

PLAN NOTLARI:

1. PLAN SINIRLARI KAPSAMINDA;

- RUHSATLI YAPILAŞMALARDA, RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YENİ RUHSAT TALEPLERİNDE BU PLAN KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA;

- **ASGARİ 4000 M² BÜYÜKLÜĞÜN SAĞLANMASI YA DA EN AZ 4 PARSELİN TEVHİDİ HALİNDE YENÇOK:16 KATTIR. TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK MAKSADI İLE YALNIZCA KONFOR ARTIŞINDA KULLANILMAK ÜZERE MUADİL İNŞAAT ALANININ %30'U KADAR İNŞAAT ALANI İLAVE EDİLECEKTİR.**

- MUADİL İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ. MUADİL İNŞAAT ALANI; BU PLANDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN SON İMAR PLANI VE YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK HESAPLANAN İSKAN EDİLEBİLİR TÜM KATLAR ALANIDIR.

- PARSELERİN TEVHİDİNDE; ADADAKİ PARSELLERİN YAPILAŞILABİLİRLİK DURUMLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ, PARSELLERİN BİRBİRLERİNE GÖRE UYUMU VE DÜZGÜN PARSEL FORMLARININ OLUŞTURULMASI KONULARINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

- KONUT ADALARINDA İHTİYACA BAĞLI OLARAK ZEMİN VE BODRUM KATLARDA TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. TİCARET ALANI OLARAK KULLANILAN ALAN MUADİL İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇEMEZ.

- KONUT+TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; BÖLGE İHTİYACINA YÖNELİK BÜRO, İŞ HANI, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, SİNEMA, TİYATRO, SANAT GALERİLERİ VE SERGİ GİBİ TOPLUMSAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİMSEL TESİSLER GİBİ UMUMİ NİTELİKTE KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PARSELİN ZEMİN KATI TİCARİ (UMUMİ HİZMET) KULLANILACAK OLUP DİĞER KATLARDA TERCİHE BAĞLI OLARAK TİCARİ (UMUMİ HİZMET) VE/VEYA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR. AYNI CADDE ÜZERİNDE CEPHE BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA CADDENİN TÜMÜNDE ZEMİN KATLARDA ASMA KAT YAPILMASI YA DA YAPILMAMASI KONUSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

- KONUT+TİCARET ALANLARINDA İNŞA EDİLECEK BİNALARIN ÖN BAHÇELERİ, PARSEL ÖNÜNDEKİ YAYA KALDIRIMIYLA BİR BÜTÜN TEŞKİL EDİLMESİNİ TEMİN ETMEK ÜZERE İLGİLİ BELEDİYECE YÖNETMELİĞİN ÖN BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE İLGİLİ MADDESİ UYARINCA TESBİT OLUNACAK ŞEKLE VE MALZEME CİNSİNE GÖRE KAPLANMAK; YAYA DOLAŞIMINI ZORLAŞTIRACAK DUVAR, ÇİÇEKLİK, PARMAKLİK, SET GİBİ ENGELLER YAPILMAMAK; TEVSİ EDİLEN BÖLÜMÜN TAVAN ÜST KOTU BİNANIN BİRİNCİ KAT TABANI ÜST KOTU VE KOMŞU PARSELLERİN TEVSİİ TAVAN ÜST KOTUNU (0,90) METREDEN FAZLA AŞMAMAK KOŞULLARIYLA ARKA VE YAN KOMŞU HUDUDUNA KADAR TEVSİ EDİLEBİLİR.

- KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA; KOP (KAMU ORTAKLIK PAYI) ALANLARININ BELEDİYEYE BEDELSİZ TERKİ HALİNDE, TERK EDİLEN ALAN METREKARESİ KADAR İNŞAAT ALANI VE PLAN GEREĞİ İHDASEN İMAR PARSELİNE DAHİL OLAN ALAN METREKARESİ KADAR İNŞAAT ALANI, MUADİL İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLECEKTİR. BU SURETLE İLAVE EDİLECEK İNŞAAT ALANI, HESAPLANAN TOPLAM MUADİL İNŞAAT ALANININ %20 SİNİ GEÇEMEZ. AYRICA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAYAMAYAN PARSEL TEVHİDLERİNDE %10'U KADAR EKSİĞİ OLANLAR, BU ORANI AŞMAMAK KAYDIYLA KOP PARSELLERİNİN TERKİ YOLUYLA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANABİLİR ANCAK BU TERK MİKTARI MUADİL İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLEMEZ.

KOP PARSELLERİNİN TERKİNDE ESAS; BU PLAN SINIRLARINDAKİ KOP ALANLARININ TERKİNİN SAĞLANMASIDIR. ANCAK İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; PLAN SINIRLARINDAKİ KOP ALANLARININ M2 RAYIÇ BEDELİ GÖZÖNÜNDE BULUNDURULAK HESAPLANAN DENK ALAN İLÇE SINIRLARINDAKİ BAŞKA KOP ALANLARINDAN KARŞILANABİLİR. BU MADDEYİ UYGULAMAYA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

- KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE SİTEYE AİT ORTAK KULLANIM ALANI MAKSATLI (SPOR ALANI, TOPLANTI SALONU, YÖNETİM MERKEZİ, TEKNİK ALTYAPI ALANI VB.) KULLANIMLAR MUADİL İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TOPLAM İNŞAAT ALANI HARİCİ OLARAK BODRUM KATTA YAPILABİLECEĞİ GİBİ, KATLARDA DA YAPILABİLİR.

3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ;

- YOLLARDAN EN AZ 5 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRILAN PARK, SOSYAL ALAN VEYA TEKNİK ALTYAPI GİBİ FARKLI KULLANIMLARA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5M.DİR.

- KONUT VE KONUT+TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; PARSELİN YOLA CEPHELİ KISIMLARINDAKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, KOMŞU PARSELE OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ; ZEMİN VE BODRUM KATLARDA KOMŞU PARSEL SINIRINA KADAR, ÜST KATLARDA İSE KOMŞU PARSEL SINIRINA 8 KATA KADAR 5 M., 8 KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0,5 M. EKLENMEK SURETİYLE BULUNACAKTIR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAR ARASI MESAFELERDE HESAPLAMA YÖNTEMİ AYNIDIR.

4. KOTLANDIRMA;

- YAPILARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. YAPILAR, TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE YOLDAN, TABİİ ZEMİNDEN YA DA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU MADDEİN UYGULANMASINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- ZEMİN KATLAR +1,50 METREYE KADAR TESİS EDİLEBİLİR. TABİ ZEMİNDEN VE ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE BİR VE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA BAHÇE TANZİMİ İÇİN TESVİYE YAPMAYA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

5. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞTİR.

6. PLANDA EĞİTİM ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINCA BELİRLENECEK TEMEL EĞİTİM, LİSE VEYA MESLEK LİSESİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESVİYELERDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

7. PLANDA DİNİ TESİS ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA; DİĞER KULLANIMLAR YÖNETMELİKTE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %20'Sİ ORANINDA YAPILABİLİRLER ANCAK HİÇ BİR SURETLE TİCARET YAPILAMAZ.

8. PARSEL BAZINDA SONDAJLI VE LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK ETÜD HAZIRLANARAK BU RAPORA DAYALI PROJELENDİRME YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

9. PLAN SINIRLARI KAPSAMINDA KALAN TESCİLLİ ESER NİTELİĞİNDE OLAN YAPILAR; KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLI RÖLÖVE VE RESTORASYON PROJELENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA RUHSATLANDIRILACAKTIR. ADA İÇERİSİNDE TESCİLLİ ESER NİTELİĞİNDE YAPI BULUNMASI HALİNDE YAPILACAK UYGULAMALARDA ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

10. PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARI İLE İLGİLİ "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA GEREKTİĞİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5M. DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATİ HALİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEREK KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARINDA KARŞILANABİLİR.

12. İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA SINIRINI BELİRLEMeye İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

13. PLAN GEREĞİ KAPANAN YOLLARIN; ÖNCELİKLİ OLARAK CEPHE ALDIĞI PARSELİN YOL EKSENİNDE BÖLÜNEREK İHDAS EDİLMESİ ESASTIR. BUNUNLA BERABER, YOLUN GEÇİCİ OLARAK DEVAMLILIĞINA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE BU DURUM PARSEL OLUŞTURULMA ŞARTLARI İLE BERABER ETÜT EDİLECEK VE GEREKTİĞİNDE RUHSAT AŞAMASINDA YOL GEÇİŞ HAKKI TESİS EDİLMESİNE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

14. PLAN KAPSAMINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK AMACIYLA BİRLEŞEBİLECEK PARSELLERDEN HERHANGİ BİRİSİNDE 2010 YILI VE SONRASI RUHSATLI BİNA OLMASI DURUMUNDA VE TALEP EDİLMESİ HALİNDE PLANA GÖRE YOLATERKLERİ SAĞLANARAK KALAN PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ ÜZERİNDEN DERİNLİK HESABI YAPILARAK BİR ÖNCEKİ ONAYLI İMAR PLAN KOŞULLARINA GÖRE RUHSAT VERİLMESİNE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

15. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.