

İBRAHİMLİ MAHALLESİ N38C-17A VE N38C-17D PAFTALARINDA KONUT ALANI NAZİM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (1/5000) İZAH RAPORU

Plan Değişikliği Yapılan Alan Konumu ve Mevcut Durumu:

Plan değişikliğine konu alan İbrahimli Mahallesi pafta N38c-17a, N38c-17d ada 304, 316 ve 318 kapsamaktadır. Alan Gaziantep Çevreyolu İbrahimli Kavşağı ile Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'nin kuzey doğusunda kalmaktadır.



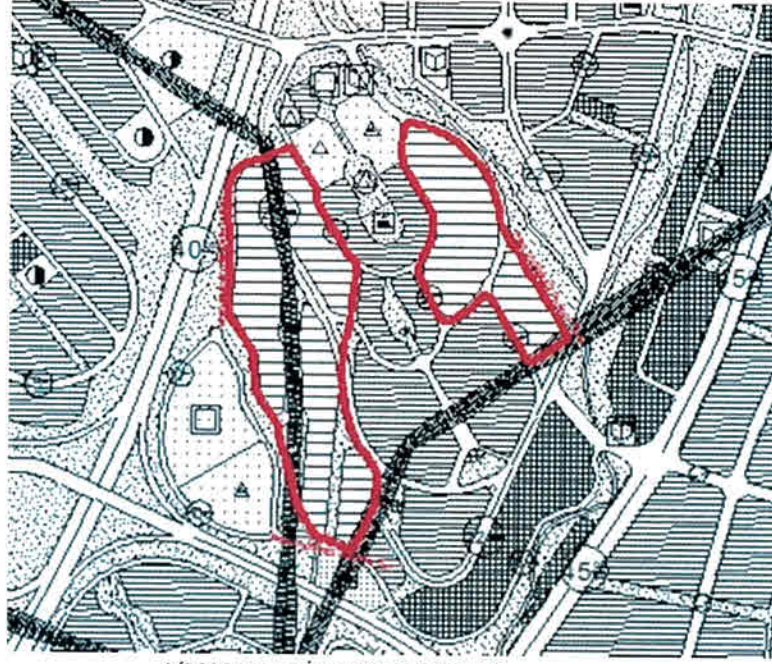
Söz konusu alan 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Alanın büyük çoğunluğu jeolojik etüt raporunda Önemli Alan (ÖA) notasyonu içinde kalmaktadır. Önemli alanlarla ilgili olarak “ÖA ile gösterilen taralı alanlarda yapılan **temel kazı ve dolgu çalışmaları istinat duvarıyla desteklenmesi ve seyrek iskân yapılması** gerekmektedir.” notu bulunmaktadır.

Plan Değişikliği:

Bölgede 2012 yılında nazım imar plan revizyonu yapılmış olup revizyon öncesinde düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlanmıştır. Revizyon öncesi uygulama imar planında A, B, C ve D notasyonlu konut alanı olarak planlı olan bölgede, A ve B notasyonlu olan konut adaları 0.15/0.50, TAKS/KAKS imar haklarına sahip olup aynı zamanda jeolojik Önemli Alan içerisinde kalmaktadır. C ve D notasyonlu konut alanları ise emsal 1.15 ve 1.25 olarak planlanmıştır. 2012 yılında yapılan nazım imar planı revizyonu ile alan geneli orta yoğun konut alanı olarak revize edilmiştir. Ancak nazım imar planı revizyonu sonrasında yapılan uygulama imar planı revizyonunda konut alanları genel olarak E=1.50 olarak revize edilirken A ve B notasyonlu adalar gerek enerji nakil hatlarına yakın olmaları gerekse de jeolojik önemli alanda (ÖA) kaldıklarından dolayı diğer adalar gibi yoğunlukları artırılması mümkün olmamıştır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanan ancak uygulama imar planında yoğunluğu değiştirilmesi mümkün olmayan

bölgenin yoğunluğu revize edilerek, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak düzenlenmesi suretiyle 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği hazırlanmıştır.



1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği

PLAN NOTLARI:

- Yapılaşma öncesinde zeminin jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütlerinin yapılması, sonuçlarının tüm mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
- Tüm Alanlarda İç ve Dış Mekânlarda Projelendirme ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.
- Bahçe Mesafeleri Hesaplanmasında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
- Bu Plan, Plan İzah Raporu İle Bir Bütündür.
- Belirtilmeyen Hususlarda, İbrahimli Köy Çevresi Revizyon Uygulama Planı Planlama Bölgesinin Plan Notları ve Kent Bütünü Genel Plan Notları Hükümlerine Uyulacaktır.


Zehre ARSLAN
Şehir ve Bölge Plancısı