

ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ ALCI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI GÖSTERİM

SINIRLAR

- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- TOPLU KONUT ALANI SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- KENTSEL GELİŞME ALANLARI

E: EMSAL
Hmax: Maksimum Yapı Yüksekliği

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- RESMİ KURUM ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ
- 2. VE 3. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ
- TİCARİ REKREASYON ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
- ÖZEL İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
- ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- ÖZEL ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- DİNİ TESİS ALANI
- AÇIK VE KAPALI SPOR TASİSLERİ ALANI
- KREŞ ALANI
- ÖZEL KREŞ ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMINI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- AYRINTILI JEOLÖJİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE DİNLENME ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE SULAMA
- TRAFİKO ALANLARI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- DERE YATAKLARI

ULAŞIM

- 1. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- 2. VE 3. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- YAYA YOLLARI



KUZEY

ÖLÇEK = 1/1000



PLAN NOTLARI:

- GENEL HÜKÜMLER:
- 1.1 PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2 PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANMAZ. "LAĞİM MECRASI" HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.3 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA YASASI İLE "GAYRİ SİHİ MÜESSESELER" YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 1.4 GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULUSUNDA ADAPARSEL BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KİSMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM KATILYA İRTİBATLANABİLİR. TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA VEYA BİNALARIN İÇERİSİNDE DÜZENLENEN OTOPARKLAR VE GARAJLAR ÖN BAÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- 1.5 ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI ARASINDA %40 ÇATI MEYİLİ İÇİNDE SON KAT İLE BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR.
- 1.6 BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI HAZIRLANACAK VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. 0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK ADALARDAKİ TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE KONUT ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA; BİNALAR, ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARIN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ BİR ÇÖZÜM SINIRLANMASINA BAĞLI KALMAKSİZİN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
- 1.7 TUM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAÇE TANZİMİNE GÖRE HARTYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISI, OLANAKLAR DAHİLİNDE KORUNACAKTIR.
- 1.8 PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TUM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.9 PARSEL BAZINDA JEOLÖJİK ETÜT YAPILMADAN İNŞAAT MÜSADESİ VERİLEMEZ. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT, RAPOR VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK SARTIYLA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSİZİN DÜZETİLE YAPMAYA İLGİLİ İDARE (TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI VE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI) YETKİLİDİR.
- 1.10 PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEĞİRLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2. KONUT GELİŞİM ALANLARI:

- 2.1. MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²DİR.
- 2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
- 2.3. YAPILAR YAPILAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK KOŞULU İLE ADA/PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR.
- 2.4. YAPI ADALARINDA BLOK EBAT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ TAŞI OUP; PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALINI AŞMAMAK KAYDILYA ADA İÇİ YOLLAR, ADAYAT, ÇOCUK OYUN ALANLARI, PARKLAR VE DİĞER KULLANIMLAR İLE BLOKLAR ARASI MESAFELER VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER İLE BELİRLENECEKTİR.
- 2.5. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALINI AŞMAMAK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA, AYRİK, KÜÇÜK BLOK, SİRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI ADALARINI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 2.6. KONUTLARDAN BODRUM KAT YAPILAMASINI DURUMUNDAN MÜSTEMİLAT (KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ GİBİ) VE YARI KAPALI ÇOCUK OYUN ALANI ZEMİN KATLARINDA DÜZENLENEBİLİR. İSKANA TAHSİS EDİLEN BİRLERİN HARICINDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- 2.7. UYGULAMA YAPILAN ADANIN İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE ADA İÇİNDE, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRLİMLERİ, SOSYAL TESİS, LOKANTA İLE GÜMLER İHTİYACA CEVAP VERECEK TİCARİ BİRLİMLER VE TESİSLER İÇİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILARIN ALANI, EMSAL, HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. YAPILACAK BU YAPILAR İÇİN ADADAKİ İNŞAAT EMSALININ %51 AŞILMAZ. YAPILARIN YERİ BİNALARIN ZEMİN KATINDA OLABİLECEĞİ GİBİ, ADA İÇERİSİNDE KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE ŞEKLLENDİRİLEREK UYGUN BİR YERDE, EN ÇOK İKİ KATLI OLMAK KOŞULU İLE DÜZENLENEBİLİR.
- 2.8. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI KONUT ALANI GENELİNDE SABİT KALMAK KOŞULU İLE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI MÜLKİYETİNDE BULUNAN ADAPARSELLER ARASINDA EMSAL AKTARIM SURETİYLE EMSAL ARTTIRILABİLİR VEYA AZALTILABİLİR.

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

- 3.1. TİCARET ALANLARINDA, BÜRO, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA ÇARŞI, ÇOK KATLI MAGAZA, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO SALONU, APART DAİRE, OFİS, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS, YÖNETİM İLGİLİ TESİSLER, ÖZEL EDİTİM TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- 3.2. TİCARET ALANLARINDA MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²DİR.
- 3.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

- 4.1. EDİTİM, SAĞLIK, SOSYO-KÜLTÜREL, TESİS, KİREŞ ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- 4.2. SPOR ALANLARINDA KAPALI VE AÇIK SPOR SALONLARI YAPILABİLECEKTİR. KAPALI SPOR SALONU YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL+0.10 HMAX=SERBEST OLACAKTIR.
5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:
- 5.1. TİCARİ REKREASYON ALANLARINDA, KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACINA YÖNELİK, GÜNÜBÜRLÜK TESİSLER, BOTANİK BAĞİÇSİ, BİNİS PARKURU, PİKNİK ALANI, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, EĞLENCE, DİNLENME İHTİYACLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAYBAĞİÇSİ, BUFE, OTOPARK ALANLARI, BÖLGENİN SOSYO-KÜLTÜREL İHTİYACLARINA YÖNELİK, TİYATRO VE SINEMA SALONLARI, TERKİP PARK, ALANLARI, SPORİTİ FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, BOWLING VE OTOKROS ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E=0.10 HMAX=7.50 OLACAKTIR.

6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

- 6.1. PLANDA TEKNİK ALTYAPI ALANI KULLANIMINA AYRILAN ALANLAR DIŞINDA, GEREKMESEİ DURUMUNDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARK ALANLARININ YOLA ÇEPELİ OLAN BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM ÇÖRÜĞÜ ALINIRAK, ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.
- 6.2. ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, BAZ İSTASYONLARI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- 6.3. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA E=1.00 VE HMAX=SERBESTTİR.
- 6.4. UYGUN OLMAK VE AYRINTILI JEOLÖJİK ETÜT GEREKTİREN ALANLARDAN GEÇEN TAŞIT YOLLARINDA JEOLÖJİK ETÜT YAPTIRILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6.5. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 6.6. DEVLET ŞİŞİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.07.2008 TARİH VE 8877 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 6.7. BOTAS BOBORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. NİN 04.03.2008 TARİH VE 7317 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN GÜVENLİK KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
- 6.8. BAYINDIRLIK İ. MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23.05.2008 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULACAKTIR.