

ŞAHİNBEY İLÇESİ GÜNEY KESİMİ VADI BÖLGESİ

1. ETAP NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PROJE ALANI SINIRI



REZERV YAPI ALANI SINIRI



MEVCUT KONUT ALANLARI
ORTA YOĞUN (480 k/ha)



GELİŞME KONUT ALANLARI
YÜKSEK YOĞUN (600 k/ha)



TİCARET + KONUT ALANLARI



T1 TİCARET ALANI



KAMU HİZMET ALANI



EĞİTİM ALANI



SAĞLIK ALANI



SOSYAL TESİS ALANI



AKARYAKIT+LPG VE
SERVİS İSTASYONU ALANI



İBADET ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN



SPOR ALANI



BİRİNCİ DERECE YOL



İKİNCİ DERECE YOL

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
- Bu plan kapsamında, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine vb. uyulacaktır.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- Uygulama ve avan proje aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacaktır.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen 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 kullanılamazlar.
- Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında, zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
- Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (Kamu, Özel v.b. yapılar) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- Hali hazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperî krokiye göre yapılacaktır.
- Ticari alanlarda ve açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, resmi alan vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engeller için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda gösterilenler dışında ölçük nedeniyle gösterilemeyen donatı alanları, 10 m' den daha az genişlikteki trafik yolları ve diğer sosyal-teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gösterilecektir.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda konumu ve işiğine göre, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2981 / 3290 / 3366 sayılı yasalar ve ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- KONUT ALANLARI**
 - Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yoğunluk 600 kişi/hektardır.
 - Orta yoğunluklu mevcut konut alanlarında yoğunluk 480 kişi/hektardır.
- TİCARET+KONUT ALANI**
 - Ticaret+ konut alanlarında yoğunluk 480 kişi/hektardır.
 - Ticaret+konut alanlarında zemin katlar ticaret, üst katlar konut fonksiyonu olarak veya tamamı ticaret yapılacaktır.
- (T1) TİCARET ALANI**
 - Bu alanlarda iş merkezleri, ofis, çarşı, alışveriş merkezleri, otel v.b. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro müze, kütüphane, sergi salonları gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
 - Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- PARK VE YEŞİL ALANLAR**
 - Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
 - Bu alanlarda lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gozi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, hobi bahçeleri vb. birimler yapılabilir.
 - Mevcut ağaçlar korunacaktır.
 - Uygulama belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- EĞİTİM ALANI**
 - Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- SOSYAL TESİS ALANI**
 - Planda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda; kütüphane, toplantı salonu, sanat galerisi, yurt, güçsüzler yurdu, bakım evi, muhtar odası lokal, sosyal tesis, kadın sığınma evi vb. kamuya açık sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilir.
 - Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- İBADET ALANI**
 - Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- SAĞLIK ALANI**
 - Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- SPOR ALANI**
 - Spor Alanı içerisinde açık ve kapalı alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.
 - Bu alandaki uygulama, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- KAMU HİZMET ALANI**
 - Bölgesel ve Kentsel Ölçekteki Resmi Kurum Alanlarıdır.
 - Bu alandaki uygulama, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- AKARYAKIT + LPG VE SERVİS İSTASYONU ALANI**
 - Uygulama belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- TEKNİK ALTYAPI**
 - İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile aşağılandırma yapılmasını engelleyecek şekilde Konut+Ticaret Alanları, Ticaret Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis alanlarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir. Kapalı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.
 - Uygulama belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

