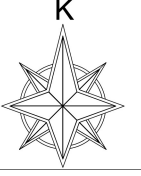




ELMADAĞ (ANKARA)
HASANOĞLAN BAHCİLİEVLER MAHALLESİ "UYGULAMA REVİZYON
İMAR PLANI" PLAN NOTLARINDA DÜZENLEME YAPILMASINA
YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, HASANOĞLAN İMAR PLANI GENEL PLAN NOTLARI, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI KANUN VE BUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.
2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR
3. 1593 SAYILI HİFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
4. PLANLAMA ALANINDA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
6. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINA YAPILACAK YAPILAR, YÖNETMELİKTE ÖZELLİKLE BELİRTİLMEMİŞSE, YATAYDA 10 M' DEN YAKIN YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLEMEZ.
7. PİSSU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSUYA BAĞLANAMAZ. YAPILAN YAPI VE TESİSLERİN ÇEVRESİNDE İHTİYAÇA CEVAP VEREREK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI VAR İSE BU AĞA BAĞLANIR; YOK İSE, ATIKSU TOPLAMA VE UZAKLAŞTIRMA SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
8. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ DERE TAŞKIN ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERDE, 16.05.2013 TARİHİ VE 282286 SAYILI DİŞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
9. PEYZAJ İLE MİMARİ YAPI BİR BÜTÜN OLARAK DÜŞÜNÜLMELİ, YAPILAR ÇEVRE GÜRÜLTÜSÜNDEN KORUNMALI, BİYOKİMLSEL KONFOR SAĞLANMALI VE ENERJİ TASARRUFUNA YÖNELİK ÖNLEMLER ANINMALIDIR.
10. BÜTÜN YAPILARDA; FAZLA SUYUN GENEL ALTYAPI SİSTEMLERİNE BAĞLANACAK ŞEKİLDE, YAĞMUR SUYUNUN TOPLANARAK BAHCİLERDE KULLANILMASINA YÖNELİK SİSTEM OLUŞTURULACAKTIR. BUNA GÖRE 0-4000 M² ARASI PARSELLERDE EN AZ 5 M², 4000-10000 M² ARASI PARSELLERDE EN AZ 10 M², 10000-20000 M² ARASI PARSELLERDE EN AZ 20 M², 20000 M² ÜZERİ PARSELLERDE İSE BİR ÜST SAYIYA TAMAMLANACAK ŞEKİLDE İLAVE HER 5000 M² PARSEL ALANI İÇİN İLAVE 5 M² YAĞMURSUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILACAKTIR.
11. OTO PARKLARDA RAMPA GENİŞLİĞİ VE KAPI GENİŞLİĞİ 3 METREDEN AZ OLAMAZ.
12. ADA BAZI UYGULAMALARDA; ±0.00 KOTU KİTLE KOŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ADANIN KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE YAPILAR YOLDAN, TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNE GÖRE KAZI VE DOLGU YAPILARAK ARSA DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.
13. PLAN SINIRI İÇİNDE YAPILACAK DEĞİŞİKLİK VE REVİZYONLARDA MÜELLİFİN GÖRÜŞÜ ARANMAZ.
14. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 11.04.2018 TARİHİ VE 641 SAYILI KARARI İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR REVİZYONU KAPSAMINDA OLUŞAN BİR PLANIN ONAMA SINIRI DIŞINDA KALAN YAKLAŞIK 630 HA'LİK ALANDA, 2018/641 KARAR ÖNCESİ ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
15. 7181 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANININ %45'E KADAR TAMAMLANMAK ÜZERE İLAVE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KESİNTİSİ YAPILABİLİR.
16. PARSELASYON PLANI, ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ADA FORMU DEĞİŞMEYEN PARSELLER DÜZENLEMeye DAHİL EDİLMEMESİ ÖNGÖRÜLEBİLİR. ETAP SINIRLARININ VE ETAPLARA GÖRE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANININ BELİRLENMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.
17. PARSELASYON YAPILMASI ZARURİ OLAN VE İLAVE DOP KESİNTİSİNE İHTİYAÇ DUYULAN VE KAT ARTIŞI SAĞLANMAMIŞ KONUT PARSELLERİNDE KONUT ALTI TİCARET KULLANIMI VERİLMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.
18. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILANMA VE KADASTRAL YAPILMA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA; YOL AKSINI, YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 2 M'YE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
19. İMAR PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLLARIN GENİŞLEMESİ HALİNDE YOLA GİDEN KISIMIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULU İLE TERKTEN ÖNCEKİ PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ ÜZERİNDEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANABİLİR.
20. "A" İLE GÖSTERİLEN TARALI BÖLGEDE ALTYAPI KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. ALTYAPI KURULUSUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE DEPLASE İŞLEMLERİ YAPILMASI ŞARTIYLA İNŞAAT YAPILABİLİR. DEPLASE İŞLEMİNİN YAPILMAMASI HALİNDE İSE 6 NOLU PLAN NOTUNDAKİ HÜKÜM VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI VE ADANIN TEK PARSEL OLARAK OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.
21. 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDe YAYIMLANAN (EKAT) ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİN ENERJİ İLERİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK GÜZERGAHI BOYUNCA TELAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
22. DOĞALGAZ ALTYAPI/ÜSTYAPI TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI-DOLGU VB. FAALİYETLERE YÖNELİK YATIRIMCI KURULUŞUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DOĞALGAZ TESİSLERİNİN DEPLASE İŞLEMİ SÖZ KONUSU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE İŞLEMLERİ TALEP EDEN İLGİLİ KURUM/KURULUŞLAR VEYA ŞAHİSLER TARAFINDAN BEDELİ ÖDENMESİ HALİNDE DEPLASE EDİLECEK OLUŞ DEPLASE İŞLEMİ YAPILMADAN YAPI (İNŞAAT) YAPILAMAZ.
23. İLBANK A.Ş. TARAFINDAN 25.09.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT, KONUT+TİCARET, TİCARET, TİCARET+TURİZM ALANLARINDA UYGULANACAK HÜKÜMLER;

