

T.C.
SINDIRGI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ASKIYA ALMA İLAN TUTANAĞI

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı tarafından 21.03.2025 tarih ve 800951 sayılı kararı ile “İlk Evim Arsa Projesi” kapsamında Gecekondü Önleme Bölgesine yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 775 sayılı Gecekondü Kanunu’nun 19 ve Gecekondü Kanunu Uygulama Yönetmeliği’nin 59 uncu maddeleri uyarınca onaylanan İlçemiz Çavdaröğlü Mahallesi 1 No’lu Gecekondü Önleme Bölgesine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (PİN: NİP-101087589) ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (PİN: UİP-101087586), 14.04.2025 tarihinde Belediyemiz ilan panosunda, internet sitesinde ve eşzamanlı olarak Çavdaröğlü Mahalle Muhtarlığının ilan panosunda, 3194 sayılı İmar Kanunu (8b) Kapsamında 1 ay askı süresince, askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu Uygulama İmar Planı Teklifine ilişkin itirazın olması halinde, itiraz dilekçesinin askı süresi içinde Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

14.04.2025

Fatma BAYRAM OĞUZ
Şehir Plancısı

Emine CİRAK
İmar ve Şehircilik Müdürü
Vekili

BALIKESİR İLİ, SINDIRGI İLÇESİ, ÇAVDAROĞLU MAHALLESİ,
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI



GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN
ALAN VE SINIRLAR



GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGESİ SINIRI

KONUT ALANLARI



GELİŞME KONUT ALANI
(ORTA - 180 k/ha)



GELİŞME KONUT ALANI
(DÜŞÜK - 90 k/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET ALANI (T)

