

HAVRAN (MERKEZ) 1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

1.1. BU PLAN; HAVRAN İLÇESİNİN BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN ONAY YETKİSİNDEKİ ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN LEJANDI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BU PLAN KARARLARINA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

2.2. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 06.06.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ARAZİ KULLANIMINA ESAS JEOLojİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR

2.3. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE GEÇEN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN “BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”NI, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İSE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINI İFADE ETMEKTEDİR.

2.4. BU PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE, PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, ÜST ÖLÇEKLİ “BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI” VE PLAN HÜKÜMLERİ VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ, GENELGE) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.5. PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLARDA FARKLILIKLAR OLSA DAHİ, YÜRÜRLÜKTEKİ İDARİ SINIRLAR GEÇERLİDİR.

2.6. BU PLAN; PLAN ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARA İLİŞKİN ANA KARARLARIN VE GENEL MEKÂNSAL ARAZİ KULLANIM KARARLARININ BELİRLENDİĞİ, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE UYGULAMA SÜRECİNİ YÖNLENDİRİCİ ŞEMATİK/ÜST ÖLÇEKLİ PLAN NİTELİĞİNDEDİR.

2.7. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARIN KULLANIM ALANLARI SINIRLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE, BU PLANLA BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA KESİNLEŞECEKTİR. BU PLANA GÖRE YER BELİRLEME VE UYGULAMAYA ESAS HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ. PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMAYA VE YAPILANMAYA İLİŞKİN İŞLEMLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ESAS ALINACAKTIR

2.8. BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İLE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR KAPSAMINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNDEN TEMİN EDİLEREK SINIRLARI KESİNLEŞECEK OLAN;

TARIM, ZEYTİNLİK, ORMAN, MERA VB. ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN OLARAK GÖSTERİLİR. BU DURUM, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ, ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRILIĞI ŞEKLİNDE YORUMLANMAZ.

2.9. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.10. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLMEMİŞ OLSUN, BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞI DÖNEMİN MEVZUATINA UYGUN OLARAK HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARININ BU PLANA AYKIRI OLMAYAN BÖLÜMLERİ GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU ONAYLI İMAR PLANLARINDA, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.11. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK REVİZE EDİLECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU PLANIN KARARLARINA AYKIRI PLAN REVİZYONU VE DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

2.12. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN NÜFUS KABULÜ VE PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN VERİLMİŞ NÜFUS DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

2.13. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN V.B.) DEĞERLENDİRİLMESİ VE HER ÖLÇEKTEKİ PLAN İÇİN MEVZUAT KAPSAMINDA PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. AKTİF FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLAR, TAŞKIN RİSKLİ ALANLAR VE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK ALANLARDA YAPILACAK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİN PLAN KARARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

2.14. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN, "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA YA DA DÖNEMİN İLGİLİ DİĞER MEVZUATINA GÖRE UYGULAMA GÖRMÜŞ ALANLARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIŞI VE KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

2.15. BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN MEVZUAT UYARINCA İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILACAKTIR.

2.16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; HAVA, SU, TOPRAK, DENİZ VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TÜM TESİSLER İLE KULLANICILAR İÇİN YASA VE YÖNETMELİKLER UYARINCA KİRLİLİĞİ ORTADAN KALDIRACAK ÖNLEMLER; İLGİLİ YÖNETİM BİRİMİNCE VE FAALİYET SÜRDÜREN İŞLETMELERCE ALINACAKTIR. YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, EVSEL ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANIR.

2.17. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.18. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ ATIKLA İLGİLİ "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

2.19. PLANLAMA ALANINDA ATIKSULARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ DÜZENLEMEDE "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"NE VE "KENTSEL ATIKSU ARITIMI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.20. PLANLA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALARDA İLGİSİNE GÖRE 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU'NUN; "MADEN SULARI VE KAPLICALAR", "MEZARLIKLAR, ÖLÜLERİN DEFİNİ MEZARDAN ÇIKARILMASI VE NAKLİ", "MEZARLIKLAR VE ÖLÜLERİN DEFİNİ", "ŞEHİR VE KASABALAR HIFZISSİHHASI", "İÇİLECEK VE KULLANILACAK SULAR", "MECRALAR VE MÜZAHREFAT İMHASI", "MESKENLER", "HANLAR, OTELLER VE UMUMİ MAHALLER", "YENİ TESİS OLUNACAK VEYA TEVSİ EDİLECEK ŞEHİR VE KASABALAR", "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER" VE İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLERİNE VE 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN; "KAPLICALAR YÖNETMELİĞİ", "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞASI İLE CENAZE NAKİL/ VE DEFİN İŞLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK", "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.21. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE EVSEL SIVI ATIKLARIN BERTARAFINDA NÜFUSU KALDIRACAK KANALİZASYON SİSTEMİ KURULMASI VE KULLANILMASI SAĞLANACAK, KANALİZASYON SİSTEMİ KURULAMAYAN YERLERDE İSE "LAĞIM MECRASİ İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YONETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. KURULACAK ATIK SU ARITIMA, DEŞARJ, DRENAJ, TERFİ, İSALE SİSTEMLERİ FORT, TOPLUM VE ÇEVRE SAĞLIĞINI TEHDİT ETMEMELİ, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINMALIDIR. EVSEL KATI ATIKLARIN BERTARAFI KOLAY SAĞLANMALI, OLUŞTURULACAK ÇÖP DEPOLAMA VE İMHA SAHALARI İLE DÖNÜŞÜM TESİSLERİ MESKUN MAHALDEN UZAĞA, HAKİM RÜZGAR, İÇME VE KULLANMA SU KAYNAKLARI, DEPOLARI, KAPTAJ VE İSALE HATTI SİSTEMLERİ GÖZETİLEREK VE GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK KURULACAKTIR.

2.22. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TOPLU ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE KANALİZASYON ŞEBEKELERİ VE PİSSU ÇUKURLARI DENİZ, GÖL, GÖLET VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. ATIKSU, İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ YAPILMADAN

YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ. BÜTÜNCÜL ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRİNCEYE KADAR, ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN TESİS VE YAPILARDA GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE VARSA PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞINA BAĞLANIR. YOKSA “LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSSEPTİKTE TOPLANAN ATIKSULAR VİDANJÖR VASITASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR. ATIKSU DEŞARJININ OLUMSUZ ETKİLERİNE KARŞI ÇEVREYİ KORUMAK AMACIYLA “KENTSEL ATIKSU ARITIMI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.23. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYE ZARAR VERECEK ATIK TASFIYE İŞLEMLERİ YASAKTIR. DOĞAL VE EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE BULUNACAK HER TÜRLÜ ATIGIN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANACAK, HİÇBİR ATIK ÖNLEM ALINMADAN ALICI ORTAMA VERİLMEMEYECİKTİR.

2.24. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMELERİN SAHİP OLDUĞU TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİNİN, GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİNİN, DOĞAL GÜZELLİKLERİNİN, MEVCUT ÇEVRE KARAKTERİSTİĞİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.25. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK YER SEÇMİŞ VE YAPILAŞMIŞ OLAN VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLAN TÜM YAPILAŞMALARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.26. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YAPILACAK ALANLARIN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

2.27. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.28. BU PLANDA TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ TEMİN EDİLECEK, TAŞKIN RİSKİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK VE 4373 SAYILI “TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.29. 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI ÖNCESİNDE; KURU DERE YATAKLARI DA DAHİL TÜM DERE YATAKLARININ, VADİ TABANLARININ TAŞKIN OLASILIĞINA İLİŞKİN ETÜTLERİN, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILMASI, TAŞKIN OLASILIĞI OLAN DERELERİN VE TAŞKIN SINIRLARININ, ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERİN BELİRLENMESİ ZORUNLUDUR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA TAŞKIN RİSKİ TAŞIDIĞI BELİRLENEN ALANLARDA

GEREKLİ ÖNLEMLER YAŞAMA GEÇİRİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

3.1.1.1. BU PLANDA KONUT ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR; “DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANLARI” VE “SEYREK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANLARI” İLE “DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI” VE “SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI” OLUP BU ALANLARDA 2040 YILI İÇİN BELİRLENMİŞ TOPLAM NÜFUS KABULÜ 17.269 KİŞİDİR.

