

ŞAHİNBİY İLÇESİ BÜLBÜLZADE MAHALLESİ
NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Bülbülzade Mahallesi sınırını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

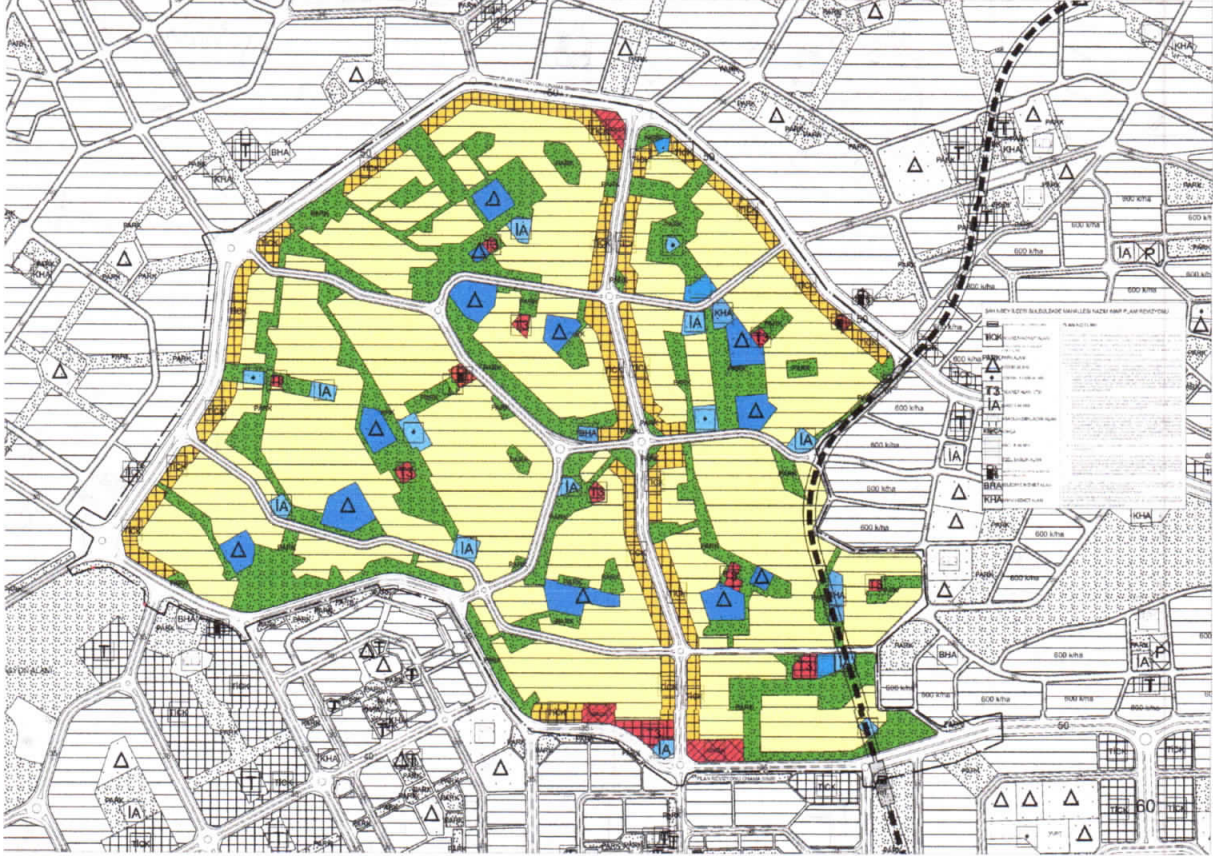
Planlama alanı yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar olarak görülmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Bahsi konu alanda alt ve üst ölçekler arasındaki uyumsuzluğu gidermek, planları kademeli birlikteliği ilkesine uygun hale getirmek, sosyal donatı alanları ile açık ve yeşil alanlar dengesini ve bütünlüğünü sağlamak, yapılaşma ve uygulamada yaşanması muhtemel olan belirsizlikleri ortadan kaldırarak bölge bütününde planlı ve düzenli gelişmeyi sağlamak, imar planında fiziki mekanda dil birliği ve bütünlük oluşturacak şekilde kentsel kullanım alanlarını yeniden düzenlemek amacıyla kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar şeklinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlanmıştır.



Şekil 3: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

1-) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.

2-) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.

3-) PLAN REVİZYONU ONAMA SINIRI İÇİNDE YER ALAN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (K.D.K.Ç.A.) İÇİN;

A) 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KATSAYILARI (TAKS – KAKS – EMSAL – YÜKSEKLİK) VERİLMEMİŞ K.D.K.Ç.A. İÇİN;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 29. MADDESİ VE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUN, 80.MADDESİNE GÖRE PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN K.D.K.Ç.A. KULLANIMLI PARSEL YA DA ADALARDA YAPILDIĞI TARİH İTİBARIYLA PLANA VE MEVZUATA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE HERHANGİ BİR YAPILAŞMA MEVCUT İSE BU YAPILARIN ALMIŞ OLDUKLARI RUHSAT VE İZİN BELGELERİ MÜKTESEP HAK KASAMINDA KORUNACAKTIR.

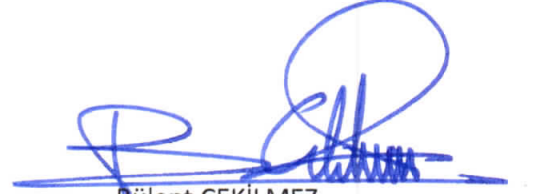
- K.D.K.Ç.A.NIN BÜTÜNÜNDE VE/VEYA BELİRLİ BİR KISMINDA MEVCUT YAPILAŞMIŞ AKARYAKIT İSTASYONU VE /VEYA LPG İSTASYONU ALANLARI İÇİN 1./1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL (KAKS)=0,25 YENÇOK=6,50M. OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN K.D.K.Ç.A. KULLANIMLI PARSEL YA DA ADALARDA MEVCUT YAPILAŞMIŞ AKARYAKIT İSTASYONU VE /VEYA LPG İSTASYONU VARSA BU ALAN DIŞINDA KALAN AYNI PARSEL ALANI İÇİN VE HERHANGİ BİR YAPILAŞMANIN BULUNMADIĞI MEVCUT BOŞ K.D.K.Ç.A. KULLANIMLI PARSEL/ADALAR İÇİN MEVZUATTAKİ K.D.K.Ç.A. TANIMINA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞAHİNBEY İLÇESİ ANA PLAN NOTLARINA UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE TAKS:0.40 YENÇOK=3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- K.D.K.Ç.A.KULLANIMLI ALANLARDA DÜĞÜN SALONU KULLANIMLARI YER ALABİLECEKTİR.
- PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN K.D.K.Ç.A. KULLANIMLI PARSEL YA DA ADALARDA MEVCUT YAPILAŞMIŞ AKARYAKIT İSTASYONU VE /VEYA LPG İSTASYONU VARSA BU ALAN DIŞINDA KALAN AYNI PARSEL ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPILAŞMALAR İÇİN YÜRÜRLÜKTEKİ "TÜRKİYE YANGINDAN KORUNMA YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİNE UYGUN OLARAK MEVZUATIN ÖNGÖRDÜĞÜ GÜVENLİK TEDBİRLERİNİN VE MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

B) 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KATSAYILARI (TAKS – KAKS – EMSAL – YÜKSEKLİK) VERİLMİŞ K.D.K.Ç.A. İÇİN, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KATSAYILARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

4-) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

5-) PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.


Ebru KAHRAMAN
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı