Dışından Doğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 14 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 15 Güney Tarafından Planlama Sahasına Bakış



Fotoğraf 16 Batı Tarafından Planlama Alanına Bakış



Fotoğraf 17 Kuzey Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış



Fotoğraf 18 Doğu Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış

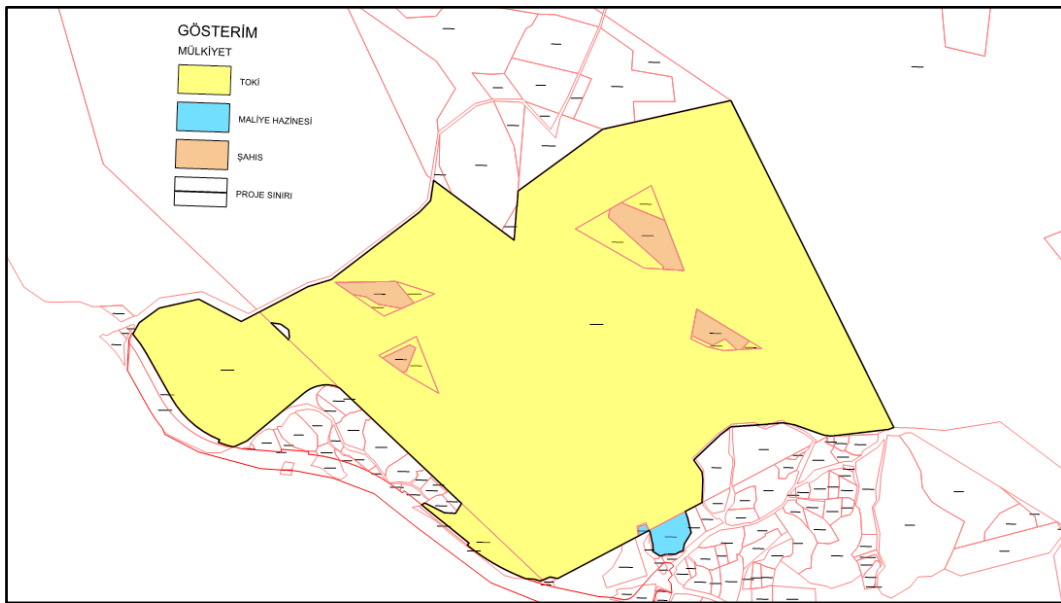
7.2. Mülkiyet Analizi

Mülkiyet Doku

Planlama çalışmasının yürütüldüğü bölge, arazi sahipliği bakımından incelendiğinde, alanın %96.40'ı TOKİ, %0.70'i Maliye Hazinesi, %2.77'sinin şahıs adına kayıtlı olduğu, %0.13'ünün tescil harici alanda kaldığı görülmektedir.

MALİKLER	DURUM (CAD m ²)	ORAN (%)
TOKİ	565,664.71	96.40%
MALİYE	4,123.76	0.70%
ŞAHİS	16,236.68	2.77%
TESCİL HARİCİ ALAN	760.63	0.13%
TOPLAM	586,785.79	100%

Tablo 11 Mülkiyet Dağılımı



Harita 17 Mülkiyet

ADA	PARSEL	MÜLKİYET	TAPU(m ²)	PROJE ALANINA GİREN (CAD-m ²)
240	143	TOKİ	55,547.63	54,308.615
240	152	TOKİ	490,903.91	490,150.107
240	147	TOKİ	7,722.23	7,722.225
768	1	MALİYE HAZİNESİ	231.05	231.045
240	84	MALİYE HAZİNESİ	3892.44	3,892.719
240	50	ŞAHİS	3,905.76	3,905.760
240	90	TOKİ	936.65	936.646
240	109	TOKİ	984.74	984.739
240	49	ŞAHİS	1,492.12	1,492.123
240	91	TOKİ	2,867.04	2,867.044
240	64	ŞAHİS	3,432.67	3,432.672
240	92	TOKİ	773.33	773.332
240	93	TOKİ	267.65	267.649
240	94	TOKİ	5,573.66	5,573.663
240	95	ŞAHİS	7,406.13	7,406.130
240	96	TOKİ	2,080.70	2,080.695
TOPLAM			588,017.71	586,025.16

Tablo 12 Mülkiyet

8. MERİ PLANLAR

8.1. 05.06.2015 tasdik tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 05.06.2015 tasdik tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" ve "Birinci Derece Yol " fonksiyonlarında kalmaktadır. Söz konusu alanın yakın çevresinde "Kentsel Yerleşik Alan", "Sanayi ve Depolama Bölgesi" ve "Tarım Alanları" bulunmaktadır.

Plan açıklama Raporu ve Plan Hükümleri kapsamında ilgili fonksiyonların tanımı aşağıdaki gibidir;

"9.3.1. TARIM ALANLARI;

Alt ölçekli plan çalışmalarında, tarım arazilerinin sınıflandırılması 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" kapsamında yapılacaktır. Başta mülkiyete dayalı yapılacak işlemler olmak üzere, bu alanlardaki uygulama 5403 sayılı Kanun ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmelikler uyarınca gerçekleştirilecektir.

Ayrıca Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

"7.35. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası

Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.

7.39. Orman Kanunu'nun 2. Maddesinin (b) Bendine konu olan alanlarda hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, orman genel müdürlüğü ve milli emlak genel müdürlüğü görüşleri alınarak, bu alanlarda mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla, sanayi alanı amaçlı kullanım talepleri dışında kalan "Yerleşim Alanı" talepleri, çevre imar bütünlüğü ve çevresel kullanımlar dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda bu planın nüfus kabulleri ve alansal büyüklükleri aşılmamak kaydıyla çevre düzeni planında değişiklik gerekmeksizin alt ölçekli planlarda değerlendirilebilir. Tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise bu planda değişikliğe gerek olmaksızın bu planın ilgili hükümleri uyarınca işlem yapılır."

İfadeleri kullanılmıştır.



Harita 18 05.06.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

8.2. Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama çalışmasının amaçlarından olan "Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulmasıdır."

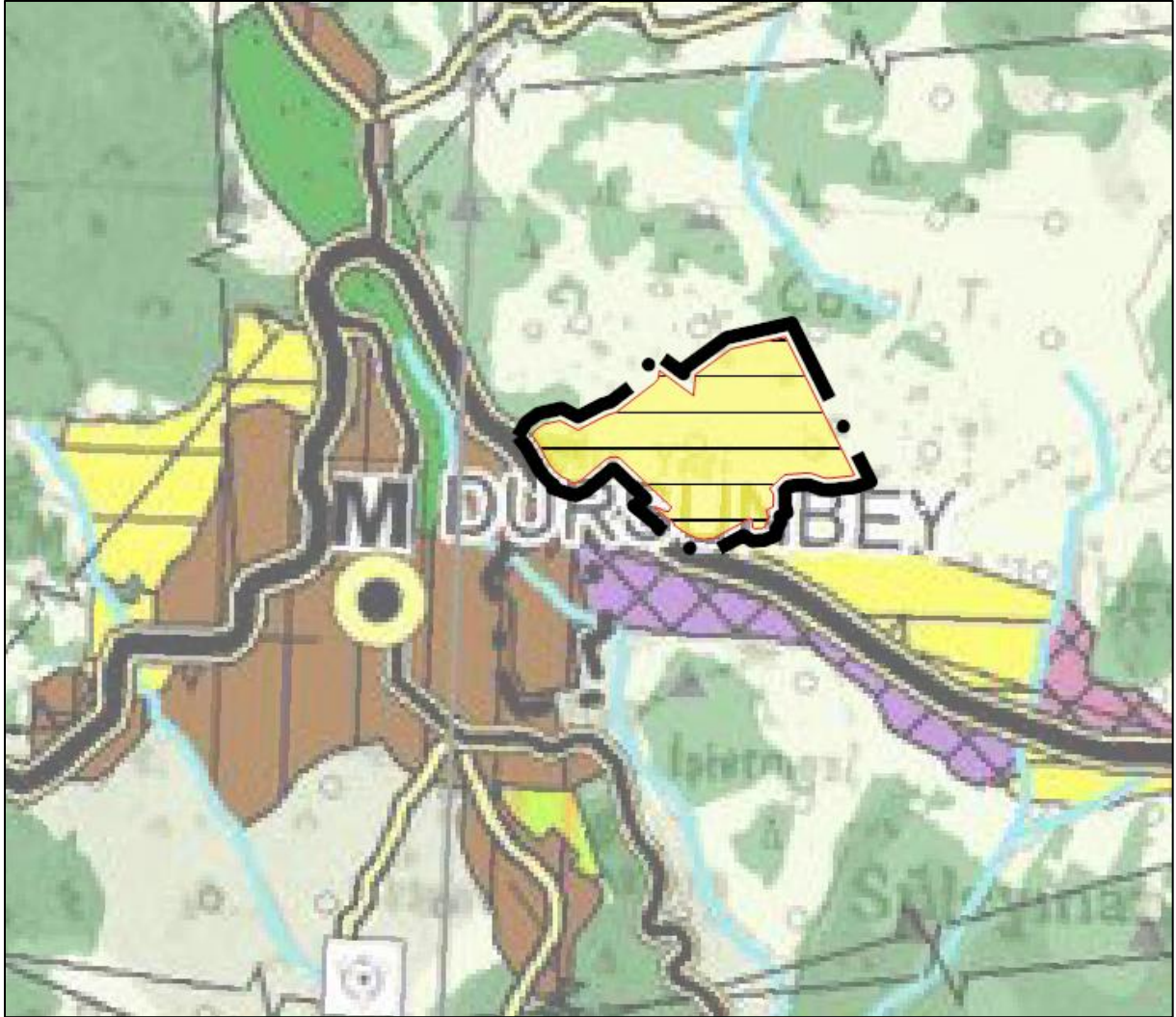
Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlamlık, ekonomik gibi kriterlere dikkat edilerek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli

bir biçimde dağılmasına destek olunması ve alt gelir grubunun barınma ihtiyacını sağlamak amacıyla “sosyal konut politikası” çerçevesinde yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi esastır. Ulusal kalkınma planları strateji ve politikaları incelendiğinde, bu bağlamda çalışmaların yürütülmesi vatandaşlarımızın konut edinmesi için önem arz etmektedir.

05.06.2015 tasdik tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarında Dursunbey İlçesinin 2040 yılı projeksiyon nüfusu toplam 44.315 kişi olarak planlama nüfusları belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre Dursunbey İlçesinin 2022 yılı toplam nüfusu 33.333 kişi olmuştur. Yapılması planlanan sosyal konutlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı planlama nüfusu kapsamında değerlendirilmiş ilave nüfus ataması yapılmamıştır.

Bu bağlamda plan değişikliğine konu alan; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planının yukarıda yer verilen hususları çerçevesinde “Kentsel Gelişme Alanı” olarak yeniden tanımlanmıştır.

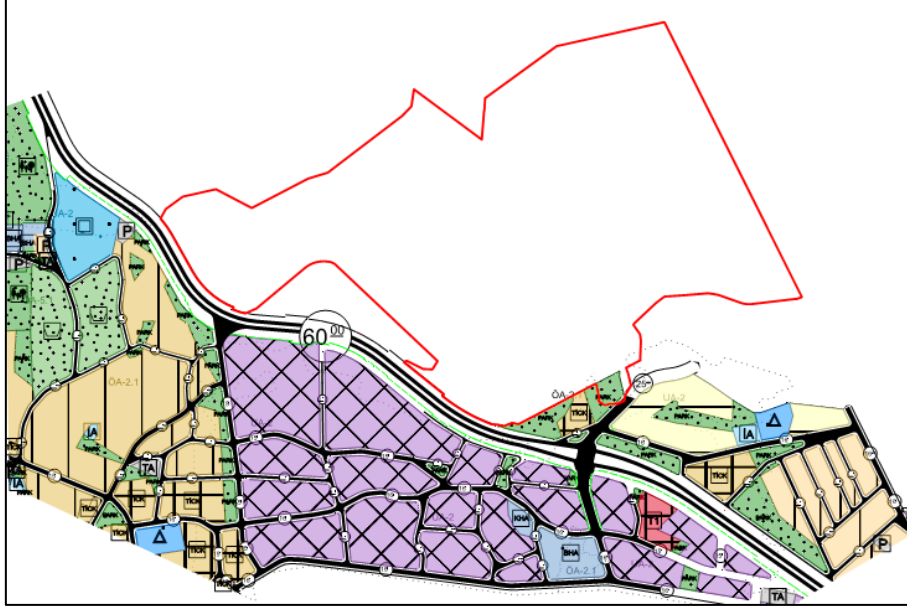
Sosyal Konut Projesi kapsamında yapılacak olan her türlü alt ölçekli plan çalışması bu planın hedeflerine, ilkelerine, stratejilerine, nüfus kabullerine ve kararlarına uygun olarak hazırlanacaktır.



Harita 19 Çevre Düzeni Planı Değişikliği

8.1. Nazım İmar Planı

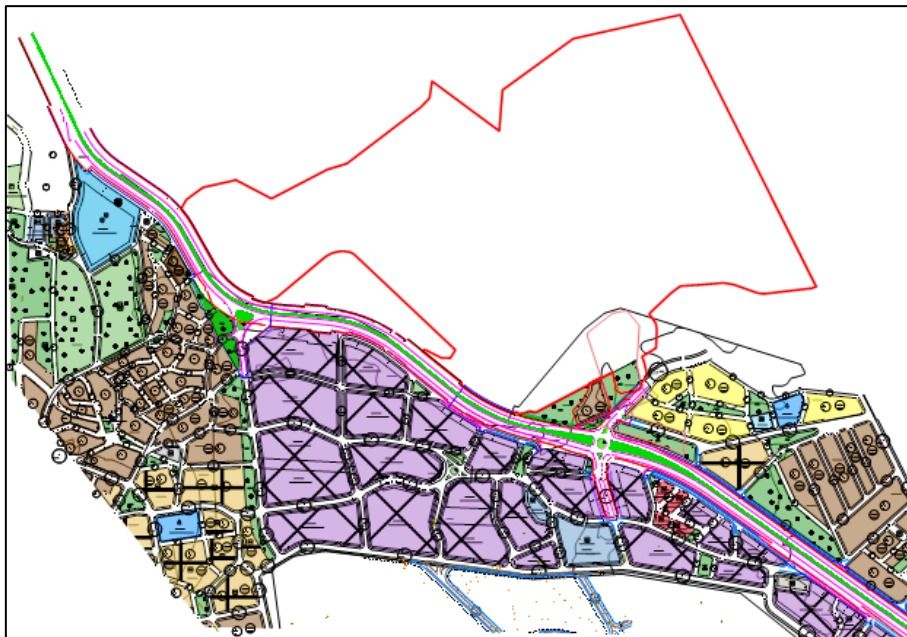
Plan çalışmasına konu alan; 1/5.000 Ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır ancak proje sahasının bir kısmı 25.04.2017 t.t.'li 1/5000 ölçekli Dursunbey İlçesi Revizyon ve İlave Nazım İmar planında; kısmen park alanında kısmen de yol alanında kalmaktadır.



Harita 20 25.04.2017 t.t.'li 1/5000 Nazım İmar Planı

8.2. Uygulama İmar Planı

Plan çalışmasına konu alan; 1/1.000 Ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır ancak proje sahasının bir kısmı 21.09.2017 t.t.'li Dursunbey İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon+ ilave Uygulama İmar Planında kısmen park alanlarında ve kısmen yol alanında kalmaktadır.



Harita 21 21.09.2017 t.t.'li 1/1000 Uygulama İmar Planı

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına yönelik olarak 25.11.2022 ve 21.05.2024 tarihlerinde kurum ve kuruluşlar nezdinde görüş talep edilmiştir. Bu bağlamda görüş talep edilen ilgili birimler aşağıdaki gibidir.

- **Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı**, 04.01.2023 tarih ve 123708 sayılı görüşlerinde özetle; *"...toplu konut yapılması planlanan alanın Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı, Birinci Derece Yol ve Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonlarından etkilendiği, Dursunbey İlçesi (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırına girdiği görülmektedir."* şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı**, 30.12.2022 tarih ve 122880 sayılı görüşünde özetle; *"...İlgi yazınız ve eklerinde yapılan incelemede, söz konusu alanın Balıkesir-Kütahya Karayoluna (D-230) cepheli olduğu görülmüş olup, KGM 14. Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda olması sebebiyle, imar planlarının hazırlanmasına esas ve yolla ilintili şartlar için konu ile ilgili KGM 14. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği tarafımızca uygun görülmüştür. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması..."* şeklinde bahsetmektedir.
Bila tarih ve 226864 sayılı görüşünde özetle; *"İmar planı teklifine konu 240 ada 143 parsel ve 240 ada 147 parselin, D230 kontrol kesim nolu Balıkesir-Kütahya Karayoluna cepheli olması sebebiyle Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Yapılacak çalışma ile ilgili olarak, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı (yollar vb.) hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca, imar planı değişikliği teklifi ile bölgenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artıp artmadığı değerlendirilmeli eğer nüfus yoğunluğu artıyor ise plan değişikliği tekliflerinde 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Bölümünün; imar planı değişiklikleri kısmında belirtilen şartlara uyularak planların hazırlanması gerekmektedir. Yapılacak çalışmada, 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması, tanımlanacak fonksiyonların ihtiyacı oranında otopark alanının planlama sınırı içerisinde karşılanması, planlama çalışmasının, Otopark Yönetmeliği ve ilgili tebliğlere, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve Bisiklet Yolları Yönetmeliğine uyularak hazırlanması halinde Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir"* şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı**, 28.12.2022 tarih ve 122519 sayılı görüşünde sakınca bulunmadığı; bila tarih ve 225683 sayılı görüşlerinde de Daire Başkanlığınca devam eden ya da planlanan bir çalışma bulunmadığı belirtmiştir.

- **Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı**, bila tarih ve 226177 sayılı görüşünde *“Daire Başkanlığımızın arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda; söz konusu alanda 2863 sayılı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescil Hakkındaki Yönetmelik kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakınında yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak alanda yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde bulunan muhtara veya diğer yerlerdeki mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir. 2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanlarına ve taşınır/taşınmaz kültür varlıklarına dair yetki Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü’nde ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü’ndedir. Sit alanları ve taşınır/taşınmaz tescilli kültür varlığı olup olmadığı hakkında nihai bilgi ilgili kurumlardan alınmalıdır. Yazıya konu iş ve işlemlerin; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile ilgili tüm mevzuat kapsamında gerçekleştirilmesi gerekmektedir”* denilmiştir.
- **Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı**, 22.12.2022 tarih ve 121235 sayılı görüşü ve bila tarih 226842 sayılı görüşünde sakınca bulunmadığını belirtmiştir
- **Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı** 05.12.2022 tarih ve 67837 sayılı görüşünde özetle; *“...Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 05.12.2022 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; güney kısmında Bayban Çeşmesi ve çeşme kaynak başlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu inşaatın imar, projelendirme ve yapım aşamasında mevcut çeşme ve çeşme kaynak başlarının korunması, gerek görülmesi durumunda deplase işleminin yapılması, ...söz konusu belirtilen alanda “Toplu Konut” yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* şeklinde bahsetmektedir. Bila tarih ve 121208 sayılı ile bila tarih ve 119072 sayılı görüşünde özetle; *“Söz konusu faaliyetle ilgili “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerince değerlendirme yapıldığında, herhangi bir baraj koruma havzasına girmediği tespit edilmiş olup, 23/05/2024 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce faaliyet sahasında yapılan incelemelerde; söz konusu parsellerden oluşan yaklaşık 58,8 ha. büyüklüğündeki alanda “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi” hazırlanmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır”* şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı** 27.12.2022 tarih ve 122295 sayılı görüş ve bila tarih 225030 sayılı görüşlerinde herhangi bir projelerinin bulunmadığını belirtmişlerdir.
- **Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı** bila tarih ve 225567 sayılı görüşte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklif dosyasına ilişkin herhangi bir olumsuz görüşlerinin bulunmadığı belirtmiştir.
- **Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Kırsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı**, 28.12.2022 tarih ve 122415 sayılı görüşünde sakınca bulunmadığı; bila tarih 226189 sayılı görüşlerinde de 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Planı teklifi yapılması ile ilgili Daire Başkanlığınca herhangi bir görüş ve öneri bulunmadığı belirtmiştir.

