

BEYLERBEYİ KARACAAHMET MAHALLELERİ
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı, Şehitkamil İlçesi, Beylerbeyi ve Karacaahmet Mahalleleri sınırları içinde, kent merkezinin kuzeyinde, Gaziantep Otogarı'nın batısında, kuzeyinde 30 metrelik yol, güneyinde 45 metrelik yol ile tanımlıdır. Yaklaşık 25 hektarlık bir alanda öngörülen planlama alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Resmi Kurum", "MİA"(merkezi iş alanı), "İş Merkezi" ve "Kentsel Yeşil Alan", 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, "MİA"(merkezi iş alanı), "Yönetim Merkezi", "Tali İş Merkezi(T2), "KDKÇA", "İbadet Alanı", ve " Yeşil Alan", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, "MİA", "KDKÇA", "Belediye Hizmet Alanı", İş Merkezi", "Cami" ve "Park" alanı olarak görülmektedir. Planlama alanındaki kentsel kullanımlar, kent merkezinden uzakta olmaları, çevresindeki fonksiyonlara göre alansal büyüklüklerinin fazla olması, bulunduğu bölgede ihtiyaç duyulamaması gibi gerekçelerle uzun yıllardır uygulama imkanı bulamamıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişikliği Başlığı altında Madde-26: "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmünce yerleşme bütününde; yakın çevredeki yoğunluklar, gelişme eğilimleri ve plan bütünlüğü dikkate alınarak yoğunluk dengelemesine ihtiyaç duyulmuş, alandaki kentsel kullanımlar ve donatı alanları dağılımı yeniden değerlendirilmiştir.

Şehitkamil İlçesi, Beylerbeyi ve Karacaahmet Mahallelerinde, pafta N38-C3, 22L, 22L-2a, 2b, 2c, 2d nazım ve uygulama imar paftalarında, mülkiyeti Büyükşehir Belediyesi, Maliye Hazinesi ve Şehitkamil Belediyesine ait alanda konut, konut+ticaret, eğitim, cami, park ve meydan, imar mevzuatı, üst ölçek planlara, şehircilik ilke ve esasları ve kamu yararına uygunluğu dikkate alınarak nazım ve uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notları

- 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)BU PLANLA ÖNERİLEN TİCARET+ KONUT ALANLARININ %80'İNE KADAR KONUT YAPILABİLİR.
- 4) PLANLAMA ALANINDA T3 KOŞULLU TİCARET ALANINDA GÜNLÜK PERAKENDE TİCARET TÜRLERİ, KAHVE, KAFETERYA, KASAP, FIRIN, PASTANE,LOKANTA VB. KULLANIMLAR, TEKNİK SERVİSLER, HİZMETLER, TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 5) YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİN ETÜDLERİNİN YAPTIRILMASI VE SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK ÇALIŞMALARINDA DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 6) PLANLAMA ALANINDA YOL, YAYA YOLU, MEYDAN, YEŞİL ALAN, SPOR ALANI GİBİ KENTSEL AÇIK MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE TS 12576 ŞEHİR İÇİ YOLLAR - KALDIRIM VE YAYA

✓
27

GEÇİTLERİNDE ULAŞILABİLİRLİK İÇİN YAPISAL ÖNLEMLER VE İŞARETLEMELERİN TASARIM KURALLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7) TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKÂNLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

8) 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.

9) PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA DEPREM, OTOYOL, YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

11) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Emel OĞLAKCI

Şehir Plancısı

F.İrem ELBEYLİ

Şehir Plancısı