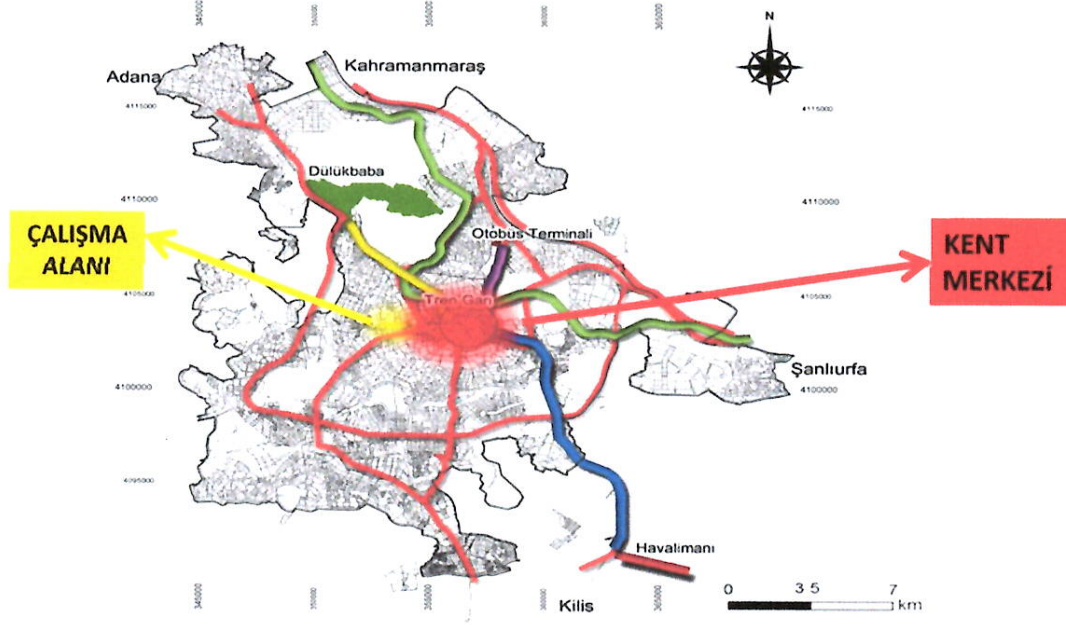


ŞAHİNBEY İLÇESİ FİDANLIK MAHALLESİ
İLAVE + REVİZYON

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE + REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

Planlama alanı Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Fidanlık Mahallesi sınırları içerisinde, kent merkezinin batısında, Fıstık Araştırma Enstitüsü ve Alleben Deresi arasında kalan, doğuda Batalhöyük ve Parkantep'le batıda ise Tramvay hattının geçtiği Abdülkadir Aksu bulvarı ile sınırlanmış olup kent merkezine yaklaşık 4 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge genel olarak fazla engebeli olmayan bir arazi topografyasına sahiptir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

Fidanlık Mahallesi'nin bir kısmı planlı ve sağlıklı konut alanlarından oluşurken bir kısmını da planlama alanının olduğu bölgedeki plansız yapılaşmadan oluşturmaktadır. Birbirinden farklı nitelikte "bölgeler" kentsel bütünlüğü bozmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

- **1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

16.06.2017 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Revizyonu' nda; planlama alanı, 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanımına ayrılmıştır.

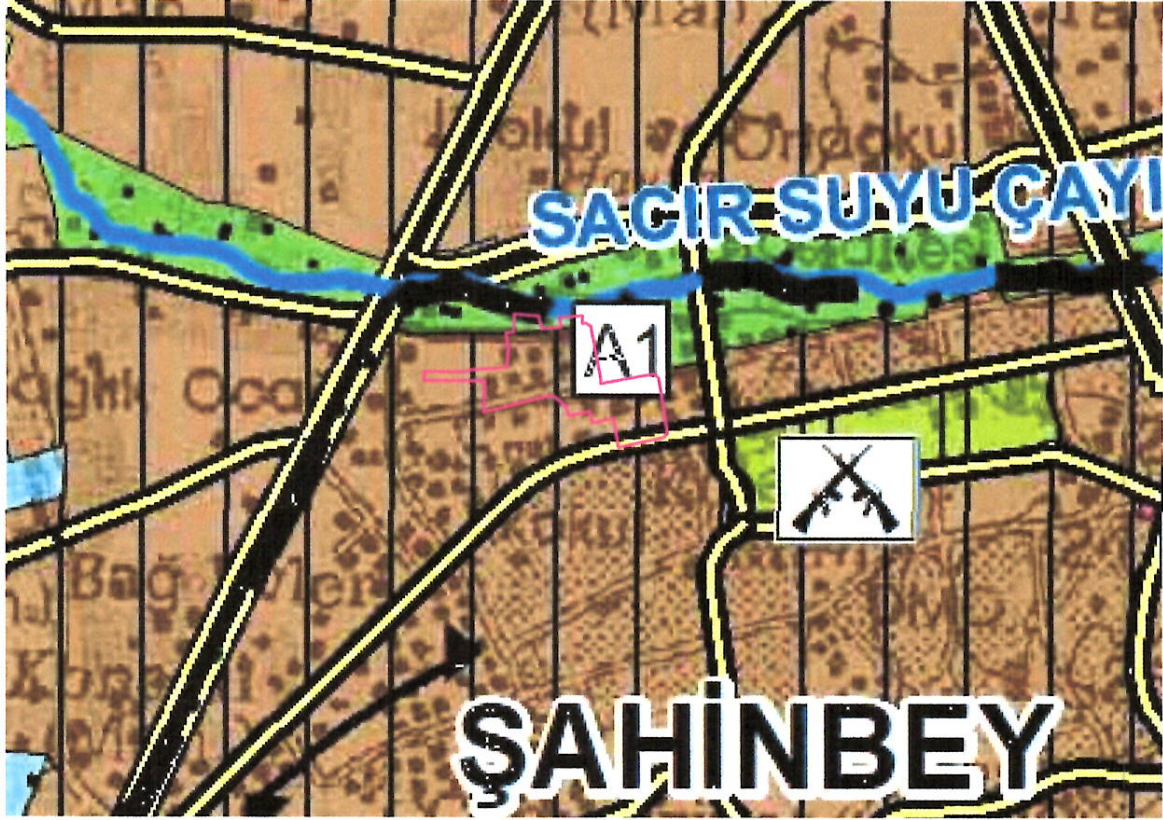
Bu planın plan uygulama hükümlerinde;

'Kentsel Yerleşik Alanlar' "Gaziantep Merkez Kent ile ilçe merkezlerinde bu planla belirlenmiş, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda kentsel yapılaşmasını tamamlamış olan alandır."

şeklinde tanımlanmış olup;

'Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi siteleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama vb. kullanımlar yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Detaylı kullanım kararları 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda tanımlanacaktır.'

uygulama hükmü bulunmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

• 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

18.05.2018 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; planlama alanı, Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve Açık ve Yeşil Alan Kullanım kararlarının yer aldığı bir bölgedir. Bu planın plan uygulama hükümlerinde;

"3.1. Konut Alanları

3.1.1. Mevcut Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük yoğunlukta gruplanmış, kentsel, kırsal veya yarı kırsal yerleşim dokusunu oluşturan konut yapılaşmalarının bulunduğu alanlardır.

