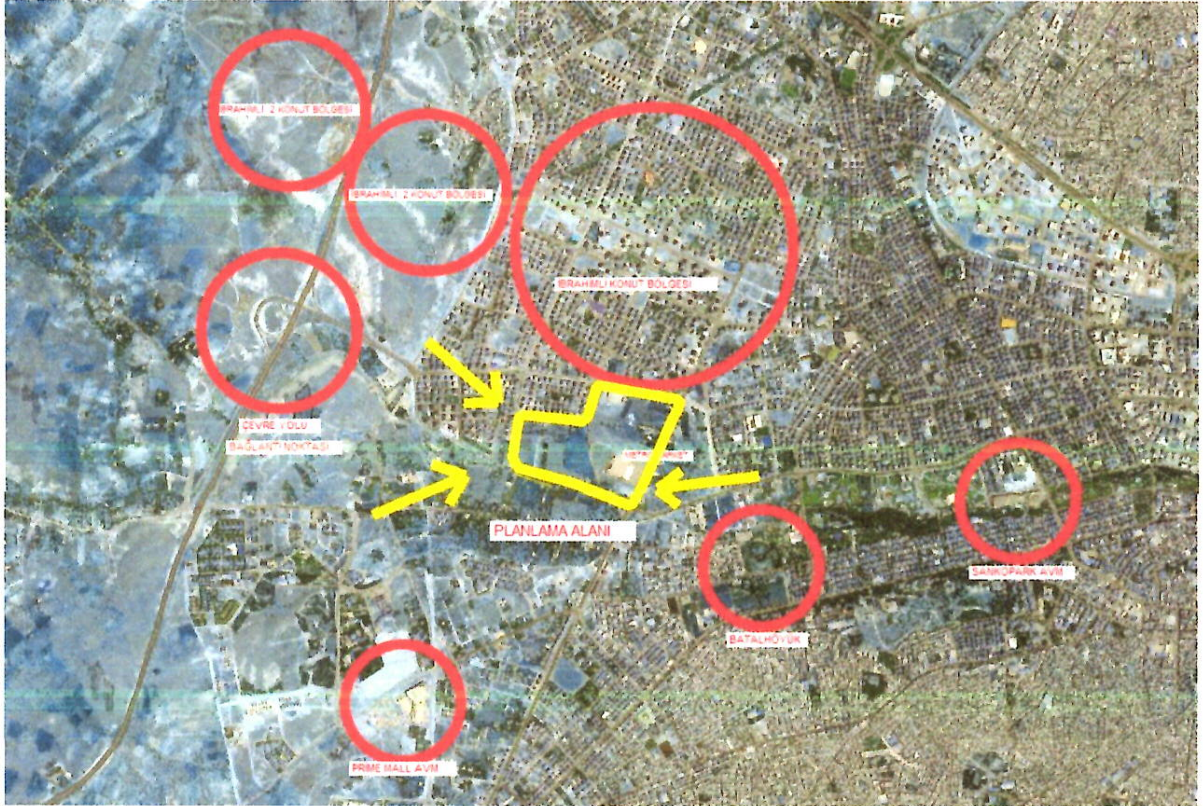


OSMANGAZİ MAHALLESİ RASAFYOLU KDGA İÇERİSİNDE İMAR PLAN REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi, Osmangazi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alan Abdulkadir Aksu Bulvarının batısında, Ahmet Şireci Bulvarının kuzeyinde, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesinin güneyinde ve 56014 No'lu Caddenin doğusunda yer almaktadır.



Şehitkamil Osmangazi Mahallesi, N38-C4, N38c-17c nazım ve N38c-17c-1b, 1c, 1d, 2d uygulama imar planı paftalarında bulunan Büyükşehir Belediyesi Rasafyolu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde planlama bütünlüğü ve sürekliliğinin sağlanması, alan genelinde donatı alanlarının daha da arttırılarak bölgeye yaklaşık 35.000 m² büyüklüğünde yeni bir yeşil alan kazandırılması, ulaşım şemasındaki tanımsız alanların yeniden düzenlenmesi amacıyla, 6201 ada, 1 parselde bulunan merkezi iş alanının bir bölümünün planlama alanının tamamına hizmet etmesi amaçlı park ve yol olarak planlanması ve diğer kısmının ise ticaret (TAKS:0.40, KAKS:0.40) ve konut alanı (E:1.40, Y ençok: 15 kat) olarak planlanması ile 5958 ada, 1 parselde bulunan ticaret + konut alanının emsal ve yüksekliğinin düşürülerek ticaret (E:1.00, Y ençok: 2 kat) olarak planlanması, planlama alanının batı ve kuzeybatısında bulunan rekreasyon alanlarının park alanı olarak planlanması nazım ve uygulama imar plan revizyonu hazırlanmıştır.

