

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ 15 TEMMUZ MAHALLESİ

NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUM:

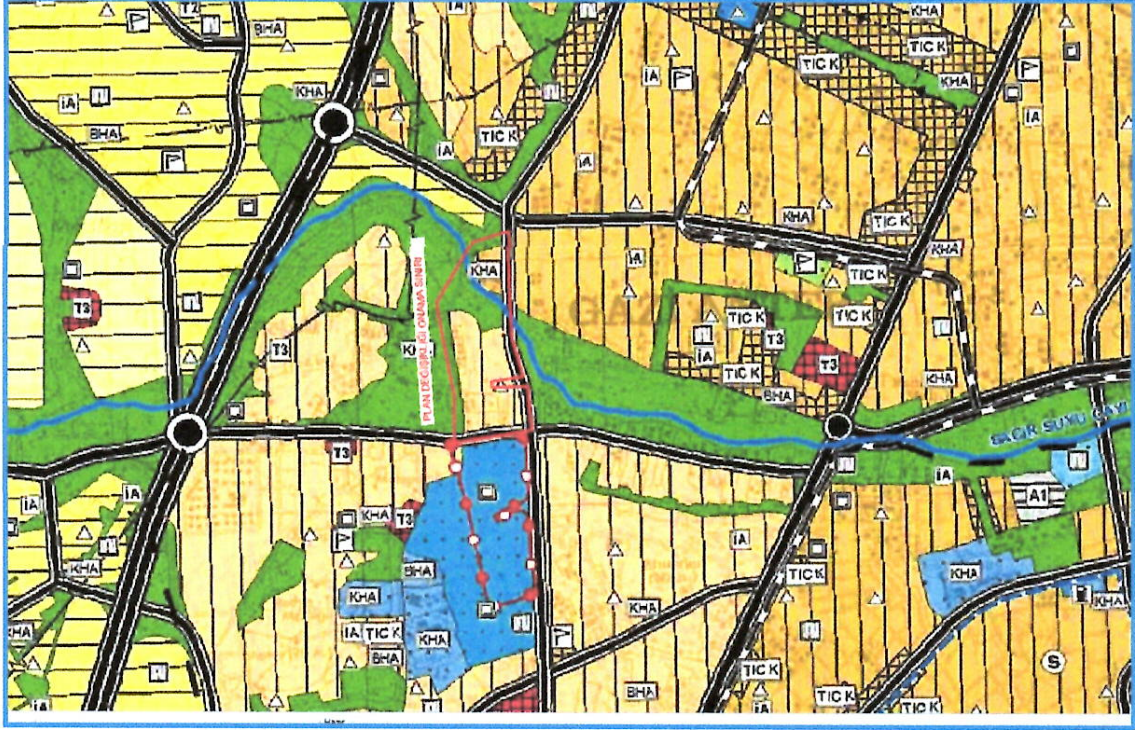
Şehitkamil ilçesi 15 Temmuz mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, kent merkezinin batısında güneyde Üniversite Bulvarından başlayıp, alışveriş merkezi, hastaneler, 100. Yıl Kültür Parkı ve İbrahimli konut bölgelerinden geçerek Şehirgösteren bölgesinde D-400 karayoluna (İpekyolu) bağlanan ulaşım aksının, kuzeyde Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi, güneyde ise Nijmegen Bulvarı ile tanımlı bölümünün doğu ve batısında bir kısım alanı da kapsayan yaklaşık 27 hektar büyüklüğe sahip bir alandan oluşmaktadır.

Bölge genel itibari ile boş ve atıl bir alan olmakla birlikte, bölgede yer yer müstakil yapılaşmalar yer almaktadır.

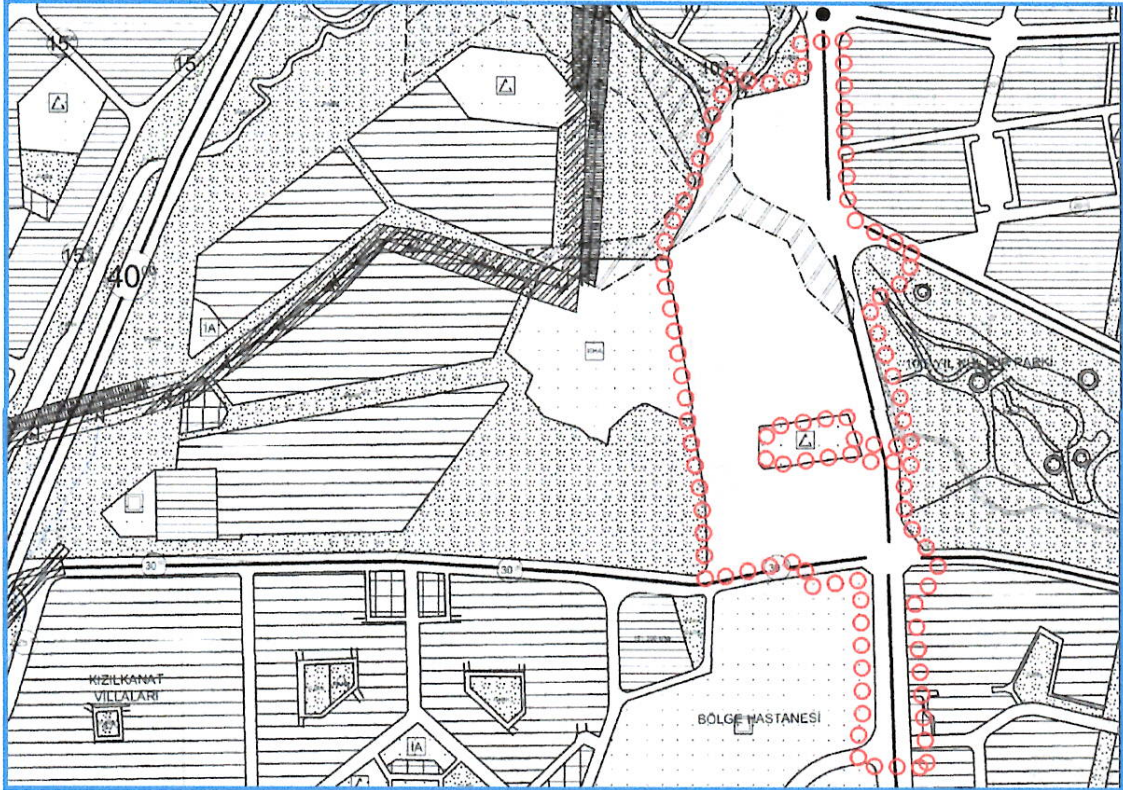


Şekil_1: planlama alanının uydu görüntüsü.

Söz konusu alan onaylı 1/25000 ölçekli nazım imar planında kısmen düşük yoğunlukta meskun konut alanı, kısmen park ve yeşil alan, kısmen ise kamu hizmet alanı olarak görülmekte olup, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden plansız (alana ilişkin nazım imar planı Mahkeme tarafından iptale edilmiştir.) durumdadır.



Şekil_2: Mevcut 1/25000 ölçekli nazım imar planı durumu



Şekil_3: Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı durumu

PLAN GEREKÇESİ:

Bilindiği üzere ulaşım altyapısında bulunan eksiklikler ilimiz açısından en önemli kentleşme sorunlarının başında yer almaktadır. Özellikle kentimizin kuzeyinde kümelenen 5

adet organize sanayi bölgesi, kentimizin güney kısmında yer alan yerleşme alanları ile günlük ilişki içerisinde olup, bu alanlar arasından yoğun bir nüfus hareketliliği bulunmaktadır. Bu durum kentimizde kuzey-güney istikametinde trafik yükünü artırdığından, kentimizin güneyindeki barınma alanları ile kentimizin kuzeyinde yer alan çalışma alanları arasında daha etkin, hızlı ve güvenli ulaşım altyapısı oluşturulmasını ve bu merkezler arasındaki etkileşimi artıracak şekilde bağlantılarının güçlendirilmesini gerekli kılmaktadır.

Belirtilen sorunların çözümünü teminen gereken adımlar atılarak başlıca odaklar arasında önemli ulaşım yatırımları gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda hayata geçirilen yollardan birisi de güneyde Üniversite Bulvarından başlayıp, alışveriş merkezi, hastaneler, 100. Yıl Kültür Parkı ve İbrahimli konut bölgelerinden geçerek Şehircösteren bölgesinde D-400 karayoluna (İpekyolu) bağlanan ulaşım aksıdır. Söz konusu aks üzerinde planlama ve uygulama çalışmaları büyük oranda tamamlanmış olmakla birlikte nazım imar planına konu alanda bu ulaşım aksı kesintiye uğramaktadır.

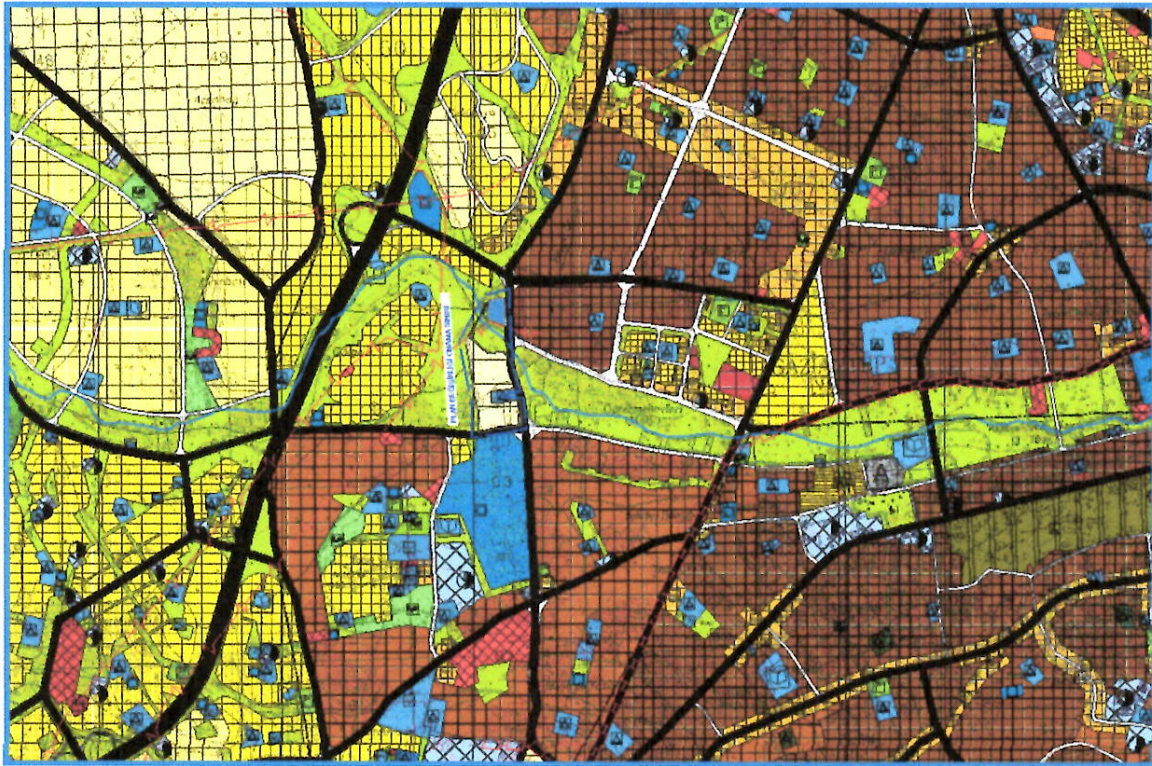
Diğer taraftan planlama alanına ilişkin onaylı imar planları Mahkeme Kararları ile iptal edilmiştir. Böylece Mahkeme kararı ile plansız hale gelen kentimiz için bu denli önemli bir bölge kaçak, plansız ve çarpık yapılaşmaya mahal verecek şekilde denetimsiz, dolayısıyla plansız bırakılmıştır.

Bu bağlamda planlama alanında nazım imar planı çalışması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Burada nihai amaç kentimizin ihtiyaçları ve planlama alanının sorun ve potansiyelleri göz önüne alınmak suretiyle planlama alanının kaçak ve ruhsatsız yapılaşma baskısı altından kurtarılması ve belirtilen ulaşım aksında sürekliliğin sağlanmasıdır.

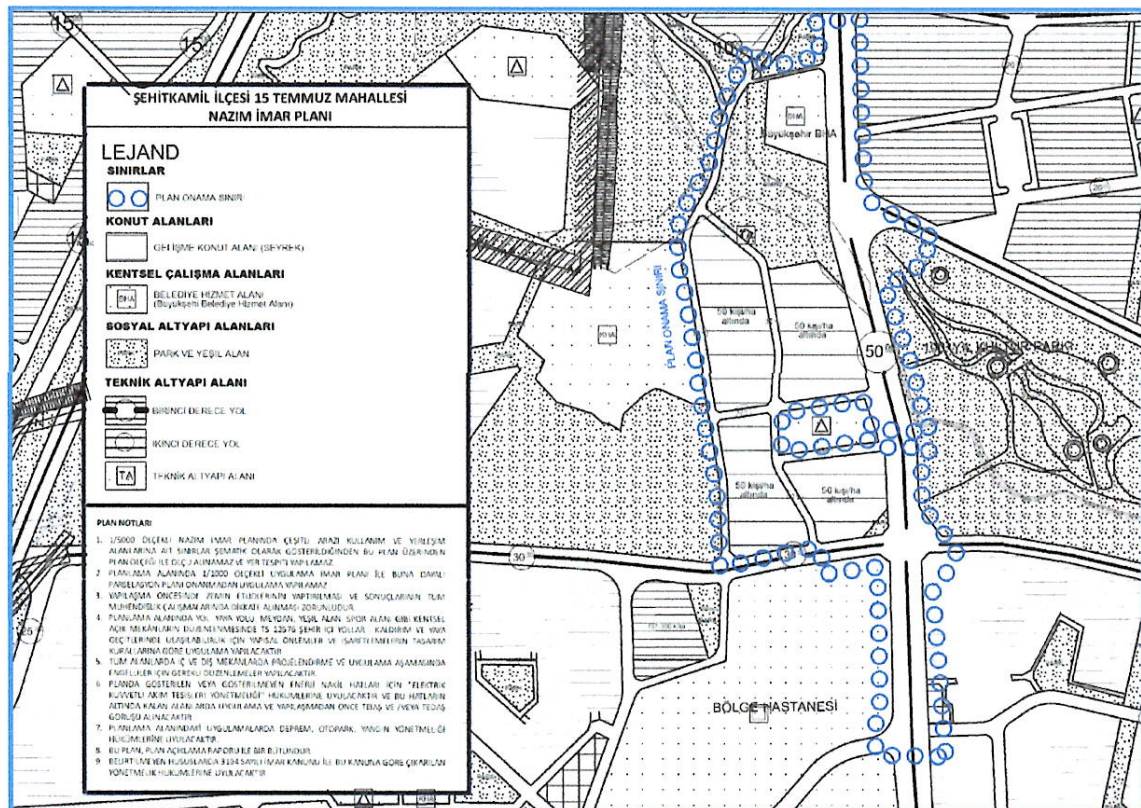
PLAN KARARLARI VE UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

İmar planı çalışmasında; mahkeme kararı icapları, alanın mevcut dokusu ve doğal eşikler öncelikli olarak dikkate alınmıştır.

Bu bağlamda Şehitkamil ilçesi 15 Temmuz Mahallesi sınırları içerisinde belirlen planlama alanında kaçak, plansız ve çarpık yapılaşmanın önlenmesi, modern sürdürülebilir, planlı, çevresine ve kent bütününe uyumlu kentsel mekanların oluşturulması ve ulaşım askının sürekliliğin sağlanması amacıyla bölgede daha önce alınmış olan yargı kararları da dikkate alınarak N38-C4 imar paftasında seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı, Belediye Hizmet Alanı ve yeşil alanlar şeklinde 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile N38c-17d imar paftasında seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı, Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı, teknik altyapı alanı, yeşil alanlar ve imar yolları şeklinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.



Şekil_4: Öneri 1/25000 ölçekli nazım imar planı



Şekil_5: Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı

PLAN NOTLARI

1) 1/5000 ölçekli nazım imar planında çeşitli arazi kullanım ve yerleşim alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.

2) Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile buna dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.

3) Yapılaşma öncesinde zemin etüdlerinin yaptırılması ve sonuçlarının tüm mühendislik çalışmalarında dikkate alınması zorunludur.

4) Planlama alanında yol, yaya yolu, meydan, yeşil alan, spor alanı gibi kentsel açık mekânların düzenlenmesinde TS 12576 Şehir İçi Yollar - Kaldırım ve Yaya Geçitlerinde Ulaşılabilirlik İçin Yapısal Önlemler ve İşaretlemelerin Tasarım Kurallarına göre uygulama yapılacaktır.

5) Tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6) Planda gösterilen veya gösterilmeyen enerji nakil hatları için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır ve bu hatların altında kalan alanlarda uygulama ve yapılaşmadan önce TEİAŞ ve /veya TEDAŞ görüşü alınacaktır.

7) Planlama alanındaki uygulamalarda deprem, otopark, yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

8) Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.

9) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.