



BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

BALIKESİR İLİ,
ALTIEYLÜL İLÇESİ
PAMUKÇU MAHALLESİ

(PLAN DEĞERLENDİRMESİNE ESAS)

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ (Askı İtiraz'a Esas)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK, 2021

İstanbul



enspd
PROJECT DEVELOPMENT

T.C. BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	
PLANIN İSMİ	BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, PAMUKÇU MAHALLESİ 299, 300, 347, 349, 350 ve 351 ADALAR 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE GENEL PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ (Askı İtiraz’a Esas)
Plan Açıklama Raporu	
Planlama Ekibi	Adı Soyadı Ünvanı
Etüd-Çizim	
Plan Müellifi	
Yüklenici	

Konu: Balıkesir İli Pamukçu Mahallesi Nazım İmar Planına ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 19.08.2021 tarihli E-51384593-305.99-1559804 yazısı ekinde belirtilen değerlendirmelere esas yapılan değişiklikleri kapsamaktadır. Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi Kararında uygun görülen değişiklikler Nazım İmar Planı'na plan değişikliği kapsamında işlenmiştir. Kabul edilen değişiklik Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında değerlendirilmiştir.

.....
Askı İtiraz: Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.09.2021 tarihli ve 1021 kararı sonrası “BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, PAMUKÇU MAHALLESİ 299, 300, 347, 349, 350 ve 351 ADALAR 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE GENEL PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ” ne ilişkin 21.12.2021 – 19.01.2022 tarihleri arasında yapılan askı ilan sürecinde yapılan itirazlar neticesinde Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.02.2022 tarihli ve 285 sayılı Meclis Kararı ile plan değişikliğine ilişkin yapılan itirazlar değerlendirilerek karara bağlanmıştır.

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.02.2022 tarihli ve 285 sayılı Meclis Kararında;
“Pamukçu yerleşiminin güneyinde yapılan ilgili plan değişikliğinde tarımsal niteliği korunacak alan fonksiyonuna sahip alanın plan sınırı dışına çıkarılmasının ve plan değişikliği olan kısmın tekrar askıya çıkarılmasının uygun olduğuna” dendiğinden iş bu raporun ilgili kısımları yapılan değerlendirmeye esas düzenlenmiştir.

.....

1 – DEĞERLENDİRMELER

Açıklama: Değerlendirme -1 (24.02.2022 / 285 SAYILI KARAR İLE DÜZENLENDİ)

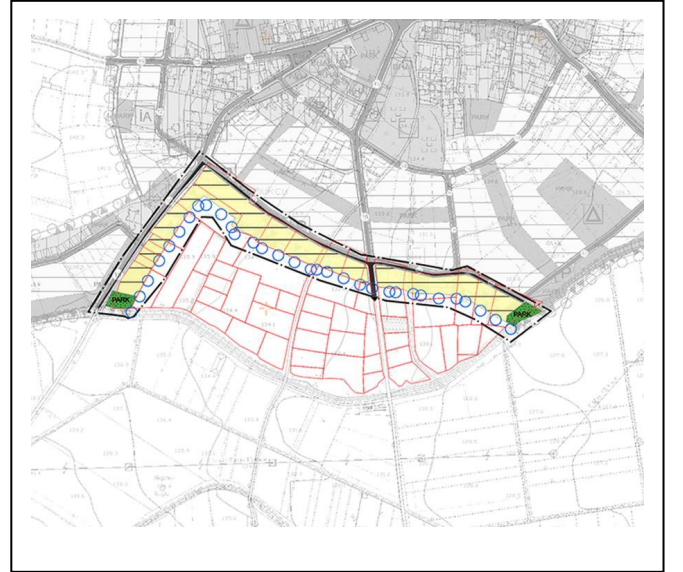
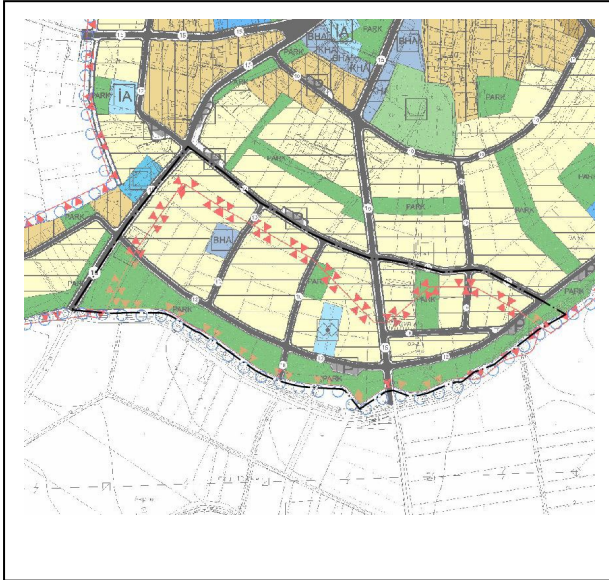
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında Yapılan İncelemeler;

