

BALIKESİR İLİ, DURSUNBEY İLÇESİ, ÇİFTÇİ MAHALLESİ, DOĞUKENT NAZIM İMAR PLANI		
İ21-D-18-B		
(1/5.000)		
ADI-SOYADI	ÖNİVAN	İMZA
Hamdiye AYSEZEN	Şehir Plancısı (A Grubu)	
Hamza ÇAKAN	İstanbul Plan, Etüd ve Proje Şube Müdürü	
Serhat GÜNKAN	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	

İL : BALIKESİR

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

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

K1 GELİŞME KONUT ALANI (ORTA-200 K/HA)

K2 GELİŞME KONUT ALANI (ORTA-150 K/HA)

K3 GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK-75 K/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI (T)

TİCARET + KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KAMU HİZMET ALANI

PAZAR ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EGİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

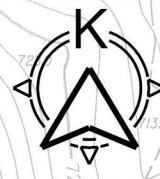
KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANI

Plan Notları:

Genel Hükümler

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Ölçek gereği plan üzerinden ölçü alınmaz.
- Plan kararları, arazinin genel kullanış biçimlerini gösteren ve onları yönlendirecek nitelikte olup plan sınırı dahilinde uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olarak alınacaktır. Uygulamaya ilişkin hususlar alt ölçekli planda belirlenecektir.
- Plan ölçeği gereği gösterilemeyen teknik altyapı alanları, çocuk bahçesi, park, otopark, kültürel tesis, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, trafo gibi fonksiyonlar uygulama imar planında belirlenebilir.
- Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen hususlarda, konusu ve ilgisine göre:
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2918 Sayılı Trafik Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 4857 Sayılı İş Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hükümlerine,
 - Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik Hükümlerine,
 - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine 09/09/2006 Tarih 26284 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Dere Yatakları ve Taşkınlar" Konulu Başbakanlık Genelgesinde Belirtilen Hususlara,
 - Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak Her Türü Yapılaşmada "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile 18.03.2018 Tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" Hükümleri,
 - Akarsu ve Dere Yataklarının İslahı Konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi,
 - Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği,
 - Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
 - 07.11.2019 Tarih ve 30941 Sayılı Resmi Gazetede Yürürlüğe Giren DSİ Su Yapıları Korumayıcı Güvenlik Tedbirleri Yönetmeliği,
 - Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ Hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise 1. numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilmesi zorunludur.
- 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" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
- Konut projesinin Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin ek-1 ve ek- 2 listeleri kapsamına girmesi durumunda "ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanmayacaktır.
- Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.



1/5000

KARAYOLLARI

I.DERECE YOL (17.5 m)

II.DERECE YOL (12 m)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK PARK VE YEŞİL ALAN

MESİRE YERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANI

AFET TEHLİKELİ ALAN

TAŞKINA MARUZ ALAN

ÖNEMLİ ALAN - 2.3

Özel Hükümler

1) Konut Alanları

Konut Alanlarında yapılaşmaya dair detaylar uygulama imar planında belirlenecektir.

1.1) Gelişme Konut Alanları

- K1 rumuzlu Gelişme konut alanlarında yoğunluk 200 K/Ha'dır.
- K2 rumuzlu Gelişme konut alanlarında yoğunluk 150 K/Ha'dır.
- K3 rumuzlu Gelişme konut alanlarında yoğunluk 75 K/Ha'dır.
- K1 ve K2 rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının sadece zemin ve bodrum katlarında yapılabilir. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- K3 rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olup parsel bütününe birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak 500 m2 üzerinde olan parsellerde bu şart aranmaz.

2) Kentsel Çalışma Alanları

2.1) Ticaret + Konut (TICK) Alanları

- Ticaret + Konut (TICK) Alanlarında yoğunluk brüt 200 K/Ha'dır. TICK Alanlarının tamamı konut olarak kullanılamaz. Bu alanlara ilişkin yapılaşma şartları, yapı nizamı vb. hususlar uygulama imar planında belirlenecektir. Ticaret kullanım oranı, toplam emsal alanının en fazla %30'udur.

2.2) Ticaret Alanları

- Bu alanlarda yapılaşma değerleri yakın çevrede tanımlanan yapılaşma şartları, yapı nizamı vb. hususlar dikkate alınarak uygulama imar planında belirlenecektir.

2.3) Kamu Hizmet Alanı

- Bu alanda yapılaşma değerleri yakın çevrede tanımlanan yapılaşma şartları dikkate alınarak uygulama imar planında belirlenecektir.

2.4) Belediye Hizmet Alanı

- Bu alanda yapılaşma değerleri yakın çevrede tanımlanan yapılaşma şartları dikkate alınarak uygulama imar planında belirlenecektir.

3) Sosyal Altyapı Alanları

3.1) Donatı Alanları

- Donatı alanlarında (eğitim tesisleri alanı, ibadet alanları, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, sağlık tesisleri alanı, millet bahçesi, park alanı, teknik alt yapı alanları vb.) kalan kullanımlara ilişkin hükümler çevre yapılaşma şartları gözetilerek uygulama imar planında detaylandırılacaktır.

4) Teknik Altyapı Alanları

4.1) Ulaşım

- Bu plan üzerinde gösterilen otoyol, araç yolları şematik olarak gösterilmiş olup ilgili idaresince uygulama yapılacaktır.

4.2) Teknik Altyapı Alanı

- Teknik Altyapı Alanlarında; kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü atıma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark yer alabilir. Bu alanlarda farklı kurumlara ait yer altı ve yer üstü tesisleri beraber ya da ayrı ayrı yer alabilir.

+	ED50 Grid
+	ITRF Grid
01	
06	
11	D
16	-18
21	22 23 24 25

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epöğünde, GRS80 ellipsoid ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir. Temmuz 2013 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir. Yapılar Şaşıp çizgileriyle gösterilmiştir. Eşyükselik eğrisi aralığı: 5 metredir. Yönelim: ER-ME MÜHENDİSLİK MÜŞ.TİC.VE SAN.İT.D.Ş.Tİ.

Proje Yöneticisi

Melvin EREL
Harita Mühendisi

1:5000

KONTROL

B.B.B. Harita Mühürüğü

Duygu Kaya
Harita Mühendisi

Murat Güngör
Harita Mühendisi

ONAY

Balıkesir iline ait Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/5000 ölçekli Sayısal Halihazır Harita incelendi ve onandı. Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Ahmet SAĞLAMCI
Harita Şube Müdürü

Nazım ERGELİN
Genel Sekreter Yardımcısı