

BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, ÇİFTÇİ MAHALLESİ, DOĞUKENT ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(1/100.000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2025.



İçindekiler

1. GİRİŞ	4
2. AMAÇ VE YÖNTEM	4
3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM.....	5
3.1. Konum ve İdari Yapı	5
4. COĞRAFİ ÖZELLİKLER.....	10
4.1. Doğal Yapı Analizleri.....	10
Topografik Özellikler.....	10
Zemin Özellikleri	11
Doğal Afetler.....	11
Klimatik Özellikler	11
Canlı Çeşitliliği.....	13
5. SOSYAL YAPI	14
5.1. Nüfus Yapısı.....	14
5.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü.....	17
5.3. Eğitim Bilgileri	18
5.4. Sağlık Bilgileri	18
6. EKONOMİK YAPI	19
6.1. Mevcut Arazi Kullanımı	19
6.2. Mülkiyet Analizi.....	22
Mülkiyet Dokusu.....	22
7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	23
8. 05.06.2015 tasdik tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı27	
9. Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	28

Şekiller Tablosu

Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu	6
Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017	6
Harita 3: İlçe Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2022.....	7
Harita 4: İlçelerin Konumu.....	7
Harita 5: Günümüz Kent Formu ve Kentsel Yayılma Yönleri	8
Harita 6: Bölgesel Ulaşım Aksları	9
Harita 7:Yakın Çevre Ulaşım Aksları	9
Harita 8: Eğitim Analizi – Bakı Analizi	10
Harita 9: Yükseklik Analizi ve Rölüf Analizi	11
Harita 10: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)	11
Harita 11: Güneş Radyasyonu-Balıkesir.....	12
Harita 12 Mülkiyet.....	22
Harita 13 Çevre Düzeni Planı	28
Harita 14 Çevre Düzeni Planı Değişikliği	29
Fotoğraf 1 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış	20
Fotoğraf 2 Alan İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış	20
Fotoğraf 3 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış	20
Fotoğraf 4 Alan İçinden Doğu Yönüne Bakış	21
Fotoğraf 5 Alan İçinden Batı Yönüne Bakış.....	21
Fotoğraf 9 Güney Tarafından Planlama Sahasına Bakış	21
Grafik 1: Aylık ve Günlük Ortalama Güneşlenme Süreleri-Balıkesir.....	13
Grafik 2: Türkiye Nüfus Artış Grafiği.....	14
Grafik 3: Balıkesir Nüfus Artış Grafiği	15
Grafik 4: Dursunbey Nüfus Artış Grafiği	15
Grafik 5: Nüfus Artış Hızı Grafiği	16
Grafik 6: Dursunbey Nüfus Piramidi	16
Tablo 1: Nüfus Artış Hızları	15
Tablo 2: 2022 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı	17
Tablo 3 Hanehalkı Büyüklüğü	17
Tablo 4 Dursunbey Sağlık Kuruluşları	19
Tablo 5 Mülkiyet Dağılımı.....	22
Tablo 6 Mülkiyet.....	22
Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu.....	8

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 İlçesinin 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

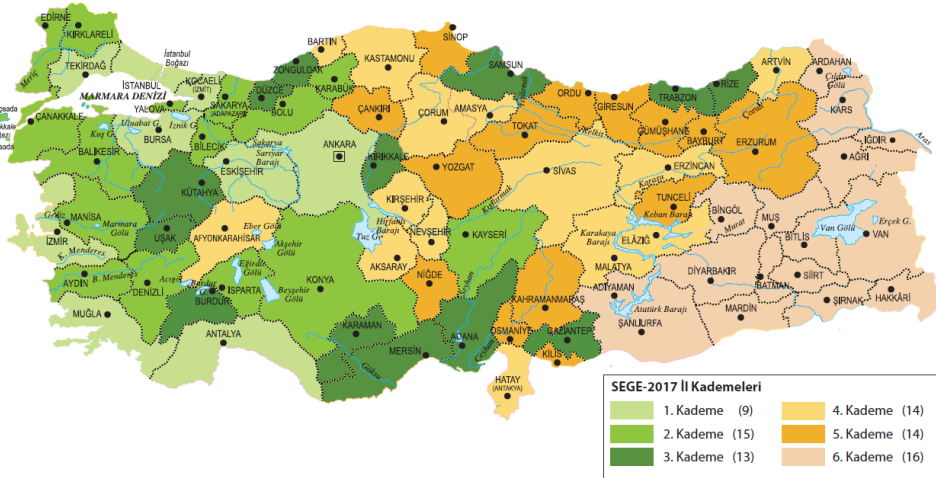
3.1. Konum ve İdari Yapı

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.



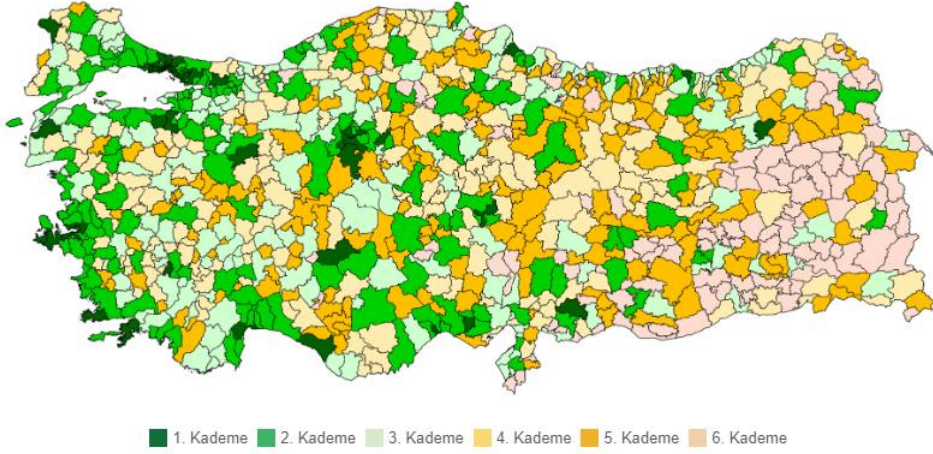
Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve Balıkesir'in Konumu

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

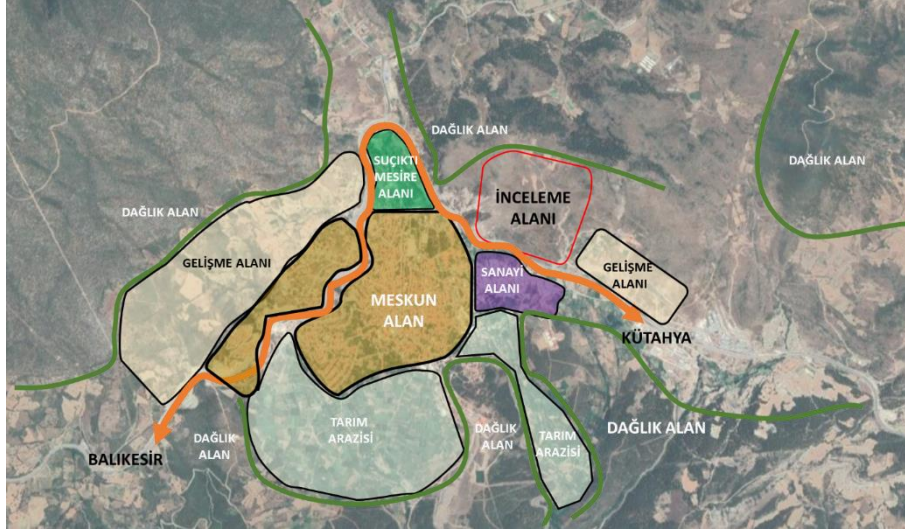
İdari bölünüş olarak 20 ilçeden oluşan Balıkesir ili; Altıeylül, Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Karesi, Kepsut, Manyas, Marmara Adası, Savaştepe, Sındırgı ve Susurluk ilçelerini kapsamaktadır.

Planlama alanı; Balıkesir idari sınırları içerisinde bulunan Dursunbey ilçesinde yer almakta olup İlçe; 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

Dursunbey İlçesinin 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.

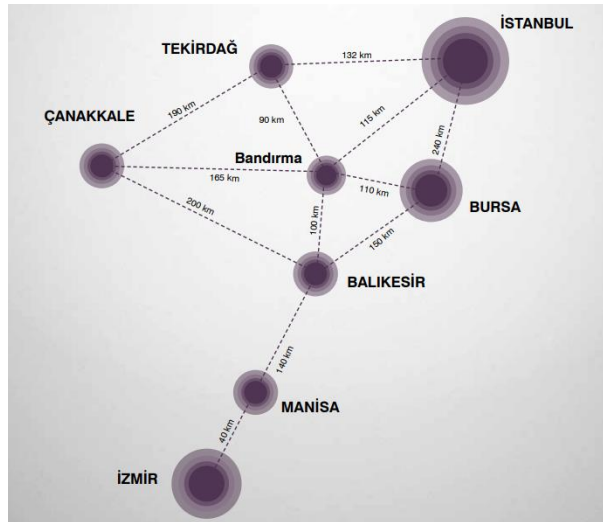


Harita 5: Günümüz Kent Formu ve Kentsel Yayılma Yönleri

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.

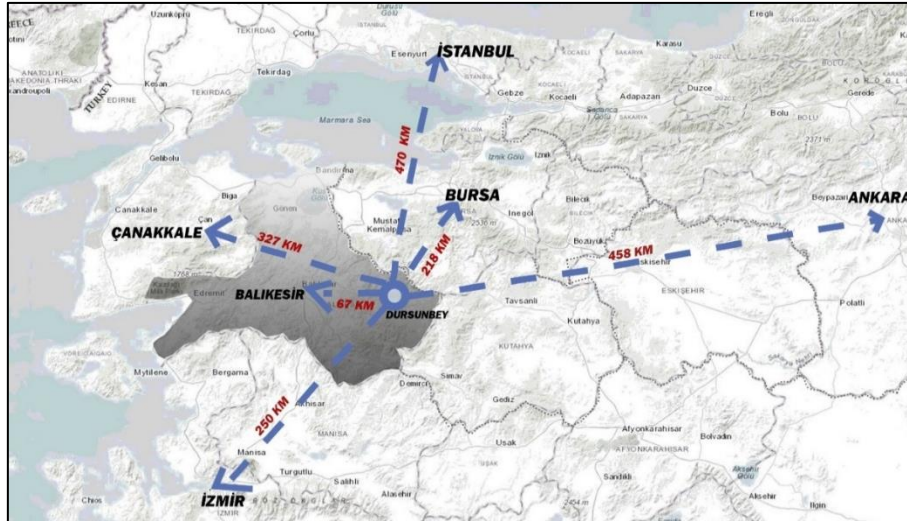
ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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 ulaşılabilirdiği 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 6: Bölgesel Ulaşım Aksları

Balıkesir İli, Dursunbey İlçesi çevre ulaşım aksları incelendiğinde; inceleme alanının batısında bulunan Dursunbey- Tavşanlı Yolundan hizmet aldığı, bu aksın Dursunbey- Kepsut Yolu ile devam etmektedir. İnceleme alanı devlet hastanesi ve sanayi alanlarının doğusunda, Bayban Çeşmesi mevkiinde yer alan konumdadır.



Harita 7:Yakın Çevre Ulaşım Aksları

4. COĞRAFI 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.

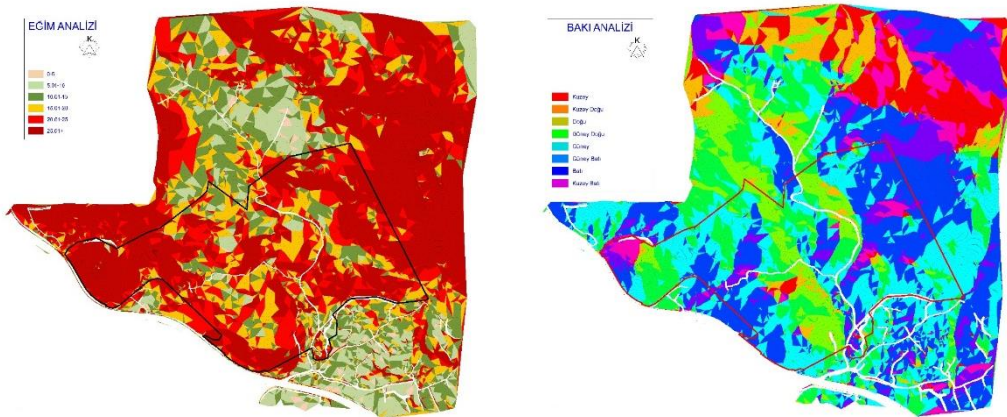
4.1. Doğal Yapı Analizleri

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.

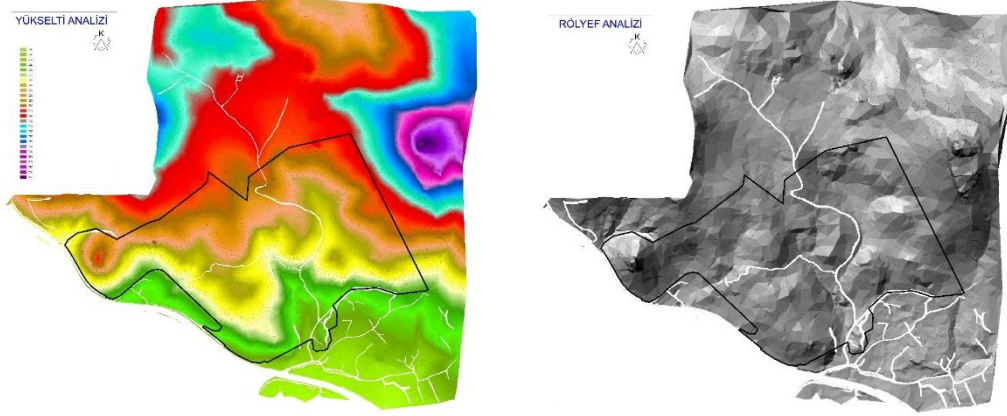
Dursunbey ilçesi, yüksek rakımlı dağlar ve engebeli arazileri ile karakterize edilen bir bölgedir. İlçenin eğim durumu genel olarak %20-30 arasında değişmektedir. Özellikle Çiftçi Mahallesi, ilçenin yüksek rakımlı bölümlerinden biri olan Kaz Dağı’nın eteklerinde yer almaktadır.



Harita 8: Eğim Analizi – Bakı 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.

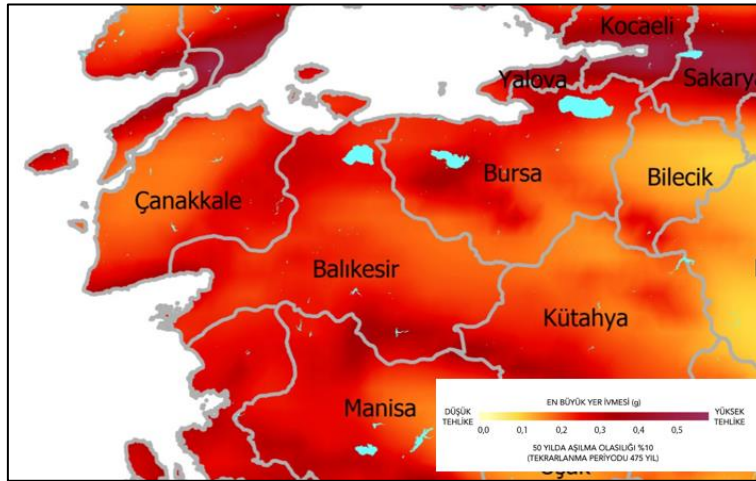
Proje sahası içerisinde kuzey, batı ve yer yer merkezinde tepe noktaları yer almakta olup, proje sahasının kuzeyinden alanın tamamına hakim olabilecek seyir terasları yer almaktadır. Alanın doğu kesiminde 610 metreden başlayan yükseklik, alanın kuzeyine doğru 720 metre mertebelerinde sınırlanmaktadır.



Harita 9: Yükseklik Analizi ve Rölyef Analizi

Zemin Özellikleri

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



Harita 10: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)

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 iklim özelliklerini taşır.

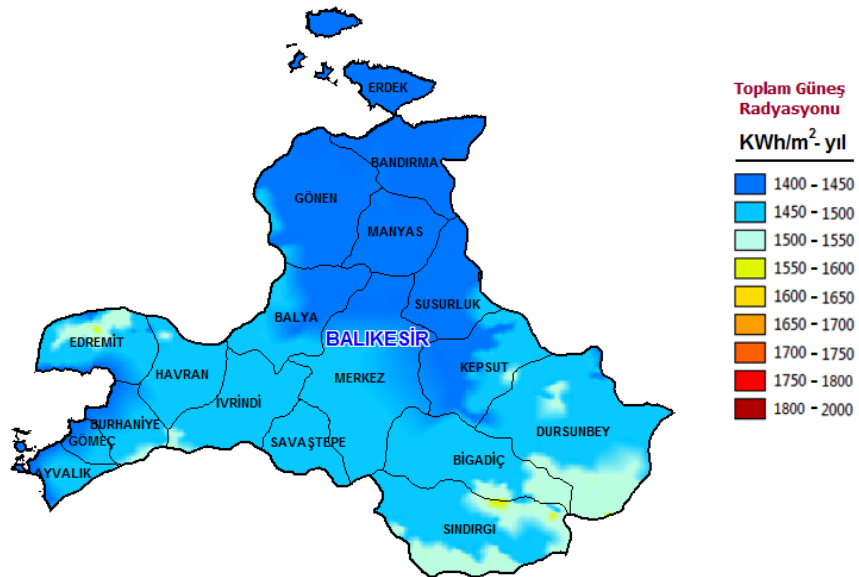
Sıcaklık değerleri güneyden-kuzeye, batıdan-doğuya değişmektedir. Uzun yıllar içinde gerçekleşen değerlere göre yıllık ortalama sıcaklık 14.6 °C'dir. Bugüne kadar görülen en yüksek sıcaklık 43.7°C ile Ağustos ayında yaşanırken en düşük sıcaklık -13.8 °C ile Ocak ayında yaşanmıştır. Uzun yıllar içinde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

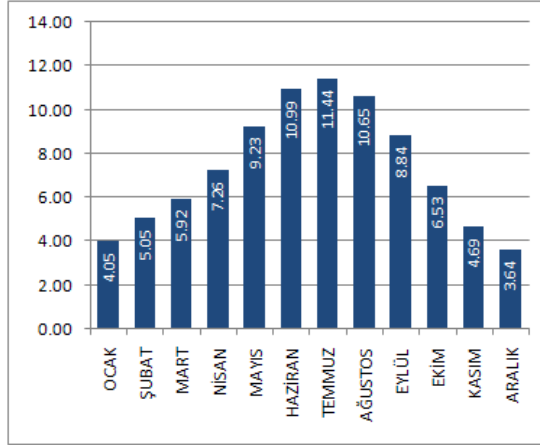
GÜNEŞLENME

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 ortalama tekabül ettiği görülmektedir. En fazla ve en az ortalama sahip ayların Temmuz (11.44 saat-gün) ve Aralık (3.64 saat-gün) olduğu görülmektedir.



Harita 11: Güneş Radyasyonu-Balıkesir

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



Grafik 1: 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.

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 İlinin 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, sıgırcık...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.

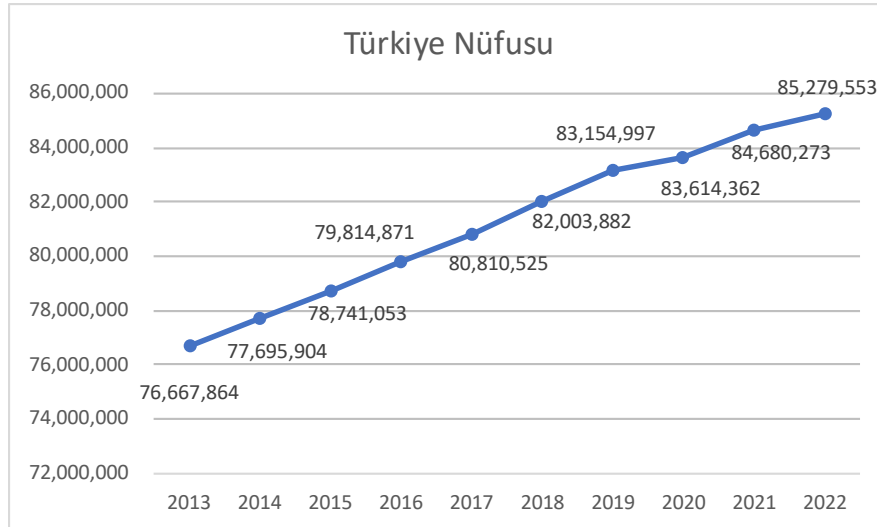
İlde, karasal hayvan türleri, ormanların bulunduğu Dursunbey, Bigadiç, Sındırgı, İvrindi ve Edremit ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. En çok görülen türler; Kirpi, gelincik, keklik, Akdeniz köstebeği, benekli kaplumbağa, Trakya kertenkelesi, çukurbaşı yılan, yaban domuzu, kurt, çakal, tilki, andık vb...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

5. SOSYAL YAPI

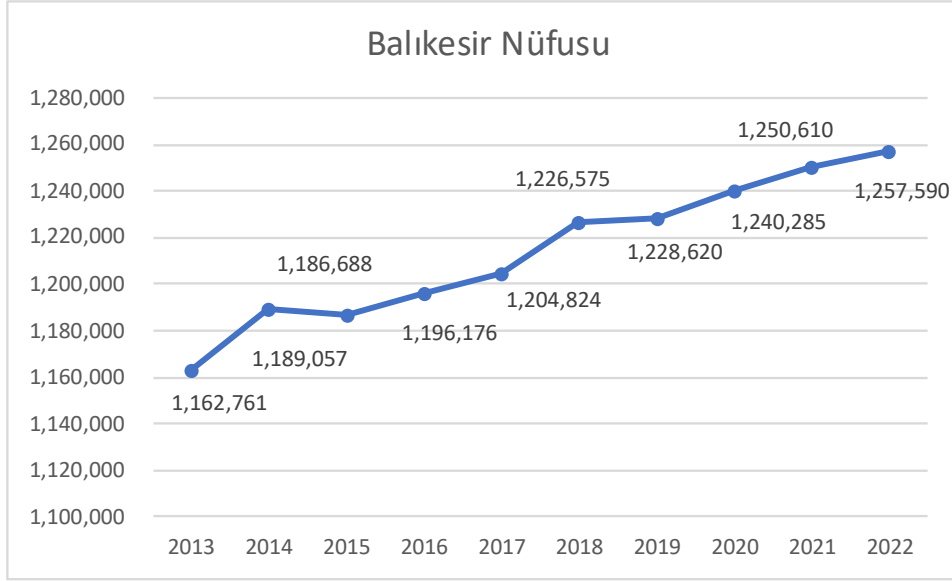
5.1. Nüfus Yapısı

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.

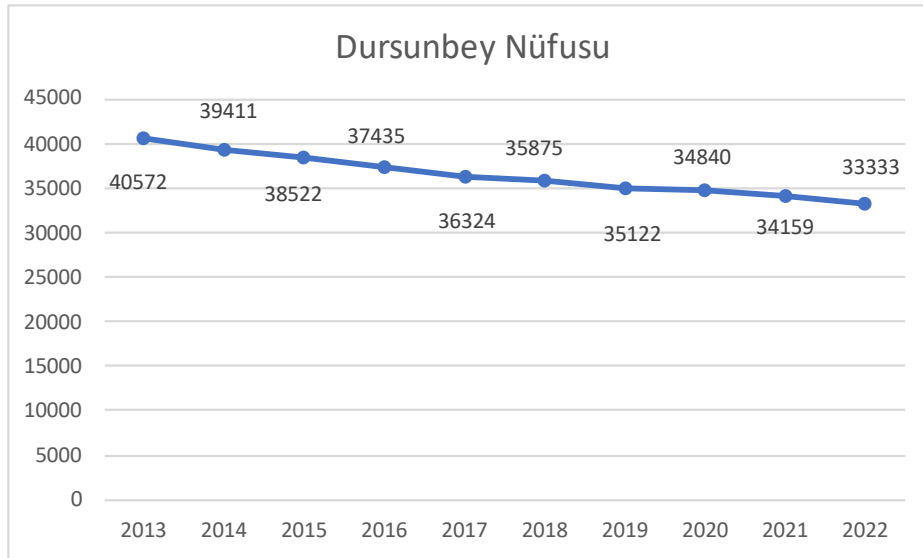
Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Dursunbey ilçesinin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiş olup il ve ülke genelinde de kıyaslamalara yer verilmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.



Grafik 2: Türkiye Nüfus Artış Grafiği



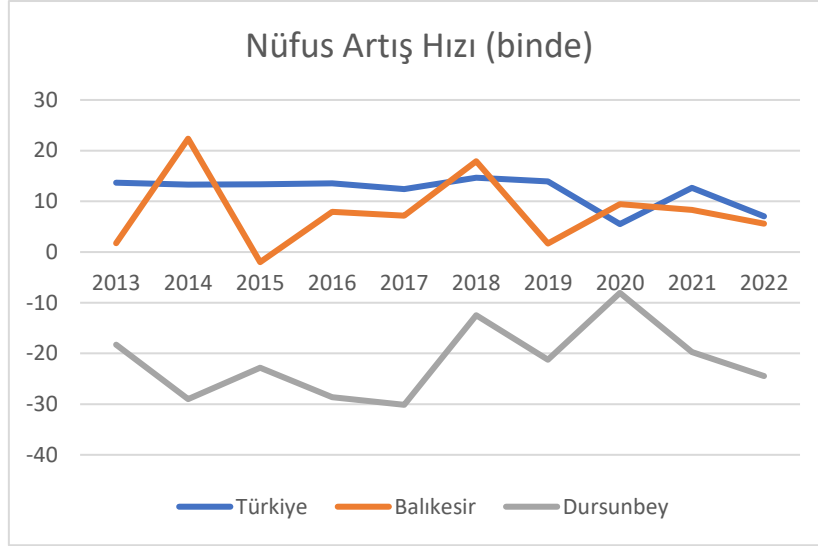
Grafik 3: Balıkesir Nüfus Artış Grafiği



Grafik 4: 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

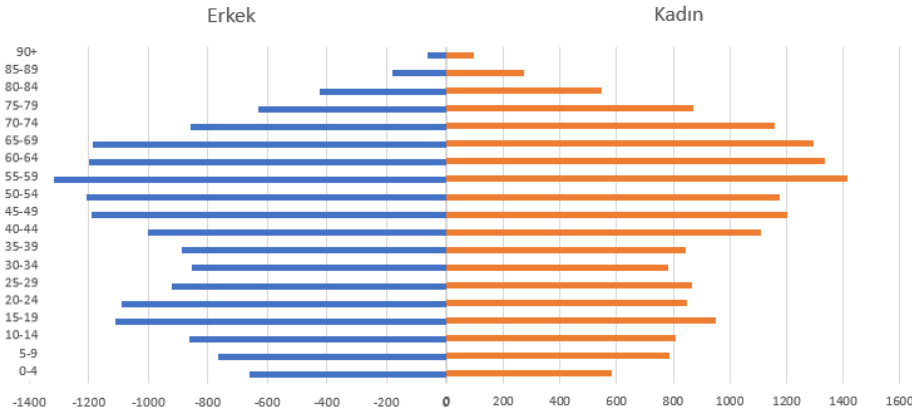
Tablo 1: Nüfus Artış Hızları



Grafik 5: 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.

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 il ve ilçe 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.



Grafik 6: 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 2: 2022 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı

Nüfus piramidi gösteriminin amacı, nüfusun yaş ve cinsiyet gruplarına dağılışını, 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.

5.2. 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 3 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.

5.3. Eğitim Bilgileri

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.

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 Taki 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 Kaymakamlığına Yüksekokul için tahsisi yapılmış Hıdırlık mevkiindeki 45.000 m²'lik alanda bulunan Yüksekokul kendi binasına taşınmıştır.

5.4. 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 4 Dursunbey Sağlık Kuruluşları

6. 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.

6.1. 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 58 ha alanı kapladığı tespit edilmiştir.



Fotoğraf 1 Alan İçinden Kuzeydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 2 Alan İçinden Güneydoğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 3 Alan İçinden Kuzeybatı Yönüne Bakış



Fotoğraf 4 Alan İçinden Doğu Yönüne Bakış



Fotoğraf 5 Alan İçinden Batı Yönüne Bakış



Fotoğraf 6 Güney Tarafından Planlama Sahasına Bakış

6.2. Mülkiyet Analizi

Mülkiyet Dokusu

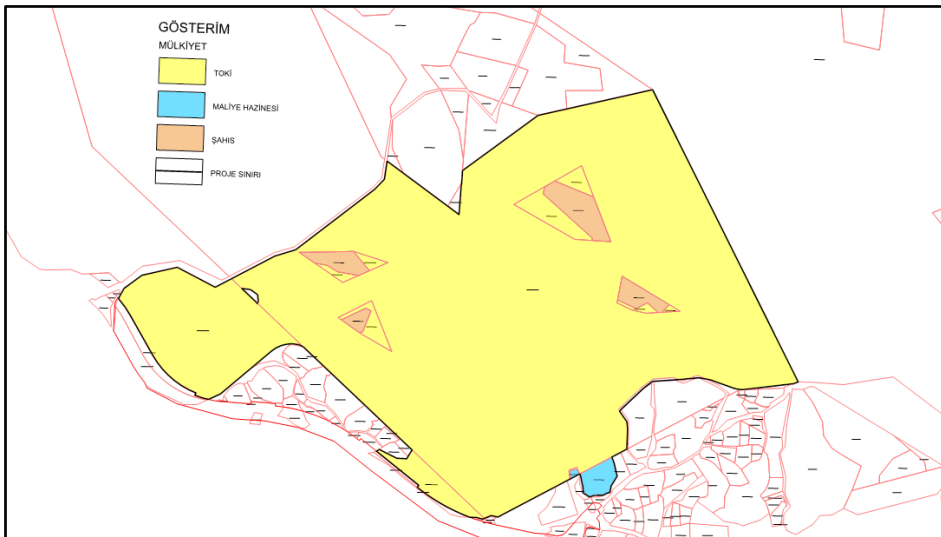
Planlama çalışmasının yürütüldüğü bölge, arazi sahipliği bakımından incelendiğinde, alanın %96.40'ı TOKİ, %0.70'i Maliye Hazinesi, %2.77'sinin şahıs adına kayıtlı olduğu, %0.13'ünün tescil harici alanda kaldığı görülmektedir.

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 5 Mülkiyet Dağılımı

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 6 Mülkiyet



Harita 12 Mülkiyet

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına yönelik olarak kurum ve kuruluşlar nezdinde görüş talep edilmiştir. Üst ölçekli plan kademesi bağlamında ilgili kurumların görüş özetleri aşağıdaki gibidir:

- 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 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.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü,

- 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 Çıkartılmasına Yönelik Çalışma Raporu"nun hazırlanarak/hazırlatılarak İdaremize onaya sunulup onaylanmasına müteakip ortaya çıkacak taşkın yayılım haritasına 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'nde 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.
- **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 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.
- **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.

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.

8. 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.

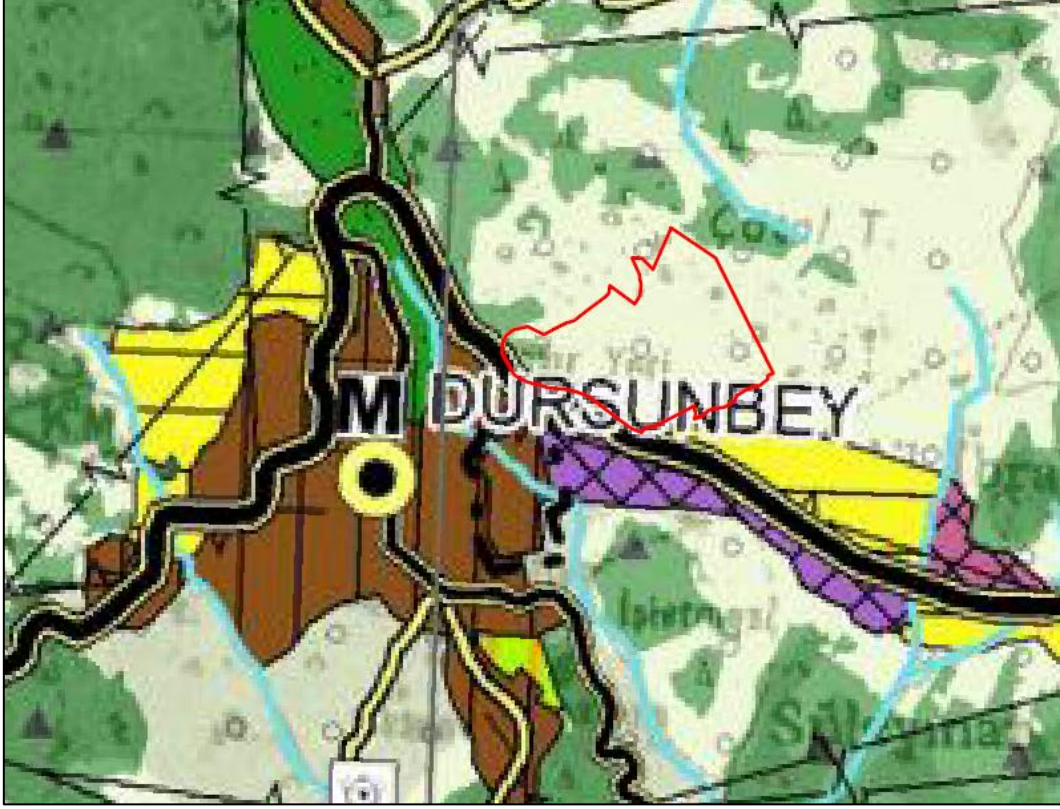
Ayrıca Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

"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 13 Çevre Düzeni Planı

9. Çevre Düzeni Planı Değişikliği

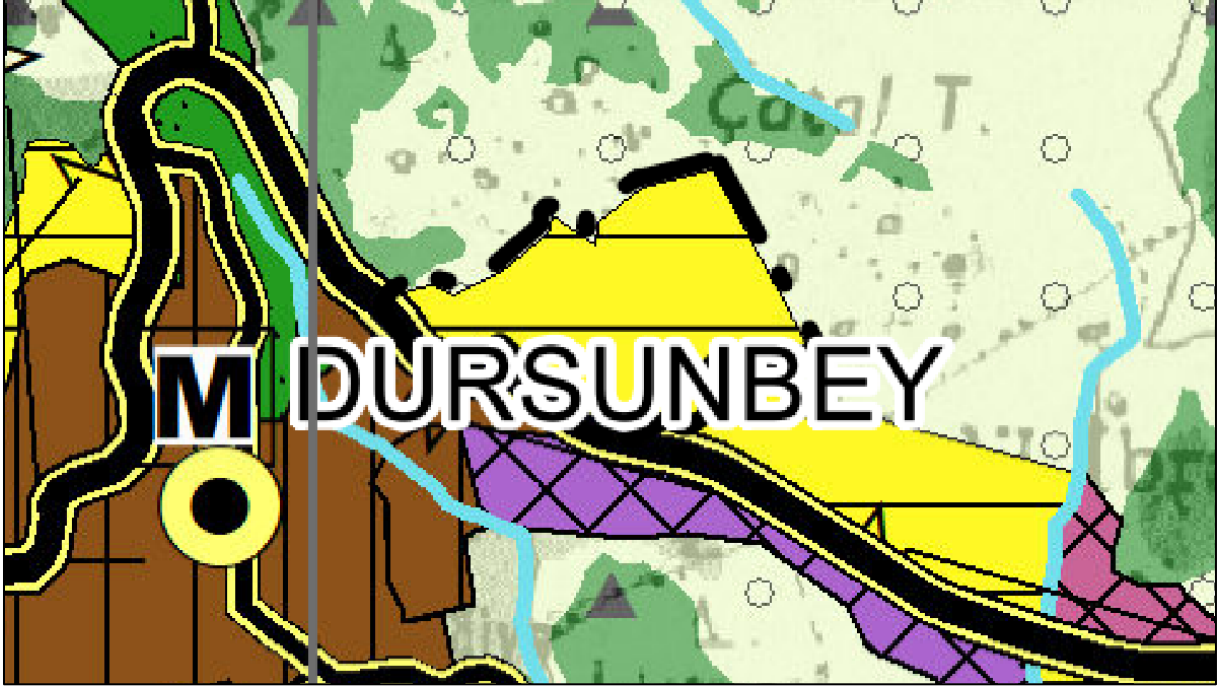
Planlama çalışmasının amaçlarından olan “Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarının da sunulmasıdır.”

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 spekülatif oluşumlara 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 14 Çevre Düzeni Planı Değişikliği