

ŞEHİTKAMİL GÖLLÜCE MAHALLESİ KDGPA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şehitkamil Göllüce Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde N38c-19b-3a, 3d, 4b ve 4c uygulama imar paftalarında bulunan taşınmazlar,, Gaziantep Kent merkezine yaklaşık 7 km uzaklıkta olup, Gatem Toptancılar Sitesinin güneyinde, Ayakkabıcılar Sitesinin batısında, Küçük Sanayi sitesinin kuzeydoğusunda ve Göllüce Mahallesi Yerleşkesi üzerinde yer almaktadır.



Bilindiği üzere Gaziantep kenti, bulunduğu bölge içinde bir çekim merkezi olmasının yanı sıra, gelişmiş sanayi ve turizm sektörü ile ülke ölçeğinde önem kazanan kentlerimizdendir. Özellikle son yıllarda sanayi ve turizm sektörlerine ağırlık verilerek bu yolda büyük altyapı ve üst yapı yatırımları gerçekleştirilmiştir. Bu sayede ilimiz, "el sanatları ve halk sanatı", "dizayn", "sinema", "gastronomi", "edebiyat", "müzik" ve "görsel sanatlar" alanında gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü'nün (UNESCO) "Yaratıcı Şehirler Ağına" gastronomi dalında girmiştir. Bunun yanı sıra tarımda makineleşme vb. etkenlerle 1950 sonrası görülmeye başlayan kentlere doğru yoğun göçten en fazla etkilenen illerden birisi de ilimiz olmuştur. Bu durum kentin gelişimine, mekânsal büyümesine ve nüfus artışına da yansımaktadır. Kentin nüfus artış hızı halen tahminleri aşan düzeyde sürmektedir. Bu durum ilimizde mekânsal anlamda bir talep ve ihtiyaç oluşturmaktadır. Yüksek nüfus artış hızı karşısında sürekli bir mekansal gelişmeye ve değişime sahne olan kentimizde talep ve ihtiyaçlar kapsamında mekansal gelişmenin yönlendirilebilmesi ve kentsel mekansal ihtiyaçların en rasyonel biçimde karşılanabilmesi amacıyla imar planlarının ve ya mevcut fiziksel dokunun tıkandığı ve sorun olduğu bölgelerde modern , sürdürülebilir, planlı gelişime olanak sağlayacak imar planı gereksinimi doğmaktadır.

4

Şehitkamil Göllüce Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde N38c-19b-3a, 3d, 4b ve 4c imar paftalarında bulunan taşınmazlar, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı (S-2, AV-2), Eğitim Alanı, Sağlık Ocağı, Sosyal Tesis, Park, Rekreasyon, Cami, Oyun Alanı, Otopark ve Ağaçlandırılacak Alan olarak görülmektedir. Ticaret ve sanayi alanları arsında sıkışık kalmış olan Göllüce Mahallesi konut bölgesi her geçen gün çöküntü alanına dönüşmekte, çevresindeki iş alanları genişlemek amacıyla konut alanına baskı yaratmakta ve beraberinde kentsel mekanda kimlik karmaşası, uyumsuzluk gibi sorunlara neden olmaktadır. Mahallede yaşayan nüfusun farklı alanda daha modern ve sürdürülebilir nitelikte iskan gereksinimini karşılamak ve bölgedeki mevcut bulunan çalışma alanlarına rezerv alanlar oluşturmak, yeni açılacak sanayi tesisleri talepleri ile kentimizin sanayi istihdamının artırılması amacıyla bölgede onaylanmış olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına uygun şekilde Göllüce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırlarında Küçük Sanayi, Ticaret, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı, Rekreasyon, Genel Otopark, Park, Ağaçlandırılacak Alan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu hazırlanmıştır.

A- GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Raporu, Plan Hükümleri ile 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 ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacaktır.
4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar 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.
6. Planlama alanı bütününde yapılacak yapılar için önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında, zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
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 yapılmasına belediyesince izin verilebilir. Ayrıca bu tür yapılarda bina yüksekliği yani zemin taban kotu ile bina saçak kotu arasındaki mesafe 8.50 metreyi aşamaz.
11. Ticaret alanlarında bina yüksekliklerinin ve ya kat adedi tahvillerinde, ilk kat için (4,50) m yükseklik, arta her kat için (3,80) m yükseklik hesaplanır.

Ancak umuma hizmet eden ve özellik arz eden binalarda alışveriş merkezi, kültür ve sosyal tesisler vb. yerlerde kat yüksekliğinin artırılması hususunda belediyesi yetkilidir.

1

12. Planda gösterilen küçük sanayi ve ticaret alanlarında asma kat yapılması asma kat bina ön cephe hattından 3 metre çekilmelidir.

13. Küçük sanayi ve ticaret alanlarında yapılar bina çekme mesafesi içine 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 içerisinde kalan Küçük Sanayi Alanı olarak belirtilen kullanımlarda yapı yaklaşması gösterilmeyen yola bakan cephelerde minimum 3 metre, ticaret alanlarında ise 5 metre olarak 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.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

- Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- Yençok=8.50 m

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- Küçük sanayi alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoları ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Yençok=8.50 m

PARK ALANLARI

- Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gerkesinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkarmak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Bu alanda, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, vb. birimler yapılabilir.
- Park Alanlarında, (ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde) olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir.
- Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- Uygulama belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

KREŞ ALANI

- Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI

- Planda sosyal tesis alanı olarak gösterilen alanlarda; kütüphane, toplantı, salonu, sanat galerisi, yurt, güçsüzler yurdu, bakımevi, muhtar odası, lokal, sosyal tesis, taziye evi, 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.

DİNİ TESİS ALANI

- Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

TEKNİK ALTYAPI ALANI

- Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda Teknik Altyapı Alanı olarak gösterilen alanlar elektrik, trafo, su, kanalizasyon, doğalgaz, telekomünikasyon vb. kullanımlar için ayrılmış olup ilgili kurumun talebi doğrultusunda bu alanlara yapılaşabilir.


İsmail AYDIN
Şehir Plancısı


F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı