

ARALIK, 2017



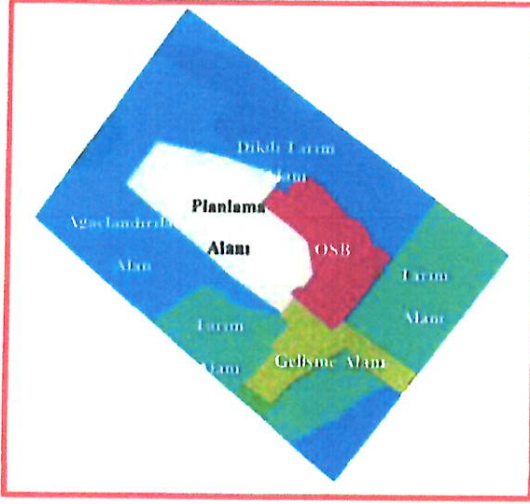
**GAZİANTEP OĞUZELİ - KÖRKÜN ORGANİZE SANAYİ
REZERV ALANI**

**1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

1.Amaç ve Kapsam	1
2.Planlama Alanının Genel Tanımı	1
2.1.Planlama Alanının Konumu ve İlçe İçindeki Önemi	1
2.2.Ulaşım Bağlantıları	2
2.3.Yürürlükte Olan Planlardaki Durumu	3
2.4.Eğim Analizi	5
2.5.Mülkiyet Durumu	6
3.1/1000 Ölçekli Rezerv Alanı İlave Uygulama İmar Planı	7
3.1.Plan Gerekçesi ve İlkeleri	7
3.2.Özel Koşullu Alan Sınırları	7
4.Planlan Kararları	8
5.Plan Notları	13

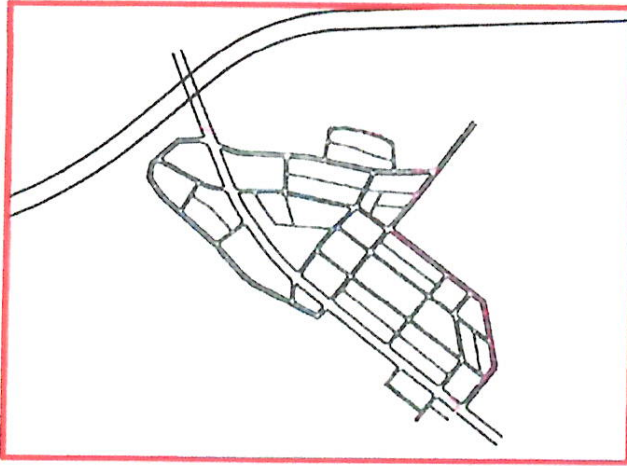
 



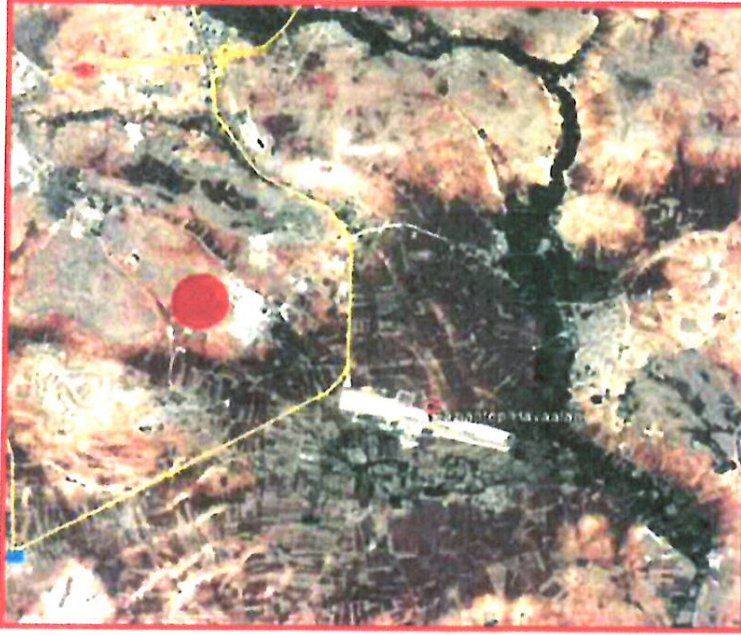
Resim 2 : Planlama Alanı Yakın Çevresi

2.2.Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı, kuzeyinde yer alan kent merkezine 17,5 km, güneydoğusunda bulunan Gaziantep havalimanına ise 7,5 km uzaklıkta olup ulaşılabilirlik açısından önemli bir noktadadır. Alanın çoğunluğunun ve çevresinin çoğunlukla ağaçlandırılacak alan fonksiyonunda olması, ulaşım bağlantılarının sınırlı olmasını gerekli kılmaktadır. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da önerildiği üzere, planlama alanının kuzey- batı sınır hattına denk gelecek şekilde 100 m genişliğinde erişme kontrollü otoyolu, planlama alanının orta hattına denk gelecek şekilde 50 m genişliğinde alana hizmet edecek temel ulaşım aksları bulunmakta ve referans alınmaktadır.



Resim 3 : Ana Ulaşım Arteri

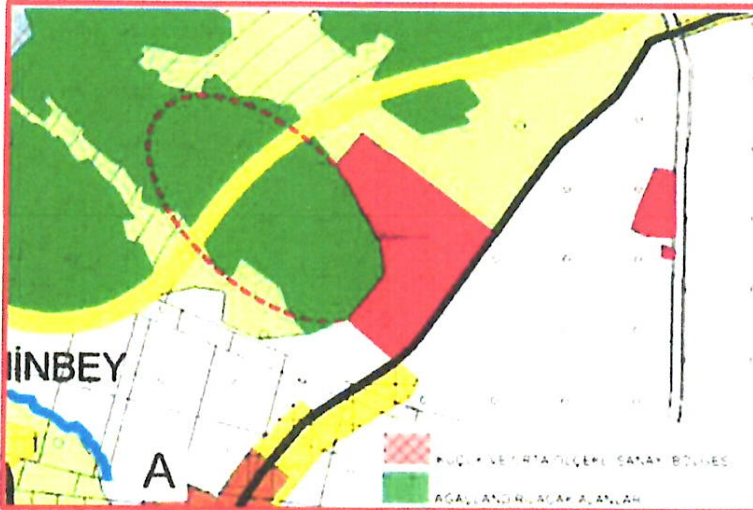


Resim 4 : Planlama Alanı Çevre Ulaşım Bağlantıları

2.3.Yürürlükte Olan Planlardaki Durumu

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

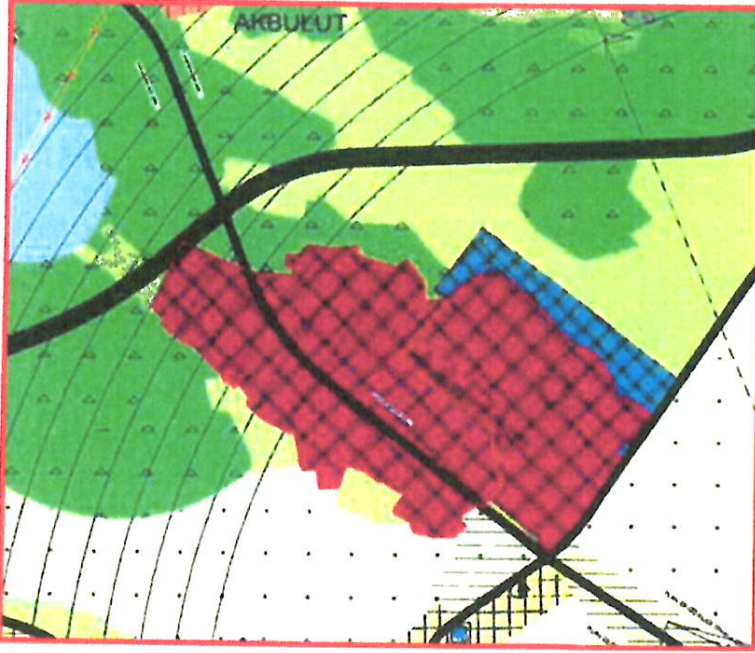
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı, ağaçlandırılacak alan sınırında yer almakta olup alanın ortasından kuzey-güney doğrultulu geçen erişme kontrollü otoyolu planlanmaktadır. Planlama alanının doğu komşusunda ise küçük ve orta ölçekli sanayi bölgesi planlanmıştır.



Resim 5 : 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı:

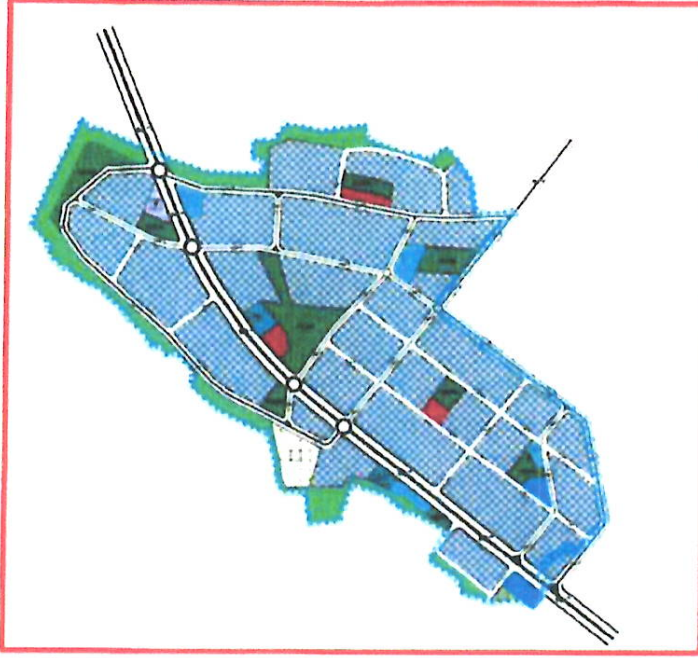
1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı, organize sanayi bölgesi lejandında yer almakta olup alanın batı sınırından kuzey-güney doğrultulu 100 m genişliğinde erişme kontrollü otoyolu, doğu-batı doğrultulu ise 50 m'lik yol geçmektedir.



Resim 6 : 1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre planlama alanı, organize sanayi bölgesi şeklinde planlanmış olup alanda kentsel sosyal donatı olarak; sağlık tesisi, sosyal tesis, cami, meslek okulu ve park alanları yer almaktadır. Teknik altyapı olarak ise; akaryakıt, atıksu tesisi alanı ile enerji üretim alanı planlanmıştır.



Resim 7 : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.Eğim Analizi

Planlama alanında eğimin arttığı ve yer yer vadi alanlarının olduğu alanlar gözlemlenmiştir. Söz konusu alanlarda planlama ilkesi olarak zirve ve vadi noktalarına büyük park ve yeşil alanlar planmış olup sürekliliğinin sağlanmasına da dikkat edilmiştir.



Resim 8 : Eğim Durumu

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ REZERV ALANI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

3.1. Plan Gerekçesi ve İlkeleri

Gaziantep bölgenin sanayi başkenti ve merkezi konumundadır. İlde yer alan; Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi, GATEM, Besi Organize Sanayi Bölgesi, Oğuzeli Sanayi Bölgesi, Gaziantep Havaalanı Islah Organize Sanayi Bölgesi ve Nizip Organize Sanayi Bölgesinin, doluluk oranlarının yaklaşık %100 olduğu (GOSB V. Bölge haricinde: doluluk oranı %30) bilinmektedir (Gaziantep Ticaret Odası, 2016).

Buna göre planlama alanı, fonksiyonel süreklilik ve altyapı bağlantısı sağlanacak şekilde Gaziantep/Oğuzeli-Havaalanı Organize Sanayi Bölgesi'nin batı ucuna eklenerek ilin ve bölgenin sanayi ihtiyacını karşılayacak ilave bir sanayi alanı olarak planlanmaktadır.

1/1000 Ölçekli Körkün Mahallesi Rezerv Alanı İlave Uygulama İmar Planı 168 ha'lık bir alanı kapsamakta olup; bölgede yapılan araştırma, değerlendirme çalışmalarının sonuçları ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda bölgeye yüklenmesi öngörülen işlevler plan kararlarına yansıtılmıştır.

Yukarıda tariflenen gerekçeler doğrultusunda planlamayı yönlendiren faktörler şu şekilde ele alınmıştır:

- Mevcut ulaşım aksı
- Havaalanı Organize Sanayi Bölgesi
- Eğim

Plan ilkeleri, tasarım ve uygulama sürecinde proje alanı bütününde mekânsal, işlevsel ve görsel uyumun sağlanabilmesi için bütüncül bir çerçeve sunmaktadır. Plan ilkeleri, projenin 1/1000 tasarım aşamasında kullanılmak üzere proje alanı ve çevresiyle ilişkisi, fiziksel yapı, teknik ve sosyal altyapı ve kullanım ilişkileri konusunda referans oluşturmaktadır. Bu amaçla, birbirleriyle ilişkili olarak 4 temel konu başlığı altında plan kılavuzu hazırlanmıştır:

- Kentsel Çalışma Alanları
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları
- Açık ve Yeşil Alanlar
- Teknik Altyapı Alanları

3.2. Özel Koşullu Alan Sınırları

Havaalanı-Uçuş Koridoru Koruma Kusağı:

Planlama alanının doğu ve kuzey sınırını içine alan havaalanı uçuş koridoru, alan için sınırlandırıcı bir faktördür. Buna göre "Havaalanları Çevresindeki Doğan Mânialar Üzerinde Yapılaşma Kuralları" gereğince planlama alanı, hmax:6.50 olacak şekilde planlanacaktır.

Sağlık Koruma Bandı:

17.02.2011 tarihli ve 6359 sayılı "Çevre Ve Toplum Sağlığını Olumsuz Etkileyebilecek Gayrisihhi Müesseselerin Etrafında Bırakılacak Sağlık Koruma Bandı Mesafesi Belirlenmesi Hakkında Yönerge" gereğince;

Planda sağlık koruma bandı olarak gösterilen alan bir planlama eşiği olarak; müessesenin çevreye olan zararlı etkisi dikkate alınarak tesis etrafında bırakılması gereken iskân dışı alanını ifade eder. Derinliği ortalama 50 m (planlama alan sınırının şekli ve arazi kullanım fonksiyonu dikkate alınarak değişkenlik gösterebilmektedir) olacak şekilde toplamda 17 hektar büyüklüğündeki Sağlık Koruma Bandı, bölgenin iklim ve toprak yapısına göre ağaçlandırılacaktır.

4. PLANLAN KARARLARI

Proje alanı için belirlenen ilkeler ve plan kararları doğrultusunda, 1/1000 Ölçekli Gaziantep Oğuzeli-Körkün Rezerv Alanı İlave Uygulama İmar Planı alan kullanım dağılımı gerçekleştirilmiş; Kentsel Çalışma Alanları yanında; Kentsel Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar ve Teknik Altyapı Alanlarına da yer verilmiştir.

Planlama alanında tablo 2'ye göre; 12,793.39 m² Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı, 24,183.30 m² Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi), 2,870.17 m² Cami Alanı, 20,909.17 m² Sosyal Tesis Alanı, 5,908.32 m² Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, 5,133.10 m² Sağlık Tesis Alanı, 124,018.73 m² Park Alanları, 3,390.23 m² Kapalı Spor Tesis Alanı, 6,890.62 m² Enerji Üretim Alanı, 18,037.57 m² Ticaret Alanı(Hizmet Destek), 164,338.60 m² Sağlık Koruma Bandı, 960,504.89 m² Sanayi Tesis Alanı, 335,287.12 m² Yol (Refüj dâhil) bulunmaktadır.

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	ORAN(%)
Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı	12,793.39	0.76
Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)	24,183.30	1.44
Cami Tesis Alanı	2,870.17	0.17
Sosyal Tesis Alanı	20,909.17	1.24
Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	5,908.32	0.35
Sağlık Tesis Alanı	5,133.10	0.30

Park Alanları	124,018.73	7.36
Kapalı Spor Tesisi Alanı	3,390.23	0.20
Enerji Üretim Alanı	6,890.62	0.41
Ticaret Alanı	18,037.57	1.07
Donatı Toplam	224,134.60	13.31
Sağlık Koruma Bandı	164.338.15	9.76
Sanayi Tesis Alanı	960,504.89	57.03
Yol (Refüj Dahil)	335,287.12	19.91
Planlama Alanı	1,684,264.76	100.00

Tablo 2: Alan Dağılımı

Kentsel Çalışma Alanları:

Kentsel Çalışma Alanları kapsamında;

- Sanayi Tesis Alanları,
- Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı,
- Ticaret Alanları planlanmıştır.

Sanayi Tesis Alanları

Sanayi tesisi kullanımı 960,504.89 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %57.03'lük kısmını oluşturmaktadır. Planda sanayi alanı olarak gösterilen alanlarda sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesisler yer alabilir.

Yapılaşma koşulları,

- (KAKS: kat alanı katsayısı) maksimum emsal E=1 olacaktır.
- Sanayi parsellerinde yapı yüksekliği Yençok: 6.50 m olacaktır.
- Parsel büyüklükleri: 3000, 6000 ve 9000 m² büyüklüklerinde olacaktır.
- Sanayi parsellerinde, Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği'nin 'Ek-2 Geri Çekme Mesafelerini Gösterir Tablosu'na göre aşağıdaki çekme mesafeleri uygulanacaktır:

PARSEL ALANI (m2)	GERİ ÇEKME MESAFESİ (Çevre Yeşili Dahil)		
	Ön	Yan	Arka
3000	8	7	7
6000	12	8	8
9000	13	10	12

Tablo 3: Geri Çekme Mesafeleri

Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı

Büyükşehir Belediye hizmet alanı kapsamında akaryakıt ve servis istasyonu kullanımı yer alacaktır. Akaryakıt ve servis istasyonu 12,793.39 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.76'lık kısmını oluşturmaktadır. Plan sınırı içerisinde güneyde ve kuzeyde olmak üzere 2 adet akaryakıt ve servis istasyonu alanı yer almaktadır.

Akaryakıt ve servis istasyonu alanları; akaryakıt + LPG bakım satış istasyonu ve garaj alanı araçlarının akaryakıt, yağ basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat hizmetlerinin verilerek; bakım, onarım, yağlama, yıkama gibi işlerin yapıldığı ve araçların park etmelerine elverişli şekilde düzenlendiği, içerisinde yük terminali ve depoları bulunduran alanlardır. İstasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

Akaryakıt ve LPG istasyonunda ; “ 5105 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmeliği , “5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanunu’nda değişiklik yapılmasına dair kanun” ve 07.08.2003 gün ve 25192 sayılı resmi gazetede yayınlanan yönetmelikle değişik “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonları' nın Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik”, TS 11939 “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) – İkmal İstasyonu – Karayolları Taşıtları İçin – Emniyet Kuralları”, TS 12820 “Akaryakıt İstasyonları – Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği”, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

Ticaret Alanları

Ticaret kullanımı 18,037.57 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.07'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda ticaret alanı olarak gösterilen alanda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri yer alabilir.

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları kapsamında;

- Sosyal Tesis Alanı,
- Sağlık Tesis Alanı,
- Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesis Alanı,
- Kapalı Spor Tesis Alanı,
- Cami Tesis Alanı,
- Park Alanları planlanmıştır.

Sosyal Tesis Alanları

Sosyal tesis kullanımı 20,909.17 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.24'lük kısmını oluşturmaktadır. Planda, sosyal tesis alanı olarak gösterilen alanlarda: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kurs, toplum merkezi, sergi alanı, kafeterya, güvenlik, bölge yönetimi, vb. tesisler ile gibi tesisler yer alabilir.

Sağlık Tesis Alanı

Sağlık tesisi kullanımı 5,133.10 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.30'lük kısmını oluşturmaktadır. Planda, sağlık tesis alanı olarak gösterilen alanlarda: hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik gibi tesisler yer alacaktır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar için Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesis Alanı

Mesleki ve teknik öğretim tesisi kullanımı 5,908.32 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.24'lük kısmını oluşturmaktadır. Planda eğitim alanı olarak gösterilen alanda; İş yerlerinin çeşitli alanlarda ihtiyaç duyduğu ara elemanı yetiştirmek amacıyla, 'Meslek Lisesi Alanı' yer alacaktır.

Kapalı Spor Tesis Alanları

Kapalı spor kullanımı 3,390.23 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.20'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda spor alanı olarak gösterilen alanlarda; kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor oyun alanları ve kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik duş, tuvalet, giyinme kabinleri, kafeterya gibi spor amaçlı yapılar yer alacaktır.

Cami Alanları

Cami kullanımı 2,870.17 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.17'lik kısmını oluşturmaktadır. Planda ibadet alanı olarak gösterilen alanlarda cami, mescit gibi ibadet amaçlı tesisler yer alacaktır.

Açık ve Yeşil Alanlar

Açık ve Yeşil Alanlar kapsamında Park Alanları planlanmıştır.

Park Alanları

Park kullanımı 124,018.73 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %7.36'lık kısmını oluşturmaktadır. Planda park ve yeşil alan olarak gösterilen alanlarda; rekreasyon ve dinlenme amaçlı alanlar yer alacaktır.

Teknik Altyapı Alanları

Teknik Altyapı Alanları kapsamında;

- Ulaşım,
- Enerji Üretim Alanı,
- Atıksu Tesisi Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi) planlanmıştır.

Ulaşım

Yol kullanımı 335,287.12 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %19.91'lik kısmını oluşturmaktadır. Planlama alanında ulaşım kararları alınırken öncelikli olarak; üst ölçekli plan kararlarından gelen ve alanı doğu-batı doğrultulu kesen 50 m'lik yol referans alınmıştır. Daha sonra söz konusu 50 m'lik yola alanı çevreleyen 25 m'lik yol askı olarak planlanmıştır. Son olarak da sanayi parsellerinin servis alması ve yol hiyerarşisinin sağlanması açısından ise 25 m'lik yola bağlanan 20 m, 15 m ve 10 metrelik yollar planlanmıştır.

Enerji Üretim Alanı

Enerji üretim - dağıtım ve depolama kullanımı 6,890.62 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %0.41'lik kısmını oluşturmaktadır.

Planda enerji depolama alanı olarak gösterilen alanlarda bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (indirici merkez, enerji üretim - dağıtım ve depolama tesisi, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı vb. tesisler) yer alabilir.

Atıksu Tesisi Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)

Atık su tesis kullanımı 24,183.30 m²'lik bir alan kaplamakta olup, planlama alanının %1.44'lük kısmını oluşturmaktadır. Planda arıtma tesisi alanı olarak gösterilen alanda arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alacaktır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

5. PLAN NOTLARI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik Plan hükümleri şöyledir;

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALAN SANAYİ TESİSİ ALANIDIR.
2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI'NDA YER ALAN TÜM GENEL HÜKÜMLER İLE ÇEVRESEL TEDBİRLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İÇİN DE GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. PLANDA BELİRLenen TİCARET ALANLARINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLenen KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
3. ÖZEL OTO PARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
4. KAPALI SPOR ALANLARINDA YERLEŞMENİN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLARAK FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI VEYA AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI

1. SANAYİ ALANINDA E=1 YENÇOK: 6.50'DİR.
2. GENEL HİZMET YAPILARINDA E= 0.40 YENÇOK=6.50'DİR.
3. SANAYİ PARSELLERİNDE = 3000, 6000 ve 9000 M2 OLMAK ÜZERE 3 TİP PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLUŞTURULACAKTIR.

4. SANAYİ PARSELLERİNDE, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'NİN 'EK-2 GERİ ÇEKME MESAFELERİNİ GÖSTERİR TABLOSU'NA GÖRE AŞAĞIDAKİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANACAKTIR:

- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2 OLAN PARSEL İÇİN ÖN: 8 M, YAN: 7 M, ARKA: 7 M
- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 6000 M2 OLAN PARSEL İÇİN ÖN: 12 M, YAN: 8 M, ARKA: 8 M -
- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 9000 M2 OLAN PARSEL İÇİN ÖN: 13 M, YAN: 10 M, ARKA: 12 M


Eda ÇAÇTAŞ
Y. Şehir Plancısı


Alper BİÇER
Şehir Plancısı