

OSMANGAZİ MAHALLESİ TİCARET, YOL VE KAVŞAK DÜZENLEMESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şehitkamil ilçesi, Osmangazi mahallesinde bulunan planlama alanı kent merkezine yaklaşık 6 km uzaklıktadır. 56060 ve Necmettin Erbakan Bulvarı caddelerinin kesişim bölgesinde yer almaktadır.

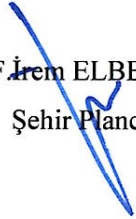
Şehitkamil Osmangazi Mahallesi, pafta N38c-17d-3c, ada 4603, parsel 4 ve 5’de kayıtlı taşınmazlar mevcut uygulama imar planında ticaret alanı (E:1.50 hmax:Serbest) olarak görülmektedir. Kentimizin çok önemli ve yoğun kullanıma sahip I. derece ve II. derece ulaşım arterlerinden olan 50 metre en kesitli 56060 Nolu Cadde ve 25 metre en kesitli Necmettin Erbakan Bulvarının kesişimindeki kavşakta yer almaktadır. Bölgede yer alan alışveriş merkezi ve yoğun konut dokusu dikkate alınarak her geçen gün dahada yoğun kullanıma sahip olacak kavşakta yaşanması muhtemel sorunların önüne geçebilmek için bahsi geçen taşınmazların bulunduğu bölgede yol,kavşak ve ulaşım düzenlemesine gereksinim duyulmuştur. Plan değişikliği öncesinde bahsi geçen Ticaret Alanı toplam 8418.10 m² Emsali:1.50 ve inşaat alanı 12627.15 m² ‘dir. Yapılan plan değişikliği ile Ticaret Alanı Emsal: 1.75 olarak düzenlenerek 12627.15 m²’lik inşaat alanı korunacak şekilde ticaret alanı (E:1.75 Yençok: Serbest), yol ve kavşak düzenlemesi şeklinde uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Ayrıca plan değişikliğine konu olan taşınmazın kuzeyinde yer alan akaryakıt istasyonu plan değişikliğinden önce yapıldığı için, planlama alan sınırında yapılan yeni kavşak düzenlemesinde A+LPG için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri bu plan öncesindeki kavşak planına göre değerlendirilir.

PLAN NOTLARI

- 1) Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.
- 2) Yapılaşma öncesinde zemin etüdlerinin yaptırılması ve sonuçlarının tüm mühendislik çalışmalarında dikkate alınması zorunludur.
- 3) Plan değişikliğine konu olan taşınmazın kuzeyinde yer alan akaryakıt istasyonu plan değişikliğinden önce yapıldığı için, planlama alan sınırında yapılan yeni kavşak düzenlemesinde A+LPG için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri bu plan öncesindeki kavşak planına göre değerlendirilecektir.
- 4) Planlama alanında yol, yaya yolu, 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.
- 5) Tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 6) Planda gösterilen veya gösterilmeyen enerji nakil hatları için " elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği " hükümlerine uyulacaktır ve bu hatların altında kalan alanlarda uygulama ve yapılaşmadan önce teiaş ve /veya tedaş görüşü alınacaktır.
- 7) Planlama alanındaki uygulamalarda deprem, otopark, yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 8) Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.

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


Deniz KURU
Şehir Plancısı


F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı