BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANININ PLAN NOTLARINDAKİ D.11, D.33 VE D.37'NCİ MADDELERİNDEKİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE D.40 MADDESİNİN PLAN NOTLARINA EKLENMESİ

ÖLÇEK: 1/1000

BALIKESİR - ALTIEYLÜL (MERKEZ)

D.17. Afet riskli yapıların dönüşümünü desteklemek veya siteleşmeyi teşvik etmek amacıyla plan bütününde konut alanlarında, tüm ticari kullanımlarında, konut + ticaret, konut +ticaret + turizm , ticaret + turizm alanlarında, toplu işyerlerinde ve kentsel tasarım projesi uygulama sınırları içinde ada bazlı yapılaşmalarda %10 emsal artışı verilir.

D.18. 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 ihtiyacının güneş enerjisi ile karşılanacağının taahhüt edilmesi durumunda %3 emsal artışı uygulanır. Sertifika beyan edilmeden yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

D.19.İmar planı üzerinde TAKS, KAKS veya emsal belirtilmiş imar adalarında, eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilecek tüm katlar emsal değerine dahil edilecektir. ~~2 bodrum kattan fazlası iskân edilemez.~~ Tek bağımsız bölüm olması halinde, bodrum kat emsale dâhil değildir.

D.20. Park alanları ile arasında yol bulunmayan bitişik nizam yapı adalarında parka komşu yan cepheden bina boyunca 1.00 m çekmek kaydıyla, parka komşu cephede pencere ve gömme balkon yapılabilir.

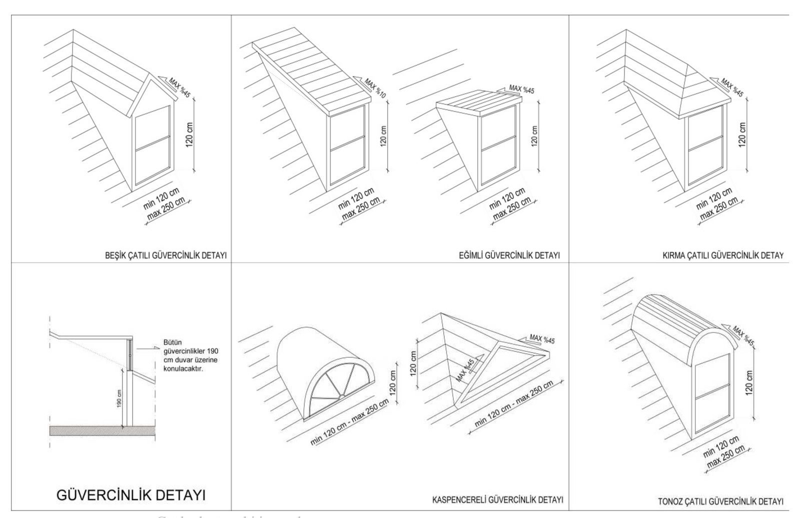
D.21. Bitişik nizam yapı adalarının köşede olmayan parsellerinde, ibadet alanı bulunması halinde hem ibadet alanında hem de bitişik nizamdaki parselde bina boyunca bitişik olduğu yan bahçede en az 2.00 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması zorunludur.

D.22. Bankalara ait ATM'ler, özel mülkiyete konu parsellerde emsale dâhil olmak kaydı ile yapılabilir ancak, yapı yaklaşma sınırları dışında yer alamazlar. İlgili Belediyesince belirlenecek kamusal alanlarda engelli erişimine uygun olmak kaydı ile avan projesine göre ATM alanları tesis edilebilir.

D.24. 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 döşemesinin üst kotudur.
- Çatı eğimi doğrultusunda çatının bir bölümü veya devamı, her eğim yönünde saçak ucuna kadar devam ettirilir.
- Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda ~~90~~ 110 cm parapet yapılması zorunludur. Bu yükseklik 1.20 m ye kadar yükseltilebilir.
- ~~Binalarda çatı arasına çıkmak için merdiven evini aynen korumak şartıyla en az (80X80 cm) ebatlarında kapaklı bir boşluk bulundurulur veya genel merdiven gerekli önlemleri almak şartıyla çatıya kadar devam ettirilebilir.~~
- Tonoz ve mansart çatı, bitişik cephesi olmamak şartıyla çatı arası kullanımı olan binalarda yapılabilir. Can güvenliği göz önünde bulundurularak çatı eğimine uygun malzemenin projesinde gösterilmesi ve yerinde yapılması zorunludur. Bitişik cephesi olmasına rağmen mevzuatına uygun ruhsatlı olarak mansart çatı yapılmış binaların bitişik cephesindeki binada bu plan hükümlerine uygun olarak mansart çatı yapılabilir.
- Tonoz ve mansart çatılarda saçak ucundan başlayarak ~~en az 1.00 metrede~~ taşıyıcı sisteme oturtulmak üzere 2.40 m yükseklik sağlanır. Mahya kotu saçak ucundan başlayarak %45 eğim içerisinde kalmalıdır.
- Saçak genişliği toplam konsol boyu 2.00 m yi geçmemek koşuluyla projesinde belirlenir. Saçaklar komşu parsele 1.50 m den fazla yaklaşamaz.
- Yola sıfır binalarda, 50 cm 'e kadar saçak yapılabilir.
- ~~Birden fazla bağımsız bölümü olan yapılarda uydu sistemleri merkezi uydu sistemi olarak yapılmalıdır. Sistem asansör kulesi içinde veya üzerinde teşkil edilemez.~~
- Belirlenen kurallar dışında yapılan imalatlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddesine istinaden uygulama yapılacaktır.
- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. KAKS/emsal hesabı yapılan parsellerde çatı arasında kullanılmak üzere, son kat tabliye alanının ~~son kat brüt alanının~~ %50 'si kadar alan ilave emsal verilir. Çatı arasında yapılan merdiven evi ve asansör makine dairesi bu %50 emsale dahil değildir.
- Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve/veya çelik) hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir.
- Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi " Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.
- Çatı arası iskân edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1.90 m ~~1.60 m~~ den az olamaz.(mansart ve tonoz çatılar hariç).
- Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2.00 m yi geçmesi halinde düşey ve yatay hatıl yapılacaktır.
- Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.
- Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlara denk gelen kirişler, hiçbir şekilde kırımlı tertiplenemez.



- Çatılarda ters kiriş yapılamaz.

D.25. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmiş yapı adalarında, yol cephelerinin herhangi birinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmemiş ise, o cephede yapı yaklaşma mesafesi 0(sıfır) kabul edilir.

D.26. Ayrık ve Blok Nizam tanımlı köşe parsellerde ada ortasına dik olarak hesaplanan bina derinliğinin 10.00 m den az çıkması durumunda, ada ortasına paralel olan yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 2.00 m ye kadar düşürülebilir.

D.27. TAKS belirtilmemiş ayrık ve blok nizamlı yapı adalarında, iki veya daha fazla imar parselinin tevhidi ile oluşan yeni imar parselinin köşe parsel olması durumunda, birden fazla kütle/yapı/blok yapılacaksa köşede bulunan yapı köşe parsel yapı yaklaşma mesafelerine göre; diğer yapılar ara parsel yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapar.

D.28. TAKS/KAKS kısıtlaması olmayan yapı adalarında yapılacak tevhit işlemi sonucunda, tevhit öncesi yapı düzeninden farklı bir yapı düzeni oluşturulmasının talep edilmesi halinde yap/blok/kütle adedini ve blok ölçülerini belirlemeye, yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak ve Altıeylül İlçesi Mimari Estetik Komisyonu'nun uygun görüşünü almak şartıyla, Altıeylül Belediyesi Encümeni yetkilidir.

~~**D.29.** Binalarda su deposu yapma zorunluluğu yoktur. " Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması zorunludur.~~

D.30. 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.~~ Asansör yapılması mecburi olmayan tek bağımsız bölümlü konutlarda Asansör Yönetmeliği, CE ve TSE Standartlarına uygun olmak kaydıyla kuyu ölçüleri 1500x1500 mm'den kapı ölçüsü 700 mm'den küçük olmamak şartıyla asansör yapılabilir. Taban alanının yapılaşma hakkı 120 m2'nin altında olan parsellerde Asansör Yönetmeliği, CE ve TSE Standartlarına uygun olmak kaydıyla en az kabin ölçüleri 900x1000 mm ve kuyu ölçüleri 1700x1700 mm'den kapı ölçüsü 800 mm'den küçük olmamak şartıyla asansör yapılabilir.

D.31. Eğimden dolayı kademelendirme yapılması gereken binalarda, her kademe cephe boyunca 9.00 m den az olamaz. Son kademenin 9.00 m den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı veya yönetmelik ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

D.32. TAKS hesabı yapılan parsellerde ilgili kat holü veya bina giriş holü veya bina giriş holü ile merdiven evi taban alanına dahil edilmez. Her ıslak hacim için ihtiyaca yönelik yapılan hava bacalarının 0.80 m² si TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez. İhtiyaca yönelik yapılan ışıklıkların asgari alanı 1.5 kata kadar arttırılabilir. TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez.

D.33. ZEMİN KATI TİCARİ OLARAK KULLANILAN BİNALARDA BAHÇE KULLANIMI

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 belirlenmelidir. Üst örtü, asma kat olan binalarda asma kat taban döşemesi üst kotunu, asma katlı olmayan binalarda ise 1. Kat taban döşemesi üst kotunu geçmeyecektir. Tavan kaplama malzemesi, sabit veya açılır-kapanır hafif çatı kaplamasından (metal, tekstil örtü, ahşap vb.) imal edilecektir. Cephe malzemesi için, katlanabilir, sürgülü, sabit cam panel veya 90 cm parapet üzeri cam panel kullanılacaktır. Taşıyıcı sistemi için metal veya ahşap malzemeden sökülebilir-takılabilir donatı elemanı kullanılacaktır. En düşük iç yükseklik 2.20 m den aşağı olamaz. Taşıyıcı sisteme müdahale edilmemek şartıyla koşuluyla mekan fonksiyonuna uygun olacak şekilde bölücü duvarlar, doğramalar ve bahçe yeniden düzenlenebilir. İmalatın, parsel sınırları içerisinde kalması (saçak, yağmur oluğu vb.) şarttır. Yağmur suyunu uzaklaştıracak önlemler alınacaktır. (Çatı, yağmur veya kar yükünü uzaklaştıracak eğimde imal edilmelidir.) Katı yakıtlı ısınma sistemi barındıramaz. Çatı üzerinde tv-uydu alıcısı barındıramaz. Sağlam birleşimi sağlayacak duvar ve zemin ankraj elemanları kullanılacaktır. Ruhsat projesindeki otopark alanını ve bina girişi engellenip kapatılamaz. Arka bahçeler kesinlikle kapatılamaz, arka bahçeye geçişi sağlamak amacıyla yan bahçelerden en az biri 3.00 m bırakılacaktır. Belirlenen kurallar dışında yapılan imalatlarda ve yönetim planında yapılacak aksi değişikliklerde 3194 sayılı İmar kanununun 32. Ve 42. Maddesine istinaden işlem yapılır. Bu hükümlere uygun olarak hazırlatılacak avan proje, Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik komisyonunca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Kapatma alanı ruhsat projesinde belirtilen ağaçların bulunduğu yere yapılmaz.
- Bina giriş hattının sağı ve soluna 0.75 m den fazla kapatma yapılamaz.
- Dükkan önü kapatma alanının toplamı, zemin katta bulunan dükkanların toplam brüt alanından büyük yapılamaz.
- Eğimli yollara cepheli bahçelerde yapılan kapatma alanlarında kademe yüksekliği 1.00 m yi aşmayacak şekilde yapılır.
- Eğimden dolayı kazanılan bodrum katların ticari olarak kullanılması halinde, aynı hususlar bodrum katlar içinde geçerlidir.
- Komşu parsellerin mahremiyetini ve rüzgar geçişini engellememesini sağlamak amacıyla, fiili yapılaşmayı dikkate alarak kullanılacak alanın, komşu parsele yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye Mimari Estetik komisyonu yetkilidir.
- Mevcut bina, plan üzerinde belirtilmiş yapı yaklaşma mesafesinden içeride olsa dahi en fazla imar durumunda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri kadar kapatma yapılabilir.
- Dükkan girişlerinde engelli için çözümlerin yapılması zorunludur.
- Köşe başı bahçe kapatma alanları araçların görüş açısını kapatmayacak şekilde belirlemeye Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

D.33.1. Arka bahçesi olmayan parsellerde en fazla 2 (iki) bahçe kapatılabilir.

D.34. Donatı alanları dışında, halı saha ve benzeri tesislerin gerekli eklentileri ile birlikte yapılması için 10 yıla kadar izin vermeye Altıeylül Belediyesi Encümeni yetkilidir. Tesislerde yapılacak spor alanı dışındaki eklentiler, yapı yaklaşma sınırlarını ihmal etmeme, zemin altına yapı yapılmamak, prefabrik beton veya betonarme olmamak kaydıyla en fazla 5.50 m yükseklikte yapılabilir.

D.35. Yoldan kota alan parsellerde %15 'den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde parsel sınır ile bina cephesi arasında kalan kısımlar (ön bahçe) komşu parsel sınırına kadar yola eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir. Parsel sınırında yapılan kazı ve dolgu işlemleri sonucunda kaldırım seviyesine göre en az 0.50 m fark oluşması durumunda güvenlik amaçlı bahçe duvarı veya korkuluk yapmak zorunludur. Dolgu yapılmaması durumunda açığa çıkan bodrum katlar yol cephesi boyunca iskân edilemez, bu cepheden giriş yapılamaz. Yol kotundan düşük parsellerin ön cephe hattının tesviyesi belediye encümenince belirlenir.

D.36. Asma Kat yapılmasina müsaadeli parsellerde zemin kat yüksekliği (Zemin kat zemin döşeme üstünden 1.kat zemin döşeme üstü mesafe 6,50 m yi geçemez. Küçük sanayi tanımlı parsellerde asma katlar, iç yüksekliği 2,40 m den az olmamak şartı ile ihtiyaca göre belirlenir.

D.37. ~~Bodrum katın otopark olarak kullanıldığı binalarda, arka bahçe mesafesi bodrum kattaki otopark kotuna göre tesviye edilebilir.~~ Bodrum katta zorunlu olan mahaller dışında (sığınak, enerji odası, su deposu vb.) tamamen otopark olarak kullanılan binalarda, otopark sirkülasyonu ve tefrişini sağlamak maksadıyla; arka bahçe mesafesi, gerekli olması durumunda arka bahçe ile uyumlu olması açısından yan bahçe, bloklar arasında ve çekme mesafesi içinde kalan bahçeler gerekli güvenlik önlemleri alınmak şartıyla bodrum kat döşeme üst kotuna göre tesviye edilebilir.

D.38. Taks, Kaks veya Emsal belirtilmemiş imar adalarında, bodrum kata bağımsız bölüm eklenti yapılması halinde, her bir bağımsız bölüme bağımsız bölüm alanının en az %10'u kadar eklenti yapılması zorunludur.

D.39. Gaziosmanpaşa Mahallesinde sınırla belirtilmiş meskun alanlarda Ayrık Nizam Yapılaşma koşulu bulunan adalarda çekme mesafelerinden sonra TAKS aranmaz.

D.40. - Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 metreyi, gerisinde 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 0.50 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü konut, özellikli yapılar (eğitim, sağlık, barınma ve akaryakıt tesisleri vb) ve ada bazlı olarak ruhsat almış parsellerin bahçe duvar yükseklikleri; korkuluk hariç olmak üzere ön, yan ve arka bahçelerde 1.5 m'yi aşmamak koşulu ile farklı tasarımlarda yapılabilir.

- Süs havuzu, derinliği 50 cm'yi geçmeyen ve peyzaj öğesi olarak kullanılan havuzlardır. Yüzme havuzu (açık havuzlar) ile ilgili standartlar TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TS 11899'a uyulacaktır.
- Yan bahçelerin tesviyesi, birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; yan bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşmemek şartıyla, ön bahçelerle uyumlu tesviye yapılabilir.
- Erişilebilirlik gereği bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır.:

En Fazla Yükseklik	En Fazla Eğim
15 cm ve daha az	1:10 (% 10)
16-50 cm arası	1:11 (% 9)
51-100 cm arası	1:12 (% 8)
100 cm ve üzeri	1:16 (% 6)

E.PLANLAMA SINIRLARI

E.1. Gar Kavşağı Meydanı Kentsel Tasarım Projesi

E.1.1. Kentin ulaşım akslarının kesiştiği, konvansiyonel hattın gar binasının önünde bulunan alandır. Proje alanı içerisinde Balıkesir-Bursa Karayolu yer altına alınacak olup, kentte yeni bir prestijli meydan hedeflenmektedir. Kentin ulaşım bağlantılarının en önemli kavşak noktası olan bu alanda meydan işlevini yerine getirebilecek ve meydanı üçüncü boyutta tanımlayacak belediye hizmet alanı, ticari birimler, yeşil alanlar, açık ve kapalı otoparklar hafif raylı sistem ve buna hizmet eden duraklar, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilecektir.

E.1.2. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ~~Kent Estetiği Daire Başkanlığı'nca~~ tarafından onaylanacak fiziksel kalitesi ve konfor düzeyi yüksek açık kamusal alan oluşturacak bütüncül Kentsel Tasarım Projesine göre uygulama yapılacaktır.

E.1.3. Alanda mimari çözümlemelerde esneklik sağlamak için rüzgar ve güneşlenme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, şekilleri, yapı nizamı, yapı yaklaşma mesafeleri,bloklar arası mesafeler, çatı şekli gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.

E.1.4. Yapılanma koşulları, proje alanı bütününde Emsal2, Yençok: Mania'dır.

E.2.Anafartalar Caddesi Sosyal Güvenlik Alanı Kentsel Tasarım Projesi Sınırı

E.2.1. Bu alanda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2015 tarih ve 5226 sayılı kararı doğrultusunda; ticaret alanı, ticaret+turizm alanı, konaklama (turizm) tesisleri, özel okul, yer altı yer üstü otopark kullanımları yer alabilir. 26.05.2016tarihli 694 sayılı karar ile onaylı 1/1000 uygulama imar planı plan hükümleri ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları geçerlidir.

E.2.2. Alanda mimari çözümlemelerde esneklik sağlamak için rüzgar ve güneşlenme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, şekilleri, yapı nizamı, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup kentsel tasarım projesi Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecektir.

E.3. Gümüşçeşme Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı:

E.3.1. Nazım imar Planı'nda belirtilen yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde kalan alan fiziki dokunun ve işlevlerin yeniden yapılandırılması için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulması önerilen alanı tanımlamaktadır. Bu sınır içerisinde riskli yapı tespitlerinin, ön fizibilitelerin, etaplamaların hazırlanmasında ve alan için, Bakanlar Kurulu tarafından "riskli alan" kararı alınana kadar ve sonrasındaki süreçte Balıkesir Büyükşehir Belediye imar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ~~yetkilidir.~~ sorumludur.

E.3.2. Bakanlar Kurulu Kararı'nı takip eden süreçte, bu sınır içerisinde yapılacak uygulamalarda alanın bütüncül kentsel tasarım projelerinin hazırlatılmasında, hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinde, matematik modelleme hazırlatılmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşüne istinaden uygulama etaplarını belirlemede Balıkesir Büyükşehir Belediye imar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ~~yetkilidir.~~ sorumludur.

~~E.3.3. Bakanlar Kurulu Kararı alınmasına kadar olan süreçte bu plan ve plan hükümlerine Nazım imar Planında belirtilen yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde düzenlenecek kentsel tasarım Projesinde minimum 1.37 hektar özel veya kamu kurumlarına kullanımına ait eğitim alanları ile minimum 0.61 hektar özel veya kamu kurumlarına kullanımına ait sağlık alanları ve 18.000 m² ibadet alanı ile 2800 m² sosyal veya kültürel tesis alanı bırakılması zorunludur.~~

~~E.3.4. Bakanlar Kurulu Kararı alınmasına kadar olan süreçte bu plan ve plan hükümlerine Bakanlar Kurulu Kararı ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınması durumunda proje bütününde %10 emsal artışı uygulanır.~~

E.3.5. Bütüncül Kentsel Tasarım Projesine göre uygulama yapılacaktır.

E.4.Çay Deresi Eski Marangozcular Sanayi Sitesi Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı:

E.4.1. Bu sınır içerisinde kalan alan fiziki dokunun ve işlevlerin yeniden yapılandırılması için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulması önerilen alanı tanımlamaktadır.

E.4.2. Uygulama imar planlarının onaylanmasının ardından bu sınır içerisinde riskli yapı tespitlerinin hazırlanmasında ve alanın Bakanlar Kurulu kararı alınması sırasında ve sonrasındaki süreçte Balıkesir BüyükşehirBelediyesi imar ve Şehircilik Daire Başkanlığı yetkilidir.

E.4.3. Ada bazlı uygulama yapılması zorunludur. Ada bazında tüm mülk sahiplerinin yüzde yüz gönüllülükleriyle ve katılımıyla dönüşüm sağlanması durumunda alanın Bakanlar Kurulu'nca "riskli alan" ilan edilmesine gerek yoktur.

E.4.4. Konut + ticaret adalarında %70'den fazla konut yapılamaz. Emsal:2 Yençok: mania'dır. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde blok aralarında ticaret yapılabilir.

E.4.5. Ada bazlı bütüncül kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

F.KONUT ALANLARI

F.1. ~~Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak Altıeylül Belediyesi Meclisi'nce yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, 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. Altıeylül Belediyesi Meclisi'nce 12 metre ve üzeri yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel okul tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına Altıeylül Belediyesi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenlerde dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel okul tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.~~

Konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve protez merkezi ile lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler bütün konut alanlarında yapılabilir.

F.2. 1.100.000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planının "Özel Hükümleri"nin 8.1.3 maddesinde kentsel yerleşme alanlarında "küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir." plan hükmüne istinaden sanayinin desantralizasyonu amacıyla planın koruma kullanma dengesi gözeterek daha sağlıklı bir çevre için bu alanların fonksiyonları planın genel yaklaşımı çerçevesinde konut fonksiyonuna dönüştürülen ad larda ada bazlı uygulama yapılacaktır. Bu adalardan nazım imar planlarında %20 sosyal ve teknik altyapı (yol, otopark, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler yeşil alanlar vb) ile belediye hizmet alanı veya kamu hizmet alanı terki alınmıştır. Emsaller brüt alan üzerinden düzenlenir. Uygulama aşamasında ada içerisinde tüm kadastral parsellerin büyüklüğünce eşit oranda kesinti yapılır.

F.3. Konut alanlarında, sosyal donatı alanlarını desteklemek amacı ile ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte projelendirilmesi halinde, toplam ~~inşaat~~ emsal alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altıeylül 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. Bu alanlar emsale dahil değildir.

F.4. Zemin katlarda, zemin terası ile irtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 m yükseklikte olan, binanın döşeme altında kalan kısmının yüksekliği 75 cm ve daha az ise doldurularak kapatılan ve parsel sınırına; yan ve arka bahçelerde 2.00 m, ön bahçelerde 1.50 m den fazla yaklaşmayan zemin terasları yapılabilir.

F.5. Konut adaları ve konut-ticaret adalarında, kentsel dönüşümü ve/veya siteleşmeyi desteklemek için, maina planına aykırı olmamak kaydıyla, TAKS/KAKS belirtilmiş veya belirtilmemiş yapı adalarında;

- Tevhit edilerek 1000 m² ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde 2 ve 3 katlı ayrık nizamlı imar parselleri, 3 katlı TAKS: 0.40 emsal:1.20 ayrık nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.
- Tevhit edilerek 1000 m² ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde 2 ve 3 katlı bitişik nizamlı imar parselleri, 3 katlı bitişik 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.
- Tevhidin ada bazlı olması halinde 2,3 ve 4 katlı bitişik nizamlı imar parselleri, 4 katlı bitişik nizam yapılaşma koşuluna göre yapılaşmaya hak kazanır.

F.6. Tevhit teşvikinden yararlanan ayrık nizamlı parsel, her yönden en az 5.00 m , bitişik nizamlı parsel ise, her yönden en az 3.00 m yapı yaklaşma mesafesi bırakmak zorundadır. Yapı yaklaşma mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

F.6.1. Tevhit teşvikinden yararlanan parselden, mevcut yol hatlarını genişletmek ve sosyal donatı alanları üretmek amacıyla %10 terk verilecek, ancak TAKS ve KAKS/Emsal hesabı brüt parsel (terkler yapılmadan önceki parsel alanı) üzerinden yapılacaktır.

F.7. Tevhidin en az 1000 m² olması durumunda ada içi yapıyı bozmamak için çift sayıda parselin birleştirilmesi esas olup Altıeylül Belediyesi ada içindeki tevhit durumunu belirlemekte yetkilidir. Aynı ada içerisindeki kademe hattı bulunmayan adalarda ön ve arka parsellerin tevhidi şarttır.

F.8. Ada içerisinde en az 1000 m² yapılan tevhit işleminden sonra kalan parsellerin 1000 m²den az olması halinde tevhit işlemi bütüncül yapılmak zorundadır.

F.9. Tevhid işlemleri sonucunda alınacak yol terklerinde 2.00 m'ye kadar ada kenarını düzeltmeye Altıeylül Belediyesi yetkilidir. Alınan terk ile Yolun en kesiti 10.00 metreye üzerine çıkartılması durumunda veya donatı alanı terklerinde ise plan değişikliği zorunludur.

F.10. Tevhit edilerek 1000 m² şartı sağlanmış ve imar durumu almış parseller veya yapı adası tekrar ifraz edilemez.

~~**F.11.** Gelişme konut, konut+ticaret, konut+ticaret+turizm, ticaret+turizm,ticaret (T1,T2 ve T3) ve tevhiden 1000 m² ve üzerinde oluşturulmuş ayrık nizamlı adalarda otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülmek zorundadır. Kapalı otopark alanları yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak koşuluyla yapılabilir.~~

F.11. 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.12. Bağımsız bölüm eki otopark, ancak her bağımsız bölümün ihtiyacı olan otopark miktarını karşılayacak şekilde her bağımsız bölüme eklenti yapılabilmesi koşulu ile ayrılabilir. Aksi halde, Binanın ihtiyacı olan bütün otopark miktarı arka bahçede veya bodrum katta bulunan kapalı otoparkta karşılanmadan, bağımsız bölüm eki otopark yapılamaz.

F.14.Yüksek Nitelikli Konut (Rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinde verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Bu planda konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

~~**F.15.** Altıeylül Belediye Meclisi'nce yol boyu ticaret teşekkül ettiği karar altına alınmamış konut alanlarının üst katlarında ofis kullanımı için işyeri açma ruhsatı düzenlenemez.~~

F.16.Çayırhisar kentsel gelişim bölgesinde minimum parsel büyüklüğü 1250 m2'dir.

F.17. Mevzuatına uygun olarak aynı yola cepheli parsellerinde yapılaşmasının en az yarısı teşekkül etmiş imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile açık ve kapalı çıkmaları aynı yola cepheli binaların mevcut teşekkülüne göre belirlemeye Altıeylül Belediyesi ~~Mimari Estetik Komisyonu~~ Başkanlığı yetkilidir.

G.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

G.1. Ticaret Alanları (T1):

G.1.1. Bu alanlarda bölgesel gereksinimlerin karşılandığı; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer konaklama tesisleri, alışveriş merkezleri, ~~showroomlar~~ , sinema, tiyatro, müze, kütüphane,sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran,gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel okul ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel okul veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

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

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

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

G.1.5. ~~Asma katlar emsal hesabına dahil edilmez.~~ Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.

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

G.1.6. İmar adalarında Ada bazlı uygulamalarda %10 emsal artışı düzenlenir.

G.2.Ticaret Alanları (T2):

G.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.

G.2.2. Küçük sanayi alanı içerisinde kalmış T2 alanlarında minimum cephe şartı 5,00 metredir.

G.2.3. Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

G.2.4. ~~Asma katlar emsal hesabına dâhil edilmez.~~ Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.

G.2.5. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 800 m2'dir.

G.2.6. İmar adalarında Ada bazlı uygulamalarda %10 emsal artışı düzenlenir.

G.3.Ticaret Alanları(T3):

G.3.1. Bu alanlarda lokanta, yerel ürünlerin satış birimleri, karayolu kenarı dinlenme tesisleri, ticari showroom mekanları, sosyal ve kültürel donatı alanları, özel okul ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları yer alamaz.

G.3.2. Bodrum, zemin, asma ve birinci katlar yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde blok yapılabilir.

G.3.3. ~~Asma katlar emsal hesabına dâhil edilmez.~~ Bu alanlarda hiçbir şekilde konut kullanımları yer alamaz.

G.3.4. Uygulama görmemiş ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m2'dir.

G.3.5. İmar adalarında Ada bazlı uygulamalarda %10 emsal artışı düzenlenir.

G.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı

G.4.1. Ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret+konut+turizm kullanımlarının bir arada yer aldığı alanlardır. Bu alanda konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanı, toplam inşaat alanının %40 'ını geçemez. Ada bazlı yapılaşması halinde ~~zorunludur. ve~~ %10 emsal artışı verilir. Toplam ~~inşaat~~ emsal alanının %2 'sini aşmamak koşuluyla Altıeylül Belediyesinin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

G.4.2. 1/100000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planının "Özel Hükümleri" nin 8.1.3 maddesinde kentsel yerleşme alanlarında "küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve Sg.5anayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir." plan hükmüne istinaden sanayinin desantralizasyonu amacıyla planın koruma kullanma dengesi gözeterek daha sağlıklı bir çevre için bu alanların fonksiyonları planın genel yaklaşımı çerçevesinde ticaret+konut+turizm fonksiyonuna dönüştürülen adalarda ada bazlı uygulama yapılacaktır. Bu adalardan nazım imar planlarında %20 sosyal ve teknik altyapı (yol, otopark, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler yeşil alanlar vb.) ile belediye hizmet alanı veya kamu hizmet alanı terki ~~alınmıştır.~~ alınacaktır. Emsaller brüt alan üzerinden düzenlenir.Uygulama aşamasında ada içerisinde tüm kadastral parsellerin büyüklüğünce eşit oranda kesinti yapılır.

G.5. Ticaret-Turizm Alanı:

G.5.1. Bu alanlar, merkezdeki yoğun kullanım baskılarını hafifletmek ve diğer metropollerle rekabet edebilmek amacı ile ana yol koridorları boyunca tariflenmiş, konut olarak kullanılmamak koşuluyla, alışveriş merkezleri, ofis, otel ve çok katlı showroom binalarının yapılabileceği ticaret veya ticaret +turizm, kullanımlarından sadece birinin yer aldığı alanlardır.

G.5.2. Ada bazlı uygulama yapılması halinde ~~zorunludur ve~~ %10 emsal artışı verilir.. Toplam ~~inşaat~~ emsal alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

G.6.Ticaret- Konut Alanı (Tick):

G.6.1. 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. ~~Bursa Yolu, İzmir Yolu, Demiryolu Caddesi (Eski İzmir Yolu) güzergahlarına plan üzerinde L rumuzu ile belirtilmiş cepheli mevcut ticaret+konut adalarında, konut alanı plan üzerinde belirtilen emsal alanının %50'sini geçemez.~~ Ada bazlı uygulama yapılması ~~zorunludur.~~ halinde %10 emsal artışı verilir. Toplam ~~inşaat~~ emsal alanının %2 sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

Ticaret+ konut parsellerinde zemin katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

Plan üzerinde L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7 ve L8 rumuzu ile gösterilen alanlarda yapılacak ada bazlı uygulamalarda; zemin katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir, planda belirlenen yapı yoğunluğu, yapı nizamı, yapı yaklaşma mesafeleri, kademe hattı, kat adedi gibi koşulların ve ada içerisinde yer alan fonksiyonların önemi kalmaksızın adanın tamamının fonksiyonu Ticaret+Konut (TİCK) olacaktır.

Buna göre yapılaşma koşulları;

- L1 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2, Yençok=Mania
- L2 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2.40, Yençok=Mania
- L3 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2.80, Yençok=Mania
- L4 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2, Yençok=27.5
- L5 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2, Yençok=51.5
- L6 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2.80, Yençok=Mania (L6 ile gösterilen adalar için bahçe mesafeleri Yeni İzmir yolundan 10 metre diğer yollardan 5 metre olacaktır).
- L7 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2.00, Yençok=Mania (L7 ile gösterilen adalarda "Ada Bazlı Uygulama" yapılacaktır).
- L8 rumuzu ile gösterilen adalarda; Emsal=2.00, Yençok=30,50 olarak belirlenmiştir.

G.6.2. 1/100000 Balıkesir - Çanakkale Çevre Düzeni Planının "Özel Hükümleri" nin 8.1.3 maddesinde kentsel yerleşme alanlarında "küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir." plan hükmüne istinaden sanayinin desantralizasyonu amacıyla planın koruma kullanma dengesi gözeterek daha sağlıklı bir çevre için bu alanların fonksiyonları planın genel yaklaşımı çerçevesinde konut+ticaret , fonksiyonuna dönüştürülen adalarda ada bazlı uygulama yapılacaktır. Bu adalardan ~~nazım~~ uygulama imar planlarında %20 sosyal ve teknik altyapı (yol, otopark, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler yeşil alanlar vb.)ile belediye hizmet alanı veya kamu hizmet alanı terki alın~~mış~~acaktır. Emsaller brüt alan üzerinden düzenlen"". Uygulama aşamasında ada içerisinde tüm kadastral parsellerin büyüklüğünce eşit oranda kesinti yapılır. Anlaşmazlıkların çözümü noktasında 20.000 m2 ve üzerindeki adalarda donatıların cinsler' ve büyüklükleri alt kademe yol alanları hariç değiştirilmeme kaydıyla; uygulama öncesinde ada içerisinde tek parsel olmaması durumunda, minimum 4000 m2 den az olmamak ve plan değişikliği yapmak şartıyla, yeniden düzenleme yapılabilir.

Bu alandaki ticaret+ konut adalarında zemin katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

Ada bazlı uygulama yapılması halinde %10 emsal artışı verilir. Toplam inşaat emsal alanının %2 sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

G.6.3. Meskun alandaki diğer ticaret+ konut adalarında zemin katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

~~Meskun alanındaki diğer ticaret+konut adalarında, konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanı, toplam inşaat alanının %70' ini geçemez.~~ Ada bazlı uygulama yapılması halinde %10 emsal artışı verilir. toplam ~~inşaat~~ emsal alanının %2' sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesinin uygun göreceği parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

G.6.4. Gelişme alanındaki ~~diğer ticaret+konut adalarında, konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanı, toplam inşaat alanının %70' ini geçemez. Bu alanlarda~~ minimum parsel büyüklüğü 2.500 m²' dir. Daha önce uygulama görmüş parsellerde bu şart aranmaz. Site yapılanmasını teşvik etmek için ada bazlı uygulamalarda %10 emsal artışı verilir.Toplam ~~inşaat~~ emsal alanının %2' sini aşmamak koşulu ile Altıeylül Belediyesi'nin uygun göreceği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

Gelişme alandaki ticaret+ konut adalarında zemin katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

G.6.5. Plandaki kullanım kararına bağlı olarak ticaret+konut, ticaret+turizm,ticaret+turizm+konut tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin ve asma katların veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya ticaret tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

G.6.6. Ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

G.6.7. Ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm 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 okul, özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

G.6.8. Ticaret+konut, ticaret+turizm+konut adalarında, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, konutun ihtiyacı olan resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin ayrılmış olması şarttır.

G.6.9. Plan üzerine yapı yaklaşma mesafeleri işlenmiş tüm ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm + konut adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde bodrum, zemin ve asma ve 1. katlarda blok aralarında yapı yapılabilir.

G.6.10. Ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında ~~asma katlar emsal hesabına dahil edilmez.~~ Yapı yaklaşma mesafeleri içerisine TAKS aranmaz.

G.6.11. Emsal belirtilmiş ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında bir parselde ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre ilgili yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

G.6.12. Yıldırım ve Rüzgar Caddelerine cepheli konut +ticaret fonksiyonlu parseller kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla mania planına aykırı olmamak kaydıyla tevhit ile 1000 m² ve üzerinde parsel büyüklüğü oluşturulması halinde, ön ve yan bahçe mesafesi 5.00 metreden aşağıda olmamak kaydı ile, Emsal:1.60, Yençok: 12.50 metre olacaktır. Mevcut yol hatlarını genişletmek ve sosyal donatı alanları üretmek amacıyla % 10 terk verilecek, ancak emsal hesabı brüt parsel (terkler yapılmadan önceki parsel alanı) üzerinden gerçekleştirilecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

G.6.13. Altıeylül, Kasaplar ve Hacıilbey mahallesi sınırları içerisinde, meskun ticaret+konut adalarının tamamı "tick" tanımlı ise bodrum, zemin ve asma katlarında arka bahçede 2.00 m ye kadar yapı yapılabilir.1.kat dahil üst katlarda yaklaşma mesafelerine uymak zorundadır.

G.7.Toplu İşyerleri:

G.7.1. Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 3000 m² olacaktır.

G.7.2. Plan üzerine yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde bodrum, zemin, asma ve 1 katlarda blok aralarında yapı yapılabilir.

G.7.3. Parsel içerisinde yönetime ilişkin idari bina, sosyal tesis, giriş, kontrol kulübeleri, kantar, depo, trafo alanları yapılabilir.