

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İLANI

ÖNYE (ORDU) BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇİREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
2. ÖNYE BELEDİYESİ, İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 05.10.2017 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR. HER TÜRÜLÜ YAPILAŞMA DA BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA YER ALAN TEDBİRLERE İTİTİZLİKLE UYULACAKTIR.
3. BU PLAN, 1/5.000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA ESAS ONAMA SINIRI 3621 SAYILI KANUN (KIYI KENAR ÇİZGİSİ) VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA (KENTSEL SİT ALANI) DIŞINDAKİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
4. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/ TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
5. KAYAYOLLARINDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. BULUŞ DUGALGAZ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERHİ ÖZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYELİKTİR.
7. TİCARET (T1) ALANLARINDA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK YATIRIMI YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILACAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
8. TİCARET (T2) ALANLARINDA, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ FAALİYETLER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO SERVİSLERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI VE BENZERİ

TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MEHMER, HURDA, TENHKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPO VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.

9. KONUT ALANLARINDA ZEMİN VE KOD FARKINDAN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA YOLDAN CEPHE ALINMAK VE CEPHE ALDIĞI YOLDAN İŞ YERİ KOT STANDARTLARINA UYMAK KAYDI İLE TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR. YANICI, PATLAYICI, TOZ VE GÖRÜLTÜ İÇEREN TİCARİ FAALİYETLER VE DEPOLAMA AMAÇLI TİCARİ FAALİYETLER YAPILAMAZ. ANCAK KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANILAR BUNUN DIŞINDADIR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ASMA KAT HAKKI KAZANDIRMAZ, ASMA KAT YAPILABİLMESİ İÇİN BELEDİYE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET KARARI ALINMASI VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE DURUMUN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLMESİ ŞARTTIR.
10. RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM, SAĞLIK, CAMİ, TESİS ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. E:2,00' Yİ AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA EMSAL ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. SPOR ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARIN DA İNŞAAT EMSALİ E:2,00' Yİ GEÇMEZ.

11. REVİZYON İMAR PLANI KARARI İLE, OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE YOL VE KANAL GENİŞLETİLMESİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANLARI (E VE TAKS) KAMUYA TERKİNDEN ÖNCEKİ TAPU ALANINDAN HESAPLANACAKTIR. BAHÇE MESAFELERİ DE TERKİDEN ÖNCEKİ PARSEL SINIRINDAN ALINABİLİR. BU GİBİ PARSELLERDE ESKİ BAHÇE YÖNÜNE GÖRE YAPILMIŞ OLAN VE YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MEVZUATINA GÖRE ONAYLANMIŞ BULUNAN KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR KAZANILMIŞ HAK SAYILMASI SEBEBİYLE YENİ DURUMA GÖRE YAPILACAK İLAVE KAT TALEPLERİ VEYA RUHSAT YENİLEMELERİNDE AYNIYEN KABUL EDİLİR. OLUŞMUŞ VEYA OLUŞTURULACAK İMAR PARSELİNDEN, NÜFUS ARTIŞI GEREĞİ YAPILACAK UYGULAMALARIN DIŞINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI KOŞULU İLE TERK VEYA PLANDAKİ KULLANIM MÜLKİYETİNE VERİLECEK YOL, YEŞİL ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK VB. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ MAKSİMUM DOP ORANINI AŞMASI (0.40) DURUMUNDA, AŞAN MİKTARIN PARSELİN KONUT ALANINA İSABET EDEN KISMINDAKİ YAPILAŞMA PARAMETRELERİNDEKİ İNŞAAT EMSALİ HESAPLANARAK TERKTEN GERİ KALAN PARSELİN YAPILAŞMA HAKKINA EKLENİR.
12. DAHA ÖNCEDEN RUHSAT ALAN YAPILARDA KAT İLAVESİ TALEBİ HALİNDE BU BİNALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23. MADDESİNİN Ç FIKRASINDA

BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAZ. ANCAK BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULU GEÇERLİDİR.

13. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN YAPILAŞMAMIŞ KONUT ALANLARINDA TABAN VE TOPLAM İNŞAAT ALANI KULLANIMI PLANDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA; TAKS:0,40' DİR.
14. AYRIK / BLOK NİZAM VEYA EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GEİME DURUMLARINDA, ADADAKİ MEVCUT YAPILAŞMA DÜZENİNDE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
15. PARSELAŞYONLARI YAPILIRKEN PARSEL CEPHELERİ DAR BIRAKILAN VE DAHA SONRA KAT ARTTIRIMI, YOL GENİŞLETMESİ VB. SEBEPLERDEN ÖTÜRÜ ÇIKMA MESAFELERİ ARTAN, BU SEBEPLERDE OLUŞACAK BİNA CEPHESİ DARALAN (4 katta kadar olan yerlerde 6.00 m'nin, 5 ve daha fazla katta sahip yerlerde 9.00 m'nin altına düşüğü durumlarda) PARSELLERDE DE ADA DA YAPILAŞMA OLMASA DAHİ, ADANIN TAMAMI DEĞERLENDİRİLEREK İKİLİ YA DA ÜÇLÜ BLOK YAPILARAK İMAR DURUMU VERİLECEKTİR.
16. ÖN BAHÇE: İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN YERLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARININ TAMAMINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE, ADADAKİ MEVCUT BİNA İSTİKAMETLERİ VE KONUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENİR. AYRICA ÖN BAHÇENİN TESPİTİNDE AYNI YOLDAN CEPHE ALAN KOMŞU VE KARŞI ADALARDA DİKKATE ALINMAK SURETİYLE TESPİT YAPILABİLİR. YAN VE ARKA BAHÇE; MEVCUT YAPILAŞMALARIN BULUNDUĞU AYRIK VE BLOK NİZAMA SAHİP ADALARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MEVCUT NİZAMA GÖRE VERİLİR. 2006 YILINDA ONAYLANAN İMAR PLANINDA AYRIK-BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP OLUP BU İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINDA BİTİŞİK NİZAM OLARAK İŞARETLİYEN YAPI ADALARINDA İMAR ÇAPI DÜZENLENECEK OLAN TAŞINMAZIN BİTİŞİĞİNDE, RUHSATLANDIRILMASI SİRASINDA YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ UYGULANMIŞ BİNA BULUNMASI DURUMUNDA AYNI ÇEKME MESAFESİ UYGULANIR. ADA YAPILAŞMASINDA MEVCUT BİNALARIN ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 m NİN ALTINDA OLSA DAHİ YENİ YAPILAŞMALARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 m DEN AZ OLMAMAZ.
17. YOLA SIFIR OLARAK TANIMLANMIŞ HER TÜRÜLÜ YAPI ADASINDA OLUŞMUŞ TEŞEKKÜL VARSA VE MEVCUT YAPILAR EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMAMIŞ YAPILARSA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BİNA İSTİKAMETİ UYGULANIR.
18. YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT BİNALARIN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARINA UYGUN OLARAK VERİLİR. ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR; BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSELİN

İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT PARSELLERİN YAPILAŞMASINA UYGUN OLARAK BELİRLENİR. ANCAK YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDEKİ ÇIKMALAR HİÇBİR ŞARTTA PARSEL SINIRINA 2.00 M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. KOTLANDIRMA VE ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ KOMŞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALARA GÖRE YAPILIR. BU İMAR ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİNİ İMAR DURUMU BELGESİNDE BELİRLEMEME İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

19. İMAR PLANINDA TİCARET+KONUT ÖNERİLEN ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET ÜST KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARET ALANI YAPI ALANININ EN AZ % 10 U KADAR OLACAKTIR. TİCARET+KONUT KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

20. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN (E:1.70 VE ÖSTÜ) TÜM PARSELLERDE, SU BASMAN KOTU BİNA KÖŞE DEĞERLERİNİN EN YÜKSEK NOKTASINDAN VERİLİR. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN PARSELİN YOLDAN AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA YOL İLE YAKIN OLDUĞU BİNA ARASINDAKİ DOĞAL KOTLAR KORUNUR VE GEREKLİ İSTİNAT DUVARI TEDBİRLERİ ALINIR.

21. İMAR PLANINDA İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM, LİSE OLARAK ÖNERİLEN EĞİTİM ALANLARININ İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEK LİSESİ OLARAK KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ YETKİSİNDE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

22. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE OLAN TABAN ALANI VE ÇIKMALARİ TCCVÖZÜL KANUNUNDA BULUNAN VE RUHSATLI YAPILARIN; İLK UYGULAMA PROJESİNDEKİ ÖLÇÜLERE AYKIRILIK YOK İSE İLAVE, YENİDEN VE YENİLEME RUHSATLARI VERİLİR. ÖN BAHÇELERDE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULUR. BU PARSELLERE KOMŞU BOŞ PARSELLERE İMAR DURUMU DÜZENLENİRKEN OLUŞMUŞ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIR.

23. İKİ VEYA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE MEVCUT YAPILAŞMA, PARSELAŞYON, KOT DURUMU VB. DEĞERLENDİRİLEREK MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK KADEME HATTI İLE YAPILAŞMAYA GİDİLİR.

24. KAKS/EMSAL VERİLMİYEN İMAR ADALARINDA EMSAL ORANI: YÖNETMELİKTEN, PLAN NOTLARI VE MECLİS KARARINDAN GELEN ASMA KAT, KAPALI ÇIKMALAR, BODRUMLAR VE OLUŞACAK DUBLEX ÇATI KULLANIMLARININ DA DAHİL EDİLMESİYLE (EMSAL=(TABAN OTURUMLU+KAT ADEDİ)*ASMA KAT+KAPALI ÇIKMALAR+BODRUMLAR+DUBLEX ÇATI KULLANIMLARI) HESAPLANIR. AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİ OLAN YAPILAŞMIŞ ADALARDA, MEVCUT YAPILARDA RUHSATLI VE TAKS' IN 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ OLMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA ORANINA BAKILMAKSIZIN BOŞ PARSELLERDE TABAN ALANI EN FAZLA 0.60 A KADAR UYGULANABİLİR. TABAN ALANI HESABINDA; TEVHİD EDİLMİŞ PARSELLERDE DE TEVHİD ÖNCESİ HAKLARINA BAKILMAKSIZIN BOŞ ADALARDA 0.40, 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ ADALARDA İSE 0.60 A KADAR TABAN ALANI HAKKI VERİLEBİLİR.

25. SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ, TİCARİ (T2), KONUT DIŞI KENTİŞİ ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAHÇE MESAFESİ 5 M'DİR.

26. SANAYİ ALANLARINDA KAT ADEDİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ ÜRETİM TEKNOLOJİSİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR.

27. TİCARET (T2), KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA ÇEKME MESAFELERİ VE TAKS:0.60 ORANINA GÖRE TABAN ALANI BELİRLENİR.

28. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA (DİKKA) PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

29. KÜTLE ÖNERİLEN ALANLARDA, TOPLAM İNŞAAT ALANINI ARTIRMAMAK VE BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTIYLA MİMARİ PROJEYE UYGUNLUK AÇISINDAN, KÜTLE ÖLÇÜLERİNDE YÜZDE 10'A KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDE KÜTLE OLARAK İŞARETLİYEN YAPI KONUMLARI ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ OLSADA AYNIYEN GEÇERLİDİR. ŞEMATİK KÜTLE GÖSTERİMİ ÜZERİNDEN KOORDİNATLANDIRILARAK RUHSATLANDIRILABİLİR.

30. PLAN SAHAŞI İÇİNDE DAHA ÖNCEDEN YAPILMIŞ OLAN YA DA BU PLANDAN SONRA YAPILACAK OLAN AKARYAKIT İSTASYONLARINDA TESİS BÖNYESİNDE YAPILACAK OLAN LOKANTA, KAFE, MARKET VB. TESİS BÜTÜNLÜYÜCÜ NİTELİKTE OLAN YAPILARIN YAPILMASI MÜMKÜNDÜR.

31. EMSAL VERİLEN ALANLARDA TERCİHEN YAPI YÜKSEKLİĞİ FARKLI SEÇİLEBİLECEĞİNDEN; ÖN BAHÇE MESAFESİ YAPI YÜKSEKLİĞİNE OLARAK İŞARETLİ OLANLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE; 5 KATA KADAR (5 kat dâhil) 5.00 m, 5 KATTAN SONRA İSE HER KAT İÇİN 0.50 m ARTTIRILARAK HESAPLANACAKTIR. BU TÜR ADALARDA 10 KAT HAKKINI KULLANMAK İSTEYEN PARSELLERE YAPI İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE AYNI İMAR ADASININ İÇİNDE KALACAK DİĞER PARSELLERİN ARTIK PARSEL OLARAK KALMAMASI VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK KALMASI SAĞLANACAKTIR.

32. PLANDA BL (B-10) OLARAK TANIMLANARAK ADA BAZINDA PARSEL BİRLEŞTİRİLMİK YAPILAŞMA ÖNERİLEN YERLERDE (kentsel dönüşüm alanları) MİNİMUM 1000 m² OLACAK ŞEKİLDE PARSEL ÜRETİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ. AYRICA ADANIN KALAN KISMLARINDA DA 1000 m² DEN KÜÇÜK YA DA ARTIK PARSEL KANUNUNDA PARSEL BIRAKILMAMALIDIR. BU ALANLARDA YAPI TABAN ORANI 0.40 'I GEÇMEZ. FAKAT TALEP EDİLMESİ HALİNDE BODRUM VE ZEMİN KATLARI 0.60 OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK BİNA TOPLAM İNŞAAT ALANI HİÇBİR ŞEKİLDE 0.40 X KAT ADEDİ DEĞERİNİ GEÇMEZ.

33. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN (İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU E:1.70 VE ÜZERİ), KAT ADEDİ 6 (ALTI) KAT VE ÜZERİ BELİRLENEN) BÖLGELERDE OTOPARK İHTİYACI; TABİ OLDUĞU OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE HESAPLANACAK OLUP, HESAPLANAN OTOPARK ADEDİNİN EN AZ YARISI KADARI KAPALI DÜZENLENECEKTİR. DİĞER PLAN BÖLGELERİNDE BAKANLIK TARAFINDAN YAYINLANMIŞ OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. AYRICA BU ALANLARDA PEYZAJ PROJESİ OLMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

34. KÖŞE BAŞINDAN BAŞKA İKİ YOLA CEPHELİ OLARAK YER ALAN PARSELLER, ADADAKİ DİĞER PARSELLERİN GEOMETRİK ŞEKİLLERİ VE BİNA YERLEŞİMLERİNE DE

BAKILMAK SURETİYLE YAPILACAK DEĞERLENDİRMEYİLE UYGUN GÖRÜLMESİ DURUMUNDA TEVHİD EDİLEBİLİR.

35. KONUT, KONUT+TİCARET VB. KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YÖRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMAMIŞ OLMASI HALİNDE, MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA KAT YÜKSEKLİKLERİ BELİRLENECEKTİR.

36. ÖNYE ŞEHİR MERKEZİNDE, BİTİŞİK NİZAM (B) YAPI NİZAMLI VE YAPININ TAMAMINDA TİCARET (T1) KULLANIMLI OLAN YAPI ADALARINDA, MEVCUT KÜÇÜK VE DAR PARSELLER BULUNDUĞUNDAN, ADA BAZINDA EN AZ % 50 SİNDEN FAZLASINDA OLUŞMUŞ MEVCUT TEŞEKKÜL VE YAPILAŞMA DURUMUNUN EMSAL TEŞKİL ETMESİ DİKKATE ALINARAK, YAPININ TAMAMI TİCARET (T1) KULLANIMINA UYGUN OLMAK ÜZERE, ADA ORTASINDA KALAN PARSELLERE, ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAKSIZIN İMAR ÇAPI VE RUHSAT VERİLİR.

ÖZEL BÖLGELER PLAN NOTLARI ÇAKIRTEPE ÖNGÖRÜNÜM ETKİLENME BÖLGESİ

1. TAŞIS AMACININ HİÇ BİR ŞEKİLDE YÖRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANINDAN TÜRİZM, BELEDİYE HİZMET ALANI VE REKREASYON ALANI OLMASI VE BU AMACIN DIŞINA HİÇ BİR ŞEKİLDE ÇIKARILAMAZ.

ÖZEL PROJE ALANI (KENTSEL TASARIM PROJE ALANI)

1. ÖZEL PROJE ALANINDA, ORGANİZE TİCARİ BİRİMLER, OTO GALERİLER, MESÇİT, AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANI, YIKAMA YAĞLAMA SERVİS VE BAKIM ÜNİTELERİ YER ALACAKTIR. UYGULAMA ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
2. ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRTİLECEK OLUP, E:1,20 VE Yengok:15,50 M OLARAK UYGULANACAKTIR.

37. EMSAL DEĞERİ VERİLEN TÜM PARSELLERDE ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOL VE KORİDORLARI, BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN ÇIKMA ŞARTLARINI TAŞIMAYAN BAKONİAR (BİR CEPHESİ AÇIK OLMASI YETERLİDİR), KAT HOLLERİ (İMAR PLANINDA 6 (ALTI) KATA KADAR OLAN YAPILARDA TAMAMI, 6 (ALTI) KAT VE ÜZERİ YAPILAŞMA KOŞULLU YAPILARDA MİNİMUM GENİŞLİK 1.50MYI SAĞLAMAK ŞARTI İLE TAMAMI), ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLAR, MERDİVENLER, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ODALARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. BU KULLANIMLAR PARSELDEKİ EMSAL ALANININ %30' NU GEÇMEZ.

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 11. MADDESİNDE VERİLEN KADEMELENDİRME ESASLARI İLE İLGİLİ OLARAK, ADA İÇERİSİNDE KADEME UYGULAMASI YAPILMIŞ YAPI OLMADIĞININ TESPİTİNE MÜTEAKİP TALEP HALİNDE YENİ YAPILACAK YAPIDAKİ KADEMELENDİRME ESASLARININ UYGULANIP UYGULANMAYACAĞI, UYGULANACAK İSE ŞEKLİ VE KADEME HATTI TAYINI İHUSUSLARINDA ADA VE SİLÖCT BAZINDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 34. MADDESİNİN ASANSÖR ADETLERİNİN TESPİTİNE İLİŞKİN 4. FIKRASINA İLAVE OLARAK; ZEMİN KAT ÜZERİNDE 40'TAN FAZLA KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARDA İKİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN ASGARİ ÖLÇÜLERE UYGUN VE EN AZ 3 ADET, ZEMİN KAT ÜZERİNDE 70'TEN FAZLA KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARDA İKİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN ASGARİ ÖLÇÜLERE UYGUN VE EN AZ 4 ADET ASANSÖR YAPILACAKTIR.

- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILAN OTOPARK ÇÖZÜMLEMELERİNDE OTOPARK RAMPA GİRİŞ VE ÇIKIŞLARINDA YAN BAHÇE TABİİYELERİ AÇIĞA ÇIKABİLİR. TAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

- OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAN VE ARKA PARSEL SINIRLARINA YAKLAŞAN TOPRAK ALTINDA KALAN OTOPARKLAR TAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

- 4 YOLA CEPHELİ PARSELLERDE YOLA PARALL OTOPARK RAMPASI DÜZENLENİLMEK İSTENİLMESİ HALİNDE PARSEL SINIRINA 3.00 M DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE UYGUN GÖRÜLEN CEPHELERDE YOLA PARALEL OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPASI YAPILABİLİR.

- EMSAL BÖLGELERİNDE TALEP EDİLMESİ HALİNDE YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE, ÖN BAHÇE PARSEL SINIRINDA MAX 1.50 M YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇERİSİNDE 3.00 M MESAFİYİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE GEREKLİ İSTİNAT DUVARI TEDBİRLERİ ALINARAK ARAZİ TESVİYESİ YAPILABİLİR.

- DERE KRET KOTU VERİLEN PARSELLERDE YAPILACAK BİNA GİRİŞİ YAYA MERDİVENİ, ENGELLİ RAMPASI (MAX. 1.50 M) VE ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞ RAMPALARI (MAX 3.00 M) İÇİN

YAPILACAK BETONARME YAPILAR BAHÇE İHLALI SAYILMAZ, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ, TAKS VE KAKS HESABINA VE İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEZ.

- ÖN BAHÇE ÇIKMALARİ AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE BİTİŞİK PARSEL TARAFINDA MEVCUT MEVZUATINA UYGUN YAPILAŞMANIN YOL CEPHESİNDEKİ ÇIKMA ÖLÇÜLERİNİ AŞAMAZ, BİTİŞİK PARSELDE MEVCUT YAPILAŞMA YOK İSE YOL CEPHİLERİNDE PARSEL SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE EN FAZLA 1.50 METRE ÇIKMA YAPILABİLİR.

- KONUT KULLANIMI ALTINDA İŞYERİ, OTOPARK, BİNA GİRİŞİ VB. ORTAK ALANLARIN TASARLANMASI HALİNDE KONUT TASARIMLARININ ALTINA ISI YALITIMI YAPILACAKTIR.

- KONUT+TİCARET VE KONUT BÖLGESİNDE TASARLANACAK İŞYERLERİNİN KENDİ İÇİNDE LAVABO VE WC YAPILMALIDIR. AYRICA HAVALANDIRMA SİSTEMİ ÇÖZÜLMELİDİR.

MEVCUT PLAN NOTLARI

