

ŞEHİTKÂMİL İLÇESİ UMUT MAHALLESİ GÖLLÜCE
KDGPA PLAN ve PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

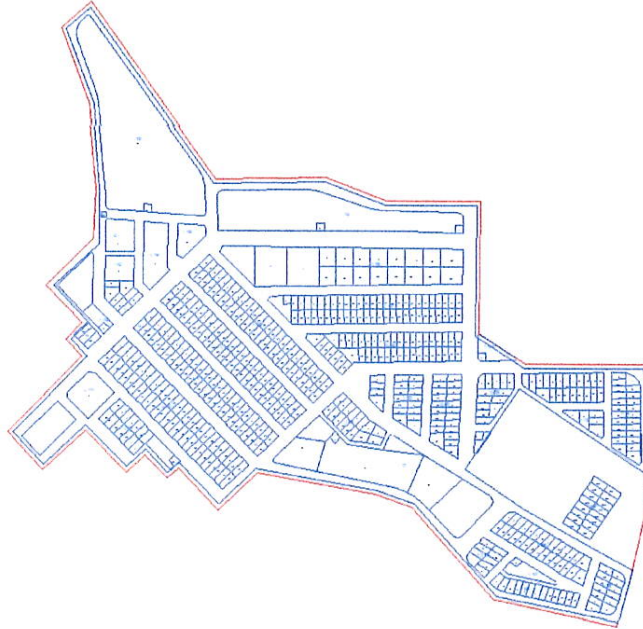
Gaziantep ili, Şehitkâmil İlçesi, Umut Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Gaziantep kent merkezine yaklaşık 6 km mesafede, Küçük Sanayi Alanlarının arasında bulunmakta olup Erdoğan Ergönül Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

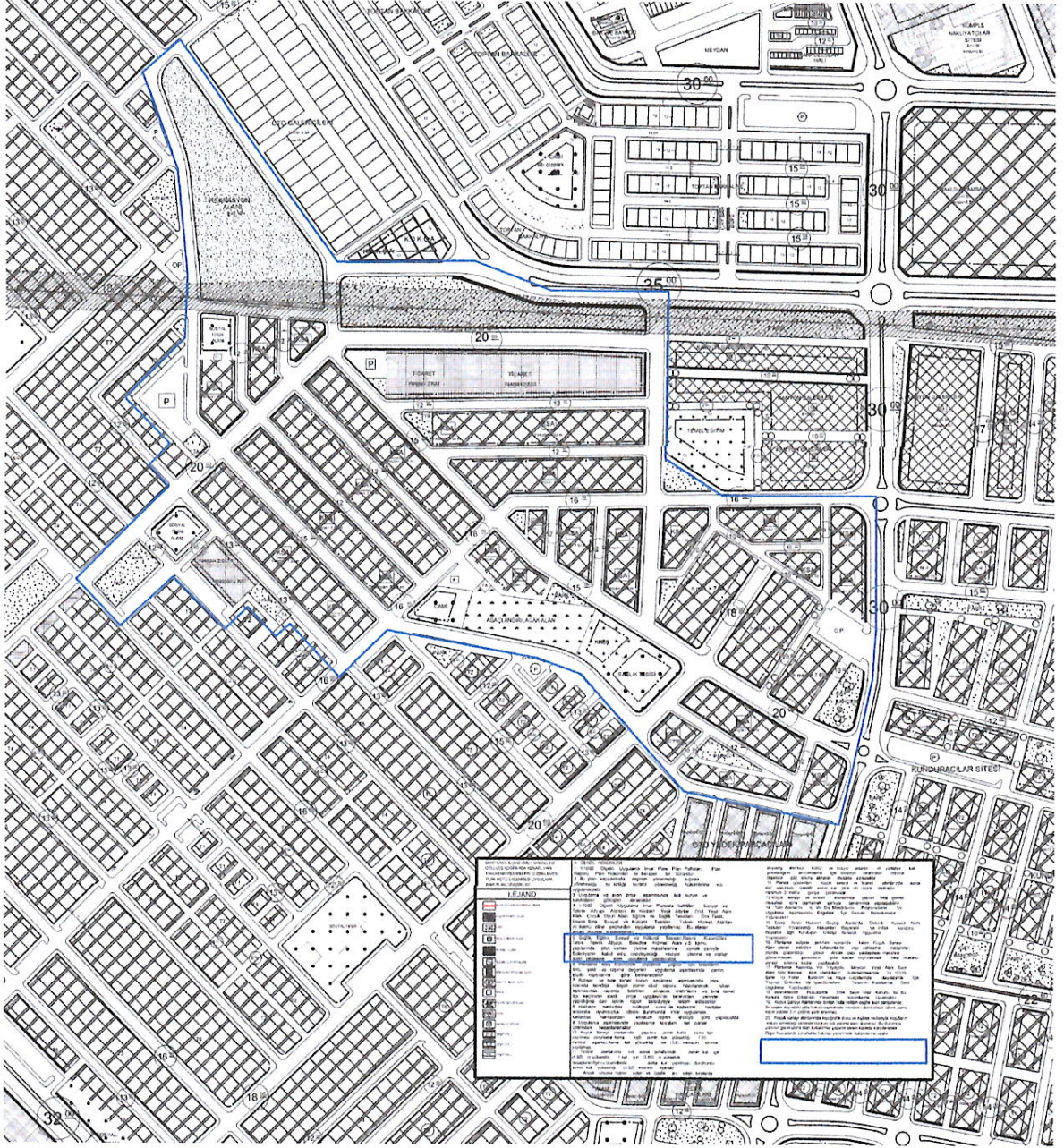
YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı Şehitkâmil İlçesi, Umut Mahallesi, Şekil 2' de gösterilen bölgeyi kapsamakta olup yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, kentsel kullanım alanı, sosyal donatı alanı, yol, açık ve yeşil alan olarak görülmektedir. Söz konusu alanın yakın çevresinde ticaret, donatı ve sanayi kullanımları yer almaktadır.



Şekil 2: Kadastral Durum

E.K



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Göllüce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırında güncel ve gelecekte oluşabilecek gereksinimleri karşılamak amacıyla Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı (Açık-Kapalı Otopark) ve plan notu düzenlemesi yapılarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

E.K

3. Uygulama ve avan proje aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacaktır.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil alan park çocuk oyun alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, resmi bina , sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet alanları vb.)kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlar amacı dışında kullanılmazlar.
5. Sağlık, eğitim, sosyal ve kültürel tesisler,resmi kurum,dini tesis, teknik altyapı, belediye hizmet alanı v.b. kamu yapılarında plan verilen çekme mesafelerine uymak şartıyla belediyenin kabul edip onaylayacağı vaziyet planına ve mimari avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yapı yaklaşma mesafesi verilmemiş ise yapı yaklaşma mesafesi zorunluluğu aranmayacaktır.
6. Planlama alanı bütününde yapılacak yapılar için önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında, zemin etüdü raporlarına görebelirlenecektir.
7. Ruhsat ve bina temel tipinin seçilmesi aşamasında; yapı bazında sondaja dayalı zemin etüd raporu hazırlanacak, iskan aşamasında; raporda belirtilen alınacak önlemlerin ve bina temel tipi seçiminin statik proje uygulayıcısı tarafından yerinde yapıldığına dair teknik rapor belediyeye teslim edilecektir.
8. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırı ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
9. Uygulama aşamasında yapılaşma koşulları net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
10. Küçük sanayi alanlarında yapılara zemin katta asma kat yapılması zorunludur. asma katlı zemin kat yüksekliği 7.50 metreyi aşamaz. asma kat yüksekliği ise (3.0) metrenin altında yapılamaz.
11. Ticaret alanlarında kat adedi tahvillerinde, zemin kat için (4,50) m yükseklik, 1.kat için (3,80) m yükseklik hesaplanır. ayrıca ticaretlerde asma kat yapılması durumunda zemin kat yüksekliği (5,50) metreyi aşamaz. ancak umuma hizmet eden ve özellik arz eden binalarda alışveriş merkezi, kültür ve sosyal tesisler vb. yerlerde kat yüksekliğinin artırılmasına ilgili belediye tarafından mevcut teşekkül göz önüne alınarak müsaade edilecektir.
12. Planda gösterilen küçük sanayi ve ticaret alanlarında asma kat yapılması halinde asma kat bina ön cephe hattından minimum 3 metre geriye çekilmelidir.
13. Küçük sanayi ve ticaret alanlarında yapılar bina çekme mesafesi içine taşmamak şartıyla tamamında yapılaşabilir.
14. Tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
15. Enerji iletim hattının geçtiği alanlarda elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümleri geçerlidir ve irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluşun görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.
16. Planlama bölgesi sınırları içersinde kalan küçük sanayi alanı olarak belirtilen kullanımlarda yapı yaklaşması mesafeleri planda gösterildiği gibidir. ancak yapıyaklaşma mesafesi gösterilmeyen parsellerin yola bakan cephelerinde bina oturumu parsel sınırına kadar yapılaşabilir.

E.K

17. Planlama alanında yol, yayayolu, meydan, yeşil alan, spor alanı gibi kentsel açık mekânların düzenlenmesinde ts 12576 şehir içi yollar - kaldırım ve yaya geçitlerinde ulaşılabilirlik için yapısal önlemler ve işaretlemelerin tasarım kurallarına göre uygulama yapılacaktır.

18. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

19. Küçük sanayi alanlarında birden fazla yoldan cephe alan parsellerde; ön cephe dışındaki yola bakan cephelerde merdiven dahil olmak üzere asma katın yoldan 3 m çekme şartı aranmaz.

20. Küçük sanayi alanlarında topoğrafik doku ve eşikler nedeniyle koşulların imkan vermediği yerlerde bodrum kat yapma şartı aranmaz. Bu durumda yapının gereksinimi olan kullanımlar yapının zemin katında karşılanabilir. Diėer hususlarda yürürlükte bulunan yönetmelik hükümlerine uyulur.

21. Planlama alanındaki küçük sanayi alanı adalarında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakmak koşulu ile yapı yaklaşma mesafesi içerisinde açık otopark düzenlemesi yapılabilir.

22. Planlama alanı içerisinde gösterilen Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı Açık- Kapalı Otopark alanlarında otoparklar zemin üstü açık ve zemin altı kapalı olarak düzenlenecektir.


Ebru KAHRAMAN
şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
şehir Plancısı


F.İrem ELBEYLİ
şehir Plancısı