- **Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı,** 28.12.2022 tarih ve 122461 sayılı görüş ve bila tarih 26412 sayılı görüşünde sakınca bulunmadığını belirtmiştir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü,** 06.01.2023 tarih ve 1052012 sayılı görüşünde özetle; *"...Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün; 37.Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38.Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41.Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40.Maddesindeki cephe genişliği şartını sağlaması, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzii imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak Yönetmelik hükümlerine uyulması, yazımız ekinde gönderilen kamulaştırma sınırimiz dışında planlama yapılması, toplu konut alanına ulaşımın mevcut kavşak üzerinden sağlanması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir"* şeklinde bahsetmektedir. 27.05.2024 tarih ve 1538155 sayılı görüşte *"Bahse konu çalışma alanının, Genel Müdürlük onaylı imalatı tamamlanmış olan 230-04 KK No'lu Balıkesir-Dursunbey-Kütahya Devlet Yolu güzergâhında Km:2+300- 3+600 arasında kaldığı tespit edilmiş olup ayrıca ilgili kesimde Km:3+450 de Toki-Şehir Merkezi Giriş Kavşağı da bulunmaktadır. Plan onama sınırını kapsayan alanda yapılan incelemede, ada kenarlarının karayolu kamulaştırma sınırimıza uygun düzenlendiği ancak imar planında Km:2+600'de gösterilen şekilde bir kavşak projemiz bulunmadığı tespit edilmiş olup imar planlarındaki yol bağlantılarının Km:3+430'daki onaylı kavşak projesi ile yapılması gerektiğinden hazırlanan taslak imar planları İdareimizce uygun görülmemektedir"* denilmiş olup devam eden süreçte yeniden hazırlanan taslak planlara yönelik olarak 24.09.2024 tarih ve 1629445 sayılı görüşte *"Bahse konu çalışma alanının, Genel Müdürlük onaylı imalatı tamamlanmış olan 230-04 KK No'lu Balıkesir-Dursunbey-Kütahya Devlet Yolu güzergâhında Km:2+300- 3+600 arasında kaldığı tespit edilmiş olup ayrıca ilgili kesimde Km:3+450 de Toki-Şehir Merkezi Giriş Kavşağı da bulunmaktadır. Kamulaştırma sınırları içerisinde yol, inşaat ve yol emniyet sahası dışında mekansal planlama kararı alınmaması ve yol bağlantılarının Km:3+450'de bulunan kavşaktan yapılması halinde imar planının yapılmasında İdareimizce sakınca bulunmamaktadır"* denilmiştir.
- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü,** 25.12.2022 tarih ve 2922825 sayılı görüşlerinde özetle; *"Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; Söz konusu alan, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanın içinde, ekteki vaziyet planına mavi renkle işlenmiş dere yatakları bulunmaktadır. ...projede öngörülen dere ıslah projesi işletme bakım yolları ile birlikte imar planına işlenmesi ve bu amaçla terk işlemlerinin yapılması gerekmektedir. ...derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2,00 metre*

yükseklikte olması gerekmektedir. Söz konusu alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı... Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu alanda, Toplu Konut yapılmasına yönelik planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde bahsetmektedir.

31.05.2024 tarih ve 4677525 sayılı yazılarında özetle; “...YAS koruma alanında bulunmadığı...; İmar planı çalışmaları tamamlanmadan önce ya doğal hal için hidrolik hesaplama ile belirli taşkın tekerrür debileri için (Q100, Q500, Q1000) su seviyelerinin ve su kotlarının öngörülmesini içeren "Taşkın Yayılım Haritasının Çıkarılmasına Yönelik Çalışma Raporu"nun hazırlanarak/hazırlatılarak İdaremize onaya sunulup onaylanmasına müteakip ortaya çıkacak taşkın yayılım harityasına göre planlama yapılmalıdır, ya da dere yataklarının ıslahına yönelik Uygulamaya Esas Kesin Projelerinin hazırlanarak/hazırlatılarak hidrolik yönden incelenmek ve tasdik edilmek üzere Kurumumuz onayına sunulmalıdır. ...derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulması gerekmektedir. 17.02.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında; "Derelerin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatağının üzeri hiçbir biçimde kapatılmamalıdır. Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca derelerin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotlarının, derelerin şev üst kotlarından en az 2,00 metre yükseklikte olması gerekmektedir. Dolayısıyla derenin taşkın riskine karşı tesislerin mümkün olduğunca üst kotlarda yapılmasına özen gösterilmelidir. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu alanda, Toplu Konut yapılmasına yönelik planlama yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde bahsetmektedir.

20.06.2025 tarih ve 5988368 sayılı görüşlerinde özetle; “Söz konusu rapor incelenmiş olup, projeye esas alınmak üzere yağış alanına göre hesaplanan taşkın debileri uygun bulunmuştur. Dere ıslahı yapılmadan dere yatağına yaklaşım mesafesi verilmemeli, ıslah kesitleri hazırlandıktan sonra Binaların konumları ve yol planları yapılmalıdır. Dere yataklarının üzerine köprü ve menfez planlanmamıştır. Dere üzerinden geçiş planlanması durumunda ayriyeten Köprü - Menfez projeleri onaya sunulmalıdır. Dere, menfez ve diğer tüm proje güzergâhlarındaki, ormana ait taşınmazlar için Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü'nden, varsa diğer Kurum ve Kuruluşlara ait taşınmazlar için ilgisinden izin alınmadan, mülkiyeti tüzel ve gerçek kişilere ait taşınmazın/taşınmazların kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmeden proje tatbiki yapılamaz. Projenin tatbikinde, 07.11.2019

tarih ve 30941 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren DSİ Su Yapıları Koruyucu Güvenlik Tedbirleri Yönetmeliği'nde ve ekindeki uygulama rehberinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Dere ıslahı sonrası, rusubi malzeme birikmesi durumunda, işletme ve bakımı kurumunuzca yâda protokol ile devri yapılan Belediyesince gerçekleştirilecektir. ... Söz konusu "Balıkesir İli Dursunbey ilçesi Çiftçi Mahallesi içinde bulunan Toki 250 bin Sosyal Konut Uygulamaları ve İlk Evim Projesi işi" hidrolik yönden tahkik edilmiş olup yukarıda belirtilen şartlarla uygun görülmüştür" denilmektedir.

- **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü**, 14.12.2022 tarih ve 1589767 sayılı görüşlerinde özetle; "...söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü** 07.12.2022 tarih ve E-28385714 sayılı görüşlerinde özetle; "...söz konusu alana ilişkin, Bakanlığımızca planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi yatırımı bulunmadığından, İl Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte mevcut belgelerde söz konusu arazi üzerine ya da yanında tesis edilmiş veya edilecek Akaryakıt, LPG, Sınai Gaz Depolanması olduğu görülmemekte, bu tesislerin kurulmasının planlanması halinde Bakanlığımız sorumluluk alanında Mecburi Standartlardaki güvenlik mesafelerine uyulması gerekmektedir." şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü** 29.11.2022 tarih ve 5144085 sayılı görüşlerinde özetle; "...talebe konu alanın; 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında "doğal sit" alanında kalmadığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı görülmüştür..." şeklinde bahsetmektedir. Bila tarih ve 9877130 sayılı görüşünde "29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 30. Maddesinde "Konut projeleri (300 konut ve üzeri)" hükmü yer almaktadır. Planlanan projenin konut sayısı 300'ün altında olması durumunda kapasite itibarıyla ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir. Ancak, 300 konut ve üzerinde olması durumunda ÇED Yönetmeliğinin 16. Maddesi gereği Proje Tanıtım Dosyası (PTD) hazırlanarak Balıkesir Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) e-çed sistemi (<http://eced.csb.gov.tr>) üzerinden başvuru yapılması gerekmektedir. Talebe konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamında doğal sit alanında kalmadığı ve üzerinde herhangi bir tabiat varlığı kaydı bulunmadığı, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Kurumumuza verdiği yetkiler kapsamındaki yerlerden olmadığı, talebin, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir" şeklinde bahsetmektedir. 28.06.2024 tarih ve 9835662 sayılı görüşünde Dursunbey Kaymakamlığının 26.06.2024 tarih ve 9811574 sayılı yazısına istinaden "Konu hakkında Dursunbey Kaymakamlığının (Milli Emlak Şefliği) 26.06.2024 tarih ve 9811574 sayılı yazılarında Çiftçi Mahallesi 768 ada 1 parsel ile 240 ada 84 parselin Hazineye ait olduğu ve yapılacak İmar Planı hakkında Kaymakamlıkça herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir. Kaymakamlık görüşüne Müdürlüğümüzce de iştirak edilmektedir" denilmiştir.

- **Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**, 28.11.2022 tarih ve 3194290 sayılı görüşünde 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" kapsamında sakınca bulunmadığını belirtmiştir.
- **Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü**, 01.12.2022 tarih ve 6420310 sayılı görüşlerinde; "...yazınız ekinde bilgileri sunularak Kurumumuzdan görüş istenilen alanda, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek 16'ncı maddesine göre yapılan uygulamanın tescil süreci tamamlanmamış olup, tamamlanmasına müteakip ekli krokide gösterilen ve vasfı Orman olarak kalacak parselin görüş istenilen alan dışında bırakılarak tekrar görüş talep edilmesi durumunda Kurum görüşümüz verilebilecektir." şeklinde bahsetmektedir. Bila tarih ve 12012346 sayılı görüşünde "6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılmayan alanlarda kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, mezkur alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurum mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.
- **Balıkesir İl Milli Eğitim Müdürlüğü**, 03.07.2024 tarih ve 105578539 sayılı görüşünde; **28.06.2024 tarih ve 105243345 sayılı MEB İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü yazısını** paylaşmış olup bu yazıda özetle "Plan Açıklama Raporu incelendiğinde; projeksiyon nüfus hesabının 4.969 kişi olarak hesaplandığı, toplam eğitim alanının 39.549,00 m² olarak verildiği görülmektedir. Eğitim alanlarının yeterli büyüklükte verildiği, eğitim alanları tasarlanırken etki alanları ve yürüme mesafelerinin dikkate alındığı görülmektedir. Plan Açıklama Raporu'nun Coğrafi Özellikler başlıklı 5. Bölümünün 5.1.2 Zemin Özellikleri kısmında bahse konu alanın ""Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" olarak ..." tespit edildiği görülmekte olup okul yatırımı yapılması durumunda mühendislik marifeti kullanılarak bu bölümde bahsedilen yönergelere bağlı kalınarak yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir. Yapılmak istenen plan çalışmasında Bakanlığımızca sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.
- **Balıkesir İl Sağlık Müdürlüğü**, 20.12.2022 tarih ve 769 sayılı görüşünde; "...Ekte sunulan, Müdürlüğümüz Halk Sağlığı Başkanlığı'nın 14.12.2022 tarih ve 1340 yazısında belirtilen hususlara uyulması halinde, bahsedilen tüm imar planlarının yapılmasında/uygulanmasında tarafımızca herhangi bir sakınca bulunmamakta olup ayrıca; Bahse konu alanda, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmak üzere, mülkiyeti Belediyenize ya da Maliye Hazinesine ait 500m² inşaat alanına sahip uygun bir alanın, "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması hususunda..." şeklinde bahsetmektedir. Bila tarih ve 246148868 sayılı görüşte "planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esasen; Bahse konu bölgede, ilerleyen zamanlarda oluşabilecek nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurularak sağlık hizmetlerinin devamlılığı için "Aile Sağlığı Merkezi + 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu olarak kullanılmak üzere" en az 2000 metrekare yüzölçümüne sahip uygun bir alanın "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması" hususu ifade edilmiştir.
- **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Balıkesir İşletme Müdürlüğü** 20.12.2022 tarih ve 25642 sayılı görüşünde özetle; "...söz konusu parselle toplu konut yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**, 02.12.2022 tarih ve E-89712747 sayılı görüşlerinde özetle; "...Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan sınırları içerisinde "Dursunbey 126 nolu Acil Toplanma Alanı" olduğu görülmüş olup, planlamada bu alanın dikkate alınması

durumunda, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” şeklinde ve bila tarih 962971 sayılı görüşlerinde özetle “... söz konusu alanda; 7269 sayılı yasada belirtilen heyelan, kaya düşmesi, çığ, su baskını gibi afetlerden dolayı alınmış; Müdürlüğümüz arşivinde bir Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda İmar Planı yapımında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” şeklinde bahsetmektedir.

- **Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Etüt ve Proje Daire Başkanlığı** 07.12.2022 tarih ve 42114 sayılı görüşlerinde; “...sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.” şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü** 02.01.2023 tarih ve 3330871 sayılı görüşünde; “Yerinde yapılan inceleme sonucunda anılan alanın yüzeyinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı kanunun 7. Maddesi kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli parsel yakında yer almadığı tespit edilmiştir.” şeklinde bahsetmektedir.
- **Dursunbey Kaymakamlığı, Milli Emlak Servis Şefliği**, 29.12.2022 tarih ve E-82098461 sayılı görüşlerinde özetle; “Söz konusu yazı ekinde yer alan taşınmazın bulunduğu alanda herhangi bir proje ya da yatırımımız bulunmamaktadır.” şeklinde bahsetmektedir.
- **Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü** 28.12.2022 tarih ve 8313953 sayılı görüşünde; “...Belirtilen alanda Kurumumuza ait proje veya yatırım bulunmamakta olup; konut yapılacak alanda planlama aşamasında tarım arazileri için görüş alınması gerekmektedir” şeklinde bahsetmektedir. Bila tarih ve 14389991 sayılı görüşlerinde “Bakanlığımızın 09.05.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgesi'nde, "Yapılan müracaatlar ile ilgili eksik bilgi ve belgelerden, kamu kurumlarından alınacaklar 6 ay içinde, diğer belgeler 3 ay içinde tamamlanır, bu sürede tamamlanmayan dosya değerlendirmeye alınmaz ve ilgisine iade edilir. Eksik belge tamamlandıktan sonra, mevzuatta meydana gelen değişiklikler dikkate alınarak, işlemlere kaldığı yerden devam edilir." hükmü yer almaktadır” denilmektedir. 18.10.2024 tarih ve 16297346 sayılı görüşlerinde “... Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin (2023-6) 9.Maddesinin dokuzuncu fıkrası gereğince talep alanının “Tarım Dışı Alan” olması sebebi ile 5403 Sayılı Kanunun 13.ve 14.Maddesi kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır” denilmektedir.
- **T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü** 07.12.2022 tarih ve E-91714819 sayılı görüşlerinde özetle; “Söz konusu proje planlama yapılması planlanan 76,14 hektarlık alanla çakışmalı, ER:3418105 sayılı IV. grup arama ruhsat sahasının bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu proje alanı olarak planlanan alanla akışmalı anılan maden arama ruhsat sahasının kazanılmış haklarının korunması ve herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla söz konusu ruhsat sahasına ait ekte yer alan koordinatlar dikkate alınarak gerekli işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir.” şeklinde bahsetmektedir.
- **Türk Telekomünikasyon A.Ş.** 02.01.2023 tarih ve 1184 sayılı görüşünde özetle; “...Sahada yapılan keşif ve inceleme sonucu belirtilen alan içerisinde şirketimize ait Havai Telekomünikasyon tesisi olduğu görülmüş olup, dolayısıyla yapılacak çalışmalarda

tesislerimizin hasar görmemesi için her türlü önlemin alınması gerekmekte...” şeklinde bahsetmektedir.

Yukarıda yer verilen kurumlar ve bu kurumların yönlendirdiği müdürlüklerden gelen cevaplar, plan kararlarının oluşturulmasında dikkate alınması gereken hususları ihtiva etmektedir. Bununla beraber süresi içerisinde değerlendirmede bulunmamış olan kurumlara ait görüşlerin planlama sahasına yönelik bir olumsuzluk barındırmadıkları, alan özelinde bir taleplerinin bulunmadığı değerlendirilerek varsa tespit edilebilen ilgili mevzuatlar kapsamında kararlar oluşturulmaya çalışılmıştır.

10. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar mevzuatı kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak aşağıdaki tanımlamalar getirilmiş bulunmaktadır.

Sosyal altyapı alanları, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isim olarak tanımlanmakta olup,

Teknik altyapı alanları da Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak tanımlanmaktadır.

Bununla birlikte, yerleşecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosundaki standartlara uygun olarak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekli görülmektedir.

Ortaya çıkacak duruma karşılık olarak gerekli önlemlerin alınmasının, artan yapı yoğunluğuna göre teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesi ve karşılanması olarak anlaşılmıştır. Bu ihtiyaçlar; gerektiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eklerinde tanımlanan standartlara ilave olarak yörenin ve plan değişikliğinin özgün koşulları değerlendirilerek belirlenmelidir.

İhtiyaç olacak olan yolların belirlenmesinde, alana yerleşecek nüfusun barınacağı konut alanları, çalışma hayatının ve olabilecek gündelik ve genel büyük ihtiyaçların temin edilebileceği ticari alanların ve kullanıcıların yararlanacağı eğitim, sağlık, dinlenme alanları gibi sosyal alanların birbirleri ile olan etkileşimleri nazara alınmak suretiyle kararlar geliştirilmesi, oluşabilecek trafik talepleri de dikkate alınarak, alanın barındırdığı ve sonradan sahip olabileceği özgün koşullarda göz önünde bulundurulmalıdır.

Yukarıda yer verilen çerçeve dahilinde planlama alanına yönelik olarak değerlendirme yapılmak istendiğinde öncelikle alana yönelik olarak ilgili kurumlardan alınan görüşlerin arazi kullanım kararlarının oluşturulması adına yönlendirici oldukları değerlendirilmektedir.

Elektrik altyapısı hususunda TEİAŞ tarafından belirtilen görüşte özet olarak mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmadığı, Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından belirtilen görüşte ise şirketlerine ait alt ve üst yapılarının olmadığı ve toplu konut yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (BASKİ) görüşünde bölgede Bayban çeşmesi ve çeşme kaynak başlarının bulunduğu ve BASKİ tarafından bir sakıncanın bulunmadığı ifade edilmiştir. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünde alanın içerisinde dere yatakları bulunduğu ve Toplu Konut yapılmasında sakıncanın bulunmadığı ifade edilmiştir.

Türk Telekom kurum görüşünde alan içerisinde şirketlerine ait Havai Telekomünikasyon tesisi olduğu, BOTAŞ tarafından da bölgede mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir. Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü görüşünde, alanın komşuluğunda arama ruhsat sahasının bulunduğu bahsedilmektedir.

Ayrıca alanda barınacak nüfusa ilişkin olarak öngörülen kişi sayısı dikkate alındığında ek-2 tablosuna göre ayrılması gereken donatı alanlarına ilişkin erişim mesafeleri dikkate alınarak kurgulanmasına özen gösterilmelidir.

Söz konusu bu hususların hayata geçirilmesi aşamasında engelliler açısından araçlı ve araçsız çözümlerlerin de hazırlanması zaruriyet arz etmektedir.

Kent içi ve dışı hareketliliğin sadece özel araçlarla yapılamayacağı, oluşabilecek yaya ve bisikletli erişim taleplerinin, toplu taşıma taleplerinin sağlanması gerekmektedir. Aynı zamanda bu durumunda da karbon salınımı açısından olası çevresel riskleri azaltmaya katkı sağlamak olmasından hareketle söz konusu durumun geliştirilebilir kılınması ve cazip bir tercih olmasına imkan tanıyacak farklı ulaşım modlarının kurgulanması beklenmelidir.

Yaya trafiğinin güvenli olarak süreklilik arz etmesi adına fiziki çevrenin gündüz ve gece kullanım kabiliyeti dikkate alınmalı, yaya akslarına destek olarak açık yeşil alanlarında bu sistemin bir parçası olarak değerlendirilmesi önemli birer kazanım olacaktır. Genel bir prensip olarak yayanın rahat hareket edebileceği güzergahların bisikletli ulaşım taleplerine de güvenlik içerisinde cevap verebileceği ve bu yönde de yatırımların yapılabileceği değerlendirilmektedir. Bu hususta bisiklet yollarına ilişkin olarak mevzuatta tanımlanan eğitim değerleri de dikkate alınarak planlama alanında tatbik edilmesine olanak sağlayacak planlama araç ve kararlarının geliştirilmesi beklenmektedir. Söz konusu uygulamalarda, yaşlı, genç, çocuklu aileler, engelliler, öğrenci, çalışan gibi toplumun tüm kesimlerinin dikkate alınarak faaliyetlerin gerçekleştirilmesi önem arz etmektedir.

EĞİM	ÖNERİLEN MAKSİMUM UZUNLUK
% 5-6	240 m
%7	120 m
%8	90 m
%9	60 m
%10	30 m

Tablo 13: Boyuna Eğim/Mesafe Tablosu

Ek olarak kent nazarında araç sahipliği ve mevzuat kapsamında araç yolları ile otopark ihtiyacına yönelik gereksinimler dikkate alındığında, planlama sahasında kurgulanacak araç yollarının ve de parklanma imkanının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Dursunbey İlçesinde 2019 yılında yaklaşık 13,537 adet araç bulunduğu, bunun yaklaşık 4,586 tanesinin binek otomobil olduğu görülmektedir.

11. EŞİK ANALİZİ

Proje alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, alanın giriş noktalarının bulunduğu aksta Karayolu kamulaştırma sınırı bulunmaktadır. Karayolu kamulaştırma sınırının batı kısmında planlı alan yer almaktadır.

Alana iki adet giriş noktası bulunmakta olup, Güney yönünde bulunan giriş noktasındaki lokasyonda mevcut yapılar yer almaktadır. Alanda **mevcut ulaşım izleri** yer almaktadır. Bu izler alanı üç ayrı parçaya bölmektedir. Planlama aşamasında referans olacak nitelikte akslardır.

Hidrolik Etüt Raporu kapsamında belirlenen Taşkın Sahaları bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında Taşkın hidrolik modellemesi yapılarak 100, 500 ve 1000 yıl tekerrürlü taşkın debileri için taşkın yayılım haritası oluşturulmuştur. Raporun sonuç bölümünde *“İdare tarafından gerekli görülmesi halinde dere ıslah tedbirleri alınarak ileride yapılması planlanan tesisler taşkın zararlarından korunacaktır”* denilmektedir.

Yerleşime uygunluk raporunda planlama alanının tamamı ÖA-2.3 rumuzlu Önlemlili Alan 2.3 kategorisinde çıkmış olup bu alanlar önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar olarak tanımlanmıştır.

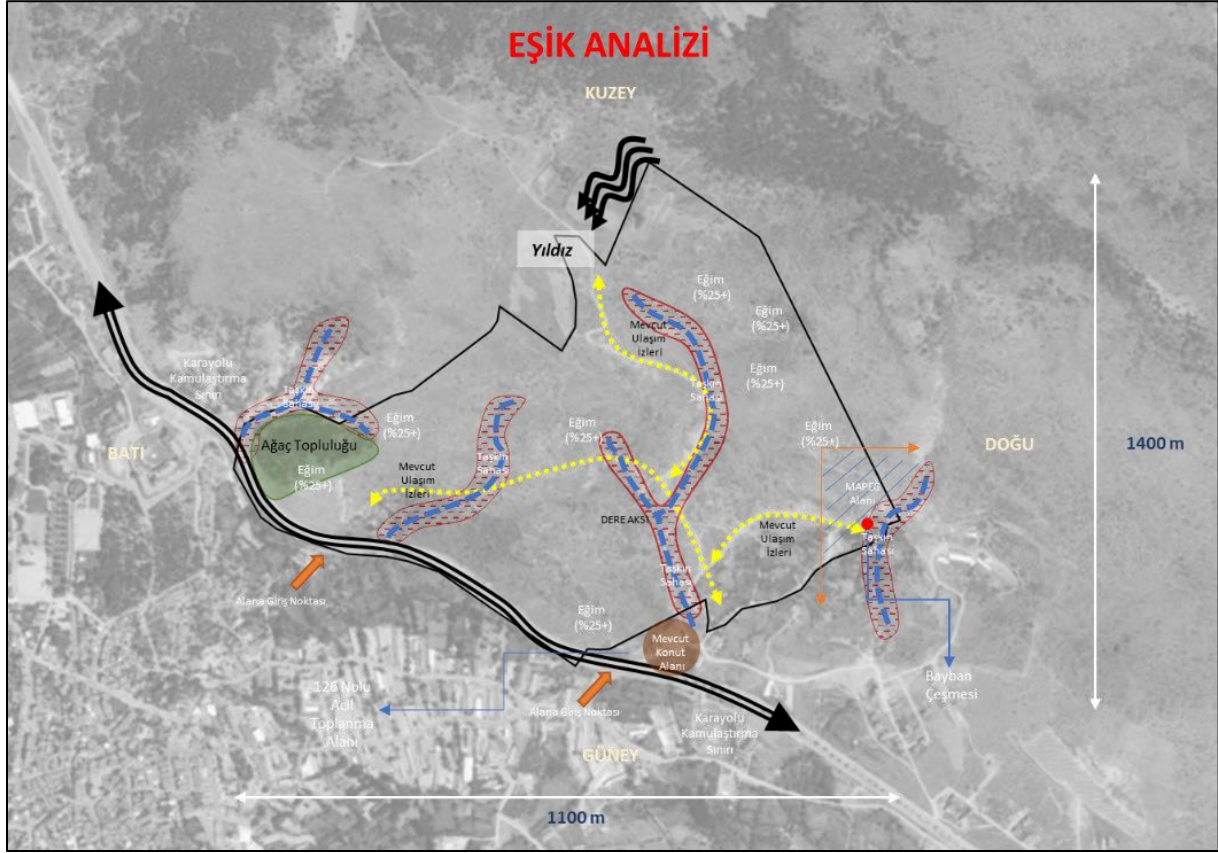
Alanın farklı noktalarında eğim %25’i geçmekte olup, yer yer eşik oluşturmaktadır.

Alanın doğusunda kurum görüşü ile belirtilmiş olan MAPEG alanı bulunmaktadır. Ancak yapılaşma bağlamında sorun teşkil etmemektedir.

Alanın batı girişinin çeperinde eğim artmakta olup, bu alanda ağaç topluluğu yer almaktadır. Alanın genel yapısı incelendiğinde manzara noktası oluşturacak nitelikte olduğu gözlemlenmiştir.

Alanın doğusunda su kalitesi açısından önemli olan Bayban Çeşmesi bulunmaktadır. Bu çeşme alanın yerel kimliğini ve gündelik izlerini yansıtan bir lokasyondur.

Alanda hakim rüzgar yönü kuzey yönüdür.



Harita 22 Eşik Analizi

12. GZFT ANALİZİ

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

Güçlü Yönler:

- 1- Devlet Politikası: Ülke genelinde alt ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut politikası bağlamında proje geliştirilecek olması.
- 2- Konum ve Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının bölgesel taşıt yollarına olan yakınlığı,
- 3- Bölgesel Donatı Alanları: Planlama Alanının batısında üst ölçekli planda hastane alanı bulunmakta olup, alana hizmet sağlayacak olması, alan sınırları içerisinde ağaç topluluğunun bulunması ve kentin yeşil alan ihtiyacını ve rekreasyonel faaliyetlerini destekleyecek nitelikte olması,
- 4- İş Potansiyeli: Yakın çevre planlarında sanayi ve küçük sanayi alanlarının bulunması,

Zayıf Yönler:

- 1- Topografik Özellikler: %25’i aşan eğim değerleri

Fırsatlar:

- 1- Mülkiyet Yapısı: Mülkiyeti kamuya ait olan taşınmaz üzerinde plan kararlarının üretilmesi, çeşitli mülkiyet sorunlarının oluşmamasına etki etmekte ve uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkan oluşturması,
- 2- Orman Varlığının Bulunmaması: Orman olarak kabul edilen bir ağaç varlığının sahada bulunmaması ve orman parselinin yer almaması,
- 3- Bayban Çeşmesinin bulunması: Alanda geçmişten günümüze ulaşmış, alanın karakterini yansıtacak ve su kalitesi yüksek olan, kentlinin su ihtiyacını karşılayacak çeşmenin bulunması,
- 4- Ulaşım aksları: Planlama aşamasında tasarıma yön verecek nitelikte ulaşım akslarının bulunması,

Tehditler:

- 1- İşletme Sahasının Bir Kısımının Parsele İsalet Etmesi: Alanın doğusunda maden sahası bulunmakta olup bu madene ait işletme sahasının bir kısmı parsele isabet etmektedir.
- 2- Taşkın sahalarının varlığı,

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER	FIRSATLAR	TEHDİTLER
DEVLET POLİTİKASI KAPSAMINDA ELE ALINMASI	TOPOGRAFIK ÖZELLİKLER, %25’İ AŞAN EĞİM DEĞERLERİ	KAMUYA AİT BÜYÜK MÜLKİYETLERİN BULUNMASI	*İŞLETME SAHASININ BİR KISMININ PARSELE İSABET ETMESİ
KONUM VE ULAŞIM BAĞLANTILARI		BAYBAN ÇEŞMESİNİN BULUNMASI	TAŞKIN SAHALARININ VARLIĞI
BÖLGESEL DONATI ALANINA YAKINLIK		TASARIMA YÖN VEREN ULAŞIM AKSLARI	
İŞ POTANSİYELİ		REKREATİF AMAÇLI NOKTALARA SAHİP OLUNMASI	
		SOSYAL ADALETİN TESİSİNE DESTEK OLMASI	
*(İşletme sahasının planlama çalışmasına engel teşkil etmeyeceği belirtilmiştir.)			

Tablo 14 GZFT

13. SENTEZ VE BÖLGELEME

Proje alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, alanın batısından geçen karayolu kamulaştırma sınırının ve derelerin bulunduğu görülmektedir.

Planlamaya konu alan genel anlamda yerleşime uygun olmakla birlikte, yer yer %25'lik eğime sahip alanlar bulunmaktadır. Eğimin yüksek olduğu bu alanlardan biri ağaç topluluğuna isabet etmektedir. Ancak planlama yaklaşımı ve plan çalışması kapsamında bu alanlar sürdürülebilirlik çerçevesinde değerlendirilecektir.

Planlama alanı sınırı komşuluk ve mahalle birimleri oluşturmaya müsait iken, alanın doğu bölümdeki alanların derinlikleri ve çevre kullanımlar dikkate alındığında bu alanların müstakil konut olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı kabul edilmiştir.

Kurum görüşleri doğrultusunda kritik yapıldığında;

-Alanın doğusunda maden işletme izin sahasının bulunduğu ancak planlama çalışmasına sorun teşkil etmediği,

- Alanın giriş noktasında, çalışma alanı dışında Dursunbey 126 nolu acil toplanma alanının bulunduğu,

- Bayban Çeşmesi ve çeşme kaynak başlarının bulunduğu,

- Dere yataklarının bulunduğu,

- 112 acil sağlık hizmetleri istasyonu yapılmak üzere 2000 m² sağlık tesis alanının ayrılması gerekliliği,

-Alanda havai telekomünikasyon tesisinin bulunduğu ancak alandaki planlama çalışmasına sorun teşkil etmediği,

-Taşkın alanlarının bulunmakta ve bu bağlamda yapılaşma getirilemeyecek alanlar olarak yeşil alan sisteminin bir parçası olarak değerlendirilmelerinin uygun olacağı,

ortaya çıkmıştır.

Alan bütüncül olarak incelendiğinde arazi koşulları çerçevesinde yerleşilebilir alan niteliğinde bulunmaktadır. Alan mevcut ulaşım aksı ile üç parçaya bölünmekte olup, inceleme alanının farklı alt bölgelere ayrılmasında fiziki eşik özelliği taşımaktadır.

Ağaç topluluğunun güneydoğusunda bulunan ve alandaki ulaşım yollarının merkezinde kalan, görece düzlük olan lokasyon ana merkezin tanımlanmasına yardımcı olacaktır. Alanın arazi koşulları ana merkez açısından en uygun eğime sahip lokasyonlardandır.

Alanın doğusunda bulunan noktalar alt bölge niteliğinde kurgu oluşturulabilecek niteliktedir. Bunun sebebi eğimin bu alanlarda artması ve müstakil konut bölgesi olması niteliğinde olduğundan dolayı nüfusun düşük yoğunlukta yerleştirilebileceği öngörülmektedir.

I. Bölge

Alanın topografik yapısının belirlediği ve görece eğim değerlerinin fazla olduğu bölge olarak dikkat çekmektedir. Yerleşim amaçlı kullanılabileceği, ana ulaşım aksı dikkate alınarak merkeze dayalı ticaret kullanımlarının da tanımlanabileceği değerlendirilmektedir.

II. Bölge

Alanın topografik yapısının belirlediği ve görece eğim değerlerinin aşağıda olduğu bölgedir. Yerleşim amaçlı kullanılabileceği ve ana ulaşım aksları dikkate alınarak, gündelik ticari unsurlarla ile birlikte kent meydanının da kurgulanabileceği değerlendirilmektedir.

III. Bölge

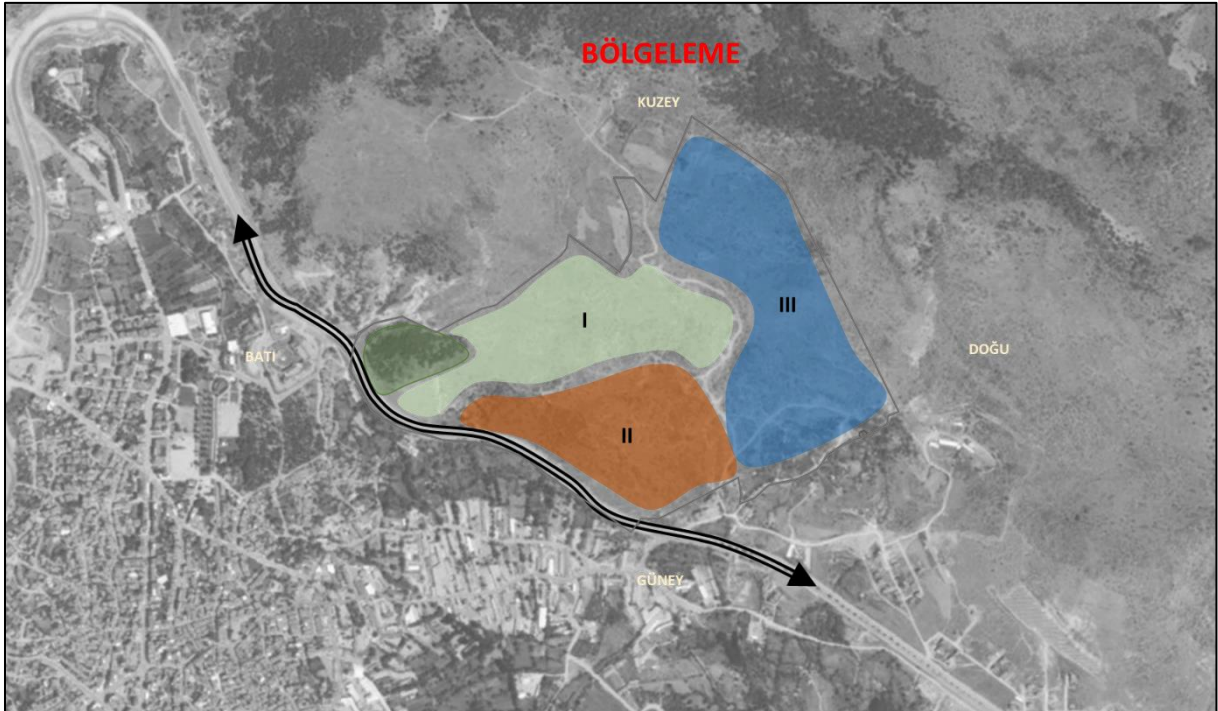
Eğimin yer yer arttığı, düşük yoğunlukta yerleşim alanlarının tasarlanabileceği, ulaşım sistemi dikkate alınarak alt merkez için yer seçimi yapılabilecek alandır.

Çekirdek / Ana Merkez

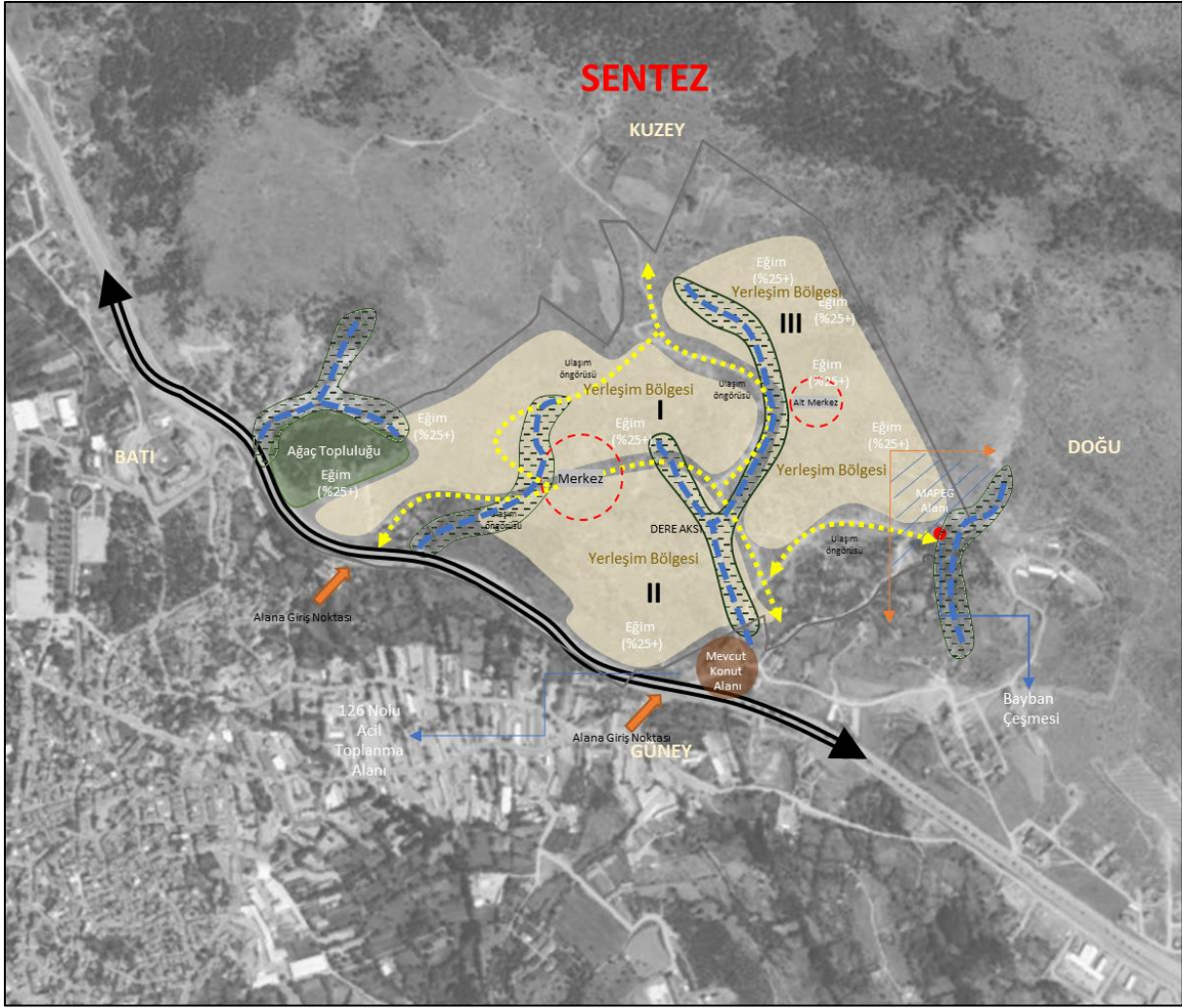
Yoğun kamusal faaliyetlerin yürütüldüğü ve ortak kullanım alanlarının erişilebilir olduğu Mahalle Merkezi niteliği gösterebilecek bir alan olduğu, prestij bölgesi ve yolu olarak kurgulanabileceği değerlendirilmektedir. Bisiklet ulaşım entegrasyonu ile diğer bölgelerinde ihtiyaçlarını karşılayacağı odak niteliğindedir. Sosyal ve kültürel faaliyetlerin yer alacağı mesire alanı ile entegrasyonu olan bir lokasyondur.

Alt Bölge

Ana merkezin hizmet faaliyetlerine destek olacak, günlük ihtiyaçların ve mahalle birimlere hizmet sağlayacak lokasyonlardır.



Harita 23 Bölgeleme



Harita 24 Sentez

14. PLANLAMA YAKLAŞIMI

14.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı

İmar planı hazırlanırken öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak, mevzuat çerçevesinde hareket edilerek kararlar geliştirilmiş olup benimsenen yaklaşım “yeni bir mahalle” kavramı kapsamında ele alınarak genel hatlarıyla şu şekilde özetlenebilir:

Planlama İlkeleri;

Erişilebilirlik

Bütünlük

Uyum

Yaşanabilirlik

- Yasal, yapay ve doğal eşikler açısından mekânsal ve stratejik yaklaşımlara uygun olan alan planlama bölgesi olarak belirlenmiştir.

- Yeni mahalle kurgusunun mevcut mahalle ile entegrasyonunun sağlanması hedeflenerek yaşanabilir bir çevre oluşturmak amacıyla alt hedefler belirlenmiştir.
- Yeni gelişme sahası içerisinde barınacak nüfusun gündelik taleplerinin karşılanabileceği ticari ve sosyal kentsel mekanların gece ve gündüz dengesi de gözetilerek, güvenli olabilecek şekilde üretilmesine yol gösterici fonksiyon kararları tanımlanmıştır.
- Konut ihtiyacının karşılanabilmesi adına konut ve altyapı üretim maliyetlerini de minimize edecek şekilde mekansal alan gereksinimine yönelik yeni gelişme sahası oluşturmaktır.
- Konut alanlarıyla çalışma alanları ve sosyal donatı alanlarına ilişkin olarak tanımlanan fonksiyon kararlarının birbirleriyle olan etkileşimini optimum düzeyde sağlayacak olan çeşitli ulaşım kararları geliştirilmiş ve fonksiyonlara hizmet edecek bisiklet aksı kurgulanmıştır.
- Yeni mahalle kurgusu özelinde konut adalarının aynı derecede erişilebilirlik sağlanması amacıyla donatı merkezi oluşturulmuştur.
- Planlama alanının çevre yerleşimler ile entegrasyonunun sağlanması amacıyla mevcut yerleşimlere de hizmet edecek donatı ve mekan kurgusu oluşturulmuştur.
- Yatay mimari konsepti benimsenerek alanda 2-3-4 katlı yapılar kurgulanmış olup, afetlere karşı duyarlı alanların tasarlanması belirlenmiştir.
- Mekansal kullanım kararları, çevreye duyarlı olabilecek ve çevre kalitesini arttıracak şekilde yapı üretilmesine ve bu kapsamda da kullanılabilmesi adına hareket edilmesine imkan verecek şekilde oluşturulmuştur.
- Kentsel mekanın kullanımında topografik özellikler de dikkate alınarak her kesimin güven içerisinde kullanım sağlayabileceği şekilde kararlar geliştirilmiş olup planlı gelişme ile üretilen yeni yapılarda afet unsurlarının dikkate alınarak mühendislik hizmetlerinden faydalanılması amaçlanmaktadır.

14.2. Planlama Süreci

Planlama çalışmasında takip edilecek yöntem kapsamında öncelikle, ülke nezdinde belirlenen konut politikası bağlamında planlama sahasının sahip olduğu coğrafi özellikler ve bulunduğu gerek ülkesel gerek bölgesel ve mahalli lokasyon olarak konumu, bölgenin sahip olduğu sosyal ve ekonomik özellikler ile üst ölçekli planlar ve yakın çevre imar planlarının bu alana olan etkileri, ilgili kurumların alana ilişkin olarak tasarrufları bağlamında yapılan çeşitli analizler hazırlanmıştır. Söz konusu analizler doğrultusunda yerleşim alanının en iyi kullanım kararlarının belirlenmesine ilişkin olarak eşik analizi ve bu analizler paralelinde sentez çalışması üretilmiştir. Mevzuat çerçevesinde planlama sahasının kendi özelinde gözetilerek fonksiyon tanımlamaları belirlenmiş olup kullanım kıstasları oluşturulmuştur.

14.3. Nüfus Kestirimi

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Birinci Derece Yol ve Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonlarından etkilendiği görülmektedir. Alanın yakın çevre planları incelendiğinde sanayi

ve küçük sanayi alanlarının planlanmış olması sebebi ile planlama alanının bu fonksiyondan gelecek nüfustan etkileneceği varsayılarak gelişme konut alanı olarak planlanması gerekliliği öngörülmektedir. İlçede sosyal konut talebinin de bulunması sebebi ile planlama alanındaki nüfus belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında ölçek gereği gösterilen donatı alanlarının ve yol aksları dışında kalan gelişme konut alanları için yoğunluk değeri 200 kişi/ha ,150 kişi/ha ve 75 kişi/ha olarak belirlenmiş ve detay hesaplamalarda nüfus değeri 5040 kişi olarak hesaplanmıştır. 1/1000 Uygulama İmar Planında ise nüfusun **4822** kişi olacağı hesaplanmıştır.

Konut+ Ticaret alanları, ana merkezlerde yer seçmesi sebebi ile 0.80 emsal olarak planlanmış olup bu alanlarda %30 oranında ticaret kullanımı olacaktır.

FONKSİYON	ALAN m2	ORAN	EMSAL	EMSAL ALANI	KONUT ORANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT m2	NÜFUS
KONUT 080 K1	119,600.32	38%	0.80	95,680.26	1.00	40	2,392
KONUT060 K2	103,177.99	32%	0.60	61,906.79	1.00	40	1,548
KONUT030 K3	39,879.98	13%	0.30	11,963.99	1.00	40	299
KONUT 030 K4	30,447.48	10%	0.30	9,134.24	1.00	40	228
KONUT TİCARET	25,381.93	8%	0.80	20,305.54	0.70	40	355
TOPLAM	318,487.70	100%	-	198,990.83	-	-	4,822

Tablo 15 Nüfus Hesabı

14.4. Planlama Alanına Yönelik Kararlar

Mesken Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlanan konut alanlarının yapı formları ve tipolojileri ile ilgili olarak;

- Yatay mimari yaklaşımıyla alanın kurgulanması,
- Farklı blok varyasyonları ile perspektif zenginliğinin oluşturulması gerek ada içi gerek ada dışında yer alan açık alanların görünebilir olması, birbirinin manzarasını kesmeyen bir mekânsal dokunun oluşturulması,
- Avlu tipi bahçelerin oluşturularak yüz yüze sosyal etkileşimi teşvik eden mekânların tanımlanması,
- Konut alanlarının sosyal ve kültürel birimlerle olan etkileşimi gözetilerek tasarlanması öngörülmüştür.

Bu bağlamda konut alanlarına ilişkin;

- K1 ve K2 Rumuzlu Konut Alanları; Arazi topografyasından dolayı yapılaşma koşulları farklılaşan Sosyal Konut Projesi yürütülecek alanlardır.
- K3 Rumuzlu Konut Alanları; İlk Evim Arsa Projesi kapsamında üretilecek müstakil ve/veya müşterek arsalardır.
- K4 Rumuzlu Konut Alanları; İlçe belediyesince kent bütününe yönelik konut politikaları için kullanılacak alanlardır.

Rapor kapsamında yapılan tespitler doğrultusunda kentin ortalama daire büyüklükleri, ortalama hane halkı değerleri, talep edilen daire tipolojileri ve sosyal konut politikasındaki yaklaşımlar çerçevesinde kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü 40 m² olarak kabul edilmiştir.

Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar

Mahalle olgusunun yakalanabilmesi adına yaşayanların ihtiyaç duyacağı gündelik alışveriş ve diğer hizmetlere yönelik olarak faaliyet gösterecek bakkal, manav, kırtasiye, fırın, berber, pastane, çiçekçi gibi ticari birimlerin konut alanları içerisinde çözümlenebilmesi adına planlama sahası içerisinde Ticaret + Konut (TİCK) Alanları tanımlanmıştır. TİCK Alanlarında ticari birimlerin toplam alanı emsal alanına oranı en fazla %30 olacaktır.

Halkın yerel ürünlere ulaşımı ve gündelik ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla Pazar alanı tasarlanmıştır. Pazar alanı olarak planlanan alanda Bayban Çeşmesi bulunmaktadır. Bu çeşmenin Pazar alanı ile entegrasyon sağlaması amaçlanmıştır.

Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

Açık Alanlar ve Peyzaj Unsurları

Kentsel gelişmenin yaşanması ve sosyal amaçlı olarak konut üretiminin yanı sıra Ekolojik değerlerin de korunabilmesi planlama çalışmasının öncelikleri arasında yer almaktadır. Bu bakımdan alana hizmet edecek ve karbon döngüsüne destek olacak yeşil alanların kurgusu yapılmıştır. Taşkın sahası olan alanlar, açık mecra olarak tutulmuş ve yeşil sistemin bir parçası olarak park alanı şeklinde planlanmıştır.

Açık ve yeşil alanların doğal iklimlenme sağlayacak şekilde konumlandırılması ile serinletici nitelikteki hava akımlarının yapı adaları arasında ve içlerine dahil olabilmesi adına mekansal formları oluşturulmuştur.

Olası afet durumlarında toplanma alanı olarak ve genel olarak sosyal etkileşim işlevi üstlenen park gibi kamusal açık alanlar ile farklı kesimlerin karşılaşması ve sosyalleşmesine imkân vermek üzere kullanım örüntüsü kurgulanmıştır.

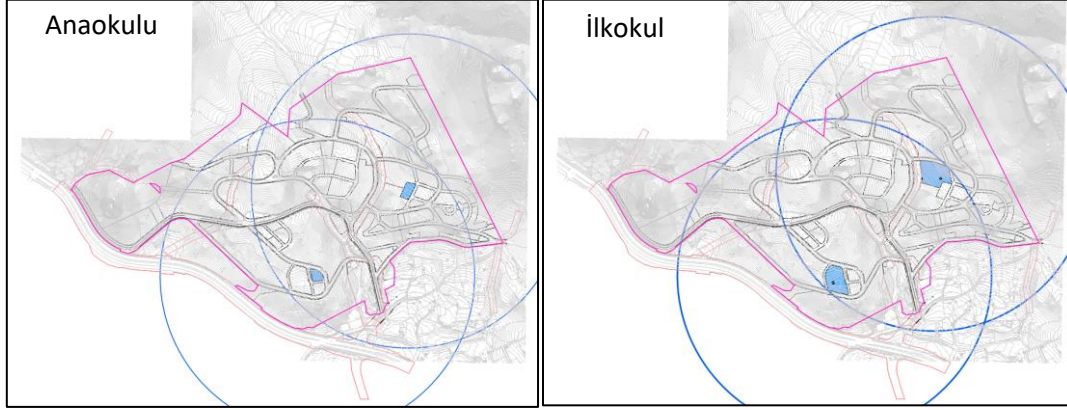
Planlama sahasının mevcut durumunda yer alan ağaçlık alanlar, ağaçların korunması ve alanın yeşil alan ihtiyacını desteklemesi amacıyla mesire alanı olarak planlanmıştır. Bu alan; toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahadır.

Bu bakımdan açık ve yeşil alan kurgusu; park alanı, mesire alanı gibi farklı kategorilerde oluşturulmuştur.

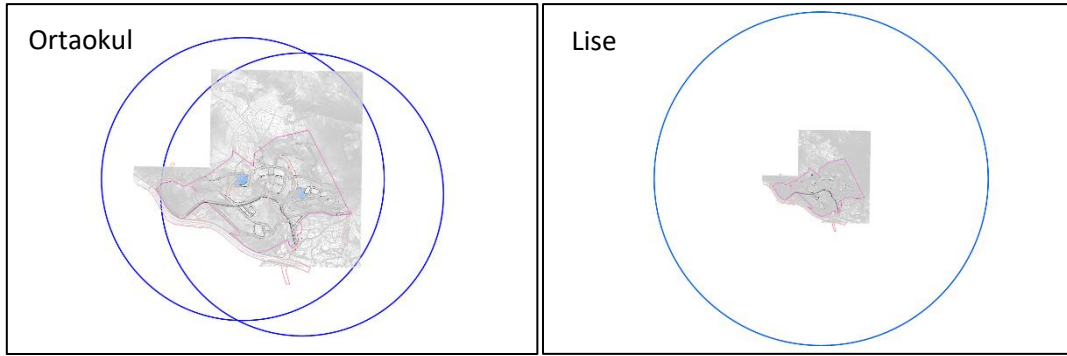
Hidrolik Etüt Raporu kapsamında belirlenen Taşkın Sahaları ve dere güzergahlarının sağ ve sol kenarları yeşil alan olarak kurgulanmıştır.

Sosyal Altyapı Alanları

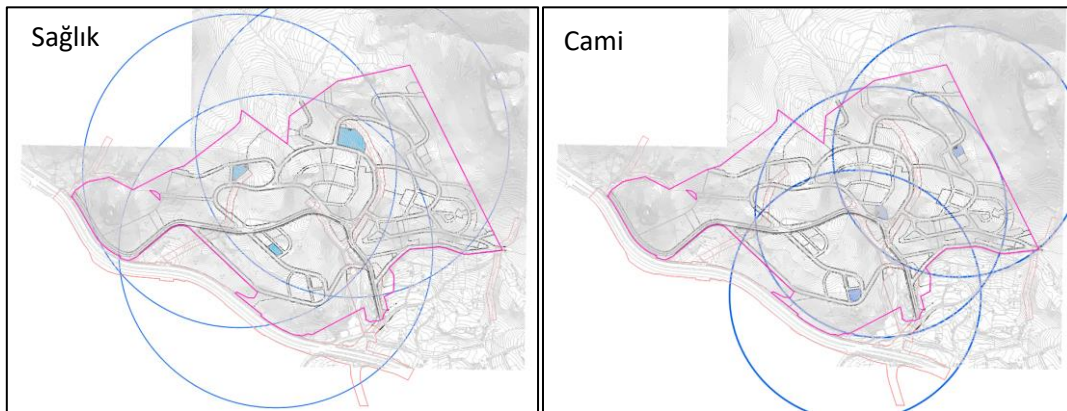
Eğitim, sağlık, ibadet, kültürel ve sosyal alanların kurgusunda yaya olarak konfor ve güvenlik içerisinde erişilebilirliğin sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda arazi yapısı, yapay ve doğal eşikler gibi yönlendirici unsurlarla birlikte mevzuat kapsamında sosyal altyapı tesislerine yönelik olarak tanımlanan yürüme mesafeleri dikkate alınarak mekansal kurgu oluşturulmuştur.



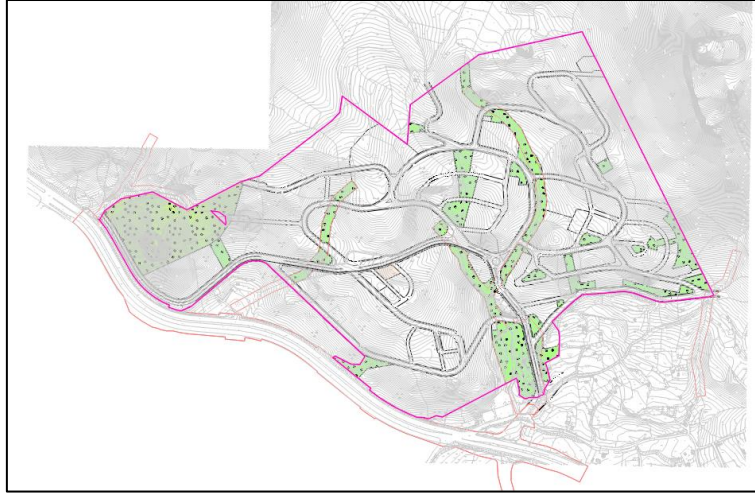
Harita 25: Erişim Mesafeleri – Anaokulu (500 m) / İlkokul (500 m)



Harita 26: Erişim Mesafeleri – Ortaokul (1000 m) / Lise (2500 m)



Harita 27: Erişim Mesafeleri – Sağlık (500 m) / Cami (400 m)



Harita 28: Yeşil Alan Kurgusu

Teknik Altyapı Alanları

Teknik altyapı alanları bakımından belirlenen alanların elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislere yönelik olarak faaliyetlerin gösterileceği öngörülmektedir.

PLAN KARARLARI		
FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN
IHA	1,247.83	0.21%
BHA	2,790.63	0.48%
PAZAR ALANI	1,723.30	0.29%
TRAFO ALANI	485.80	0.08%
TEKNİK ALTYAPI	4,627.35	0.79%
CAMI	3,855.20	0.66%
KÜLTÜREL TESİS	2,509.63	0.43%
SOSYAL TESİS	1,610.12	0.27%
AİLE SAĞL MER	2,831.03	0.48%
SAGLIK TESİSİ	4,832.31	0.82%
LİSE ALANI	10,000.57	1.70%
ORTAOKUL ALANI	12,490.22	2.13%
İLKOKUL ALANI	11,465.89	1.95%
ANAOKULU	2,879.60	0.49%
MEYDAN	1,141.24	0.19%
PARK	60,706.10	10.35%
MESİRE YERİ	33,232.21	5.66%
TİCARET	4,370.45	0.74%
KONUT TİCARET	25,381.93	4.33%
KONUT 030 K4	30,447.48	5.19%
KONUT030 K3	39,879.98	6.80%
KONUT060 K2	103,177.99	17.58%
KONUT 080 K1	119,600.32	20.38%
YOL	105,498.61	17.98%
TOPLAM	586,785.79	100%

Tablo 16 Alansal Dağılım

NÜFUS	STANDART			PLANLANAN		
4,822	KİŞİ BAŞI M2	EN AZ ALAN TOPLAMI M2	EN AZ ALAN M2	PLAN M2	TOPLAM M2	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M2
FONKSİYON						
ANAOKULU	0.50	2,411.24	1,500.00	2,879.60	2,879.60	0.60
İLKOKUL	2.00	9,644.96	5,000.00	11,465.89	11,465.89	2.38
ORTAOKUL	2.00	9,644.96	6,000.00	12,490.22	12,490.22	2.59
LİSE	2.00	9,644.96	6,000.00	10,000.57	10,000.57	2.07
PARK	10.00	48,224.79	-	60,706.10	95,079.55	19.72
MEYDAN				1,141.24		
MESİRE YERİ				33,232.21		
SAĞLIK TESİSİ	1.50	7,233.72	750.00	4,832.31	7,663.34	1.59
ASM				2,831.03		
SOSYAL TESİS	0.75	3,616.86	-	1,610.12	4,119.75	0.85
KÜLTÜREL TESİS				2,509.63		
CAMİ	0.50	2,411.24	1,000.00	3,855.20	3,855.20	0.80
TEKNİK ALTYAPI	1.00	4,822.48	-	4,627.35	5,113.15	1.06
TRAFO ALANI			-	485.80		

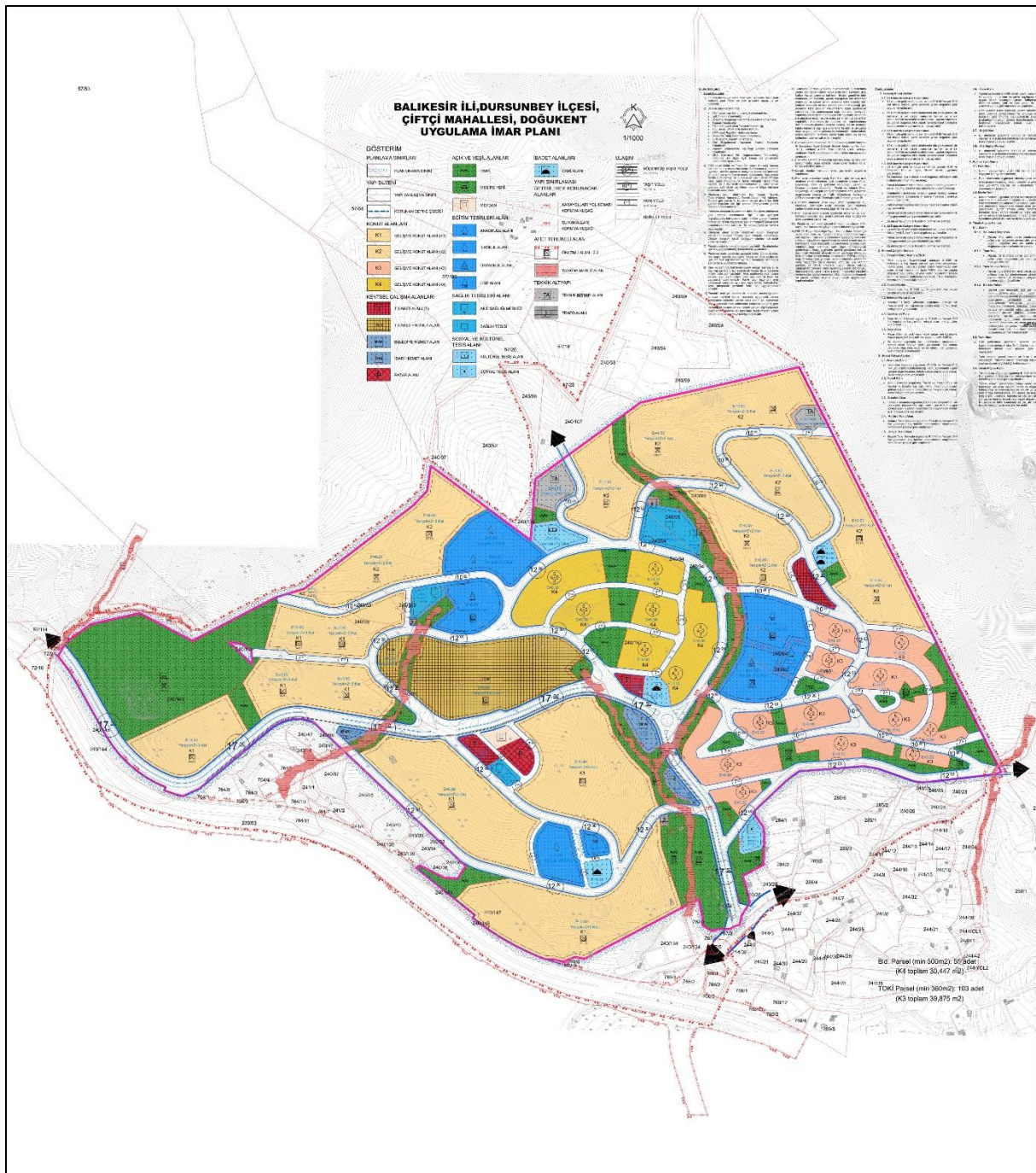
Tablo 17 Donatı Alanları Hesabı

Ulaşım İlişkin Kararlar

Erişim taleplerinin en az maliyet ve süreyle çözümlenebilmesine yönelik yol akslarının kurgulanmasına özen gösterilmiş olup nazım imar planı kararlarındaki mekansal yapıda gözetilerek, yakın çevrede bulunan mevcut yerleşim dokusu ve Karayolları Projesi kapsamında tanımlanan yol akslarının da devamlılığını sağlayacak şekilde ve kendi içindeki ulaşım kademelenmesini de kurabilecek yol ağları tasarlanmıştır. Semt dağıtıcıları, yerel dağıtıcılar ve erişim yolları taşıt yolu kapsamında ele alınmaktadır.

Ulaşım kademelenmesini oluşturan taşıt, yaya ve bisiklet yolları şu şekildedir:

- **Semt Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde):** Planlama alanını, kentin diğer bölgelerine (kent merkezi, iskân alanları, sanayi vb.) bağlayan yollardır. Mevcut İmar planında tanımlanan 25 m ve 17.5 genişliğindeki taşıt yolları bu kapsamda yer almaktadır.
- **Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol):** Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak semt dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır. İmar planındaki 12 m genişliğindeki taşıt yolları bu gruba girmektedir.
- **Erişim Yolları (Sokak):** Ulaşım ağının en uç noktalarını oluştururlar. Uygulama imar planında, 10 m genişliğindeki sokaklar bu grubu oluşturmaktadır.
- **Yaya Yolları:** 7 m , 5 m ve 3 m olarak tasarlanan, taşıt yollarından bağımsız düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içindeki donatı alanlarına (ilkokul, ticaret, park vs.) erişimi sağlayan yollardır.
- **Bisiklet Yolları:** Taşıt ve yaya yollarından farklı kaplamaya sahip olan bisiklet ulaşımı için ayrılmış yollardır. Kentlerdeki bisiklet yolu uygulamalarına bakıldığında; Karma Kullanımlı, Bisiklet Şeritli ve Bağımsız Bisiklet Yolları şeklinde 3 temel uygulama yöntemi bulunmaktadır. Planlama alanında, Bisiklet şeritli yol ve Bağımsız Bisiklet Yolları kurgulanacak şekilde kararlar geliştirilmiştir.



Harita 29 Plan Şeması