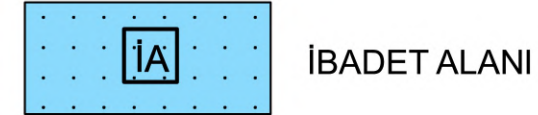
SOSYAL ALTYAPI ALANLAR



EĞİTİM ALANI



SAĞLIK ALANI

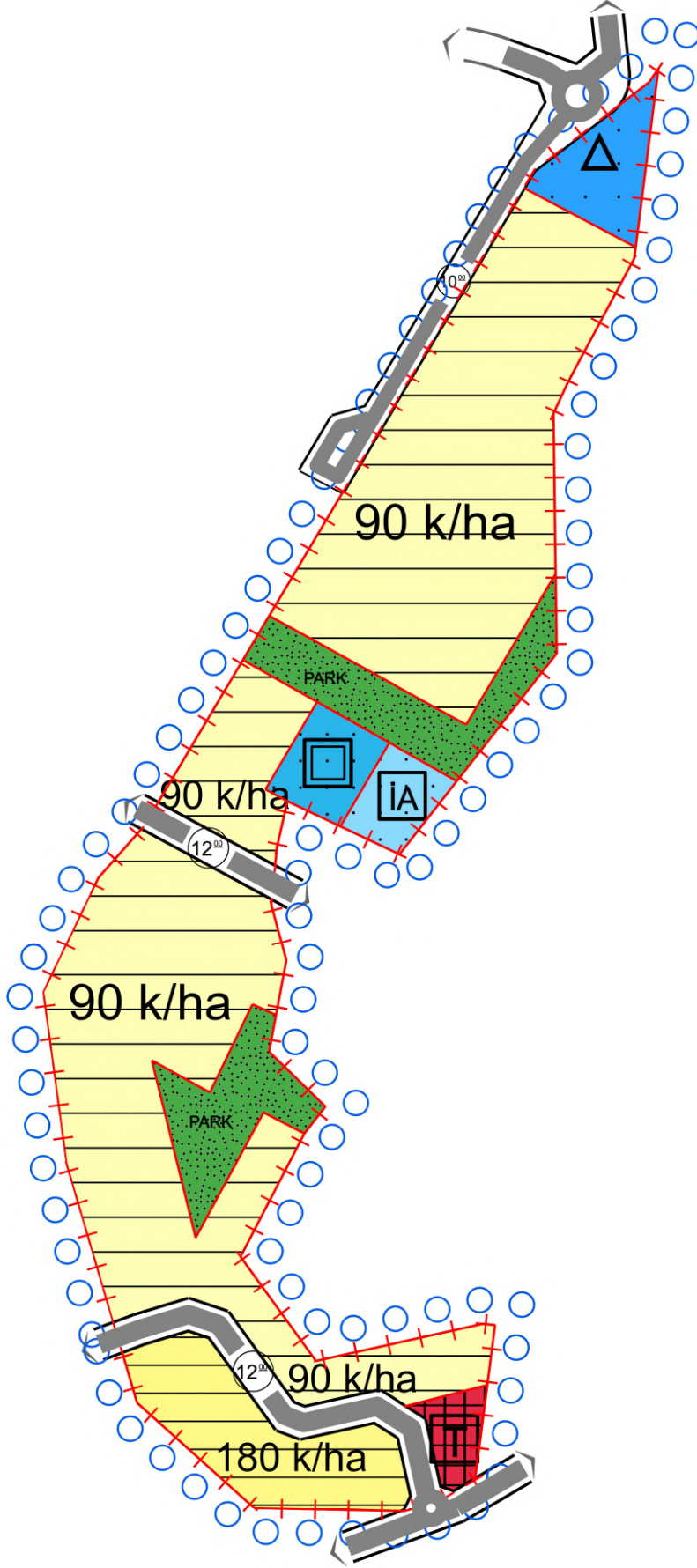


İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN



Plan Notları:

- 1) Bu plan Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Çavdarolu Mahallesi, 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesini kapsamaktadır.
- 2) Uygulamaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

BALIKESİR İLİ, SINDIRGI İLÇESİ, ÇAVDAROĞLU MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI



GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI



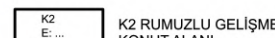
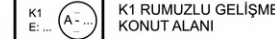
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR



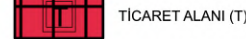
YAPI DÜZENİ



KONUT ALANLARI



KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



SAĞLIK TESİSLERİ ALANI



İBADET ALANLARI



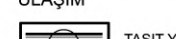
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



AFET TEHLİKELİ ALAN



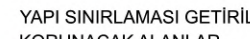
TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM



ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA



YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 1.2. Planlama alanında yer alacak bütün yapıların feni, sanat ve sağlık kurallarına ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 1.3. Konut ve ticaret alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (eğitim, sağlık, sosyal, park, yol vb.) proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engeliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 1.4. 27.02.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan "Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Çavdaröğlü (Çavdaröğlü) Mahallesi İçerisinde Yer Alan 6.43 Hta Alanı Sahip İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 1.5. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (kuma, özel vb.) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüt raporları yapılmadan ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.6. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan katlarda toplam emsal alanına dahil olmak üzere sadece birinci bodrum katlar iskân edilebilir. Diğer bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, depo otopark vb.) olarak kullanılacaktır. Emsale dâhil olmayan alanlar ve binalarda kot verilmesine ait esaslar konusunda mer'î yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 1.7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmalar durdurularak ivedilikle en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
- 1.8. Planlama alanında tüm iletim hatları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, hiçbir koşulda iletim hatlarının havai hat olarak geçirilmesine müsaade edilmeyecektir. Planlama alanı içerisinde yer alacak yer altı kablo şebekelerinin güzergâhı belirlene ve uygulaması ilgili mevzuat ve kurum görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- 1.9. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda minimum parsel şartı aranmaksızın belirlenecek olan trafo, telekom yapıları, sentral binaları, vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
- 1.10. Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir. İmar adalarının yola cepheli olmayan bölümlerinde ise teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenebilir.
- 1.11. Arazi, kazi ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Yapıların subasman kotları vaziyet planında belirlenir. Yapılara, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan giriş yapılabilir. Yapılar genellikle tabii zeminin üstüne kurulamaz. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu olduğu kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir. Bu alanlarda tabii zeminin korunmasını özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilir ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir.
- 1.12. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde TEİAŞ görüşü alınacaktır.
- 1.13. Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasını teminen ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
- 1.14. Sosyal altyapı alanlarında ilgili mevzuata göre gerekli otopark ihtiyacı söz konusu kullanımların kendi parsellerinde karşılanacaktır.
- 1.15. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.16. ya da 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri tek etap olarak yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir.
- 1.16. İmar uygulamasında karşılaşılan sorunların çözülmesi için T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na res'ol parsel büyüklüklerini değiştirir.
- 1.17. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapının uyulması zorunluluğu durumdaki veya uygulama imar planı ile mülkiyet hatları arasında uyumsuzluk bulunması durumunda yol aksını değiştirmek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile 1 (bir) metreye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya ilgili idareye yetkilidir.
- 1.18. Açıklanmayan hususlarda 3194 ve 775 sayılı Kanunlar ile ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. Gelişme Konut Alanı

2.1.1.1. K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı.

- Emsal= 0,40 ve Yükseklik Y_{en}=2 Kat ve "ayrık nizam" olarak uygulama yapılacaktır.
- Plan üzerinde yazan çekme mesafelerine uyulacak olup parsel-yapı ilişkisinin daha sağlık karabölmesi amacıyla, cephesi 14 metreden küçük, 13 metreden büyük (13 metre dahil) parsellerde yan bahçe mesafesi 2,50 metreye, cephesi 13 metreden küçük olan parsellerde ise yan bahçe mesafesi 2,00 metreye kadar düşürülebilir.
- Yönetmelikte belirlenen minimum parsel derinliği şartının sağlanmadığı durumlarda ön bahçe mesafesi 3 metreye kadar düşürülebilir.
- Park alanlarına komşu olan alanlarda bahçe mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.
- Bu alanlarda inşa edilecek konut bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanı 150 m²'yi geçemez.
- Parsel bütününde birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.
- Parsel içerisinde ilgili yönetmeliklere uyumak ve toplamda 10 m²'yi geçmemek şartıyla mışkenil yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal= 0,80 ve Yükseklik Y_{en}=12,50 m olarak uygulama yapılacaktır.
- K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında 04.03.2014 11: "İ Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Çavdaröğlü Mah. 336 ada 6 Parsel Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. Ticaret Alanı

- Gündübirlik ihtiyaçların yanı sıra haftalık ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte bakkal, market, kahvehane, manav, kasap, eczane, terzi, tuhafiyeciler, berber, kuaför, yöresel ürün satış birimleri vb. mahalle kültürünü yansıtan küçük esnaf türlerine yönelik farklı büyüklükte dükkanları içeren mahalle çarşısı birimleri yer alacaktır.
- Bu alanlarda konut kullanımının yanı sıra parlayıcı, patlayıcı özelliği olan ve gürültü, hava vb. çevre kirliliğine neden olan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Bu alanlarda E=0,40, Y_{en}=2 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. Eğitim Tesisleri Alanı

2.3.1.1. Anaokulu Alanı

- Emsal= 0,75 ve Y_{en}=3 Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.3.2. Sağlık Tesisleri Alanı

2.3.2.1. Aile Sağlığı Merkezi

- Emsal= 0,75 ve Y_{en}=3 Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.3.3. İbadet Alanları

2.3.3.1. Cami

- Caminin yanı sıra dini tesis fonksiyonunu tamamlayıcı nitelikte ve dini tesisin mimariyle uyumlu olmak koşuluyla lojman, kütüphane, kur'an kursu, taziyehane, çeşme, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar barındıran ile açık veya zemin altında kapalı otopark yer alabilir.
- Emsal= 0,75 olacak şekilde kat yükseklikleri, binalar arası mesafe, çekme mesafeleri vb. yapılaşmaya ilişkin koşullar Diyanet İşleri Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum tarafından onaylanacak projede belirlenecek uygulama yapılacaktır.

2.3.4. Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.4.1. Park

- Planlama alanında yaşayanların yeşil bitti örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlar olup; açık havuz/süs havuzu, oyun alanı, genel tuvalet, pergola ve kamerye yapılabilir.
- Bu alanlarda yer altı otoparkı yapılabilir.
- Planlama alanındaki park alanları afet sonrası 1.kademe toplanma alanları olarak belirlenmiştir. Belediyenin yönlendirici levhaları ile bu alanlarda insanların afet sonrası toplanması sağlanacaktır.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. Ulaşım

2.4.1.1. Karayolları

2.4.1.1.1. Taşıt Yolu (12 m - 10 m)

- "Taşıt Yolu" olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 12 ve 10 metre yol genişlikleri esas alınacaktır.

Yaya Yolu ve Bölgesi

- Planıda, 7 ve 3 metre olarak planlanmış olan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölge kentin merkezine erişimini ile planla belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır.
- Yaya yolu ve yaya bölgesinde yaşlılar, engelliler, puslu anneler gibi dezavantajlı kesimler dâhil tüm yaya profili için yürürne konforu sağlayacak döşeme malzemeleri kullanılacak ve güvenli için yeterli düzeyde aydınlatma sağlanacaktır.

2.4.2. Trafo Alanı

- Ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahaları (elektrik üretim, iletim ve dağıtımın yapıldığı tesisler) yapılabilir.
- İlgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.