PLAN NOTLARI (MEVCUT)

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; plan raporu, plan lejandı ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi yerince uygulama yapılması zorunludur. İmar Uygulaması tamamlanmadan yapılamaya geçilemez.
3. Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılabilir.
4. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında belirlenen yollar; yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, belediye ve resmi kurum alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, iskân izni verilemez.
5. Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği ve Karayolu Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
6. Ticari alanlarda, açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, kentsel ve sosyal altyapı alanları vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
7. Planda jeolojik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
8. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda, plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda öncelikle Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

9. KONUT ALANLARI

a) Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.
b) Konut olarak düzenlenmiş yapı adalarında, parselde yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; toplam inşaat alanının 135'e bölünmesi sonucu belirlenir. Yapıda yer alacak bağımsız bölüm sayısı bu hesaplama sonucu ortaya çıkacak tam sayıyı geçemez. Bu durumda toplam inşaat alanı, net inşaat alanı hesabından yapılacaktır. İmar uygulaması neticesinde oluşan şahıslara ait kamu ortaklık payı (KOP) hisselerinin kamuya bedelsiz terki durumunda, terki yapan şahıslara ait parsellerde, konut alanı olarak düzenlenmiş yapı adalarında, parselde yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; toplam inşaat alanının 135'e bölünmesi sonucu belirlenir. Yapıda yer alacak bağımsız bölüm sayısı bu hesaplama sonucu ortaya çıkacak tam sayıyı geçemez. Bu durumda toplam inşaat alanı, brüt inşaat alanı hesabından yapılacaktır. Konut alanlarında her durumda elde edilen konut sayısı ağılmasık kayıdı ile farklı büyüklüklerde (m²) konut yapılabilir.
c) Konut alanlarında 35 metre ve üzeri en kesitli yollarda yalnızca yola cepheli blokların zemin katlarında günübirlik ticarete yönelik dükkanlar; kuaför, iç ve etnik bıraakmayan ticaret alanları istiğe bağlı olarak yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
d) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir kapıda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
e) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.
f) Tek sıralı parsel düzeni öngörülmüş konut adaları ile uygulama aşamasında tek sıra yapılaşmaya gidilen parsellerde planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu tür parsellerde arka bahçe mesafesi (h/2) aranmaz.
g) Ada ölçeğindeki yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
h) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

1. TİCARET ALANLARI (T2)

a) E=1.00 Yençok=9.50m
b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2. RESMİ KURUM ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

4. BELEDİYE HİZMET ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

5. EĞİTİM TESİSLERİ (MESLEK, LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM VE ANAOKULU)

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

6. SOSYAL TESİS ALANI - KÜLTÜREL TESİS ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

7. DİNİ TESİS ALANI

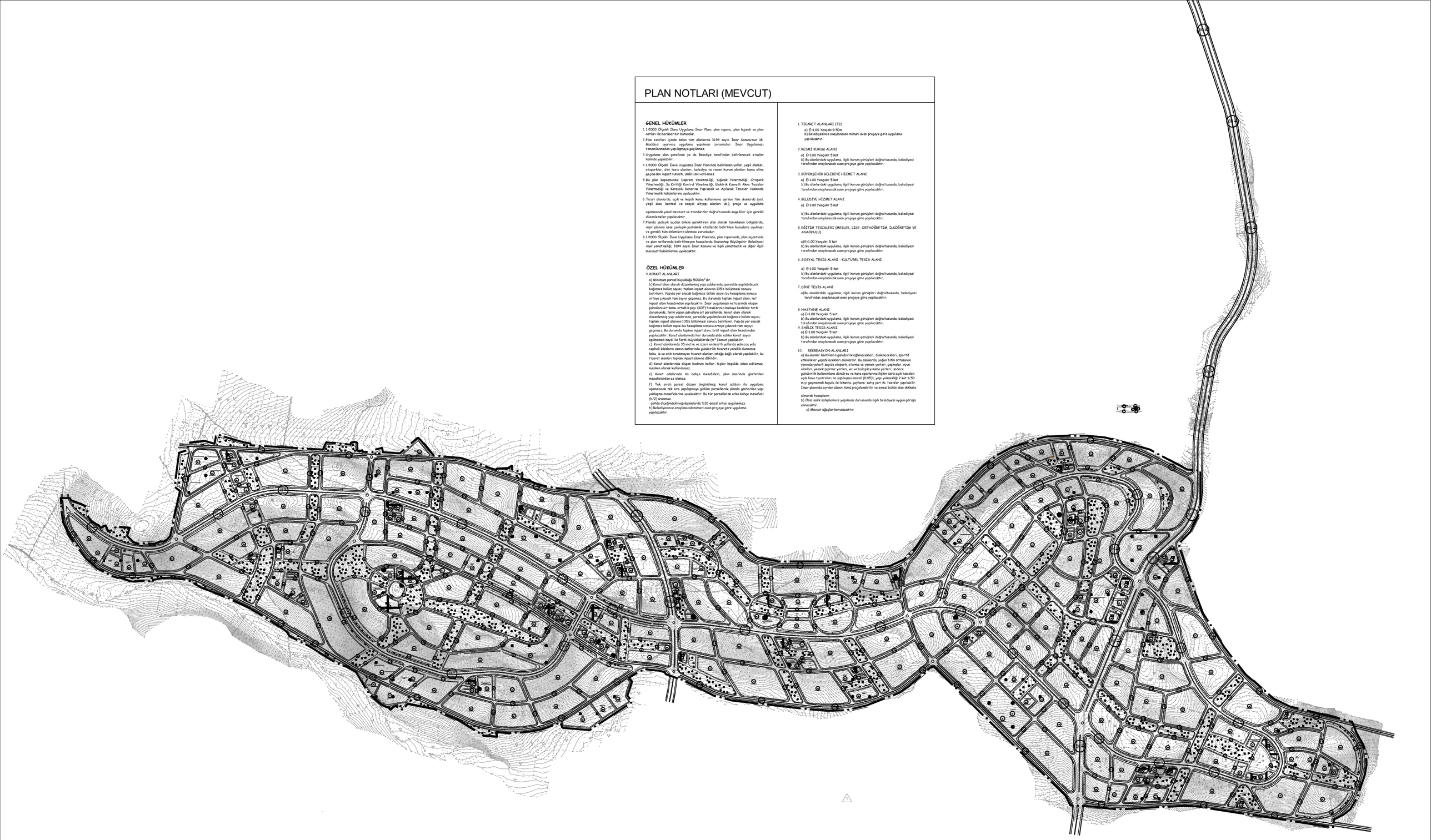
a) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

8. HASTANE ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

9. SAĞLIK TESİS ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

10. REKREASYON ALANLARI

a) Bu alanlar kentliların günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin izinli açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali (0.05)'i, yapı yüksekliği 2 kat 6.50 m.yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bulun alan dikkate alınarak hesaplanır.
b) Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüşü alınacaktır.
c) Mevcut ağaçlar korunacaktır.