

84273-84274 -84279-84280-84281-84282

AŞAĞIYURTÇU- YUKARIYURTÇU- BALLIKUYUMCU

PARSELASYON PLANI

YENİMAHALLE İLÇESİ, TEMA KENT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:

1- YAPI ADALARINDA(KONUT, TİCARET) BLOK EBAT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLUP; PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ADA İÇİ YOLLAR, ADAYA AİT ÇOCUK OYUN ALANLARI, PARKLAR VE DİĞER KULLANIMLAR İLE BLOKLAR ARASI MESAFELER VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER İLE BELİRLENECEKTİR.

2- İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARINDA AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

3-GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ ZEMİNİ YOL ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VE KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJLAR ÖN BAHÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

4- SU BASMAN KOTU TABİİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN MAX + 1.50'DİR.

5- BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI HAZIRLANACAK VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ± 0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK ADALARDAKİ TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE KONUT ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR, ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMAKSIZIN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

6- TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRIYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISI OLANAKLAR DAHİLİNDE KORUNACAKTIR. APATMANLARDA BODRUM KAT YAPILMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT(KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ..VB.) VE YARI KAPALI ÇOCUK OYUN ALANI ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

7- UYGULAMA YAPILAN ADANIN İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE ADA İÇİNDE ; TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, BÜRO, OFİS, SOSYAL TESİS, LOKANTA İLE GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK TİCARİ BİRİMLER VE TESİSLER İÇİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILARIN ALANI, EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. YAPILACAK BU YAPILAR İÇİN ADADAKİ İNŞAAT EMSALİNİN %5'İ AŞILAMAZ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M²'Yİ GEÇEMEZ. ARADAKİ FARK TOPLAM İNŞAAT ALANINDAN KARŞILANMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI 2000 M²'YE KADAR ÇIKARILABİLİR, ANCAK MARKET, CAFE, LOKANTA VB. KULLANIMLARIN TOPLAMI HİÇBİR ŞEKİLDE 1000 M²'Yİ GEÇEMEZ. YAPILAR ADANIN TAMAMIYLA BİRLİKTE RUHSATA BAĞLANABİLECEĞİ GİBİ, BAĞIMSIZ OLARAK DA RUHSATA BAĞLANABİLİR VE YAPILABİLİR. YAPILAR BİNANIN ZEMİN KATINDA OLABİLECEĞİ GİBİ, ADA İÇERİSİNDEKİ KENTSEL TASARIM PROJESİYLE ŞEKİLLENDİRİLEREK UYGUN BİR YERDE, EN ÇOK İKİ KATLI OLMAK KOŞULUYLA DÜZENLENEBİLİR.

8- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, KONUT ALANI GENELİNDE SABİT KALMAK KOŞULUYLA TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE BULUNAN ADALAR ARASINDA EMSAL AKTARIM SURETİYLE EMSAL ARTTIRILABİLİR VEYA AZALTILABİLİR.

9- PARSEL BAZINDA JEOLÖJİK ETÜT YAPILMADAN İNŞAAT MÜSADESİ VERİLEMEZ. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT, RAPOR VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

10- İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRLARI VE SAYISI, İLGİLİ İDARELER (TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI) TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

11- PLANDA ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE TİCARET OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; BÜRO, İŞHANI, LOKANTA , ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO SALONU, APART DAİRE, OFİS, SOSYO- KÜLTÜREL TESİS, YÖNETİMİLE İLGİLİ TESİSLER, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA; ÖZEL VE KAMU KURUM KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ, EĞLENCE VE DİNLENME TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL: 1.00, HMAX: SERBEST VE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR. PLANSIZ ALAN YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILMIŞ FAKAT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M² YAPILMASI DURUMUNDA MÜSTAKİL PARSEL OLUŞAMAMASI DURUMUNDA, MÜSTAKİL PARSEL OLUŞTURABİLMEK AMACIYLA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ 2000 M²'YE KADAR KÜÇÜLTMEYE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

13- PLAN GENELİNDE PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ BULUNAN TÜM YAPILAR İÇİN, DEPREM YÖNETMELİĞİNE, YANGIN YÖNETMELİĞİNE, OTOYOL YÖNETMELİĞİNE VE STANDARTLARA UYGUN VE İMAR PLANI KARARI(YAPI YAKLAŞMA, EMSAL, KAT YÜKSEKLİĞİ, VB.) İLE MUHAFAZA EDİLEN; KONUT, TİCARET, ÇELİK ÇATILI SERA VB. YAPILAR İÇİN MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. SÖZ KONUSU YAPILARIN YIKILMASI DURUMUNDA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE KULLANIM KARARLARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

14- RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYO KÜLTÜREL TESİS, KREŞ VE ÖZEL KREŞ ALANLARINDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR. YAPILAŞMA ŞARTI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA YATIRIMCI KURULUŞ TARAFINDAN HAZIRLANACAK TİP PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

15-SPOR ALANLARINDA; KAPALI VE AÇIK SPOR SAHALARI YAPILABİLECEKTİR. KAPALI SPOR SALONU YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.10, HMAX: SERBEST OLACAKTIR.

16- TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; E: 1.00 VE HMAX: SERBEST'TİR. ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANINDA, TRAFİ, SU DEPOSU, REGLAJ İSTASYONU VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

17- DS'İN ÖNGÖRDÜĞÜ TÜM TEDBİRLERE VE ÖNERİLERE UYULACAKTIR. TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇİNDE TEDBİRLER ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR.

18- MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT OLAN VE AĞAÇLANDIRILMAK ÜZERE TAHSİSİ YAPILMIŞ OLAN BALLIKUYUMCU 1352 VE 1108 SAYILI(KAVŞAK ALANI HARİÇ) PARSELLER UYGULAMA DIŞINDA TUTULACAKTIR.

19- KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000M²'DİR.

20-YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK İNŞAA EDİLMİŞ RUHSATLI YAPILAR KORUNACAK OLUP, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI' NCA ONAYLI MEVZİ İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

21- TEMA PARKI OLARAK TANIMLANAN ALANIN ASGARİ 1.000,000 M²'Sİ TEMA PARK YAPILMASI ZORUNLUDUR. TEMA KENT ALANI OLARAK AYRILAN BU ALANDA; EĞLENCE, DİNLENME TESİSLERİ İLE ARAÇ VE GEREÇLERİ, OTELLER, GOLF SAHALARI, JİMNASTİK VE SPOR TESİSLERİ, SU OYUNLARI PARKI, TEMALANDIRILMIŞ KÜLTÜR VE GEZİ ALANLARI, TELEVİZYON VE FİLM STÜDYOLARI, SOSYAL, SANATSAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ YAPILAR VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. İNŞAAT ALANI, VAZİYET PLANI VE KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK OLUP, HMAX: SERBEST'TİR. BUNUN DIŞINDA KALAN ALANLARDA VAZİYET PLANI VE KENTSEL TASARIM PROJESİNE DAYALI OLARAK, KONUT, İŞ MERKEZİ, OTEL, TİCARET, EĞİTİM, SAĞLIK, KENTSEL SERVİS VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLAR İÇİN EMSAL: 2.10 OLUP, HMAX: SERBEST' TİR tir.

22- TEMA PARKI VE TİCARİ REKREASYON ALANLARI İÇİNDE KALAN JEOLÖJİK FORMASYON SINIRIYLA ALANLARI UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KALICI YAPI YAPILAMAZ. KALICI YAPILAR ÖNLEMLİ ALAN VE UYGUN ALAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILACAKTIR.

23-BAZ İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

24-ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KENT GİRİŞ ÖZEL PROJE ALANINDA E: 1.00, HMAX: SERBEST'TİR. UYGULAMA, İMAR PLANINA GÖRE VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK OLUP, BUNU BELİRLEMESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA PARK, MEYDAN, REKREASYON ALANI, TİCARET, KONUT VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

25- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 10000 M²'NİN ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA %20 İNŞAAT ALANI ARTIŞI VERİLECEKTİR. ADA BÜYÜKLÜĞÜNÜN 10000M²'NİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA İFRAZ YAPILMAMASI ŞARTI İLE 10000 M² BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAKSIZIN 0.20 İNŞAAT ALANI ARTIŞI VERİLECEKTİR.

26- KONUT ALANLARINDA YER ALACAK KONUT SAYISI İNŞAAT ALANININ 150 M²'YE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLECEK SAYIDAN FAZLA OLAMAZ. KÜSÜRATIN 0,5'İN ÜZERİNDE ÇIKMASI DURUMUNDA KONUT SAYISI BİR ÜST SAYIYA TAMAMLANIR.

27- KAMU ORTAKLIK PAYLARININ KAMUYA KARŞILIKSIZ TERK EDİLMESİ HALİNDE 0.10 İLAVE İNŞAAT ALANI VERİLECEKTİR.

28- ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN"ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.

29- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA YAPILACAK TÜM YAPILAŞMALARIN ÖNCE TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

30- PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/25000 ANKARA 2023 ÇEVRE DÜZENİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.