3.1.1.2. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMLARINA HİZMET EDECEK; SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (EĞİTİM ALANI, SAĞLIK, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR VB.), KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE TURİZM ALANLARI YER ALABİLECEKTİR.

3.1.1.3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, BU PLANDA VERİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERLERİNİN ÜST DEĞERLERİ HAK OLUŞTURMAZ. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BU PLANIN NÜFUS KABULÜNÜ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YOĞUNLUK DAĞILIMI YAPILACAKTIR.

3.1.1.4. BU PLANDA GÖSTERİLEN YOĞUNLUKLAR BAZ ALINARAK KONUT KULLANIMLI ALANLARDA NÜFUS ARTTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YER ALACAK VE BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN KULLANIMLAR VE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI BU PLANIN NÜFUS KABULLERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.1.2. KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI (K)

3.1.2.1. BU PLANDA (K) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞ “KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI”, KENTSEL YERLEŞME ALANLARI DIŞINDA KALAN VE DAHA ÖNCE KÖY STATÜSÜNDE OLUP 6360 SAYILI KANUN KAPSAMINDA MAHALLEYE DÖNÜŞEN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA YERLEŞİK ALANI VEYA KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ/YAPILMAMIŞ ALANLAR İLE BİRLİKTE MAHALLE STATÜSÜ DEVAM EDEN VE KIRSAL YERLEŞME ÖZELLİĞİ GÖSTEREN MESKÛN (YERLEŞİK) ALANLARI KAPSAMAKTADIR. BU ALANLAR İÇİN 2040 YILI İÇİN BELİRLENMİŞ TOPLAM NÜFUS 15.460 KİŞİDİR.

3.1.2.2. KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI TESPİTİ YAPILMAMIŞ MAHALLELERİN; KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRLARI, İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA BELİRLENECEK, KESİNLEŞEN SINIRLAR KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

3.1.2.3. TASARIM REHBERİ HAZIRLANMIŞ/HAZIRLANACAK OLAN KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA YAPILAŞMALARDA TASARIM REHBERİ İLKELERİ ESAS ALINIR.

3.1.2.4. PLANI BULUNMAYAN YERLEŞMELERDE KÖY TASARIM REHBERİ VE/VEYA İMAR PLANI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR

UYGULANIR:

3.1.2.5. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA, KONUT, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

3.1.2.6. BU ALANLARDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, BU PLAN İLE VERİLMİŞ OLAN YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA BAĞLI "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 5. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILIR.

3.1.2.7. KONUT, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE TURİZM TESİSLERİNDE YAPILANMA KOŞULLARI:

BİNA YÜKSEKLİĞİ=6,50 M. (2 KAT)

EMSAL=0,50'DİR.

SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN MAKSİMUM YÜKSEKLİK İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

3.1.2.8. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, YERLEŞMENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK, BU KULLANIMLARIN YER SEÇİMİ, BAĞLI BULUNDUĞU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE OLUŞTURULAN BİR KOMİSYON TARAFINDAN, HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE, UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

3.1.2.9. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA, RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

3.1.2.10. BU ALANLARDAKİ YERLEŞME KARAKTERİSTİĞİ VE YAPILAR, GELİŞME POTANSİYELİ AÇISINDAN ÖNEMLİ NİTELİKLERE SAHİP İSE, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 8(ğ) MADDESİ KAPSAMINDA ÖNCELİKLE KÖY TASARIM REHBERİNİN HAZIRLANMASI ESASTIR.

3.1.2.11. 6360 SAYILI KANUNUN 3 (1) MADDESİ ÇERÇEVESİNDE BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE/VEYA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANAN/HAZIRLANACAK "TİP PROJELER"İN KIRSAL YERLEŞMELER İÇİNDE UYGULAMASI 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

3.1.2.12. İFRAZ İŞLEMLERİNDE; İFRAZLA ELDE EDİLECEK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN VE KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA CEPHESİNİN BULUNMASI ŞARTTIR. PARSELDEN TERK YAPILARAK YOL OLUŞTURULAMAZ. ÇIKMAZ SOKAKLARA CEPHESİ OLAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. İFRAZLA ÇIKMAZ SOKAK OLUŞTURULAMAZ.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. (T) TİCARET ALANLARI

3.2.1.1. PLANDA TİCARET ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

3.2.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.2. KONUT- TİCARET ALANLARI

3.2.2.1. BU ALANLAR TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; TİCARET, VE KONUT KULLANIMLARINDAN, KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.2.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALABİLECEK KONUT+TİCARET ALANLARI VE YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.2.3.1. BU ALANLAR; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

3.2.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.4. KAMU HİZMET ALANLARI

3.2.4.1. BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT RESMİ KURUM ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, YÖNETİM MERKEZİ VB. İLE KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ HİZMETLERİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK AMACIYLA GEREKSİNİM DUYDUKLARI TESİSLER YER ALABİLİR.

3.2.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI İLE ŞARJ İSTASYONLARI

3.2.5.1. BU ALANLAR DAĞITICI VE BUNLARLA TEK ELDEN SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPMIŞ BAYİLERCE, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN (TEKNİK, KALİTE VE GÜVENLİK) OLARAK KURULUP, BİR VEYA BİRDEN FARKLI ALT BAŞLIKTAN BİRER AKARYAKIT DAĞITICISININ TESCİLLİ MARKASI ALTINDA FAALİYETTE BULUNAN VE ESAS İTİBARIYLA ARAÇLARIN AKARYAKIT, MADENİ YAĞ, OTOGAZ LPG, TEMİZLİK VE İHTİYARİ OLARAK BAKIM İLE KULLANICILARIN, TÜPLÜ LPG HARIÇ, DİĞER ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK İMKÂN LARI SUNAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.5.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENECEK ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

3.2.5.3. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN SORUMLULUĞUNDAKİ GÜZERGAHLARDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE BUNLARA BÜTÜNLEŞİK OLAN, KONAKLAMA TESİSİ, YEME İÇME TESİSİ, V.B. KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, YAPILANMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0.40 YAPI YAPILABİLECEK MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 5.000 M2.OLACAKTIR.

3.2.5.4. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN SORUMLULUĞU DIŞINDAKİ GÜZERGAHLARDA VE KÖY YOLLARINDA, MEVZUATA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, YAPILANMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL= 0.20 YAPI YAPILABİLECEK MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 2.000 M2.OLACAKTIR.

3.2.5.5. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE “PETROL PİYASASI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.2.6. SANAYİ ALANLARI

3.2.6.1. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANLARI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI VE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI GİBİ SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLER YER ALABİLECEKTİR..

3.2.6.2. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENENECEKTİR.

3.2.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.2.7.1. BU ALANLAR KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞMELERDE YAŞAYANLARIN,

GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN, YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANDIR.

3.2.7.2. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ İŞ KOLLARININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA, ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI SAĞLAYACAK VE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.7.3. KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ TESİSLERİNDEN PLANLARDA GÖSTERİLMİYEN YA DA KENT İÇİNDE DAĞINIK ŞEKİLDE KONUMLANMIŞ OLANLARIN, PLANDA BU AMAÇLA AYRILMIŞ OLAN KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNE TAŞINMASI ESASTIR.

3.2.8. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.8.1. BU ALANLAR İÇERİSİNDE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARININ, KONAKLAMA TESİSLERİNİN, LOKANTALARIN, HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONUNUN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.8.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.3.1. TARIM ALANLARI

3.3.1.1. BU ALANLAR TOPRAK, TOPOGRAFYA VE İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP, HALİ HAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İHYA, ISLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN VEYA İMAR PLANLARINDA TARIM ALANLARI OLARAK AYRILAN TARIM ARAZİLERİDİR. BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TEK BİR GÖSTERİM ALTINDA TOPLANARAK “TARIM ALANLARI” OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

3.3.1.2. BU ALANLARDA 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARININ “TARIM ALANLARI” BAŞLIĞI ALTINDA BELİRTİLMİŞ OLAN HÜKÜMLER DİKKATE ALINACAKTIR.

3.3.1.3. PLANDA YER VERİLMİŞ OLAN TARIM ALANLARINA İLİŞKİN SINIRLAR KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI HALİNDE VEYA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ YAPIMI AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI

ZORUNLUDUR.

3.3.2. ORMAN ALANLARI

3.3.2.1. BU PLANDA “ORMAN ALANLARI” OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLAR 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” UYARINCA BELİRLENMİŞ VE BELİRLENECEK; DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR VEYA MUHAFAZA ORMANLARI, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.3.2.2. BU ALANLARDA, 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” YANI SIRA, 6292 SAYILI “ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ VE HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI HAKKINDA KANUN” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.3.2.3. PLANDA YER VERİLMİŞ OLAN ORMAN ALANINA İLİŞKİN SINIRLAR KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI HALİNDE VEYA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ YAPIMI AŞAMASINDA VARSA ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.3.2.4. BU ALANLARDA PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ İLE İZİNLERİNİN ALINMASI KAYDI İLE TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

3.3.2.5. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ ORMAN VASFINDA OLMAYAN PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, BU PLANIN “TARIM ALANLARI” BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK, DÖRT TARAFI ORMAN ALANI İLE ÇEVRELİ OLAN PARSELLERDE KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, SADECE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİLDİR. BU ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULU: MİN. PARSEL=5000 M² EMSAL=0.05 HMAKS=2 KAT MAKS. İNŞAAT ALANI= 250 M² DİR.

3.3.3. MERA ALANLARI

3.3.3.1. BU ALANLARDA 4342 SAYILI “MERA KANUNU” KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, MERA KANUNU'NA TABİİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN ALANLARDA MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.

3.3.3.2. PLANDA “MERA ALANI” OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA MERA KANUNU DIŞINDA VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLAR BULUNMASI HALİNDE, ALANIN TARIM ARAZİSİ SINIFINA GÖRE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN TARIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

3.3.3.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA KULLANIM

KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

3.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.4.1. BU ALANLAR BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLI BİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTIRILMASINA YÖNELİK KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN; EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ , İBADET ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE ÇOCUK BAHÇESİ, PARK, MEYDAN, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, BOTANİK PARKI, MESİRE ALANI, REKREASYON ALANI, HAYVANAT BAHÇESİ, KENT ORMANI, AĞAÇLANDIRILACAKALAN, FUAR-PANAYIR VE FESTİVAL ALANI, HİPODROM GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.4.2. BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİMİ YAPILAMAMIŞ OLAN, KONUT ALANLARI İLE DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINA HİZMET VERECEK SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİ, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ VE MEVZUAT GEREĞİ BELİRLENMİŞ STANDARTLAR DİKKATE ALINARAK, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE/VEYA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA NÜFUSUN İHTİYACININI YETERLİ DÜZEYDE KARŞILAYACAK ŞEKİLDE YÜRÜME MESAFELERİ, DENGELİ DAĞILIM SAĞLANARAK BU PLANDA “KONUT/YERLEŞME ALANLARI” OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA YER ALABİLECEKTİR.. MESKÛN ALANLARDA DA BU HUSUSLARA MÜMKÜN OLDUĞUNCA UYULACAKTIR.

3.4.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.4.4. EĞİTİM ALANLARI

3.4.4.1. BU ALANLARDA; OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLAR YER ALABİLECEKTİR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.4.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.4.5. YÜKSEKÖĞRETİM ALANI

3.4.5.1. BU ALANLARDA; ÜNİVERSİTELERİN YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM TESİSLERİ, BU TESİSLERE İLİŞKİN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE İDARİ KULLANIMLAR İLE TEKNOPARK, TEKNOKENT, TEKNOLOJİ GELİŞİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİ YURTLARI İLE KAMPÜS İÇİ KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI

DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

3.4.5.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.4.6. SAĞLIK ALANLARI

3.4.6.1. BU ALANLAR; SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ HASTANELER, TIP FAKÜLTELERİ ARAŞTIRMA GELİŞTİRME BİRİMLERİ VE HASTANE DIŞI SAĞLIK HİZMETLERİ VEREN TESİSLERİN YER ALDIĞI BÜYÜK ALANLAR İLE AİLE SAĞLIK MERKEZİ, ÖZEL HASTANE GİBİ SAĞLIK TESİSLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.4.6.2. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILIR. UYGULAMA İMAR PLANINDA ALANIN ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLİR.

3.4.6.3. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN ÖNCE SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.4.6.4. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.4.7. SOSYAL TESİS ALANLARI

3.4.7.1. BU ALANLAR SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI; KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ 'SOSYAL' TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.4.7.2. BU ALANLARDA; İÇİNDE KALDIĞI BÖLGE VE KENT ÖLÇEĞİNDE KAMU HİZMET ALANLARI İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENİR.

3.4.8. KÜLTÜREL TESİS ALANI

3.4.8.1. BU ALANLAR TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE; KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.4.8.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.4.9. SPOR ALANLARI

3.4.9.1. BU ALANLAR YERLEŞME ALANLARININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANMASI, SPOR FAALİYETLERİNİN YAPILMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA, KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.4.9.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.4.10. İBADET ALANI

3.4.10.1. BU ALANLARDA; İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

3.4.10.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.5.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

3.5.1.1. BU ALANLAR KENTLERİN İÇİNDE VEYA ÇEVRESİNDE YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İLE SPOR ALANI GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN AKTİF VEYA PASİF NİTELİKLİ GENİŞ YEŞİL ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.5.1.2. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.5.2.1. BU ALANLAR, MEVCUT ARAZİ YAPISI VE KULLANIMI DA GÖZ ÖNÜNDE TUTULARAK YÖRENİN BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR.

3.5.2.2. ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE TARIMSAL FAALİYET SÜRDÜRÜLEBİLİR. BU ALANLARDA VE TARIM/HAYVANCILIK AMAÇLI KULLANIMA KİRALANMASI UYGUN BULUNAN KAMU ARAZİLERİNDE, ALANIN TARIM ARAZİSİ NİTELİĞİNE UYGUN OLARAK TARIM ALANLARINA İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3.5.2.3. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK VE REKREASYON İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YÜRÜYÜŞ YOLLARI VB. DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

3.5.2.4. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.5.3. MEZARLIK ALANLARI

3.5.3.1. BU ALANLAR, GEÇMİŞTEN BUGÜNE GÖMÜ GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT MEZARLIK VEYA PLAN KARARLARIYLA OLUŞTURULAN YENİ MEZARLIK ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

3.5.3.2. BU ALANLARDA CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK YAPILABİLİR.

3.5.3.3. MEZARLIK ALANLARININ TÜMÜNDE YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; 3998 SAYILI "MEZARLIKLARIN KORUNMASI

HAKKINDA KANUN”, 09.08.1931 TARİH VE 1868 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ OLAN “BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ” İLE 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ OLAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

3.6. KORUMA ALANLARI

3.6.1. DOĞAL, ARKEOLOJİK, KENTSEL VE KARMA SİT ALANLARI, KORUMA ALANLARI, TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI

3.6.1.1. BU ALANLAR 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE 644 SAYILI “ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME” UYARINCA TESCİL EDİLEREK KORUMA ALTINA ALINAN, TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ MEDENİYETLERİN ÜRÜNÜ OLUP, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHİ HADİSELERİN CEREYAN ETTİĞİ YERLER VE TESPİTİ YAPILMIŞ TABİAT ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

3.6.1.2. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN VEYA OLMASIN TÜM SİT ALANLARINDA, 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”, İLGİLİ YÖNETMELİKLER, İLKE KARARLARI VE VARSA ONAYLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6.1.3. BU PLAN KAPSAMINDAKİ SİT ALANLARININ SINIRLARI İLE İLGİLİ OLARAK PLANDAKİ GÖSTERİMLERDE FARKLILIK OLMASI HALİNDE SİT TESCİL KARARI EKİ HARİTALAR ESAS ALINACAKTIR.

3.6.1.4. SİT ALANLARI İÇİN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANARAK ONAYLANACAK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

3.7. TEKNİK ALTYAPI

3.7.1. BU ALANLAR KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK; OTOGAR, KARAYOLU, DEMİRYOLU, DENİZYOLU, HAVAYOLU, SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ, KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI, ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA İHTİYAÇLARINA YÖNELİK TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.7.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR

3.7.3. ULAŞIM

3.7.3.1. TERMİNAL (OTOGAR) ALANLARI

3.7.3.1.1. BU ALANLARDA ARAÇLARIN İNDİRME, BİNDİRME, YÜKLEME, BOŞALTMA, AKTARMA YAPTIKLARI ALANLAR İLE BİLET SATIŞ YERLERİ, ULAŞIM FİRMALARI BÜROLARI, YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, ARAÇ PARK VE BAKIM

İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

3.7.3.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.7.3.2. GENEL OTOPARK ALANLARI

3.7.3.2.1. GENEL OTOPARK ALANLARI; YERLEŞİMİN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI İLE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İMAR PLANLARI İLE DÜZENLENEN İHTİYAÇA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN OTOPARKLARI KAPSAMAKTADIR.

3.7.3.2.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.7.4. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

3.7.4.1. ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMA ALANLARI

3.7.4.1.1. BU ALANLAR, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU TARAFINDAN VERİLEN LİSANS VE/VEYA İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN İZİNLER SONRASINDA KURULMUŞ OLAN; PETROL VE DOĞALGAZ (LPG, LNG, CNG, PETROL VE PETROL TÜREVLERİ) DEPOLAMAK VE PETROL DOĞALGAZDAN ENERJİ ÜRETMEK AMACIYLA AYRILMIŞ ALANLAR İLE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETMEYE MÜSAİT, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ (RÜZGÂR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, SU) ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARI KAPSAMAKTADIR.

3.7.4.1.2. BU PLAN KAPSAMINDA YER ALACAK ENERJİ ÜRETİM VE DEPOLAMAYA İLİŞKİN YATIRIMLARDA, MEVCUT TESİSLER DE DİKKATE ALINARAK ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YAPILACAKTIR.

3.7.4.1.3. KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.7.4.1.4. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALACAK HER TÜR ENERJİ ÜRETİM ALANINDA, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) OLUMLU KARARI ALINMADAN VE UYGULAMA İMAR PLANLARI KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3.7.4.2. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI

3.7.4.2.1. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; İLGİLİ KURUMLARIN YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA BULUNAN ENERJİ İLETİM TESİSLERİ (İLETİM HATLARI VE TRAFİKO MERKEZLERİ) İLE İLGİLİ FAALİYETLERE İLİŞKİN VE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAK VE "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.7.5. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

3.7.5.1. SU YÜZEYLERİ

3.7.5.1.1. BU PLANDA YER ALAN; DERE-AKARSULAR, GÖL/GÖLET, BARAJ, SULAMA VE KURUTMA, KANALLARI SU YÜZEYLERİ KAPSAMINDADIR.

3.7.5.1.2. DERE YATAKLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; 26284 SAYILI “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 24499 SAYILI “AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI” KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, BALIKESİR VALİLİĞİNCE İLAN EDİLEN 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 SAYILI VALİLİK KARARI KÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.7.5.1.3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ KURULUŞUNDAN İZİN ALINACAK VE “SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.7.5.1.4. YERLEŞİM ALANI İÇİNDE KALAN SULAMA VE DRENAJ KANALLARI FONKSİYONUNU YERİNE GETİRİLECEK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA KORUNACAK, ÇEVRESİ AÇIK VE YEŞİL ALAN YAYA YOLU VB. OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.7.5.1.5. DEVLET SU İŞLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN MEVCUT AKARSULARIN YATAKLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK VE DERELERİN ÜZERİ KAPATILMAYACAKTIR.

3.7.5.1.6. BU ALANLARDA “YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “İÇMESUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞ”İN İLGİLİ MADDELERİNE UYULMALIDIR.