

ŞEHİTKAMİL GÖLLÜCE MAHALLESİ KDGPA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARI DÜZENLEMESİ 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.



Şehitkamil Göllüce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planının 10,11 ve 12. plan notu maddelerinde bulunan ibarelerinin uygulamaya yönelik çalışmalarda netlik kazanması ve düzenlenmesi amacıyla;

10. "Küçük Sanayi alanlarında yapılara zemin katta asma kat yapılması zorunludur. Asma katlı zemin kat yüksekliği 7.50 metreyi aşamaz. Asma kat yüksekliği ise (3.0) metrenin altında yapılamaz."

11. "Ticaret alanlarında kat adedi tahvillerinde, zemin kat için (4,50) m yükseklik, 1.kat için (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 ilgili 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." şeklinde değiştirilmesi,

Göllüce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde verilen yapılaşma koşullarının ise küçük sanayi alanları (Y ençok:7.50 m) ve ticaret alanı (Y ençok: 2 Kat) olarak düzenlenmesi şeklinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 yapılması zorunludur.Asma katlı zemin kat yüksekliği 7.50 metreyi aşamaz.Asma kat yüksekliği ise (3.0) metrenin altında yapılamaz.
11. Ticaret alanlarında kat adedi tahvillerinde, zemin kat için (4,50) m yükseklik, 1.kat için (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 ilgili 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 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 içersinde kalan Küçük Sanayi Alanı olarak belirtilen kullanımlarda yapı yaklaşması mesafeleri planda gösterildiği gibidir. Ancak yapı yaklaşma 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.

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=2 Kat

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 oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoları ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Yençok=7.50 m

PARK ALANLARI

- Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gerkesinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak 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