ŞAHİNBEY BELEDİYESİ

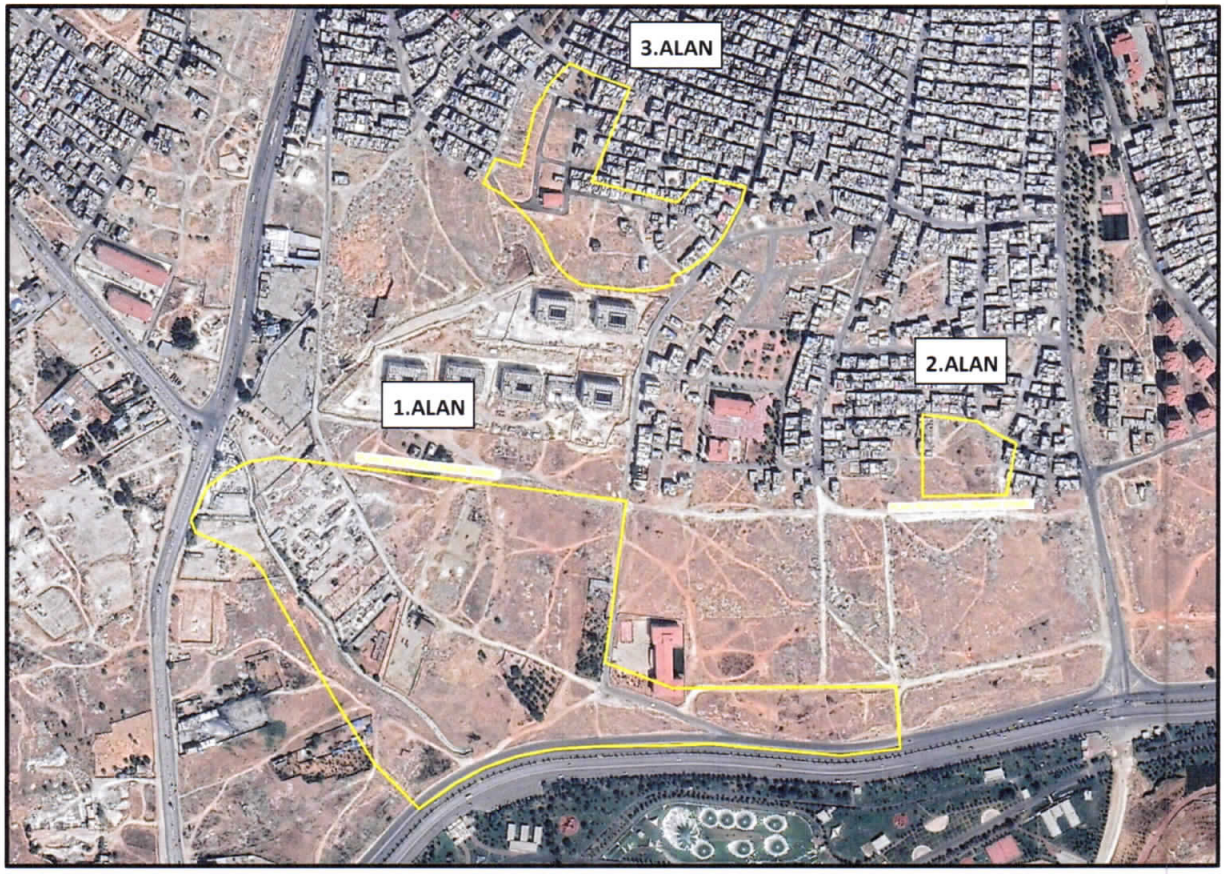
ŞAHİNBEY İLÇESİ, DUMLUPINAR MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Eylül, 2020

Planlama Alanı

1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine konu üç alan Şahinbey İlçesi, Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde, Yeşilvadi Bulvarının kuzeyinde, Özdemir Bey caddesinin doğusunda, 156 numaralı caddenin batısında bulunmaktadır. Aşağıdaki görsellerde birinci olarak belirtilen alan 90150 numaralı cadde ile 89167 sokak üzerinde, ikinci olarak belirtilen alan 90150 numaralı cadde ile 89091 numaralı sokak üzerinde, üçüncü olarak belirtilen alan ise Karayılan Cami bitişiğinde, 89122 numaralı sokak üzerinde yer almaktadır.

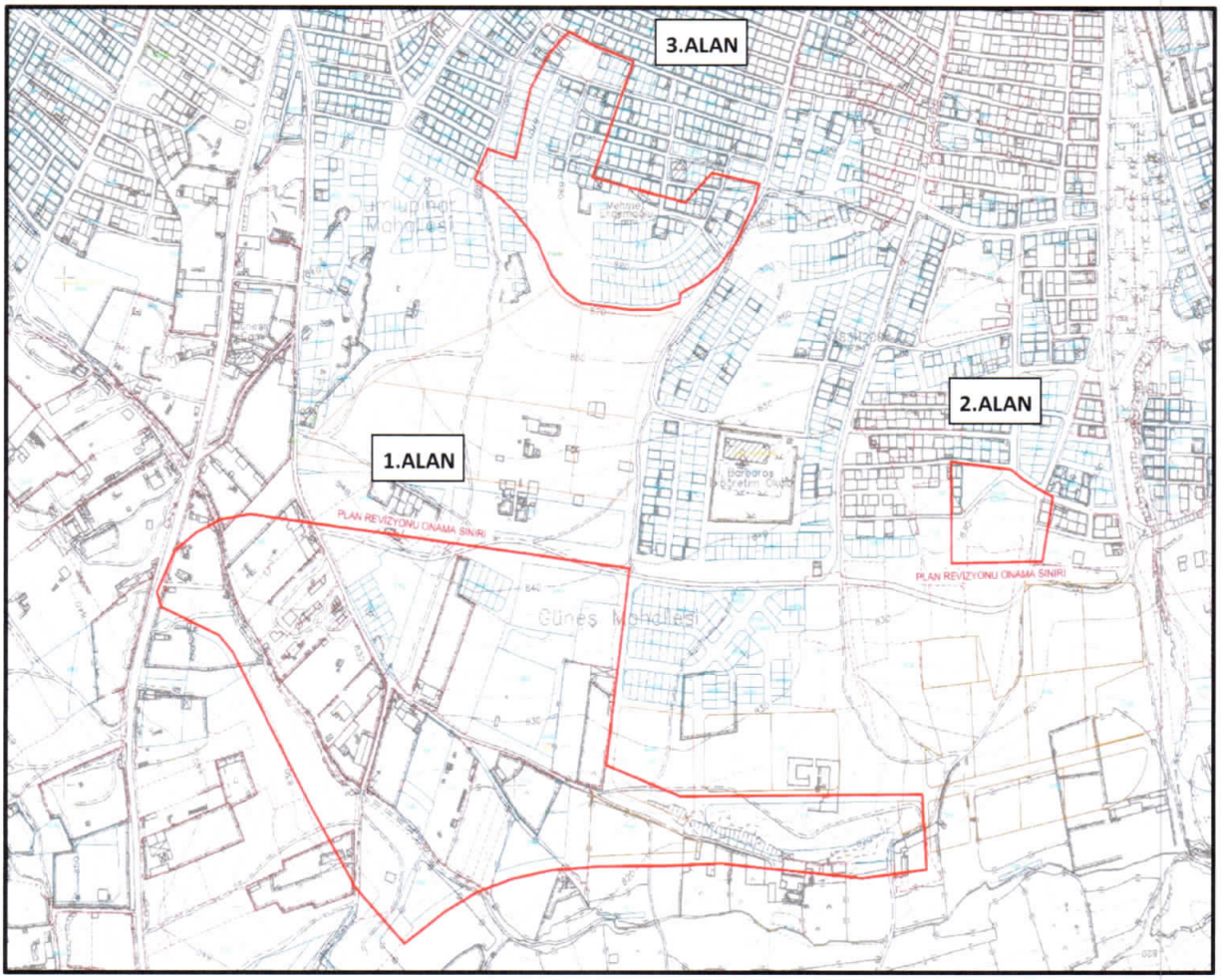
Şekil 1: Proje Alanı Kent İçerisindeki Konumu



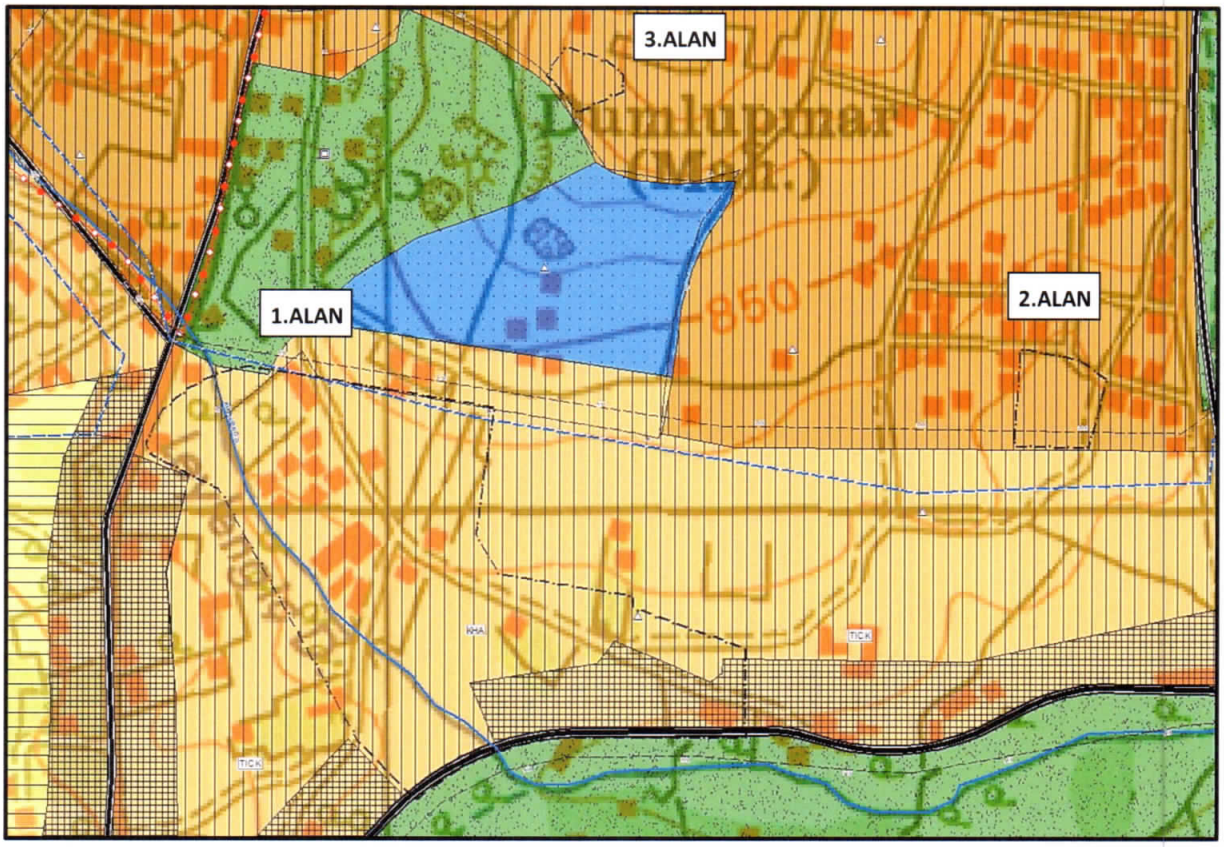
Mevcut İmar Planları

Nazım imar planı değişikliğine konu alanlardan birincisi mevcut 1/25000 ölçekli nazım imar planında Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunlukta), Ticaret-Konut Alanı, Kamu Hizmet Alanı ve Eğitim Alanına, diğer iki alan Mevcut Konut Alanına (Yüksek Yoğunlukta) isabet etmektedir. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında; birinci alan Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta), Ticaret Alanı, Pazar Alanı, Spor Alanı, Kamu Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı ve Parka, ikinci alan Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Parka, üçüncü alan Mevcut Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta) ve İbadet Alanına isabet etmektedir.

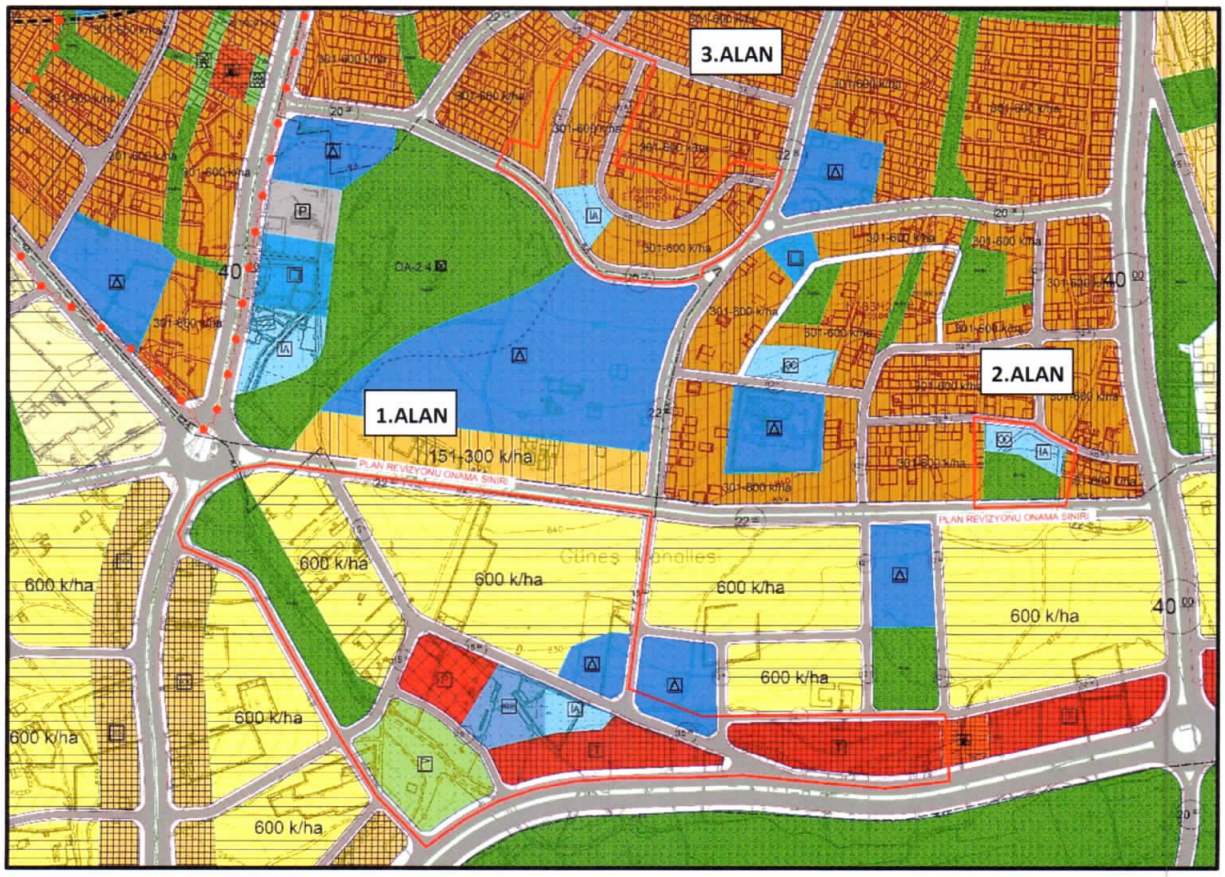
Şekil 2: Dumlupınar Mahallesi Proje Alanı Kadastro ve Hâlihazır Durumu Haritası



Şekil 3: Dumlupınar Mahallesi Proje Alanı Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4: Dumlupınar Mahallesi Proje Alanı Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapılmasına İlişkin Gerekçe

Nazım imar plan değişikliğine konu birinci alana ilişkin yapılan teknik incelemeler sonucunda; mevcut imar planlarında belirlenmiş olan konut, sosyal donatı, eğitim ve yeşil alanların sosyal donatı dengesi ve erişilebilirlik yönünden bölgede artan nüfusun ihtiyaçlarını sağlıklı olarak karşılayamayacağı anlaşılmıştır. Söz konusu alan mevcut durumda yapılaşmamış olsa da kent için önemli ulaşım aksı olan Yeşilvadi Bulvarı üzerinde bulunması nedeniyle hızla yapılaşması düşünülmektedir. Daha önce yapılan imar planı değişiklikleri ile bahsi geçen alanın kuzeyinde 50.000 m^2 büyüklüğünde eğitim alanı planlanarak bölgenin eğitim ihtiyacına önemli ölçüde katkı sağlanmıştır. Ancak eğitimde olduğu gibi sosyal donatı ve yeşil alan ihtiyaçlarının da yeterli ve erişilebilir düzeyde karşılanabilmesi, yapılaşmanın planlı ve sağlıklı ilerlemesi için nazım imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan Şahinbey Belediyesi Fen İşleri (Etüt Proje) Müdürlüğü'nün 18.01.2019 tarih E.2815 sayılı yazısında Güzelvadi Mahallesi sınırları içerisinde Pazar Alanı planlanması talep edilmektedir.

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

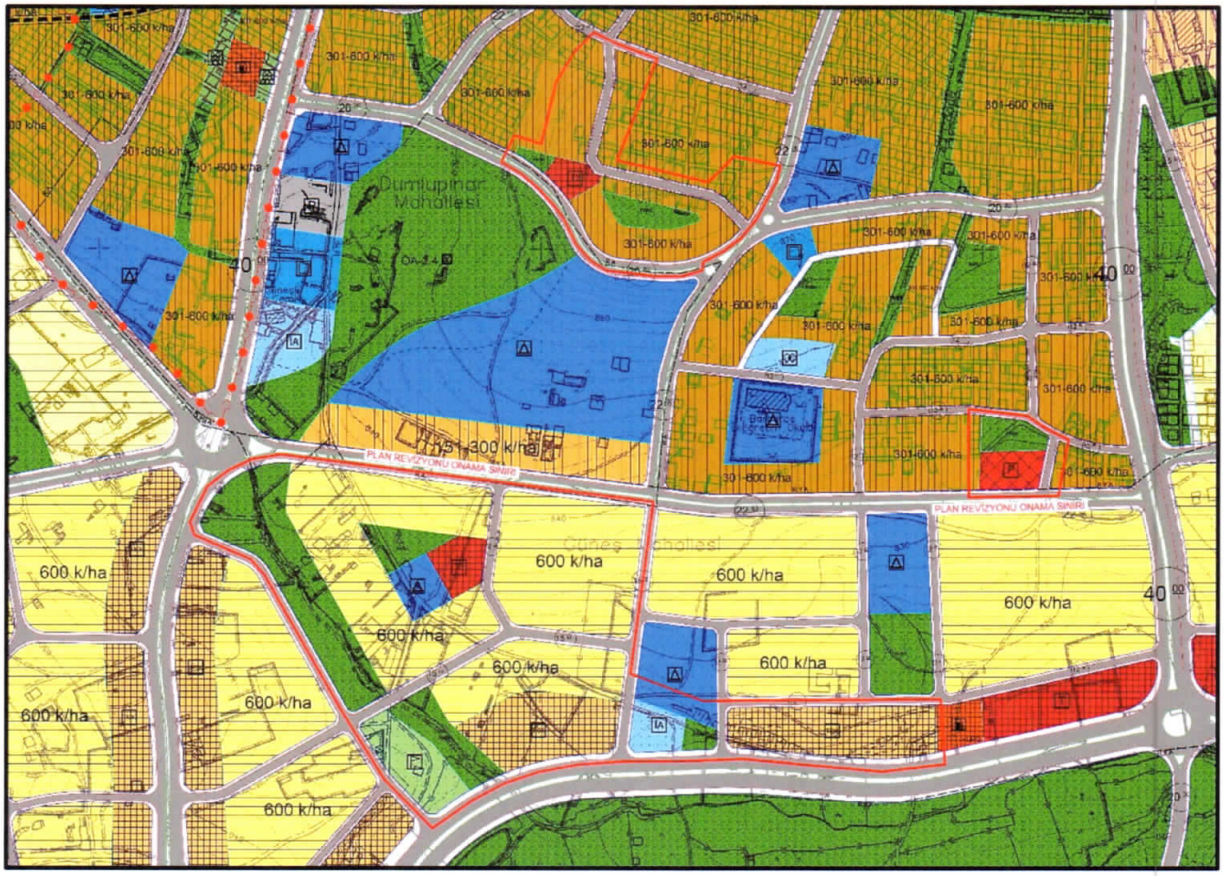
Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda; konum bilgileri paylaşılan birinci alanda planlı yapılaşmanın ortaya çıkması, sosyal donatı, eğitim ve yeşil alanların erişilebilir olması amacıyla nazım imar planlarında değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda; plan bütünü göz önünde bulundurularak 1/25000 ölçekli nazım imar planında Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunlukta), 1/5000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta) belirlenmiştir. Alanda yaşayacak vatandaşların diğer ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla her iki ölçekli planda Ticaret-Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Spor Alanı ve Ticaret Alanı (T3) planlanmıştır.

Şahinbey Belediyesi Fen İşleri (Etüt Proje) Müdürlüğü'nün yukarıda belirtilen talebi doğrultusunda; birinci alanda mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan Pazar Alanının iptal edilerek, konumu itibariyle Dumlupınar ve Güzelvadi Mahallelerine daha iyi hizmet edeceği düşünülen ikinci alanda yeni Pazar Alanı planlanmıştır. Yeşil alan dengesini korumak amacıyla yeni planlanan Pazar alanının kuzeyi Park Alanı olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan Şahinbey Belediyesi tarafından yapılması planlanan konut projesi kapsamında üçüncü alanda 1/25000 ölçekli nazım imar planında Ticaret Alanı (T3), 1/5000 ölçekli nazım imar planında Mevcut Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta), Park ve Ticaret Alanı (T3) planlanmıştır.

Şekil 5: Dumlupınar Mahallesi Proje Alanı Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 6: Dumlupınar Mahallesi Proje Alanı Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Yukarıda belirtilen alanlarda yaşam kalitesinin artırılması amacıyla hazırlanan nazım imar planı değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. Gaziantep 2040 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.
2. Bu Plan, Plan Açıklama Raporu ile beraber bir bütündür.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklere, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Plan Paftası, Plan Raporu ve Plan Notları ile beraber bir bütündür.
2. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklere, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

İrfan DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Karne No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İşyeri Tescil No: 1940