✓

✓

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Çeşitli Arazi Kullanım Ve Yerleşim Alanlarına Ait Sınırlar Şematik Olarak Gösterildiğinden Bu Plan Üzerinden Plan Ölçeği İle Ölçü Alınamaz Ve Yer Tespiti Yapılamaz.
- 2) Planlama Alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle Buna Dayalı Parselasyon Planı Onanmadan Uygulama Yapılamaz.
- 3) Yapılaşma Öncesinde Zemin Etüdlerinin Yaptırılması Ve Sonuçlarının Tüm Mühendislik Çalışmalarında Dikkate Alınması Zorunludur.
- 4) 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.
- 5) Tüm Alanlarda İç Ve Dış Mekânlarda Projelendirme Ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.
- 6) Planda Gösterilen Veya Gösterilmeyen Enerji Nakil Hatları İçin "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 İle Bir Bütündür.
- 9) Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu İle Bu Kanuna Göre Çıkarılan Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret+konut alanlarında zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup, üst katlarda net emsal alanının % 80'ine kadar konut kullanımı yapılabilecektir.
3. Ticaret+konut alanlarında yapının ihtiyacı olan müşterek otoparkın konutlar için ayrı, ticaretler için ayrı çözülmesi zorunludur.
4. Otopark ihtiyacının tamamı bodrum katlarda karşılanması esastır. Ancak çeşitli sebeplerden dolayı otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarında karşılanamaması durumunda gerekli otopark ihtiyacının en fazla %20 si yol cepheleri hariç yan ve arka bahçelerine (komşu parsellerdeki yapılar için gerekli önlemler alınmak koşulu ile) açık otopark yapılabilir ve servis rampası düzenlenebilir.
5. Hazırlanılacak mimari projelerde; yürürlükteki otopark mevzuatında belirtilen otopark ihtiyacından az olmamak koşuluyla, konut kullanımlı alanlardaki her bağımsız konut birimi için en az 1 adet olmak üzere müşterek kapalı otopark alanı oluşturulacaktır.
6. Uygulama imar planı genelinde; mimari projelerde detaylı cephe tasarımı ile peyzaj unsurlarını da içeren 3 boyutlu vaziyet planları ve parselde ait perspektifleri (düşey ve yatay yağmur boruları, cephedeki yüzey farklılıkları, balkon korkulukları ve dekoratif tüm öğeleri renk ve malzeme detayları ile birlikte) renkli çıktı olarak hazırlanacaktır.
7. Peyzaj projelerinde kullanıcıların kararı gereği çevre şartlarına uygun olmak şartı ile site girişleri düzenlenebilir. Ayrıca site girişlerinde betonarme olmamak ve toplam alanı 9 m² ve yüksekliği 3.50 metreyi aşmamak şartı ile bekçi/güvenlik odaları yapılabilir.
8. Oturma alanı dışında kalan alanların her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir. Bu düzenlemeleri kapsayan peyzaj projesi, inşaat ruhsatı aşamasında ruhsat eki olarak onaylanacak; peyzaj projesine uygun kent mobilyaları ve bitkilendirme tamamlanmadan iskân belgesi verilmeyecektir.
9. İmar adası içerisinde bina oturma alanı dışında kalan alanlar; bahçe düzenlemesi, gezi parkuru, dinlenme alanları, açık havuz, basketbol-voleybol-tenis sahaları, açık otopark vb. Alanlar olarak ortak kullanıma açık şekilde düzenlenecektir.
10. İmar uygulaması neticesinde oluşan şahıslara ait kamu ortaklık payı (KOP) hisselerinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terki yapılmadıkça ruhsat düzenlenemez.
11. Yapının yalnızca kendi ihtiyacı için ayrılan müşterek kullanımlı otopark alanlarının bodrum katların tamamında planlanması ve dolayısıyla bodrum kat alanlarının yapının ihtiyacı için gerekli diğer müşterek kullanımlı alanlar için yetersiz gelmesi durumunda ticari amaç içermeyen ve kendi başına bağımsız bölüm oluşturmeyen, kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrafor bölümleri, mescit, çöp ve atık ayrıştırma ile kapıcı dairesi emsale dahil edilmeden zemin katta planlanmasına müade edilir"
12. TK rumuzlu konut adalarında 35 metrelik yola cepheli yapıların zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır.
13. Plan üzerinde çekme mesafesi verilmeyen adalarda çekme mesafesi aranmayacaktır.



Serhat İYİUZUN
Şehir Plancısı



F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı