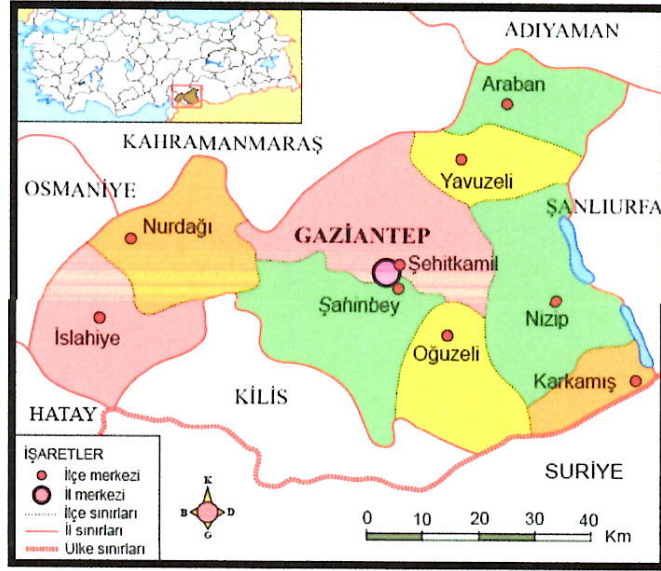


**OĞUZELİ ÇAYBAŞI KÜÇÜK SANAYİ ALANI
(KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ)**

UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANINA AİT GENEL BİLGİLER

Güneydoğu Anadolu Bölgesi sınırları içerisinde 36 derece 28 dakika ve 38 derece 01 dakika doğu boylamları ile 36 derece 38 dakika ve 37 derece 32 dakika kuzey enlemleri arasında yer alan Gaziantep ili, doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis ile komşusudur. Şahinbey, Şehitkamil, Oğuzeli, Nizip, İslahiye, Nurdağı, Araban, Yavuzeli ve Karkamış Olmak üzere toplam 9 ilçeye sahip İl, 6870,83 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.



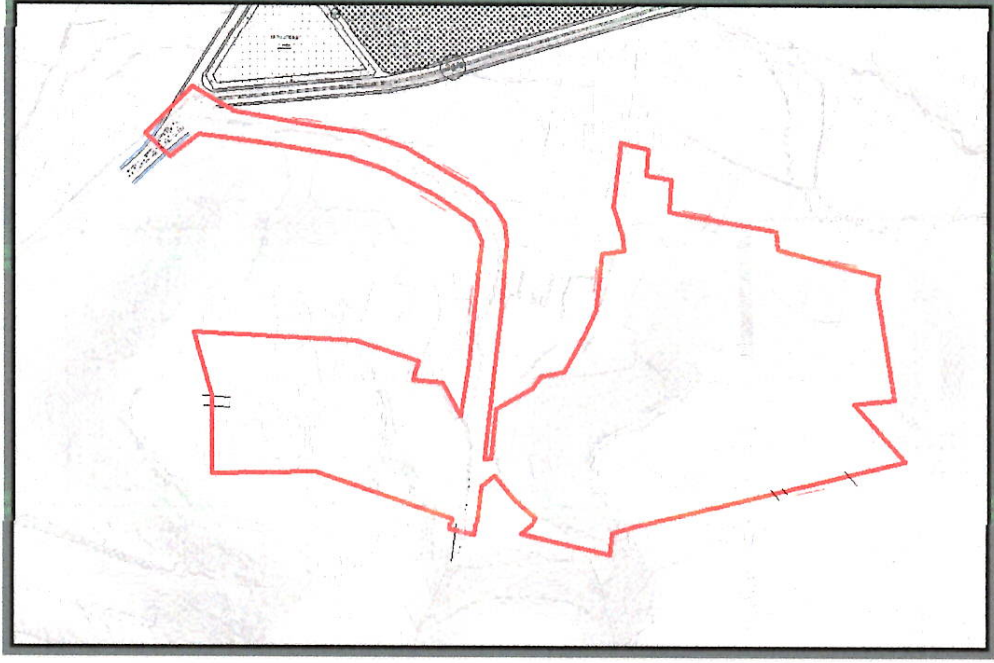
Şekil_1: Gaziantep ili konumu ve idari sınırları

Plan çalışmasına konu alan Gaziantep ili, Oğuzeli ilçesi, Çaybaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup kent merkezine kuş uçuşu 14 km mesafede bulunmaktadır. Plan kapsamında küçük sanayi alanı (küçük sanayi sitesi) kurulacak olan yaklaşık 34,5 hektar büyüklüğe sahip alan ise bu sınırlar dahilinde, Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesinin güneyinde yer almaktadır.



Şekil_2: Planlama alanının konumu.

Küçük sanayi alanı (küçük sanayi sitesi) kurulacak olan alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında bulunmaktadır. Özellikle sanayi sektöründen kaynaklı hava kirliliği düşünüldüğünde hakim rüzgar bakımından bahse konu alan önemli derecede avantajlı ve uygun bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil_3: Mevcut uygulama imar planı durumu

Alanın mülkiyet durumu incelendiğinde, küçük sanayi sitesinin kurulacağı alan toplam -3- adet (Çaybaşı mahallesi 809, 870 ve 946 parsel nolu taşınmazlar) hazine mülkiyetindeki taşınmazdan oluşmaktadır. Bununla birlikte alanın ulaşım bağlantısının sağlanmasının teminen önerilen taşıt yolu ise özel mülkiyete konu taşınmazlardan ve tescil harici alanlardan geçmektedir.

Genel olarak kuzeyden güneye doğru yükseltinin arttığı alan üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

PLAN YAPIMINA İLİŞKİN GEREKÇE

Bilindiği üzere Gaziantep kenti, bulunduğu bölge içinde bir çekim merkezi olmasının yanı sıra, gelişmiş sanayi sektörü ile ülke ölçeğinde önem kazanan kentlerimizdendir. Gaziantep, sahip olduğu sanayi ve ticaret işlevleriyle salt bölgesi içinde değil, Türkiye ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Coğrafi konumu bakımından bölgeler arasında bir köprü konumuna sahip olan Gaziantep, bölgesel açıdan bakıldığında, etkileri ulusal sınırları aşan bir ticaret merkezidir. Gaziantep sanayi ürünlerinin dolaşımı bakımından batı ve güneydeki yerleşimlerin bağlantısını sağlarken, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin her türlü gereksinimini karşılayan ticaret merkezi işlevini de üstlenmektedir.

u b

Bunun yanı sıra tarımda makineleşme vb. etkenlerle 1950 sonrası görülmeye başlayan kentlere doğru yoğun göçten en fazla etkilenen illerden birisi de ilimiz olmuştur. Bu durum kentin gelişimine, mekânsal büyümesine ve nüfus artışına da yansımış ve bir çok kentleşme sorununu da beraberinde getirmiştir. Özellikle kentimizin muhtelif bölgelerinde dağınık halde faaliyet gösteren sanayi alanları ilimizde önemli kentleşme sorunlarının başında gelmektedir.

Bu gün Gaziantep sanayi ve ticaretinde çok önemli bir yere sahip olan bir çok sanayi ve ticaret kolunun, kentimizin muhtelif bölgelerinde olumsuz koşullarda faaliyet gösterdiği bir gerçektir. Bu durum görsel ve çevresel kaliteden ulaşım sorunlarına, hava kirliliğinden gürültü kirliliğine kadar bir çok olumsuz duruma sebebiyet vermektedir. Ayrıca bu tür olumsuz şartlarda çalışmanın dezavantajlarının farkına varan ilgili meslek gruplarınca da Büyükşehir Belediye Başkanlığına başvurular yapılmakta ve daha iyi şartlarda çalışabilecekleri uygun alan tahsislerinin kendilerine yapılması talep edilmektedir.

PLAN KARARLARI

Kentimizde var olan sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel kentleşme sorunlarının çözülmesi, talep ve ihtiyaçlar kapsamında mekansal gelişmenin yönlendirilebilmesi ve kentsel mekansal ihtiyaçların en rasyonel biçimde karşılanabilmesi amacıyla gereken adımlar atılmakta ve planlama/projelendirme çalışmaları Belediye Başkanlığımızca sürdürülmektedir. Bu hususta muhtelif alanlarda çeşitli projelere yönelik çalışmalar halihazırda yürütülmektedir.

Bu çalışmalardan birisi ise kent içerisinde dağınık durumda ve sağlıksız koşullarda faaliyet gösteren bir kısım meslek kollarının Oğuzeli Çaybaşı bölgesinde belirlenen planlama alanına taşınmasına yönelik yapılan çalışmadır. Bu plan çalışması öncesinde ilgili meslek kuruluşu ile görüşülerek talepleri alınmak suretiyle ihtiyaçları belirlenmiş ve planlama çalışmasında bu talepler önemli bir girdi olarak kullanılmıştır. Ayrıca verilen plan kararlarında alanın topoğrafik yapısı, mülkiyet durumu ve mevcut arazi kullanımı da ayrıca gözetilmiştir.

İlimiz Oğuzeli ilçesi Çaybaşı mahallesi, 1/1000 ölçekli N39-D-21-A-3-C, N39-D-21-B-4-D, N39-D-21-C-1-A, N39-D-21-C-1-B ve N39-D-21-D-2-B imar paftalarında büyük çoğunluğu kamu mülkiyetindeki alanda kentin muhtelif bölgelerinde, dağınık ve yetersiz alan büyüklüğüne sahip alanlarda faaliyet gösteren çeşitli meslek kollarının kullanımı için onaylı nazım imar planı doğrultusunda küçük sanayi alanları ile bu alanlara hizmet edecek ticaret alanları, belediye hizmet alanı, ibadet alanı, sosyal tesis alanı, açık ve yeşil alanlar ve bu alanlar arasında erişimi sağlayacak yeterli genişlik ve büyüklükte taşıt yolu ve otoparklar şeklinde uygulama imar planı hazırlanmıştır. Ayrıca alanın çevresine olası olumsuz etkilerinin önlenmesi amacıyla küçük sanayi alanı etrafı ağaçlandırılacak alan ile çevrilmiştir. Planlama alanına ilişkin alan kullanım dağılımına aşağıda yer alan tabloda yer verilmiştir.



Şekil_4: Öneri uygulama imar planı

ALAN KULLANIMI	Mevcut plan (m2)	Öneri plan (m2)
Ticaret alanı	0	2980
Belediye hizmet alanı	0	808
Küçük sanayi alanı	0	150748
Sosyal tesis alanı	0	902
İbadet alanı	0	2078
Park ve yeşil alan	0	11916
Ağaçlandırılacak alan	0	77088
Yol ve otoparklar	0	98220
Toplam alan	0	344740

Tablo-1: Alan kullanım tablosu

PLAN NOTLARI

- 1) Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.
- 2) Yapılaşma öncesinde zemin etüdlerinin yaptırılması ve sonuçlarının tüm mühendislik çalışmalarında dikkate alınması zorunludur.
- 3) Planlama alanında yol, yaya yolu, meydan, yeşil alan, spor alanı gibi kentsel açık mekânların düzenlenmesinde TS 12576 Şehir İçi Yollar - Kaldırım ve Yaya Geçitlerinde Ulaşılabilirlik İçin Yapısal Önlemler Ve İşaretleme Tasarım Kurallarına göre uygulama yapılacaktır.

Handwritten signature and initials in blue ink.

- 4) Tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 5) Planda gösterilen veya gösterilmeyen enerji nakil hatları için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır ve bu hatların altında kalan alanlarda uygulama ve yapılaşmadan önce TEİAŞ ve /veya TEDAŞ görüşü alınacaktır.
- 6) Planlama alanındaki uygulamalarda deprem, otopark, yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 7) Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 8) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Mehmet CALDIRAN
Şehir Plancısı

F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı