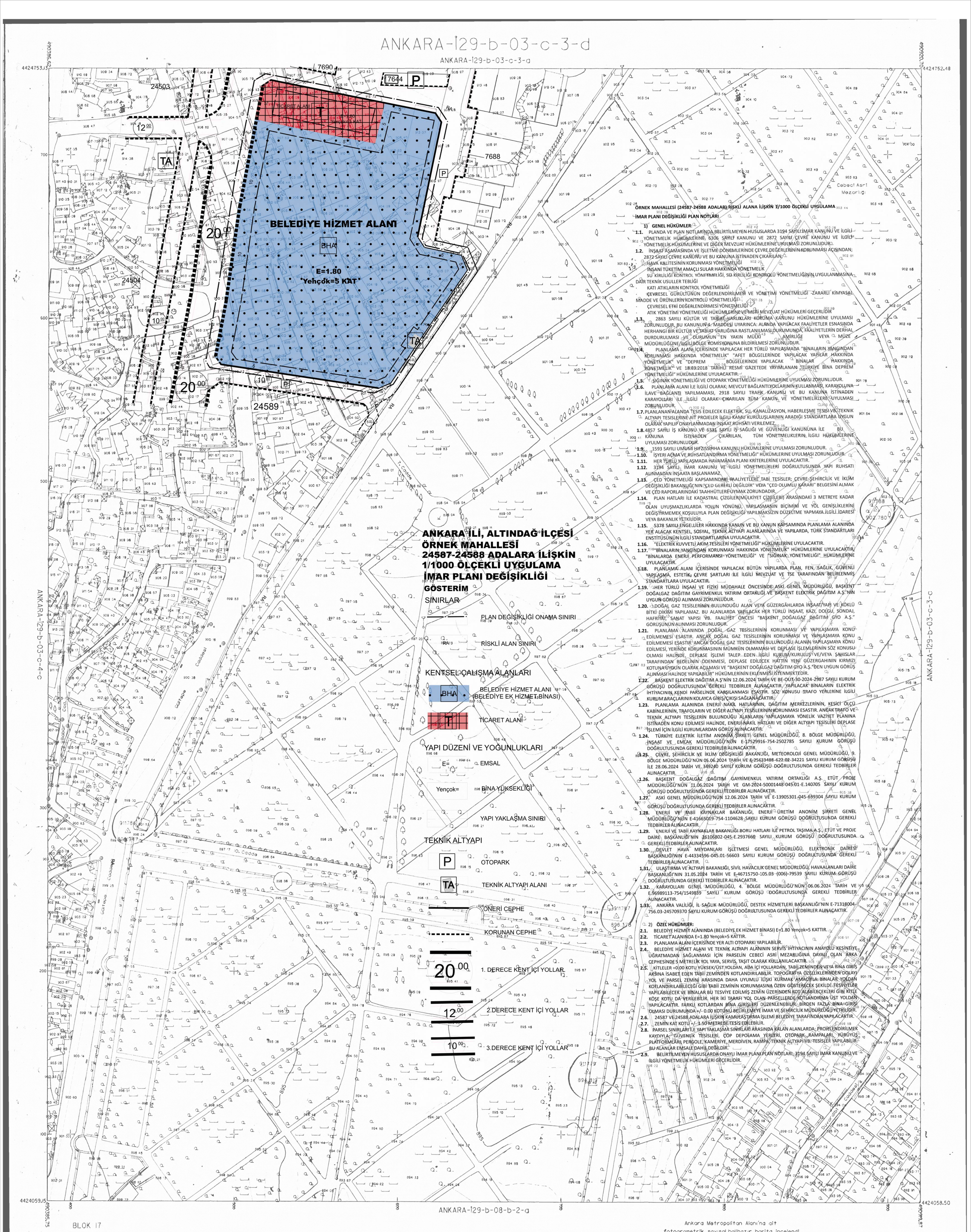

ÖRNEK MAHALLESİ (24587-24588 ADALAR) RİSKLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1) GENEL HÜKÜMLER:

1.1. 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.

1.2. 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
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

1.3. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA: ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE/İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.6. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.7. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.8. 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA İLE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN, TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.10. İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.11. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA HAVAMÂNİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

1.12. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.

1.13. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERE TABİ TESİSLER; ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" VEYA "ÇED OLUMLU KARARI" BELGESİNİ ALMAK VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYMAK ZORUNDADIR.

1.14. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER(MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ VEYA BAKANLIK YETKİLİDİR.

1.15. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

1.16. "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.17. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" VE "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK, ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.19. HER TÜRLÜ İNŞAAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE ÖNCESİNDE ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI VE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.20. DOĞAL GAZ TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALAN VEYA GÜZERGÂHLARDA İNŞAAT/YAP) VE KÖKLÜ BİTKİ DİKİMİ YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAAT, KAZI, DOLGU, SONDAJ, HAFRİYAT, SANAT YAPISI VB. FAALİYET ÖNCESİ "BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş." GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.21. PLANLAMA ALANINDA DOĞAL GAZ TESİSLERİNİN KORUNMASI VE YAPILAŞMAYA KONU EDİLMEMESİ ESASTIR. ANCAK DOĞAL GAZ TESİSLERİNİN KORUNMASI VE YAPILAŞMAYA KONU EDİLMEMESİ ESASTIR. ANCAK DOĞAL GAZ TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANIN YAPILAŞMAYA KONU EDİLMESİ, YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMAMASI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN SÖZ KONUSU OLMASI HALİNDE, DEPLASE İŞLEMİ TALEP EDEN İLGİLİ KURUM/KURULUŞ VE/VEYA ŞAHISLAR TARAFINDAN BEDELİNİN ÖDENMESİ, DEPLASE EDİLECEK HATTIN YENİ GÜZERGAHININ KIRMIZI KOTUNA UYGUN OLARAK AÇILMASI VE "BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO A.Ş."DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI HALİNDE YAPILABİLİR" HÜKÜMLERİNİN EKLENMESİ İSTENMEKTEDİR.

1.22. BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş'NİN 12.06.2024 TARİH VE BE-OUT-30-2024-2987 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR. YAPILACAK BİNALARIN ELEKTRİK İHTİYACININ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANMASI ESASTIR. SÖZ KONUSU TRAFO YERLERİNE İLGİLİ KURUM ARAÇLARININ KOLAYCA GİRİŞ/ÇIKIŞI SAĞLANACAKTIR.

1.23. PLANLAMA ALANINDA ENERJİ NAKİL HATLARININ, DAĞITIM MERKEZLERİNİN, KESİCİ ÖLÇÜ KABİNLERİNİN, TRAFOLARIN VE DİĞER ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESASTIR. ANCAK TRAFO VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YAPILAŞMAYA YÖNELİK VAZİYET PLANINA İSTİNADEN KONU EDİLMESİ HALİNDE, ENERJİ NAKİL HATLARI VE DİĞER ALTYAPI TESİSLERİ DEPLASE İŞLEMİ İÇİN İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

1.24. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 8. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İNŞAAT VE EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-17529916-754-2502785 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.25. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, METEOROLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 9. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.06.2024 TARİH VE E-25633488-622.02-34221 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ İLE 28.06.2024 TARİH VE 349240 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.26. BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ETÜT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.06.2024 TARİH VE GM-2024-50001448-045.01-E.140705 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.27. ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.06.2024 TARİH VE E-13905301-045-639304 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.28. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-41665019-754-1104628 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.29. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş., ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 26106802-045-E.2937660 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.30. DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ELEKTRONİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN E-44334596-045.01-56603 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.31. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, HAVAALANLARI DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 31.05.2024 TARİH VE E-46715750-105.03 -(006)-79539 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.32. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.06.2024 TARİH VE E.96989113-754/1549839 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.33. ANKARA VALİLİĞİ, İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ, DESTEK HİZMETLERİ BAŞKANLIĞI'NIN E-71318004-756.03-245709370 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

2) ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA (BELEDİYE EK HİZMET BİNASI) E=1.80 Yençok=5 KATTIR.

2.2. TİCARET ALANINDA E=1.80 Yençok=5 KATTIR.

2.3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANININ SERVİS İHTİYACININ ANAYOLU KESİNTİYE UĞRATMADAN SAĞLANMASI İÇİN PARSELİN CEBECİ ASRI MEZARLIĞINA DAYALI OLAN ARKA CEPHESİNDE 5 METRELİK YOL YAYA, SERVİS, TAŞIT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.5. KİTLELER +0.00 KOTU YÜKSEK/ÜST YOLDAN, ADA İÇİ YOLLARDAN, TABİİ ZEMİNDEN VEYA BİNA GİRİŞ AKŞINA İSABET EDEN TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILABİLİR. TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA: BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERİ GİBİ KİTLE KÖŞE KOTU DA VERİLEBİLİR. HER İKİ TARAFI YOL OLAN PARSELLERDE KOTLANDIRMA ÜST YOLDAN YAPILACAKTIR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +/- 0.00 KOTUNU BELİRLEMEYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

2.6. 24587 VE 24588 ADALARA İLİŞKİN KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BELEDİYE TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

2.7. ZEMİN KAT KOTU +/- 1.50 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

2.8. PARSEL SINIRLARI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI ARASINDA KALAN ALANLARDA; PROJELENDİRİLMEK KAYDIYLA; GÜVENLİK TESİSLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, OTOPARK RAMPALARI, YÜRÜYÜŞ PLATFORMLARI, PERGOLE, KAMERİYE, MERDİVEN, RAMPA, TEKNİK ALTYAPI VB. TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.9. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ONAYLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.