ANKARA-ETİMESGUT-DODURGA MAHALLESİ

1445-1446-1499-1500-1501-1503-1514-1515-1737
1781-1782-2170-2194-2023 PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TARIM ALANI

KONUT ALANLARI

- YÜKSEK YOĞUNLUK KONUT ALANI (BRÜT 251-400 KİŞİ/HA)

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI (ÖZEL)
- İBADET ALANI (İA)
- SPOR ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASTONU ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN (PARK)

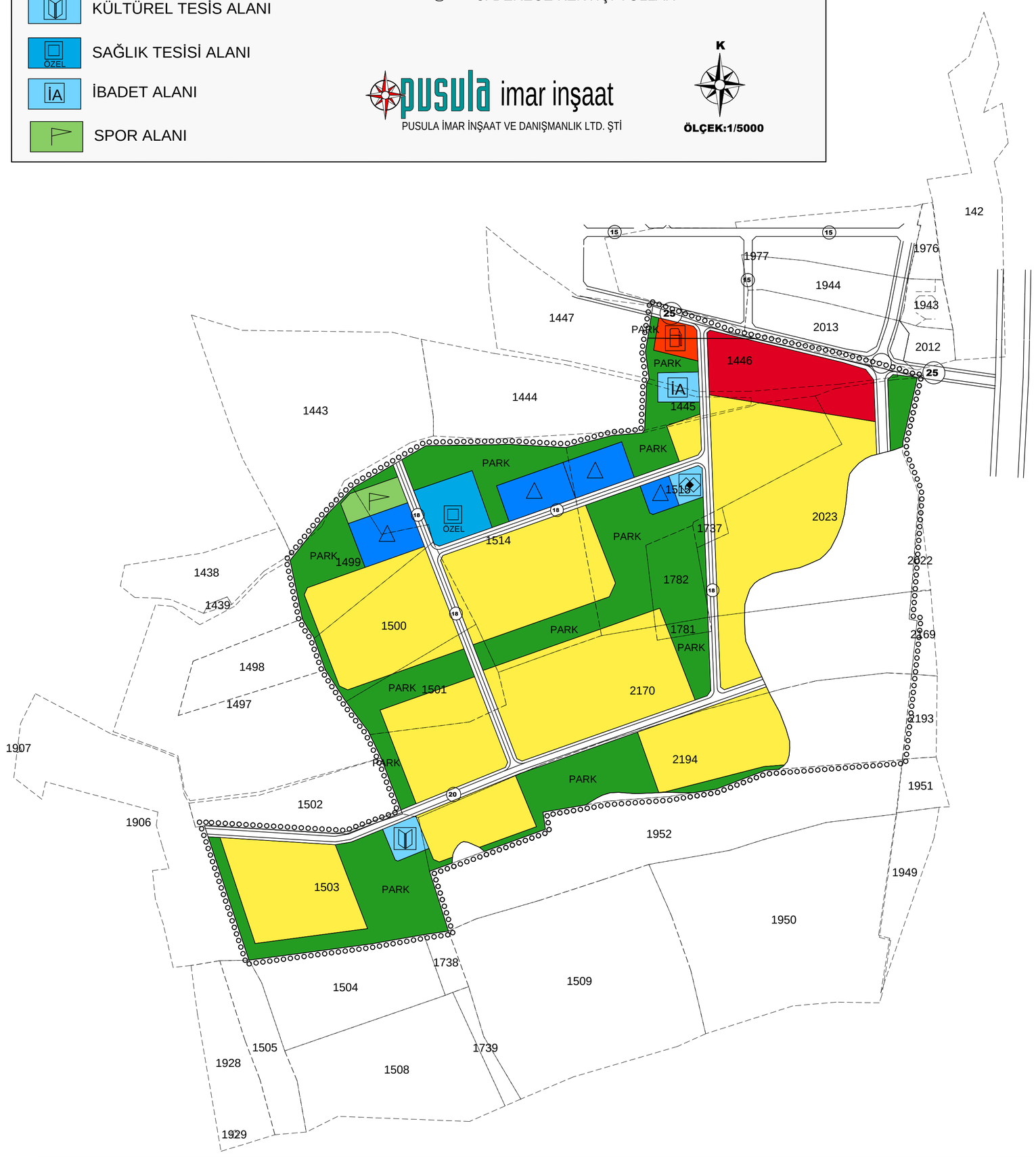
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- 25 — 1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR
- 20 — 2. DERECE KENTİÇİ YOLLAR
- 18 — 3. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

pusula imar inşaat
PUSULA İMAR İNŞAAT VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ

K

ÖLÇEK:1/5000



PLAN NOTLARI

1. KONUT ALANLARINDA E=1.50 ve Yençok=SERBEST'TİR. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS YOĞUNLUĞU BRÜT (203) KİŞİ/HA'DIR. NÜFUS YOĞUNLUĞU HESABINDA PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ ESAS ALINIR.
2. KONUT SAYISI, KONUT İÇİN AYRILAN TOPLAM İNŞAAT ALANININ 150 M² YE BÖLÜNMESİYLE ELDE EDİLECEKTİR. BU DEĞERİN KÜSÜRATININ 0.5'TEN AZ OLMASI HALİNDE BİR ALT TAM SAYIYA, 0.5 VE 0.5'TEN FAZLA OLMASI HALİNDE BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANIR.
3. EMSALE GÖRE HESAPLANAN KONUT SAYISI SABİT KALMAK KAYDIYLA FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE DAİRELER YAPILABİLİR.
4. KONUT ADA PARSELLERİNDE ~~BİNA BAZINDA İFRAZ YAPILABİLİR.~~ MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²'DİR. ~~OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI, YANGIN KAÇIŞI, SIĞINAK GİRİŞİ VS. GİBİ YÖNETMELİK GEREĞİ YAPILMASI ZORUNLU OLAN DURUMLARDA GEÇİŞLER KOMŞU OLDUKLARI PARSELE YAPILABİLİR.~~
5. ~~KONUTLARDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 6M'DİR. KONUT DIŞI KULLANIM ALANLARINDAKAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 6 M'DİR.~~
6. ~~YAPILAR BLOK VE BİTİŞİK NİZAMDA DÜZENLENEBİLİR BİNA CEPHE UZUNLUKLARI, GENİŞLİKLERİ, BLOK DERİNLİKLERİ, ÇIKMALAR, SAÇAKLAR VE BAHÇELER, BALKONLARYÖNETMELİĞİNİLGİLİ HÜKÜMLERİNE BAĞLI KALINMAKSIZIN MİMARİ PROJE VE MİMARİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.~~
7. ~~YAPILAR ATABİİ ZEMİNDEN KOT VERİLMESİ ESASTIR. ANCAK YOL İLE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR İMAR YOLLARI VE/VEYA SİTE İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLİR BİNA KOTLARI GİRİŞLERİ MİMARİ VAZİYET PLANINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.~~
8. ~~BİNALARDA ORTAK MERDİVEN AYDINLATMASI DOĞAL VEYA SUNİ YOLLA OLABİLİR.~~
9. ~~KONUT ADA PARSELLERİNDE SOSYAL TESİS (KREŞ, SPOR TESİSİ, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU) GÜNÜBİRLİKİHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE BÜFE, ÇAY BAHÇESİ TİCARİ VE REKREATİF TESİSLER VB. YAPILABİLİR. BU YAPILAR TABİİ YADA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA YADA ÜSTÜNDE OLABİLİR, BRÜT İNŞAAT ALANLARI BULUNDUĞU ADA PARSEL TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 5'İNİ GEÇMEDİĞİ TAKDİRDE EMSAL HARİCİ TUTULUR. BU ALANDAKİ TESİSLER BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALABİLİR.~~
10. ~~YAPI YAKLAŞIMSINIRLARI İÇİNDE VEYA DIŞINDA EMSAL HESABINADAHİL EDİLMEYENEN ÇOK 45 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ, BİNA KONTROL GİRİŞ-ÇIKIŞ KULÜBELERİ, BİNA SİPERLİKLERİ, SİTE İÇİ YOL, ALT-ÜST GEÇİT, KÖPRÜ, AÇIK OTOPARK, ARAÇ RAMPASI YAPILABİLİR.~~
11. ~~BLOKLARDA, BLOKLAR ARASI H/2 MESAFESİ ARANMAYACAKTIR.~~
12. ~~OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR BİNA KÜTLELERİNİN DIŞINDA YAPILABİLECEK KAPALI OTOPARKLAR TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA VEYA ÜSTÜNDE OLABİLİR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK KAPALI OTOPARKLAR İMAR YOLU SINIRINDAN 5M YAN PARSELLERDE PARSEL SINIRINA DAYANABİLİR.~~
13. ~~KONUT ADALARINDA YÖNETİMİ NİKAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN TANIMLADIĞI DOĞRULTUDA TOPLU YAPI YÖNETİMİ ALTINDA YAPILAMASI ESASTIR. TOPLU YAPI YÖNETİMİ SİTE İÇERİSİNDEKİ HİZMETLERİ PROFESYONEL FİRMALARA YAPTIRTABİLİR BU DURUMDA SİTE YÖNETİMİ İÇİN GEREKEN YÖNETİM OFİSLERİ PARSELLERİ ÇERİSİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE VE ORTAK ALAN STATÜSÜNDE OLMAK KOŞULU İLE BİNA İÇERİSİNDE VEYA AYRI BİNA OLARAK EMSAL HARİCİ YAPILABİLİR. TOPLU YAPI YÖNETİM OFİSLERİ YAPILMASI HALİNDE YÖNETMELİĞİNİN KAPICI, KALORİFERCİ, BEKÇİ VB. FONKSİYONLARI İÇİN BELİRLEDİĞİ DAİRELERİN YAPILMASI GEREKLİ DEĞİLDİR.~~
14. TİCARET ALANINDA E=1.00 VE Yençok=SERBEST'TİR. ~~KAT YÜKSEKLİKLERİ MAKSİMUM 6M'DİR. TİCARET ALANINDA BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE; TİCARİ ÜNİTELER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÜRO, OFİS, LOKANTA, KAFE, BANKA, ECZANE FİNANS KURUMLARI, ÇARŞI, MARKET, SİNEMA, TİYATRO, KURS, DERSHANE, TOPLANTI SALONLARI, TİCARİ OTOPARK ARVE BENZERİ BİNALAR TEK-TEK VEYA BİRLİKTE YAPILABİLİR.~~ TİCARET ALANINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILARI İLE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAMAK VE AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVEN İOLMAK KOŞULUYLA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT (REZİDANS) DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.
15. AKARYAKIT VE LPG SERVİS VE SATIŞ İSTASYONUNDA E=0.70 Yençok =12.50 METREDİR.
16. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA (~~ÖZEL~~ EĞİTİM, ~~ÖZEL~~ KÜLTÜREL, ~~ÖZEL~~ SAĞLIK, ~~ÖZEL~~ SOSYAL, İBADET ALANLARI) E=1.00 VE Yençok=SERBEST'TİR.
17. ~~ÖZEL~~ KÜLTÜREL TESİS ALANINDA; TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
18. ~~ÖZEL~~ SOSYAL TESİS ALANINDA; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
19. ~~ÖZEL~~ SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUM EVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLİR.
20. EĞİTİM TESİSLERİ ALANINDA; KAMU VE ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEK LİSESİ GİBİ EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR.
21. ~~ÖZEL~~ SPOR ALANINDA; SPORTİF FAALİYETLER YAPILMAK ÜZERE AYRILAN AÇIK SPOR ALANLARI, OTOPARKLAR, SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK 40 M²'Yİ GEÇMEYEN BÜFE, WC VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

~~22. PLANLAMA ALANINDA PARK ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.~~

~~23. ANKARA VALİLİĞİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.09.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN ETİMESGUT, DODURGA MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.~~

~~24. PARSELASYON PLANI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.~~

25. 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
26. 30.11.2000 TARİHİNDE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
27. 23.7.1983 GÜN VE 18113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
28. YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
29. 17.06.2004 GÜN VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
30. AKARYAKIT VE LPG TESİSLERİNDE TSE 12820 VE 11939 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
31. ÇED YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
32. YANGIN YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
33. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
34. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.