

OSMANGAZİ MAH. UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU

İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

LEJANT

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- E=2.30
Yençok: 12 kat
- KONUT ALANI
- TİCARET+ KONUT ALANI
- ÖZEL EĞİTİM ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ANAKÜLÜ ALANI
- CAMI
- REKREASYON ALANI
- GENEL OTOPARK

PLAN NOTLARI

- GENEL HÜKÜMLER
1. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BUNA DAYALI PARSELASYON PLANI ONAMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
2. PLANLAMA ALANINDA JEOLJİK AKIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALAN OLDUĞUNDAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK TUTULUR. TESİSİLENDİRİLMİŞ ALANIN UYUMLUĞU İÇİN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
3. PLANLAMA ALANINDA YOL, YAYAYOLU, MEYDAN, YEŞİL ALAN, SPOR ALANI GİBİ KENTSEL AÇIK MEKANLARIN DÜZENLENMESİNDE 12578 ŞEHİR İÇİ YOLLAR - KALDIRIM VE YAYA GEÇİTLERİNDE ULAŞILABİLİRLİK İÇİN YAPISAL ÖNLEMLER VE İŞARETLEMELERİN TASARIM KURALLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. TUM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
5. PLANDA GÖSTERİLEN VEYA GÖSTERİLMİYEN ENERJİ NAKİL HATLARI İÇİN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR VE BU HATLARIN ALTINDA KALAN ALANLARDA UYGULAMA VE YAPILAMADAN ÖNCE TEİAŞ VE NEYA TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA DEPREM, ÇATKIRIK, YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
8. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BUNA KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret+konut alanlarında zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup, üst katlarda net emsal alanının % 80'ine kadar konut kullanımı yapılabilecektir.
3. Ticaret+konut alanlarında yapının ihtiyacı olan müşterek otoparkın konular için ayrı, ticaret için ayrı düzenlenmesi zorunludur.
4. Otopark ihtiyacının tamamı bodrum katlarda karşılanması esastır. Ancak çeşitli sebeplerden dolayı otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarında karşılanamaması durumunda gerekli otopark ihtiyacının en fazla %20 si yol cepheleri hariç yan ve arka bahçelerine (komşu parsellerdeki yapılar için gerekli önlemler alınmak koşulu ile) açık otopark yapılabilir ve servis rampası düzenlenebilir.
5. Hazırlanacak mimari projelerde yürürlükteki otopark mevzuatında belirtilen otopark ihtiyacından az olmamak koşuluyla, konut kullanımı alanlardaki her bağımsız konut birimi için en az 1 adet olmak üzere müşterek kapalı otopark alanı oluşturulacaktır.
6. Uygulama imar planı, genelinde, mimari projelerde detaylı cephne tasarımı ile peyzaj unsurlarını da içeren 3 boyutlu vaziyet planları ve parsel altı perspektifleri (düşey ve yatay yağmur boruları, cephedeki yüzey farklılıkları, balkon korkulukları ve dekoratif tüm öğeleri renk ve malzeme detayları ile birlikte) renkli çıktı olarak hazırlanacaktır.
7. Peyzaj projelerinde kullanıcıların kararı gereği çevre şartlarına uygun olmak şartı ile site girişleri düzenlenebilir. Ayrıca site girişlerinde betonarme olmamak ve toplam alanı 9 m² ve yüksekliği 3.50 metreyi aşmamak şartı ile beki/güvenlik duvarları yapılabilir.
8. Oturma alanı dışında kalan alanların her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir. Bu düzenlemeleri kapsayan peyzaj projesi, inşaat ruhsatı aşamasında ruhsat eki olarak onaylanacak peyzaj projesine uygun kent mobilyaları ve bitkilendirme tamamlandıktan sonra belge ve verimlenecektir.
9. İmar adası içerisindeki oturma alanı dışında kalan alanlar, bahçe düzenlemesi, gezi parkuru, dinlenme alanları, açık havuz, basketbol-voleybol-tenis sahaları, açık otopark vb. Alanlar olarak ortak kullanıma açık şekilde düzenlenecektir.