

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ 15 TEMMUZ MAHALLESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İÇİNDE
KONUT ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, şehitkamil İlęesi, 15 Temmuz Mahallesi sınırları içinde, Gaziantep Üniversitesi'nin Kuzeyinde, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Depolama Alanı'nın doğusunda tanımlı, yaklaşık 8.650 m² alan ile tanımlıdır.



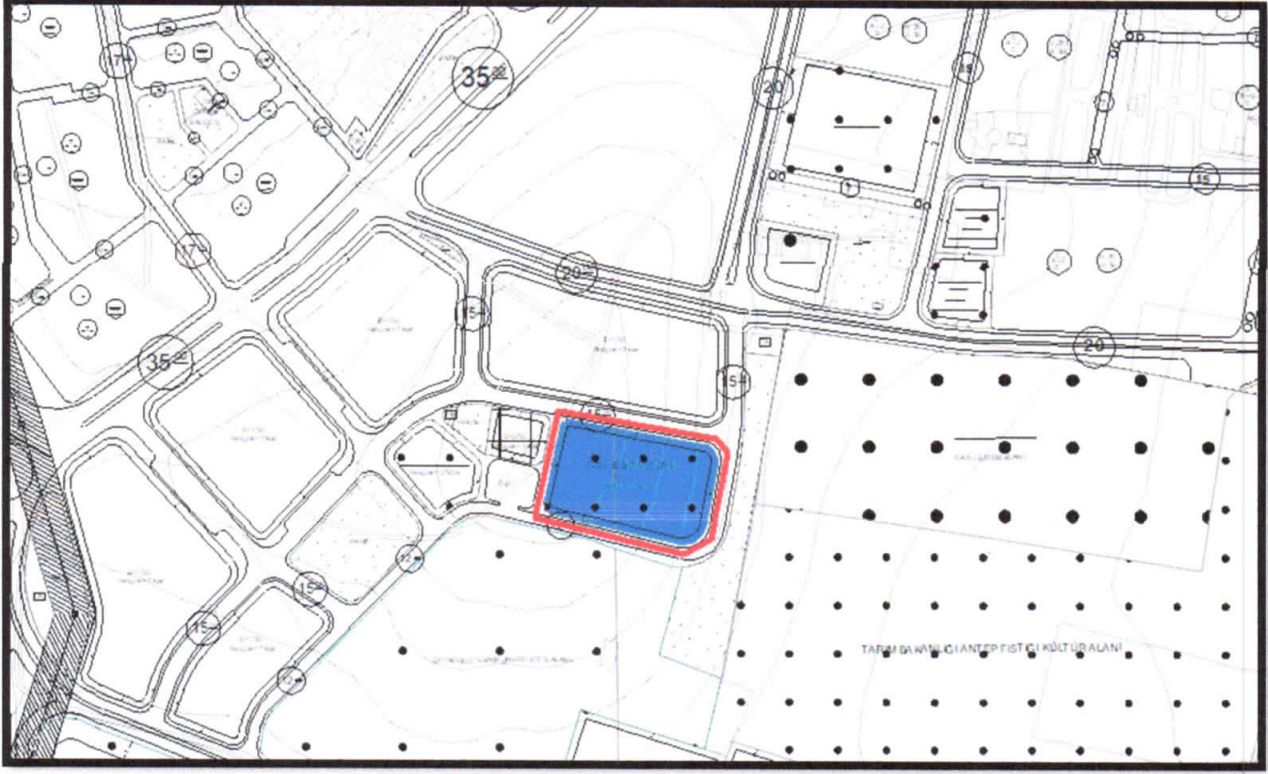
şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

şehitkamil, 15 Temmuz Mahallesi sınırlarında tanımlı plan değişikliğine konu alan, N33-c-22a,2a,2b uygulama imar paftalarında, ada 6379, parsel 1 de kayıtlı taşınmaz, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Özel Eğitim Alanı" olarak görölmektedir.

22

Aynı zamanda plan değişikliğine konu taşınmaz Büyükşehir Belediyesi 15 Temmuz Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Bilindiği üzere, planlama, bugün ile gelecek arasında köprü kuran, bugünün şartlarına göre gelecekteki olabilecek kentsel gereksinimleri; sosyal, fiziksel, teknik altyapısını düzenlemeyi öngören bir süreçtir. Bu bağlamda kentler, büyüyen, gelişen, değişen yaşayan bir organizmadır. Her ne kadar planlama kentin kendine özgü yapısını ortaya koyacak eylemler bütünü bir araya getirerek, gerek fiziksel gerek sosyal ve gerekse de ekonomik analizlerle gelecekteki gereksinimlerine karşılayacak bir takım hesaplar yapsa da beklenmedik değişim ve gelişimler ışığında bir takım müdahaleleri de gerektirmektedir. Bu anlamda planlama, plan ile uygulama arasındaki çatışmayı ortadan kaldırmak için yeniden yapılandırmayı da gerektirebilmektedir. Bu dinamik gelişimin oluşturduğu sorunlar karşısında yetersiz kaldığı

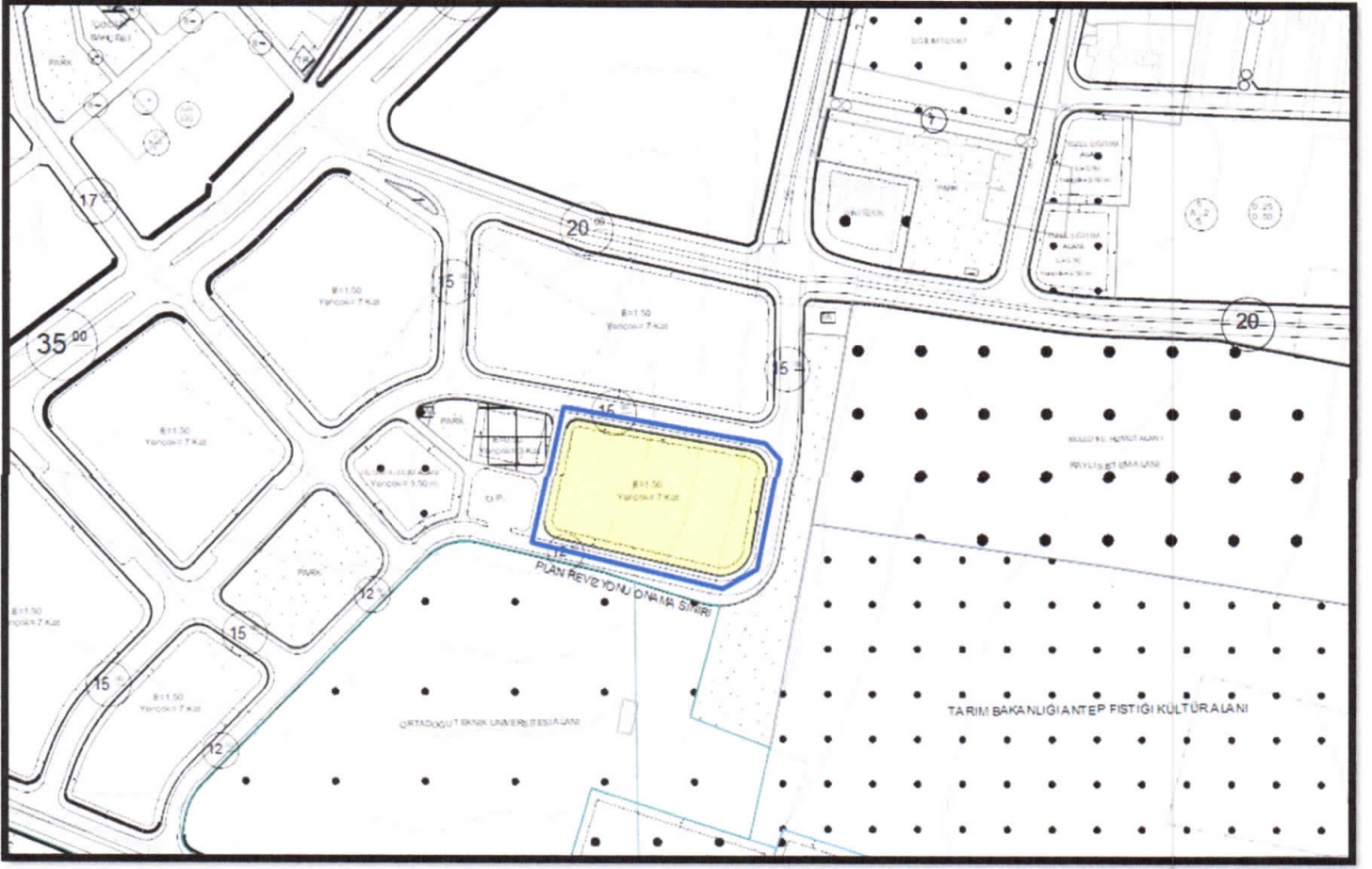
EL

durumlarda, imar plan değişikliği, ilave planlar, imar plan revizyonları gibi araçlarla sorunlara çözüm aranmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planı Revizyonu ve İlaveleri başlıklı;

MADDE 25 - (1) *İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.* Denilmektedir. Yine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Madde 73- *"..Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir."* Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar başlıklı (2) fıkrası, *".. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir."* Hükümlerine amirdir.

Söz konusu plan değişikliği ile mevcut onaylı planda "Özel Eğitim Tesisleri" olarak görülen alanın erişim alanında, birden fazla yapılaşmış "özel eğitim tesisi" alanı bulunmakta ve çevresindeki nüfusa hizmet vermektedir. Söz konusu alanın imar uygulaması tamamlanmış ancak çevresinde aynı fonksiyonda birçok yapılaşmış eğitim alanı bulunduğundan yapılaşma olanağı bulamamaktadır. Yine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Madde 5- (2) **"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır."** Hükümüne amirdir. Bu anlamda plan değişikliği konusu alan üst ölçekli imar planı kararları doğrultusunda **"Konut Alanı"** şeklinde N38c-22a-2a,1b uygulama imar paftalarında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

el

PLAN NOTLARI

- 1) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BUNA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2) PLANDA 7 KAT YAPI YÜKSEKLİĞİ ÖNERİLMİŞ KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA UYGULAMALARDA YA DA 5000M² Yİ GEÇEN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA, YAPILAŞMA HAKLARINDA ARTIŞ OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA, NİTELİKLİ PROJE ELDE EDİLMESİ VE ZEMİNDE DAHA GENİŞ AÇIKLIKLAR ELDE EDİLMESİ AMACIYLA KAT YÜKSEKLİĞİ 12 KATA KADAR ARTTIRILABİLİR.
- 3) YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİN ETÜDLERİNİN YAPTIRILMASI VE SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK ÇALIŞMALARINDA DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 4) PLANLAMA ALANINDA YOL, YAYAYOLU, MEYDAN, YEŞİL ALAN, SPOR ALANI GİBİ KENTSEL AÇIK MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE TS 12576 ŞEHİR İÇİ YOLLAR - KALDIRIM VE YAYA GEÇİTLERİNDE ULAŞILABİLİRLİK İÇİN YAPISAL ÖNLEMLER VE İŞARETLEMELERİN TASARIM KURALLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5) TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKÂNLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 6) PLANDA GÖSTERİLEN VEYA GÖSTERİLMEYEN ENERJİ NAKİL HATLARI İÇİN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR VE BU HATLARIN ALTINDA KALAN ALANLARDA UYGULAMA VE YAPILAŞMADAN ÖNCE TEİAŞ VE /VEYA TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 7) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 8) BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.


Emel OĞLAKCI
Şehir Plancısı


Bulent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı