BALIKESİR İLİ
KARESİ İLÇESİ
KUZEYBATI KARESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

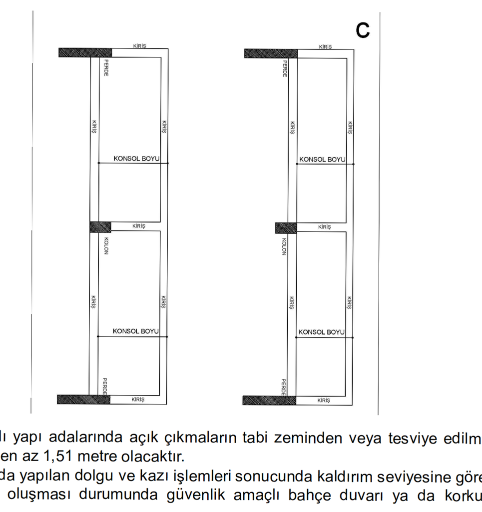
PAFTA II (TOPLAM 2 PAFTA)

GÖSTERİM

—·—·—	Plan Değişikliği Onama Sınırı

Planlama Ekibi	Adı Soyadı ve Ünvanı	Kaşe ve İmza
Plan Müellifi	**Gülay Bozkurt** Şehir ve Bölge Planlancısı Karne Grubu : A Oda Sicil No: 254	
Plan Müellifi	**Mesut Yeşiltepe** Şehir ve Bölge Planlancısı Karne Grubu : D Oda Sicil No: 3124	

BALIKESİR - KARESİ (KUZEYBATI)



D.8. "Yerleşik" tanımlı yapı adalarında açık çıkmaların tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden şakuli mesafesi en az 1,51 metre olacaktır.

D.9. 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.10. 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.11. Projesinde zemin katı ticari olarak kullanabilen binaların zemin kat taban döşemesi üst kotu, tretuvar kotunun altında kalmamak koşuluyla ±0.00 kotunun altına düşebilir.

D.12. Yerleşik 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.13. Ada içi düzenlemesi paftalarına uygun olarak, tam imar parseli oluşturmak amacıyla yapılan işlemlerde ifraz şartları aranmaz.

D.14. Siteleşmeyi teşvik etmek amacıyla plan bütününde konut alanlarında, tüm ticaret kullanımlarında, konut+ticaret, alanlarında, ada bazlı yapılaşmalarda %10 emsal artışı verilir.

D.15. Binalarda enerji verimliliğinin teşvik edilmesi için en az LEED/silver veya BREEAM/very good derecede sertifikaları veya A sınıfı enerji kimlik belgesi olması durumunda ya da yapının tüm sıcak su ve ısınma ihtiyacını güneş enerjisi ile karşılamasını taahhüt etmesi durumunda %3 emsal artışı uygulanır. Sertifika beyan edilmeden yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

D.16. Konut alanlarında, tüm ticaret kullanımlarında, konut+ticaret alanlarında, eğimden dolayı kazanılan 1 bodrum kat emsal haricidir.

D.17. Bankalara ait ATM'ler, özel mülkiyete konu parsellerde emsale dahil olmak kaydı ile yapı yaklaşma mesafesi içerisinde yer alamazlar. İlgili Belediyesince belirlenecek kamusal alanlarda engelli erişimine uygun olmak kaydı ile avan projesine göre ATM alanları tesis edilebilir.

D.18. İmar planı üzerinde (R) rumuzu bulunan daha önce imar uygulaması görmüş alanların ada bazlı tevhid edilmeleri halinde her cepheden 5'er metre çekmek kaydı ile emsal:1.7, Yençok:51,50 olacaktır.

D.19. "Yerleşik" tanımlı yapı adalarında **ÇATILAR**:
- 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 110 cm parapet yapılması zorunludur
- 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. Çatı arasında iskân edilmeyen kısımlarda mansart ya da tonoz çatı teşkil edilemez.
- 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 parsele 1.50 m.den fazla yaklaşamaz.
- Yola sıfır binalarda, 50 cm.'e kadar saçak yapılabilir.
- Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği boyunca son kat düşey taşıyıcı elemanlarının hizasında düşey hatıl yapılması zorunludur. Kalkan duvar üzerine düşey hatıllarla birlikte yatay hatıllarda yapılmalıdır. Kalkan duvarlar saçak ucunda yapılamaz.
- Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve/veya çelik) hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir. Kapalı alan sınırları dışında taşıyıcı sistem yapılamaz. Betonarme çatılarda kirişli plak döşeme yapılması zorunludur.
- Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesinde "Karesi Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.
- Çatı arası iskân edilen bölümlerin en düşük iç yükseklik 2,20 m'den az olamaz.
- Çatı teraslarının çıkış kapılarının yüksekliği temiz 2,10 m'den az olamaz.
- Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlara denk gelen kirişler, hiçbir şekilde kırımlı tertiplenemez.
- Çatılarda ters kiriş yapılamaz

D.20. Eğimden dolayı kademelendirme yapılaması gereken binalarda, kademe hesabı taşıyıcı sistemin başladığı yerden yapılır (Açık veya kapalı çıkmalardan değerlendirilmez). Her kademe cephe boyunca 9,00 metreden az olamaz. Son kademenin 9,00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Kademelendirme yapılan yapılarda ortak teras çatı yapılamaz. Kullanılmayan çatı aralarına ana merdivenden ortak alan çıkışı verilmek zorundadır.

D.21. Yerleşik yapı adalarında TAKS hesabı yapılan parsellerde ilgili kat holü veya bina giriş holü ile merdiven evi taban alanına dâhil edilemez. Her ıslak hacim için ihtiyaca yönelik yapılan hava bacalarının 0,80 m^2'si TAKS ve KAKS hesabına dâhil edilmez. İhtiyaca yönelik yapılan ışıklıkların asgari alanı 1,5 kata kadar artırılabilir, TAKS ve KAKS hesabına dâhil edilmez.

D.22. Yerleşik yapı adalarında binalarda su deposu yapma zorunluluğu yoktur. "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması zorunludur.

D.23. Ayrık nizam tanımlı yapı adalarında, parka komşu yan parsellerde yapı yaklaşma mesafesi 3 (üç) metre olarak uygulanır.

D.24. Yerleşik yapı adalarında 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.25. Asma kat yapılmasına müsaadeli parsellerde zemin kat yüksekliği 0 kotundan 6,50 m'ye kadar olabilir. Asma katlar bağlı bulunduğu bağımsız bölüm sınırını geçemez. Yapıda teşkil edilen asma katların döşemeleri aynı kotta olmalıdır.

D.26. Yerleşik yapı adalarında bodrum katı otopark olarak kullanılan binalarda, arka bahçe, 1. bodrum kat döşeme hizasına kadar tesviye edilebilir. Temel üst kotu düzenlenmiş zemin kotundan en az 30 cm aşağıda olmak zorundadır.
- Ön bahçeler hariç olmak üzere bir araç bir aracı engelleyebilir.
- Yola sıfır parsellerde bina girişi arka bahçe veya yan bahçede olmadığı ve arka bahçeye araç geçişinin sağlanamadığı durumlarda yan bahçe otopark olarak gösterilebilir.
- Gelişme ve yerleşik yapı adalarında birden fazla bloklu yapıların bulunduğu parsellerde, ön bahçe tesviye koşullarına uymak şartıyla, parsel içerisindeki otopark yapım koşulları; otopark komisyonun uygunluğunca değerlendirilecektir.

D.27. Yerleşik yapı alanlarında 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 elemanlar kullanılacaktır.
- En düşük iç yükseklik 2,20 m'den az olamaz.
- Taşıyıcı sisteme müdahale edilmemek koşuluyla mekân fonksiyonuna uygun olacak şekilde doğramalar ve bahçe yeniden düzenlenebilir.
- İmalatın, parsel sınırları içerisinde kalması (merdiven, rampa, taşıma platformu, 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 bahçesine 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 hazırlatılacak avan proje, Karesi Belediyesi Mimari Estetik komisyonunca onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Mevcut bina, plan üzerinde verilmiş yapı yaklaşma mesafelerinden içerde olsa dahi, en fazla plan üzerinde verilen yapı yaklaşma mesafeleri kadar alan kapatılabilir. Kapatılarak dükkân kullanımına ilave edilen alanın, dükkân zemin kat alanından büyük olmaması esastır.

D.28. Yerleşik tanımlı yapı adası içerisindeki farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhid edilebilir. Kademelendirmeyi gerektirecek kadar kot farkı oluşması halinde kademelendirme ada orta çizgisinden yapılır. Tevhid sonrasında oluşacak yapının bina oturumunu; ada içi yapılaşma durumu dikkate alınarak, Mimari Estetik Komisyonu uygun görüşü ile belirlemeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir.

D.29. Yerleşik Tanımlı Yapı Adalarında Emsal Kullanımı:
- Binaların bodrum katlarında yapılan konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanın %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanın %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler emsal haricidir. Fazlası %30 emsal harici alana dâhil edilir.
- Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan, üstü açık veya sökülür takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, taban alanı hesabına dâhil edilmez. %30 emsal harici alana dâhil edilir.
- Konut alanlarında, tüm ticaret kullanımlarında, konut+ticaret alanlarında, eğimden dolayı kazanılan 1 bodrum kat emsal haricidir.
- İmar planında ayrık veya blok nizam tanımlı TAKS ve KAKS belirtilmiş yapı adalarında, zemin harici diğer her katta parsel büyüklüğünün %5'i kadar alan ilave emsal verilir.
- Aşağıdaki maddeler KAKS hesabına dâhil edilmeyip %30 emsal harici alana dâhil edilir:

1. Ticari amaç içermeyen ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri ile ortak alan niteliğinde veya bağımsız bölüm eklentisi havuzlar
2. Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler
3. Sökülür-Takılır-Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere, balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.

D.30. Binaların Kotlandırılmasına İlişkin Hükümler:

D.30.1. Ada bazlı site uygulamaları ya da üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, proje müellifi tarafından her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak vaziyet planına (plankote) işlenir. Hazırlanan vaziyet planı (plankote), idarenin imar birimince etüt edilir ve Karesi Belediyesi Encümen kararı ile uygulanır.

D.30.2. Yerleşik tanımlı yapı adalarında tabi zemini yol kotu üstünde olan parsellerde, binalara verilecek sıfır noktasındaki azami kot (subasman bitmiş kotu 3,00 metreyi geçmemek üzere) parselin köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak tespit edilir. Aritmetik ortalama sonucu bulunan kot uygulanmak istenirse Karesi Belediyesi Encümen kararı ile uygulama yapılır. Aritmetik ortalamaya göre uygulama yapılmak istenmemesi durumunda yönetmelikteki su basman yüksekliğine uyulacaktır.

D.30.3. Yerleşik tanımlı yapı adalarında tabi zemini yol kotunun üstünde olan parsellerde, ada bazındaki yol cephesinde bulunan binaların su basman yüksekliğine uyulması konusu Karesi Belediyesi Encümeni kararı ile uygulanır.

D.31. Asansörlere İlişkin Hükümler:
- Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç iskân edilen kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.
- Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m2'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır.
- Asansör yapılması mecburi olmayan tek bağımsız bölümlü konutlarda, 3 katlı asansör rezerv yeri bırakılan binalarda ve taban alanının yapılaşma hakkı 120 m2'nin altında olan parsellerde Asansör Yönetmeliği, CE ve TSE Standartlarına uygun olmak kaydıyla en az kabin ölçüleri 1000 x 1250 mm ve kuyu ölçüleri 1600 x 1700 mm'den kapı ölçüsü 800 mm'den küçük olmamak şartıyla asansör tesis edilebilir. TSE standartlarının belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m2'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir. Mevcut binalarda yapılacak tadilatlarda, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında Karesi Belediyesi yetkilidir.
- Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m2'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m2'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda veya zemin kat üzerinde 20'den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda (asansörlerden birisinin asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m2'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden, ikincisinin asansör kabininin dar kenarı 1.00 metre ve alanı 1.80 m2'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olmamak kaydıyla) en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerin tümünün herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.
- 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m2'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.
- Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, yönetmeliklerle belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.
- Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda; bu madde hükümleri de dikkate alınarak Asansör Yönetmeliği ve TSE standartları hükümlerine uyulur.
- 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. Asansörlere bina girişinden itibaren erişilebilirlik standartlarına uygun engelsiz erişim sağlanması zorunludur.
- Asansörler, erişilebilirlik standartlarına uygun gerekli donanımlara sahip olmak zorundadır.
- Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçülerinin artırılması idare yetkisindedir.
- İskân edilen kat sayısı 4 ve üzerinde olan yapılarda bina girişlerinde merdivene bitişik, dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da merdiven kol genişliği en az 1.50 metre olmak kaydıyla mekanik kaldırma iletme platformu teşkil edilir.
- İskân edilen kat sayısı 3 olan yapılarda bina girişlerinde merdivene bitişik, dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da merdiven kol genişliği en az 1.50 metre olmak kaydıyla mekanik kaldırma iletme platformu yeri bırakılır. Binada asansörün tesis edilmesi halinde mekanik kaldırma iletme platformunun yerinde tesis edilmesi zorunludur. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.
- İskân edilen kat sayısı 2 ve daha az olan yapılarda zemin katlarına ulaşım için bina girişlerinde merdivene bitişik, dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da merdiven kol genişliği en az 1.50 metre olmak kaydıyla mekanik kaldırma iletme platformu yeri bırakılır.
- Balansmanlı merdivenlerde mekanik kaldırma iletme platformu teşkil edilemez.

D.32. Konut dışı fonksiyonların bulunduğu yapılarda; bodrum kat perdesi yapılması zorunludur.

D.33. Yapılarda teşkil edilen bodrum katların toprağa dayalı gömülü veya yarı gömülü (bodrum kat yüksekliğinin yarısı veya daha fazlası) kısımlarında bodrum kat perdesi yapılması zorunludur.

D.34. Düşey taşıyıcı elemanlarda katlar arası rijitlik değişimi oluşturulacak şekilde boyut değişikliği yapılmamalıdır.(Merdiven kulesi hariç)

D.35. Saplama kiriş oluşturulması gerektiği koşullarda; kiriş sarılma bölgesinden (2hk) uzakta olması gerekmektedir. (Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği; TBDY 2018 Şekil:7-8)

D.36. Asansör kuyusunun temel alt kotu seviyesinden aşağıya inmesi durumunda, mütemadi temel kirişlerinde boyut değişimi yapılamaz. Bu tip binalarda radye temel yapılması zorunludur.

D.37. Dolgulu veya dolgusuz, çift doğrultulu dişli döşemeli betonarme binalarda TBDY 2018 Madde:4.3.4.6 hükmünün sağlanması zorunludur.

D.38. Tabi zemin kotu ile düzenlenmiş zemin kotu arasındaki fark 1.75m olması durumunda istinat duvarı olarak değerlendirilmesi gereklidir.

D.39. 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.

E. KONUT ALANLARI:

E.1. Yerleşme 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 kat ile içeriden irtibatlı yapılan birinci kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi 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 eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına 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 eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

E.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.

E.3. Zemin Katın ticaret olarak kullanıldığı durumlarda, zemin terası ile irtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1,50 m yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırına; yan bahçelerde 3.00 metre, ön bahçelerde 2.00 metreden fazla yaklaşmayan teraslarda takılıp sökülebilir malzemeden kış bahçesi veya zemin sundurması yapılabilir.

E.4. Gelişme konut ve emsal/yençok verilmiş konut+ticaret adalarında otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülmek zorundadır.

E.5. Yerleşik Konut 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 ayrık nizamlı imar parselleri, 3 katlı TAKS:0,40 emsal:1,20 ayrık nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.
- Tevhidin ada bazlı olması halinde 2, 3 ve 4 katlı ayrık nizamlı imar parselleri, 4 katlı TAKS: 0,40 emsal:1,60 ayrık nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.

E.6. Tevhit teşvikinden yararlanan ayrık nizamlı parsel, her yönden en az 5,00 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakmak zorundadır. Yapı yaklaşma mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

E.7. 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.

E.8. 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 tevhidi şarttır.

E.9. Ada içerisinde en az 1000 m² yapılan tevhit işleminden sonra kalan parsellerin 1000 m²'den az olması halinde tevhit işlemi bütüncül yapılmak zorundadır.

E.10. Tevhit 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.

E.11. Tevhit edilerek 1000 m² şartı sağlanmış ve imar durumu almış parseller veya yapı adası tekrar ifraz edilemez.

E.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. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

F.1. Ticaret Alanları (T1):

F.1.1. 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, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir.

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

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

F.1.4. Yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydı ile Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

F.1.5. Mâniaya uymak şartı ile asma kat yapılabilir.

F.1.6. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1250 m²'dir.

F.2. Ticaret Alanları (T2):

F.2.1. Bu alanlar, tali merkezler olup mahallelerin genel günlük ihtiyaçlarını karşılaması için planlamada dikkate alınan bölgeleme yaklaşımı sonucu, içerisinde bölgenin ihtiyacı olan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş, sinema, sosyal donatı alanlarının bulunduğu alt merkezlerdir. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları yer alamaz.

F.2.2. Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

F.2.3. Mâniaya uymak şartı ile asma kat yapılabilir.

F.2.4. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1250 m²'dir.

F.3. Ticaret - Konut Alanı (TİCK):

F.3.1. Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret veya ticaret + konut, kullanımlarından sadece birinin yer aldığı alanlardır.

F.3.2. Plan üzerinde Emsal ve $Y_{ençok}$ belirtilmiş ticaret+konut adalarında, konut emsal alanı toplam inşaat alanının %70'ini geçemez.

F.3.3. Plandaki kullanım kararına bağlı olarak ticaret+konut tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya ticaret tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

F.3.4. Ticaret+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.

F.3.5. Ticaret+konut, adalarında ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

F.3.6. Plan üzerine yapı yaklaşma mesafeleri işlenmiş tüm ticaret+konut, adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde bodrum, zemin ve asma ve 1. katlarda blok aralarında yapı yapılabilir

F.3.7. Emsal belirtilmiş ticaret+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.

F.4. Pazar Alanları:

F.4.1. 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.

F.4.2. Pazar alanlarında fiziksel mekan etkilerinden korunmak için plan üzerinde belirlenen yüksekliği geçmemek kaydıyla üst örtü yapılabilir ve emsal hesabına dahil edilmez.

F.4.3. Pazar alanlarının zemin altına parsel büyüklüğünce kapalı otopark yapılabilir.

F.4.4. İlgili Belediyesinin hazırlatacağı avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

F.4.5. Belediye Hizmet Alanı:

F.4.5.1. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma 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 yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

F.4.5.2. Yapı yaklaşma sınırları içinde ve mania kararları doğrultusunda, tesislerin kapasite ve gereksinimlerine göre ilgili belediyesince hazırlanacak / hazırlatılacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

F.4.6. İdari Hizmet Alanı:

F.4.6.1. 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, BASKİ alanı, itfaiye, karakol, muhtarlık, kaymakamlık, aile sağlığı merkezleri, altyapı hizmetlerine yönelik tesisler vb. kamu hizmet alanları yapılabilir.

F.4.6.2. 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.

F.4.7. Resmi Kurum Alanı:

F.4.7.1. 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.

F.4.7.2. 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.

F.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı:

F.5.1. 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.

F.5.2. 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, 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.

F.5.3. Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

F.5.4. Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Balıkesir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden "Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi" alınacaktır.

F.5.5. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde "Karayolu Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

F.5.6. 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. KORUNACAK ALANLAR

G.1.2. Derece Arkeolojik Sit Alanı: 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.

H. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMINI DEVAM ETTİRECEK ALANLAR

H.1.Orman Alanları:

H.1.1. 6831/ sayılı "Orman Kanunu" hükümlerinin geçerli olduğu alanlardır.

İ. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

İ.1. Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı:

İ.1.1. Otoyol ve karayollarının kent içi geçişlerinde Resmi Gazete'de yayımlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu planın yürürlüğe girmesinden önce alınmış olan ruhsatlar müktesep hak sayılacaktır. İmar planında önerilen tüm geçiş, yapı yaklaşma mesafeleri yan yol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün onayı olmadan uygulanamaz

İ.2. Mania Planı:

İ.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.

İ.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.

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

İ.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.

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

J. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI;

J.1. Eğitim Tesisleri Alanı

J.1.1. Özel ve Kamuya ait Anaokulu Alanları:

J.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.

J.1.1.2. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda yapılaşma koşulları İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından belirlenir.

J.1.2. Özel ve Kamuya ait İlkokul, Ortaokul ve Lise Alanları

J.1.2.1. Planda belirtilen İlkokul Alanında; İlkokul Tesisleri ve Okul Öncesi Eğitim (Kreş) ve anaokulu yapılabilir.

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

J.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, halk eğitim merkezi, olgunlaşma enstitüleri yapılabilir.

J.1.2.4. Plan üzerinde belirtilmiş özel eğitim alanlarında 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.

J.2. Yüksek Öğretim Tesis alanı

J.2.1. Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık, sosyal, kültürel, spor tesisleri, yurt, rekreatif tesisler, lojman vb. kullanımlı yapılar yapılabilir.

J.2.2. Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacak olup, devlet, vakıf ve özel üniversiteler yer alabilir.

J.3. Sağlık Tesisleri Alanı

J.3.1. Özel Sağlık Tesisi Alanı:

J.3.1.1. Yürürlükteki Özel Hastaneler Yönetmeliği geçerlidir.

J.3.1.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın uygun görüşü alınır.

J.3.1.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından belirlenir.

J.3.1.4. Bodrum katta parsel sınırları içerisinde tamamen kapalı olmak kaydıyla, ameliyathane, yoğun bakım, radyoloji, laboratuar gibi Özel Hastaneler Yönetmeliği'nde belirtilen sağlık birimleri emsale dahildir.

J.3.2. Hastane:

J.3.2.1. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından belirlenir.

J.3.2.2. Bodrum katta parsel sınırları içerisinde tamamen kapalı olmak kaydıyla ameliyathane, yoğun bakım, radyoloji, laboratuar, gibi sağlık birimleri yapılabilir ve emsale dahildir.

J.3.3. Aile Sağlığı Merkezi ve Toplum Sağlığı Merkezi:

J.3.3.1. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda İl Sağlık Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından belirlenir.

J.3.3.2. Bodrum katta parsel sınırları içerisinde tamamen kapalı olmak kaydıyla ameliyathane, yoğun bakım, radyoloji, laboratuar, gibi sağlık birimleri yapılabilir ve emsale dahildir.

J.3.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

J.3.4.1. Sosyal Tesis Alanları:

J.3.4.1.1. 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.

J.3.4.1.2. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır.

J.3.4.1.3. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda Karesi Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

J.3.4.2. Kültürel Tesis Alanı:

J.3.4.2.1. 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.

J.3.4.2.2. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda Karesi Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

J.3.4.3. Açık Spor Tesisi Alanı:

J.3.4.3.1. Spor ve oyun ihtiyacını 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.

J.3.4.3.2. Bunlar futbol, tenis, yüzme, atletizm, vb. spor faaliyetlerini kapsayan açık spor tesis alanlarıdır.

J.3.4.3.3. Yapılaşma koşulları; TAKS:0,30, Yençok: ihtiyaç duyulan alana göre ilgili belediye tarafından belirlenecektir.

J.3.4.4. Kapalı Spor Tesis Alanı:

J.3.4.4.1. 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.

J.3.4.4.2. Bunlar futbol, tenis, yüzme, atletizm, vb. spor faaliyetlerini kapsayan açık spor tesis alanlarıdır.

J.3.4.4.3. Uygulama, plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır.

J.3.4.5. İbadet Alanları

J.3.4.5.1. Cami:

1J.3.4.5.1. İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; dükkân, lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve helâ gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

2J.3.4.5.1. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş adalarda Balıkesir İl Müftülüğü tarafından belirlenecek ihtiyaçlar doğrultusunda Karesi Belediyesi tarafından ihtiyaçlara göre belirlenir.

K. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

K.1. Park Alanları

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

K.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 görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

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

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

K.2 .Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı:

K.2.1. 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; büfe, havuz, pergola ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

K.3. Pasif Yeşil Alan:

K.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.

K.4. Piknik Eğlence ve Rekreasyon Alanı:

K.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.

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

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

K.5. Meydan:

K.5.1. Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan, üstü kapalı olmayan altı katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

K.5.2. Planda gösterilen meydan alanları, bu alanlara 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 mekânları, cafe ve büfeler, kapalı otoparklar, tema parkı kullanımlarına uygun projeler yapılabilir. Kentsel tasarım projeleri ile planda gösterilenler dışında, yaya meydanları ayrıca oluşturulabilir.

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

K.6. Ağaçlandırılacak Alanlar:

K.6.1. Ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Bu alanlarda ağaçlandırma, Orman Bakanlığı tarafından ya da Orman Bakanlığı'nın görüşü alınmak sureti ile yeşil kuşak projelerine uygun olarak yapılacaktır. Ağaçlandırılacak alan içerisinde işletme izni alınmış maden ruhsatlarının süresi bittiğinde veya maden rezervinin bitmesi halinde işletme sahasının çevre ile uyumlu hale getirilmesini içeren projenin Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'ne sunulması ve bu projenin gerçekleştirileceğine dair yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

K.7. Mezarlık Alanı:

K.7.1. 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun geçerlidir.

L. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

L.1. Ulaşım

L.1.1. Karayolları:

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

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

L.1.1.3. İmar planında önerilen tüm geçiş, yanyol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğünün 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, ulaşımda 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 yoları olarak tasarlanmıştır.

L.1.2. Genel Otopark Alanı:

L.1.2.1. Planlama alanı içerisindeki genel otopark alanlarında uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

L.1.2.2. Bu alanlarda açık ve kapalı otoparklar yapılabilir.

L.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.

L.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'nce onaylanacak avan projeye göre yapı yapılabilir.

L.1.2.5. Trafo Alanı:

L.1.2.6. Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtma amaçlı trafo tesisleri TEDAŞ görüşü doğrultusunda yapılabilir.

L.1.2.7. Trafo parsellerinde minimum parsel ve yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz. Ancak yapı yaklaşma mesafesi hususunda mevcut teşekküle uyulur.

L.1.2.8. 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 düzenlemesine uygun olarak trafoların gömülü/yarı gömülü yapılmasını talep edebilir.

M. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ:

M.1. Teknik Altyapı Alanları:

M.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 güzergâhına ait direklerin yapılabileceği, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, heliport, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımlarındaki alanlardır.

M.1.2. İlgili Kurum ve kuruluşların ihtiyaçları doğrultusunda ilgili idarenin onayı alınarak plan üzerindeki yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır. Hiçbir koşulda mânia planı kararlarına aykırı uygulama yapılamaz.