BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZY□N UYGULAMA İMAR PLANININ PLAN N□TLARINDAKİ D.11, D.33 VE D.37'N□İ MADDELERİNDEKİ PLAN N□TU DEĞİŞİKLİĞİ VE D.40 MADDESİNİN PLAN N□TLARINA EKLENMESİ

ÖLÇEK: 1/1000

BALIKESİR - ALTIEYLÜL (MERKEZ)

BALIKESİR İLİ ALTIEYLÜL İLÇESİ (MERKEZ)

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A.DAYANAK;

Bu plan,

A.1. Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve en son plan değişikliği 26.01.2017 tarih ve 154 sayılı Balıkesir Büyükşehir Meclis Kararı ve 30.01.2017 tarihli Başkanlık Onayı ile gerçekleştirilen, askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin ardından 23.03.2017 tarih ve 378 sayılı Balıkesir Büyükşehir Meclis Kararı ile kesinleşen *"1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"*,

A.2. 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunu ile,

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

B.PLANLAMANIN AMACI KAPSAMI VE HEDEFI:

B.1. AMAÇ

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

B.2. KAPSAM

Bu plan; 6.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.11.2012 kabul tarihli ve 6360 sayılı kanunun 1. madde 1. fıkrası uyarınca belirlenen Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve aynı kanunun 2.madde 2.fıkrası ile yeni kurulan Altıeylül Belediye sınırları içinde planlama alanına ilişkin karar getiren *"Altıeylül ilçesi (Merkez) 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama imar Planını"* kapsamaktadır.

B.3. PLANLAMANIN HEDEFİ

Planlama kapsamında;

- "Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak,
- "Kentin mekansal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- "Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretmek,
- "Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak ve meydanlarla tarihi mirasların çevrelerini yeniden kurgulamak,
- "2040 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar oluşturmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile bütünleştirmek,
- "Kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişimini yönlendirmek,
- "Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörler arası ilişkinin kurulması ve bu ilişkinin geliştirilmesini sağlamak,
- "Alıcı ortamların (su, toprak ve hava) kirlenmesini önleyecek kararlar geliştirmek,
- "Sıkışmış kent merkezini yeniden kurgulamak ve bu bölgelerde yeniden ekonomik değer üreterek kentin bütüncül kalkınmasını sağlanmak,
- "Ekonomik gelişmeyi sağlayacak istihdam alanlarının planlamak
- "Kentsel dokunun kalitesini arttırmak,
- "Kentsel sosyal altyapı hizmetlerini geliştirmek,
- "Mülkiyet sorunlarını çözümlemek,
- "Yapılaşma koşullarını belirlemek,
- "Tanımlı alt bölgeler oluşturmak,
- "Teknik altyapı hizmetlerini geliştirmek ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak ihtiyaçlara cevap verecek yeni altyapı oluşturmak,
- "Ulaşım bağlantılarını güçlendirmek, otopark sorunlarını çözümlemek ve tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonu sağlanmak,
- "İdeal ulaşım kademelenmesini sağlanmak ve mevcut ulaşım kanalların' bu sisteme uyarlamak,
- "Sorunlu kavşak alanlarını düzenlemek,
- "Farklı ulaşım bağlantılarının optimizasyonun(karayolu, demiryolu, teleferik, raylı sistem vs.) sağlamak, "Donatı yeterliliğini sağlanmak,
- "Süreklilik arz eden kamusal mekan kurgusunu sağlanmak,
- "Bisiklet ve yaya yolları ile sürekli ve kesintisiz bir aks oluşturmak,
- "Kent merkezi içerisinde kalmış kırsal nitelikli yerleşmelerin kentsel mekana adaptasyonu sağlamak,
- "Mevcut küçük sanayi alanlarının daha işler ve günümüz koşullarında daha etkin üretim gerçekleştirmesini sağlamak,
- "Kent içerisinde köhnemiş alanların imar planı yolu ile dönüşümünü ve parsel büyüklüğünü arttırarak nitelikli proje alanları oluşturulmasını sağlamak,
- "Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekan oluşumlar' ile destekleyip sağlıklı gelişme alanları üretmek,
- "Büyük rekreasyon alanları ile kentteki sosyal hayata katkı sağlamak,
- "Kırsal bölgeden kent merkezine doğru ekolojik koridorları desteklemek,olarak belirlenmiştir.

C.GENEL HÜKÜMLER;

C.1.1/1000 Ölçekli Altıeylül (Merkez) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.11. Koruma Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerde ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak ~~çalışmalarda~~ uygulamalarda Kültür Varlıklar' Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

C.12.İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu'na İstinaden çıkarılan "Hava Kalitesinin Korunması", "Su Kirliliği Kontrolü", "Katı Atıkların Kontrolü" ve "Gürültü Kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

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

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

C.15.BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş nin 20.07.2016 tarih 43940819-405.02.99-E.27938 sayılı görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

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

C.17.~~24.04.1930 tarihli Resmi Gazete' de yayınlanan 1593 sayılı~~ Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ~~22416 sayılı~~ Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği geçerlidir.

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

C.19. Su kirliliği kontrolü teknik usuller tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular akarsulara boşaltılamaz, bu çerçevede; yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak, yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. ~~500 kişiyi~~ 150 bağımsız bölümü aşan konut projelerinde, turizm tesislerinin, çalışma alanları ile küçük sanayi sitesi gibi tesislerin, su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj edilemeyecek, arıtma sistemi gerçekleştirilmeden bu tesislere yapı kullanma izni verilmeyecektir.

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

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

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

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

C.24. Planlama alanında, "işyeri Açma Çalıştırma Ruhsatlarıa ilişkin Yönetmelik", "Otopark Yönetmeliği", "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", "Sığınak Yönetmeliği", Askeri Güvenlik Bölgelerinde,"2665 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve E.P.D.K. mevzuat' hükümlerine uyulacaktır.

C.25. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3'ünü aşmamak ve toplam 60 m2' yi geçmemesi kaydıyla trafo, su deposu gibi teknik altyapı kullanımları; ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılmasında ilgili Belediyesi sorumludur.

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

C.27. Kadastro ve imar hattı arasında uyuşmazlık olması halinde, yolun genişliğini daraltmamak ve doğrultusunu değiştirmemek şartı ile, imar hattı ve kadastral veri arasında 2,00 metreye kadar olan uyuşmazlıkların çözümü konusunda Altıeylül Belediyesi yetkilidir.

C.28. ~~Bu~~ Meri planın onayından önce, önceki plan ve plan hükümlerine göre yapılaşmış ve/veya ruhsat almış yapıların ve ~~bu~~ Meri planın onayından önce mevzuatına uygun olarak kamu kurumlarınca ihalesi yapılmış olanların hakları saklıdır. Bu yapılara yapı kullanma izni verilebilir. ~~Ancak bu yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve yıkılıp yeniden yapılmaları durumunda bu plan ve plan hükümleri geçerli olacaktır.~~ 04.08.2017 tarihinden önce ruhsat almış yapılarda, tadilat ruhsat başvuruları talep edilmesi halinde, mimari projede alan artışı olmaması şartıyla, ruhsatın düzenlendiği tarihteki plan ve plan hükümlerine göre sonuçlandırılır. Sanayi kullanımından çıkarılan alanlarda bu hüküm uygulanmaz.

C.28.1. Kendi parseli içerisinde kalmak ve herhangi bir yere(yol, komşu parsel vb.)tecavüzlü olmamak koşulu ile 03.07.2017 tarihinden önce ruhsat alınarak yapılmış ve inşaai faaliyeti kalmamış yapılara, Yapı denetim Uygulama Yönetmeliğinin 5-4/b maddesi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57-4 maddesi gereğince mevcut vaziyet planına göre Yapı Kullanma İzni verilecektir.

C.29. Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan ve daha önce şuyulandırılmış arsalarda; ~~13.07.2001 tarih ve 4708 sayılı~~ "Yapı denetim hakkında kanun " un onayından sonra düzenlenmiş; iki tarafında imar plan ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile plana göre tespit edilmiş bir yol veya tescilli yapı bulunan arsa olması kaydıyla yönetmelikteki parsel büyüklükleri hakkında koşullara uymaksızın yapı yapılmasına Altıeylül belediyesi Encümeni izin verebilir. Bu şartları sağlamayan hiçbir durumda yürürlükteki yönetmeliğin ilgili hükmü kullanılamaz. Ancak bu planın onayından önce riskli yapı tespiti yaptırarak yıkım kararı almış parsellerde yönetmelikteki parsel büyüklükleri hakkındaki koşullara uymaksızın yapı yapılmasına izin vermeye Altıeylül Belediyesi ~~Encümeni~~ yetkilidir.

C.30. Planlama alanın~~da~~ın doğusunda yer alan Balıkesir Askeri Havaalanının, ~~14.5.2002 tarih ve 24755 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan~~ "Havaalanı Yapım, İşletim ve Sertifikalandırma Yönetmeliği" ,"Havaalanları Çevresindeki Yapılaşmalara ilişkin Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce Yayımlanan Genelge" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

C.31. Bu planla gelişmeye açılmış yerleşme alanlarında, 3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar

uygulaması gerçekleştirilmeden yapı ruhsat' verilemez. Ancak, 18. madde uygulama olanağı kalmamış alanlarda Büyükşehir Belediyesi imar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın uygun görüşüyle ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

C.32. Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla minimum 10 m yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.

C.33. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi kurum vb.),proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

C.34.TOKİşnin sorumluluğunda yapılaşan alanlarda yapı yaklaşma, söz konusu alan için hazırlanan vaziyet planına göre belirlenecektir.

C.35. Esaslı tadilat ruhsat' almadan, yapılarda yer kazanmak amacıyla yürürlükteki deprem yönetmeliğine aykırı tadilat yapılamaz.

C.36. Fiziksel çevrenin yaşanabilir kılınması için kentsel sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartlarına uyulması zorunludur.

C.37. Gelişme alanlarında "Donat' Ortaklık Payı" na tabi çocuk bahçesi, çocuk oyun alanı, park meydan ve semt spor alanlarının oranı toplam "DOP" alanının %75'inin altına düşürülemez.

C.38. Kot alma noktaların' değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.

C.39. Jeolojik, jeoteknik, jeofizik özelliklerinin ve deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla jeolojik, jeoteknik ve mikro bölgeleme etüdü Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgeleri Etüd Şube Müdürlüğünce 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye istinaden, 17.02.2016 ve 12.12.2016 tarihinde onaylamıştır. Yerleşime uygunluk haritasına ve uygulama hükümlerine uyulması zorunludur.

C.39.1. Uygun Alan2 (UA-2) ile gösterilen alanlarda; Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitler ve Şamlı Plütonuna ait granitlerin gözlendiği, eğimin %0-1 O arasında değişim gösterdiği alanlardır. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Şamlı Plütonuna ait kaya ortamların; RQD değerlerine göre kötü-orta-iyi-çok iyi kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şeyler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

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

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

C.39.2. Önlemli Alan2.1.a (ÖA - 2.1.a): Ondülasyonlrın Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanında Hallaçlar Volkaniti ve Bornova Filişlerine ait birimlerin yer aldığı ve topografik eğimin %10 - %50 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı - sert kıvamda, düşük-orta-yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 - 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğin göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Hallaçlar Volkanitleri' ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deney' sonuçlarına göre çok düşük-düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı kıvamda, orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belidenmiştir.Ayrıca killerdüşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplannda Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.47 - 8.43 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerindetekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir.Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Bornova Filişlerine ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. İnceleme alanında bu alanlarda heyelan, akma, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak rezidüel zon kalınlığı, eğim, kaya ortamların tamamen ayrışmış seviyeleri nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları beklenecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

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

C.39.3. Önlemli Alan 2.1.c (Ö5A - 2.1.c): Ondülasyonlann Gözlendiği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

1.Bölgenin güneyinde yer alan çimento fabrikasının ocak şevlerinde ve karşı yamacında bulunan, kum ocağı olarak işletilmiş eski ocak sahasının bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda patlatmalı işletme tekniğinin uygulandığı, açıkta bulunan şev duvarlarının mevcut durum itibariyle stabil oldukları, ancak ileride yapılabilecek müdahaleler sonucunda nasıl davranacağının bilinmemesi göz önüne alındığında stabilite problemleri ile karşılaşılabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle bu alanlarda şev stabilite analizleri yapıldıktan sonra kalıcı mühendislik önlemleriyle mevcut şeyler güvenlik altına alınmalıdır. Bu alanlarda tüm yamaç boyunca önlem alındıktan sonra uygulamaya geçilmeli, ocak şeylerinin güvenliğini sağlamak amacıyla kaya çivileri ye yüzeysel dökülme akmalara karşı da püskürtme beton uygulamaları yapılmalıdır.

Bu alanlarda ayrıca şey stabilite analizleriyle birlikte toptan göçme analizleri de yapılmalı ve özellikle yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj önlemleri yapılmalıdır. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttınlacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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

Bu alanlarda yapılan gözlemlerde Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitlerin ve Bornova Filişlerine ait kiltaşı ve kireçtaşlannın gözlendiği ve topoğrafik eğimin >%40 - %50 olduğu alanlardır. Atatepe Sanayi Bölgesi ve Ziyareti' Köyünde kaya düşmelerinin geliştiği gözlenmiştir. Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı kıvamda, orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir,Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Oturma hesaplannda Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri0.47 - 8.43 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Bornova Filişlerine ait kaya ortamlann RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük -düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı-çok katı- sert kıvamda0üşük - orta-yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplannda Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 - 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerindetekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait andezitlerde yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. İnceleme alanında özellikle Hallaçlar Volkanitlerrne ait andezit laviarında 3 yönlü eklem sistemlerinin eğim yönü ile aynı yönde olduğu alanlarda, yüzey sularının eklem sistemleri içerisine sızması, gece - gündüz sıcaklık farkları ve özellikle kış dönemlerinde görülen donma - çözülme olaylarının sonucu olarak kaya bloklarının stabilitesini bozduğu ve kaya düşmesine ve ufak kaya bloklarının yamaç aşağı düşerek veya yuvarlanarak küçük çaplı kütle hareketlerine neden olduğu görülmektedir. Bu alanlarda;

-Bu alanlarda büyük kaya bloklarının düşmesi riskine karşı öncelikle yüzey sularının eklem yüzeylerine sızmasını önleyecek tepe hendekleri ve diğer drenaj sistemleri uygulanmalı, risk içeren bloklar püskürtme beton, kaya çivisi, istinat duvarı ve benzeri kalıcı mühendislik önlemleri ile koruma altına alınmalıdır. Yüzeysel olarak akan küçük kayaç parçalarının bulunduğu alanlarda ise çelik ağlar serilerek bu kütlelerin akması önlenmelidir.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şeyleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Bu alanlarda stabilite sorunları yamaç boyunca gelişeceğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre yamaç boyunca alınacak önlem projeleri uygulandıktan sonra plan uygulanmasına gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "Ö5A-2.2" simgesiyle gösterilmiştir.

C.39.5. Önlemli Alanlar-5.1 (C5A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeolojik olarak Hallaçlar volkanitlerine ait ayrışmış tüf, aglomera, Bornova Filişleri Rezüdüeli, Soma Formasyonuna ait ayrışmış killeşmiş tüf, kiltaşı, kumtaşı ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır. Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir.Oturma hesaplannda Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.47 - 8.43 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerindetekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Bornova Filişlerine ait kaya ortamlann RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük düşük - orta dayanımlıkaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Hallaçlar Volkanitlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı - çok katı - sert kıvamda, düşük - orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük - orta - yüksek - çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volaknitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 - 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimlerindetekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir.Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Hallaçlar Volkanitleriineait kayaların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

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

Soma Formasyonuna ait kaya °damların RQD değerlerine göre düşük - orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük - düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük - düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Alüvyon; birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğive heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin katı - çok katı - sert kıvamda, düşük - orta - yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.29 - 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler alüvyon birimde oturma problemiyle karşılaşılabileceğini göstermektedir. Sıvılaşma Riski beklenmemekle birlikte parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riskinin irdelenmesi gerekmektedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmişve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda" ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal- düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerinde Yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şeyler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

C.39.6. Önlemli Alanlar-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar inceleme alanında 1. Bölgede Organize Sanayi Bölgesinde gözlemsel olarak tespit edilen ve 6. Bölgenin doğusunda dolgu kalınlığının yaklaşık 18.00 metreyi bulduğu, altında Hallaçlar Volkanitleri ve Soma Formasyonunun olduğu, eğimin 960-20 arasında değişim gösterdiği alanlardır. İnceleme alanında kalınlığı değişken olan dolgular, taşıyıcı zemin niteliğinde değildir.Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alanlar 5.2 (Dolgu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

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

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.2" simgesiyle gösterilmiştir.

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

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

D.ÖZEL HÜKÜMLER

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

a.Parsel Genişlikleri;

- "4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 6.00 metreden,

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

- "6 kata kadar (6 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 9.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 9.00 metreden,

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

- "9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 12.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi+ 12.00 metreden,

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

- "10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde

Bitişik nizamda: 15.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 15.00 metreden,

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

b.Islah Uygulama Bölgelerinde Parsel Derinliklerinde;

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

c.Diğer Parsel Derinlikleri;

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

d.Arka Bahçe Mesafesi:

- "2 katlı yapılarda 3 metre
- "3 katlı yapılarda 4 metre
- "4 katlı yapılarda 5 metre
- "5 katlı yapılarda 6 metre
- "6 katlı yapılarda 7 metre
- "7 katlı yapılarda 8 metre
- "8 kat ve üzeri yapılarda 8.kattan sonra her kat için binanın bütününde 0.50 metre artırılarak arka bahçe mesafesi uygulanır.
- "Uygulama imar planında TAKS, KAKS belirlenmiş adalarda. TAKS ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının, küçük olanı uygulanır.

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

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

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

D.5. Islah uygulama alanında, yapı yoğunluğu belirtilmeyen imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak şartıyla TAKS ve KAKS hesabı yapılmadan uygulama yapılabilir. ~~Eğimden dolayı kazanılan bir bodrum kat iskan edilebilir.~~

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

D.7. Islah uygulama alanı dışında kalan ayrık ve blok nizamlı TAKS ve KAKS, belirtilmemiş imar adalarında ~~yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak kaydıyla KAKS hesabı yapılmadan uygulama yapılabilir. Bu yapı adalarında~~ TAKS % 40 'ı geçemez. ~~Eğimden dolayı kazanılan bir bodrum kat iskân edilebilir.~~ Katlar alanı taban alanı kat sayısı ile kat adedinin çarpılması ile hesaplanır.

D.8. 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine istinaden yapılan imar uygulamalarında imar parseli oluşturmayan şuyulu (artık) parsellerin imar parseli oluşturacak şekilde komşu parsellerle 3194 sayılı imar kanununun18. Maddesi uygulaması Altıeylül Belediyesi mal sahiplerinin muvafakatini almaksızın ~~yapmakla yükümlüdür.~~ yapılabilir.

D.9. Merkez ve Islah Uygulama Alanı içerisinde kalan mevcut imar adalarında kadastral veya daha önce uygulama görmüş parsellerin bu plan, plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler ile getirilen yapılaşma koşullarına göre tam imar parseli oluşturabilmeleri için "şuyulandırma ve ada içi düzenlemesi" yapmaya Altıeylül Belediyesi yetkilidir. Ada içi düzenleme yapılmadan Altıeylül Belediyesi bu alanlarda ruhsat düzenleyemez.

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

D.11. İmar planında ayrık ve blok nizam tanımlı TAKS ve KAKS belirtilmiş ve TAKS: Serbest ve KAKS: 1.15 belirtilen yapı adalarında zemin harici diğer her katta parsel büyüklüğünün %5 'i kadar ilave emsal verilir.

D.12. Yapı yaklaşma mesafesinden itibaren en fazla 1.50 m açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçelerde açık ve kapalı çıkmalar parsel sınırına 1.50 m den fazla yaklaşamaz. Yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kapalı çıkmalar 3.00 m den, açık çıkmalar 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Çıkmalar üzerinde 20 cm motif çıkma yapılabilir. Betonarme konsol boyu 2.00 m den fazla yapılamaz.

D.13. Açık çıkmaların tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden şakuli mesafesi en az 1.51 m olacaktır.

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

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