ANKARA İLİ ÇUBUK İLÇESİ DUMLUPINAR MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:
1-PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKAR SULARA BAĞLANAMAZ 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI İLE 26.10.1983 TARİH VE 18203 SAYILI RESMİ GAZETDE YAYIMLANAN "GAYRİSIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.

3-09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIĞIN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU GENELGEDE YER ALAN HUSUSLARA VE DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23.11.2009 GÜN VE 120-0406-12378 SAYILI YAZISI, İLE ÖNGÖRDÜĞÜ TÜM TEDBİRLERE VE ÖNERİLERE UYULACAKTIR.

3.1-DERE YATAKLARI ÜZERİNDE ZORUNLU OLARAK YAPILACAK YOL GEÇİŞLERİNE VERİLEN TAŞKIN DEBİLERİNİ GEÇİRECEK ŞEKİLDE ASGARİ (2.00 X 2.00m) BOYUTUNDA KUTU MENFEZ YA DA TEK AÇIKLIKLI KÖPRÜ YAPILACAKTIR.

3.2-PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA YER ALAN YAMAÇ VE YÜZEY SULARI; ALTYAPI VE YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ SİSTEMİ İÇERİSİNDE İLGİLİ KURUMLAR TARAFINDAN ÇÖZÜMLENECEKTİR. TAŞKIN SAHA İÇERİSİNDE KALAN BÖLGELERDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) VERİLMEYECEKTİR.

4- III. DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN PLANLAMA ALANINDA "DEPREM YÖNETMELİĞİ" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

5-PLANLAMA ALANINDA YÜRÜTÜLECEK TÜM ÇALIŞMALARDA BAYINDIRLIK BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN ALANA İLİŞKİN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINA UYULACAKTIR.

6- PLANLAMA ALANI İÇİNDE VARSA MERA ALANLARINDA 4342 SAYILI KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. MERA VASFI KALDIRILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7- OTOPARK İHTİYAZI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. EN AZ ÇEKME MESAFELERİ SONUCU OLUŞAN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELER OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

8- YEŞİL ALAN, PARK VB. ALANLARDA GEREKTİĞİNDE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. KANALİZASYON, SU VE TOPRAK ALTI HATLARI İLE ENERJİ NAKİL HATLARI BU ALANLARDAN GEÇEBİLİR. GEREK DUYULDUĞUNDA ELEKTRİK TRAFOSU, REGLAJ İSTASYONU, SU DEPOSU YOLLARA (5) METRE YAPILARA (10) METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA PARSEL İÇİNDE VE YEŞİL ALANLARDA (PARK, MESİRE ALANLARINDA VB.) YAPILABİLİR.

9-PLANLAMA ALANI İÇİNDE VARSA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇİNDE "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NE UYULACAKTIR.

10-PARK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDA, ÇOCUK BAHÇESİ VE SPOR TESİSİ ALANI DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA: EMSAL= 0.05'İ (YÜZDEBEŞ), HMAX:6.50 METREYİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TAŞINABİLİR/KALDIRILABİLİRBÜFE, PERGOLA, MUHTARLIK BİNASI VE WC. YAPILABİLİR.

11- PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI (PARSELASYON PLANI), PLANIN GENELİNDEKİ DOP-KOP DENGESİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA, ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARININ BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

12- İMAR PLANI KAPSAMINDA YAPILACAK PARSELASYON PLANI, TEVHİD VE İFRAZ İŞLEMLERİNE KAT ADEDİNE VE YAPI NİZAMINA GÖRE EN AZ PARSEL ÖÇÜLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

13-İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILANMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA; YOL AKSINI VE YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE (2) METREYE KADAR DÜZENLEME YAPMAYA İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14-PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE VARSA MERA, ORMAN, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNCAK ALANLAR, MEZARLIK VASİFLİ ALANLAR UYGULAMA (PARSELASYON PLANI) DIŞINDA TUTULACAKTIR.

15- MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ORTALAMA 850M², AYRIK-3 KAT, TAKS:0.40'TIR. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M², AYRIK-3 KAT, TAKS:0.30, KAKS:0.90 GELİŞME KONUT ALANLARINDA YER ALAN BİR PARSELDE EN FAZLA İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

16-İMAR PLANINDA, KAMUYA AİT KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA, AÇIK/YEŞİL ALANLARDA VE YOLDA KALMAYAN İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİNCE YASAL İZİNLERİ ALINARAK YAPILMIŞ OLAN YAPILAR İÇİN BAHÇE MESAFELERİ AÇISINDAN BAKILMAKSIZIN, DİĞER İMAR KOŞULLARINI (KAKS, KAT ADEDİ VB.) SAĞLANMASI VE STATİK AÇIDAN YETERLİ OLMASI KAYDIYLA MEVCUT DURUMU İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILANMA HALİNDE ONAYLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

17-İNŞAAT EMSALİ AYNI KALMAK KOŞULU İLE, EĞİMLİ OLAN KÖŞE BAŞI VE İKİ YOLA CEPHESİ OLAN ARA PARSELLERDE YOL GENİŞLİĞİNE BAKILMAKSIZIN YÜKSEK OLAN YOLDAN KOTLANDIRILIR.+-0.00 KOTU ALTINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMAZ.

18- (1) VE (2) KATLI MEVCUT YAPILARA VERİLECEK YDİLEME ONARIM VE İLAVE KAT İŞLEMLERİNDE MEVCUT YAPININ PLANDAKİ ÇEKME MESAFELERİ HUSUSUNDA Kİ TAKDİR HAKKI, YAPININ STATİK AÇIDAN YETERLİ OLMADIĞI, KONUMU, KALİTESİ VE İNŞAATIN NİTELİĞİNE GÖRE İLÇE BELEDİYESİNE AİTTİR.

19-KONUT KULLANIMLI YAPILARDAN BAĞIMSIZ, EN FAZLA 3.50 METRE YÜKSEKLİĞİ VE EN AZ BAHÇE MESAFELERİNİ İHLAL ETMEYECEK ŞEKİLDE, ODUNLUK, KÖMÜRLÜK, GARAJ, KİLER KAMELYE, TANDIR VE HAVUZ GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. ODUNLUK KÖMÜRLÜK, KİLER VE GARAJ ARKA BAHÇEDE YAPININ STATİĞİNİ VE ESTETİĞİNİ BOZMAMAK KAYDIYLA BİTİŞİK NİZAMDA YAPILABİLİR. BU MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

20- AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ OLAN VE MİNİMUM BİNA CEPHESİ 7m'DEN DAHA DAR OLAN PARSELLER MALİKLERİN MUAFAKATIYLA BİRLİKTE DEĞERLENDİREREK O YER İÇİN TESPİT EDİLEN YAPI KAREKTERİNE UYACAK BİR NİZAMDAN UZAKLAŞMAMAK ÜZERE, BİNA CEPHELERİ TOPLAMI 35.00 METREYİ AŞMAYACAK İKİLİ VEYA ÇOLU BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

21-TAKS, KAKS, ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ MESKUN ADALARDA; CEPHE HATLARI İLE ÇEKME MESAFELERİNİ, YERLEŞİMİM MEVCUT TEŞEKKÜLLÜ, ÇİVARIN YAPI DÜZENİ VE KARAKTERİ ESAS ALINARAK BELİRLEMEYE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA TABAN ALANI KATSAYISI (KAKS)0.40'I GEÇEMEZ.

22- SAĞLIK, SOSYAL-KÜLTÜREL, DİNİ TESİS ALANLARINDA E=0.60, YAPI YÜKSEKLİĞİ MANİA PLANI KRİTERLERİNE BAĞLI KALMAK ŞARTI İLE SERBESTTİR.

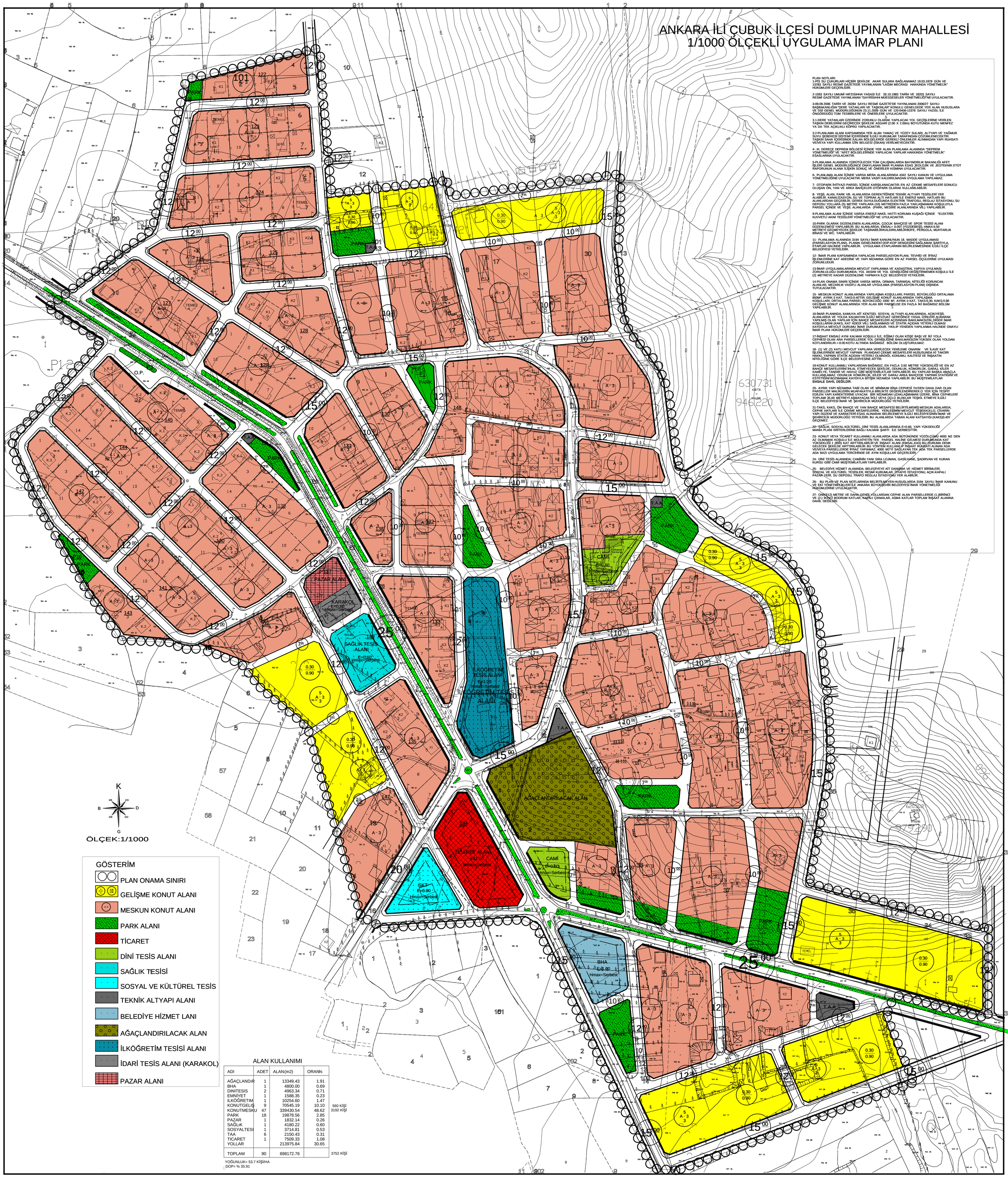
23- KONUT VEYA TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA ADA BÜTÜNÜNDE YÜZÖLÇÜMÜ 4000 M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE MÜLKİYETİN TEK PARSEL HALİNE GELMESİ DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ 1 (BİR) KAT ARTTIRILABİLİR VE İNŞAAT ALANI (EMSAL,KAS) BU,DURUMA DENK GELECEK ŞEKİLDE ARTTIRILABİLİR. BU YÖNTEM KULLANILIP İNŞAAT RUHSATI ALINAN ADA VEYA PARSELLERDE İFRAZ YAPIMAMAZ. 4000 M2'YI SAĞLAYAN TEK ADA TEK PARSELLERDE ADA BAZI UYGULAMA TERCİHİNDE DE AYNI KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

24- DİNİ TESİS ALANINDA; CAMİNİN YANI SIRA LOJMAN, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE KURAN KURSU GİBİ CAMİ MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.

25- BELEDİYE HİZMET ALANINDA; BELEDİYEYE AİT DANIŞMA VE HİZMET BİRİMLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESMİ KURUMLAR, İTFAİYE İSTASYONU, AÇIK-KAPALI PAZAR YERİ, SU DEPOSU, TRAFO REGLAJ İSTASYONU YER ALABİLİR.

26- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERİ İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

27- ONİKİ(12) METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE (1.)BİRİNCİ VE (2.) İKİNCİ BODRUM KATLAR, KAPALI ÇIKMALAR, ASMA KATLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.



GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI
- MESKUN KONUT ALANI
- PARK ALANI
- TİCARET
- DİNİ TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSİ
- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- BELEDİYE HİZMET LANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- İDARİ TESİS ALANI (KARAKOL)
- PAZAR ALANI

ALAN KULLANIMI

ADI	ADET	ALAN(m2)	ORAN%	
AĞAÇLANDIR	1	13349.43	1.91	
BHA	1	4800.00	0.69	
DINITESIS	2	4963.34	0.71	
EMNİYET	1	1588.35	0.23	
ILKÖĞRETIM	1	10254.60	1.47	
KONUTGELIŞ	9	70545.19	10.10	560 KİŞİ
KONUTMESKU	47	339430.54	48.62	3192 KİŞİ
PARK	18	19878.56	2.85	
PAZAR	1	1832.14	0.26	
SAĞLIK	1	4180.22	0.60	
SOSYALTESI	1	3714.81	0.53	
TAA	6	2150.43	0.31	
TICARET	1	7509.33	1.08	
YOLLAR		213975.84	30.65	
TOPLAM	90	698172.76		3752 KİŞİ

YOĞUNLUK= 53.7 KİŞİ/HA
DOP= % 35.91