1) İlçenin güneyinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Park Alanı”, “Otopark ve Yol” olarak planlanan alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım ve Sulama Alanında” kaldığı, Tarım Alanında söz konusu kullanımlar yer alamayacağından 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırılık teşkil ettiği,



Şekil 1: Tarım ve Sulama Alanında yapılan planlama

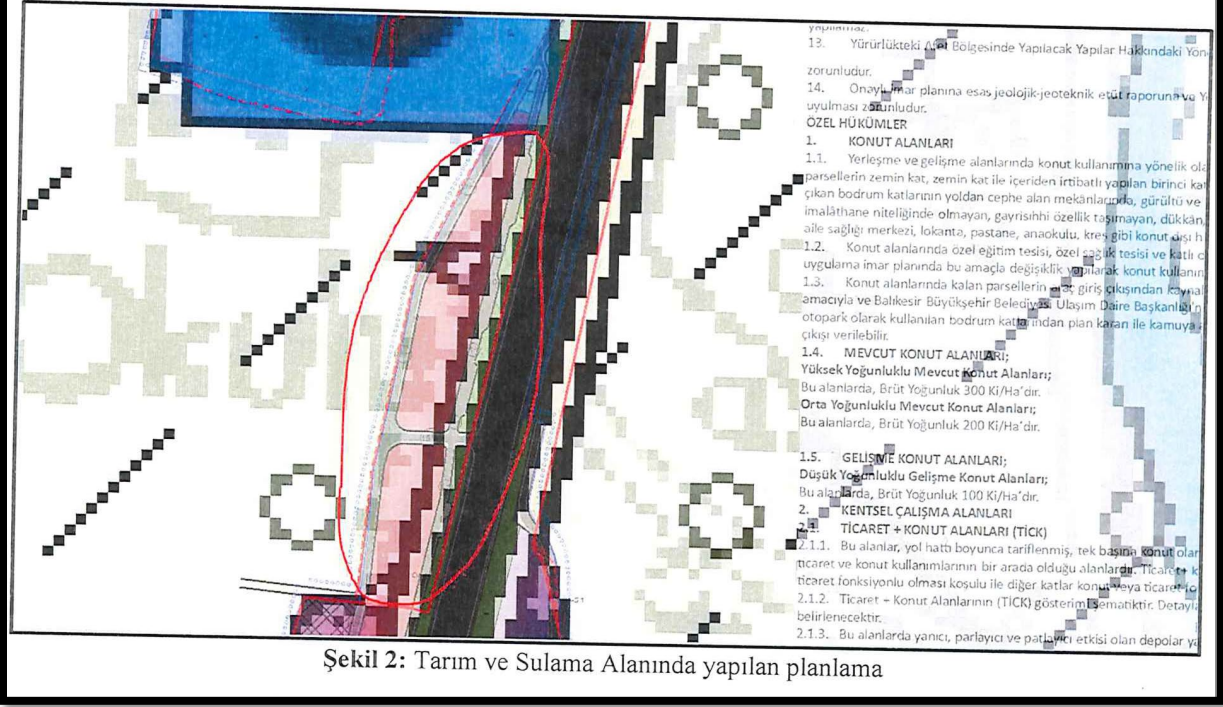
Çevre ve Şehircilik İl Müdürüğünün değerlendirme yazısında 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırılık teşkil ettiği belirtilen kısma ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak plan onama sınırı dışına çıkarılmıştır.



Durum

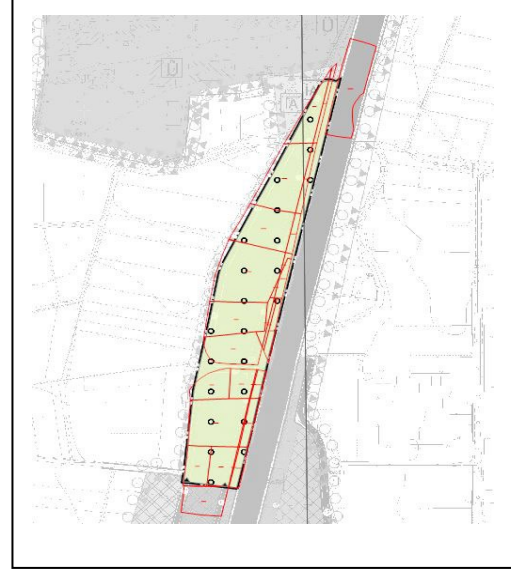
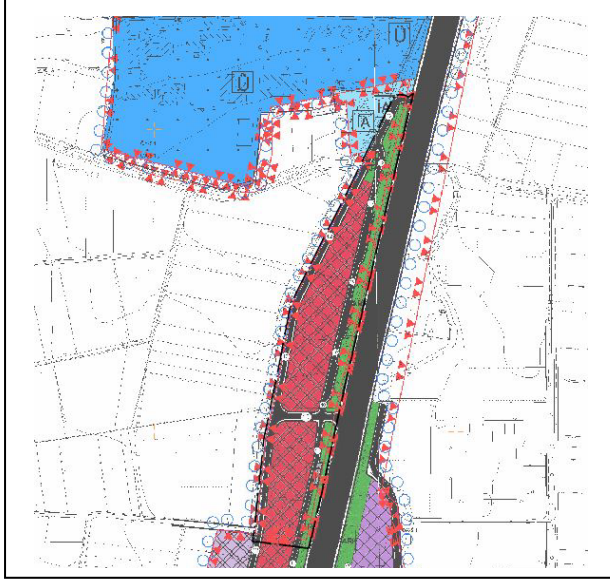
Açıklama: Değerlendirme -2

2) İlçenin kuzeyinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Toplu İşyeri Alanı” olarak planlanan alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım ve Sulama Alanında” kaldığı, Tarım Alanında söz konusu kullanımlar yer alamayacağından 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırılık teşkil ettiği,



Şekil 2: Tarım ve Sulama Alanında yapılan planlama

Çevre ve Şehircilik İl Müdürüğünün değerlendirme yazısında 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırılık teşkil ettiği belirtilen kısma ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak “Tarım Alanı” fonksiyonunda bırakılmıştır.



**Askı Öncesi Nazım İmar Planı
Durum**

Nazım İmar Planı Değişikliğine Esas

2- Mekansal Alan Dağılımları

Balıkesir İli Altıeylül İlçesi– Pamukçu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mevcut Alan Dağılımı; Mekânsal Alan Dağılımları (Mevcut Durum)

		Alan	Brüt Yoğunluk ki/ha	Nüfus
KONUT ALANLARI	MEVCUT KONUT	237,681.06	200	4,754
		26,021.39	300	781
	GELİŞME KONUT ALANI	743,457.69	100	7,435
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT TİCARET ALANI	11,525.60		200
	BELEDİYE HİZMET ALANI	20738.4		
	KAMU HİZMET ALANI	4,096.19		
	TİCARET ALANI	18,836.17		
	TOPLU İŞYERİ	41,421.58		
	BAKIM AKARYAKIT İST.	9,034.16		
	DEPOLAMA ALANI	50,884.22		
	PAZAR ALANI	4,939.01		
	SANAYİ ALANI	28,141.13		
	TURİZM ALANI	119,640.91		

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	52,176.85		
	YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	120,825.37		
	İBADET ALANI	15,490.23		
	SAĞLIK TESİSİ ALANI	8,526.08		
	SOSYAL TESİS ALANI	2923.924		
	ÖZEL SOSYAL TESİS	2,177.55		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	245,100.04		
	PASİF YEŞİL	4,534.28		
	MEZARLIK	14,792.93		
	SPOR TESİSLERİ ALANI	51,246.81		
	ATIKSU ARITMA TESİSİ	10,495.73		
	GENEL OTO PARK	6,555.55		
	OTOGAR	5,802.60		
	YOL	404,003.35		
TOPLAM		2,261,068.80	13.169	

Balıkesir İli Altıeylül İlçesi– Pamukçu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Sonrası

Alan Dağılımı; Mekânsal Alan Dağılımları (Değişiklik Sonrası Durum) (24.02.2022 / 285 SAYILI KARAR İLE DÜZENLENDİ)

		Alan	Brüt Yoğunluk ki/ha	Nüfus
KONUT ALANLARI	MEVCUT KONUT	237,681.06	200	4,754
		26,021.39	300	781
	GELİŞME KONUT ALANI	689,022.27	100	6,890
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT TİCARET ALANI	11,525.60		200
	BELEDİYE HİZMET ALANI	18,661.98		
	KAMU HİZMET ALANI	4,096.19		
	TİCARET ALANI	18,836.17		
	BAKIM AKARYAKIT İST.	9,034.16		
	DEPOLAMA ALANI	50,884.22		
	PAZAR ALANI	4,939.01		
	SANAYİ ALANI	28,141.13		
	TURİZM ALANI	119,640.91		
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	52,176.85		
	YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	120,825.37		

	İBADET ALANI	15,490.23		
	SAĞLIK TESİSİ ALANI	8,526.08		
	ÖZEL SOSYAL TESİS	2,177.55		
	PARK	221,219.89		
	PASİF YEŞİL	4,534.28		
	MEZARLIK	14,792.93		
	SPOR TESİSLERİ ALANI	51,246.81		
	ATIKSU ARITMA TESİSİ	10,495.73		
	GENEL OTOPARK	5677.55		
	OTOGAR	5,802.60		
	YOL	404,003.35		
	TOPLAM	2,261,068.80		
			12.625	

3- ALTIEYLÜL İLÇESİ PAMUKÇU MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. Pamukçu (Balıkesir) 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.
2. Bu plan ve planın hükümlerinde yer almayan konularda ilgili kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile; bu planın onay tarihinden sonra, kanun, tüzük, yönetmeliklerde olan değişiklikler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır.
3. Pamukçu (Balıkesir) 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nın sınırı, plan paftaları üzerinde belirlenen plan onama sınırıdır.
4. 1/5000 ölçekli plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılacaktır.
5. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz. ~~Ancak, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesis, teknik altyapı, kültür, sağlık, idari, kentsel hizmet alanı, belediye hizmet alanı vb. sosyal ve teknik donatı alanlarında uygulama, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak, belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir.~~
6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı için; uygulamada esneklik ve çeşitlilik sağlanabilmesi amacıyla; uygulama imar planında oluşacak imar adalarında farklı inşaat alanı katsayıları (emsal), zemin yapısına, topoğrafyaya, ulaşım, doğal verilere vb. bağlı olarak farklı kat adetleri, farklı yapı nizamı önerilebilir. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanının toplam inşaat alanı ve belirlenen nüfus yoğunluğu aşılamaz.

7. Bu plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının konumları ve büyüklükleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanırken, alanın jeolojik durum, topoğrafya, mülkiyet yapısı, bitki örtüsü vb. gibi özelliklerine göre ve onaylı imar uygulamaları nedeniyle, plan bütünlüğü bozulmayacak şekilde ve toplam standartların altına düşülmemek şartı ile değiştirilebilir.

8. Bu plan kararlarının uygulanmasına ilişkin eşgüdüm, izleme ve denetimden Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve Karesi-Altıeylül Belediyesi sorumludur.

9. Planlama teknikleri açısından bu planda gösterilemeyen ancak planlama alanında yer alması öngörülen mahalle ölçeğindeki çocuk bahçeleri, 10 m'den daha az genişlikteki trafik yolları park ve yeşil alanlar, küçük ölçekli donatı (anaokulu, kreşler, sosyal ve kültür tesisleri v.b.) alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.

10. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal donatı alanları ve teknik altyapı alanları (yol, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler vb.) ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

11. Bu plan kararları ile uyumlu bulunan mevzi imar planlarındaki imar hakları aynen korunmuş olan adalarda, uygulamalara devam edilecektir. Ancak bu plan kararlarına aykırı bölgelerde, (inşaat ruhsatı almış parsellerdeki haklar korunmak sureti ile) bu plan ana kararlarına göre gerekli plan düzeltmeleri yapılmadan uygulamaya devam edilmeyecektir.

12. Planlama alanı kapsamında; Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın, plan kararlarıyla uyumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri yapılamaz.

13. Yürürlükteki Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

14. Onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna ve Yerleşime Uygunluk Haritasına uyulması zorunludur.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

~~1.1. Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlarda; parsellerin zemin kat, zemin kat ile içeriden irtibatlı yapılan birinci kat ve yol seviyesinde ve ya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.~~

1.1. Konut alanlarında ve ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan alanlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir

~~1.2. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması zorunludur.~~

1.2 Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için nazım imar planında da bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması zorunludur.

1.3. Konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca geçit hakkı

almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

1.4. MEVCUT KONUT ALANLARI;

Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları;

Bu alanlarda, Brüt Yoğunluk 300 Ki/Ha'dır.

Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları;

Bu alanlarda, Brüt Yoğunluk 200 Ki/Ha'dır.

1.5. GELİŞME KONUT ALANLARI;

Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları;

Bu alanlarda, Brüt Yoğunluk 100 Ki/Ha'dır.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET + KONUT ALANLARI (TICK)

2.1.1. Bu alanlar, yol hattı boyunca tarifiye edilmiş, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret ve konut kullanımlarının bir arada olduğu alanlardır. Ticaret+ konut adalarında zemin katların ticaret fonksiyonlu olması koşulu ile diğer katlar konut veya ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

2.1.2. Ticaret + Konut Alanlarının (TICK) gösterimi şematiktir. Detaylar Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.1.3. Bu alanlarda 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.

~~2.1.4. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, 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 gerekmektedir.~~

2.1.4. Bu alanlarda yapılanma planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen hususlara uygun olarak yapılacaktır.

2.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

~~2.2.1. Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, 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.~~

2.2.1. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya 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 gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

2.2.2. Bu plan ile belirlenen alanlardaki yapılaşma koşulları; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

2.3. KAMU HİZMET ALANI

2.3.1. Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi 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.

2.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.4.1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

2.4.2. Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Balıkesir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.

2.4.3. Bu alanlar akaryakıt ve lpg satış istasyonu üniteleri ile birlikte, ek tesis olarak satış ofisi, yıkama yağlama, lastik bakım ve onarımı, wc üniteleri gibi servis-bakım ve yönetim ünitelerinin yer aldığı tesislerdir.

2.5. TOPLU İŞYERLERİ

2.5.1. 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.

2.6. PAZAR ALANLARI

2.6.1. 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.

2.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

2.7.1. Kent nüfusunun günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır.

2.8. DEPOLAMA ALANI

2.8.1. Bu alanlarda yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde içermeyen depolama faaliyetleri gerçekleştirilecektir. Bu alanlarında depolama faaliyetlerini destekler mahiyette çevre ve insan sağlığını olumsuz yönde etkilemeyecek atığı ve artığı bulunmayan imalatlarda yer alabilir. Bu imalatlara yönelik yukarıda ifade edilen ve depolanmaması öngörülen maddeler diğer koşulları da sağlamak suretiyle imalatla ihtiyaç duyulduğu kadarıyla depolanabilir.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.1. EĞİTİM ALANLARI

3.1.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

3.2. SAĞLIK ALANI

3.2.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, toplum sağlığı merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gercek veya tüzeli kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

3.2.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınmalıdır.

3.2.3. Bu plan ile belirlenen alanlardaki yapılaşma koşulları; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

3.3. SOSYAL TESİS ALANLARI

3.3.1. 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.

3.3.2. Bu plan ile belirlenen alanlardaki yapılaşma koşulları;1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

3.4. SPOR ALANLARI

3.4.1. Spor ve oyun ihtiyaçı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyaçına yönelik, soyunma birimleri, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

3.5. İBADET ALANLARI

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

4. AÇIK VE YEşİL ALANLAR

4.1. PARK ALANLARI

~~4.1.1. 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, sökölüp 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.~~

4.1.1. Park alanlarında açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, 1000 m² ve üzeri parklarda çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, park alanlarında ihtiyaçı için otopark yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, 10.000 m² üzerindeki parklarda, muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu alanları yer alabilir.

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

4.1.3. Bu plan ile belirlenen alanlardaki yapılaşma koşulları; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

4.2. MEZARLIK ALANI

4.2.1. Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanlardır.

4.3. PASİF YEŞİL ALAN:

4.3.1. Yol refüjü gibi kentli tarafından aktif kullanması sakıncalı olan alanlarda, kentin konfor düzeyini arttırmak amacıyla ilgili belediye tarafından bakımı üstlenilecek açık yeşil alandır.

4.4. FUAR PANAYIR VE SERGİ ALANI

4.4.1. Bu alanlarda uygulama Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLAR

5.1. Otoyol ve karayollarının kent içi geçişlerinde yürürlükteki 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, yanyol ve kavşak projeleri Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün onayı olmadan uygulanamaz.

5.2. GENEL OTOPARK

5.2.1. Planlama alanı içerisindeki genel otopark alanlarında uygulama Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

5.2.2. Bu alanlarda açık ve kapalı otoparklar yapılabilir. Bu plan ile belirlenen alanlardaki yapılaşma koşulları; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

5.2.3. 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.

5.2.4. Bina arka bahçelerinde açık otopark ya da imar yönetmeliğinin müstemilatlarla ilgili hükümlerine uyulmak kaydıyla kapalı otopark yeri tesis edilebilir.

5.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar, Meydanlar, Pazar Alanları ve Kamusal Alanların içerisinde Plan ile tanımlı fonksiyonu bozmamak kaydı ile kamuya ait genel otopark alanları düzenlenebilir. Detayı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

6. TURİZM ALANI

6.1 Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları ifade eder.

6.2 Bu plan ile belirlenen alanlardaki yapılaşma koşulları; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.