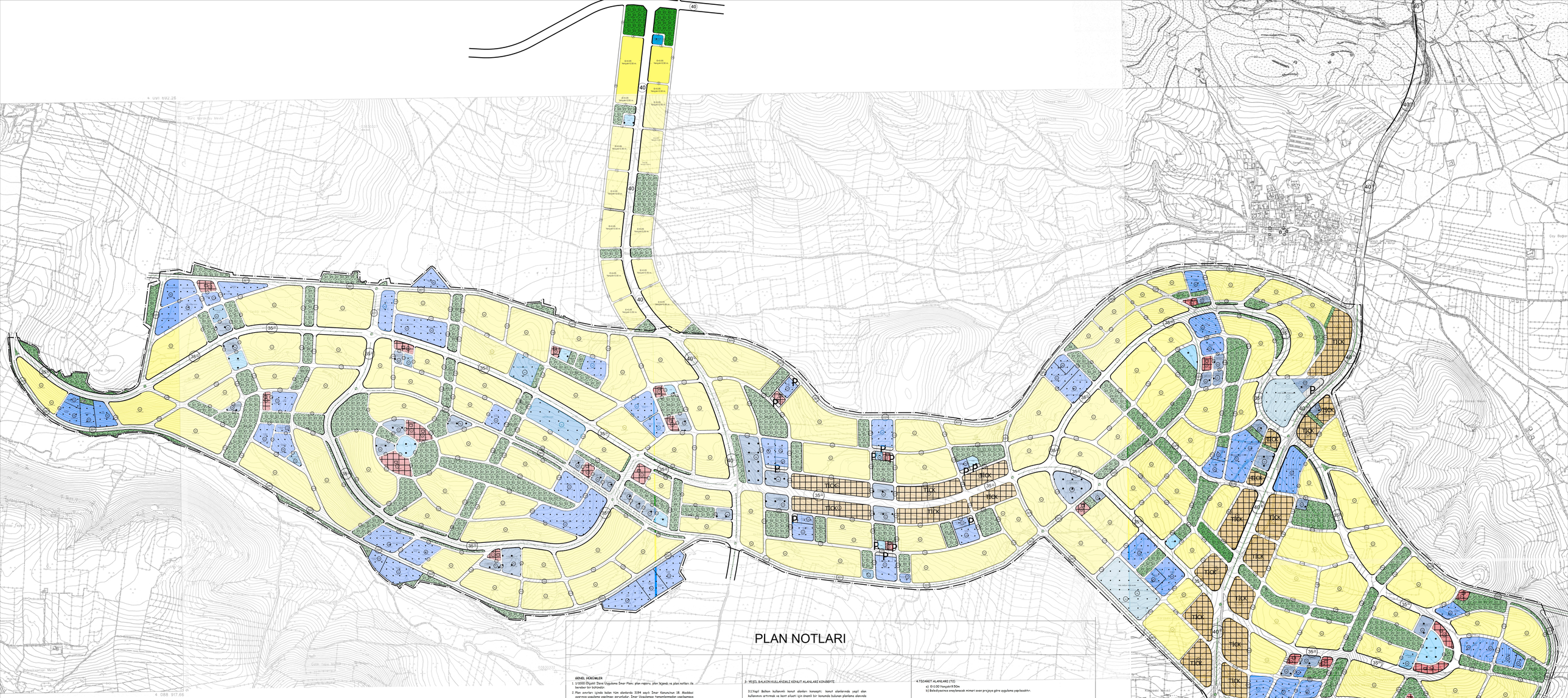

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 Ölçekli Ilave Uygulama Imar Planı; plan raporu, plan lejantı ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı Imar Kanunun 18. Maddesi yerinde uygulama yapılması zorunludur. Imar Uygulaması tamamlanmadan yapılamaya geçilmesi.
3. Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılacaktır.
4. 1/1000 Ölçekli Ilave Uygulama Imar Planında belirlenen yollar, yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, belediye ve resmi kurum alanları kamu eline geçmeden ingaat ruhsatı, iskân izni verilemez.
5. Bu plan kapsamında; Depreme Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Korüğü 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 yeesli mevzuat ve standartlar doğrultusunda engellilar için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
7. Planda jeolojik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jaetteknik etüdlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
8. 1/1000 Ölçekli Ilave Uygulama Imar Planında; plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği, 3194 sayılı Imar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

a) Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.
b) Konut alanlarında 25 metre ve üzeri en kesiti yollarda yolcsa yola cephali blokların zemin katlarında günlürlük ticarete yönelik dumanca kalıc, ıa ve atık bırakmayan ticaret alanları isteğe bağlı olarak yapılabilir; bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
c) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
d) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.
e) Tek arsalı parsel düzeni öngörülmüş konut adaları ile uygulama aşamasında tek ara yapılmaması gâlen parsellerde planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu kür parsellerde arka bahçe mesafesi (k/2) aranmaz.
f) Ada düşündeki yapılamalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
g) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.KONUT + TICARET ALANLARI (TICK)

a) Minimum parsel büyüklüğü 3000m²'dir.
b) Planlama Alanındaki Ticaret+konut (TICK) Kullanımı Alanlarında Zemin Katlar Ticaret Olarak Kullanılacak Olup Zemin Katlardaki Ticaret Alanlarında Planda Gösterilen Çekme Mesafeleri Dışında Kamu Parsel Sınırında Yan Bahçe Mesafe Şartı Aranmayacaktır. Zemin Üstü Katlar Ticaret veya Konut Olarak Kullanılabilir.
c) Planlama Alanındaki Ticaret Alanlarında Planda Gösterilen Çekme Mesafeleri Dışında Kamu Parsel Sınırında Yan Bahçe Mesafe Şartı Aranmayacaktır.

3- YEŞİL BALKON KULLANILABİLİR KONUT ALANLARI KONSEPTİ

3.1.Yeşil Balkon kullanımı konut alanları konseptti; konut alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent ellatı için önemli bir konumda bulunan planlama alanında kent siluetine peyzaj etmenler kazandırmak amacıyla müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı bahçe/balkon düzenlemelerini kapsamaktadır.

i. Yeşil Balkon Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil dokı ile iç içe yaşamasını sağlamak amacıyla, binanın cephe veya cephelerinde yer alan müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
ii. Çatı Terası/Bahçesi: Son kat teras düşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak iarteri açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
iii. Zemin Kat Terası/Bahçesi: Taksi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 0,5 m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, düşeme ile çevresi zemin seviyeleri arasında kesesi uygulaması yapılmadan, iarteri açık olarak tertiplanan, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.

3.2.Yeşil Balkon kullanımı konut alanları konseptini oluşturmak için teresli mimari çözümleme, gönme-çıkma balkonlar veya her ikisi beraber ezgin mimari konseptler uygulanabilir.

3.3.Yeşil Balkonlar için oluşturulacak çıkmalar, yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara tabidir. Yeşil Balkonlar yapı yoldaşın mesafelerini ihlal etmemek koşulu ile yapılanır.

3.4.Yeşil Balkonlar; bağımsız bölümlere bağlı olarak veya müşterek alanlar olarak ya da her ikisi beraber kat planlarında çözümlenebilir.

3.5.Yeşil Balkonlar, en az binanın toplam kat sayısının yarısı kadar ara katlarda (zemin ve çatı katı hariç) uygulanacaktır. Yeşil Balkonların dağılımı, belediyesince uygun görülüdüğü şekli ile yaptırılacaktır. Yeşil Balkonlar, kat brüt alanının %12'sinden az ve %20'sinden fazla olamaz (Müşterek açılımı kat ve çatı katı dahil değildir).

3.6.Yeşil Balkonlar, bağımsız bölüme ait yapılması durumunda en az 2,5 metre genişliğinde ve minimum 12 m² büyüklüğünde olacaktır. Müşterek alan olarak yapılması durumunda en az 4 metre genişliğinde ve minimum 30 m² büyüklüğünde olacaktır.

3.7.Yeşil Balkon kullanımı konut alanlarında emsal alanı % 20 artırılabilir. Kazanılan bu emsal alan yeşil balkon alanı olarak kullanılması zorunludur.

3.8.Yeşil Balkonların cepheleri cam, pvc, çelik vb. malzemeler ile kapatılamaz. Yeşil Balkonların iarte açık olması durumunda pergola (çiçeklik) yapılabilir.

3.9.Yeşil Balkonlarda dört mevsime hitap eden bitki ve yeşillikların kullanılması zorunludur. Bitki ve yeşillikler; bina cephesinin siluetini oluşturacak şekilde balkonların cephelerinde bulundurulacaktır.

3.10.Bina silueti ve kullanılacak cephe malzemesi, bitkilendirme ile beraber düşünülacaktır. Bitkilendirme sabe ıılıcırı içerisinde ya da dıraıej kıshan kullanılması parti ile 50 cm' e kadar toprak dolgu kullanılarak peyzaj çizimleri ile kat zeminden ayrıştırılarak yaıtıştırılacaktır.

3.11.Peyzaj mimari projesi, inşaat ruhsatı aşamasında ruhsat eki olarak onaylanacaktır. Peyzaj projesine uygun peyzaj malzeyleri ve bitkilendirme tamamlanmadan iskân verilmeyecektir.

3.12.Yeşil Balkonlar amacı dışında kullanılamaz. İlgili belediyesi; konsept amacı dışında kullanımı tespit etmesi, tespit anınzası ruhsatı iptali ve diğer idari yıtırtırcı yaptırımlı yükümlülüğü.

4.TICARET ALANLARI (TZ)

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

5.BÜYÜKŞEHIR BELEDYE HIZMET ALANI

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

6.EĞİTİM TESİSLERİ (ÖZEL, MESLEK, LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM)

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

10.REKREASYON ALANLARI

a) Bu alanlar kentliların günlürlük eğlenceskleri, dinlenceskleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yağur birbi ortalarının yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çaymaklar, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve buluşma yıkama yerleri, esdaca günlürlük kullanımlara dönük ev ve kara aperlarına ilişkin iartü açık tesisler, açık hava tiyatrıleri ile yapılaşma emsali (0.05); yapı yüksekliği 2 kat k.50 m yı geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. Imar planında yanlan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
b) Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüşü alınacaktır.
c) Ekosıut ağaçlar korunacaktır.

11."Taşlıu Konut Sitesi" Başkanlığınca Yürütülen Uygulamalarda, Planlama Alanı Içerisinde İhtiyaç Duyulması Halinde, Tüm İmar Ada/Parselleri ve Park Alanları Içerisinde Plan Değişikliği Yapılmaksızın Teknik Altyapı Alanları Yapılabilir. Teknik Altyapı Alanlarında Trafo, Telekom Yapıları, Santral Binaları, Arıtma Tesisi, Su Deposu vb. Kullanımlar Yer Alabilir. Bu Alanlar Vazıyet Planına Göre İfraz Edilebilir. İmar Ada/Parsellerinin Yola Cephesi Olmayan Bölümlerinde Yapılacak Teknik Altyapı Alanlarının Büllıyetli Sza Kat Büllıyetine Göre Belirtilir."