

## HAVRAN (BÜYÜKDERE) 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### 1. KAPSAM

1.1. BU PLAN; BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDEKİ HAVRAN İLÇESİ BÜYÜKDERE MAHALLESİNDE BULUNAN VE BU PLANDA SINIRLARI TANIMLANMIŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN ONAY YETKİSİNDEKİ ALANLARI 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. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE GEÇEN ÜST ÖLÇEK PLAN “BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI” VE “HAVRAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI”NI, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İSE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINI İFADE ETMEKTEDİR.

2.3. BU PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE, PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, ÜST ÖLÇEKLİ “BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI”, “HAVRAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI” 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.

2.4. 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 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN NİTELİĞİNDEDİR.

2.5. 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. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.6. BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN OLARAK GÖSTERİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU PLANDA AYRILMIŞ ALANLAR DIŞINDA PARK, YEŞİL ALAN, OTOPARK, TRAFİKO ALANLARI VB. İLAVE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR, DONATILARA AYRILAN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ AZALTILMADAN YER DEĞİŞTİRME YAPILABİLİR. BU DURUM,

ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRILIĞI ŞEKLİNDE YORUMLANMAZ.

2.7. TEKNİK, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, İLKÖĞRETİM, DİNİ TESİSLER, KARAKOL, MEYDAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.8. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KOŞULU İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA; PARK, MEYDAN, OKUL BAHÇELERİ, TİCARET ALANLARI, DİNİ TESİS ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARIN ALTINDA OTOPARK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLİR.

2.9. 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.

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

2.11. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN NÜFUS KABULÜ AŞILAMAZ.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

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

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

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

2.18. 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.

2.19. PLANAMA 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.

2.20. 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 “LAĞİM MECRASİ 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.

2.21. 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 VERİLMEYECEKTİR.

2.22. 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.

2.23. 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.

2.24. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 01.06.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANMIŞ JEOLJİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

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

2.27. 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.

2.28. 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINI 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. BU PLANDA KONUT ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR; “MESKUN SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI, “MESKUN DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI İLE “GELİŞME SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI” VE “GELİŞME DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI” OLUP TOPLAM NÜFUS KABULÜ 2.486 KİŞİDİR.

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

3.1.3. 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.

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

#### 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 ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR

PLANLARINDA BELİRLENENECEKTİR.

### **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 BELİRLENENECEKTİR.

### **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 BELİRLENENECEKTİR.

### **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 İMKÂNLARI SUNAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

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

### **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 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.

### 3.2.8. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

3.2.8.1. BU ALANLAR TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN SÜRDÜRÜLECEĞİ VE TARIMSAL ÜRÜNLERİN KATMA DEĞERLERİNİ ARTIRMAYA YÖNELİK ARAŞTIRMA, GELİŞTİRME VE ÜRETİM BİRİMLERİ İLE ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLERİN TOPLU OLARAK YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.2.8.2. BU ALANLARDA, TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI, ÜRÜN İŞLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM ALANLARI İLE TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER, AYRICA ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ, GEREKSİNİMLERE VE PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE, TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEKTİR.

3.2.8.3. BU ALANLARDA YER ALACAK İŞLETMELERİN YAPILANMA KOŞULLARI VE NİTELİKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLUP İMAR PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

### 3.2.9. DEPOLAMA ALANI

3.2.9.1. BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİNİN TÜRÜ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

3.2.9.2. BU ALANLARDA İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN MEVZUAT UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE GEREKLİ SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

3.2.9.3. BU ALANLARDA, "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ İTHALİ TAŞINMASI SAKLANMASI DEPOLANMASI KULLANILMASI YOK EDİLMESİ DENETLENMESİ ESASLARINA

İLİŞKİN TÜZÜK”TE BELİRTİLEN, ÇEVRESE OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA BİNASI YAPILAMAZ.

### **3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

3.3.1. 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.

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

#### **3.3.3. EĞİTİM ALANLARI**

3.3.3.1. 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.

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

#### **3.3.4. SAĞLIK ALANLARI**

3.3.4.1. 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.

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

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

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

#### **3.3.5. SOSYAL TESİS ALANLARI**

3.3.5.1. BU ALANLAR SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI; KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON



MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ 'SOSYAL' TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.3.5.2. 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.

### **3.3.6. SPOR ALANLARI**

3.3.6.1. 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.

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

### **3.3.7. İBADET ALANI**

3.3.7.1. 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, GASILHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

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

## **3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **3.4.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR**

3.4.1.1. 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.

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

### **3.4.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

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

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

3.4.2.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

### **3.5. TEKNİK ALTYAPI**

3.5.1. 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.

3.5.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

#### **3.5.3. ULAŞIM**

##### **3.5.3.1. TERMİNAL (OTOGAR) ALANLARI**

3.5.3.1.1. 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.

3.5.3.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

##### **3.5.3.2. GENEL OTOPARK ALANLARI**

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

3.5.3.2.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

#### **3.5.4. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA**

##### **3.5.4.1. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI**

3.5.4.1.1. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; İLGİLİ KURUMLARIN YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA BULUNAN ENERJİ İLETİM TESİSLERİ (İLETİM HATLARI VE TRAFİ 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.

#### **3.5.5. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ**

##### **3.5.5.1. SU YÜZEYLERİ**

3.5.5.1.1. BU PLANDA YER ALAN DERELER SU YÜZEYLERİ KAPSAMINDADIR.

3.5.5.1.2. DERE YATAKLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; 26284 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 24499 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ İSLAHI" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ, BALIKESİR VALİLİĞİNCE İLAN EDİLEN 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 SAYILI VALİLİK KARARI KÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

3.5.5.1.3 BU PLANA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.05.2018 TARİH 322341 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.