ÇANKAYA YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 29326, 29327, 29328, 29329, 29330 ADALAR VE KISMEN TESCİL HARİCİ ALANLAR 1/5000 NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- YENİ GÜNEYPARK KDGPA SINIRI
- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- KONUT ALANLARI
- MERKEZ: TİCARET MERKEZİ + OTEL + OFİS + KONUT

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZİ

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KREŞ
- İLKÖĞRETİM TESİS ALANI
- ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- İBADET YERİ
- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- HALK EĞİTİM MERKEZİ
- AÇIK SEMT SPOR ALANLARI
- ÖZEL SPOR TESİSLERİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE REKREASYON ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
- 25 I. DERECE KENT İÇİ YOL
- 15 II. DERECE KENT İÇİ YOL
- PARSEL İÇİ KAMUYA AÇIK GEÇİŞ YOLU
- ALANIN ALT VE ÜST MERKEZİLERİ ARASINDA HAVAİ HAT

YERLEŞİME UYGUNLUK

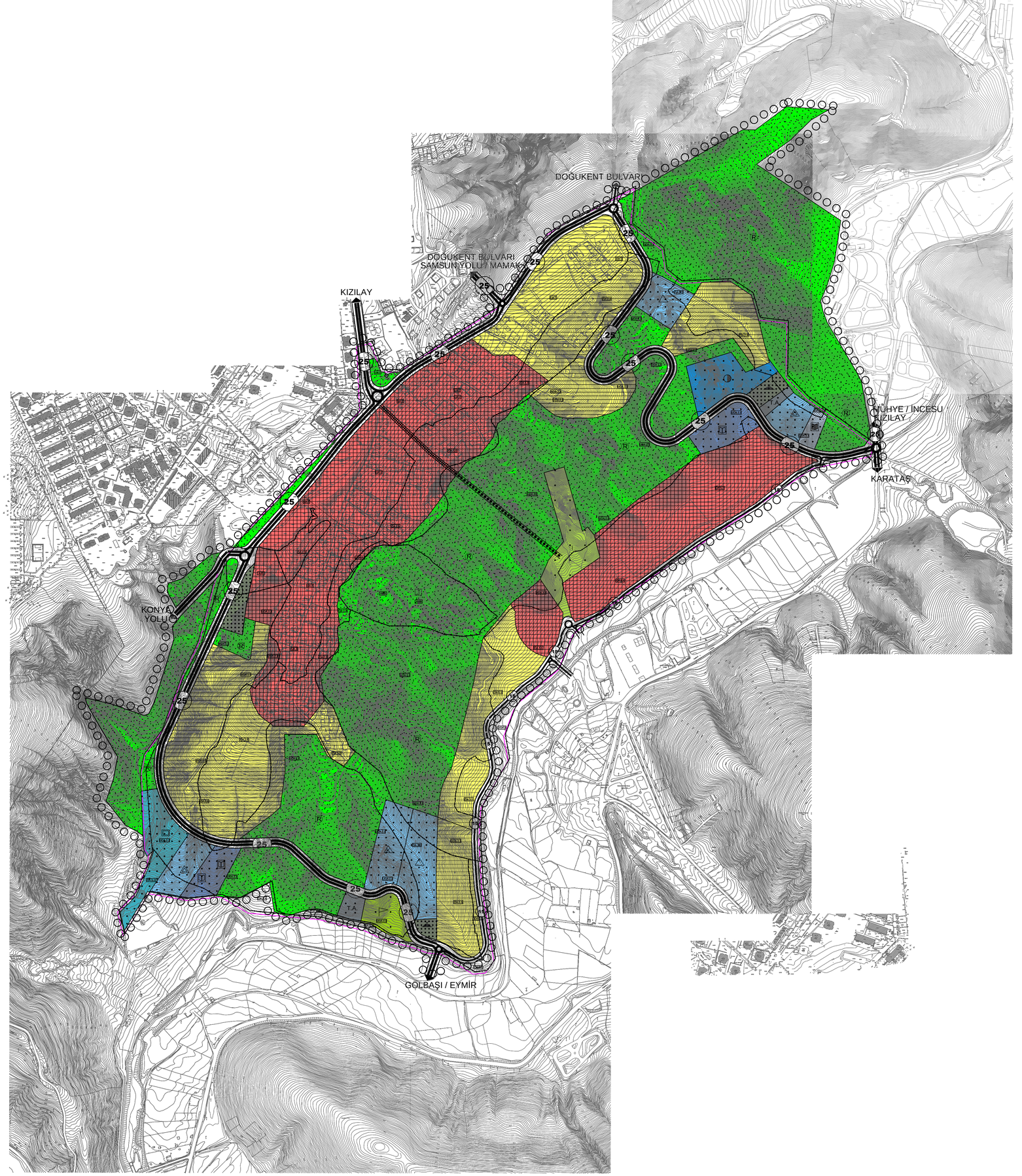
- UA 2 YERLEŞİME UYGUN ALAN
- ÖA 2.3 ÖNLEMLİ ALAN
- ÖA 5.1 ÖNLEMLİ ALAN
- AJE AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD
- UOA 2.1 UYGUN OLMAYAN ALAN
- UOA 3 UYGUN OLMAYAN ALAN
- AMB AFETE MARUZ BÖLGE
- J JEOLOJİK SAKINCALI ALAN

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA DANIŞMANLIK YAPI MÜH.TİC.A.Ş.

K

ÖLÇEK:1/5000

PLAN NOTLARI

1- PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN, KONUT VE MERKEZ ADA/PARSELLERİNDE, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI 1 300 000 M2'DİR (YALNIZ BİR MİLYON ÜÇYÜZBİN). BU MİKTAR AŞILMAMAK KOŞULU İLE KONUT VE MERKEZ ADA/PARSELLERİ ARASINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFER EDİLEN TAŞINMAZLARDA YAPI YOĞUNLUĞU E=0,15'DEN AZ OLAMAZ. TRANSFER DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS TAŞINMAZLAR DA BU İŞLEM 1/1000 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS YOĞUNLUĞU BRÜT 170 KİŞİ/HADIR. NÜFUS HESABINDA KDGPA BÜYÜKLÜĞÜ ESAS ALINIR. KONUT ADEDİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
2- PARSELASYON PLANI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
3- KONUT VE MERKEZ ADA/PARSELLERİNDE, BİNA ÖLÇEĞİNDE İFRAZ YAPILABİLİR (10. MADDEDE BELİRTİLEN HUSUSLAR HARİÇ). BU TÜR YAPILAŞMALARDA, ADA BÜTÜNÜNÜN, BLOK DÜZENİ PROJESİNE ESAS OLACAK ŞEKİLDE, VAZİYET PLANI YAPILARAK ORTAK ALANLARIN MÜŞTEREK KULLANIMINI SAĞLAYACAK İRTİFAK HAKKI PLANI HAZIRLANACAKTIR. ADA/PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ DİKKATE ALINMAKSIZIN TEVHİD YAPILABİLİR.
MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M²DİR. PARSELLER İFRAZ EDİLSE DAHİ, İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN BAŞKA, YENİ İFRAZ EDİLEN PARSELLER ARASINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ARANMAZ. OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI, YANGIN KAÇIŞI, SIĞINAK GİRİŞİ VS. GİBİ YÖNETMELİK GEREĞİ YAPILMASI ZORUNLU OLAN DURUMLARDA GEÇİŞLER KOMŞU OLDUKLARI PARSELE YAPILABİLİR.
4- MERKEZ ADALARINDA, KONUT KULLANIMLARININ YANI SIRA; TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, RESMİ KURUM, REKREASYON ALANLARI, ALTYAPI, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILABİLİR.
5- KONUT ADA/PARSELLERİNDE, SOSYAL TESİS (KREŞ, SPOR TESİSİ, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU), GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, TİCARİ VE REKREATİF TESİSLER VB. YAPILABİLİR. BU YAPILAR, TABİİ YADA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA YA DA ÜSTÜNDE OLABİLİR VE BRÜT İNŞAAT ALANLARI BULUNDUĞU ADA/PARSEL ALANININ 0,05'İNİ GEÇMEDİĞİ TAKDİRDE EMSAL HARİCİ TUTULUR. BU ALANDAKİ TESİSLER BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALABİLİR.
6- KONUT VE MERKEZ ADA/PARSELLERİNDE, HMAX SERBESTTİR. KONUTLARDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4,00 M'DİR. KONUT DIŞI KULLANIM ALANLARINDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 6,00 M'DİR.
7- YAPI BLOKLARI ARASINDA H/2 MESAFE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
8- BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ, MERDİVEN VE SAHANLIKLARI, BALKONLAR VE, KAPALI OTOPARKLAR, SIĞINAKLAR, TERAS ÇATILAR VE ÇEKME KAT ÖNLERİNDEKİ TERASLAR, İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR. PROJE İLE OLUŞTURULAN BALKONLAR VE TERASLAR KAPATILAMAZ.
9- YAPILAR, BLOK VE BİTİŞİK NİZAMDA DÜZENLENEBİLİR. BİNA CEPHE UZUNLUKLARI/GENİŞLİKLERİ, BLOK DERİNLİKLERİ, ÇIKMALAR, SAÇAKLAR VE BAHÇELER, BALKONLAR YÖNETMELİĞİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE BAĞLI KALDIRMAKSIZIN MİMARİ PROJE VE MİMARİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
10- YATAY KAT MÜLKİYETİNİN UYGULANABİLECEĞİ YADA ARAZİDE TERASEVLER BİÇİMİNDE YAPILAŞMANIN YER ALABİLECEĞİ ADA/PARSELLERDE, İFRAZ YAPILAMAZ. ADA/PARSEL İÇİNDEKİ YAPILAR ARASINDAKİ YOL, MEYDAN, PARK, VB. AÇIK ALANLAR, ORTAK OTOPARK VE ADA/PARSELE AİT DİĞER ORTAK TESİSLER VE KULLANIMLAR ORTAK MÜLKİYETTE KALACAKTIR.
11- YAPILARA TABİİ ZEMİNDEN KOT VERİLMESİ ESASTIR. ANCAK BAZI ADALARDA, TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL İLE ADA/PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR İMAR YOLUNDA VEYA SİTE İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLİR. ADALARDA, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALINMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. BİNA KOTLARI VE GİRİŞLERİ MİMARİ VAZİYET PLANINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.
12- TÜM ADAPARSELLERDE, BİNALARDA DOĞALGAZLI ISINMA SİSTEMİNE ALTERNATİF OLARAK ELEKTRİKLİ ISINMA SİSTEMİ ÖNGÖRÜLDÜĞÜNDEN DUMAN BACASI YAPMA ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
13- BİNALARDA ORTAK MERDİVEN AYDINLATMASI DOĞAL VEYA SUNİ YOLLA OLABİLİR.
14- BİNA KİTLELERİNİN DIŞINDA YAPILABİLECEK KAPALI OTOPARKLAR, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA VEYA ÜSTÜNDE OLABİLİR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK KAPALI OTOPARKLAR YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINA MİNİMUM 5M., DİĞER CEPHELERDE İSE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR.
15- TÜM ADAPARSELLERDE ALTYAPI TESİSİ YER ALABİLİR. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA TRAFO, JENERATÖR, DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. GİBİ ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU ALTYAPI TESİSLERİ TÜM CEPHELERDE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR.
16- BİNALARIN BODRUM KATLARINDA VE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE, YAPILACAK KAZAN DAİRESİ, YÜZME HAVUZU, VB. ORTAK ALANLAR YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINA MİNİMUM 5M., DİĞER CEPHELERDE İSE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR.
17- YÜRÜRLÜKTEKİ SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, KONUT/MERKEZ ADA/PARSELLERİNDE, İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELDEKİ TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN SIĞINAK İHTİYAÇLARI, KİTLELERİN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR. KİTLELERİN BİR KISMINDAN SIĞINAKLARA DİREK ULAŞIM SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA, SIĞINAKLAR BAHÇE KOTLARI ALTINDA TOPLULAŞTIRMAK SURETİ İLE TERTİPLENEBİLİR. BU DURUMDA, SIĞINAKLARA ULAŞIMIN PARSEL İÇİ YAYA-ARAÇ YOLLARI İLE SAĞLANMASI YETERLİDİR.
18- KAVŞAK, REFÜJ, KALDIRIM VE YOLLAR İLE İLGİLİ GEOMETRİK DÜZENLEMELER; SANAT YAPILARI PROJESİ VE VAZİYET PLANI İLE KESİNLEŞECEKTİR.
19- KONUT/MERKEZ ADA/PARSELLERİNDEN, VAZİYET PLANINDA BELİRLENMEK KOŞULU İLE PARK REKREASON VE KENTSEL DONATI ALANLARINA BAĞLANAN SERVİS, ARAÇ, YAYA YOLU GEÇİŞİ YAPILABİLİR.
20- MERKEZ VE KONUT ADA/PARSELLERİ İÇİNDE YAMAÇ ASANSÖRÜ(FÜNİKÜLER),TELEFERİK, HAVAİ HAT, İSTASYON TESİSLERİ, ASANSÖR HATTI VE İSTASYONU, PARK ALANI, REKREASYON ALANI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
21- PLAN ÜZERİNDE AFETE MARUZ ALAN SINIRLARINDA HİÇBİR SURETTE YAPI YAPILAMAZ. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN(UOA) ALANLARDA, ARA İSTASYON TESİSİ VE YOL DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLAR, AÇIK YEŞİL ALANLAR, AĞAÇLANDIRMA ALANI, OLARAK DÜZENLENECEKTİR. ZEMİN VE ŞEV STABİLİTESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE İSTİNAT VE BAHÇE DUVARLARI, KAZIK VE İKSA İMALATLARI YAPILABİLİR. ZEMİN VE ŞEV STABİLİTESİNİ SAĞLANAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA, AÇIK OTOPARK, AÇIK SPOR ALANLARI, VE PEYZAJ ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİN GÖSTERİLMEDİĞİ CEPHELERDE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN ALAN SINIRI YAPI YAKLAŞMA SINIRI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
22- PLAN BÜTÜNÜNDE LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILIP, İLGİLİ KURUMA ONAYLATTIRILMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANMAZ. ÖNLEMLİ ALANLARDA JEOLOJİK FORMASYON SINIRLARINDA KALAN ALANLARDA JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN KRİTERLER DİKKATE ALINACAKTIR.
23- KONUT VE MERKEZ ADALARINDA YÖNETİMİN KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN TANIMLADIĞI DOĞRULTUDA TOPLU YAPI YÖNETİMİ ALTINDA YAPILMASI ESASTIR. TOPLU YAPI YÖNETİMİ, SİTE İÇİNDEKİ HİZMETLERİ PROFESYONEL PERSONELLERİ İLE VEREBİLİR. BU DURUMDA SİTE YÖNETİMİ İÇİN GEREKEN YÖNETİM OFİSLERİ, PARSELLER İÇERİSİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE VE ORTAK ALAN STATÜSÜNDE OLMAK KOŞULU İLE BİNA İÇLERİNDE VEYA AYRI BİNA OLARAK EMSAL HARİCİ YAPILABİLİR. BU YÖNETİM OFİSLERİ BİR PARSEL VEYA TOPLU HALDE TÜM PARSELLER İÇİN TEK BİR YERDE DE YAPILABİLİR. TOPLU YAPI YÖNETİM OFİSLERİ YAPILMASI HALİNDE YÖNETMELİĞİN KAPICI, KALORİFERCİ, BEKÇİ VE BENZERİ FONKSİYONLAR İÇİN BELİRLEDİĞİ DAİRELERİN YAPILMASI GEREKLİ DEĞİLDİR.
24- ARAZİNİN İMRAHOR DERE YATAĞINA KOMŞU BÖLGESİNDE, TAŞKIN SULARININ ÖNLENMESİ KONTROL ALTINA ALINMASI AMACI İLE GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR.
25- MERKEZ VE KONUT ADA/PARSELLERİ İLE KENTSEL DONATI, PARK VE REKREASYON ALANLARINDA ARAZİDEKİ DİK ŞEVLİ VE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARIN İSHABİLİTASYONU, KULLANIMA UYGUN PEYZAJ ALANLARI OLUŞTURMAK, ADA İÇİ ARAÇ VE YAYA YOLLARINI VE AÇIK OTOPARKLARINI TEŞKİL ETMEK, YÜZEYSEL SULARIN DRENAJINI SAĞLAMAK, YÜZEYSEL EROZYONU ÖNLEMEK., VB AMACIYLA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE BAĞLI KALINMAKSIZIN TERASMAN KAZI VE DOLGULAR YAPILABİLİR. ZEMİN VE ŞEV STABİLİTESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE İSTİNAT VE BAHÇE DUVARLARI, KAZIK VE İKSA İMALATLARI YAPILABİLİR.
26- DOLAŞIM SÜREKLİLİĞİ SAĞLAMAK AMACI İLE PARSELLER VE REKRASYON ALANI ARASINDA ARAÇ/YAYA GEÇİŞİ SAĞLANABİLİR. BİTİŞİK PARSELLERİN OTOPARK, SPOR SAHALARI, TRAFO VE JENERATÖR, SU DEPOSU, VB. GİBİ ALT YAPI TESİSLERİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENEREK ORTAK KULLANILABİLİR.
27- PLANDA PARK VE REKREASYON ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA KONAKLAMA VE KAMPİNG ÜNİTELERİ İÇERMEYEN RESTORAN, KAFE, EĞLENCE, SPORTİF VE REKREATİF KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANINDA E=0,05'TİR.
28- KENTSEL DONATI ALANLARINDA, YAPILAŞMA GERÇEKLEŞİNCEYE KADAR, ÇEVRESİ İLE UYUMLU VE ÇEVRESİ İLE BÜTÜNLEŞECEK ŞEKİLDE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ BİTİRİLENDİRME YAPILABİLİR.
29- PARK VE REKREASYON ALANLARININ BELİRLİ BÖLÜMLERİ, "HOBİ BAHÇELERİ" OLARAK KULLANIMA AÇILABİLİR. BU ALANLARDA FUNİKÜLER HATTI, BİSİKLET YOLLARI, YAYA YOLLARI, VB. DÜZENLEMELER PEYZAJ PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. İKİ MERKEZİ BAĞLAYAN TOPLU TAŞIMA HATTI (FUNİKÜLER) ŞEMATİKTİR. GERÇEK KONUMU VE BOYUTLARI PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
30- ÖZEL SPOR TESİSİ ALANINDA HER TÜRLÜ SPOR FAALİYET ALANI VE BU FAALİYETLERE YÖNELİK TAMAMLAYICI AÇIK/KAPALI BİRİM VE YAPILAR YER ALABİLİR. ÖZEL SPOR TESİSİ ALANINDA, BU TESİSLERE HİZMET VERECEK KONAKLAMA TESİSİ, OTEL, PANSİYON, GÜNÜBİRLİK TESİS, REZİDANS, KAFETERYA, ÇAYBAHÇESİ, BÜFE, EĞLENCE MERKEZİ V.B. TESİSLER YER ALABİLİR.
31- YAPI RUHSATI VE MİMARİ PROJE ONAYI BEKLENMEDEN VAZİYET PLANI ÜZERİNDEN KAZI YAPILABİLİR. ŞANTİYE YAPILARI KURULABİLİR.
32- ENERJİ NAKİL HATTI BULUNAN İMAR ADASINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PROJE TANZİM EDİLECEKTİR.
33- YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE PARSEL SINIRI ARASINDA SİTE İÇİ YOL, ALTÜST GEÇİT, KÖPRÜ, AÇIK OTOPARK, ARAÇ RAMPASI YAPILABİLİR.
34- PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.