3.1.1.1. Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

3.1.1.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.2. Çalışma Alanları

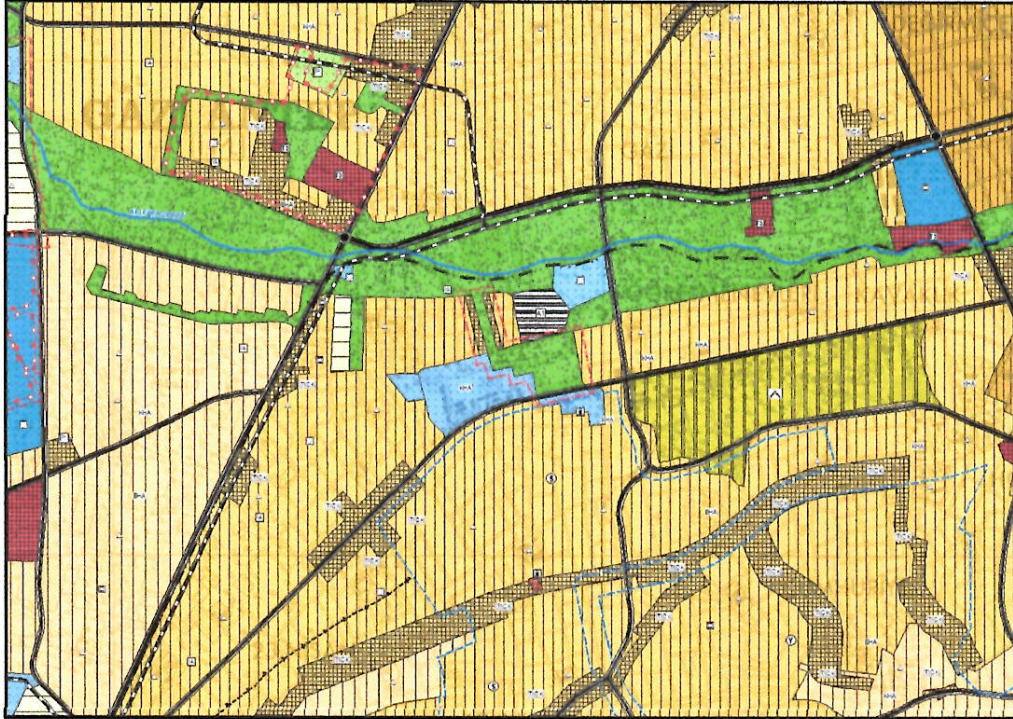
3.2.5. Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları:

3.2.5.1. Ada ölçeğinde tümüyle konut alanı olarak kullanılmamak koşuluyla, alt ölçekli planlarda ticaret ve konut kullanımlarının birlikte planlanabileceği alanlardır. Bu alanlarda, parsel ölçeğinde karma kullanım öngörülmesi durumunda, yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

3.2.5.2. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

3.2.5.3. Ticaret+Konut alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağına belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz. "

hükümleri yer alır.



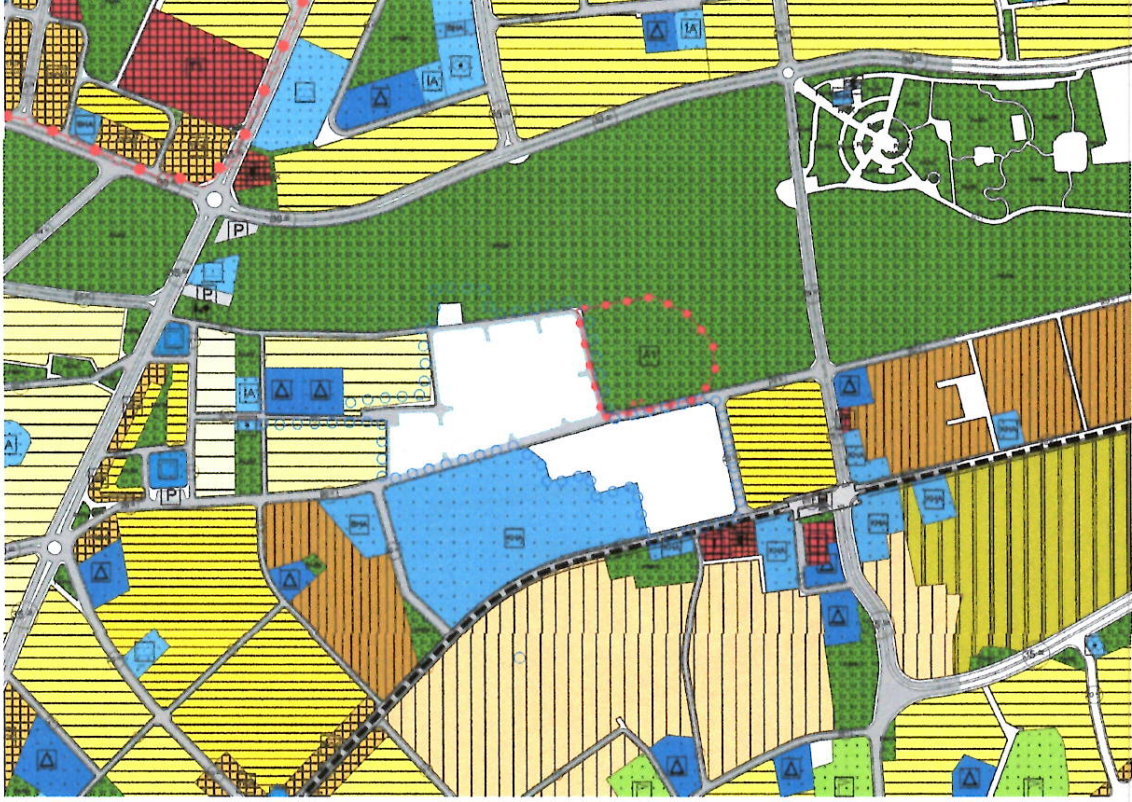
Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

511

PK

- **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında plansız alan olarak görülmektedir.



Şekil 4: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı

Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 tarih ve 81 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Gaziantep 2. İdare Mahkemesi tarafından mevcut nüfus ve yoğunluk hesaplanmadığı, konut ve konut+ticaret alanlarına yoğunluk getirilmediği ve plan açıklama raporunun yetersiz olması nedenleriyle iptal edilmiştir.

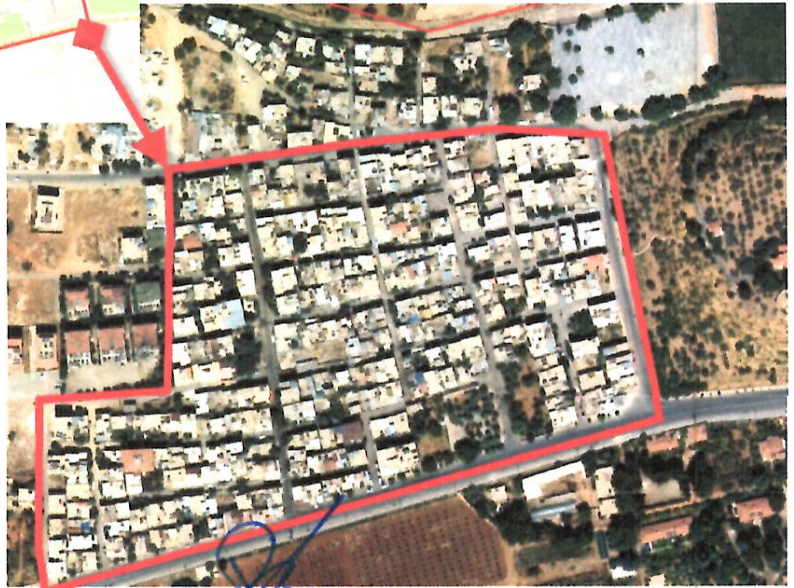
ALANA İLİŞKİN ANALİZ VERİLERİ



Fidanlık Mahallesi

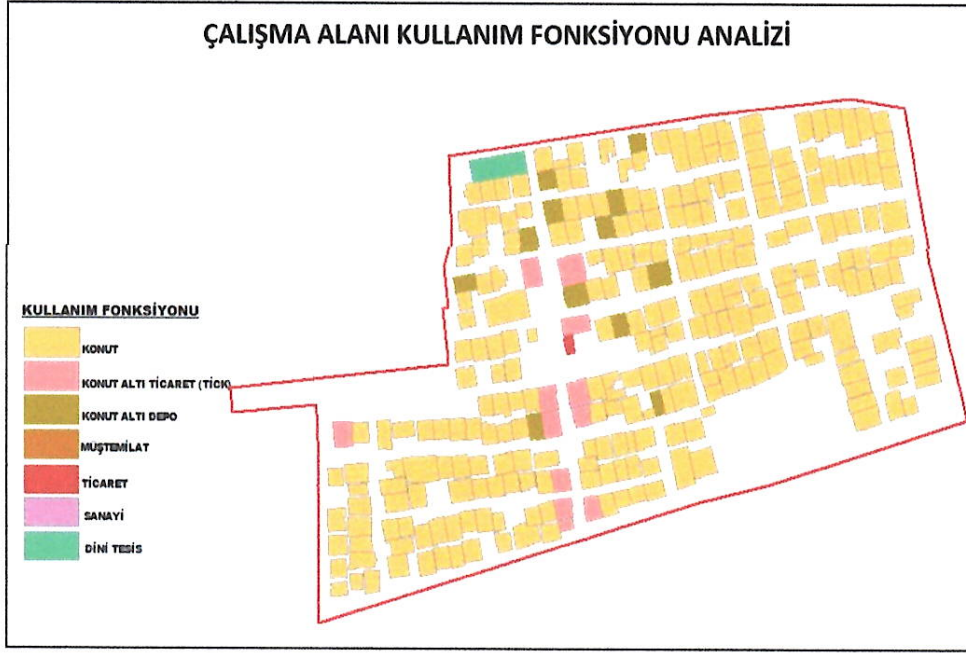
Çalışma Alanı:

- Alan: **8.2 Ha**
- Nüfus: **3.147 kişi**
- Bina sayısı: **295**
- Bağımsız Bölüm Sayısı: **744**



Şekil 5: Planlama Alanı

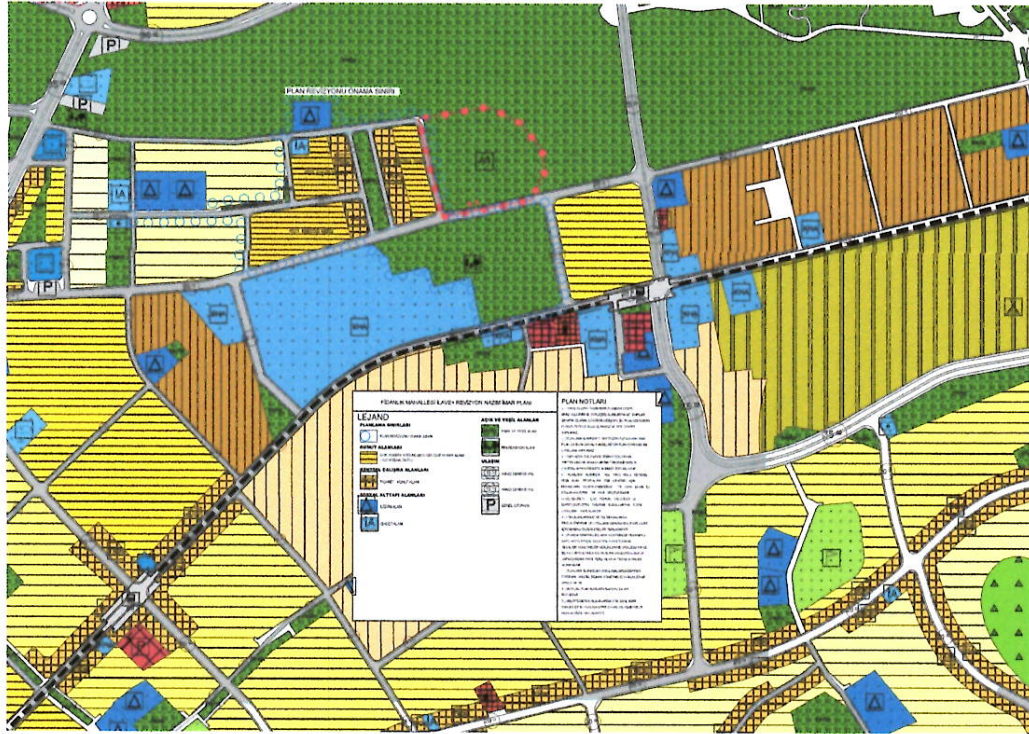
E.K



Şekil 8: Planlama Alanı Kullanım Fonksiyonu Analizi

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Söz konusu bölgede modern, sürdürülebilir bir planlama bölgesi oluşturmak ve bu bölgenin mevcut planlarla entegresini sağlamak amacıyla mevcut yapılaşma koşullarının da göz önünde bulundurularak konut alanı ve bu alanda yaşayacak nüfusa yönelik olarak sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar önerilerek 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı revizyonu hazırlanmıştır.



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı

E.K.

PLAN NOTLARI

- 1) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞİM 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 PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 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) PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA DEPREM, OTOYOL, YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 9) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.


Ebru KAHRAMAN
Şehir Plancısı


F.İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı


Bulent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı