

**ŞEHİTKÂMİL İLÇESİ UMUT MAHALLESİ
GÖLLÜCE KDGPA PLAN NOTU DÜZENLEMESİ**

**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.

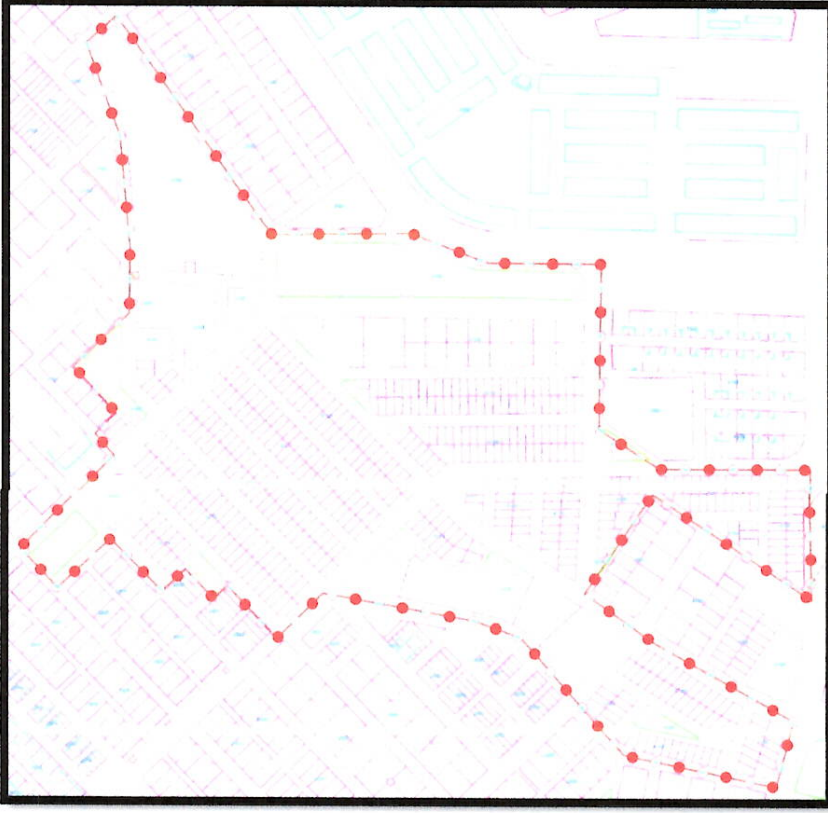


Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

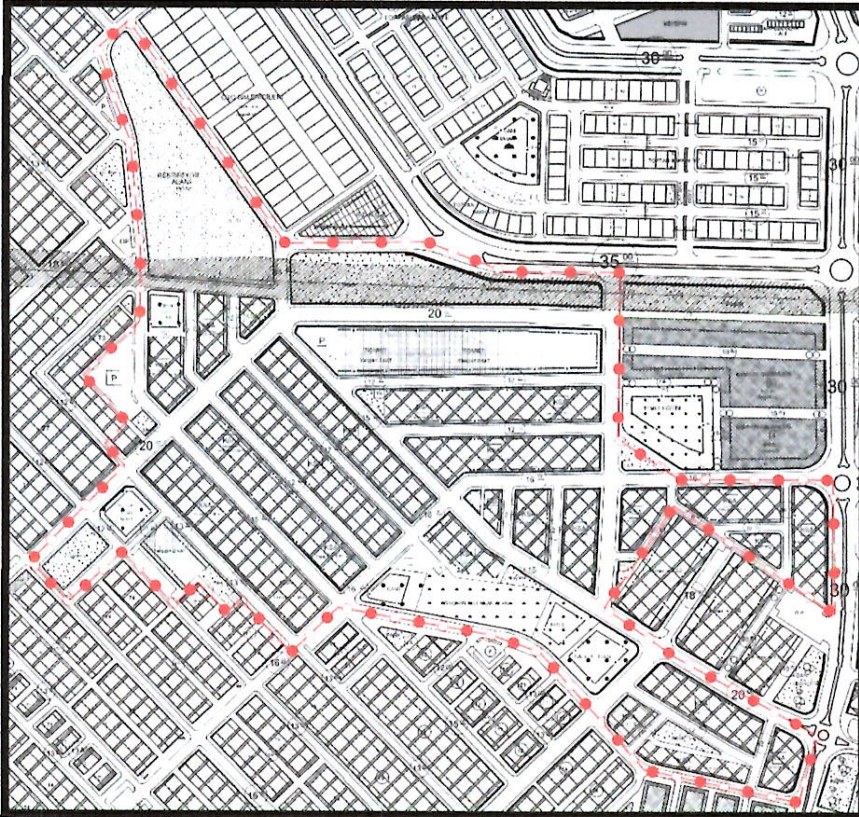
YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı Şehitkâmil İlçesi, Umut Mahallesi, Şekil 2' de gösterilen söz konusu parseller yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ile imar yolları olarak görülmektedir. Söz konusu alanın yakın çevresinde; ticaret, donatı ve sanayi kullanımlarının yer aldığı bölgede konumludur.

AR



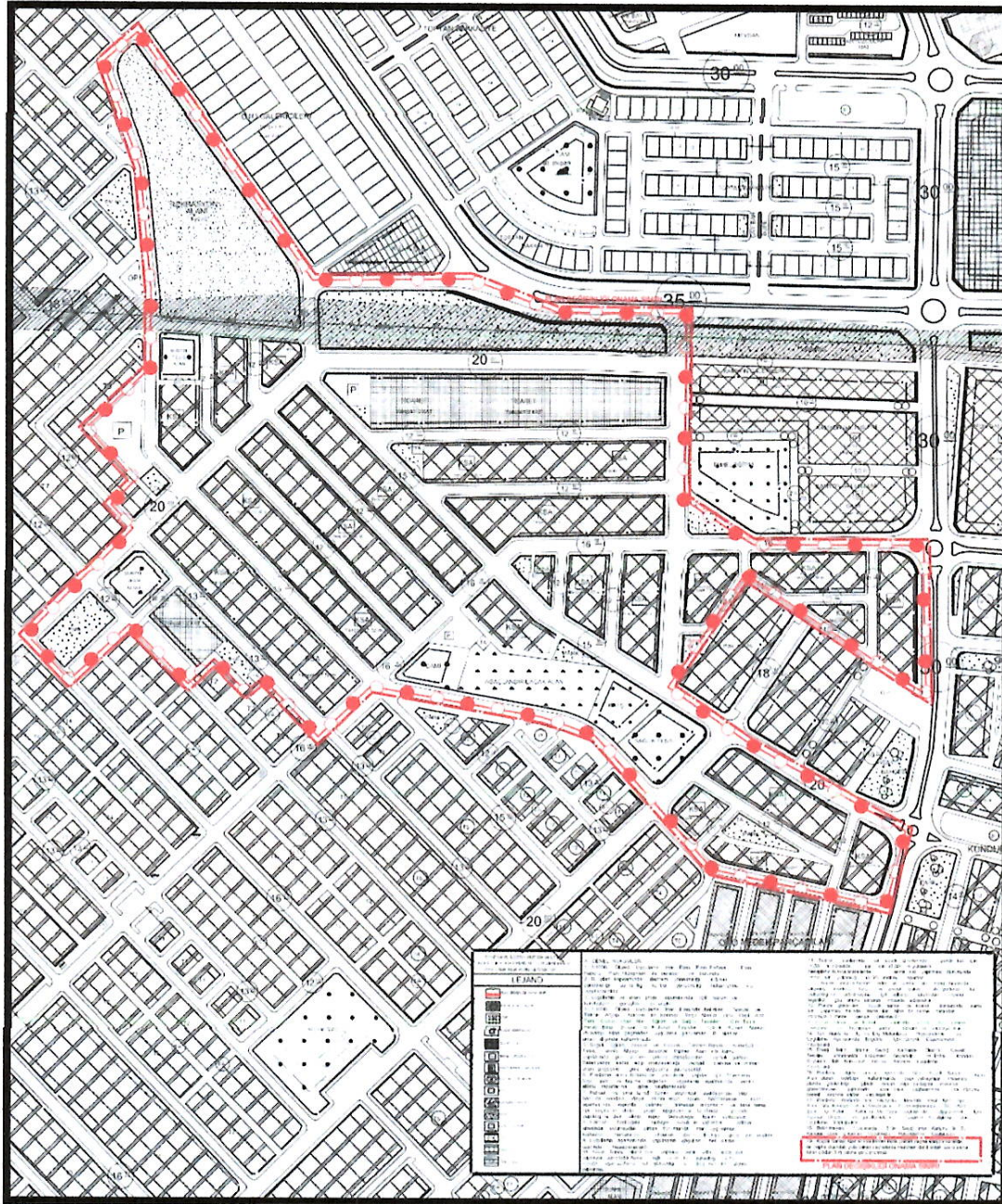
Şekil 2: Halihazır ve Kadastral Durum



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

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Şehitkamil İlçesi Umut Mahallesi Göllüce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisindeki mevcut onaylı imar planı sınırları içerisinde uygulama aşamasında yaşanan sorunların giderilmesi ve tek tip yapılaşmanın sağlanması amacıyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ' **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.** ' plan notunun eklenmesine ilişkin plan notu düzenlemesi uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Raporu, Plan Hükümleri İle Beraber Bir Bütündür.
2. Bu Plan Kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Hükümlerine V.B. Uygulanacaktır.
3. Uygulama Ve Avan Proje Aşamasında İlgili Kurum Ve Kuruluşların Görüşleri Alınacaktır.
4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirtilen Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle 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.
6. Planlama Alanı Bütününde Yapılacak Yapılar İçin 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, İskan 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 İle Kadastral Haritalar Arasında Uyumsuzluk Olması Durumunda İmar 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 İse (3.0) Metrenin Altında Yapılamaz.
11. Ticaret Alanlarında Kat Adedi Tahvillerinde, Zemin Kat İçin (4,50) M Yükseklik, 1.Kat İçin (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 İlgili 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 İçine Taşmamak Şartıyla Tamamında Yapılaşabilir.

14. Tüm Alanlarda İç Ve Dış Mekânlarda Projelendirme Ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

15. Enerji İletim Hattının Geçtiği Alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir Ve İrtifak Koridoru Boyunca İlgili Kuruluşun Görüşü Alınarak Uygulama Yapılacaktır.

16. Planlama Bölgesi Sınırları İçersinde 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.

17. Planlama Alanında Yol, Yayayolu, Meydan, Yeşil Alan, Spor Alanı Gibi Kentsel Açık Mekânların Düzenlenmesinde Ts 12576 Şehir İçi Yollar - Kaldırım Ve Yaya Geçitlerinde Ulaşılabilirlik İçin Yapısal Önlemler Ve İşaretlemelerin Tasarım Kurallarına Göre Uygulama Yapılacaktır.

18. Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu İle 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.

Ayşe Nur REYHAN

Şehir Plancısı

F.İrem ELBEYLİ

Şehir Plancısı