

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ

ŞAHİNBEY İLÇESİ GÜNEY KESİMİ VADİ BÖLGESİ 1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mayıs, 2019

1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlandığı bahse konu bölge Şahinbey kentsel yerleşik alanının güneybatısında bulunmaktadır. Barak, Narlıtepe ve Yeşilkent Mahalleri içerisinde yer alan bu bölge havalimanı yolunun batısında, çevre yolunun kuzeyinde yer almaktadır.

Şekil 1: Proje Alanı Kent İçerisindeki Konumu



Mevcut İmar Planı

Söz konusu bölge mevcut 1/25000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, ticaret + konut alanı, eğitim alanı, düşük yoğunluklu meskûn konut alanı ve park olarak planlanmıştır. Bahse konu alanlara yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planları Gaziantep 1. ve 2. İdare Mahkemeleri tarafından iptal edilmiştir. İlgili iptal kararları sonrasında Gaziantep Büyükşehir Belediyesi yeniden plan yapılması kararı almıştır. Böylelikle bu alana ilişkin henüz yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Söz konusu meclis kararı doğrultusunda gelişme ve meskûn saha içerisinde kalan taşınmazlar üzerinde 1/25000 ölçekli nazım imar planında alınan kararlara uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanması çalışmaları yapılmıştır.

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



İmar Plan Değişikliği Yapılmasına İlişkin Gerekçe

Bahse konu bölgeye ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı Gaziantep 1. ve 2. İdare Mahkemeleri tarafından iptal edilmiştir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi yeniden plan yapılması kararı alınan bu bölge için üst ölçekli planlar ve mevzuat doğrultusunda yeniden 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması gerekmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

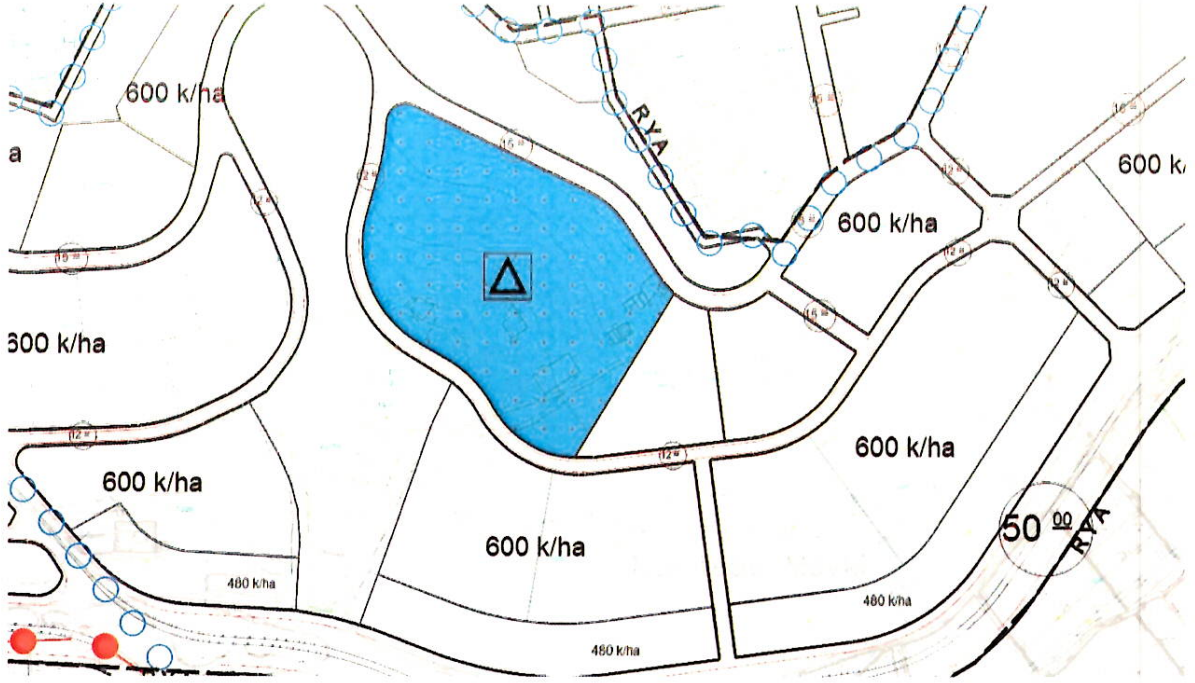
Planlama alanı yaklaşık 105,7 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Nazım imar planı kapsamında önerilen kullanımlar; konut alanları, ticaret+konut alanları, ticaret alanları, park ve yeşil alanlar, eğitim alanları, ibadet alanları, sağlık alanı, spor alanı, akaryakıt+lpg ve servis istasyonu alanı, sosyal tesis alanı, kamu hizmet alanı olarak sıralanmaktadır.

Şekil 3: Proje Alanı Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



	Alan (m ²)	Oran
Mevcut Konut Alanı Orta Yoğun (480 k/ha)	31263.97	2.96%
Gelişme Konut Alanı Yüksek Yoğun (600 k/ha)	331313.99	31.35%
Ticaret+Konut Alanı	56990.88	5.39%
T1 Ticaret Alanı	7975.05	0.75%
Kamu Hizmet Alanı	5039.70	0.48%
Eğitim Alanı	100185.63	9.48%
Sağlık Alanı	1949.33	0.18%
Sosyal Tesis Alanı	5227.62	0.49%
Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu Alanı	2803.88	0.27%
İbadet Alanı	10891.76	1.03%
Park ve Yeşil Alan	306855.38	29.04%
Spor Alanı	6557.27	0.62%
Yol	189641.56	17.95%
TOPLAM	1056696.02	100.00%

Şekil 5: Mahkeme Kararı Öncesine Göre Kullanım Kararı Değişen Eğitim Alanı



Mahkeme iptal kararı öncesinde konut alanı olarak belirlenmiş Ada 1400, Parsel 5'deki Şahinbey Belediye mülkiyetindeki taşınmaz gelişme konut alanı iken sosyal donatı alanlarının iyileştirilmesi amacıyla Eğitim Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Barak, Narlıtepe ve Yeşilkent Mahalleleri sınırları içerisinde; üst ölçekli planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Şahinbey İlçesi Güney Kesimi Vadi Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/5000 Ölçekli Nazım 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 vb. uyulacaktır.
3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı' nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.
4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan uygulama yapılamaz.
5. Uygulama ve avan proje aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacaktır.
6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı' na uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı' nda belirlenen 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 kullanılamazlar.
7. Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında, zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.
8. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (Kamu, Özel v.b. yapılar) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
9. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
10. Ticari alanlarda ve açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, resmi alan vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı' nda gösterilenler dışında ölçek nedeniyle gösterilemeyen donatı alanları, 10 m.' den daha az genişlikteki trafik yolları ve diğer sosyal-teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' nda gösterilecektir.
12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı' nda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda konumu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2981 / 3290 / 3366 sayılı yasalar ve ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

14. KONUT ALANLARI

- Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yoğunluk 600 kişi/hektardır.
- Orta yoğunluklu mevcut konut alanlarında yoğunluk 480 kişi/hektardır.

15. TİCARET+KONUT ALANI

- Ticaret+ konut alanlarında yoğunluk 480 kişi/hektardır.
- Ticaret+konut alanlarında zemin katlar ticaret, üst katlar konut fonksiyonu olarak veya tamamı ticaret yapılacaktır.

16. (T1) TİCARET ALANI

- Bu alanlarda iş merkezleri, ofis, çarşı, alışveriş merkezleri, otel v.b. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro müze, kütüphane, sergi salonları gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

17. PARK VE YEŞİL ALANLAR

- Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, hobi bahçeleri vb. birimler yapılabilir.
- Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- Uygulama belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

18. EĞİTİM ALANI

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

19. SOSYAL TESİS ALANI

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

20. İBADET ALANI

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

21. SAĞLIK ALANI

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

22. SPOR ALANI

- Spor Alanı içerisinde açık ve kapalı alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.
- Bu alandaki uygulama, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır

23. KAMU HİZMET ALANI

- Bölgesel ve Kentsel ölçekteki Resmi Kurum Alanlarıdır.
- Bu alandaki uygulama, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

24. AKARYAKIT + LPG VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- Uygulama belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

25. TEKNİK ALTYAPI

- İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde Konut+Ticaret Alanları, Ticaret Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis alanlarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir. Kapalı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.
- Uygulama belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.


İrfan DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Kart No: 089, Etiler No: 945
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
İşletme No: 20.21.20
İşletme No: 1868