

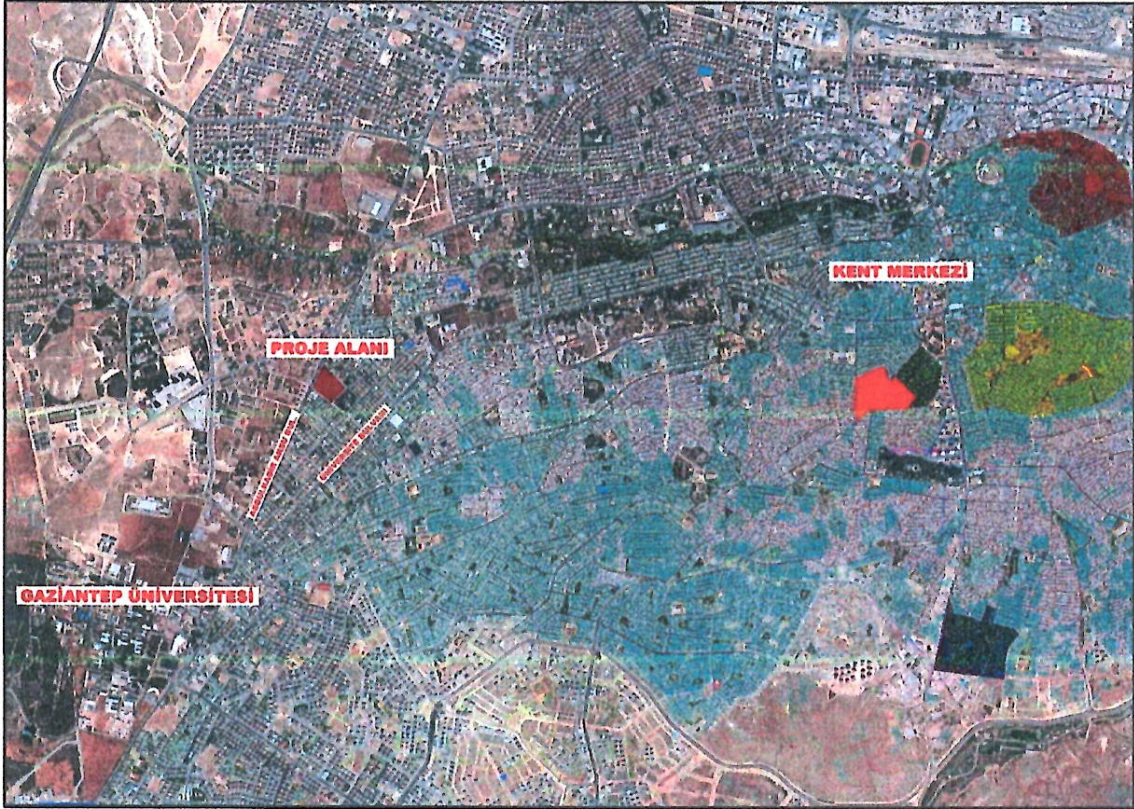
**ŞAHİNBİY
BELEDİYESİ**

**BİNEVLER MAHALLESİ
PAFTA N38-C4 ve
N38C-17C'DE NAZİM
İMAR PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı

İmar plan değişikliğine konu alan Abdulkadir Aksu Bulvarı ile Üniversite Bulvarı arasında kalan Binevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Binevler Mahallesi kentin 1980 sonrasında gelişen konut alanlarından olup hâlihazırda onaylı üst ve alt ölçekli planlarda meskûn konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Alana ait ilk uygulama imar planları ise 1978 yılında hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

Şekil 1: Proje Alanları Kent İçerisindeki Konumu



Mevcut Nazım İmar Planları

Alana ait 1/1000 uygulama imar planları 1978 yılından bu güne yürürlükte bulunmaktadır. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında Eğitim Tesis Alanı ve Park alanı olarak planlanmış bu alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında Lise, Ortaokul, Lise Alanı, Oyun Alanı, Çocuk Bahçesi olarak planlanmıştır. Planlandığı günden bugüne yaklaşık 38 yıl olmasına rağmen imar uygulamaları veya kamulaştırma işlemleri ile kamu eline geçirilmemiştir. Diğer taraftan 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerince 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına referans olarak kullanılan ve ilk olarak büyükşehir belediyesince **16.12.2011 tarih ve 538 sayılı kararı ile onaylanmış 1/25000 ölçekli nazım imar planında** bahse konu alan, mevcut orta yoğun konut alanı ve eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Proje alanı mevcut 1/25000 nazım imar planı

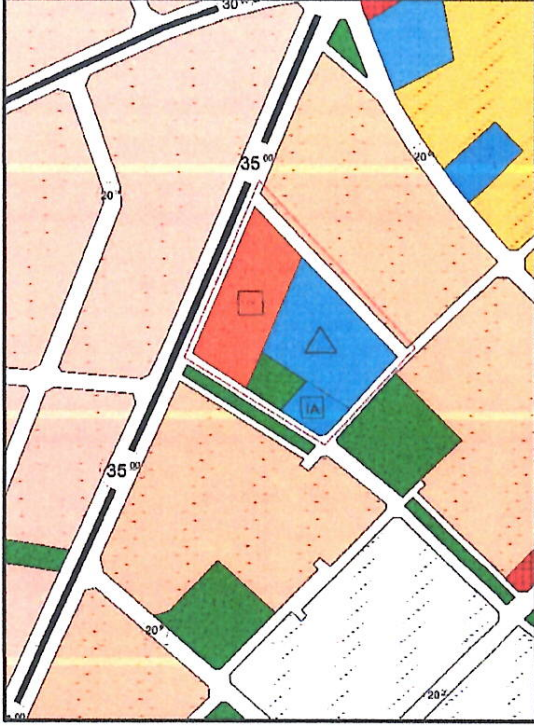


An aerial photograph of a residential neighborhood. A specific lot is outlined in red. This lot is divided into two parts: a light blue area on the left and a white area on the right, both containing small blue triangle markers. The lot is bordered by green grassy areas and is situated near a road with a '35' speed limit sign. Other roads with '20' speed limit signs are visible. A blue building is located in the upper right corner of the image.

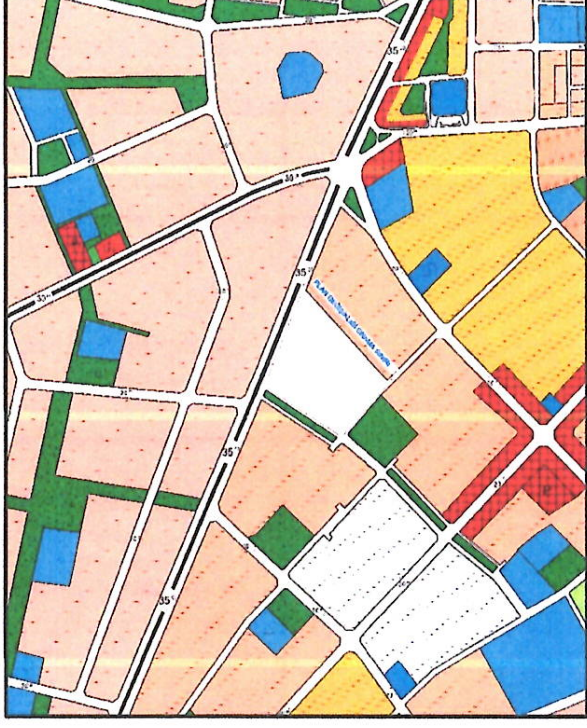
2

hm

Sekil 4:Revizyon sonrası iptal edilen 1/5000 nazım imar planı



Şekil 5: Proje Alanı mevcut 1/5000 nazım imar planı



Nazım İmar Plan Değişikliği Yapılmasına İlişkin Gerekçe

Uzun yıllardır nazım ve uygulama imar planlarında okul, yeşil alan gibi kullanımlar ile planlanmış bu alanda günümüze kadar imar uygulamaları ve kamulaştırma işlemleri tamamlanamamıştır. Günümüzde ise, imar uygulamaları yapılması halinde alanda bulunan şahıs mülkiyetlerinin taşınabileceği kamu elinde özel kullanıma yönelik ticaret, konut gibi kullanımlar bölge genelinde bulunmamaktadır. Diğer taraftan şahıslara ait kısımların kamulaştırılması düşünüldüğünde günümüz arsa ve arazi fiyatları ile bu alanların kamu eline geçirilmesi ilgili kamu kurumları tarafından da yapılamamıştır.

Aynı zamanda 14.06.2014 tarih 29030 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 11. madde 3. bendinde '*Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir*' denildiğinden ve müdürlüğümüzce yapılmış analiz ve incelemeler sonucunda üst ölçekli planlarda meskun

yerleşim alanı olan bu bölgede yapılaşmanın tamamına yakını bittiğinden, eğitim alanlarının taşınabileceği başka bir kamu alanı da bulunamadığından, ilgili kurum görüşü alınarak plan değişikliği yapılmıştır. İlgili kurum görüşü alttaki resimde sunulmuştur.

Şekil 6: Gaziantep Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü Kurum Görüşü

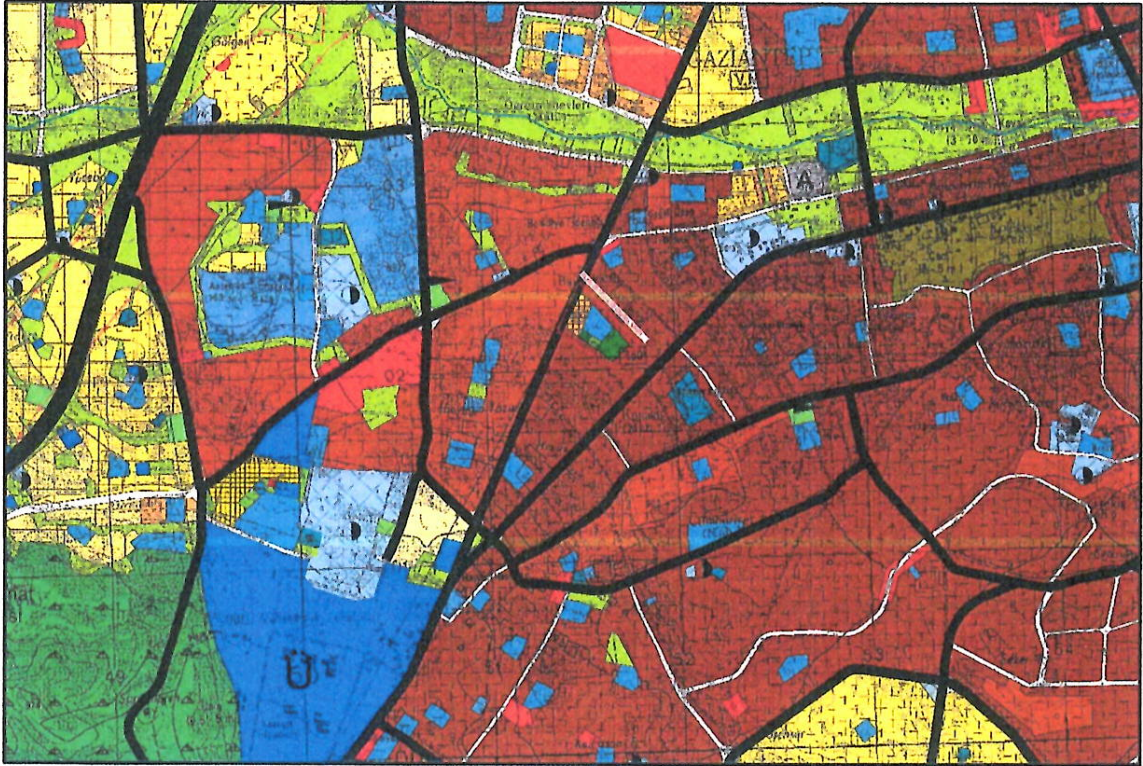
1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

	T.C. GAZİANTEP VALİLİĞİ İl Millî Eğitim Müdürlüğü	GAZİANTEP BELEDİYESİ VALİ İÇLERİ MÜDÜRLÜĞÜ ZARF NO: 11-01 2015/1729 60501 GAZİANTEP VALİLİĞİ İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı : 83963614/756/6511785	24.06.2015	
Konu: Kurum görüşü.	ÇOK ACELE	
ŞAHİNBEY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA GAZİANTEP		
İlgi: a) Başkanlığınızdan gelen 14.05.2015 tarih ve 8811 sayılı yazışmamız. b) Maaruf Müfettişlerinden gelen 24.06.2015 tarihli inceleme raporu.		
Binevler Mahallesi ada 203, parsel 739, 740, 744, 29, 32, 33 ve ada 5013 parsel üzerinde mevcut 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarında Eğitim ve Sosyal Donatı Alanları planlanmıştır. Planın yapıldığı tarihten bugüne alan üzerinde yapılması gereken kamulaştırma işlemleri maliyet açısından ve mülkiyet sahiplerinin uygulamaya yaptırınamasından tamamlanamadığı, Hâlihazırda <u>35.000 m2 olan alanın yaklaşık 32.000m2'si şahıs mülkiyetinde bulunup</u> okul ve diğer sosyal donatı alanlarının inşa edilebilmesi için şahıs mülkiyetinde bulunan bu alanlarda imar uygulamasının tamamlanarak gerek okul ihtiyacının gerekse diğer sosyal donatı alanları ihtiyacının karşılanması için imar plan tadilatına ihtiyaç bulunduğundan, büyük bir kısmı İl Millî Eğitim Müdürlüğü 11.640 m2 Eğitim Alanı, 2.536 m2 Cami Alanı, 1.954 m2 Park Alanı olarak revizesi planlandığı bu doğrultuda Büyükşehir ve Şahinbey Belediye Meclislerinde görüşölmek üzere hazırlanan 1/5000 nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Plan değişiklikleri için kurum görüşümüzce ihtiyaç duyulmakta olduğu tarafımıza bildirilmiştir. Müdürlüğünüzce yapılan incelemede kamulaştırma ödeneği yetersizliğinden dolayı arsanın problemsiz halde Maliye Hazinesi adına tescil edilerek, tarafınıza tahsis edileceği göz önüne alındığında Plan tadilatının yapılması Valiliğimizce uygun görülmektedir. Söz konusu taşınmazın üzerindeki plan tadilatı hakkında; Müdürlüğümüz Eğitim Müfettişlerince nüfus, öğrenel potansiyeli, yörenin gelecekteki nüfus artışı ve sosyal gelişmesi dikkate alınarak, oluşacak yeni tadilat işleminde <u>Maliye Hazinesi adına 11.640 m2 yeni okul alanının tescilinin yapılması</u> kaydıyla uygun olacağı çift imzalı mülkiyet raporu ile uygun görülmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.		
Mustafa CANARSLAN Vali i. Vali Yardımcısı		
Ek : 1-Öneri İmar pafta örneği.(1 Adet) 2-İmar plan örneği. (1 Adet)		
Adres: Valilik Binası 3. Kat Binyükçeler GAZİANTEP Ayrıntılı bilgi : Şube Müdürü M.Mehmet GÖRKÜL - Telefon: 0342 232 24 10 Telefon : (0342) 231 30 58 - 230 80 02 Dahili: 4303 Fax: 0342) 232 24 10 e-mail : gaziantep@mm.gov.tr - İnternet : http://gaziantep.meb.gov.tr		
Her eylem güncel edilebilir. Çizimleriniz e-mail ile http://evrak.cpmu.meb.gov.tr adresine 67b5-7e27-3e2e-81f3-719a1a1e1a1a ile iletilebilir.		



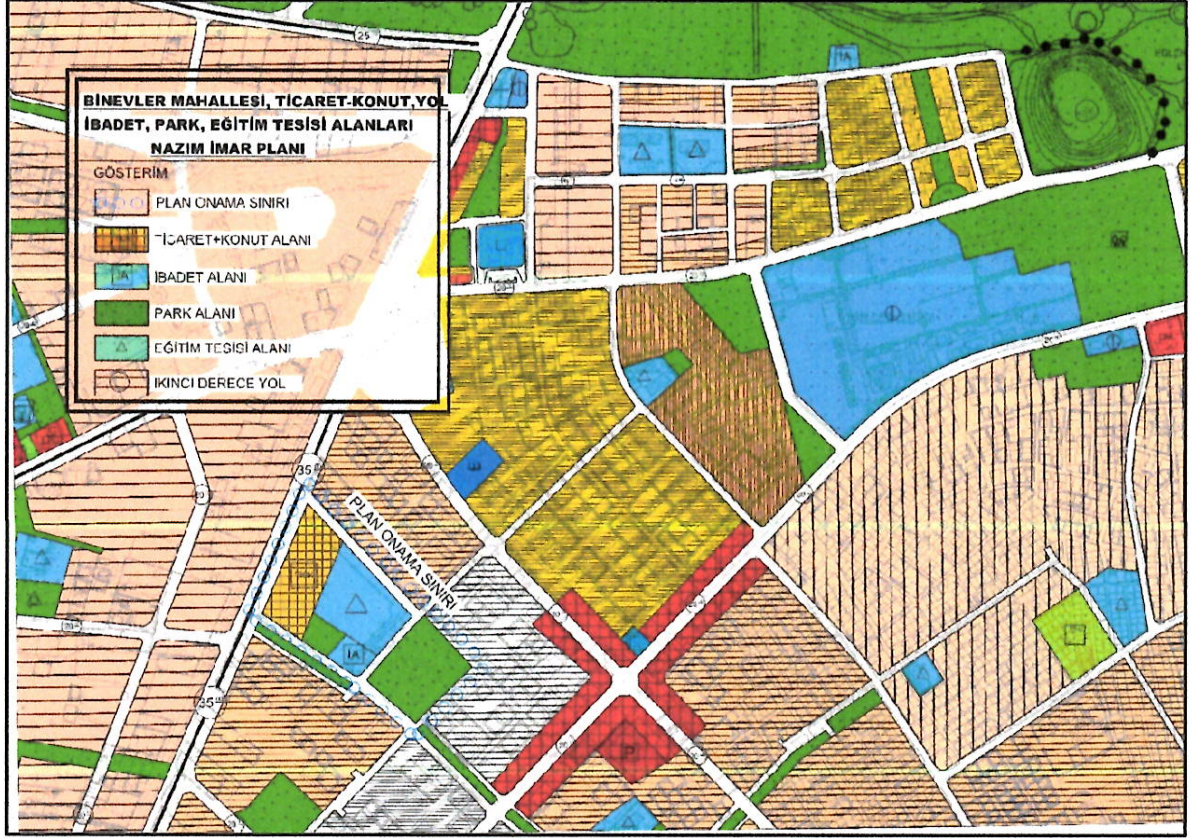
Binevler Mahallesi Abdulkadir Aksu Bulvarı üzerinde yer alan taşınmazların nazım imar planının yargı kararıyla iptal edilmesi sonucunda meskun yerleşik alan içerisinde kalan bu bölge atıl durumda kalmıştır. Yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlandığı bu alanda hem imar uygulamalarının çözüme kavuşması hem de sosyal donatı ihtiyaçlarının hızlı ve etkin biçimde karşılanması amacıyla 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri hazırlanmıştır. Nazım imar planlarında meskûn konut yerleşim alanı olarak planlanmış ana yol (Abdulkadir Aksu Bulvarı) üzerindeki bu alanlar, mevcut durumda yol aksının bütününde olduğu gibi herhangi bir yoğunluk artırımı yapılmadan Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bununla birlikte alt ölçekli uygulama imar planlarında imar uygulamalarının tamamlanabilmesi, bu alanların kamu eline geçerek sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla bir adet ibadet alanı ayrılmış olup Eğitim Tesis ve Park Alanları yeniden düzenlenerek planlanmıştır. Park Alanlarından hâlihazırda yapılı olan güneydoğu kısmındaki Binevler parkı alt ölçek planlarda olduğu gibi konut alanları azaltılarak genişletilmiştir.

Şekil 7: Proje Alanı 1/25000 ölçekli Öneri Nazım İmar Plan Değişikliği



düzenlenerek planlanmıştır. Park Alanlarından hâlihazırda yapılı olan güneydoğu kısmındaki Binevler parkı alt ölçek planlarda olduğu gibi konut alanları azaltılarak genişletilmiştir.

Şekil 8: Proje Alanı 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı



Sonuç olarak, Gaziantep ilinin, 1989 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı ile merkez ilçeleri konumuna gelen Şahinbey ve Şehitkâmil ilçeleri kurulmadan önce yapılmış nazım ve uygulama imar planlarında planlanmış sosyal donatı alanlarının günümüze kadar imar uygulamaları ve ya kamulaştırma işlemleri ile kamu eline geçirilememiş olması, gerek alanda bulunan mülk sahipleri, gerek bölge halkı, gerekse ilgili donatı alanlarının yatırımcı kuruluşları açısından önemli bir mağduriyet ortaya çıkarmaktadır.

Yapılaşma açısından tamamına yakını dolu olan Binevler Mahallesi'nde Eğitim, Park ve İbadet Alanları gibi sosyal donatıların hızla kamu eline geçirilerek, yerinde uygulamaların yapılabilmesi için yukarıda belirtilen kurum görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda alan büyüklükleri belirlenmiş ve söz konusu nazım imar planında meskun konut (zemin ticaret hakkı bulunuyor) ve eğitim alanı olarak planlanan alan bu değişiklik ile Ticaret+Konut, Park, İbadet, Eğitim Tesis alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile kamu yatırımlarının etkin ve hızlı bir şekilde yapılması sağlandığı gibi yıllardır kamulaştırmaları yapılamayan alanda herhangi bir bedel ödenmeksizin imar uygulamaları ile çözüm sağlanmış olacaktır. Söz konusu nazım plan değişiklikleri 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerince Binevler Mahallesi pafta n38-c4 ve n38c-17c'de Ticaret + Konut Alanı, Eğitim Tesisi, Yol, İbadet ve Park Alanı olarak hazırlanmıştır.

 **etud proje**
PLANLAMA LTD. ŞTİ
Uęursoy İşhanı Kat 2 Salihli / Manis
Adil Oral V.D. 381 046 1564 / T.C. Sic. 658
Tel: 0 236 713 09 36 - 0 236 714 58 2
bilgi@etudproje.com.tr - www.etudproje.com.tr

Huseyin HANER
Şehir Plancısı (T.C.)