

BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ (MERKEZ) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. DAYANAK;

Bu plan,

A.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 Makamı'na 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.2 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ile,

A.3 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" dayanak alınarak hazırlanmıştır.

PLANLAMANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ:

B.1 Amaç

Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon 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 gelişiminin 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 Karesi Belediye sınırları içinde planlama alanına ilişkin karar getiren "Karesi İlçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nı" 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 artırılması,
 - Kentsel sosyal altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi,
 - Mülkiyet sorunlarının çözülmesi,
 - 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 çözülmesi 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 sağlanması,
 - Mevcut küçük sanayi alanlarının daha işler ve günümüz koşullarında daha etkin üretimlerini gerçekleştirmelerinin sağlanması,
 - Kent içerisinde köhnemiş alanların imar planı yolu ile dönüşümünü ve parsel büyüklüğünü arttırarak 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 Karesi (Merkez) Revizyon 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 Karesi Belediyesi sorumludur.

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

C.4. Bu plan kapsamındaki alanlarda, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın 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 Karesi (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; “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik”, “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”, “Yapı Malzemeleri Yönetmeliği”, “Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik”, “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine, inşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu’na istinaden çıkarılan “Hava Kalitesinin Korunması”, “Su Kirliliği Kontrolü”, “Katı Atıkların Kontrolü” ve “Gürültü Kontrolü” yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlara, enerji nakil hatları ve koruma “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”ne, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümlerine, Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve Gayri Sıhhi Müesseler Yönetmeliğine 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 **ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulu’nun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.**

C.12. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü’nün 03.05.2016 tarih ve 48661910-754-E.249748 sayılı yazısına göre uygulama yapılacaktır.

C.13. Su kirliliği kontrolü teknik usuller tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular, akarsulara boşaltılamaz, bu çerçevede; şu hususlara uyulacak, yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak, yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. Bu çerçevede; **150 bağımsız bölümü olan** 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. Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda; “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” de belirtilen koşullara uygun biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

C.14. Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda; “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” de belirtilen koşullara uygun biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

C.15. Kapalı kesit olarak uygulanmış, ancak DSİ Bölge Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda açık mecra haline getirilmesi gereken dere güzergahları açılmadan bu kısımlarda uygulama yapılamaz.

C.16. 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.17. 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.18. 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.19. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3’ünü aşmamak ve toplam 60 m²’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.20. 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 ortak kullanımların isabet ettiği parsel ya da parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez.

C.21. 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 Karesi Belediyesi yetkilidir.

C.22. Bu planın onayından sonra, Kadastro Müdürlüğünce yapılan çalışmalar sonucu plan sınırları ve kadastral hatlar arasında uyumsuzluk oluşması halinde, Kadastro Müdürlüğünce onaylanmış kadastral sınırlar, plan sınırı olarak kabul edilir.

C.23. Maliklerinin talebi üzerine, birbirine komşu (bitişik) parsellerde uygulamayı kolaylaştırmak için, parsellerin birbirleri ile olan girintili çıkıntılı sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, bu planda belirlenmiş kademe hatları ile asgari ifraz şartlarına uyulmadan, plan tadilatına gerek kalmaksızın izin vermeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir. Ancak hiçbir koşulda sınır düzeltilmesine konu parsel sayısı değiştirilemez.

C.24. Bu planın onayından önce, önceki plan ve plan hükümlerine göre yapılaşmış ve/veya ruhsat almış yapıların ve bu planın onayından önce mevzuatına uygun olarak kamu kurumlarınca ihalesi yapılmış alanların 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.25. 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 Karesi Belediyesi Encümeni izin verebilir. Bu şartları sağlamayan hiçbir durumda yürürlükteki yönetmeliğin ilgili hükmü kullanılamaz. Ancak, bu planın onayından önce riskli yapı tespiti yaptırarak yıkım kararı almış parsellerde yönetmelikteki parsel büyüklükleri hakkındaki koşullara uymaksızın yapı yapılmasına izin vermeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir.

C.26. Planlama alanında doğusunda yer alan Balıkesir Askeri Havaalanı'nda "Havaalanı Yapım, İşletim Ve Sertifikalandırma Yönetmeliği", "Havaalanları Çevresindeki Yapılaşmalara İlişkin Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce Yayımlanan Genelge" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

C.27. 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 görüşü ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

C.28. Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla minimum 10 m yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.

C.29. 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.30. TOKİ'nin sorumluluğunda yapılaşan alanlarda, **yapı yaklaşma mesafeleri**, söz konusu alan için hazırlanan vaziyet planına göre belirlenecektir.

C.31. Esaslı tadilat ruhsatı almadan yapılarda yer kazanmak amacıyla yürürlükteki deprem yönetmeliğine aykırı tadilat yapılamaz.

C.32. Fiziksel çevrenin yaşanabilir kılınması için kentsel sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartlarına uyulması zorunludur.

C.33. 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.34. 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.35. 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.35.1. Uygun Alan 2 (UA-2) ile gösterilen alanlar

Hallaçlar Volkanitleri'ne ait andezitler ve Şamlı Plütonuna ait granitlerin gözlendiği, eğimin %010 arasında değişim gösterdiği alanlardır. 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. Şamlı Plütonuna ait kaya ortamların; RQD değerlerine göre kötü – orta – iyi – çok iyi kaya kütlesi 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

C.35.2. Önlemleri Alan 2.1.b (ÖA - 2.1.b): Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Hallaçlar Volkaniti ve Bornova Filişlerine ait birimlerin yer aldığı ve topografik eğimin ≥ 50 olduğu alanlardır.

