



**GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KIZILHİSAR- SERİNCE
TOPLU KONUT ALANI
KIZILHİSAR VE BEŞTEPE MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KONUM

Plan revizyonuna konu alan, Şahinbey İlçesi, Kızılhisar ve Beştepe Mahalleleri sınırları içinde, kent merkezinin yaklaşık 15 km güneyinde, Onkoloji Hastanesi'nin güneyinde, Antepia Konut Alanı'nın doğusunda tanımlı yaklaşık 160 hektar büyüklüğünde bir alana sahiptir.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

2020

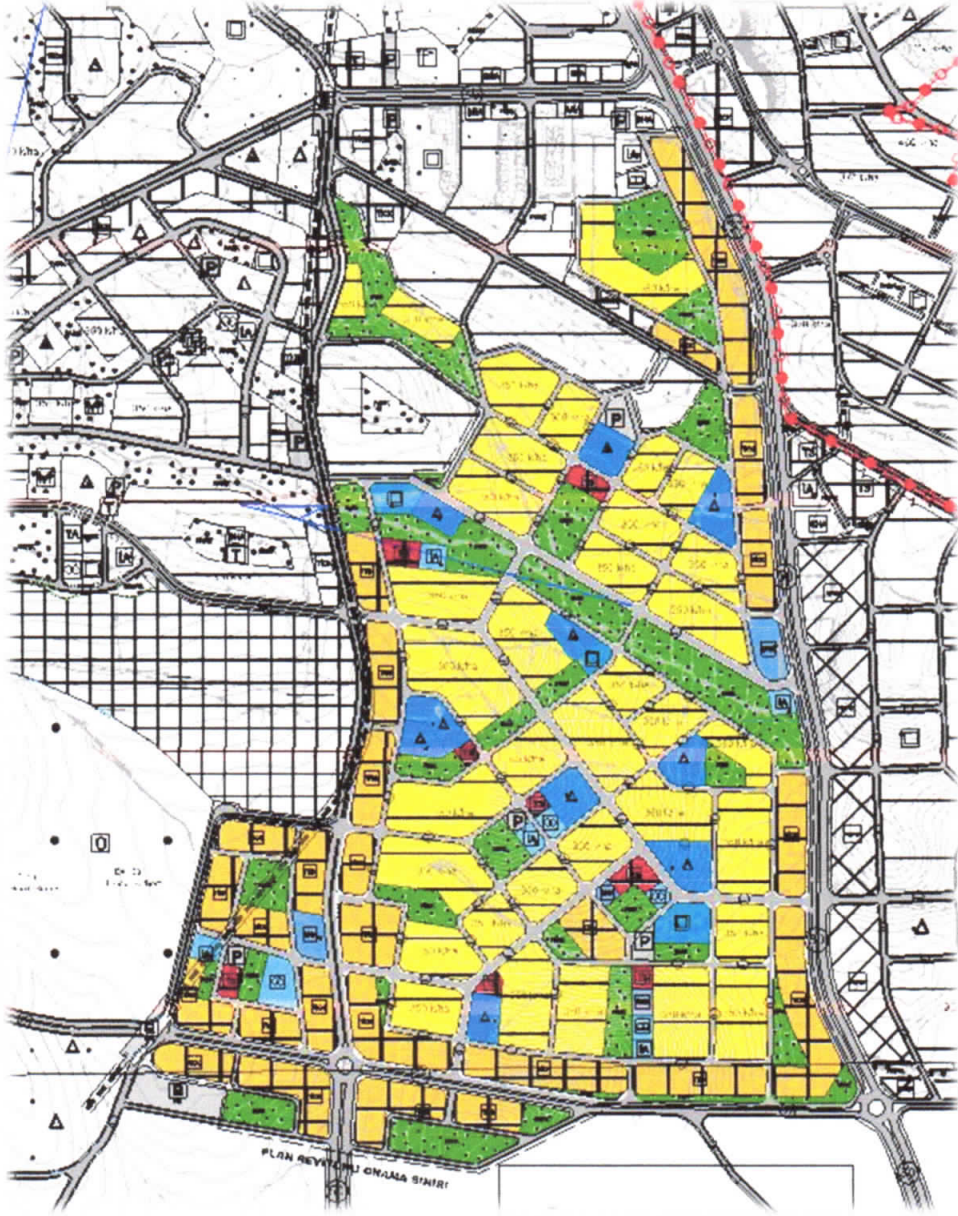
YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

Plan revizyonuna konu alan, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında Konut alanları (350 ki/ha), Kentsel Çalışma Alanları, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alan olarak görülmektedir.

Revizyona konu alanı içine alan bölge Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından planı yapılan Mazmahor ve Kızılhisar bölgesini kapsayan Toplu konut alanı içerisinde yer almaktadır. Büyükşehir Kızılhisar- Serince toplu konut alanı içinde, yaklaşık 160 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Söz konusu bölge 1992 yılında Büyükşehir Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmesinden günümüze kadar çeşitli gerekçelerle plan değişikliği ve plan revizyonuna konu olmuştur.

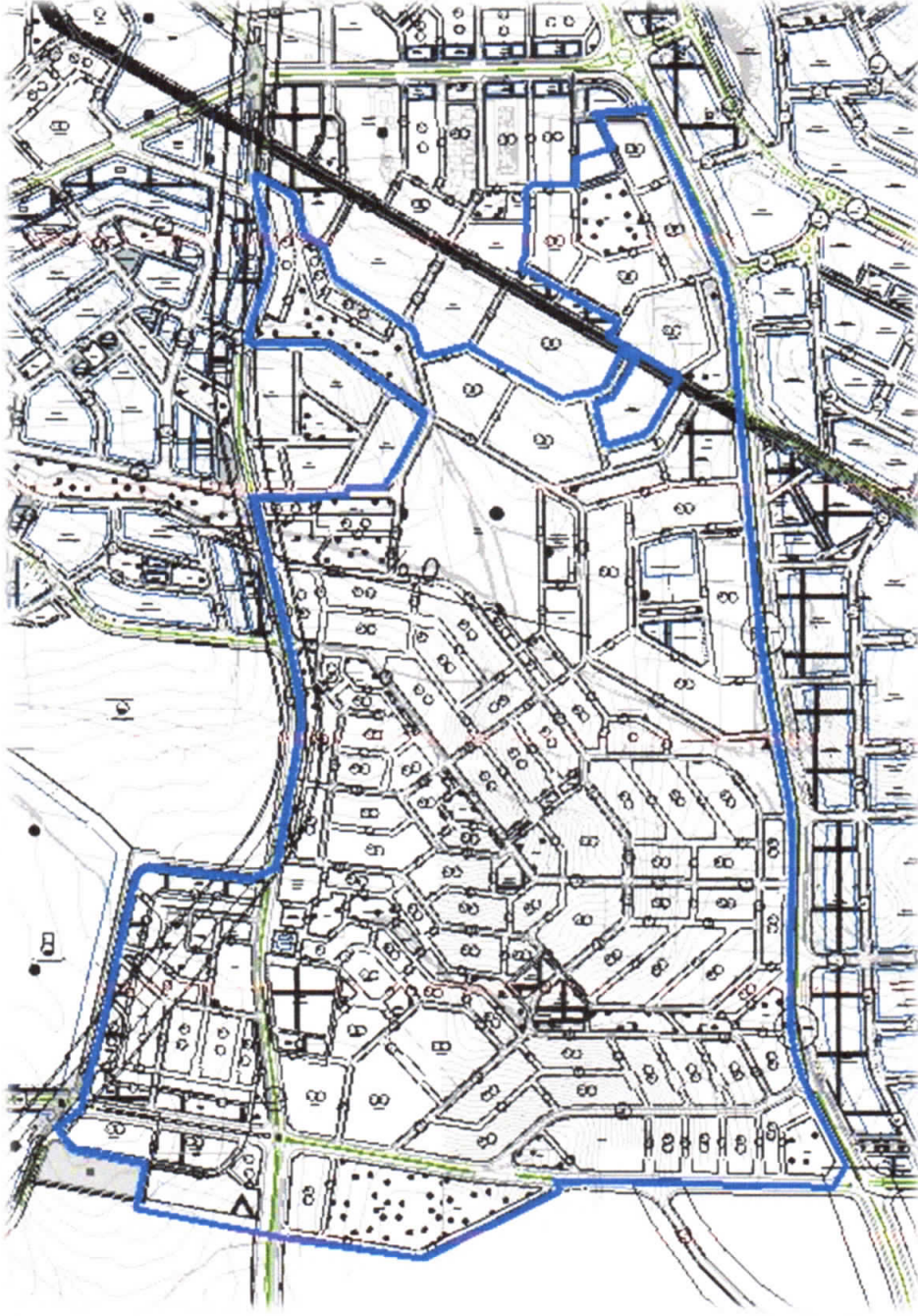
Mevcut uygulama imar planı sınırlarında tanımlı, konut adalarında birbirinden farklı yapılaşma koşullarının bulunması ve bu farklı yapılaşma koşullarının yoğunluk kademelenmesi içerisinde çözümlenmemesi, alanda mimari ve silüet açısından olumsuz yapılaşmalara sebep olmaktadır. Bununla birlikte sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile tanımlı fonksiyonların dağılımına bakıldığında alan içinde homojen ve erişilebilir olmadığı görülmektedir.





Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı

82



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

82

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Zaman içerisinde değişen kentsel ihtiyaçlar ve yeni uygulamalar nedeniyle uygulanabilirliğini büyük ölçüde kaybetmiş olan bölgede yeni kentsel gereksinimler ve yapılaşma modellerine uygun olarak plan revizyonu ve gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Bilindięi üzere, planlama, bugün ile gelecek arasında köprü kuran, bugünün şartlarına göre gelecekteki olabilecek kentsel gereksinimleri; sosyal, fiziksel, teknik altyapısını düzenlemeyi öngören bir süreçtir. Bu bağlamda kentler, büyüyen, gelişen, değişen ve yaşayan bir organizmadır. Her ne kadar planlama kentin kendine özgü yapısını ortaya koyacak eylemler bütününe bir araya getirerek, gerek fiziksel gerek sosyal ve gerekse de ekonomik analizlerle gelecekteki gereksinimlerine karşılayacak bir takım hesaplar yapsa da beklenmedik değişim ve gelişimler ışığında bir takım müdahaleleri de gerektirmektedir. Bu anlamda planlama, plan ile uygulama arasındaki çatışmayı ortadan kaldırmak için yeniden yapılandırmayı da gerektirebilmektedir. Bu dinamik gelişimin oluşturduğu sorunlar karşısında yetersiz kaldığı durumlarda, imar plan değişikliği, ilave planlar, imar plan revizyonları gibi araçlarla sorunlara çözüm aranmaktadır.

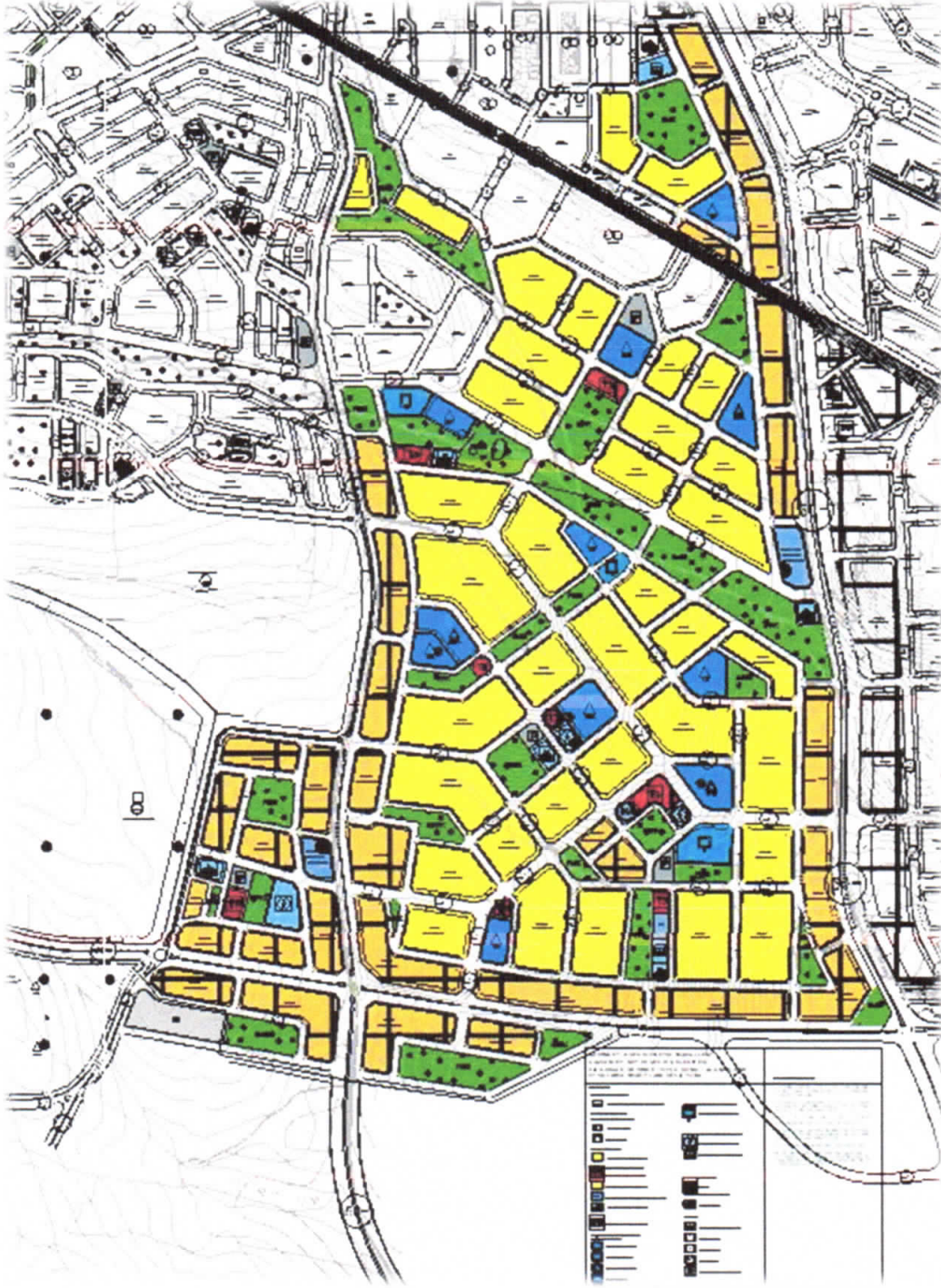
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı;

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. Dava konusu alanın revizyon öncesinde, konut alanlarında farklı yapılaşma

emsalleri (2.00, 1.80, 1.55, 1.35, 1.20,1.15, 0.40) bulunmaktadır. Söz konusu yapılaşma yoğunlukları mevcut planda plan kademelenmesi içinde çözümlenmediğinden alanda yapılacak olan yapıların mimari çözümlmeleri, kent silüetini ve estetiğini bozan görüntülere sebep olacağı öngörülmüştür. Aynı zamanda ulaşım bağlantıları açısından trafik ve yaya yollarının kademelenmesinde problemler olması, alan içinde sosyal altyapı, açık ve yeşil alan dağılımının belli noktalarda toplanması, erişilebilirlik açısından sorun teşkil etmektedir. Bu anlamda plan revizyonu ile, yapılaşma koşulları dengelenmiş, ulaşım altyapısı yaya-trafik yollarının kademelenmesi ile hem alanın kendi içinde hem de kent bütününe erişilebilirliği sağlanmıştır. Yine söz konusu revizyonla sosyal ve teknik altyapı alanları alanın erişilebilirliğine göre bölgelere adil olarak dağıtılmış, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda açık ve yeşil alanlar da aynı şekilde planlanmıştır.

Bu kapsamda Şahinbey İlçesi, Kızılhisar ve Beştepe Mahalleleri sınırlarında, Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı yeniden düzenlenmesi şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu hazırlanmıştır.





Şekil 4: Planlama Alanı Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı

VR

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2) PLANLANDA TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMI ALANLARINDA NET EMSAL ALANININ %80' İNE KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR.

3) KONUT VE TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMI ALANLARINDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

4) ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.02.2012 TARİH 1397 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN 27.01.2006 TARİHLİ GAZİANTEP HAVAALANI MANİA KRİTERLERİ GEÇERLİDİR.

5) GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KIZILHİSAR-SERİNCE TOPLU KONUT ALANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

6) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

7) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Emel OĞLAKCI

Şehir Plancısı

Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı