

PLAN NOTLARI

1- AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.08.2010 TARİHLİ JEOLJİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

2- PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILACAK YOL, KANAL VB. HER TÜRLÜ İŞLEMDE "ORMAN SAYILAN ALANLARDA VERİLECEK İZİNLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE, TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR" VE "TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4- ANAHAT VE ADAİÇİ DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLULUĞU OLDUĞU HALLERDE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ. DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ'DEN KAYNAKLANMAYAN NEDENLERDEN DOLAYI DEPLASE İŞLEMİ GEREKTİREN HALLERDE, DEPLASE İŞLEMİ MALİYETİ GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERDEN, YAPILACAK PROTOKOL ÇERÇEVESİNDE TALEP EDİLMEKTE VE PROTOKOLÜN İMZALANMASI DURUMUNDA HATLARIN DEPLASESİ YAPILACAKTIR. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI DOLGU VB. FAALİYETTE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO AŞ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

5- KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

A) YAPILAŞMA KOŞULU E=0.20 YENÇOK=6.50 OLAN KONUT ALANLARINDA;

1. EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M² DİR.
2. 1500 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR. YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK PARSELİN HER 1500 M² SİNE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR.

B) YAPILAŞMA KOŞULU 0.25/0.50-2 KAT VE 0.20/0.40-2 KAT OLAN KONUT ALANLARINDA;

1. EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² DİR.
2. 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR. YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN OLARAK PARSELİN HER 1000 M² SİNE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALACAKTIR.

C) YAPILAŞMA KOŞULU E: 0.50, YENÇOK=16 KAT KONUT ALANLARINDA: BAĞLUM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.10.1994 TARİH VE 1994/034 SAYILI KARARI GEÇERLİDİR.

D) YAPILAŞMA KOŞULU 0.40/1.60-4 KAT KONUT ALANLARINDA;

1. EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² DİR.
2. EN FAZLA DAİRE ADEDİ TOPLAM KAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 125 E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (0,5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA 0,5 ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.)

E) YAPILAŞMA KOŞULU 0.40/2.00-5 KAT TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

1. EN FAZLA DAİRE ADEDİ TOPLAM KAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 125 E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (0,5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA 0,5 ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.)

F) YAPILAŞMA KOŞULU E=1.6 YENÇOK=16 KAT KONUT ALANI İLE, E=1.60 YENÇOK=16 KAT TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

1. EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000 M² DİR. PARSELASYON SAFHASINDA MEVCUT RUHSATLI YAPILAŞMALARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAZ.
2. ~~BİR ÖNCEKİ İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ 2.00 OLAN PARSELLERDE BULUNAN HİSSELER, İMAR UYGULAMASI SONUCU YENİ OLUŞTURULAN İMAR/ADA PARSELLERİNDE HİSSELENDİRİLECEK VE İNŞAAT ALANI HESABI BİR ÖNCEKİ PLANDAN GELEN HİSSESİNİN 2.00 İLE ÇARPILMASI İLE HESAPLANACAKTIR.~~
3. MİMARİDE ESTETİK SAĞLAMAK AMACIYLA FARKLI KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR, BİNALAR ARASI MESAFE YÜKSEK KÜTLENİN YARISINDAN AZ OLAMAZ. PARSELLER ARASI YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 7 M. DEN AZ OLAMAZ.
4. EN FAZLA DAİRE ADEDİ, TOPLAM İNŞAAT ALANININ 175' E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLECEK OLUP DAİRE ADEDİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE FARKLI DAİRE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULANABİLİR. (0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5'İN ALTI İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.)
5. KONUT+TİCARET ALANLARINDA, TOPLAM KAT ALANININ EN AZ %30'U TİCARET KULLANIMINA AYRILCAK VE KALAN KISIM KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

G) KONUT ALANLARI 50 METRELİK YOLDAN SERVİS ALAMAZ, SADECE 50 METRELİK YOLDAN CEPHE ALACAK ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEMEZ.

6- İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA SINIRINI BELİRLEMEYE KEÇİÖREN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. PLANDA ŞEKLİ VE YAPILAŞMA KOŞULU DEĞİŞMEYEN ADALARDA VEYA RUHSATLI YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SINIRLANDIRMASINA BAKILMAKSIZIN MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE ŞEKLİ KORUNABİLİR.

7- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² OLUP KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

8- KOTLANDIRMA;

- ADA BAZI UYGULAMALARDA BİNARIN GİRİŞ KOTLARI 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. +/-0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK BAZI ADALARDA TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BU BİNALAR TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
- PARSEL BAZINDA BİNALAR; PARSELİN YOLA GÖRE ALÇAK OLMASI DURUMUNDA +/- 0.00 KOTU YOLDAN VERİLECEKTİR. KÖŞE BAŞI PARSELLER HARİÇ, AYNI HİZADA YAPILAŞMA BULUNMADIĞI TAKDİRDE VE PARSELİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI YOLA GÖRE 1,5 M VE DAHA YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA +/-0.00 KOTU BİNA KÜTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

9- RUHSAT ALARAK YAPILAŞMAYA BAŞLAMIŞ YA DA TAMAMLAMIŞ PARSELLERDE RUHSATIN BAĞLI BULUNDUĞU İMAR PLAN ŞARTLARI GEÇERLİ OLUP, YIKILIP YENİDEN YAPILAŞMA HALİNDE YENİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

10- İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA KARŞILACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA GEREKTİĞİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA 5 M DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI HALİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEREK KONUT, TİCARET+KONUT VE TİCARET ALANLARINDA KARŞILANABİLİR.

11- REKREASYON (ÖZEL) ALANINDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 25.11.2018 TARİH VE 1902 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

12- PLANDA ORMAN ALANINDA KALAN KONUT ALANLARI İLE YOLA TERKİ BULUNAN PARSELLER KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLDİĞİ TAKDİRDE, TERK EDİLEN ALAN, İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.

13- BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE DAHA ÖNCE PLAN TADİLATI YAPILMIŞ YERLERDE İLGİLİ MECLİS KARARLARI VE SADECE TADİLAT İLE OLUŞMUŞ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. BU PLAN NOTU 91434 ADA İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

14- 2609 ADA 3 SAYILI PARSELDE BULUNAN HİSSELER KAMULAŞTIRILACAKTIR.

15- ORMAN ALANINDA BULUNAN ŞAHİS HİSSELERİ PLAN İÇERİSİNDEKİ KAMU PARSELLERİNDE BULUNAN MALİYE HAZİNESİ HİSSELERİ İLE TAKAS EDİLECEKTİR.

~~16- PLANDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU OLARAK AYRILAN ALANLAR KEÇİÖREN BELEDİYESİ HİSSELERİNDEN OLUŞTURULACAKTIR.~~

17- PARSEL BAZINDA SONDAJLI VE LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOLJİK ETÜD HAZIRLANARAK BU RAPORA DAYALI PROJELENDİRME YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

18- DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KORUNMASI GEREKLİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN VE YER DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

19- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.