ANKARA İLİ, KEÇİÖREN İLÇESİ
ADNAN MENDERES VE BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ
MUHTELİF ADA/PARSELLERDE UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○○ PLAN ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

EMSAL ——— E=1.00
BİNA YÜKSEKLİĞİ ——— Yençok=6 Kat

▭ YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

▦ TİCARET+ KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

▨ REKREASYON ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

▣ SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

◈ SOSYAL TESİS ALANI

▣ KÜLTÜREL TESİS ALANI

⚑ SPOR ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

20 00 ANA ARTERLER

17 00 İKİNCİL ARTERLER

7 00 YAYA YOLLARI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

▲▲ YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

☒ ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN 2.1

ÖLÇEK:1/1000

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1) PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 6306 SAYILI KANUNU VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
3) 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
4) 6331 SAYILI İŞÇİ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
5) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;
    - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
    - İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK
    - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ
    - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ
    - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
    - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
    - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
    - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
    - ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6) PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
7) BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8) 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
9) SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10) OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
11) YAPILAŞMALARDA 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
12) 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU VE 2010/5 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAH KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE VE TAŞKIN VE RUSUBAT KONTROL YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13) İLGİLİ İDARESİNCE YAMAÇ VE YÜZEY SULARI ALTYAPI (YAĞMURSUYU) SİSTEMİ İÇERİSİNDE BERTARAF EDİLECEKTİR.
14) İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA, RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
15) 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
16) HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAMÂNİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
17) ANKARA VALİLİĞİ'NCE (ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) 26.10.2022 TARİHLİNDE ONAYLANAN "ANKARA İLİ, KEÇİÖREN İLÇESİ, AKTEPE MAHALLESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
18) İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
19) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş'YE AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇERÇEVESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
20) 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.
21) BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 10.06.2022 TARİHLİ VE 328543 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
22) ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.05.2020 TARİHLİ VE 14433 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
23) BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 21.04.2020 TARİHLİ VE E. 16525 YAZISINA İSTİNADEN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
24) PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLULUĞU OLDUĞU HALLERDE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI DOLGU VB. FAALİYETTE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş. GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

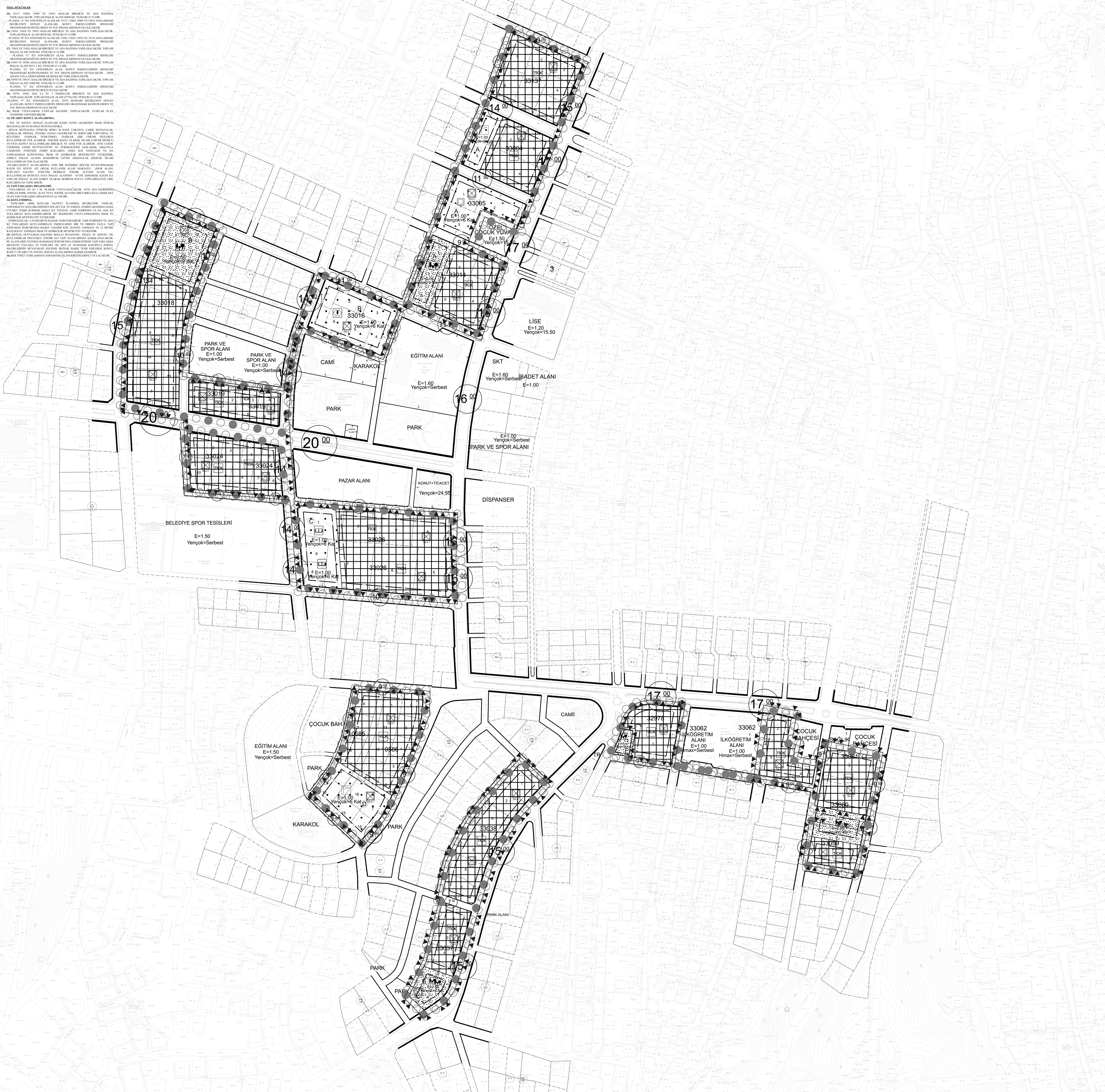
ÖZEL HÜKÜMLER

25) 33137, 33004, 33005 VE 33014 ADALAR BİRLİKTE VE ADA BAZINDA YAPILAŞACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 46800 M2, YENÇOK=Z+12 DİR.
- PLANDA "A" İLE GÖSTERİLEN ALANLAR; 33137, 33004, 33005 VE 33014 ADALARDAKİ BELİRLENEN DONATI ALANLARI, KONUT PARSELLERİNİN HİSSELERİ ORANINDAKİ KESİNTİLERDEN VE YOL İHDASLARINDAN OLUŞACAKTIR.
26) 33016, 33018 VE 33019 ADALAR BİRLİKTE VE ADA BAZINDA YAPILAŞACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 40950 M2, YENÇOK=Z+12 DİR.
- PLANDA "B" İLE GÖSTERİLEN ALANLAR; 33016, 33018, 33019 VE 33134 ADALARDAKİ BELİRLENEN DONATI ALANLARI, KONUT PARSELLERİNİN HİSSELERİ ORANINDAKİ KESİNTİLERDEN VE YOL İHDASLARINDAN OLUŞACAKTIR.
27) 33024 VE 33026 ADALAR BİRLİKTE VE ADA BAZINDA YAPILAŞACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 34450 M2, YENÇOK=Z+12 DİR.
- PLANDA "C" İLE GÖSTERİLEN ALAN; KONUT PARSELLERİNİN HİSSELERİ ORANINDAKİ KESİNTİLERDEN VE YOL İHDASLARINDAN OLUŞACAKTIR.
28) 10585 VE 10586 ADALAR BİRLİKTE VE ADA BAZINDA YAPILAŞACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 29271,1 M2, YENÇOK=Z+12 DİR.
- PLANDA "D" İLE GÖSTERİLEN ALAN; KONUT PARSELLERİNİN HİSSELERİ ORANINDAKİ KESİNTİLERDEN VE YOL İHDASLARINDAN OLUŞACAKTIR. - 10858 ADADA YOLA GİDEN KISIMLAR BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.
29) 33038 VE 330137 ADALAR BİRLİKTE VE ADA BAZINDA YAPILAŞACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 16900 M2, YENÇOK=Z+12 DİR.
- PLANDA "E" İLE GÖSTERİLEN ALAN; KONUT PARSELLERİNİN HİSSELERİ ORANINDAKİ KESİNTİLERDEN OLUŞACAKTIR.
30) 32978, 33062 ADA 2,4 VE 5 PARSELLER BİRLİKTE VE ADA BAZINDA YAPILAŞACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 22778,6 M2, YENÇOK=Z+12 DİR.
-PLANDA "F" İLE GÖSTERİLEN ALAN; 32978 ADADAKİ BELİRLENEN DONATI ALANLARI, KONUT PARSELLERİNİN HİSSELERİ ORANINDAKİ KESİNTİLERDEN VE YOL İHDASLARINDAN OLUŞACAKTIR
31) İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR. ETAPLAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.

32) TİCARET-KONUT ALANLARINDA;

- YOL VE SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) VE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
- BÖLGE İHTİYACINA YÖNELİK BÜRO, İŞ HANI, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, SİNEMA, TİYATRO, SANAT GALERİLERİ VE SERGİ GİBİ TOPLUMSAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİMSEL TESİSLER GİBİ UMUMİ NİTELİKTE KULLANIMLAR YER ALABİLİR. TERCİHE BAĞLI OLARAK TİCARİ (UMUMİ HİZMET) VE/VEYA KONUT KULLANIMLARI BİRLİKTE VE AYRI YER ALABİLİR. AYNI CADDE ÜZERİNDE CEPHE BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA CADDENİN TÜMÜNDE ZEMİN KATLARDA ASMA KAT YAPILMASI YA DA YAPILMAMASI KONUSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. AYRICA İNŞAAT ALANIN MAKSİMUM %25'İNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE TİCARİ KULLANIMLAR YER ALACAKTIR.
-TİCARET-KONUT ALANLARINDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE SİTEYE AİT ORTAK KULLANIM ALANI MAKSATLI (SPOR ALANI, TOPLANTI SALONU, YÖNETİM MERKEZİ, TEKNİK ALTYAPI ALANI VB.) KULLANIMLAR RUHSATA ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TOPLAM İNŞAAT ALANI HARİCİ OLARAK BODRUM KATTA YAPILABİLECEĞİ GİBİ, KATLARDA DA YAPILABİLİR.

33) YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ;
- YOLLARDAN EN AZ 7 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRILAN PARK, SOSYAL ALAN VEYA TEKNİK ALTYAPI GİBİ FARKLI KULLANIMLARA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5M.DİR.

34) KOTLANDIRMA;
- YAPILARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. YAPILAR, TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE YOLDAN, TABİİ ZEMİNDEN YA DA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- ZEMİN KATLAR +1,50 METREYE KADAR TESİS EDİLEBİLİR. TABİ ZEMİNDEN VE ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE BİR VE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA BAHÇE TANZİMİ İÇİN TESVİYE YAPMAYA VE ±2 METRE KAZI DOLGU YAPMAYA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
35) İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA GEREKTİĞİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5M. DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI HALİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEREK KONUT, KONUT+TİCARET VE SOSYAL DONATI ALANLARINDA KARŞILANABİLİR.
36) HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAMÂNİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.