

# BALIKESİR İLİ ALTIEYLÜL İLÇESİ (MERKEZ) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

## A. DAYANAK:

Bu plan,

**A.1.1.** Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve en son plan değişikliği 26.01.2017 tarih ve 154 sayılı Balıkesir Büyükşehir Meclis Kararı ve 30.01.2017 tarihli Başkanlık Onayı ile gerçekleştirilen, askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 23.03.2017 tarih ve 378 sayılı Balıkesir Büyükşehir Meclis Kararı ile kesinleşen **“Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri”**

**A.1.2.** 3194 sayılı **İmar Kanunu** ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı **Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu** ile,

**A.1.3.** 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren **“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”** dayanak alınarak hazırlanmıştır.

## B. PLANLAMANIN AMACI KAPSAMI VE HEDEFİ:

### B.1. Amac

**Altieylül İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı'nın amacı** 2040 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, parçacıl planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal gelişmenin yönlendirilmesidir. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması, afet etkilerinin azaltılması, üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi, ülkemizin ve bölgesinin vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile

sanayi, hizmetler sektörü ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekânın; sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması amaçlanmıştır.

### **B.2. Kapsam**

Bu plan; 6.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.11.2012 kabul tarihli ve 6360 sayılı kanunun 1. madde 1. fıkrası uyarınca belirlenen Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve aynı kanunun 2.madde 2.fıkrası ile yeni kurulan Altieylül Belediye sınırları içinde planlama alanına ilişkin karar getiren “*Altieylül İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı’ını*” kapsamaktadır.

### **B.3. Planlamanın Hedefi**

Planlama kapsamında;

- Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak,
- Kentin mekansal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekansal planlama kararları üretmek,
- Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak ve meydanlarla tarihi mirasların çevrelerini yeniden kurgulamak,
- 2040 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar oluşturmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile bütünleştirmek,
- Kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişimini yönlendirmek
- Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörler arası ilişkinin kurulması ve bu ilişkinin geliştirilmesini sağlamak,
- Alıcı ortamların (su, toprak ve hava) kirlenmesini önleyecek kararlar geliştirmek,
- Sıkışmış kent merkezini yeniden kurgulamak ve bu bölgelerde yeniden-ekonomik değer üreterek kentin bütüncül kalkınmasını sağlamak,
- Ekonomik gelişmeyi sağlayacak istihdam alanlarının planlanması
- Kentsel dokunun kalitesini arttırılması,
- Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi,
- Yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- Tanımlı alt bölgelerin oluşturulması,

- Teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak yeniden ihtiyaçlara cevap verecek altyapılar oluşturulması,
- Ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi ve otopark sorunlarının çözümlenmesi ve tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonun sağlanması,
- İdeal ulaşım kademelenmesinin sağlanması ve mevcut ulaşım kanallarının bu sisteme uyarlanması,
- Sorunlu kavşak alanlarının düzenlenmesi,
- Farklı ulaşım bağlantılarının optimizasyonu (karayolu, demiryolu, teleferik, raylı sistem vs.)
- Donatı yeterliliğinin sağlanması,
- Süreklilik arz eden kamusal mekan kurgusunun sağlanması,
- Bisiklet ve yaya yolları ile sürekli ve kesintisiz bir aks oluşturulması,
- Kent merkezi içerisinde kalmış kırsal nitelikli yerleşmeleri kentsel mekana adaptasyonun sağlaması,
- Mevcut küçük sanayi alanlarının daha işler ve günümüz koşullarında daha etkin üretimlerini gerçekteştirmelerinin sağlanması,
- Kent içerisinde köhnemiş alanların imar planı yolu ile dönüşümünü ve parsel büyüklüğünü arttıran nitelikli proje alanları oluşturulması,
- Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekan oluşumları ile destekleyip sağlıklı gelişme alanları üretilmesi,
- Büyük rekreasyon alanları ile kentteki sosyal hayata katkı sağlanması,
- Kırsal bölgeden kent merkezine doğru ekolojik koridorların desteklenmesi, olarak belirlenmiştir.

### **C. GENEL HÜKÜMLER;**

**C.1.** 1/1000 Ölçekli Altıeylül (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.

**C.2.** Bu plan kararlarının uygulanmasına ilişkin eşgüdüm, izleme ve denetimden Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve Altıeylül Belediyesi sorumludur.

**C.3.** Bu plan ve plan hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.

**C.4.** Bu plan kapsamındaki alanlarda, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarına uygun olmayan ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

**C.5.** Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanlar arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanı için verilen nüfus kararını aşacak yapılaşmaya izin verilemez.

**C.6.** Plan sınırları içinde bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile halen yürürlükte olan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) ile 1/5000 ölçekli Altıeylül (Merkez) Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve Çanakkale – Balıkesir Planlama Bölgesi 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

**C.7.** Düzenlenecek yapı ruhsatlarında; 27.11.2007 tarihli ve 2007.12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik”, 5.12.2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”, 8.9.2002 tarihli ve 24870 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yapı Malzemeleri Yönetmeliği”, 26.6.2009 tarihli ve 27270 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik”, 6.3.2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ile 14.7.2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

**C.8.** Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından yürürlüğe konulan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

**C.9.** Karayolundan cepheli parsellerdeki uygulamalarda 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu", "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

**C.10.** Bu planda bulunan sit alanlarında 2863.5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca Kültür Varlıkları Koruma Kurulları ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonlarının kararları doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar Planları yapılacaktır. Koruma amaçlı imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

**C.11.** Koruma Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde yapılacak çalışmalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

**C.12.** İnaşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde evre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı evre Kanunu'na istinaden ıkarılan "Hava Kalitesinin Korunması", "Su Kirliliği Kontrolü", "Katı Atıkların Kontrolü" ve "Gürültü Kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

**C.13.** Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

**C.14.** Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnaşaat Emlak Bölge Başkanlığı 16.03.2016 tarih 73431282-4220-201-16.EML.ř.(Hrt.Tek.)708 sayılı görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

**C.15.** BOTAş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.ř'nin 20.07.2016 tarih 43940819-405.02.99-E.27938 sayılı görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

**C.16.** 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

**C.17.** 24.04.1930 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve 22416 sayılı Gayri Sihhi Messeler Yönetmeliği geçerlidir.

**C.18.** TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak ve İnaşaat Servis Müdürlüğü'nün 03.05.2016 tarih ve 48661910-754-E.249748 sayılı yazısına göre uygulama yapılacaktır.

**C.19.** Su kirliliği kontrolü teknik usuller tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular, akarsulara boşaltılamaz, bu erevrede; řu hususlara uyulacak, yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak, yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. Bu erevrede; 500 kişiye aşan konut projelerinde, turizm tesislerinin, çalışma alanları ile küçük sanayi sitesi gibi tesislerin, su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj edilemeyecek, arıtma sistemi gerçekleştirilmeden bu tesislere yapı kullanma izni verilmeyecektir.

**C.20.** Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda; "Lağım Mecrası İnaşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak ukurlara Ait Yönetmelik"de belirtilen koşullara uygun biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

**C.21.** Kapalı kesit olarak uygulanmış, ancak DSİ Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda açık mecraya haline getirilmesi gereken dere güzergahları açılmadan bu kısımlarda uygulama yapılamaz.

**C.22.** Kuru dereler ve ıslah olmayan derelere ilişkin DSİ Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen ıslah projeleri yapılmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda her tür yapılaşma için DSİ Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

**C.23.** Yapı adaları içerisinde kalan doğal suyolları duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilmeyecektir. Doğal su akışı kontrollü olarak, serbest akışına devam edebilecek nitelikte direne edilecektir.

**C.24.** Planlama alanında, "İşyeri Açma Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik", "Otopark Yönetmeliği", "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", "Sığınak Yönetmeliği", Askeri Güvenlik Bölgelerinde, "2665 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve E.P.D.K. mevzuatı, hükümlerine uyulacaktır.

**C.25.** Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3'ünü aşmamak ve toplam 60 m<sup>2</sup>'yi geçmemesi kaydıyla trafo, su deposu gibi teknik altyapı kullanımları; ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılmasında ilgili Belediyesi sorumludur.

**C.26.** Bu plan kapsamındaki düzenleme ortaklık payına konu tüm (yol, meydan, park, eğitim, cami, pazar alanları vb sosyal ve teknik altyapı) alanları kamu eline geçmeden bu ortaklıkların isabet ettiği parsel ya da parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez.

**C.27.** Kadastro ve imar hattı arasında uyumsuzluk olması halinde, yolun genişliğini daraltmamak ve doğrultusunu değiştirmemek şartı ile, imar hattı ve kadastral veri arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukların çözümü konusunda Altıeylül Belediyesi yetkilidir.

**C.28.** Bu planın onayından önce, önceki plan ve plan hükümlerine göre yapılaşmış ve/veya ruhsat almış yapıların hakları saklıdır. Bu yapılara yapı kullanma izni verilebilir. Ancak bu yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve yıkılıp yeniden yapılmaları durumunda bu plan ve plan hükümleri geçerli olacaktır.

**C.29.** Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan ve daha önce şuyulandırılmış arsalarda; 13.07.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un onayından sonra düzenlenmiş; iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile plana göre tespit edilmiş bir yol veya tescilli yapı bulunan arsa, olması kaydıyla yönetmelikteki parsel büyüklükleri hakkındaki koşullara uymaksızın yapı yapılmasına Altıeylül Belediyesi izin verilebilir. Bu şartları sağlamayan hiçbir durumda yürürlükteki yönetmeliğin ilgili hükmü kullanılamaz.

- C.30.** Planlama alanında doğusunda yer alan Balıkesir Askeri Havaalan'ında, 14.5.2002 tarih ve 24755 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Havaalanı Yapım, İşletim ve Sertifikalandırma Yönetmeliği", "Havaalanları Çevresindeki Yapılaşmalara İlişkin Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce Yayımlanan Genelge" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- C.31.** Bu planla gelişmeye açılmış yerleşme alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması gerçekleştirilmeden yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 18. madde uygulama olanağı kalmamış alanlarda Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın uygun görüşüyle ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
- C.32.** Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla minimum 10 m yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
- C.33.** Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi kurum vb.), proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- C.34.** TOKİ'nin sorumluluğunda yapılaşan alanlarda, çekme mesafeleri, söz konusu alan için hazırlanan vaziyet planına göre belirlenecektir.
- C.35.** Esaslı tadilat ruhsatı almadan yapılarda yer kazanmak amacıyla yürürlükteki deprem yönetmeliğine aykırı tadilat yapılamaz.
- C.36.** Fiziksel çevrenin yaşanabilir kılınması için kentsel sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartlarına uyulması zorunludur.
- C.37.** Gelişme alanlarında "Donatı Ortaklık Payı"na tabi çocuk bahçesi, çocuk oyun alanı, park meydan ve semt spor alanlarının oranı toplam "DOP" alanının %75'inin altına düşürülemez.
- C.38.** Kot alma noktalarını değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.
- C.39.** Jeolojik, jeoteknik, jeofizik özelliklerinin ve deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla jeolojik, jeoteknik ve mikrobölgeleme etüdü Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgeleri Etüd Şube Müdürlüğünce 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye istinaden, 17.02.2016 ve 12.12.2016 tarihinde onaylamıştır. Yerleşime uygunluk haritasına ve uygulama hükümlerine uyulması zorunludur.

### **C.39.1. Uygun Alan 2 (UA-2) ile gösterilen alanlarda;**

Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitler ve Şamlı Plütonuna ait granitlerin gözlendiği, eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre orta kaliteli kaya kütleli niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Şamlı Plütonuna ait kaya ortamların; RQD değerlerine göre kötü-orta-iyi-çok iyi kaya kütleli niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük –orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

### **C.39.2. Önemli Alan 2.1.a (ÖA - 2.1.a): Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında Hallaçlar Volkaniti ve Bornova Filişlerine ait birimlerin yer aldığı ve topografik eğimin %10 - %50 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütleli niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük –



orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplarında Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.47 – 8.43 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Bornova Filişlerine ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

İnceleme alanında bu alanlarda heyelan, akma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak rezidüel zon kalınlığı, eğim, kaya ortamların tamamen ayrılmış seviyeleri nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları beklenecektir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar “**ÖA-2.1a**” simgesiyle gösterilmiştir.

### **C.39.3. Önlemler Alan 2.1.c (ÖA - 2.1.c): Ondülasyonların Gözlemlendiği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

1. Bölgenin güneyinde yer alan çimento fabrikasının ocak şevlerinde ve karşı yamacında bulunan, kum ocağı olarak işletilmiş eski ocak sahasının bulunduğu alanlardır.

Bu alanlarda patlatmalı işletme tekniğinin uygulandığı, açıkta bulunan şev duvarlarının mevcut durum itibarıyla stabil oldukları, ancak ileride yapılabilecek müdahaleler sonucunda nasıl davranacağına bilinmemesi göz önüne alındığında stabilite problemleri ile karşılaşılacağı öngörülmektedir. Bu nedenle bu alanlarda şev stabilite analizleri yapıldıktan sonra kalıcı mühendislik önlemleriyle mevcut şevler güvenlik altına alınmalıdır. Bu alanlarda tüm yamaç boyunca önlem alındıktan sonra uygulamaya geçilmeli, ocak şevlerinin güvenliğini sağlamak amacıyla kaya çivileri ve yüzeysel dökülme akmalara karşı da püskürtme beton uygulamaları yapılmalıdır. Bu alanlarda ayrıca şev stabilite analizleriyle birlikte toptan göçme analizleri de yapılmalı ve özellikle yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj önlemleri yapılmalıdır. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **C.39.4. Önlemler Alan 2.2 (ÖA - 2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar**

Bu alanlarda yapılan gözlemlerde Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitlerin ve Bornova Filişlerine ait kıltaşı ve kireçtaşlarının gözlemlendiği ve topoğrafik eğimin  $>40\%$  -  $50\%$  olduğu alanlardır. Atatepe Sanayi Bölgesi ve Ziyaretli Köyünde kaya düşmelerinin geliştiği gözlemlenmiştir.

Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplarında Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri  $0.47 - 8.43$  cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Bornova Filişlerine ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killeri düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait andezitlerde yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

İnceleme alanında özellikle Hallaçlar Volkanitleri'ne ait andezit lavlarında 3 yönlü eklem sistemlerinin eğim yönü ile aynı yönde olduğu alanlarda, yüzey sularının eklem sistemleri içerisine sızması, gece – gündüz sıcaklık farkları ve özellikle kış dönemlerinde görülen donma – çözülme olaylarının sonucu olarak kaya bloklarının stabilitesini bozduğu ve kaya düşmesine ve ufak [kaya](#) bloklarının yamaç aşağı düşerek veya yuvarlanarak küçük çaplı kütle hareketlerine neden olduğu görülmektedir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda büyük kaya bloklarının düşmesi riskine karşı öncelikle yüzey sularının eklem yüzeylerine sızmasını önleyecek tepe hendekleri ve diğer drenaj sistemleri uygulanmalı, risk içeren bloklar püskürtme beton, kaya çivisi, istinat duvarı ve benzeri kalıcı mühendislik önlemleri ile koruma altına alınmalıdır. Yüzeysel olarak akan küçük kayaç parçalarının bulunduğu alanlarda ise çelik ağlar serilerek bu kütlelerin akması önlenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.

- Bu alanlarda stabilite sorunları yamaç boyunca gelişeceğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre yamaç boyunca alınacak önlem projeleri uygulandıktan sonra plan uygulanmasına gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar “ÖA-2.2” simgesiyle gösterilmiştir.

### **C.39.5. Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik olarak Hallaçlar volkanitlerine ait ayrılmış tuf, aglomera, Bornova Filişleri Rezidüeli, Soma Formasyonuna ait ayrılmış killeşmiş tuf, kıltaşı, kumtaşı ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır.

Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplarında Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.47 – 8.43 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Bornova Filişlerine ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrılmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır.

Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç

dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Soma Formasyonuna ait tümüyle ayrıışmış killeşmiş birimlerin; çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta - yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Soma Formasyonunun rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.35 – 17.91 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Soma Formasyonu rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları; sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Soma Formasyonuna ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.

Alüvyon; birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.29 – 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler alüvyon birimde oturma problemiyle karşılaşılabileceğini göstermektedir. Sıvılaşma riski beklenmemekle birlikte parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riskinin irdelenmesi gerekmektedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda “**ÖA-5.1**” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

➤ İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal - düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrıışmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

➤ Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.

➤ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

#### **C.39.6. Önlemler Alanlar-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar**

İnceleme alanında 1. Bölgede Organize Sanayi Bölgesinde gözlemsel olarak tespit edilen ve 6. Bölgenin doğusunda dolgu kalınlığının yaklaşık 18.00 metreyi bulduğu, altında Hallaçlar Volkanitleri ve Soma Formasyonunun olduğu, eğimin %0-20 arasında değişim gösterdiği alanlardır. İnceleme alanında kalınlığı değişken olan dolgular, taşıyıcı zemin niteliğinde değildir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar 5.2 (Dolgu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılaşma öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir.
  - Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birim altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.
  - Dolgu şevlerinde beklenecek stabilite sorunlarına yönelik önlemler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
  - İnceleme alanında Soma Formasyonu ve Hallaçlar Volkanitlerinin tümüyle ayrıışmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
  - Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
  - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
  - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-5.2**” simgesiyle gösterilmiştir.

**C.39.7.** Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.

**C.39.8.** 1/5000 ölçekli nazım imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçerlidir.

## **D. ÖZEL HÜKÜMLER**

**D.1.** Yerleşik Konut, Ticaret (T) (T1) (T2) ve %30 yoğunluklu Konut+Ticaret (Tick) bölgelerinde:

### **a)Parsel genişlikleri;**

- 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 6.00 metreden az olamaz.

- 6 kata kadar (6 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 9.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 9.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 9.00 metreden az olamaz.

- 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 12.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi+ 12.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 12.00 metreden az olamaz.

- 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde

Bitişik nizamda: 15.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 15.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 15.00 metreden az olamaz.

### **b) Islah Uygulama Bölgelerinde Parsel Derinliklerinde;**

- Ön bahçesiz nizamda: 9 metreden

- Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 9metreden az olamaz.

**c) Diğer Parsel Derinlikleri;**

- Ön bahçesiz nizamda: 13 metreden
- Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 13 metreden az olamaz.

**d) Arka Bahçe Mesafesi:**

- 2 katlı yapılarda 3 metre
- 3 katlı yapılarda 4 metre
- 4 katlı yapılarda 5 metre
- 5 katlı yapılarda 6 metre
- 6 katlı yapılarda 7 metre
- 7 katlı yapılarda 8 metre
- 8 kat ve üzeri yapılarda 8.kattan sonra her kat için binanın bütününde 0.50 metre artırılarak arka bahçe mesafesi uygulanır.

- Uygulama imar planında TAKS, KAKS belirlenmiş adalarda, TAKS ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının, küçük olanı uygulanır.

**D.2.** Bina derinliği: Parsel derinliğinden ön ve arka bahçe mesafelerinin çıkarılması sonucu 10,00 m'den az çıkan parsellerde, bina derinliği arka bahçe mesafesi 2,00 m'den az olmamak üzere 10,00 m'ye çıkartılabilir.

**D.3.** Islah uygulama bölgelerinde, parsel cephesinden yan bahçe mesafeleri çıkartılması işlemi sonucu bina cephesi 6.00 m'den az çıkarsa, yan bahçe mesafesi 1.50 m'den az olmamak üzere bina cephesi 6.00 m'ye kadar çıkartılabilir.

**D.4.** Plan hükümlerinde minimum parsel büyüklüğü tanımlanmamış ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre uygulama görmemiş alanlarda parsel genişlikleri ve derinliklerinin belirlenmesinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**D.5.** Islah bölgeleri uygulama alanında yapı yoğunluğu belirtilmeyen imar adalarında ön, yan ve arka bahçe mesafelerine uymak şartıyla TAKS %40'ı geçebilir.

**D.6.** Ayırık ve blok nizam yapılaşma koşullu parsellerde, bir parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Ayırık ve blok nizam adalarda ayırık ikiz ve üçlü blok yapılabilir. Hiçbir koşulda yan bahçede kör cephe oluşturacak kütle düzeni yapılamaz.



**D.7.** TAKS, KAKS belirtilmemiş imar adalarında çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla KAKS hesabı yapılmadan uygulama yapılabilir. Eğimden dolayı kazanılan, bir bodrum kat iskan edilebilir.

**D.8.** 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine istinaden yapılan imar uygulamalarında imar parseli oluşturmamayan şuyulu (artık) parsellerin imar parseli oluşturacak şekilde komşu parsellerle 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması Altıeylül Belediyesi mal sahiplerinin muvafakatını almaksızın yapmakla yükümlüdür.

**D.9.** Merkez uygulama alanı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesine göre uygulama yapılmadan Altıeylül Belediyesi ruhsat düzenleyemez.

**D.10.** Arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini 40.00 m'nin üzerine çıkarmaya Altıeylül Belediye'si yetkilidir.

**D.11.** İmar planlarında ayrık ve blok nizam tanımlı TAKS ve KAKS belirtilmiş adalarda yapı adalarında parsel büyüklüğünün %5'ini aşmamak koşulu ile parsel sınırı içerisinde ön bahçe mesafesi 3.00 metre ve daha fazla olan, arka bahçe mesafesi ise 3.00 metreden az olmamak üzere veya daha fazla olan parsellerde ön ve arka bahçelerde 1.50 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir ve emsal hesabına dahil edilmez. Kapalı çıkmalarda tabi veya tesviye edilmiş zeminden en az 2.40 metre şakuli mesafe aranır.

**D.12.** Parsel komşu hududuna 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile yan bahçede tabi veya tesviye edilmiş zeminden en az 2.40 metre şakuli mesafe ve üzerinde, 1.00 metreyi aşmayan açık çıkma yapılabilir ve emsale dahil değildir.

**D.13.** Ön ve arka bahçelerde, açık çıkmaların tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden şakuli mesafesi en az 1,51 metre olacaktır.

**D.14.** Parsel sınırlarında yapılan dolgu ve kazı işlemleri sonucunda kaldırım seviyesine göre en az 0.50 metre kot farkı oluşması durumunda güvenlik amaçlı bahçe duvarı ya da korkuluk yapmak zorunludur.

**D.15.** Dere kret kotunun altında su basman yüksekliği belirlenemez.

**D.16.** Bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmamayan konut kullanımlarında kısmen veya tamamen kapalı olmak kaydıyla bağımsız bölümün %20'sini aşmayan, ticaret kullanımlarında ise bağımsız bölümün brüt alanını geçmeyen depo amaçlı eklentiler emsal hesabına dahil edilmez.

**D.17.** Afet riskli yapıların dönüşümünü desteklemek veya siteleşmeyi teşvik etmek amacıyla plan bütününde konut alanlarında, tüm ticaret kullanımlarında, konut+ticaret, konut+ticaret+turizm, ticaret+turizm alanlarında, toplu işyerlerinde ve kentsel tasarım projesi uygulama sınırları içinde ada bazlı yapılaşmalarda %10 emsal artışı verilir.

**D.18.** Binalarda enerji verimliliğinin teşvik edilmesi için en az LEED - silver veya BREEAM - very good derecede sertifikaları veya A sınıfı enerji kimlik belgesi olması durumunda ya da yapının tüm sıcak su ve ısınma ihtiyacını güneş enerjisi ile karşılanacağına taahhüt edilmesi durumunda %3 emsal artışı uygulanır. Sertifika beyan edilmeden yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

**D.19.** İmar planı üzerinde TAKS, KAKS veya emsal belirtilmiş imar adalarında, eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilecek tüm katlar emsal değerine dahil edilecektir. 2 bodrum kattan fazlası iskan edilemez. Tek bağımsız bölüm olması halinde, bodrum kat emsale dahil değildir.

**D.20.** Park alanları ile arasında yol bulunmayan bitişik nizam yapı adalarında parka komşu yan cepheden bina boyunca 1.00 m çekmek kaydıyla, parka komşu cephede pencere ve gömme balkon yapılabilir.

**D.21.** Bitişik nizam yapı adalarında köşede olmayan parsellerde donatı alanı bulunması halinde bitişik nizamdaki konut veya konut+ticaret parselinden bina boyunca 2.00 metre çekme uygulanır.

**D.22.** Bankalara ait ATM'ler, özel mülkiyete konu parsellerde, emsale dahil olmak kaydı ile çekme mesafesi içerisinde yer alamazlar. İlgili Belediyesince belirlenecek kamusal alanlarda engelli erişimine uygun olmak kaydı ile avan projesine göre ATM alanları tesis edilebilir.

**D.23.** Parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında hiçbir şekilde istinat duvarı hariç ruhsata tabi yapı yapılamaz.

**D.24. Çatı Kullanımları:**

- Çatı yüksekliği ve eğimi: bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilmemek ve yatay dere yapılmamak şartıyla yapılacak çatı eğimi ve şekli serbesttir.
- Çatı eğimi %45'i geçemez.
- Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak ucu binaların son kat tavan döşemesinin üst kotudur.
- Çatı eğimi doğrultusunda çatının bir bölümü veya devamı, her eğim yönünde saçak ucuna kadar devam ettirilir.
- Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Bitişik nizam binalarda teras bırakılması durumunda bitişik taraftan 2.00 metre çatı bölümü bırakılır. Bitişiginde mevcut ruhsatlı bina olup, terasının bitişiginde çatı bölümü yoksa bu şart aranmaz.
- Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda 90 cm parapet yapılması zorunludur. Bu yükseklik 120 cm'ye kadar yükseltilebilir.

- Tamamen teras olarak yapılan çatılarda toplam teras alanının %10'unu geçmeyen, en fazla 3,20 m yüksekliğinde, merdiven evleri ve asansör kuyusu hariç, 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ortak kapalı mekan oluşturulabilir.
- Binalarda çatı arasına çıkmak için merdivene evini aynen korumak şartıyla en az (0,80x0,80) metre ebatlarında kapaklı bir boşluk bulundurulur veya genel merdiven gerekli önlemleri almak koşuluyla çatıya kadar devam ettirilebilir.
- Tonoz ve mansart çatı, 4 cepheden ayırık nizam olmak koşuluyla çatı arası kullanımı olan konut binaları ile ticari kullanımlı binalarda yapılabilir. Mansart çatı yapıldığında çatı malzemesi arduazlı membran (şingil), çinko, titanyum çinko, kenetli levhalar vb malzeme ile kapatılması zorunludur. Kiremit vb malzeme kullanılamaz. Mansart ve tonoz çatılarda, çatı arası kullanımında saçak ucundan çekme mesafesi aranmaz. Saçak ucunda çatı penceresi yapılabilir.
- Tonoz ve mansart çatılarda saçak uçlarından başlayarak 1.00 metrede taşıyıcı sisteme oturtulmak üzere 2,40 metre yükseklik sağlanır. Mahya kotu saçak ucundan başlayarak %45 eğim içerisinde kalmalıdır.
- Saçak genişliği toplam konsol boyu 2.00 metreyi geçmemek koşuluyla projesince belirlenir.
- Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2,00 metreyi geçmesi halinde alt kat kolon hizasında düşey ve yatay hatıl yapılacaktır. Kalkan duvarlar saçak ucunda yapılamaz.
- Kesinlikle çekme kat oluşturulamaz.
- Birden fazla bağımsız bölümü olan yapılarda uydu sistemleri merkezi uydu sistemi olarak yapılmalıdır. Sistem asansör kulesi içinde veya üzerinde teşkil edilemez.
- Belirlenen kurallar dışında yapılan imalatlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddesine istinaden uygulama yapılacaktır.
- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Son kattaki bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla bulunduğu kat alanının %25'i kadar alan emsal haricidir.
- Çatı arasının son kat ile ilişkilendirilmiş olması durumunda iskan edilen bölümün yüksekliği 1.60 metrenin altında olamaz. Son kat döşemesi kısmen veya tamamen betonarme yapılmayabilir. Çatı betonarme hesaplarında gösterilmek kaydıyla en yüksek mahya kotunu aşmamak ve çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli beton olarak tertip edilebilir.

- Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve veya çelik) hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir.
- Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesinde “Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu” yetkilidir.
- Saçaklar alt kat döşeme hizasından itibaren 0,5 m arttırılabilir, maksimum konsol boyu 2.00 metreyi geçemez.
- Çatı arası iskan edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1,60 metreden az olamaz. (mansart ve tonoz çatılar hariç)

## **E. PLANLAMA SINIRLARI**

### **E.1. Gar Kavşağı Meydanı Kentsel Tasarım Projesi**

**E.1.1.** Kentin ulaşım akslarının kesiştiği, konvansiyonel hattın gar binasının önünde bulunan alandır. Proje alanı içerisinde Balıkesir-Bursa Karayolu yer altına alınacak olup, kentte yeni bir prestijli meydan hedeflenmektedir. Kentin ulaşım bağlantılarının en önemli kavşak noktası olan bu alanda meydan işlevini yerine getirebilecek ve meydanı üçüncü boyutta tanımlayacak belediye hizmet alanı, ticari birimler, yeşil alanlar, açık ve kapalı otoparklar hafif raylı sistem ve buna hizmet eden duraklar, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilecektir.

**E.1.2.** Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı’na onaylanacak fiziksel kalitesi ve konfor düzeyi yüksek açık kamusal alan oluşturacak bütüncül kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

**E.1.3.** Alanda mimari çözümlerinde esneklik sağlamak için rüzgar ve güneşlenme ile yönlendirme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, şekilleri, yapı nizamı, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.

**E.1.4.** Yapılanma koşulları, proje alanı bütününde emsal:2, Yençok: mania’dır.

### **E.2. Anafartalar Caddesi Sosyal Güvenlik Alanı Kentsel Tasarım Projesi Sınırı**

**E.2.1.** Bu alanda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 12.12.2015 tarih ve 5226 sayılı kararı doğrultusunda; ticaret alanı, ticaret+turizm alanı, konaklama (turizm) tesisleri, özel okul, yer altı yer üstü otopark kullanımları yer alabilir.26.05.2016 tarihli 694 sayılı karar ile onaylı 1/1000 uygulama imar planı plan hükümleri ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları geçerlidir.

**E.2.2.** Alanda mimari çözümlenmelerde esneklik sağlamak için rüzgar ve güneşlenme ile yönelme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, şekilleri, yapı nizamı, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup kentsel tasarım projesi Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecektir.

### **E.3. Gümüüşçeşme Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı:**

**E.3.1.** Nazım İmar Planı'nda belirtilen yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde kalan alan fiziki dokunun ve işlevlerin yeniden yapılandırılması için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulması önerilen alanı tanımlamaktadır. Bu sınır içerisinde riskli yapı tespitlerinin, ön fizibilitelerin, etaplamaların hazırlanmasında ve alan için, Bakanlar Kurulu tarafından "riskli alan" kararı alınana kadar ve sonrasındaki süreçte Balıkesir Büyükşehir Belediye İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı yetkilidir.

**E.3.2.** Bakanlar Kurulu Kararı'nı takip eden süreçte, bu sınır içerisinde yapılacak uygulamalarda alanın bütüncül kentsel tasarım projelerinin hazırlanmasında, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinde, matematik modelleme hazırlanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşüne istinaden uygulama etaplarını belirlemede Balıkesir Büyükşehir Belediye İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı yetkilidir.

**E.3.3.** Bakanlar Kurulu Kararı alınmasına kadar olan süreçte bu plan ve plan hükümlerine Nazım İmar Planı'nda belirtilen yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde düzenlenecek kentsel tasarım projesinde minimum 1.37 hektar özel veya kamu kurumlarına kullanımına ait eğitim alanları ile minimum 0.61 hektar özel veya kamu kurumlarına kullanımına ait sağlık alanları ve 18.000 m<sup>2</sup> ibadet alanı ile 2800 m<sup>2</sup> sosyal veya kültürel tesis alanı bırakılması zorunludur.

**E.3.4.** Bakanlar Kurulu Kararı alınmasına kadar olan süreçte bu plan ve plan hükümlerine Bakanlar Kurulu Kararı ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınması durumunda proje bütününde %10 emsal artışı uygulanır.

**E.3.5.** Bütüncül Kentsel Tasarım Projesine göre uygulama yapılacaktır.

#### **E.4. Çay Deresi Eski Marangozcular Sanayi Sitesi Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı:**

**E.4.1.** Bu sınır içerisinde kalan alan fiziki dokunun ve işlevlerin yeniden yapılandırılması için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulması önerilen alanı tanımlamaktadır.

**E.4.2.** Uygulama imar planlarının onaylanmasının ardından bu sınır içerisinde riskli yapı tespitlerinin hazırlanmasında ve alanın Bakanlar Kurulu kararı alınması sırasında ve sonrasındaki süreçte Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı yetkilidir.

**E.4.3.** Ada bazlı uygulama yapılması zorunludur. Ada bazında tüm mülk sahiplerinin yüzde yüz gönüllülükleriyle ve katılımıyla dönüşüm sağlanması durumunda alanın Bakanlar Kurulu'na "riskli alan" ilan edilmesine gerek yoktur.

**E.4.4.** Konut + ticaret adalarında %70'den fazla konut yapılamaz. Emsal:2 Yençok:mania'dır. Çekme mesafeleri içerisinde blok aralarında ticaret yapılabilir.

**E.4.5.** Ada bazlı bütüncül kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

#### **F. KONUT ALANLARI**

**F.1.** Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak Altıeylül Belediyesi Meclisi'nce yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Altıeylül Belediyesi Meclisi'nce 12 metre ve üzeri yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel okul tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullanılabileceğine Altıeylül Belediyesi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan

kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel okul tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

**F.2.** 1.100.000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nın "Özel Hükümleri"nin 8.1.3 maddesinde kentsel yerleşme alanlarında "*küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir.*" plan hükmüne istinaden sanayinin desantralizasyonu amacıyla planın koruma kullanma dengesi gözeterek daha sağlıklı bir çevre için bu alanların fonksiyonları planın genel yaklaşımı çerçevesinde konut fonksiyonuna dönüştürülen adalarda ada bazlı uygulama yapılacaktır. Bu adalardan nazım imar planlarında %20 sosyal ve teknik altyapı (yol,otopark, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler yeşil alanlar vb.) ile belediye hizmet alanı veya kamu hizmet alanı terki alınmıştır. Emsaller brüt alan üzerinden düzenlenir. Uygulama aşamasında ada içerisinde tüm kadastral parsellerin büyüklüğüne eşit oranda kesinti yapılır.

**F.3.** Konut alanlarında, sosyal donatı alanlarını desteklemek amacı ile ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte projelendirilmesi halinde, toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler ile günlük ihtiyaca cevap verecek mamullerin satış üniteleri yer alabilecektir.

**F.4.** Zemin katın ticaret olarak kullanıldığı durumlarda, zemin terası ile irtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1,50 m yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırına; yan bahçelerde 3.00 metre, ön bahçelerde 2.00 metreden fazla yaklaşmayan teraslarda takılıp sökülebilir malzemenin kış bahçesi veya zemin sundurması yapılabilir

**F.5.** Yerleşik, gelişme konut alanları ve %70 yoğunluklu yerleşik konut+ticaret adalarında, kentsel dönüşümü ve/veya siteleşmeyi desteklemek amacıyla mania planına aykırı olmamak kaydıyla tevhidin 1000 m<sup>2</sup> ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde, TAKS, KAKS belirtilmiş veya belirtilmemiş; 2 katlı ayırık nizamlı adalardaki parseller, **TAKS:0,40 emsal:1,20 3 katlı ayırık nizam yapılaşma koşuluna, tevhidin ada bazlı olması halinde 2 katlı ayırık nizamlı adalardaki parseller, TAKS: 0,40 emsal:1,60 4 katlı ayırık nizam yapılaşma koşuluna; 3 katlı ayırık nizamlı adalardaki parseller, TAKS: 0,40 emsal:1,60 4 katlı**

**ayrık nizam yapılanma koşuluna göre yapılaşacaktır.** Mevcut yol hatlarını genişletmek ve sosyal donatı alanları üretmek amacıyla %10 terk verilecek, ancak emsal hesabı brüt parsel (terkler yapılmadan önceki parsel alanı) üzerinden yapılacaktır. Tevhid teşvikinden yararlanan parsel, her yönden min. 5 metre bahçe mesafesi bırakmak zorundadır. Çekme mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

**F.6.** Yerleşik, gelişme konut alanları ve %70 yoğunluklu yerleşik konut+ticaret adalarında, kentsel dönüşümü veya siteleşmeyi desteklemek amacıyla mania planına aykırı olmamak kaydıyla tevhiden 1000 m<sup>2</sup> ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde, 2 katlı bitişik nizamlı adalardaki parseller, **3 katlı bitişik nizam imar durumlu hale; tevhidin ada bazlı olması halinde 2 ve 3 katlı bitişik nizamlı yapı adaları 4 katlı bitişik nizamlı imar durumlu hale** gelecektir. Mevcut yol hatlarını genişletmek ve sosyal donatı alanları üretmek amacıyla % 10 terk verilecek, ancak emsal hesabı brüt parsel (terkler yapılmadan önceki parsel alanı) üzerinden yapılacaktır. Tevhid teşvikinden yararlanan parsel, min. 3 metre ön bahçe mesafesi bırakmak zorundadır. Çekme mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

**F.7.** Tevhidin en az 1000 m<sup>2</sup> olması durumunda ada içi yapıyı bozmamak için çift sayıda parselin birleştirilmesi esas olup Altıeylül Belediyesi ada içindeki tevhid durumunu belirlemekte yetkilidir. Aynı ada içerisindeki kademe hattı bulunmayan adalarda ön ve arka parsellerin tevhid şarttır.

**F.8.** Ada içerisinde en az 1000 m<sup>2</sup> yapılan tevhid işleminden sonra kalan parsellerin 1000 m<sup>2</sup>'den az olması halinde tevhid işlemi bütüncül yapılmak zorundadır.

**F.9.** Tevhid işlemleri sonucunda alınacak yol terklerinde 2.00 m'ye kadar ada kenarını düzeltmeye Altıeylül Belediyesi yetkilidir. Alınan terk ile Yolun en kesiti 10.00 metre ve üzerine çıkartılması durumunda veya donatı alanı terklerinde ise plan değişikliği zorunludur.

**F.10.** Tevhit edilerek 1000 m<sup>2</sup> şartı sağlanmış ve imar durumu almış parseller veya yapı adası tekrar ifraz edilemez.

**F.11.** Gelişme konut, konut+ticaret, konut+ticaret+turizm, ticaret+turizm, ticaret (T1,T2 ve T3) ve tevhiden 1000 m<sup>2</sup> ve üzerinde oluşturulmuş ayrık nizamlı adalar da otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülmek zorundadır. Kapalı otopark alanları çekme mesafesi içinde kalmak koşuluyla yapılabilir.

**F.12.** Bağımsız bölüm eki otopark, ancak her bağımsız bölümün ihtiyacı olan otopark miktarını karşılayacak şekilde her bağımsız bölüme eklenti yapılabilmesi koşulu ile ayrılabilir. Aksi halde, Binanın ihtiyacı olan bütün otopark miktarı arka bahçede veya bodrum katta bulunan kapalı otoparkta karşılanmadan, bağımsız bölüm eki otopark yapılamaz.



**F.13.** Bitişik ve blok nizam yapı adalarında (tek blok içinde kısmi olarak) eksik katlı yapı yapılamaz. Bu yapıların dış cephesi tamamlanmadan kısmi yapı kullanma izni verilemez.

**F.14. Yüksek Nitelikli Konut (Rezidans):** En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Bu planda konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

**F.15.** Altıeylül Belediye Meclisi'nce yol boyu ticaret teşekkül ettiği karar altına alınmamış konut alanlarının üst katlarında ofis kullanımı için işyeri açma ruhsatı düzenlenemez.

**F.16.** Çayırhisar kentsel gelişim bölgesinde minimum parsel büyüklüğü 1250 m<sup>2</sup>'dir.

**F.17.** "01.06.2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak yapılaşmasının % 70'ini tamamlamış olan imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma belirlemeye Altıeylül Belediyesi yetkilidir.

**F.18.** Ayrık blok nizam ve emsal belirtilmiş yapı adalarında parsel alanından taban alanı çıkartılıp kalan alanın 25'e bölümünden çıkan sonuç kadar parsel içerisine ağaç dikilecektir. Bu sayı tam sayının 0.5'nin üzerinde ise 1 ağaç fazla dikilecektir. Dikilecek ağaçların yüksekliğinin en az 3.00 ve tacının ise en az 1.00 metre olması gereklidir.

## **G. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:**

### **G.1. Ticaret Alanları (T1):**

**G.1.1.** Bu alanlarda bölgesel gereksinimlerin karşılandığı; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, showroamlar, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel okul ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir.

**G.1.2.** Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları yer alamaz.

**G.1.3.** Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

**G.1.4.** Çekme mesafelerine uymak kaydı ile bodrum, zemin, asma ve birinci katlar çekme mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

**G.1.5.** Asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. Çekme mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.

**G.1.6.** Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1250 m<sup>2</sup>'dir.

## **G.2. Ticaret Alanları (T2):**

**G.2.1.** Bu alanlar, tali merkezler olup mahallelerin genel günlük ihtiyaçlarını karşılaması için planlamada dikkate alınan bölgeleme yaklaşımı sonucu, içerisinde bölgenin ihtiyacı olan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş, sinema, sosyal donatı alanlarının bulunduğu alt merkezlerdir.

**G.2.2.** Küçük sanayi alanı içerisinde kalmış T2 alanlarında minimum cephe şartı 5.00 metredir.

**G.2.3.** Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar çekme mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

**G.2.4.** Asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. Çekme mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.

**G.2.5.** Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 800 m<sup>2</sup>'dir.

## **G.3. Ticaret Alanları (T3):**

**G.3.1.** Bu alanlarda lokanta yerel ürünlerin satış birimleri karayolu kenarı dinlenme tesisleri, ticari showroom mekanları, sosyal ve kültürel donatı alanları özel okul ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları yer alamaz.

**G.3.2.** Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar çekme mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

**G.3.3.** Asma katlar emsal hesabına dahil edilmez.

**G.3.4.** Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>'dir.

#### **G.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı:**

**G.4.1.** Ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret + konut+turizm kullanımlarının bir arada yer aldığı alanlardır. Bu alanda konut alanı plan üzerinde belirtilen toplam inşaat alanının %40'ını geçemez. Ada bazlı yapılanma zorunludur. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altiyül Belediye'sinin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

**G.4.2.** 1.100.000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nın "Özel Hükümleri"nin 8.1.3 maddesinde kentsel yerleşme alanlarında "küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir." plan hükmüne istinaden sanayinin desantralizasyonu amacıyla planın koruma kullanma dengesi gözeterek daha sağlıklı bir çevre için bu alanların fonksiyonları planın genel yaklaşımı çerçevesinde ticaret+konut+turizm fonksiyonuna dönüştürülen adalarda ada bazlı uygulama yapılacaktır. Bu adalardan nazım imar planlarında %20 sosyal ve teknik altyapı (yol, otopark, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler yeşil alanlar vb.) ile belediye hizmet alanı veya kamu hizmet alanı terki alınmıştır. Emsaller brüt alan üzerinden düzenlenir. Uygulama aşamasında ada içerisinde tüm kadastral parsellerin büyüklüğüne eşit oranda kesinti yapılır.

#### **G.5. Ticaret-Turizm Alanı:**

**G.5.1.** Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek ve diğer metropollerle rekabet edebilmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, konut olarak kullanılmamak koşuluyla, alışveriş merkezleri, ofis, otel ve çok katlı showroom binalarının yapılabileceği ticaret veya ticaret + turizm, kullanımlarından sadece birinin yer aldığı alanlardır.

**G.5.2.** Ada bazlı uygulama yapılması zorunludur. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altiyül Belediye'sinin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

#### **G.6. Ticaret - Konut Alanı (Tick):**

**G.6.1.** Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret veya ticaret + konut, kullanımlarından sadece birinin yer aldığı alanlardır. Bursa Yolu, İzmir Yolu,

Demiryolu Caddesi (Eski İzmir Yolu)güzergahlarına cepheli mevcut ticaret+konut adalarında, konut alanı plan üzerinde belirtilen emsal alanının %50'sini geçemez. Ada bazlı uygulama yapılması zorunludur. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altiyül Belediye'sinin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

**G.6.2.** Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret veya ticaret + konut, kullanımlarından sadece birinin yer aldığı alanlardır. Bursa Yolu, İzmir Yolu, Demiryolu Caddesi (Eski İzmir Yolu)güzergahlarına cepheli mevcut ticaret+konut adalarında, konut alanı plan üzerinde belirtilen emsal alanının %50'sini geçemez. Ada bazlı uygulama yapılması zorunludur. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altiyül Belediye'sinin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

**G.6.3.** 1.100.000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nın "Özel Hükümleri"nin 8.1.3 maddesinde kentsel yerleşme alanlarında "*küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir.*" plan hükmüne istinaden sanayinin desantralizasyonu amacıyla planın koruma kullanma dengesi gözeterek daha sağlıklı bir çevre için bu alanların fonksiyonları planın genel yaklaşımı çerçevesinde konut+ticaret, fonksiyonuna dönüştürülen adalarda ada bazlı uygulama yapılacaktır. Bu adalardan nazım imar planlarında %20 sosyal ve teknik altyapı (yol,otopark, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler yeşil alanlar vb.) ile belediye hizmet alanı veya kamu hizmet alanı terki alınmıştır. Emsaller brüt alan üzerinden düzenlenir. Uygulama aşamasında ada içerisinde tüm kadastral parsellerin büyüklüğüne eşit oranda kesinti yapılır. Anlaşmazlıkların çözümü noktasında 20.000 m<sup>2</sup> ve üzerindeki adalarda donatıların cinsleri ve büyüklükleri alt kademe yol alanları hariç değiştirilmemek kaydıyla; uygulama öncesinde ada içerisinde tek parsel olmaması durumunda, minimum 4000 m<sup>2</sup> den az olmamak ve plan değişikliği yapmak şartıyla, yeniden düzenleme yapılabilir.

**G.6.4.** Meskun alandaki diğer ticaret+ konut adalarında, konut alanı plan üzerinde belirtilen emsal alanının %70'ini geçemez. Ada bazlı uygulama yapılması halinde toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi Belediye'sinin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

**G.6.5.** Gelişme alanındaki diğer ticaret+ konut adalarında konut alanı plan üzerinde belirtilen toplam inşaat alanının %70'ini geçemez. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2500 m<sup>2</sup>'dir. Daha önce uygulama görmüş parsellerde bu şart aranmaz. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

**G.6.6.** Plandaki kullanım kararına bağlı olarak ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin ve asma katların veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya ticaret tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

**G.6.7.** Ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

**G.6.8.** Ticaret+konut,ticaret+turizm,ticaret+turizm+konut adalarında ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel okul, özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

**G.6.9.** Ticaret+konut, ticaret+turizm+konut adalarında, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, konutun ihtiyacı olan resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin ayrılmış olması şarttır.

**G.6.10.** Plan üzerine çekme mesafeleri işlenmiş tüm ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında çekme mesafeleri içerisinde bodrum, zemin ve asma ve 1. katlarda blok aralarında yapı yapılabilir.

**G.6.11.** Ticaret+konut, ticaret+turizm,ticaret+turizm+konut adalarında asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. Çekme mesafeleri içerisine TAKS aranmaz.

**G.6.12.** Emsal belirtilmiş ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında bir parselde ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre ilgili yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

**G.6.13.** Yıldırım ve Rüzgar Caddelerine cepheli konut+ticaret fonksiyonlu parseller kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla mania planına aykırı olmamak kaydıyla tevhid ile 1000 m<sup>2</sup> ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde, ön ve yan bahçe mesafesi 5.00 metreden

aşağıda olmamak kaydı ile, Emsal:1.60, Yençok: 12.50 metre olacaktır. Mevcut yol hatlarını genişletmek ve sosyal donatı alanları üretmek amacıyla % 10 terk verilecek, ancak emsal hesabı brüt parsel (terkler yapılmadan önceki parsel alanı) üzerinden gerçekleştirilecektir. Çekme mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

**G.6.14.** Meskun ticaret+konut adalarının tamamı “tick” tanımlı ise bodrum, zemin ve asma katlarında arka bahçede 2 metreye kadar yapı yapılabilir. 1. kat dahil üst katlarda arka bahçe dahil üst katlarda arka bahçe çekme mesafelerine uymak zorundadır.

## **G.7. Toplu İşyerleri:**

**G.7.1.** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup> olacaktır.

**G.7.2.** Plan üzerine çekme mesafeleri içerisinde bodrum, zemin, asma ve 1 katlarda blok aralarında yapı yapılabilir.

**G.7.3.** Parsel içerisinde yönetime ilişkin idari bina, sosyal tesis, giriş, kontrol kulübeleri, kantar, depo, trafo alanları yapılabilir.

## **G.8. Pazar Alanları:**

**G.8.1.** Bölgesel ürünlerin satıldığı, mal ve hizmet değişimi için satıcı ile alıcıların karşılaştığı ve mübadelenin gerçekleştiği alanlardır. Bu alanlarda açık veya kapalı pazar yapılabilir. Araçlar için gerekli otopark alanları ile manevra alanları oluşturulmalıdır. Pazar kurulmadığı zamanlar da ise sportif ve kültürel faaliyetler gerçekleştirilebilir. Pazar alanları içerisinde Belediye'nin hizmet vereceği zabıta birimi, muhtarlık, tuvalet, çocuk oyun alanları ve yerel ürünlerin satış noktaları oluşturulabilir. Ancak bağımsız bölüm oluşturulamaz.

**G.8.2.** Pazar alanlarında fiziksel mekan etkilerinden korunmak için plan üzerinde belirlenen yüksekliği geçmemek kaydıyla üst örtü yapılabilir ve emsal hesabına dahil edilmez.

**G.8.3.** Pazar alanlarında zemin altına parsel büyüklüğünce kapalı otopark yapılabilir.

**G.8.4.** İlgili Belediyesinin hazırlatacağı avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

## **G.9. Belediye Hizmet Alanı:**

**G.9.1.** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, hobi bahçeleri gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

**G.9.2.** Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili Belediyesince hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

## **G.10. İdari Hizmet Alanı:**

**G.10.1.** Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ve edilecek alanlardır. Bu alanlarda; yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları, ptt alanı, emniyet hizmet alanı, Baski alanı, itfaiye, karakol, muhtarlık, kaymakamlık, aile sağlığı merkezleri, altyapı hizmetlerine yönelik tesisler vb. kamu hizmet alanları yapılabilir.

**G.10.2.** Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili idaresince hazırlanacak . hazırlatılacak avan projenin Altieylül Belediyesi tarafından onaylanması ile uygulama yapılacaktır.

## **G.10.3. Resmi Kurum Alanı:**

**G.10.4.** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

**G.10.5.** Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili idaresince hazırlanacak / hazırlatılacak avan projenin Altieylül Belediyesi tarafından onaylanması ile uygulama yapılacaktır.

## **G.11. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı:**

**G.11.1.** İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.

**G.11.2.** Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak ek tesis olarak satış ofisi, yıkama yağlama, lastik bakım ve onarımı, oto-market, çay ocağı, büfe, wc üniteleri gibi servis-bakım ve yönetim gibi fonksiyonları yer alabilir. Tank çukurları ve kanopiler emsale dahil değildir.

**G.11.3.** Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

**G.11.4.** Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerinden "Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi" alınacaktır.

**G.11.5.** Karayolları kenarında yapılacak tesislerde "Karayolu Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

**G.11.6.** Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

## **G.12. Küçük Sanayi Alanı:**

**G.12.1.** Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

**G.12.2.** Çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile parselin tamamına yapı yapılabilir.

## **G.13. Sanayi Alanları**

**G.13.1.1** Bu alanlarda sadece İşletme izni alınan maden sahalarında çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla gerek duyulacak sanayi tesisleri yer alabilir. Madencilik faaliyetlerinde, 3213 sayılı "Maden Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Madencilik faaliyet alanlarında "ÇED Yönetmeliği" ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Madencilik faaliyetlerinde çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlem tesis sahiplerince alınacaktır.



Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır. Maden ruhsat süresinin veya maden rezervinin bitmesi halinde işletme sahasının çevre ile uyumlu hale getirilmesini içeren projenin Balıkesir Büyükşehir Belediyesine sunulması ve bu projenin gerçekleştirileceğine dair yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

#### **G.14. Depolama Alanı:**

**G.14.1.** Her türlü tarım, gıda, soğuk hava, ticari depolama mamul, hammadde, ara ve ana malı depolamak amacıyla ayrılan ve düzenlenen alanlardır. Minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

**G.14.2.** Çekme mesafeleri içerisinde yapı yapılabilir. TAKS aranmaz.

**G.14.3.** Bu alanlarda "Gayri Sihhi Müesseseler Yönetmeliği" uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde "sağlık koruma bandı" bırakılacaktır.

**G.14.4.** Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin her 5 metrede bir 3 metre yükseklikte ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre belirlenecektir.

**G.14.5.** Bu alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğü"nde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolanması ile binası yapılamaz.

#### **G.15. Lojistik Tesis Alanı**

**G.15.1.** Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir. Lojistik tesis alanlarında sanayi kullanımlarına izin verilmez.

**G.15.2.** Plan üzerindeki çekme mesafeleri içerisinde yapı yapılabilir.

**G.15.3.** Minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

## **G.16. Askeri Alan:**

**G.16.1.** 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## **G.17. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı**

**G.17.1.** Bu alanlar içerisinde; tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık ve et entegre tesisleri, otlaklar, tarımsal işletmeler, tarımsal ürün işleme ve paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, tarımsal işletmelerinin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün toplama, depolama, saklama ve pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarım ve hayvancılığa yönelik ar-ge ve laboratuvar alanları gibi gıda, (organize şekilde) yer alacaktır.

**G.17.2.** Uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kırsal Hizmetler Daire Başkanlığınca gerçekleştirilecektir.

**G.17.3.** Bu alanda çekme mesafeleri içerisinde yapı yapılabilir.

**G.17.4.** Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek için her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri alınacaktır.

## **G.18. TURİZM ALANLARI**

### **G.18.1. Otel Alanları**

**G.18.2.** Bu alanlarda, otel, tatil köyü, motel gibi turizm tesisleri yer alacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları planda belirlenen, turizm teşviki ve mevzuatı esas alınacaktır. Bu alanlarda yapılacak tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

**G.18.3.** Bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla çekme mesafeleri içerisinde takılabilir sökülür malzemelerden otele hizmet edecek havuz başı tesisler w.c açık havuz cafe vb tesisler yapılabilir.

**G.18.4.** Yapıların “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”de belirtilen şartlara uygun yapılması, yatırım ve işletme belgesi alınması gereklidir.

## **H. KORUNACAK ALANLAR**

### **H.1.1. Tescilli Parsel:**

**H.1.1.1.** Bursa Kùltür Varlıkları Koruma Mùdùrlùğü'nün 20.01.2016 tarih ve 35546553-168.02.0196 sayılı yazısında belirttiği tescilli parseller planda işlenmiştir.

**H.1.1.2.** Tescilli parsellerde uygulama yapının mimari özellikleri ve Koruma Kurulu kararı doğrultusunda olacaktır.

**H.1.1.3.** Tevhid ve ifraz işlemleri ilgili koruma kurulunun onayı alınmadan uygulama yapılamaz.

**H.1.1.4.** Plan gösterim tekniği gereği, tescilli parsel nedeniyle yol en kesidi daralsa bile, yol boyunca sabit genişlik gösterilmiştir. Yol boyunca araç şerit sayısı ve en kesidi değiştirilmemiş, yaya yolları daralmış-genişleşmiştir.

**H.1.1.5.** Yetkili koruma kurulundan planda belirtilen yol cephe hatları ile ilgili olumsuz görüş çıkması doğrultusunda, plan ana kararlarına aykırı olmamak koşuluyla, ilgili belediye söz konusu kararı uygulamada yükümlüdür.

### **H.1.2. 2. Derece Doğal Sit Alanı**

**H.1.2.1.** 2863 sayılı "Kùltür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca ilan edilen doğal sitlerdir.

**H.1.2.2.** İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından koruma amaçlı imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

## **İ BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMINI DEVAM ETTİRECEK ALANLAR**

### **İ.1 Tarımsal Nitelikli Alan:**

**İ.1.1.** 5578.5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve yönetmelik hükümleri geçerli olduğu alanlardır. Bu alanlarda İmar çalışmalarına temel olmak üzere yapılan yerleşmenin toprak etüt çalışması sonuçları Balıkesir Valiliđi İl Tarım Mùdùrlùğü'nün 12.12.2016 tarih yazısı ekinde verilmiş olup, ilgili yazılarda ve ekli paftalarda belirtilen koşullara uyulacaktır.

## **J YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

### **J.1 Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı:**

**J.1.1.** Otoyol ve karayollarının kent içi geçişlerinde 06.01.998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik

hükümlerine uyulacaktır. Bu planın yürürlüğe girmesinden önce alınmış olan ruhsatlar müktesep hak sayılacaktır. İmar planında önerilen tüm geçiş, çekme mesafeleri yanyol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün onayı olmadan uygulanamaz.

## **J.2 Mania Planı:**

**J.2.1.** 16.02.2015 tarihinde Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Mania Planı'dır.

**J.2.2.** Plan onama sınırları içerisinde yapılaşmalarda 16.02.2015 tarih ve SHGM- LTBF.01 plan nolu " Balıkesir Askeri Hava Limanı Mania Planı " ve "Plan Notları"na uyulacaktır.

**J.2.3.** Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ile Mülga Balıkesir Belediyesi'nin 01.02.2012 tarihinde onayladığı 42 Nolu Meclis Kararı geçerlidir.

**J.2.4.** Balıkesir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlatılan plan sınırları içerisindeki havacılık çalışmaları Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü ve Balıkesir 9. Ana Jet Üst Komutanlığı tarafından onaylanmadan ilgili mevzuat ve Meclis Kararı'na aykırı uygulama yapılamaz.

**J.2.5.** Uygulama İmar Planı üzerinde "Yençok: mania" tanımlı adalarda onaylanan havacılık çalışması sonuçlarındaki yükseklikler uygulamaya esas olacaktır.

## **J.3 Nato Boru Hattı Koruma Kuşağı:**

**J.3.1.** 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

## **J.4 Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı:**

**J.4.1.** Enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan uygulama görmüş parseller, imar planı içerisinde belirlenen imar hakkı transferi alanı içerisinde; koruma kuşağında kalan uygulama görmüş net parsel alanının 2 katı inşaat alanını imar hakkı transfer alanı içerisinde herhangi bir parsel üzerinde kullanabilir. Bu yoğunluk artışından dolayı extra yeşil alan ihtiyacı doğmaz. Enerji nakil hatları koruma kuşağında kalan uygulama görmüş parseller bedelsiz terk yapması durumunda, imar hakkı transferi alanında kalan ayırık nizam 2 katlı yapı adası ayırık nizam 4 katlı yapı adası olarak uygulama yapabilir.

## **K SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **K.1 Eğitim Tesisleri Alanı**

#### **K.1.1. Özel ve Kamuya Ait Anaokulu Alanları:**

**K.1.1.1.** Planda belirlenen anaokulu alanlarında konut alanlarında Ticaret alanlarında (T2) konut+ticaret alanlarında resmi kurum ve sosyal kültürel tesislerde ilgili standartlarına ve mevzuatlara uyulmak koşulu ile anaokulu/kreş yapılabilir.

**K.1.1.2.** Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Altıeylül Belediyesi tarafından belirlenir.

#### **K.1.2. Özel ve Kamuya Ait İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları**

**K.1.2.1.** Planda belirtilen ilkokul alanında; ilkokul tesisleri ve okul öncesi eğitim (kreş) ve anaokulu yapılabilir.

**K.1.2.2.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yatırımın ihtiyacına göre Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından hazırlatılacak avan proje ilçe Belediyesine onaylatılacaktır. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı ve açık spor alanı, okula hizmet veren yurt, yemekhane otopark kütüphane sosyal ve idari binalar yapılabilir.

**K.1.2.3.** Planda gösterilen ve üzerinde yapı bulunmayan lise alanlarında asgari birim alan büyüklüklerini sağlamak kaydı ile fen lisesi, anadolu lisesi, ticaret lisesi, kız meslek lisesi, imam hatip lisesi, gündüzlü lise, yatılı lise, endüstri meslek lisesi, çok programlı lise, özel eğitim rehabilitasyon ve rehberlik merkezi ile halk eğitim merkezi, olgunlaşma enstitüleri yapılabilir.

**K.1.2.4.** Plan üzerinde belirtilmiş özel eğitim alanları bireylerin eğitim ihtiyaçlarını karşılamak için özel olarak yetiştirilmiş personel, geliştirilmiş eğitim programları ve yöntemleri ile onların özür ve özelliklerine uygun ortamlarda sürdürülen eğitim alanıdır. İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyaç programına göre uygun görüşüyle özel eğitim alanları tesis edilebilir.

### **K.2 Sağlık Tesisleri Alanı**

#### **K.2.1. Özel Sağlık Tesisi Alanı:**

**K.2.1.1.** 27.03.2002 tarih ve 24708 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Özel Hastaneler

Yönetmeliği geçerlidir.

**K.2.1.2.** Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın uygun görüşü alınır.

**K.2.1.3.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Altıeylül Belediyesi tarafından belirlenir.

**K.2.1.4.** Bodrum katta parsel sınırları içerisinde tamamen kapalı olmak kaydıyla, ameliyathane, yoğun bakım, radyoloji, laboratuvar gibi Özel Hastaneler Yönetmeliği'nde belirtilen sağlık birimleri emsale dahildir.

## **K.2.2. Hastane**

**K.2.2.1.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Altıeylül Belediyesi tarafından belirlenir.

**K.2.2.2.** Bodrum katta parsel sınırları içerisinde tamamen kapalı olmak kaydıyla ameliyathane, yoğun bakım, radyoloji, laboratuvar gibi sağlık birimleri emsale dahildir.

## **K.2.3. Aile Sağlığı Merkezi:**

**K.2.3.1.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Altıeylül Belediyesi tarafından belirlenir.

**K.2.3.2.** Bodrum katta parsel sınırları içerisinde tamamen kapalı gömülü olmak kaydıyla ameliyathane, yoğun bakım, radyoloji, laboratuvar, gibi sağlık birimleri emsale dahildir.

### **K.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı**

#### **K.3.1. Sosyal Tesis Alanı**

**K.3.1.1.** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

**K.3.1.2.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır.

**K.3.1.3.** Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları Altıeylül Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

#### **K.3.2. Kültürel Tesis Alanı:**

**K.3.2.1.** Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

**K.3.2.2.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları Altıeylül Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

#### **K.3.3. Açık Spor Tesisi Alanı:**

**K.3.3.1.** Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

**K.3.3.2.** Bunlar futbol, tenis, yüzme, atletizm, vb. spor faaliyetlerini kapsayan açık spor tesis alanlarıdır.

**K.3.3.3.** Yapılaşma koşulları; TAKS:0,30 olup, Yençok: ihtiyaç duyulan alana göre ilgili belediye tarafından belirlenecektir.

#### **K.3.4. Kapalı Spor Tesis Alanı:**

**K.3.4.1.** Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

**K.3.4.2.** Bunlar basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. spor faaliyetlerini kapsayan kapalı spor tesis alanlarıdır.

**K.3.4.3.** Uygulama plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri içerisinde ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. TAKS aranmaz.

#### **K.3.5. Özel ve Kamuya ait Yurt Alanları:**

**K.3.5.1.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları Altieylül Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

#### **K.3.6. Şefkat Evi:**

**K.3.6.1.** Özel Kreş ve Gündüz Bakımevleri ile Özel Çocuk Kulüplerinin Kuruluş ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik, Çocuk Destek Merkezleri Yönetmeliği, Çocuk Yuvaları Yönetmeliği, Çocuk Evleri Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ve Yetiştirme Yurtlarının Kuruluş ve İşleyişine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında Aile Sosyal ve Politikalar Bakanlığı Balıkesir İl Müdürlüğü'nün belirlediği ihtiyaçlara göre hazırlanacak Altieylül Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **K.3.7. Yaşlı Bakımevi:**

**K.3.7.1.** Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi Yönetmeliği, Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği, Kamu Kurum ve Kuruluşları Bünyesinde açılacak Huzurevlerinin Kuruluş ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik Yaşlı Hizmet Merkezlerinde Sunulacak Gündüzlü Bakım ile Evde Bakım Hizmetleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Aile Sosyal ve Politikalar Bakanlığı Balıkesir İl Müdürlüğü'nün belirlediği ihtiyaçlara göre hazırlanacak Altieylül Belediyesi tarafından



onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **K.4 İbadet Alanları**

##### **K.4.1. Cami:**

**K.4.1.1.** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

**K.4.1.2.** Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde çekme mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları, İl müftülüğü tarafından belirlenecek ihtiyaçlar doğrultusunda Altıeylül Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

#### **L AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

##### **L.1 Çay Deresi Özel Proje Alanı**

**L.1.1.** Kentin önemli kavşak noktasında bulunan bu alan Kepsut Caddesi boyunca gelişmiş sanayi alanlarının dönüşümünü ateşleyecek ve kentteki sosyal ve teknik altyapı eksikliğini giderecektir. Bu alanda, kentin açık ve yeşil alan donatı ihtiyacı başta olmak üzere, açık ve kapalı spor alanları, parklar, meydanlar, açık-kapalı çocuk oyun alanları, tören alanları, sinema, sergi alanları, showroom binaları, kuluçka merkezleri, teknopark, fuar - kongre alanları, idari birimler, ofis, organize ticari birimler, açık ve kapalı otopark alanları, iskeleler, köprüler, koşu parkuru, saçaklar, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onayından sonra Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı'na onaylanacak kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır. Planlama alanında toplam 77.875,299 m<sup>2</sup>'den az olmamak kaydı yeşil alan bırakılması esastır. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>'dir.

**L.1.2.** Çay deresi özel proje alanı içerisinde fuar ve kongre merkezi, ofisler ve Kapalı Çocuk Alanı için Yençok: 21.50, ticari alanlar için Yençok: 12.50'dir. Showroom ve idari tesisler için ise Yençok: 9.50'dir.

**L.1.3.** İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya

tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksit durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

## **L.2 Park Alanları**

**L.2.1.** İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksit durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

**L.2.2.** 20.000 m<sup>2</sup> ve daha büyük park alanlarında park alanının daha nitelikli kullanılabilmesi için park ile bütünleşecek sosyal tesisler ile gününbirlik kullanımlar yer alabilir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

**L.2.3.** Bu alanlar öncelikle afet ve kriz durumunda kentin geçici idari, toplanma ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile tasarlanacak, diğer asli fonksiyonları bu kapsamda oluşturulacaktır.

**L.2.4.** Bu plan onay tarihinden sonra 5000 m<sup>2</sup>'nin altındaki parklarda halı saha, basketbol sahası tenis kortu yapılamaz.

## **L.3 Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı:**

**L.3.1.** 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçemez.

#### **L.4 Pasif Yeşil Alan:**

**L.4.1.** Yol refüjü gibi kentli tarafından aktif kullanması sakıncalı olan alanlarda, kentin konfor düzeyini arttırmak amacıyla ilgili belediye tarafından bakımı üstlenilecek açık yeşil alanlardır.

#### **L.5 Piknik Eğlence ve Rekreasyon Alanı:**

**L.5.1.** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

**L.5.2.** Bu alanda içinde yapılacak yapılar emsal: 0,05'i, Yençok: 6,50 m' yi geçemez.

**L.5.3.** Planda belirtilen rekreasyon alanlarında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı'nca onaylanacak kentsel tasarım projelerine göre uygulama yapılır.

#### **L.6 Meydan:**

**L.6.1.** Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, zemin altında katlı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.

**L.6.2.** Planda gösterilen meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir. Yakın çevresinin ve bölgenin tarihsel kimliğini tanımlayıcı gravür, heykel, kentsel plastik, rölyef vb. uygulamalar ile süs havuzları, su gösteri, sergi, seremoni, tören, tanıtım ekranları oturma mekanları, cafe ve büfeler spor alanları kapalı otoparklar tema parkı kullanımlarına uygun projeler yapılabilir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent estetiği Daire Başkanlığı'nca onaylanacak kentsel tasarım projeleri ile planda gösterilenler dışında yaya meydanları ayrıca oluşturulabilir.

**L.6.3.** Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı'nca onaylanacak kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

## **L.7 Mezarlık Alanı:**

**L.7.1.** 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun geçerlidir.

## **M TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

### **M.1 Ulaşım**

#### **M.1.1. Karayolları:**

**M.1.1.1.** Otoyol ve karayollarının kent içi geçişlerinde 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu planın yürürlüğe girmesinden önce alınmış olan ruhsatlar müktesep hak sayılacaktır. İmar planında önerilen tüm geçiş pasif yeşil alanlar, yanyol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğü’nün onayı olmadan uygulanamaz.

**M.1.1.2.** Bölünmüş taşıt yolu ve çevresindeki yapılar hakkında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından Ulaşım Ana Planı yapılması zorunludur.

**M.1.1.3.** İmar planında önerilen tüm geçiş, yanyol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğü’nün onayı olmadan uygulanamaz. Kentin ana ulaşım bağlantıları, otoyol dışında, 50, 40, 35, 30, 25 ve 24 m genişliğinde ana arterler şeklinde oluşturulmuş, bunları destekleyen, 20, 17, 15, 12, 10 m genişliğinde taşıt ve 12 ve 10 m genişliğinde yaya ağırlıklı taşıt yolları belirlenerek, ulaşımında kademelenme sağlanmıştır. 10 m ve 7 m ve daha altı yol genişliğindeki yaya yolları, ana yaya aksları ve servis yolları olarak tanımlanmış, bu yollar gerektiğinde trafik amaçlı kullanılacak yaya ağırlıklı taşıt yolları olarak tasarlanmıştır.

#### **M.1.2. Genel Otopark Alanı:**

**M.1.2.1.** Planlama alanı içerisindeki genel otopark alanlarında uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

**M.1.2.2.** Bu alanlarda açık ve kapalı otoparklar yapılabilir.

**M.1.2.3.** Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Bu kapsamda; Bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planlarında tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir.

**M.1.2.4.** Kapalı otopark alanlarında her tarafı gömülü olmak kaydıyla parsel bütününde yapı

yapılabilir. Toprak üzerinde ise çekme mesafeleri içerisinde Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre yapı yapılabilir.

### **M.1.3. Demiryolları:**

**M.1.3.1.** Planlama alanı içinde önerilen demiryolu ve hatlarında Ulaştırma, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planlama alanı içindeki demiryolu hattı güzergâhında TCDD'nin yürürlükteki mevzuat hükümleri uygulanır.

**M.1.3.2.** Ana istasyon (gar) yapısı TCDD tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **M.1.4. Helikopter İniş Alanı:**

**M.1.4.1.** Balıkesir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü ve SHY-14-B sayılı Helikopter Yönetmeliği kapsamına göre uygulama yapılacak alanlardır.

**M.1.4.2.** Kentsel Toplu Taşıma Güzergahları

### **M.1.5. BALRAY Raylı Toplu Taşıma Hattı:**

**M.1.5.1.** Planlama alanı içerisindeki raylı toplu taşıma hattının uygulaması Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

**M.1.5.2.** Raylı Toplu Taşıma İstasyonları: Tramvay hattı ve hattın sürdürülmesi için gerekli yapıları içeren alandır.

### **M.1.6. Havai Hat:**

**M.1.6.1.** Teleferik hattı ve hat için gerekli kullanım alanıdır.

**M.1.6.2.** Onaylı proje güzergâhı orta eksen izdüşümünün temel alındığı (10 metre sağ ve 10 metre sol) teleferik hattı mutlak koruma sınırı altında kalan koridor boyunca mer'î imar planındaki yapı yoğunlukları yüksekliklerine ilave artışlar getirecek taleplere ait düzenlemelerde ulaşım daire başkanlığı görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

**M.1.6.3.** Planda belirtilen teknik altyapı alanlarında, havai hatta ilişkin teleferik direkleri yer alabilir. Uygulama projeleri sonucunda kesin direk yerleri belirlenecek olup, bu yerler altında

çıkabilecek altyapı tesisleri için AYKOME görüşü alınacaktır.

**M.1.6.4.** Uygulama aşamasında Karayolu Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

### **M.1.7. Havai Hat İstasyonu**

**M.1.7.1.** Uygulama projesinde ve havai hat istasyon alanı olarak belirlenen bölgelerde uygulama projesi tamamlandıktan sonra ortaya çıkacak bina alanı “havai hat istasyonu alanı” olarak kullanılacaktır. Bu yapılara esas olarak seyir terası, restoran, kafe, wc, hediyelik eşya satış üniteleri, el sanatları teşhir ve satış alanları yer alabilir. Ayrıca havai hat istasyon alanı olarak belirlenecek alanlarda istasyon binası ile ilişkili teknik destek ve hizmet üniteleri yer alabilir.

### **M.1.8. Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı:**

**M.1.8.1.** Raylı toplu taşıma hattına ilişkin triyaj alanları ile diğer toplu taşıma türleri arasında aktarma durakları, otoparklar, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'na ait hizmet merkezi zabıta gibi birimlerin bulunduğu alanlardır.

### **M.1.9. Terminal (Otogar):**

**M.1.9.1.** İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

**M.1.9.2.** Bu alanda uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

### **M.1.10. Bisiklet Yolu:**

**M.1.10.1.** Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak 03.11.2015 tarih ve 29521 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanan Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

#### **M.1.11. Trafo Alanı:**

**M.1.11.1.** Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmaya dönük trafo tesisleri TEDAŞ görüş doğrultusunda yapılabilir.

**M.1.11.2.** Trafo parsellerinde minimum parsel ve yapı yaklaşım mesafe şartı aranmaz. Ancak yapı yaklaşım mesafesi hususunda mevcut teşekküle uyulur. İhtiyaç olması halinde park alanları içerisinde 40 m<sup>2</sup>'yi aşmayan trafo alanları ayrılabilir. Trafo tesisinin uygulaması aşamasında ilgili idareden görüş alınması zorunludur. İlgili idare çevre düzenlemeye uygun olarak trafoların gömülü/yarı gömülü yapmasını talep edebilir.

### **M.2 KATI ATIK TESİS ALANI**

**M.2.1.** Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama) ve Arıtma tesisleri alanlarında ÇED yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

**M.2.2.** Uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Daire Başkanlığı'nca hazırlanacak avan projeye göre yapılacaktır.

### **N SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ:**

#### **N.1 Teknik Altyapı Alanları:**

**N.1.1.** 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, teleferik güzergahına ait direklerin yapılabileceği, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, heliport, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımlarındaki alanlardır.

**N.1.2.** İlgili Kurum ve kuruluşların ihtiyaçları doğrultusunda ilgili idarenin onayı alınarak plan üzerindeki yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.