- ADA BAZI UYGULAMALARDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE PLANDA BELİRLenen KAT ADEDİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE FARKLI YÜKSEKLİK VE DÜZENDE YAPILAR YAPILABİLİR.
- ADA BAZINDA VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE; EN FAZLA İKİ NOKTADAN OTO PARK SERVİS GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILACAKTIR.

2. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA UYGULANACAK HÜKÜMLER;

- ADA BAZINDA UYGULAMALARDA HER BİR BAĞIMSIZ BİRİM İÇİN EN AZ 5 M² ÇOCUK OYUN ALANI VE/VEYA SPOR ALANI AYRILACAKTIR.
- TİCARET+KONUT ALANLARI; TİCARET KULLANIMI EMSALIN EN AZ %10'U, EN FAZLA %50'Sİ KADAR YAPILABİLİR.
- KONUT VE KONUT+TİCARET PARSELLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI: ±0.00 KOTUNUN ALTINDA VE ÜSTÜNDE İSKÂN EDİLEBİLİR KONUT İNŞAAT ALANININ, 140 M²YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN (0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5'İN ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.) SAYIYI AŞAMAMAK KAYDIYLA FARKLI NİTELİK VE BÜYÜKLÜKTE KONUTLAR YAPILABİLİR.

- PLAN ÜZERİNDE SADECE YAPI NİZAMI VE KAT ADEDİ BELİRTİLEN KONUT PARSELLERİNDE EN AZ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTI İLE TAKS 0.40'İ AŞAMAZ (BU PARSELLERDE DERİNLİK HESABI YAPILMAYACAKTIR). KAKS (EMSAL) İSE PLANDA BELİRTİLEN KAT ADETİNİN, TAKS:0.40 İLE ÇARPILMASIYLA HESAPLANACAKTIR.

3. TURİZM + TİCARET ALANLARI; TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİ VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA (KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI)

- BU ALANLARDA; MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M² OLUP, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M² VE ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE EMSAL=0.75 YENÇOK= 13,50 METREDİR.

5. CAMİ ALANI VE MESCİT ALANI (İBADET ALANLARI)

- BU ALANLARDA, EMSAL 0.60'DİR.

6. MEYDAN ALANI

- YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE ŞEHİRDEKİ YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN; HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKÂN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN ALANLARDIR.

- MEYDAN ALANININ ÜZERİNDE BÜFE, PARA ÇEKME MAKİNESİ, ANTİSAL YAPI ÇEŞME, HAVUZ, SAAT KULESİ, HEYKEL, TAKSİ DURAĞI, MUHTARLIK BİNASI VB. KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

- MEYDAN ALANININ ALTINDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMESİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÇARŞI, KÜLTÜR VE OTO PARK TESİSİ OLARAK KULLANILABİLİR.

7. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- BU ALANLARDA ZORUNLU OLAN BEKÇİ KULUBESİ, BAKIM/İŞLETME DEPOSU, WC GİBİ YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M², E=0.05 YENÇOK=2 KAT OLACAKTIR.

8. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ YATIRIM KURULUŞU (BEDAŞ) TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR, KİRALAMA/ KAMULAŞTIRMA BEDELİ BU KURUM TARAFINDAN ÖDENECEKTİR.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI