

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

OSMANGAZİ MAHALLESİ KADIDEĞİRMENİ 2. ETAP
KONUT, TİCARET+KONUT, TİCARET, ÖZEL EĞİTİM
TESİSİ, ÖZEL ANAOKUL VE KREŞ ALANI, SPOR ALANI,
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR,

UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İmar ve Şehircilik Daire
Başkanlığı Kent Planlama
Şube Müdürlüğü
2016

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER.....	3
I.1. GAZİANTEP' İN ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
I.1.1. İDARİ YAPI	4
I.1.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
I.2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ.....	5
I.2.1. GEREKÇE.....	6
I.3. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPISI	7
I.4. PLAN NOTLARI	7



BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER

I.1. GAZİANTEP' İN ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ KONUMU

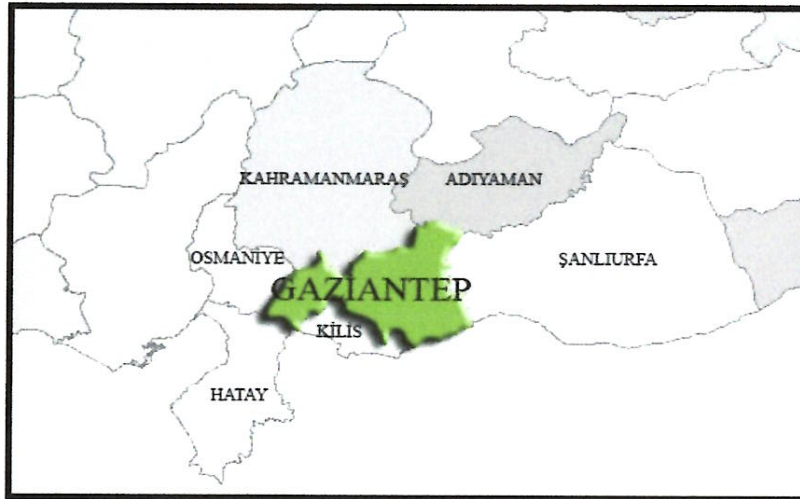
Türkiye'nin güneydoğu sınırında, Güneydoğu Anadolu Bölgesi içinde bulunan Gaziantep İli, 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar.

Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep İli ve Çevre İller



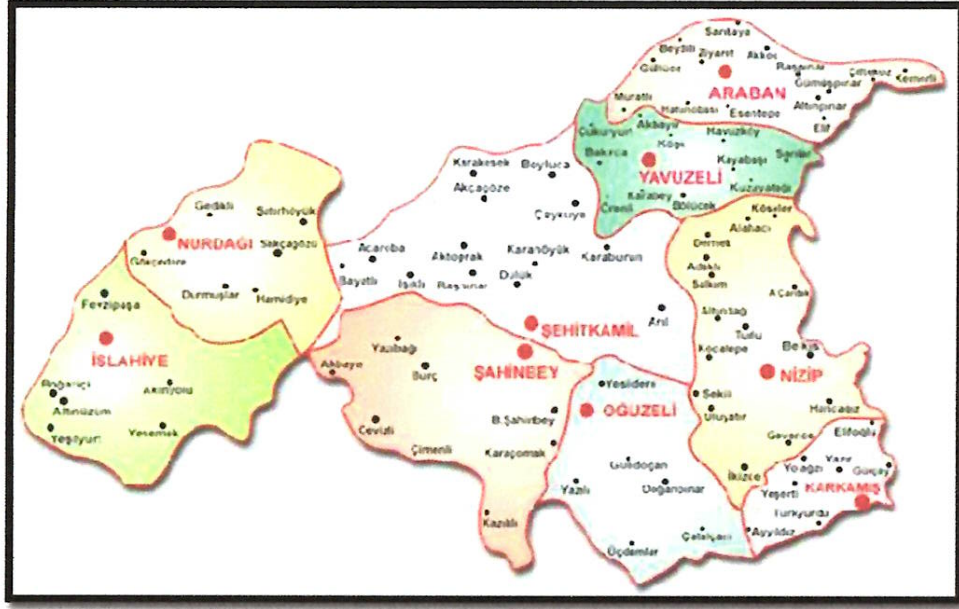
Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep ili kuzeyinde Kahramanmaraş ve Adıyaman, güneyinde Kilis, doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay illeri ile komşudur.

I.1.1. İDARİ YAPI

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi idari yapısı 6360 sayılı kanun ile birlikte il sınırının Büyükşehir Belediye sınırı olarak belirlenmesiyle 9 merkez ilçe olarak belirlenmiştir.

Gaziantep İli İlçeleri



Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi.

I.1.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur.

Gaziantep geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır. Kent sınırları içinden geçen E-90 ve D-400 karayolları bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır. Avrupa Otoyolu'nun devamı niteliğindeki E-90 Otoyolu, Asya ve Afrika'ya geçişi sağlamaktadır.

Gaziantep son yıllarda hava taşımacılığı açısından da gelişme kaydetmiştir. Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Gaziantep Havaalanı'ndan günlük olarak İstanbul ve Ankara'ya tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Haftanın belirli günleri de diğer illere uçuş düzenlenmektedir. Ayrıca yurt dışından geliş ve gidişlerde de gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır.

I.2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi, Osmangazi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alan Abdulkadir Aksu Bulvarı'nın batısında, Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'nın güneyinde ve Metro Market'in kuzeyinde yer almaktadır.

Planlama Alanının Kent İçerisindeki Yeri



Handwritten signature in blue ink.

I.2.1. GEREKÇE

Ülkemizin 6. büyük kenti olan Gaziantep yaklaşık 1.850.000 nüfusa sahip olup; nüfus artış hızı ülkemizde 2. sırada yer almaktadır. Bu nüfusun yaklaşık 1.500.000'i kent merkezinde yaşamaktadır. Gaziantep sanayi, ticaret, turizm, ulaşım potansiyelleri ile hızla kentleşmekte ve nüfusu artmaktadır. Yapılan nüfus projeksiyonları Gaziantep'in 2040 yılında nüfusunun yaklaşık 4.000.000 olacağını öngörmektedir. Artan nüfusun gereksinimlerini karşılamak planlı gelişme ile mümkündür. Bu doğrultuda, hızla artan nüfus için yeni yerleşim alanı ihtiyacı doğmaktadır.

Şehitkamil Osmangazi Mahallesi N38C-17C-1B/1C/2D uygulama imar planı paftalarındaki mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeşil alan olarak görülen alan; Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2016 tarih ve 257 sayılı kararı ile Kadıdeğirmeni 2. Etap kentsel dönüşüm ve gelişim proje alan sınırının içinde yer almaktadır. Söz konusu alan kent merkezinin batısında, İbrahimli konut bölgesinin güney sınırında, çevresinde 35 metrelik Muhsin Yazıcıoğlu ve Abdulkadir Aksu Bulvarı gibi iki güçlü ulaşım arterleri ve güneyinde Yüzüncü Yıl Atatürk Kültür Parkı gibi güçlü kentsel dinamiklere sahip bir alandır. Kentsel yerleşik alan ve güçlü dinamiklerin içinde kalmış olan bölge mülkiyet ve uygulama sorunları nedeniyle uzun yıllardan bu yana kentsel yaşama entegre olmamış ve kentsel yaşamdan soyut ve atıl durumda kalmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin; Revizyon plan tanımı *"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.

Söz konusu gerekçeler ile imar mevzuatına, üst ölçekli plana, şehircilik ilke ve esaslarına ve kamu yararına uygun, mevcut plan ve çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak yaklaşık 14 hektarlık alanda, modern ve sürdürülebilir ilke kararları doğrultusunda konut alanı, konut+ticaret alanı, ticaret alanı, özel eğitim tesisi alanı, özel anaokulu ve kreş alanı, spor alanı, açık ve yeşil alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

I.3. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPISI

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Ocak 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Onaylanan jeolojik etütte planlama alanı içindeki alanların yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış ve alanın tamamı yerleşime uygun alan (UA) olarak belirlenmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında, morfolojik ve jeolojik özellikleri itibarıyla heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımayan, sivilaşma, farklı oturma yönünden risk bulunmayan alanlar yerleşim açısından UYGUN ALAN olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "UA-2" sembolü ile gösterilmiştir.

I.4. PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BUNA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. PLANLAMA ALANINDA JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALAN OLDUĞUNDAN, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI VE GEREKLİ TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
3. 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.
4. TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKÂNLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
5. 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.
6. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA DEPREM, OTOPARK, YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
8. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret+konut alanlarında zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup, üst katlarda net emsal alanının % 80'ine kadar konut kullanımı yapılabilecektir.
3. Ticaret+konut alanlarında yapının ihtiyacı olan müşterek otoparkın konutlar için ayrı, ticaretler için ayrı çözümlenmesi zorunludur.
4. Otopark ihtiyacının tamamı bodrum katlarda karşılanması esastır. Ancak çeşitli sebeplerden dolayı otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarında karşılanamaması durumunda gerekli otopark ihtiyacının en fazla %20 si yol cepheleri hariç yan ve arka bahçelerine (komşu parsellerdeki yapılar için gerekli önlemler alınmak koşulu ile) açık otopark yapılabilir ve servis rampası düzenlenebilir.
5. Hazırlanılacak mimari projelerde; yürürlükteki otopark mevzuatında belirtilen otopark ihtiyacından az olmamak koşuluyla, konut kullanımlı alanlardaki her bağımsız konut birimi için en az 1 adet olmak üzere müşterek kapalı otopark alanı oluşturulacaktır.
6. Uygulama imar planı genelinde; mimari projelerde detaylı cephe tasarımı ile peyzaj unsurlarını da içeren 3 boyutlu vaziyet planları ve parselde ait perspektifleri (düşey ve yatay yağmur boruları, cephedeki yüzey farklılıkları, balkon korkulukları ve dekoratif tüm öğeleri renk ve malzeme detayları ile birlikte) renkli çıktı olarak hazırlanacaktır.
7. Peyzaj projelerinde kullanıcıların kararı gereği çevre şartlarına uygun olmak şartı ile site girişleri düzenlenebilir. Ayrıca site girişlerinde betonarme olmamak ve toplam alanı 9 m² ve yüksekliği 3.50 metreyi aşmamak şartı ile bekçi/güvenlik odaları yapılabilir.
8. Oturma alanı dışında kalan alanların her 25 m²'si için bir ağaç dikilecektir. Bu düzenlemeleri kapsayan peyzaj projesi, inşaat ruhsatı aşamasında ruhsat eki olarak onaylanacak; peyzaj projesine uygun kent mobilyaları ve bitkilendirme tamamlanmadan iskân belgesi verilmeyecektir.
9. İmar adası içerisinde bina oturma alanı dışında kalan alanlar; bahçe düzenlemesi, gezi parkuru, dinlenme alanları, açık havuz, basketbol-voleybol-tenis sahaları, açık otopark vb. Alanlar olarak ortak kullanıma açık şekilde düzenlenecektir.
10. İmar uygulaması neticesinde oluşan şahıslara ait kamu ortaklık payı (KOP) hisselerinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terki yapılmadıkça ruhsat düzenlenemez.



Serhat İYİUZUN
Şehir Plancısı



F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı