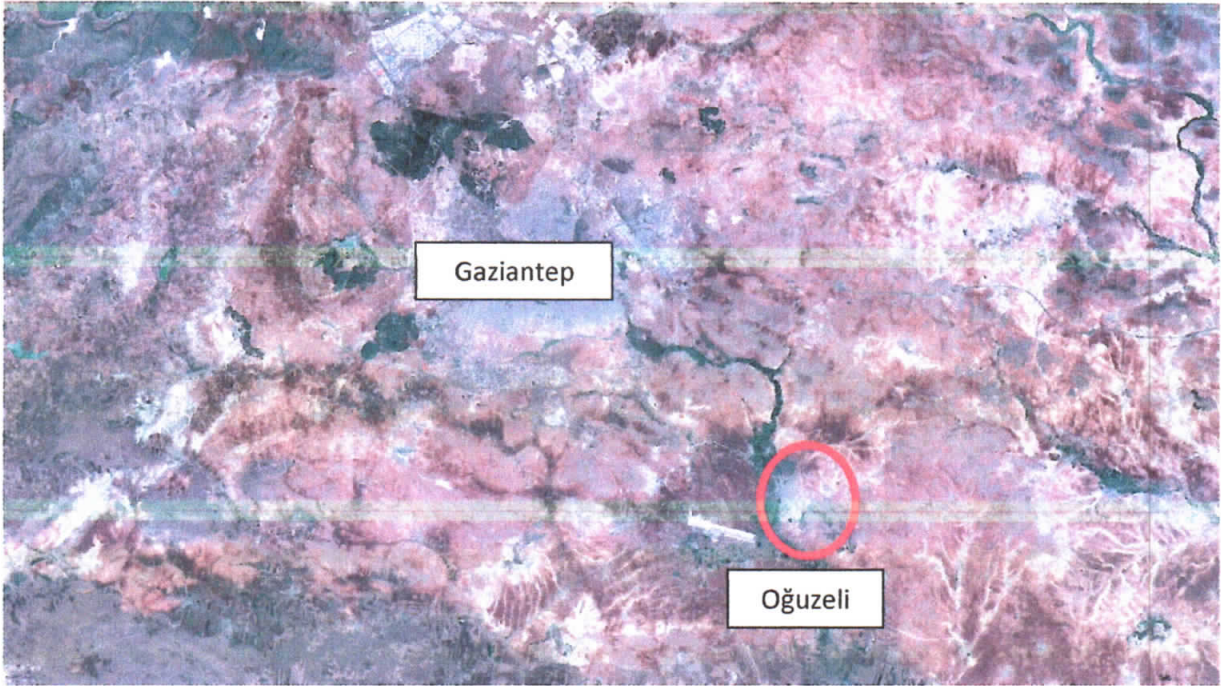


OĞUZELİ (GAZİANTEP) KURTULUŞ VE
SUBAŞI MAH.
1/5000 VE 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

OĞUZELİ (GAZİANTEP) KURTULUŞ VE SUBAŞI MAH. 1/5000 VE 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. Çalışma Alanı

Oğuzeli ilçesi Gaziantep ilinin güneydoğusunda yer almakta olup, doğusunda Nizip ve Karkamış, batısında Elbeyli, güneyinde Suriye, kuzeyinde ise Şahinbey ilçesi yer almaktadır. İlçe, Tilbaşar Ovası'nın üzerinde yer almaktadır. Denizden 750 m yüksekliktedir. Gaziantep merkeze 17 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 474 km²'dir.

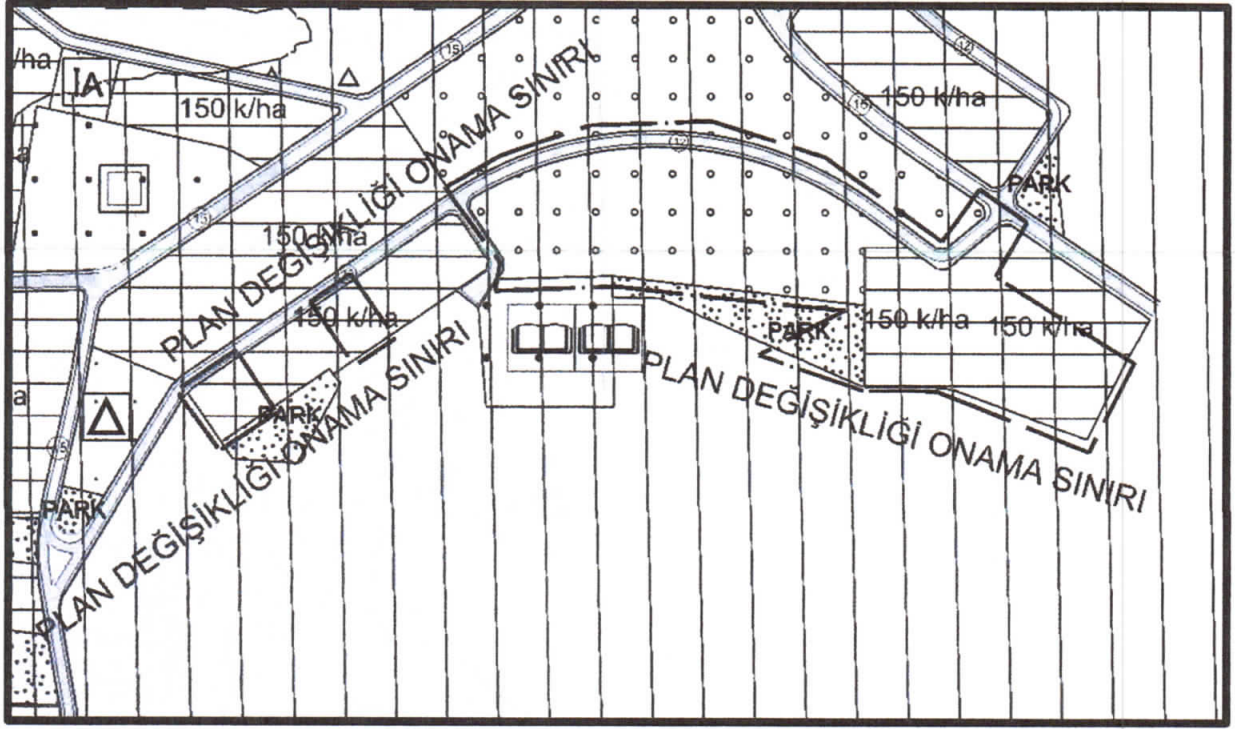


Harita 1: Oğuzeli İlçesinin Konumu

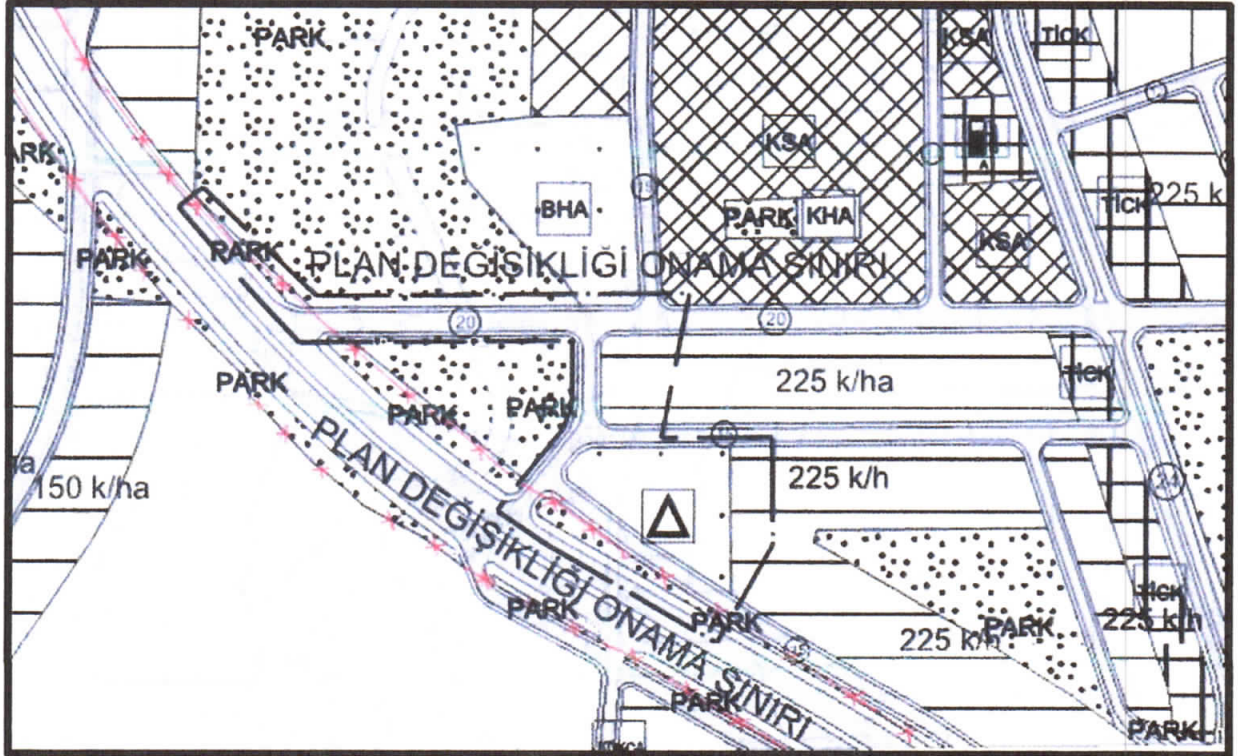
2. ÇALIŞMA ALANININ TANIMI

Gaziantep ili Oğuzeli ilçe merkezinde yer almakta olup bu bölge çalışmaya konu oluşturmaktadır.

(Handwritten signature)



ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



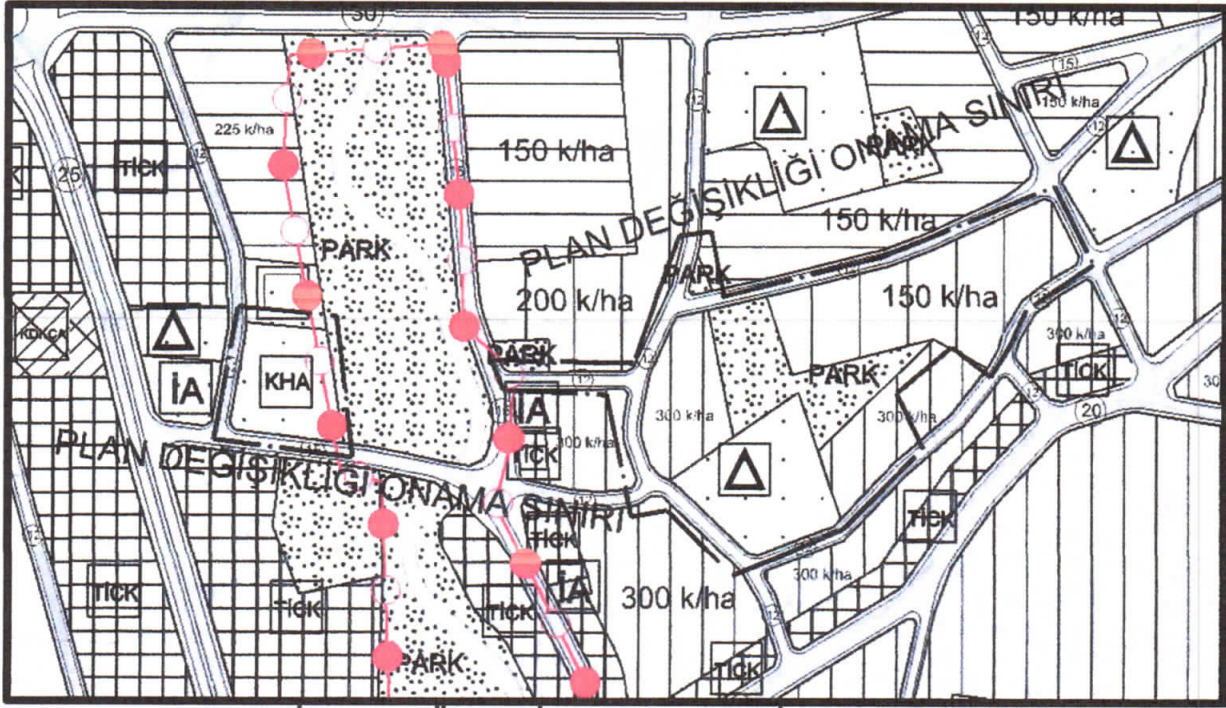
ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

[Handwritten signature]

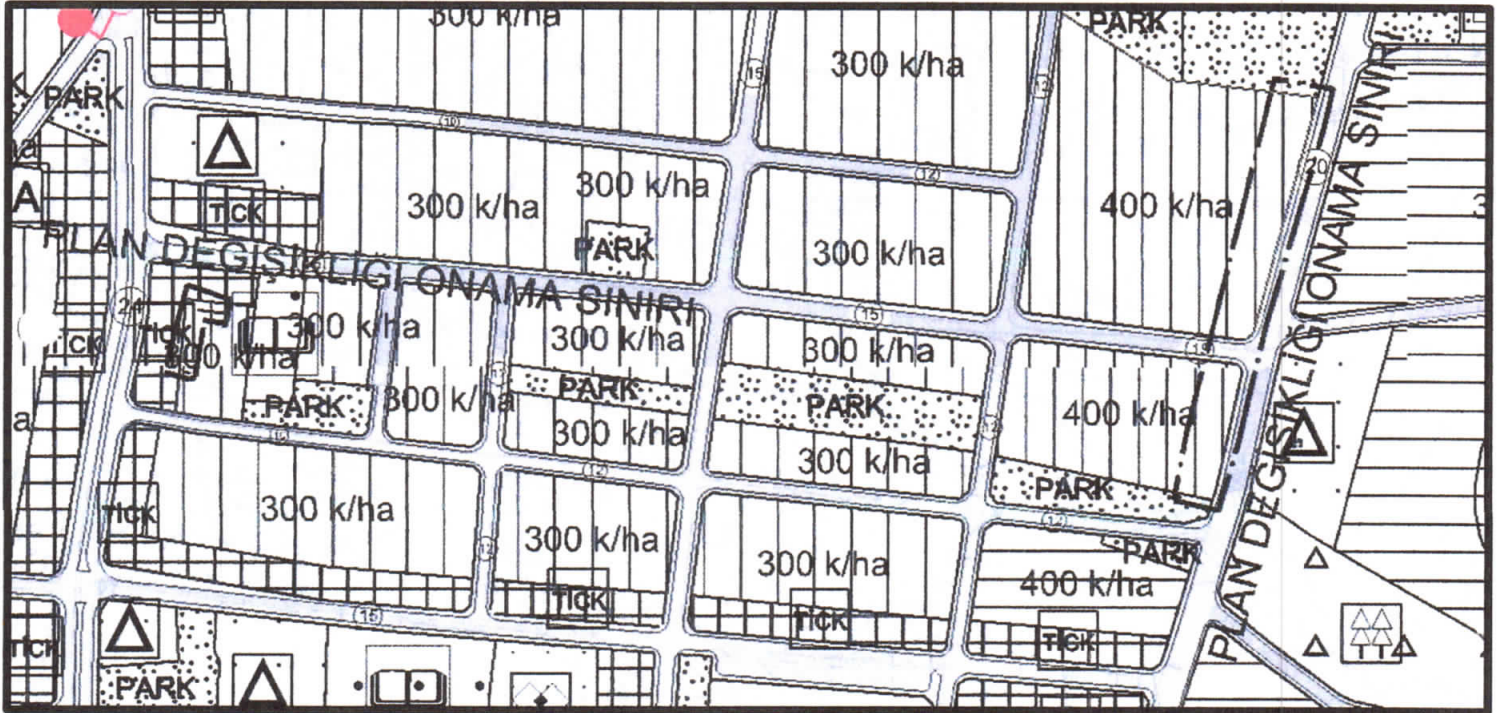


yusufl
izzettin
turnalar

İMAR VE
şehir
planlama
hizmetleri
şşb.

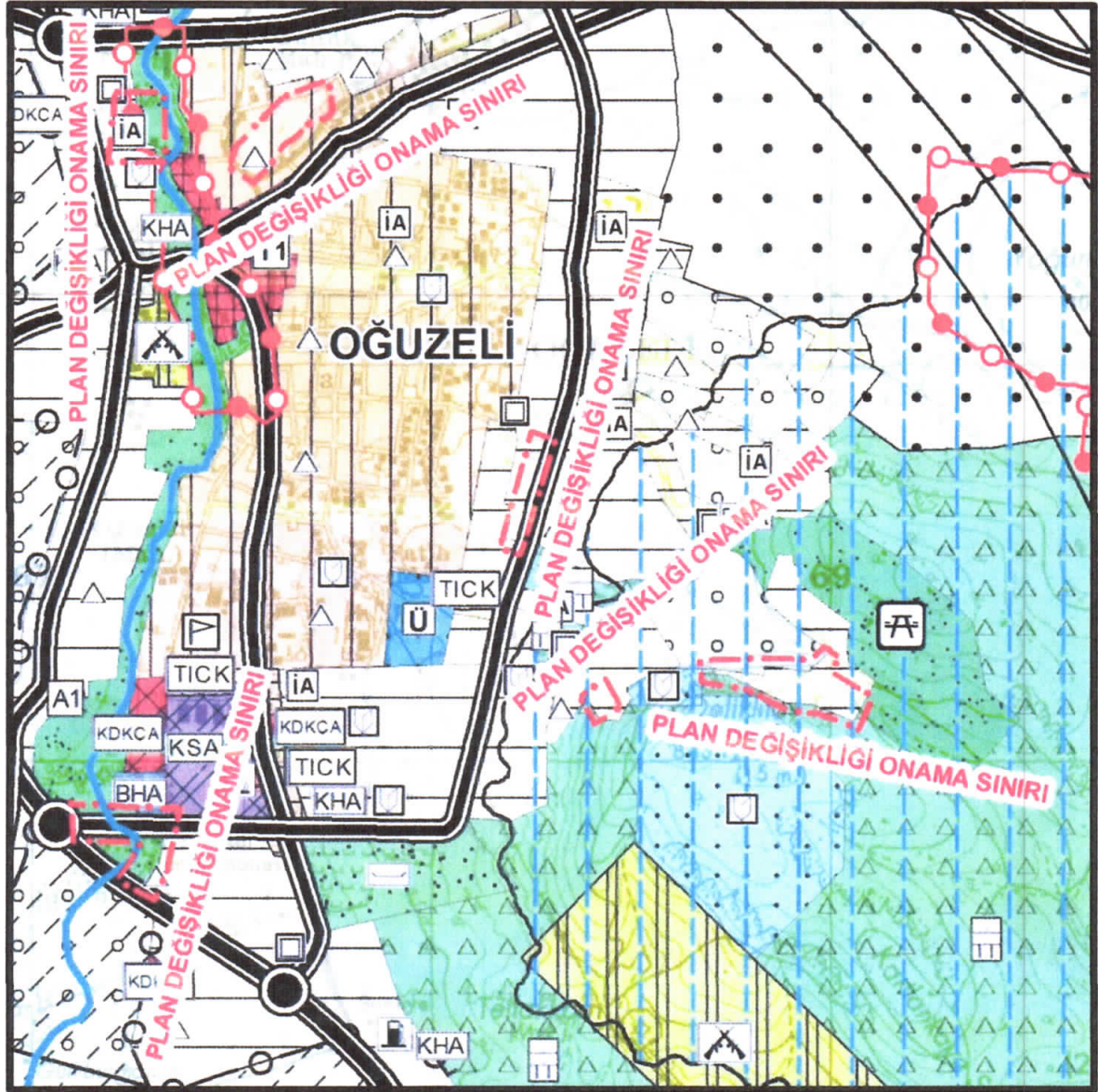


ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZİM İMAR PLANI



ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZİM İMAR PLANI

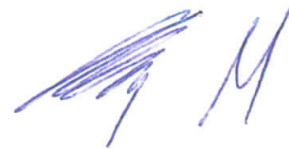
[Handwritten signature]



ŞEKİL:1/25000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

3. ÇALIŞMA ALANININ KONUSU

Plan değişikliğine konu alanlarda Oğuzeli Nazım İmar planı değişikliği çalışması öncesindeki kullanım kararları ve kadastral durum göz önüne alınarak söz konusu alanlarda oluşan hataların giderilmesi talep edilmektedir.



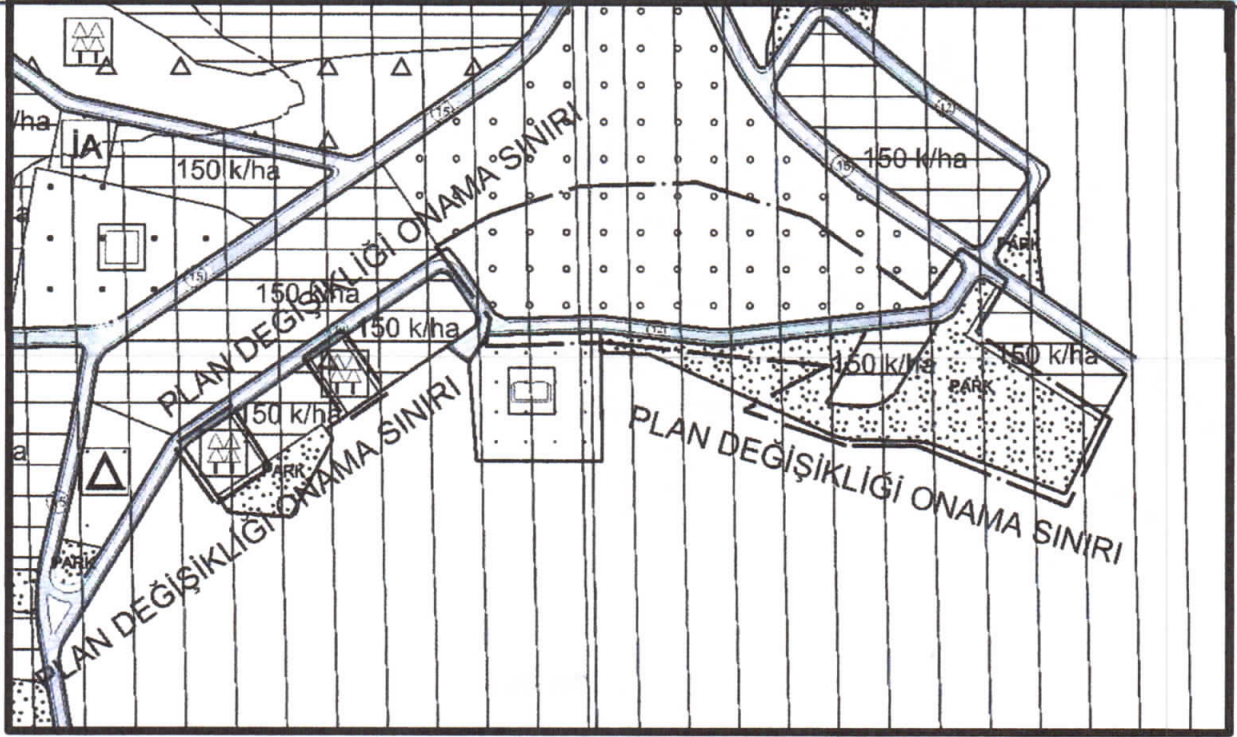
4. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Nazım İmar planı önerisinin ana kullanım kararlarının belirlenmesinde; Oğuzeli ilçesinin ihtiyaçları, ulaşım yatırımları, kent merkezinin ve bölgenin dokusu ve arazinin doğal yapısı en önemli unsurlar olmuştur. Bu kapsamda Oğuzeli ilçesinin ihtiyacına yönelik ana ulaşım aksları, kentin ihtiyacı ve planın gerekliliği olan kentsel sosyal donatı alanlarına yönelik kararlar getirilmiştir.

Kent planlamasında sürecinde, mevcut yapılaşmalar ve mülkiyet olgusu büyük ölçüde önem taşımaktadır. Hazırlanan planların gerek kent ekonomisine getireceği maliyet gerekse projeksiyon yılı için getireceği yapılaşma koşulları bakımından önem taşımakta ve dikkat edilmesi gereken bir husustur. İmar Planları hazırlık aşamasında toplanan veriler plana altlık oluşturmaktadır. Bu bilgilerin doğruluğu hazırlanan planın da işlerliğini, uygulanabilirliğini arttırmaktadır. Toplanan verilerin eksik ya da yanlış olması ise plan üzerinde lokal noktalarda değişiklik gerektirmektedir.

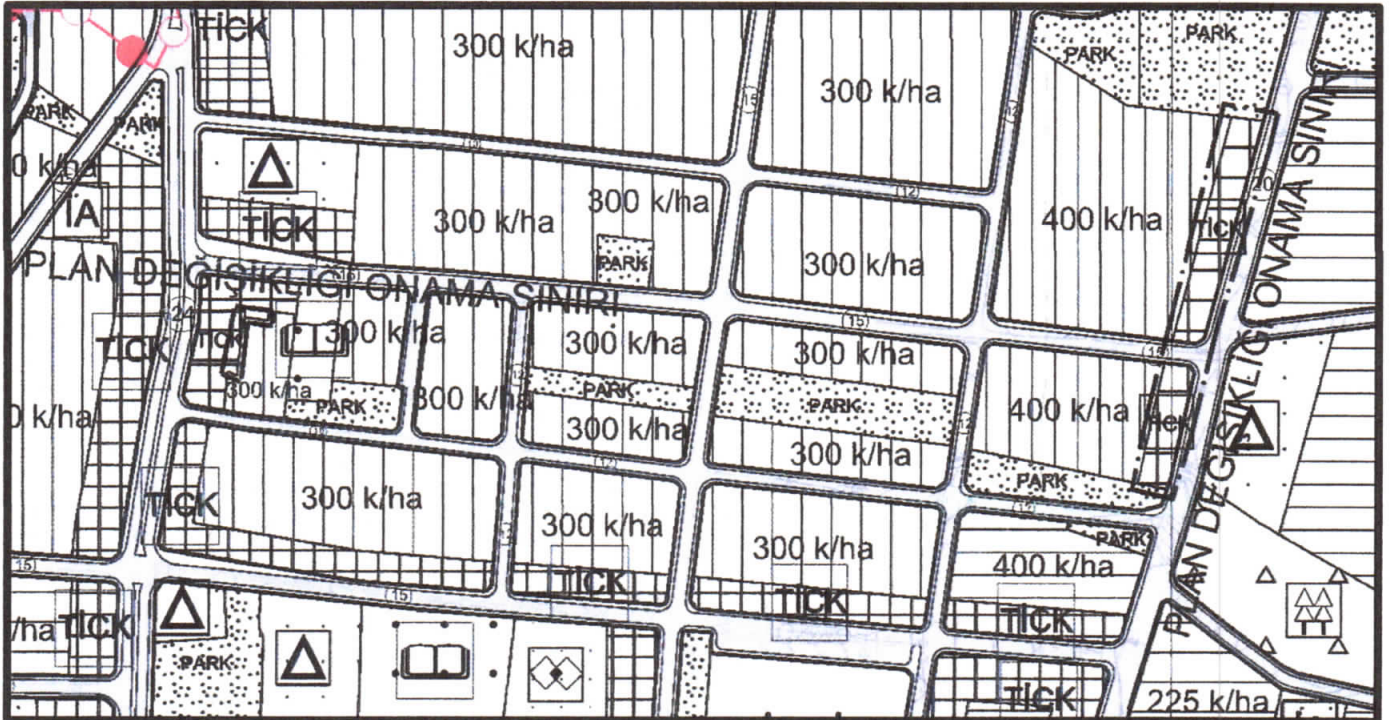
Söz konusu değişikliğe konu olan Delikli tepe mesire ve seyir terası alanına giden ulaşım aksı yeniden düzenlenmiş olup , aks üzerinde yer alan konut alanlarında bulunan mevcut korunun yok olmasını önlemek amacıyla yeşil alan ve ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmesi , konut alanlarının kaldırılması önerilmiştir.





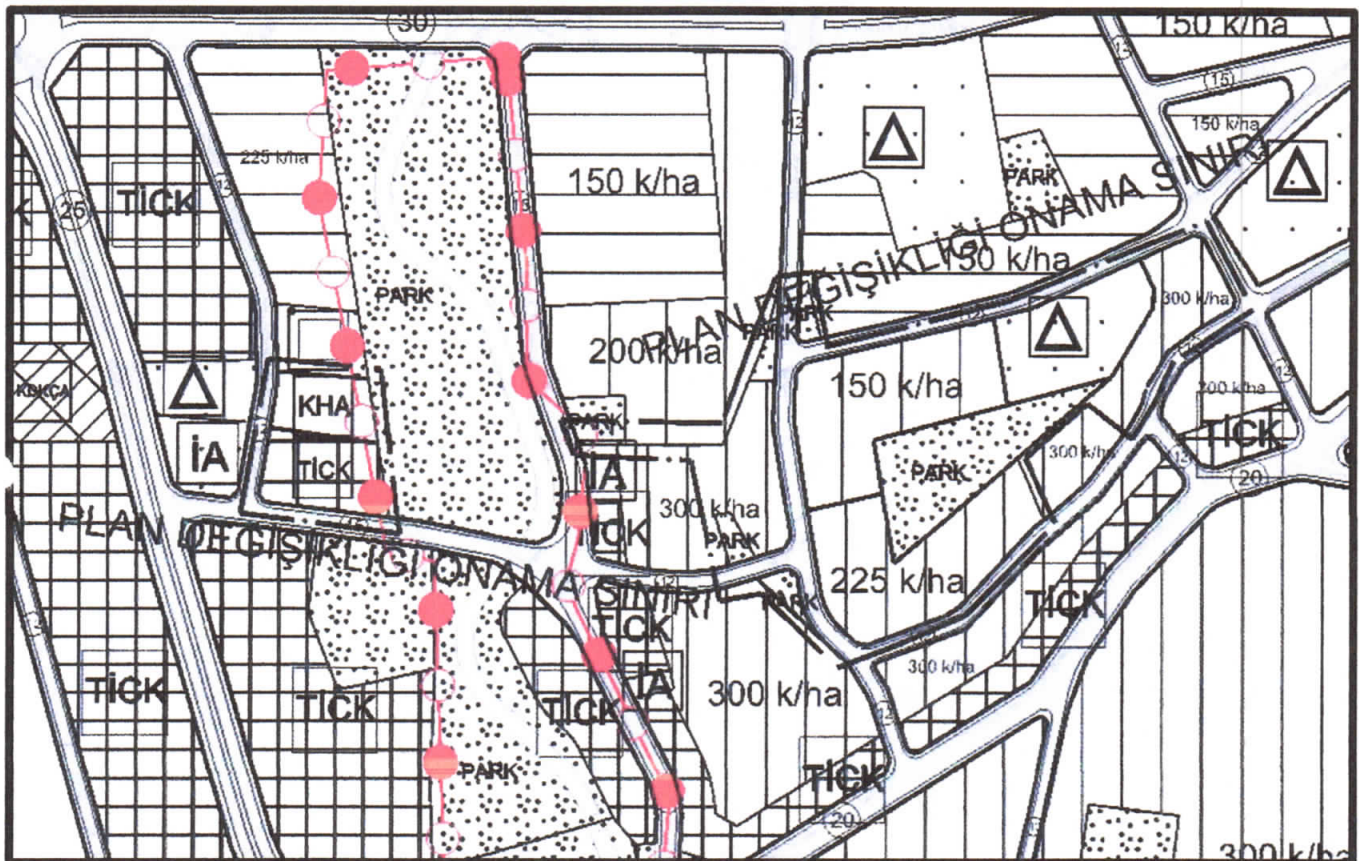
ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan Kurtuluş Mahallesi Numan Durak Aksoy Caddesi güzergahında yer alan ilgili alanların zemin katlarında mevcut ticaret yapılaşmalar söz konusu olduğundan ilgili alanlar ticaret-konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.



ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Şübaşı Mahallesi Atatürk caddesinin doğusunda kalan bölgede imar uygulaması yapılması hedeflenmektedir. Ancak mevcut kadastral duruma bakıldığında eski yerleşme biçiminden gelen, parsel tipolojileri ile yeni konut alanı olarak önerilen kısımlar, aynı imar adaları içerisinde kaldığından imar uygulaması güçlenmiştir. Diğer taraftan bölgede Mekansal Planlar yönetmeliğin belirlemiş olduğu standartlara uygun anaokulu(eğitim tesisi) bulunmadığından aynı zamanda düzenleme ortaklık payı oranı da dikkate alınarak eğitim alanı, anaokulu(eğitim) alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

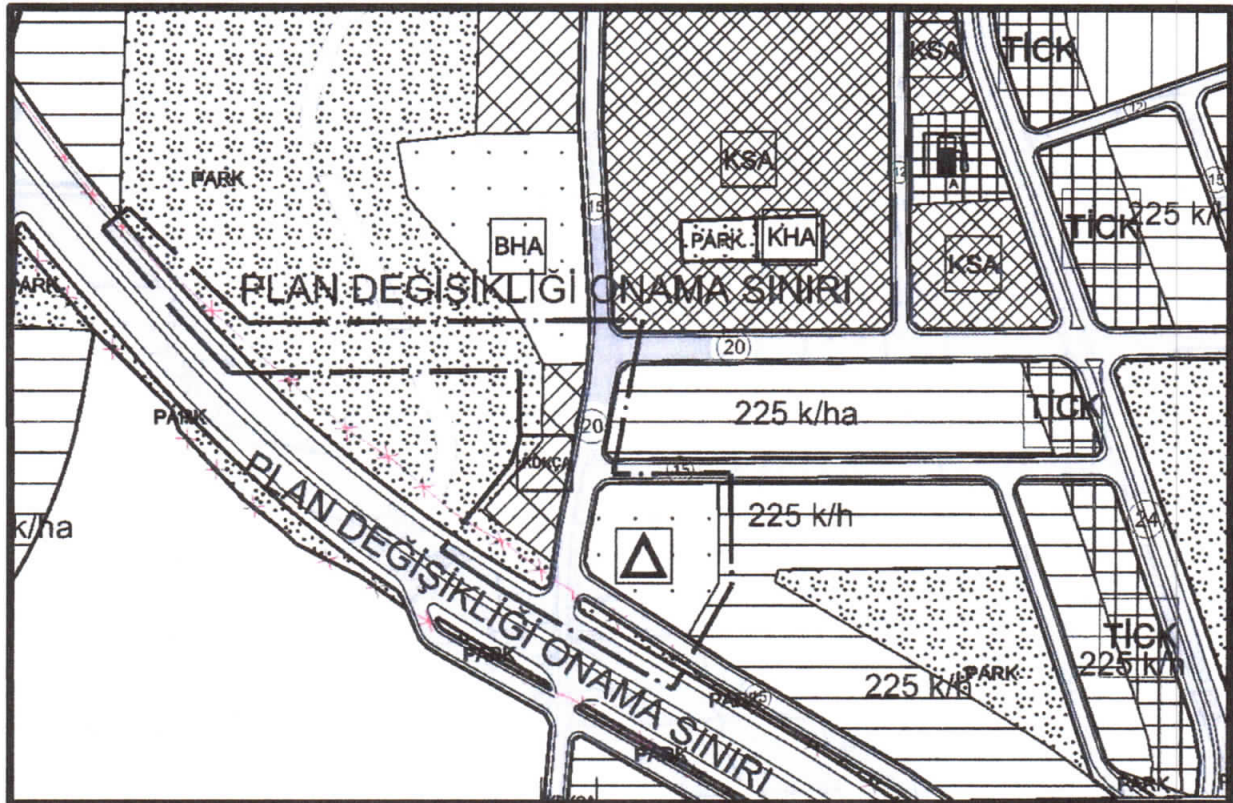


ŞEKİL:1 /5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

FM

Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan Atatürk caddesinin daha düzgün bir profile geçirilmesi sağlanmıştır. İmar uygulamasına konu edinilecek parsellerin uygun geometrik özelliklere sahip olması sağlanmıştır.

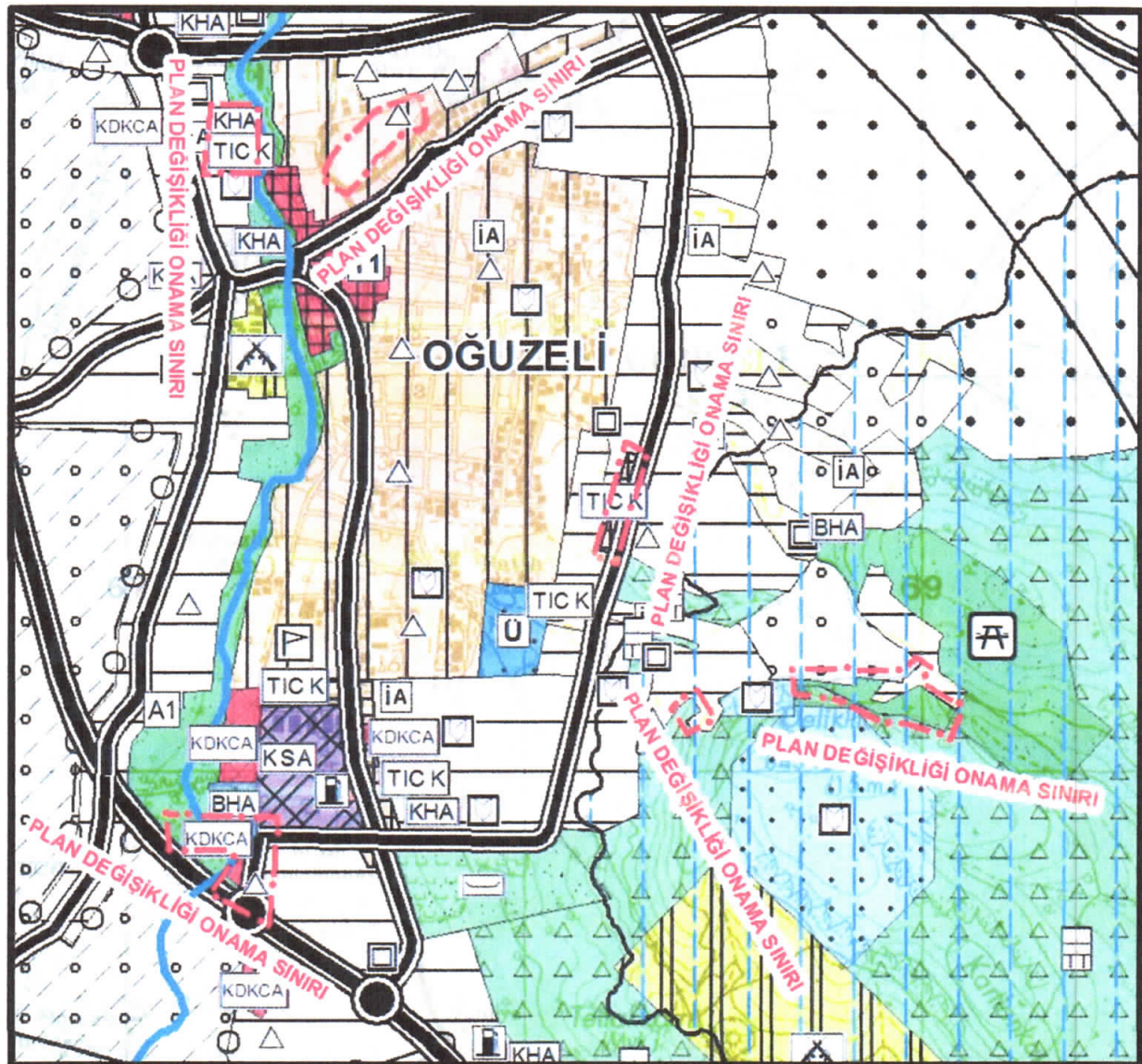
Söz konusu değişikliğe konu olan Subaşı Mahallesi 1001 Nolu sokağın kuzeyinde yer alan Plan değişikliği sınırları içerisinde imar uygulaması sırasında söz konusu parsellerin boş kısmı park ve resmi kurum kalmaktadır. Taşınmazların bir kısmı konut olarak düzenlenirken resmi kurum alanı da küçültülmüştür. Söz konusu değişiklik sonucunda kamulaştırma işi ortadan kalkmıştır.



ŞEKİL:1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

[Handwritten signature]

Kurtuluş mahallesi Seylan caddesi aksının batısında yer alan söz konusu alanda, Mevcut Nazım imar planında yeşil alan olarak belirlenmiştir. Ancak söz konusu alanda Oğuzeli belediyesine ait garaj ve brikethane bulunmaktadır. Ayrıca Meri imar planında yer alan 20 metrelik mevcut yol bağlantısının uygulama sırasında ağaç varlığını yok etmektedir. Plan değişikliği sınırları içerisinde söz konusu değişiklik; 20 metrelik yol aksı korunarak farklı bir bağlantı ile çözümlenmiştir.



ŞEKİL:1 /25000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI



Hazırlanan nazım imar plan değışikliği Planlama Teknikleri ve Şehircilik İlkeleri bakımından uygun olup, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak ekte sunulmuştur.

	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
KAMU HİZMET ALANI	4353.74 M ²	1903.59 M ²	-2450.15 M ²
KONUT-TİCARET	680.74 M ²	6555.35 M ²	+5874,61 M ²
KONUT	126471.11 M ²	97433.55 M ²	-29037.56 M ²
SAĞLIK ALANI	1593.26 M ²	-	-1593.26 M ²
PARK	42210.09 M ²	59105.67 M ²	+16895.58 M ²
EĞİTİM	11922.97 M ²	9692.24 M ²	-2230.73 M ²
K.D.K.Ç.A	-	3579.83 M ²	+3579.83 M ²
AĞAÇLANDIRILACAK	-	2605 M ²	+2605 M ²
T.N.K.A	82716.08 M ²	68688.03 M ²	-14028.05 M ²
B.H.A	10483.49 M ²	11152.20 M ²	+688.71 M ²
NUFÜS	2725 Kişı	2352 Kişı	-373 Kişı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

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 PLANI İLE BUNA DAYALI PARSELASYON PLAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. ALAN İÇERİSİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALARA BAŞLANILAMAZ.
4. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU , BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GAZİANTEP 2040 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU , BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.