

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ

ŞAHİNBEY İLÇE SINIRLARI
İÇERİSİNDE 1/25000 VE
1/5000 ÖLÇEKLİ TİCK
(TİCARET+KONUT)
ALANLARI NAZIM İMAR
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



Planlama Alanı

1/25000 ve 1/5000 Ölçekli nazım imar plan değişikliğine konu alanlar Şahinbey ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Nazım imar plan değişikliğine konu taşınmazların büyük bir kısmı kentsel yerleşik alan içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1:Proje Alanları Kent İçerisindeki Konumu



İmar Plan Değişikliği Yapılmasına İlişkin Gerekçe

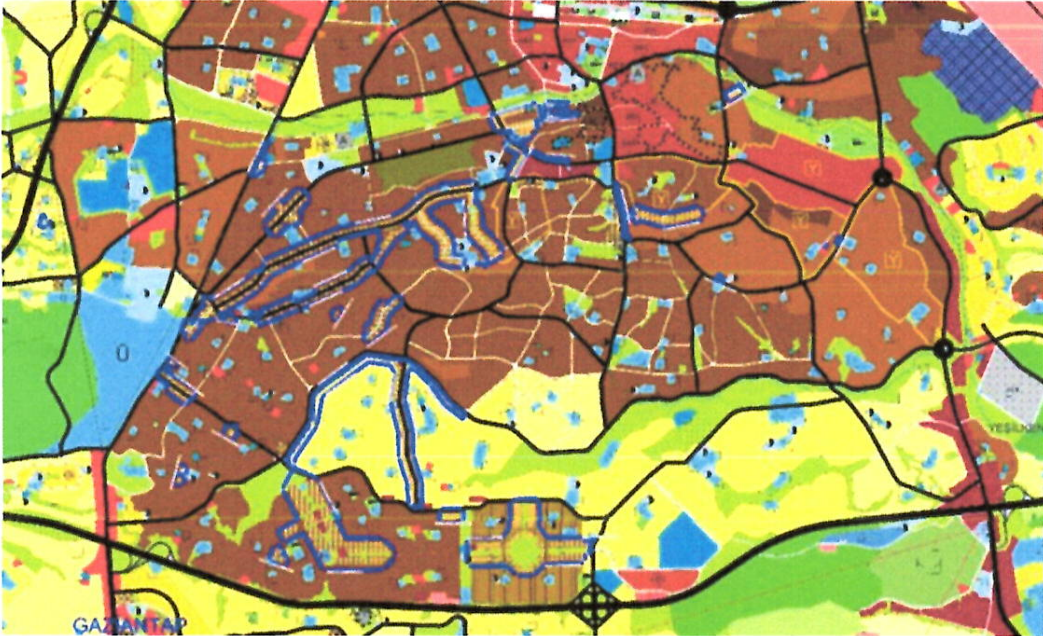
Şahinbey İlçe sınırları içerisinde, mevcut uygulama ve nazım imar planlarında ticaret alanları olarak planlanmış ancak plan notlarıyla konut kullanımlarını da içerisinde barındıran alanlar bulunmaktadır. 2014 yılından önce Ticaret+Konut kullanımların birlikte yer alması amacıyla planlanmış ticaret alanları ile mevcut teşekkülde Ticaret+Konut Alanı olarak işlev gören kullanımların planlı alanlar imar yönetmeliğine de uygun olacak şekilde mekânsal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

İlçemiz sınırları içerisinde 1978 yılında ve sonrasında, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda hazırlanmış olan imar planlarına ilişkin alınan kararlar günümüze kadar devam ettirilmiştir. Bu planlar içerisinde gerek belirli bölgelerde alansal olarak gerekse belirli ana ulaşım güzergâhlarında planlanmış Ticaret Alanlarında, zemin katların ticaret üst katların konut olarak yapılaşabilmesi plan notları ile kararlaştırılmıştır. Bu alanlar günümüz itibariyle büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamış ancak kısmi olarak içerisinde yapılaşmamış parsellerde bulunmaktadır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ise daha önce yönetmeliklerde yer almayan ticaret üzeri konut alanları TİCK (Ticaret+Konut) kullanım tarifi ile belirlenmiş ve bu doğrultuda gerekli yapılaşma standartları oluşturulmuştur. 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde” ise ticaret ve ticaret+ konut kullanımları detaylı olarak belirtildiği için yukarıda bahsi geçen mevcut uygulama imar planları içerisinde bulunan ticaret alanlarının üst katlarında konut yapılabilmesi engellenmiştir.

Şekil 1: Proje Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 1: Proje Alanları Kent İçerisindeki Konumu



Bu doğrultuda mevzuat hükümlerinde yapılan değişiklikler ile uygulama esnasında ortaya çıkabilecek karışıklıkların önüne geçilmesi amacıyla ticaret alanı olarak belirlenmiş ancak plan notları ile Ticaret+Konut alanı olarak yapılabilecek alanların, yapılaşma hakları değiştirilmeden 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında TİCK (Ticaret+Konut) Alanı olarak düzenlenmesi yapılmıştır. Bu değişiklikler esnasında uygulama imar planları ile uyumsuzluk oluşturan çevre kullanımların da yeniden düzenlenmesi yapılarak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Hüseyin HANER
A Grubu Şehir Plancısı
Diploma No: 11-20164
Kartel No: 08/03
Oda Sicil No: 74