MAKEDONYA CUMHURİYETİ

PLAN NO: 290/2017

CENTAR BELEDİYESİ
No. 27-1647/2
Tarih: 04.04.2017
İmarcilik Bölümü-İnşaat Birimi

DİP: Eski Tren İstasyonu Detaylı
İmar Planına Değişiklik ve İlaveler
Karar no.: 07-4616/4 tarih: 18.11.2011
İnşaat amacı: B2- Büyük ticari birimler
Sokak: "Mito Hacivasilev Yasmin" bb
K.O. Centar 2 **K.P.**109/1,106/1,104/5 vb.
M: 1:1000

İnşaat parseli ekstresi

No.1,3

İçeriği:

1. **GRAFİK BÖLÜMÜ:**
   - ✓ **Plan kapsamı sınırı ile aynı şekle sahip sentez planının tasdikli kopyası:**
   - ✓ Açıklayıcı bilgiler
   - ✓ Sayısal göstergeler tablosu
   - ✓ **Açıklayıcı bilgilerle diğer garfik eklerin tasdikli kopyası**
   - ✓ Trafik planı-yeraltı parkyeri planı
   - ✓ Trafik planı- seviye planı
2. **YAZI BÖLÜMÜ:**
   - ✓ **Şu belgelerin tasdikli kopyası:** genel ve özel inşaat koşulları, planın uygulanmasına ilişkin parametreler, kültür mirası, doğa ve çevrenin korunması, koruma ve kurtarma tedbirleri, engelli kişilerin hareketi vs.
   - ✓ **Diğer koşulların tasdikli kopyası**
3. **MEVCUT ALTYAPI VE BAĞLANTILARA İLİŞKİN BİLGİLER**
   - ✓ Yazılı bölüm
   - ✓ Grafik özet

Hazırlayan:
Zlata Stefanovik

Belediye Başkanı
Andrey Zernovski

Tablo ve açıklayıcı bilgiler

Blok	İnşaat parseli	Amaç Sınıfı	Azami yükseklik	Azami kat	Parsel alanı
BLOK 1	1.3	B2	21	mevcut durum	12677

P (m2) İnşaat	Brüt (m2) gelişmiş	Gerekli park yeri sayısı	Parsel kapsamında sağlanmış park yeri Sayısı	İnşaat edilen yüzde (%)	Kullanım katsayısı
8700,759	17402	218		68,63	1,37

AÇIKLAYICI BİLGİLER

Kapsam sınırı
İmar Bloğu işareti
Binaların numaralandırılması
Düzenleyici hat
Parsel hattı
İnşaat hattı
Bilgi inşaat hattı
Yardımcı inşaat hattı
Yeraltı inşaat hattı
İkinci derece korumalı bina
Kamu zemin alanı
Anıt
İzinsiz inşaat edilen yapılar

ALANLARIN AMACI

Kültür
Karma amaçlı
Büyük ticari birimler
İşyerleri
Otel kompleksleri
Katlı otopark yeri
Trafo
Park yeşillik alanı
Yol kenarı korunması ve park yeşillik alanı
Mevcut durumda binalar
Yol
Kaldırım
Yaya geçidi

Trafik Altyapısı Haritası

/grafik/

/grafik/

Trafik Altyapısı-Açıklayıcı bilgiler
Ana cadde-hızlı
Ana cadde
Toplu cadde
Servis toplu cadde
Yerel cadde

Ortak Altyapı-Harita
/grafik/

/grafik/

Ortak altyapı-açıklayıcı bilgiler
ORTAK ALTYAPI
Mevcut atmosfer kanalizasyonu
Yeri değişecek mevcut atmosfer kanalizasyonu
Planlanan atmosfer kanalizasyonu
Mevcut fekal kanalizasyon
Planlanan fekal kanalizason
Mevcut su ağı
Planlanan su ağı
Raşçe'den 2. Ana su temini için korumalı koridor
Isıtma altyapısı
Planlanan gazlaştırma rotası
Planlanan gazlaştırma rotasının yerinin değiştirilmesi
Mevcut telekomünikasyon ağı
Planlanan telekomünikasyon ağı
Planlanan Trafo

ESKİ TREN İSTASONU (STARA ZELEZNİÇKA STANİCA) Detaylı İmar Planında Yapılan Değişiklik ve İlaveler – Üsküp Centar Belediyesi 2011-2016

İNŞAAT ŞARTLARI

Planlanan kapsamın tamamı için geçerli olan inşaat arazisinin inşaat, geliştirime ve kullanımına ilişkin Genel koşullar

1.1. İş bu inşaat şartları ile, **Üsküp Centar Belediyesi, ESKİ TREN İSTASONU Detaylı İmar Planında Yapılan Değişiklik ve İlaveler**'de yer alan konsept ve çözümlerin uygulanmasını sağlayan temel prensipler, şartlar ve teknik-İmarcilik normlar belirlenmektedir.

İnşaat şartları, sınırları ve ölçümleri ekteki P=1:1000 garfikte verilmiş olan plan kapsamının tamamına uygulanacaktır.

Plan kapsamın toplam alanı 14,28 ha'dir.

İş bu Detalı İmar Planı için plan dönemi 2011-2016 yılları arasındadır.

İş bu genel inşaat şartları, Üsküp Centar Belediyesi, ESKİ TREN İSTASONU Detaylı İmar Planında Yapılan Değişiklik ve İlaveler 2011-2016 yılları arası planlanan gelişim'ın bir parçasıdır.

Plan belgesi,Mekansal ve İmar Planlama Kanunu (M.C. Resmi Gazetesi no. 51/05, 137/07, 91/09, 124/10 ve 18/119), İmar Planlarının daa yakın içeriği, boyutu ve grafik işleme yöntemine ilişkin Yönetmelik (M.C. Resmi Gazetesi no. 78/06) ve İmar Planlama standartları ve normları Yönetmeliği (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) uyarınca hazırlanmıştır.

Yeni tesislerin, ticari- işyeri amaçlı mekanların, trafik altyapının inşaatı ve sözkonusu plan kapsamının toplam mekansal düzenlemesi, inşaat ve İmarcilik alanındaki mevzuat ve teknik düzenlemeler olduğu gibi iş bu inşaat arazisinin inşaatı, gelişimi ve kullanımına ilişkin genel şartlar uyarınca yapılmaktadır.

İş bu plan ile, mekanın amacı ve kullanım şekli ve Üsküp şehrinde kompleks ve yapıların inşaat koşulları düzenlenmektedir.

Planda, ESKİ TREN İSTASYONU DİP ve İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 30. Maddesi uyarınca temel amaç sınıfı yer almaktadır.

Belirtilen faaliyetler amaç sınıfları sisteminin bir parçasıdır:

Plan kapsamındaki arazi amacına ilişkin temel sınıflar şunlardır:

Bilim ve kültür B3- ikici koruma rejimi ile eski tren istasyonu binası

Ticari-işyeri amaçı-B

Yeşil alan, hem de D1-park yeşil alanı, D2-korumalı yeşil alan

Trafik altyapısı E1

Beklemede olan trafik (kapalı otopar ve yeraltı otoparkı)-E2

1.2. Şu belgeler iş bu inşaat şartlarının bir parçasıdır: Yazılı bölüm ve P=1:1000 boyutlu grafik bölümü içeren ilgili Detaylı İmar Planına ilişkin Dokümantasyon Esası ve Plan Dokümantasyonu.

Grafik bölümü, Dokümantason esasının şu eklerinden oluşmaktadır: DİP ekstresi, Güncellenmiş jeodezi tabanı; İnşaat edilmiş inşaat fonu envanteri ve çekimi; İnşaat edilmiş ortak altapı envanteri ve çekimi; ve plan dokümantasyonu: Düzenleyici Plan ve İnşaat Alanları Planı, Parsel Planı, Trafik ve Sevie Planı, Altyapı Planı.

1.3. Detaylı İmar Planının plan kapsamı sınırı, inşaat amaçlı alanın sınırlarıdır. Plan kapsamı sınırları dahilinde, 5 yıllık dönem için İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 30. Maddesi uyarınca inşaat parselleri için arazi belirlenmiştir.

1.4. İnşaat arazisi, amacı ve kullanım şekli ESKİ TREN İSTASYONU Detaylı İmar Planında belirlenmiş olan arazi olup iş bu Detaylı İmar Planının kabulü ile satüye sahip oluyor. İnşaat arazisi, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 12. Maddesi uyarınca birincil ayırımda, bireysel inşaat ve kullanım için parselleşmiş inşaat arazisi ve genel kullanım için parselleşmemiş inşaat arazisi olarak ayrılmaktadır.

1.5. Düzenleyici hatlar, inşaat hakkına sahip olanlar açısında inşaat arazisini aıran, İmar planının grafik bölümündeki planlama hükümleridir. Düzenleyici hatlar, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 17. Ve 18. Maddeleri uyarınca planda tanımlanan, inşaat parselinin düzenleyici hattı ve sınırıdır.

1.6. İnşaat parseli, aynı inşaat hakkı sahibi olan inşaat arazisinin sınırlı bir bölümü olup İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 22. Ve 23. Maddeleri uyarınca tanımlanacaktır.

İnşaat parselleri farklı büyüklüğe sahiptir ve prselasyon planında ve tablolarda verilmiştir.

Oluşturulan inşaat parselleri genel olarak yenidir, mekanın amacına uygundur ve sokağın genişletilmesi vs. sebeplerden dolayı mevcut parselasyonun değiştirilmesi dışında DİP'ya göre mevcut kısmi parselasyonu takip etmektedir.

1.7. Arazinin ve inşaat alanlarının amacı, geçerli Üsküp-Centar belediyesi ESKİ TREN İSTASYONU Detaylı İmar Planına dayanmaktadır.

Amaç sınıfları sistemine ilişkin daha detaylı açıklama, amaç sınıfları gruplarına göre 30. Maddede ve iş bu İnşaat şartlarının giriş bölümünde verilmiştir.

1.8. Özellikle, uyumlu amaç sınıflarına dikkat edilmesi gerekmektedir, ki bu İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 34. Maddesi uyarıncadır.

1.9. İnşaat hattı, inşaat parselinde inşaat alanının sınırını temsil eden plan hükmü olup yapının inşaat edilebileceği sınırı tanımlar ve İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 35., 36., 37. Ve 38. Maddeleri uyarınca tanımalnmaktadır.

İlgili inşaat hatları, planın grafik bölümünde verilmiştir. Bunlar, yapının inşaat edilebileceği azami sınırlardır, bunun dışında koruma öğeleri olarak en fazla 1,5 m genişlikte olan tenteler kalır.

1.10. İnşaat alanı, yapıların inşaatı için öngörülen inşaat parseli kısmının DİP'da belirlendiği plan hükmüdür.

Her inşaat parselinde, sadece bir yapının inşa edilebileceği sadece bir alan mevcuttur.

İnşaat alanı belirlenirken şu hususlara dikkat edilmelidir: yükseklikler, mesafeler, parselde inşaat yüzdesi, arazinin kullanım katsayısı (tesisin tüm seviyelerinde gelişmiş brüt alanın parsel alanı ile oranı).

Mantıklı ve haklı mimari bütünlerin şekillenmesi mümkün ise ve proje dokümantasyonu ile inşaat alanının birinci kısmının gerçekleşmesi planlanan inşaat arazisinin gerçekleşmesinin tamamını engellemez ise kademeli inşaat müsade edilmektedir.

1.11. İnşaat parselinin inşaat alanındaki eğilimi ve bunun inşaat parseli sınırları ile olan mesafesi, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 42. Maddesinde belirtilmiş olan inşaat türü ve inşaat parselinin amacına olduğu gibi mevcut duruma da bağlıdır.

1.12. Yapının azami yüksekliği, zemin ile kesişimi inşaat yüksekliği ile örtüşen dikey düzlemde yapının izin verilen yüksekliğini belirleyen plan hükmüdür. Planlamanın tüm detaylı unsurları İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 43., 44., 45., 46., 47., 48., 49. ve 50. Maddelerinde belirlenmiştir.

Azami yükseklik verilmiştir ve metre cinsinden ifade edilmiş olup kademeli gerçekleştirilebilir.

Yapıların yüksekliği, kaldırımın seviyesinden veya Yapıların yüksekliği, kaldırımın seviyesinden veya işilebilir caddeden, parselin ön kısmına bakan taraftan olmak üzere yapının son noktasına kadar belirlenip metre cinsinden ifade edilir.

İş bu plan ile belirlenen yapının azami yüksekliği her yapı için ayrı planlanmıştır. Müsade edilen azami yüksekliğe kadar inşaat hakkı, iş bu planda verilen diğer imar koşulları ile yerine getirilmiştir, öncellikle: gerekli park yeri sağlanmıştır, yan parselin sınırına kadar gerekli mesafe sağlanmıştır vs.

Eğer proje dokümantasyonu ile, iş bu plan ile belirlenmiş yapının azami yüksekliğine ulaşılması için gerekli koşulların sağlanmamış olduğu kanıtlanırsa, imar işleri alanında yetkili yönetim makamı, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) uyarınca metre cinsinden ifade ederek müsade edilen yüksekliği belirleyecektir.

Çatının yüksekliği, çatı sırtının yüksekliği olarak tanımlanır. Çatı sırtının azami yüksekliği, çatı konstrüksiyonun son noktasının 4.5 metre üzerindedir.

1.13. Arazinin inşaat yüzdesi (P), inşaat yoğunluğunu ya da inşaat arazisinin nekadar büyük bir kısmının yapılarla dolu olduğunu gösteren imar boyutudur.

Arazinin kullanım katsayısı (K), inşaat arazisinde inşaat yoğunluğunu gösteren imar boyutudur.

Parsellerin inşaat yüzdesi ve arazinin kullanım katsayısı mevcut duruma bağlıdır ve her parsel için ayrı olmak üzere plan kapsamın tamamı seviyesinde tablolar şeklinde verilmiştir. Aynıları, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 51., 52.,53. Ve 54. Maddelerinde izin verilen değerler sınırları dahilinde tanımlanmıştır.

1.14. Park ve garaj ihityaçlarını, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 61. Maddesi uyarınca izin verilen azami yükseklik ve inşaat alanında inşaat için temel şart olarak gerekli parkyeri sayısına sağlayarak, her kullanıcı kendi parseli dahilinde çözecektir.

1.15. Trafik altyapısı, toplu ve yerleşim yollarından oluşmaktadır. Detaylı İmar Planında trafik ağının planlanması mevcut DİP ve İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 63., 64., 65., 66. Ve 67 maddeleri uyarınca hazırlanmıştır.

1.16. Sokak ağının tüm öğeler, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 12. Maddesi- Sokak Ağı Öğeleri ve 68., 69., 70., 71., 72., 73., 74., 7. Ve 76. Maddeleri uyarınca hazırlanmıştır. Yerleşim ve yan sokaklarda araçlara izin verilen azami hız 40 km/saat'tir.

1.17. Altyapıya ilişkin ana çözümler, projeksiyon tabanlarında verilmiştir. Ana çözümler söz konusu olduğu için, alt seviyedeki prjelerin daha gerekçeli, daha ekonomik çözümler sunması durumunda altyapı planında verilen tüm öğeler değişken olabilir. Bu nedenle belirli altyapı tesisleri için mekan belirlenirken (su ağı, kanalizasyon ağı, elektrik hatları ve dağıtım trafoları,

veri aktarım ve telekomünikasyon hatları vs.) mevcut altyapı ağı ve DİP'nın gerçekleşmemiş bölümünden kaynaklanan görevler dikkate alınmalıdır.

P+4 'den fazla kat öngörülen 1.1, 1.5, 1.9, 1.11, 1.12, 1.13 ve 1.14 inşaat parselleri için basıncın yerel olarak artırılması gerekmektedir çünkü "Zelezniçka" ve "Mito Hacivasilev Yasmin" caddelerinde mevcut ve öngörülen su ağı, bu yapılar için gerekli su basıncını sağlayamaz.

Ul. "Mito Hacivasilev Yasmin" caddesinde bulunan yapılara ilişkin proje dokümantasyonun hazırlanması sırasında mevcut II Ana su şebekesinin Raşçe-çelik boru F1400 mm- koruma koridoruna dikkat edilmelidir.

Bul. "Makedonya"'nın şehrin tamamındaki trafik ağı bakımından önem taşıdığı için, mevcut hidroteknik altyapının engel teşkil etmesi durumunda, bu amaçla hazırlanmış altyaapı projeleri uyarınca yeri değiştirilmelidir ve bunun için Su ve Kanalizasyon Kamu Kurumu-Üsküp'den onay alınmalıdır.

Üsküp Şehri ve Centar belediyesi, Eksi Tren İstasyonu Detaylı İmar Planında yapılan Değişiklik ve İlaveleri uygulamaya ve tünel çözümü öngörülen bul. "Makedonya" için projeleri hazırlamaya başlayınca, mevcut telekomünikasyon ağının yerinin değiştirilmesi gerekeceği için proje dokümantasyonu Makedonya Telekomünikasyon A.Ş. Üsküp'e görüş ve onay almak üzere sunulmalıdır. Elektronik komünikasyon kanunu!nun 94. Maddesi uyarınca projelerin gerçekleşmesi için bu onayın alınması şarttır. Alt geçitin inşaatı için, Makedonya Telekomünikasyon şirketine ait olan telekomünikasyon ağının yerinin değiştirilmesi imkanı öngörülmelidir.

1.18. Yapının inşaatı için iznin alınması sürecide meydana gelen masraflar ve altyapı tesisleri yerlerinin değiştirilmesinden doağacak olan masraflar atyapı tesislerini talep eden kişiye aittir.

1.19. Mimar-imar projelerin ve proje dokümantasyonun hazırlanması sırasında İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin 13. Bölümü yani 77., 78., 79., 80. Ve 81. Maddelere riayet edilmeli ve mekan, kompleks ve tesislerde bariyerlerin engellenmesi doğrultusunda önlemler alarak engelli kişilerin hareketi yönünde gerekli koşullar planlanmalıdır.

1.20. Detaylı İmar Planı ile, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 30. Maddesi D bölümü D1 altbölümü uyarınca gerekli yeşil alanlar mekanının amacı ve kullanım şekli düzenlenmektedir.

1.21. Detaylı İmar Planı ile, toplam enerji tüketimini azaltan ve plan kapsamında yapıların ısıtması, soğutması ve havalandırması için kullanılan yenilenebilir enerji kaynakların kullanımını sağlayan plan hükümleri ve inşaat şartları önerilmektedir.

Yapıların enerji bakımından davranışları ile ilgili hükümler, İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nin (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) 15. Başlığı yani 85., 86., 87., 8. ve 89. Maddeleri uyarınca zorunludur.

1.22. Detaylı İmar Planı ile kasanan mekanın planlanması sırasında, kültürel mirasın korunmasına ilişkin parametreler, "Eski Tren İstasyonu" anıtının ve Bağlantı bölgesinin korunması için belirlenen rejimin uygulanması doğrultusundadır.

Bu bağlamnda, anıtın bulunduğu yerde ve bağlantı bölgesinde yapılacak olan tüm müdahaleleler, kültürel mirası koruma alanında yetkili mercilerden önceden onaylanmış projelere dayanarak ve gözetimi altında yapılmak zorundadır.

1.23. İş bu Detaylı İmar Planının uygulanması ve gerçekleişmesi sırasında, iş bu özel inşaat şartları ile düzenlenmeyen hususlarda İmar Planlama Standartları ve Normları Yönetmeliği'nde (M.C. Resmi Gazetesi no. 142/10) İmar Planlarının içeriği, ölçümü ve grafik işleme şekline ilişkin

Yönetmeliği'nde (M.C. Resmi gazetesi no. 78/06) belirlenen standartlar ve normlar uygulanacaktır.

Bul. Makedonya caddesinin seviyesini dikkate alarak-ekspres karayolu, bul. "Makedonya" yeraltı yolu ve tüm unsurlarının inşaatının tamamlanması ile 1.1. inşaat parselinin inşaatçısı, önceden Üsküp Şehri tarafından aldığı şartlar uyarınca Üsküp Şehri yönetimi ve yetkisine teslim etmekle yükümlüdür.

Doğal hava akışı nedeniyle kuzey –güney yönünde ve yeraltı yolun doğal havalandırma ihtiyacı nedeniyle planlanan yapıların arasında (farklı kat yüksekliğine sahip koridorların yapılması) delikler ve bulvarın zemin-çatı altyapısında, parselin toplam alanının asgari %10'unda delikler yapılması gerekmektedir.

Proje dokümantayonun hazırlanmasında, amaçlar, topam inşa edilen alan ve su temini ve suyun boşaltılması gereksinimlerinin tam olarak belirlenmesinden sonra "Su ve Kanalizasyon" Kamu Kurumu tarafından,yapının ortak hidroteknik altyapısına bağlanması ile ilgili görğş talep edilmelidir.

Üsküp Şehri ve Centar belediyesi, Eksi Tren İstasyonu Detaylı İmar Planında yapılan Değişiklik ve İlaveleri uygulamaya ve tünel çözümü öngörülen bul. "Makedonya" için projeleri hazırlamaya başlayınca, mevcut telekomünikasyon ağının yerinin değiştirilmesi gerekeceği için proje dokümantasyonu Makedonya Telekomünikasyon A.Ş. Üsküp'e görüş ve onay almak üzere sunulmalıdır. Elektronik komünikasyon kanunu!nun 94. Maddesi uyarınca projelerin gerçekleşmesi için bu onayın alınması şarttır. Alt geçitin inşaatı için, Makedonya Telekomünikasyon şirketine ait olan telekomünikasyon ağının yerinin değiştirilmesi imkanı öngörülmelidir.

Tablo 2 –İnşaat parseli 1.2.

- **E2- işyeri ile kapalı otopark**

İnşaat parseli 1.2. için herhangibir inşaat işleri öngörülmemiştir.

1.2. İnşaat parseline Novoproektirana ulica 2 üzerinden erişim sağlanır.

/Okunaksız tablo/

Tablo 3- İnşaat parseli 1.3.

/Okunaksız tablo/

- **Büyük ticari birimler –B2**
- **İnşaat parseli 1.3. için herhangibir inşaat işleri öngörülmemiştir.**

1.3. İnşaat parseline Novoproektirana ulica 2 ve Novoproektirana ulica 3 üzerinden erişim sağlanır.

Tablo 4- İnşaat parseli 1.4.

/Okunaksız tablo/

- **Kültür-B3**

Bu 1.4. inşaat parselinde ikinci koruma rejimi altında olan Eski tren istasyonu binasının bir kısmı mevcut durumunu koruyacaktır ve yeni şekillenen parselde ilave inşaat yapılabilecektir. İlaveten yapılan yapının yeraltı kısmında park yerlerinin yanısıra gerekli depo alanları da oluşturulabilir.

Sıfır levhanın kaldırıma göre azami yüksekliği, İmar Planlamaya İlişkin Standart ve Normlar Yönetmeliği'nin 47. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca 0.15 m'dir. İmar Planlamaya İlişkin Standart ve Normlar Yönetmeliği'nin 47. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca çatı sırtının azami yüksekliği 4,5 m'dir.

Parsel 1.4.'e Mito Hacivasilev Yasmin sokağı üzerinden erişim sağlanır.

Tablo 5- İnşaat parseli 1.5.

/Okunaksız tablo/

- **Kültür B3**

İnşaat parseli 1.5'de, tabloda verilen parametrelere sahip yeni yapının inşaat edilmesi planlanıyor.

Sıfır levhanın kaldırıma göre azami yüksekliği, İmar Planlamaya İlişkin Standart ve Normlar Yönetmeliği'nin 47. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca 0.15 m'dir. İmar Planlamaya İlişkin Standart ve Normlar Yönetmeliği'nin 47. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca çatı sırtının azami yüksekliği 4,5 m'dir.

Parsel 1.5.'e Novoproektirana 3 sokağı üzerinden erişim sağlanır.

Tablo 6- İnşaat parseli 1.6.

/Okunaksız tablo/

- **Büyük ticari birimler-B2**

Parsel 1.12'ye erişim Yeniplanlanan servis sokağı 6 üzerinden sağlanır.

Tablo 13 – İnşaat parseli 1.13

/Okunaksız tablo/

- **Otel kompleksleri-B5**

İnşaat parseli 1.13'de tabloda verilen parametrelere sahip yeni yapının inşa edilmesi planlanmaktadır.

Sıfır levhanın kaldırıma göre azami yüksekliği, İmar Planlamaya İlişkin Standart ve Normlar Yönetmeliği'nin 47. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca 0.15 m'dir. İmar Planlamaya İlişkin Standart ve Normlar Yönetmeliği'nin 47. Maddesi 1. Fıkrası uyarınca çatı sırtının azami yüksekliği 4,5 m'dir.

Parsel 1.15.'e Novoplanirana servisna ulica 6 sokağı üzerinden erişim sağlanır.

Tablo 14-İnşaat parseli 1.14

/Okunaksız tablo/

- **Büyük ticari birimler –B2**

İnşaat parseli 1.14'de tabloda verilen parametrelere sahip yeni yapının inşa edilmesi planlanmaktadır.

Parsel 1.14.'e Novoplanirana servisna ulica 6 sokağı üzerinden erişim sağlanır.

2. İnşaat hattı ve inşaat alanı

-İnşaat hattı

İnşaat hattı, inşaat parselinde inşaat alanının sınırını temsil eden plan hükmü olup yapının inşaat edilebileceği sınırı tanımlar.

-İnşaat alanı

Yapıların inşaatı için öngörülen inşaat parseli kısmının Planın grafik bölümünde belirlendiği plan hükmüdür.
Planlanan her inşaat parselinde, inşaat hatları ile işaretlenen ve inşaat yapılabilecek alan belirlenir. İmar planlama standartları ve normları uarınca belirlenen inşaat yüzdesine göre birkaç yapının inşa edilmesi için alanların belirlenmesine izin verilmiştir.

- **İnşaat yüzdesi**

İnşaat yoğunluğunu gösterir ve blok seviyesinde verilmiştir:

Blok 1 için-kapsam- %80,65

- **Arazinin kullanım katsayısı**

İnşaat arazisinde inşaat yoğunluğunu gösteren imar boyutudur. Blok seviyesinde verilmiştir:

Blok 1 için-kapsam-4,31

2. **Yapının azami yüksekliği**
   - Zemin ile kesişimi inşaat yüksekliği ile örtüşen dikey düzlemde yapının izin verilen yüksekliğini belirleyen plan hükmüdür.

TİCARİ-İŞ AMACI-B

- **Karma amaç B1, B2, B3, B4, B5 ve E2**
- **İnşaat parseli:1.1.-P+2 – P+20'ye kadar veya metre olarak 16.0m'den 70.0 m'e kadar.**

- **Büyük ticari birimler B2:**

  - **İnşaat parseli: 1.6- P+2 veya metre olarak 16.0 m**
  - **İnşaat parseli: 1.7- P veya metre olarak 5.0 m**
  - **İnşaat parseli: 1.11- P+2 – P+5'e kadar veya metre olarak 16.0 m-22.0 m**
  - **İnşaat parseli: 1.12- P+2 veya metre olarak 16.0 m**

- **İnşaat parseli: 1.14- P+6+Pk veya metre olarak 25.0 m**

- **Otel kompleksleri-B5**

  - İnşaat parseli 1.11- P+2-P+5'e kadar veya metre olarak 16.0m-22.0 m
    - **Otel kompleksleri-B5**
    - İnşaat parseli 1.13- P+8-Pk veya metre olarak 39.5 m
    - **Kültür-B3**
  - İnşaat parselleri: 1.4 ve 1.5- P+1+Pk; P+2; P+5 veya metre olarak 23.0 m

  - **Ortak altyapı-E2**
  - Kapalı otopark:
  - İnşaat parseli 1.9- P+8 veya metre olarak 21.0 m
  - **Trafolar:**
  - - İnşaat parselleri: 1.8ve 1.10- P veya metre olarak 5.0 m

İkinci kategori koruma rejimi altında olan 1.4. inşaat parseli mevcut durumda kalıp, kuzeybatı'ya doğru ilave yapılacaktır ve koruma tabanı talimatları dikkate alınmalıdır.

Anıt için aşağıdaki koruma önlemleri alınmalıdır:

- Anıtın ilgili mekan ve imar planları kapsamında tutulması ve bağlantı bölgesinin de dahil edilmesi
- Kullanıcı tarafından oluşturulan şartlar uyarınca Anıtın halka erişilebilir olmasının sağlanması

Tabanların uygulanması

Koruma tabanlarındaki yazılı görünümün dahil edilmesi ile ilgili talimatlar

Plan dokümanlarında, koruma tabanlarındaki yazılı görünümü dahilinde bulunan bilgiler entegre olarak kullanılmalıdır özellikle Anıtın ve bağlantı bölgesinin sınırları, sınıflandırma, koruma rejimi ve kültürel mirası koruma parametreleri bakımından.

Koruma tabanlarındaki yazılı görünümün dahilinde bulunn verilere dayanarak plan çözümleri hazırlanmalı ve bunlar Detaylı İmar planına yapıların inşaatı ile ilgili genel ve özel koşullar olarak uygun bir şekilde dahil edilmelidir.

Plan dokümanlarında, koruma tabanlarındaki yazılı görünümü dahilinde bulunan bilgiler entegre olarak kullanılmalıdır.

Detaylı İmar Planı ile kapsanan alanine planlanmasında kültürel mirası koruma parametreleri , "Eski Tren İstasyonu" anıtının ve bağlantı bölgesinin korunması için belirlenen rejimin uygun bir şekilde uygulanması ile ilgilidir.

"Eski Tren İstasyonu" anıtının ve bağlantı bölgesinin korunması için belirlenen rejimin uygun bir şekilde uygulanması şu anlama gelir:

- İhtiyaçlara göre, tedbir önerileri ile birlikte Anıtın farklı segmentlerinin mevcut durumu hakkında koruma projelerinin hazırlanması;

- Anıtın mevcut kısmı için koruma ve restorasyon işleri hakkında koruma projesi (projelerinin) hazırlanması;
- Müze ihtiyaçları için anıtın mevcut kısmının restorasyonu ve adaptasyonu hakkında koruma projesi (projelerinin) hazırlanması;
- Grafik stüdyosunun batıya doğru ilave (uzatılması) için koruma projesinin hazırlanması;
- "26-ti Yuli Müzesi" amaçlı yapının inşa edilmesi ile ilgili projenin hazırlanması ve anıtın mevcut kısmı ile mimari ve işlevsel olarak bağlanması;
- "26-ti Yuli Müzesi" amaçlı yapının anıtın mevcut kısmı ile olası yapıcı bağlanması hakkında projenin hazırlanması;
- "26-ti Yuli Müzesi" amaçlı yapının kuzey integral cephesi ve bağlantı bölgesinde inşa edilecek olan yapının (yapıların) cephesi cam ve diğer modern malzemelerden olmalıdır, öyle ki eski tren istasyonu binası cephesinin yeniden düzenlenmesine izin verilmiyor;
- Dış cephenin şekillenmesinde, otantik olanları anımsatan, modern malzemelerle hazırlanmış stil unsurlar ve şekillerin dahil edilmesine izin verilmiştir. Bunların farlı oransal boyutlarda kullanmalıdır;
- Yeni cephenin anıtın mevcut kısmının cephesi ile bağlanması, baskın rolünü vurgulayacak şekilde yapılmalıdır;
- Müze depolarına, yeni yapının (yapıların) yeraltı otoparkı üzerinden erişim sağlanır ve müze faaliyetlerine ilişkin düzenlemelere uygun rejime uyum sağlanması gerekir;
- Üsküp Şehri Müzesi için gerekli park yeri yeni yapının (yapıların) yeraltı otoparkı ile sağlanır;
- "26-ti Yuli Müzesi" amaçlı yapının yeraltı seviyesi (seviyelerinin) yapılması ile ilgili statik ve jeomekanik araştırmaların yapılması ve projenin hazırlanması;
- Zemin düzenlemesi ile ilgili koruma projesinin hazırlanması ve Anıtın kuzey cephesi önünde bir lapidarium'un yapılması;
- Anıtın mevcut kısmının kuzey ve batı cephesinin ışıklandırılmasına ilişkin projenin hazırlanması;
- Anıta ve bağlı bölgesine ilişkin tüm müdahalelelerin, kültürer mirasın korunması alanında yetkili merciler tarafından önceden onaylanmış projelere dayanarak ve koruma gözetimi altında yapılması.

-**İnşaat parseli 1.5.-** yapının yüksekliği, özel koruma rejimi altında olan mevcut 1.4 yapının üksekliği ile eşit olmalı ve yapı 1.5.'in anıtın cephelerini kapatmamalı, yani doğu tarafında alanı kapatmamalı ve (grafik eki-düzenleyici plan'da verilmiş olan) bu bölümün üst kısmı kapalı olmamalıdır, sadece mevcut platform yapı (bu alan mevcut yüksekliğini korumalıdır), güney tarafta ise platformdan 6,0 metre uzaklıkta olan alan zemin kat yüksekliğinde olmalıdır, yapının geri kalan kısmı anıtın kat yüksekliği ile aynı olabilir.

-**E2- ortak altyapı**

-İnşaat parseli-kapalı otopark 1.9.- **21.0m –P+7**

- **D2-** korumalı yeşil alan

- parselleşmemiş

E1- ortak altyapı- trafik, su, kanalizasyon, enerji ve telekomünikasyon altyapısı

-**Çatı sırtı yüksekliği**

Çatını en yüksek noktasının belirlendiği plan hükmü: yapının 4,5 m üzerindedir ve A,B ve E amaç sınıfları içindir.

- **Sıfır noktasının azami yüksekliği**

- İmar planı ile yapıların zemin levhasının yani sıfır levhasının yükseklik kotası belirlenir.
- Mutlak değere sahip kota olarak, imar planın "Seviye planı" grafik ekinde gösterilmiştir.
- A amaç sınıfı için, kaldırımın levhasından 120 cm yükseklikte sıfır levhası yapılmıştır.
- B, E2 amaç sınıfları için sıfır levha 30 cm yüksekliktedir.
- Diğer amaç sınıfları için sıfır levha kotası mimari imar projesi veya fikir projesi ile teknolojik süreç doğrultusunda belirlenecektir.

3. **Otopark ve garaj yerleri**

İç, dinamik ve sabit trafik ile ilgili plan çözümleri, İç Dinamik ve Sabit Trafik Proje Çözümü'nün konusu olacaktır.

- Sabit trafik, plan kapsamı dahilinde otopark yerleri, inşaat parselleri ve planlanana kapalı otoparklar çerçevesinde planlanmaktadır.
- **İnşaat parsellerinin, yeraltı otoparkına ilişkin grafik ekte gösterildiği gibi yeraltı seviyesi ile bağlı olmaları planlanmaktadır.**
- Arazinin amacı ve yapılar büyüklüğüne göre gerekli otopark yerinin belirlenmesi için aşağıdaki normlar kullanılmaktadır:

A-KONUT

A3- Toplu konut

- Yaşlılar için bakımevleri, kimsesiz çocuklar ve öğrenciler için yurtlar: her yerleşik çalışan için 1 otopark yeri, vardiyalı çalışan her 3 kişi için 1 otopark yeri ve her 10 öğrenci ve ziyaretçi için 1 otopark yeri.
- **A- geçici konaklama**
- 8 kişiye 1 otopark yeri ve 3 vardiyalı çalışan için 1 otopark yeri.
- **B-TİCARİ VE İŞ AMAÇI**
- **B1- Küçük ticari ve iş birimleri**
- Marketler, dükkanlar vs. için: 40m2 alana müşteriler için 1 otopark yeri ve 150 m2 alana çalışanlar için 1 otopark yeri;
- **B2-Büyük ticari birimler**
- 30m2 alana müşteriler için 1 otopark yeri ve 100 m2 alana çalışanlar için 1 otopark yeri
- **B3- Büyük hizmet birimleri**
- 5m2 alana müşteriler için 1 otopark yeri ve 100 m2 alana çalışanlar için 1 otopark yeri
- **B4-işyerleri**
- Toplam 40m2 alan için 1 otopark yeri
- Vezne salonlara sahip yapılarda: 20m2 alana vezne salondaki seyirciler için 1 otopark yeri
- **B5-otel kompleksleri**
- -6 yatak için 1 otopark yeri, 3 çalışana 1 otopark yeri ve 10m2 alana yerleşik olmayan misafirler için 1 otopark yeri.
- **B6- Toplanma alanları**
- 10 seyirci için 1 otopark yeri ve 5 çalışana 1 otopark yeri.
- **C-KURUMLAR**
- **C3- Kültür**
- 3 çalışana 1 otopark yeri, 30m2 müze ve galerilerin sergi alanı için 1 otopark yeri;
- 3 çalışana 1 otopark yeri ve sinema ziyaretçileri için her 8 ziayretçi için 1 otopark yeri
- 3 çalışana 1 otopark yeri ve tiyatro ve diğer sanat dalları ziyaretçileri için her 4 ziayretçi için 1 otopark yeri;

D-Yeşil alan ve rekreasyon