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 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.

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

Bu alanlarda topografik eğimin yüksek olması ve birimlerin kırıklı - çatlaklı yapı içermesi nedeniyle yapılaşma aşamasında çok ciddi mühendislik önlemleri alındığı takdirde beklenen stabilité sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar 2.1b olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

1. Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilité analizleri yapılmalı, stabilitéyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
2. 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.

3. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

4. Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

5. Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki 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 taşıtılacağı 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-2.1b” simgesiyle gösterilmiştir.

C.35.3. Önlemleri 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 killer 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 Volkanitlerine ait andezitlerde yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

İnceleme alanında özellikle Hallaçlar volkanitlerine 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 taşıtılacağı 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.35.4. Önlemleri 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 ayrıışmış tuf, aglomera, Bornova Filişleri Rezüdüeli, Soma Formasyonuna ait ayrıışmış killeşmiş tuf, kilaşı, kumtaşı ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır.

Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrıışmış 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 ayrıışmış 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 killeri 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 beklenilebileceğini 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 killeri katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killeri 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 karşılaşılabilirliğini 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.
- Dere kret kotu seviyesinin altında su basman yüksekliği belirlenemez.
- 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.35.5. Önemli 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 Önemli 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 taşıtılmalıdır.
- Dolgu şevlerinde beklenecek stabilite sorunlarına yönelik önlemler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- İnceleme alanında Soma Formasyonu ve Hallaçlar Volkanitlerinin 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.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı 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.35.6. Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1)

Bu alanlar inceleme alanı olan 1. bölgenin kuzeybatısında yer alan, jeolojik olarak Bornova filiş zonu içerisindeki serpantinit bloklarının ve ileri derecede ezilmiş matris malzemesinin yer aldığı, eğimin >%30 olduğu alanlardır.

Söz konusu alanda serpantinitlerin kırıklı, çatlaklı ve ekaylı yapıda olması, kırık ve çatlak yüzeylerinin serpantin mineralojik özelliklerinden kaynaklı olarak kaygan bir yapı sunması, özellikle yağışlı dönemlerde yüzey sularının etkisiyle kayma riski içerdiği görülmüştür. Mevcut durum itibarıyla bu alanlarda giderek ilerleyen yüzeysel akımların olduğu, eğim ve litolojik özellikler göz önüne alındığında önlem alınmasının ekonomik olmadığı belirlenmiştir.

Bu alanlar Heyelan Riskli Bölge olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “UOA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

1. Bu raporlara göre belirlenmiş yerleşime uygun olmayan alanlarda hiçbir şekilde yapılaşma önerilmeyecektir.

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

D. ÖZEL HÜKÜMLER

D.1. Yerleşik Konut, Ticaret (T) (T1) (T2) ve 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. Ayrık ve Blok Nizam tanımlı köşe parsellerde ada ortasına dik olarak hesaplanan bina derinliğinin 10,00 metreden az çıkması durumunda, ada ortasına paralel olan yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 2,00 metreye kadar düşürülebilir.

D.5. Plan hükümlerinde minimum parsel büyüklüğü tanımlanmamış ve 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre uygulama görmemiş alanlarda parsel genişlikleri ve derinliklerinin belirlenmesinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

D.6. Islah uygulama alanında, yapı yoğunluğu belirtilmeyen imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak şartıyla TAKS ve KAKS hesabı yapılmadan uygulama yapılabilir. Eğimden dolayı kazanılan bir bodrum kat iskân edilebilir.

D.7. TAKS belirtilmemiş ayrık ve blok nizamlı yapı adalarında, iki veya daha fazla imar parselinin tevhide ile oluşan yeni imar parselinin köşe parsel olması durumunda; birden fazla kütile/yapı/blok yapılacaksa köşede bulunan yapı köşe parsel yapı yaklaşma mesafelerine göre; diğer yapılar ara parsel yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapar.

D.8. Tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanı ve katlar alanı toplamını geçebilir.

D.9. Genişliği ön bahçeler hariç 26 metreden dar olan bitişik nizam yapı adalarında; sırt sırta farklı yollardan cephe alan imar parsellerinin tevhibi durumunda, tevhit öncesi yapılaşma şartlarının getirmiş olduğu arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi bırakılmadan yapı yapılabilir.

D.10. TAKS/KAKS kısıtlaması olmayan yapı adalarında yapılacak tevhit işlemi sonucunda, tevhit öncesi yapı düzeninden farklı bir yapı düzeni oluşturulmasının talep edilmesi halinde, yapı/blok/kütle adedini ve blok ölçülerini belirlemeye; yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak ve Karesi İlçesi Mimari Estetik Komisyonu'nun uygun görüşünü almak şartıyla, Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir.

D.11. Ayrık ve blok nizam yapılaşma koşullu parsellerde, bir parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Ayrık ve blok nizam adalarda ayrık ikiz ve üçlü blok yapılabilir. Hiçbir koşulda yan bahçede kör cephe oluşturacak kütle düzeni yapılamaz.

D.12. Islah uygulama alanı dışında kalan ayrık veya blok nizam TAKS, KAKS, belirtilmemiş imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak kaydıyla KAKS hesabı yapılmadan uygulama yapılabilir. Bu yapı adalarında TAKS %40'ı geçemez. Eğimden dolayı kazanılan bir bodrum kat iskan edilebilir.

D.13. 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine istinaden yapılan imar uygulamalarında imar parseli oluşturmayan şuyulu (artık) parsellerin imar parseli oluşturacak şekilde komşu parsellerle 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması Karesi Belediyesi mal sahiplerinin muvafakatini almaksızın yapmakla yükümlüdür.

D.14. Merkez ve Islah Uygulama Alanı içerisinde kalan mevcut imar adalarında kadastral veya daha önce uygulama görmüş parsellerin bu plan, plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler ile getirilen yapılaşma koşullarına göre tam imar parseli oluşturabilmeleri için "ada içi düzenlemesi" yapmaya Karesi Belediyesi yetkilidir. Ada içi düzenleme yapılmadan Karesi Belediyesi bu alanlarda ruhsat düzenleyemez.

D.15. Karesi Belediyesi Encümenince onaylanmış "Ada İçi Düzenlemesi" paftalarına uygun olarak, tam imar parseli oluşturmak amacıyla yapılan işlemlerde ifraz şartları aranmaz.

D.16. Arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini 40.00 m'nin üzerine çıkarmaya Karesi Belediye'si yetkilidir.

D.17. İmar planında ayrık ve blok nizam tanımlı TAKS ve KAKS belirtilmiş yapı adalarında, zemin harici diğer her katta parsel büyüklüğünün %5'i kadar alan ilave emsal verilir.

D.18. Yapı yaklaşma mesafesinden itibaren en fazla 1,50 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçelerde açık ve kapalı çıkmalar parsel sınırına 1,50 metreden fazla yaklaşamaz. Yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kapalı çıkmalar 3 metreden, açık çıkmalar 2 metreden fazla yaklaşamaz. Çıkmalar üzerinde 20 cm motif çıkma yapılabilir. Betonarme konsol boyu 2,00 metreden fazla yapılamaz.

D.19. Açık çıkmaların tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden şakuli mesafesi en az 1,51 metre olacaktır.

D.20. 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.21. Dere kret kotunun altında su basman yüksekliği belirlenemez. Ancak, projesinde zemin katı ticari olarak kullanabilen binalarda dere kret kotunun altında su basman yüksekliğini belirlemeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir.

D.22. Projesinde zemin katı ticari olarak kullanabilen binaların zemin kat taban döşemesi üst kotu, trotuar kotunun altında kalmamak koşuluyla ± 0.00 kotunun altına düşebilir.

D.23. 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.24. 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 ısıtma ihtiyacını güneş enerjisi ile karşılanacağını taahhüt edilmesi durumunda %3 emsal artışı uygulanır. Sertifika beyan edilmeden yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

D.25. İmar planı üzerinde TAKS, KAKS veya emsal belirtilmiş **konut fonksiyonlu** imar adalarında, eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilecek tüm katlar emsal değerine dahil edilecektir. 2 bodrum kattan fazlası iskan edilemez. **Yapılacak yapının** tek bağımsız bölüm olması halinde, bodrum kat emsale dahil değildir.

D.26. **Asma kat yapılmasına müsaade parsellerde zemin kat yüksekliği (zemin kat zemin döşeme üstünden 1. kat zemin döşeme üstü mesafe) 6,50 m'ye kadar olabilir. Küçük Sanayi tanımlı parsellerde asma katlar, iç yüksekliği 2,40 m den az olmamak şartı ile ihtiyaca göre belirlenir.**

D.27. 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.28. Bankalara ait ATM'ler, özel mülkiyete konu parsellerde ,emsale dahil olmak kaydı ile yapılabilir ancak, yapı yaklaşma sınırları dışında yer alamazlar. İlgili Belediyesince belirlenecek kamusal alanlarda engelli erişimine uygun olmak kaydı ile avan projesine göre ATM alanları tesis edilebilir.

D.29. Çatılar

- Bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilemez ve yatay dere yapılamaz.
- 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.
- Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda **90 110** cm parapet yapılması zorunludur. Bu yükseklik 120 cm'ye kadar yükseltilebilir.
- Binalarda çatı arasına çıkmak için merdiven 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, bitişik cephesi olmamak şartıyla çatı arası kullanımı olan binalarda yapılabilir. Can güvenliği göz önünde bulundurularak çatı eğimine uygun malzemenin projesinde gösterilmesi ve yerinde yapılması zorunludur. Bitişik cephesi olmasına rağmen mevzuatına uygun ruhsatlı olarak mansart çatı yapılmış binaların bitişik cephesindeki binada bu plan hükümlerine uygun olarak mansart çatı yapılabilir.
- Tonoz ve mansart çatılarda saçak uçlarından başlayarak en az 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 projesinde belirlenir. Saçaklar komşu parsel 1.50 m.den fazla yaklaşamaz.
- Yola sıfır binalarda, 50 cm.'e kadar saçak yapılabilir.

- Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2,00 metreyi geçmesi halinde düşey ve yatay hatlı yapılacaktır. Kalkan duvarlar saçak ucunda yapılamaz.
- 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. KAKS/emsal hesabı yapılan parsellerde çatı arasında kullanılmak üzere, son kat brüt alanının %50'si kadar alan, ilave emsal verilir
- 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 "Karesi Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.
- Çatı arası iskan edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1.60 m'den az olamaz.
- Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imatlara denk gelen kirişler, hiçbir şekilde kırımlı tertiplenemez.
- Çatılarda ters kiriş yapılamaz

D.30. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmiş yapı adalarında, yol cephelerinin herhangi birinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmemiş ise o cephede yapı yaklaşma mesafesi 0 (sıfır) kabul edilir.

D.31. Eğimden dolayı kademelendirme yapılması gereken binalarda, her kademe cephe boyunca 9,00 metreden az olamaz. Son kademeden 9,00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı veya yönetmelik ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

D.32. TAKS hesabı yapılan parsellerde ilgili kat holü veya bina giriş holü ile merdiven evi taban alanına dahil edilemez. Her ıslak hacim için ihtiyaca yönelik yapılan hava bacalarının 0,80 m²'si TAKS ve KAKS hesabına dâhil edilmez. İhtiyaca yönelik yapılan ıslaklıkların asgari alanı 1,5 kata kadar artırılabilir, TAKS ve KAKS hesabına dâhil edilmez.

D.33. Binalarda su deposu yapma zorunluluğu yoktur. "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması zorunludur.

D.34. Bodrum katta otopark veya sığınak yoksa asansör yeri veya asansör, bodrum kata inmek zorunda değildir. Asansör yeri bırakılacak ise en fazla 4,00 m²; asansör yerinde tesis edilecek ise avan projesinde belirlenen ölçüler, asgari asansör boşluğu ölçüsü olarak kabul edilir.

D.35. Yoldan kot alan parsellerde %15'den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar (ön bahçe) komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilebilir. Parsel sınırında yapılan kazı ve dolgu işlemleri sonucunda kaldırım seviyesine göre en az 0,50 metre fark oluşması durumunda güvenlik amaçlı bahçe duvarı veya korkuluk yapmak zorunludur. Dolgu yapılmaması durumunda açığa çıkan bodrum katlar yol cephesi boyunca iskân edilemez, bu cepheden giriş yapılamaz. Yol kotundan düşük parsellerin ön cephe hattının tesviyesi belediye encümenince belirlenir.

D.36. Bodrum katı otopark olarak kullanılan binalarda, arka bahçe, 1. bodrum kat döşeme hizasına kadar tesviye edilebilir.

D.37. Zemin Katı Ticari Olarak Kullanılan Binalarda Bahçe Kullanımı:

Parsel sınırları içerisinde bahçe olarak kullanılan ortak alanların, takılabilir-sökülebilir malzemeden oluşan yapı ile kapatılarak kullanılabilmesi için,

- Yönetim Planında yapılacak uygulama ile ilgili bahçe kullanımı kriterleri detaylı olarak belirtilmelidir.
- Üst örtü, asma kat olan binalarda asma kat taban döşemesi üst kotunu, asma katı olmayan binalarda ise 1. Kat taban döşemesi üst kotunu geçmeyecektir.
- Tavan kaplama malzemesi, sabit veya açılır-kapanır hafif çatı kaplamasından (metal, tekstil örtü, ahşap v.b.) imal edilecektir.
- Cephe malzemesi için; katlanabilir, sürgülü, sabit cam panel veya 90 cm parapet üzeri cam panel kullanılacaktır.
- Taşıyıcı sistemi için metal veya ahşap malzemeden sökülebilir-takılabilir donatı elemanı kullanılacaktır.
- En düşük iç yükseklik 2,20 m'den az olamaz.
- Taşıyıcı sisteme müdahale edilmemek koşuluyla mekan fonksiyonuna uygun olacak şekilde bölücü duvarlar, doğramalar ve bahçe yeniden düzenlenebilir.
- İmalatın, parsel sınırları içerisinde kalması (saçak, yağmur oluğu vb.) şarttır.
- Yağmur suyunu uzaklaştıracak önlemler alınacaktır. (Çatı, yağmur veya kar yükünü uzaklaştıracak eğimde imal edilmelidir.)
- Katı yakıtlı ısınma sistemi barındıramaz.
- Çatı üzerinde tv-uydu alıcısı barındıramaz.
- Sağlam birleşimi sağlayacak duvar ve zemin ankraj elemanları kullanılacaktır.
- Ruhsat projesindeki otopark alanını ve bina girişi engellenip kapatılamaz.
- Arka bahçeler kesinlikle kapatılamaz, Yan bahçelerden en az biri **kapatılmadan** 3,00 metre bırakılacaktır. **Komşu parsellerin mahremiyetini sağlamak amacıyla, fiili yapılaşmayı dikkate alarak kullanılacak alanın komşu parsel yan bahçedesine yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye Karesi İlçesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.**
- **Eğimden dolayı kazanılan bodrum katların ticari olarak kullanılması halinde, aynı hususlar bodrum katlar için de geçerlidir.**
- Belirlenen kurallar dışında yapılan imalatlarda ve yönetim planında yapılacak aksi değişikliklerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddesine istinaden işlem yapılır.
- Bu hükümlere uygun olarak hazırlanacak avan proje, Karesi Belediyesi Mimari Estetik komisyonunca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

E. PLANLAMA SINIRLARI

E.1.1. Gar Kavşağı Meydanı Kentsel Tasarım Projesi:

E.1.1.1. 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.1.1.2. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak fiziksel kalitesi ve konfor düzeyi yüksek açık kamusal alan oluşturacak bütüncül kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

E.1.1.3. Alanda mimari çözümlemelerde 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.1.1.4. Yapılanma koşulları, proje alanı bütününde emsal:2, Yençok. mania'dır.

E.1.2. Çay, Oruçgazi, Kayabey, Vicdaniye, 1.Sakarya, 2.Sakarya, Maltepe, Atatürk ve Ege Mahalleleri Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı:

E.1.2.1. 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 fizibilitelelerin, etaplamaların hazırlanmasında ve alan için, Bakanlar Kurulu tarafından "riskli alan" kararı alınana kadar ve sonrasındaki süreçte Balıkesir Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

E.1.2.2. 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 Belediyesi yetkilidir.

E.1.2.3. Bakanlar Kurulu Kararı alınmasına kadar olan süreçte bu plan ve plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

E.1.2.4. Nazım İmar Planı'nda belirtilen yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde hazırlanacak kentsel tasarım projesinde minimum 22,26 hektar özel veya kamu kurumlarına kullanımına ait eğitim alanları ile minimum 8.58 hektar özel veya kamu kurumlarına kullanımına ait sağlık alanları, 2.16 hektar ibadet alanı ile 6.39 hektar sosyal veya kültürel tesis alanı bırakılması zorunludur.

E.1.2.5. Bakanlar Kurulu Kararı ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınması durumunda proje bütününde %10 emsal artışı uygulanır.

E.1.2.6. Bütüncül Kentsel Tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

E.1.3. Karaoğlan, Karesi, Hisariçi, Yıldırım, Eskikuyumcular Mahalleleri Kentsel Sağlıklaştırma Alan Sınırı:

E.1.3.1. Nazım İmar Planı'nda belirtilen kentsel sağlıklaştırma alan sınırı içerisinde kalan yerleşme alanlarının fiziki, sosyal ve teknik altyapının iyileştirilmesi öngörülen alanları içerir. Kentin tarihi merkezini de kapsayan bu alanda kaybolmaya yüz tutmuş kültürel peyzajın, kentin yaşamına katılması hedeflenmektedir.

E.1.3.2. Kentin tarihi merkezini de kapsayan bu alanda Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından etaplar halinde hazırlanacak sokak sağlıklaştırma ve yayalaştırma projeleri etap sınırları içerisinde tescilli parseller bulunması halinde Kültür Varlıkları Koruma Kurulu onayı olmadan uygulanamaz.

E.1.3.3. Kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

E.1.4. Akıncılar Mahallesi Kentsel Sağlıklaştırma Alan Sınırı:

E.1.4.1. Nazım İmar Planı'nda belirtilen Akıncılar Mahallesi kentsel sağlıklaştırma alan sınırı içerisinde kalan bölge, endüstriyel mirasın korunması ve sürdürülmesi hedeflenmektedir. Sokak sağlıklaştırma ve yayalaştırma projelerinin etaplar halinde hazırlanmasında ve uygulanmasında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

E.1.4.2. Etap sınırları içerisinde tescilli parseller bulunması halinde Kültür Varlıkları Koruma Kurulu onayı olmadan uygulanamaz.

E.1.4.3. Bu alanda Karesi Belediyesi tarafından yeme içme, eğlence, hediyelik eşya, turizm tesis alanları, sanatsal atölyeler, finans kurumları, ofisler ve sosyal ve kültürel tesisler dışında işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenemez.

E.1.4.4. Bütüncül kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

E.1.4.5. Nazım İmar Planı'nda belirtilen alan sınırı içerisinde tescilli parseller bulunması halinde Kültür Varlıkları Koruma Kurulu onayı olmadan uygulanamaz.

F KONUT ALANLARI

F.1. Yerleşik ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, Karesi Belediyesi Meclisi'nce yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ile içeriden irtibatlı yapılan birinci kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen 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. Karesi 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 yapıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullanırılmasına Karesi 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. Konut alanlarında, sosyal donatı alanlarını desteklemek amacı ile ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte projelendirilmesi halinde, toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi 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.3. Zemin katlarda, zemin terası ile irtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1,50 metre yükseklikte olan, binanın döşeme altında kalan kısmının yüksekliği 75 cm ve daha az ise doldurularak kapatılan ve parsel sınırına; yan ve arka bahçelerde 2,00 metre, ön bahçelerde 1,50 metreden fazla yaklaşmayan zemin terasları yapılabilir.

F.4. Konut adaları ve konut+ticaret adalarında, kentsel dönüşümü ve/veya siteleşmeyi desteklemek için, mânia planına aykırı olmamak kaydıyla, TAKS/KAKS belirtilmiş veya belirtilmemiş yapı adalarında:

- Tevhit edilerek 1000 m² ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde 2 katlı ayrıık nizamli imar parselleri, 3 katlı TAKS:0,40 emsal:1,20 ayrıık nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.
- Tevhit edilerek 1000 m² ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde 2 katlı bitişik nizamli imar parselleri, 3 katlı bitişik nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.
- Tevhidin ada bazlı olması halinde 2, 3 ve 4 katlı ayrıık nizamli imar parselleri, 4 katlı TAKS: 0,40 emsal:1,60 ayrıık nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.
- Tevhidin ada bazlı olması halinde 2, 3 ve 4 katlı bitişik nizamli imar parselleri, 4 katlı bitişik nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.

F.5. Tevhit teşvikinden yararlanan ayrıık nizamli parsel, her yönden en az 5,00 metre, bitişik nizamli parsel ise, her yönden en az 3,00 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakmak zorundandır. Yapı yaklaşma mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

F.6. Tevhit teşvikinden yararlanan parselden, mevcut yol hatlarını genişletmek ve sosyal donatı alanları üretmek amacıyla %10 terk verilecek, ancak TAKS ve KAKS/Emsal hesabı brüt parsel (terkler yapılmadan önceki parsel alanı) üzerinden yapılacaktır.

F.7. Tevhidin en az 1000 m² olması durumunda ada içi yapıyı bozmamak için çift sayıda parselin birleştirilmesi esas olup Karesi 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 m² yapılan tevhid işleminden sonra kalan parsellerin 1000 m²'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 Karesi 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 m² 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 tevhidten 1000 m² ve üzerinde oluşturulmuş ayrık nizamlı adalar da otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülmek zorundadır. Kapalı otopark alanları **yapı yaklaşma** mesafesi içinde kalmak koşuluyla yapılabilir.

F.12. Bu planın yürürlüğe girdiği 23.11.2017 tarihinden sonra, plan tadilatı yapılarak yol veya donatı alanları ile bölünmüş yapı adaları, Tevhit Teşviki ile ilgili hususlarda, bu planın yürürlüğe girdiği 23.11.2017 tarihinde kabul edilen ada sınırlarına göre uygulama yapar. Bu tarihten sonra plan tadilatı ile bölünmüş yapı adaları, ayrı yapı adaları kabul edilmez.

F.13. Bağımsız bölüm eki otopark; 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.14. Karesi Belediye Meclisince yol boyu ticaret teşekkül ettiği karar altına alınmamış konut alanlarının üst katlarında ofis kullanımı için işyeri açma ruhsatı düzenlenemez.

F.15. Mevzuatına uygun olarak aynı yola cepheli parsellerde yapılaşmasının en az yarısı teşekkül etmiş imar adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile açık ve kapalı çıkmaları, aynı yola cepheli binaların mevcut teşekkülüne göre belirlemeye Karesi Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

G KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

G.1. Ticaret Alanı (T)

G.1.1. Bu alan, kentin tarihi merkezini de kapsamakta olup, bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, ofis, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait yurt, kurs, dersane eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek alanlar yer alır.

G.1.2. 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.1.3. İmar planlarında merkez uygulama alanı içerisinde (T) lejandlı bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların bodrumları ile birlikte zemin ve asma katlarında ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile parselin tamamına yapılaşabilir. Üst katlarda arka bahçede en az 2.00 metre çekmek zorundadır.

G.1.4. Merkez uygulama alanı içerisinde (T) lejandlı bitişik nizam yapı adalarında, maniaya uymak şartı ile asma kat yapılabilir.

G.2. Ticaret Alanları (T1):

G.2.1. Bu alanlarda bölgesel gereksinimlerin karşılandığı; İş merkezleri, ofis- büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, showroomlar, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, **katlı otoparklar, otel ve diğer konaklama tesisleri,** 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.2.2. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları yer alamaz.

G.2.3. Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

G.2.4. **Yapı yaklaşma** mesafelerine uymak kaydı ile Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar çekme mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

G.2.5. **Maniaya uymak şartı ile asma kat yapılabilir ve** asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. **Yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.

G.2.6. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1250 m²'dir.

G.3. Ticaret Alanları (T2):

G.3.1. 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. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları yer alamaz.

G.3.2. Küçük sanayi alanı içerisinde kalmış T2 alanlarında minimum cephe şartı 5 metredir.

G.3.3. Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar **yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

G.3.4. **Maniaya uymak şartı ile asma kat yapılabilir ve** asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. **Yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.

G.3.5. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 800 m²'dir.

G.4. Ticaret Alanları (T3):

G.4.1. 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.4.2. Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar **yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

G.4.3. **Maniaya uymak şartı ile asma kat yapılabilir ve** asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. **Yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz

G.4.4. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.

G.5. Ticaret-Turizm-Konut Alanı:

G.5.1. Ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret + konut+turizm kullanımlarının bir arada yer aldığı alanlardır. Bu alanda konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanı, toplam inşaat alanının %40'ını geçemez. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

G.5.2. Ayrıca 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 ve 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 büyüklüğünce eşit oranda kesinti yapılır.

G.6. Ticaret-Turizm Alanı:

G.6.1. Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek ve diğer metropollerle rekabet edebilmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tarifiyenmiş, 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.6.2. Ada bazlı uygulama yapılması zorunludur. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

G.7. Ticaret - Konut Alanı (Tick):

G.7.1. Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tarifiyenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret veya ticaret + konut, kullanımlarından sadece birinin yer aldığı alanlardır. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

G.7.2. Meskun alandaki ticaret+ konut adalarında, **zemin katların ve yapılması halinde zeminle irtibatlı asma katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir. Bodrum kat konut olarak iskan edilemez.** Ada bazlı uygulama yapılması halinde toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

G.7.3. Gelişme alanındaki diğer ticaret+ konut adalarında, konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanı, toplam inşaat alanının %70'ini geçemez. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2500 m²'dir. Daha önce uygulama görmüş parsellerde bu şart aranmaz. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Karesi Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

G.7.4. 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.7.5. 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.7.6. 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 veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

G.7.7. 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.7.8. Plan üzerine **yapı yaklaşma** 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.7.9. Ticaret+konut,ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında asma katlar emsal hesabına dahil edilmez. **Yapı yaklaşma** mesafeleri içerisine TAKS aranmaz.

G.7.10. 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.7.11. Meskun ticaret+konut fonksiyonlu adaların tamamı “tick” tanımlı ise bodrum, zemin ve asma katlarında arka bahçede 2 metreye kadar yapı yapılabilir. 1.kat dahil üst katlarda arka bahçe **yapı yaklaşma** mesafelerine uymak zorundadır.

G.8. Toplu İşyerleri:

G.8.1. 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 m² olacaktır.

G.8.2. Plan üzerine **yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde bodrum, zemin, asma ve 1 katlarda blok aralarında yapı yapılabilir.

G.8.3. Parsel içerisinde yönetime ilişkin idari bina, sosyal tesis, giriş, kontrol kulüpleri, kantar, depo, trafo alanları yapılabilir.

G.9. Pazar Alanları:

G.9.1. 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.

G.9.2. Pazar alanlarında fiziksel mekan etkilerinden korunmak için plan üzerinde belirlenen yüksekliği geçmemek kaydıyla üst örtü yapılabilir ve emsal hesabına dahil edilmez.

G.9.3. Pazar alanlarında zemin altına parsel büyüklüğünce kapalı otopark yapılabilir.

G.9.4. İlgili Belediyesinin hazırlatacağı avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

G.10. Belediye Hizmet Alanı:

G.10.1. 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.10.2. Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili belediyesince hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

G.11. İdari Hizmet Alanı:

G.11.1. 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.11.2. Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili idaresince hazırlanacak/hazırlatılacak avan projenin Karesi Belediyesi tarafından onaylanması ile uygulama yapılacaktır.

G.12. Resmi Kurum Alanı:

G.12.1. 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.12.2. Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili idaresince hazırlanacak / hazırlatılacak avan projenin Karesi Belediyesi tarafından onaylanması ile uygulama yapılacaktır.

G.13. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı:

G.13.1. 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 dolum istasyonları yapılabilir.

G.13.2. 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. **Yıkama, kurutma, yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompa ve kaideleri, kanopiler vb. ikinci derece yapılar, plan üzerinde verilmiş yapı yaklaşma mesafesi dışında, taşıt yoluna en az 5 m. yapı yaklaşma mesafesine kadar imal edilebilir.**

G.13.3. Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

G.13.4. Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerinden "Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi" alınacaktır.

G.13.5. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

G.13.6. 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.14. Küçük Sanayi Alanı:

G.14.1. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

G.14.2. Asma kat yapılabilir. Ön bahçe yapı yaklaşma mesafesine uymak şartı ile parselin tamamına yapı yapılabilir.

G.14.3. Yapı adası içerisindeki farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhid edilebilir. kademelendirmeyi gerektirecek kadar kot farkı oluşması halinde kademelendirme ada orta çizgisinden yapılır.

G.15. Depolama Alanı:

G.15.1. Her türlü tarım, gıda, soğuk hava, ticari depolama mamul, hammadde, ara ve ana malı depolamak amacıyla ayrılan ve düzenlenen alanlardır. Minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'dir.

G.15.2. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde yapı yapılabilir. TAKS aranmaz.

G.15.3. Bu alanlarda "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde “sağlık koruma bandı” bırakılacaktır.

G.15.4. 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.15.5. Bu alanlarda “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.16. Askeri Alan:

G.16.1. “2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

G.17. Turizm Alanları:

G.17. 1. Bu alanlar, konaklama amacıyla kullanılan otel, tatil köyü, motel, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanlardır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli plan üzerinde belirlenmiştir, turizm teşviki ve mevzuatı esas alınmıştır. Bu alanlarda yapılacak tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

G.17.2. Bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde takılabilir sökülür malzemelerden otele hizmet edecek havuz başı tesisler w.c, açık havuz, cafe, vb. tesisler yapılabilir.

G.17. 3. Yapıların “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” de belirtilen şartlara uygun yapılması, yatırım ve işletme belgesi alınması gereklidir.

H KORUNACAK ALANLAR

H.1. Tescilli Parsel:

H.1.2. Tescilli parsellerde uygulama yapının mimari özellikleri ve Koruma Kurulu kararı doğrultusunda olacaktır.

H.1.3. Tescilli parsellerde yapılacak her türlü uygulama (tevhit ifraz yıkım tamirat vb.) ile ilgili **Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü** alınmadan uygulama yapılamaz.

H.1.4. Plan gösterim tekniği gereği, tescilli parsel nedeniyle yol en kesiti daralsa bile, yol boyunca sabit genişlik gösterilmiştir. Yol boyunca araç şerit sayısı ve en kesiti değiştirilmemiş, yaya yolları daralmış-genişlemiştir.

H.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.2. 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı:

H.2.1. 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca ilan edilen arkeolojik sitlerdir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ve ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından koruma amaçlı imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

J. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

J.1. Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı:

J.1.1. Otoyol ve karayollarının kent içi geçişlerinde 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, **yapı yaklaşma** mesafeleri yan yol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğünün onayı olmadan uygulanamaz.

J.2. Mania Planı:

J.2.1. 2017 tarihinde Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Balıkesir Havacılık Çalışması" ve bu çalışma kapsamı dışında kalan alanlarda 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 **parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.**

J.5. Demiryolları Koruma Kuşağı:

J.5.1. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü, 03.05.2016 tarih ve 48661910-754-E.249748 sayılı yazısında hangi bağlantılarda ne kadar koruma kuşağı gerektiğini belirtmiş bu yazı gereğinde planda koruma kuşakları ayrılmıştır.

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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından belirlenir.

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

K.1.2.1. Planda belirtilen İlkokul Alanında; İlkokul 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. 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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi 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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi 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 ve Toplum Sağlığı Merkezi:

K.2.3.1. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi 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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları Karesi 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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları Karesi 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.3.3.4. Donatı alanları dışında, halı saha ve benzeri tesislerin gerekli eklentileri ile birlikte yapılması için 10 yıla kadar izin vermeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir. Tesislerde yapılacak spor alanı dışındaki eklentiler, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek, zemin altına yapı yapılmamak, prefabrik-beton veya betonarme olmamak kaydıyla, en fazla 5,50 metre yükseklikte yapılabilir.

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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları Karesi 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, Karesi 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, Karesi 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 müştemilatların, 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 **yapı yaklaşma** mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları, İl müftülüğü tarafından belirlenecek ihtiyaçlar doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

L. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

L.1. Park Alanları

L.1.1. 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 malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

L.1.2. 20.000 m² ve daha büyük park alanlarında park alanının daha nitelikli kullanılabilmesi için park ile bütünleşecek sosyal tesisler ile günübirlik kullanımlar yer alabilir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

L.1.3. Bu alanlar öncelikle afet ve kriz durumunda kentin geçici idari, toplanma ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile tasarlanacak, diğer asli fonksiyonları bu kapsamda oluşturulacaktır.

L.1.4. Bu plan onay tarihinden sonra 5000 m²'nin altındaki parklarda halı saha, Basketbol sahası tenis kortu yapılamaz.

L.2. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı:

L.2.1. 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.3. Pasif Yeşil Alan:

L.3.1. Yol refüjü gibi kentli tarafından aktif kullanması sakıncalı olan alanlarda, kentin konfor düzeyini arttırmak amacıyla ilgili belediye tarafından bakımı üstlenilecek açık yeşil alandır.

L.4. Piknik Eğlence ve Rekreasyon Alanı:

L.4.1. 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.4.2. Bu alanda içinde yapılacak yapıların emsali: 0,05'i, Yençok: 6,50 m' yi geçemez.

L.4.3. Planda belirtilen rekreasyon alanlarında Balıkesir Büyükşehir onaylanacak kentsel tasarım projelerine göre uygulama yapılır.

L.5. Meydan:

L.5.1. 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.5.2. 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, kafe ve büfeler spor alanları kapalı otoparklar tema parkı kullanımlarına uygun projeler yapılabilir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak kentsel tasarım projeleri ile planda gösterilenler dışında yaya meydanları ayrıca oluşturulabilir.

L.5.3. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

L.6. Zağonos Paşa Meydanı Kentsel Tasarım Alanı:

L.6.1. Zağonos Paşa ve çevresinde kentin tarihi merkezinde tescilli, yapıların ortaya çıkarılması için kentsel tasarım projesi ile düzenleme yapılacak alandır. Bu alanda cami, meydan, yeşil alan, kış bahçesi ve kış bahçesine hizmet edecek birimler, konukevi, belediye hizmet birimleri, kentsel tasarım elemanları (tekno duvar, açık kütüphane, süs havuzları vb.) ile kapalı ve açık otoparklar bulunabilir. Kentsel tasarım alanında yapılacak çalışmaların temel amacı koruma - kullanma dengesini sağlamak olduğundan tescilli eserlerin (anıt, sivil mimari, ağaç) korunması temel esastır.

L.6.2. Alan bütününde hiçbir yapı Zağanospaşa Cami'nin gabarisini geçemez.

L.6.3. Kış bahçesi Hmax: 9.50 metre yapılabilir.

L.6.4. Tescilli eserler arasında yapıları bütünlemek amaçlı yapı yapılabilir.

L.6.5. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onayından sonra Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak kentsel tasarım projesi Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayı olmadan uygulama yapılamaz.

L.7. Arboretum Alanı:

L.7.1. Arboretum alanı olarak gösterilen alan ilgili bilimsel faaliyetin sürdürüleceği bir alan olup, söz konusu alanda uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

L.7.2. Alan içinde idari tesisler, cafe ve depolama alanları bulunabilir.

L.7.3. Yapılaşma koşulları Emsal: 0,05, Yençok: 6,50 m'dir.

L.8. Mezarlık Alanı:

L.8.1. 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 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 **yapı yaklaşma** mesafeleri içerisinde **Balıkesir Büyükşehir Belediyesi** 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 **Büyükşehir** Belediyesi'nin uygun görüşü ve SHY-14-B sayılı Helikopter Yönetmeliği kapsamına göre uygulama yapılacak alanlarıdır.

M.1.5. Kentsel Toplu Taşıma Güzergahları

M.1.5.1. BALRAY Raylı Toplu Taşıma Hattı:

M.1.5.1.1. Planlama alanı içerisindeki raylı toplu taşıma hattının uygulaması Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

M.1.5.1.2. Raylı Toplu Taşıma İstasyonları: Tramvay hattı ve hattın sürdürülmesi için gerekli yapıları içeren alandır.

M.1.5.2. Havai Hat:

M.1.5.2.1. Teleferik hattı ve hat için gerekli kullanım alanıdır.

M.1.5.2.2. 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 **Balıkesir Büyükşehir Belediyesi** görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

M.1.5.2.3. 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.1.5.2.4. Uygulama aşamasında Karayolu Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

M.1.5.3. Havai Hat İstasyonu

M.1.5.3.1. 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.1.5.4. Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı:

M.1.5.4.1. Raylı toplu taşıma hattına ilişkin triyaj alanları ile diğer toplu taşıma türleri arasında aktarma durakları, otoparklar, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'ne ait hizmet merkezi zabıta gibi birimlerin bulunduğu alanlardır.

M.1.5.5. Terminal (Otogar):

M.1.5.5.1. 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.1.5.5.2. Bu alanda uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

M.1.5.6. Bisiklet Yolu:

M.1.5.6.1. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

M.1.5.7. Trafo Alanı:

M.1.5.7.1. Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmaya dönük trafo tesisleri TEDAŞ'ın görüşü doğrultusunda yapılabilir.

M.1.5.7.2. 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 m²'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.

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. Hiçbir koşulda mania planı kararlarına aykırı uygulama yapılamaz.