

NURDAĞI(GAZİANTEP)
BAŞPINAR-2 MAHALLESİ 580 PARSEL İLE
KURUDERE-1 MAHALLESİ 286 PARSELE AİT
1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2021

MİRAY ŞEHİR PLANLAMA

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 197 NOLU SOKAK NO : 7/1 TEL: 05393441095
İSLAHİYE-GAZİANTEP

PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

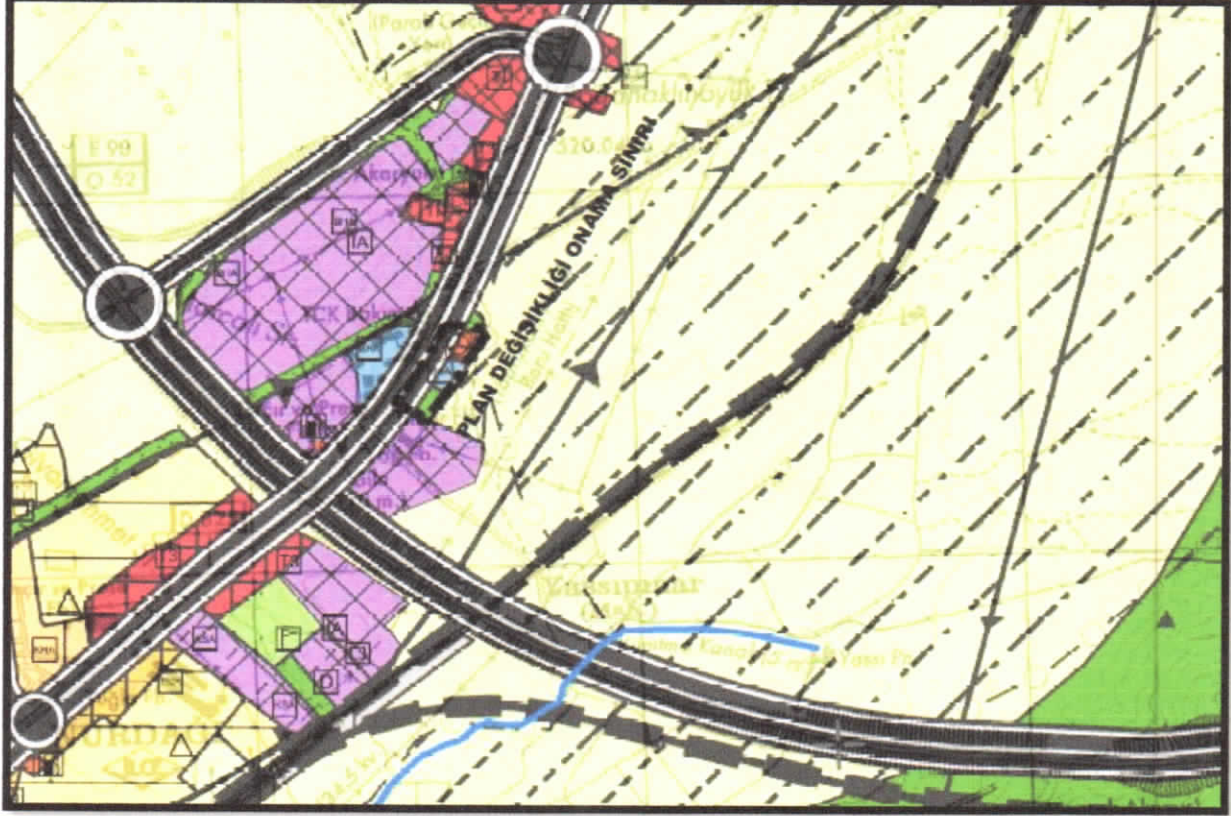
İmar Plan Değişikliği yapılan alan, 1/25000 ölçekli N37-C1, 1/5000 ölçekli N37-C-06-A imar paftalarında; Gaziantep İli, Nurdağı ilçesinde olup, Adana-Şanlıurfa Otoyolunun doğusunda, Kahramanmaraş-Osmaniye yolunun güneyinde Başpınar-2 ile Kurudere-1 mahallesi idari sınırları içerisinde. Planlama alanına ait uydu görüntüleri aşağıda gösterilmiştir.



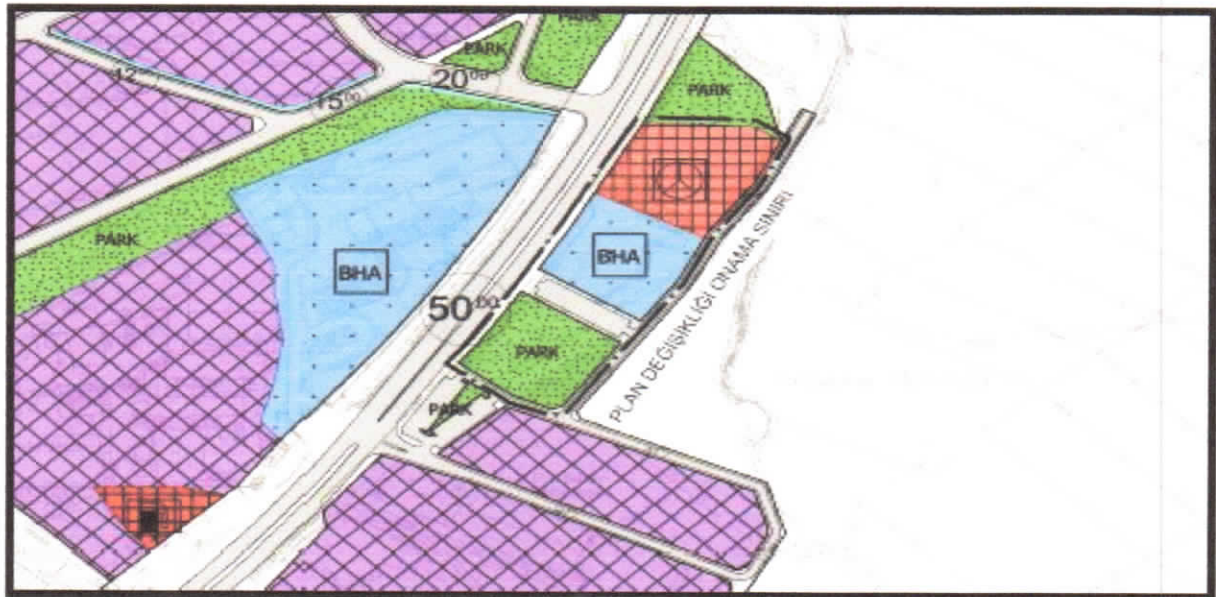
Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı içerisinde park alanı, Terminal(Otogar) ve Belediye Hizmet Alanı olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı içerisinde ise park alanı, Terminal(Otogar), Belediye Hizmet Alanı ve otopark alanı olarak planlıdır. Söz konusu alanın yakın çevresi sanayi ve ticaret alanı kullanımlarının yer aldığı bölge konumundur.



Şekil 2: Planlama Alanına Ait 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı(N37-C1 İMAR PAFTASI)



Şekil 3: Planlama Alanına Ait 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı(N37-C-06-A İMAR PAFTASI)

PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİĞİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yürürlükte olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında park alanı, Terminal(Otogar) ve Belediye Hizmet Alanı olarak görülen alan, sanayi ve ticaret kullanımlarının yer aldığı bölgededir.

Alanda belirlenen kullanım kararı 03.07.2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' ne göre;

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

hhhh) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları

Yine 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'ne göre ;

Mekansal Kullanım Tanımları Ve Esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

a) **Belediye hizmet alanı:** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

ğ) **Otogar:** İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

i) **Sosyal altyapı alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile **park**, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde'sinde;

- 1- İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini, bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
- 2- İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

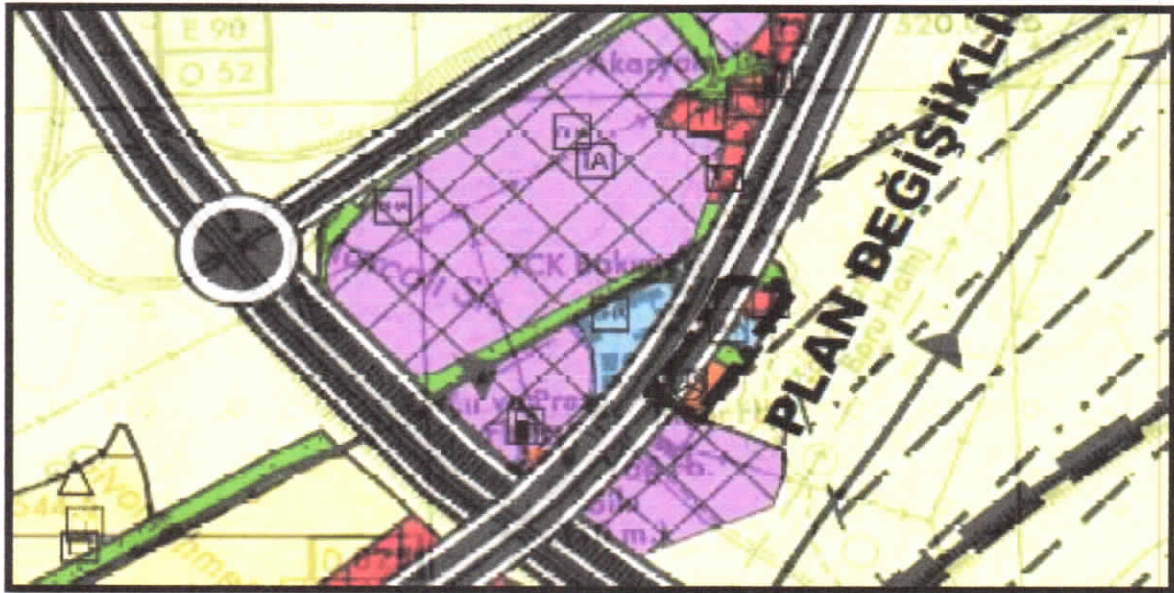
denilmekte olup yapılan nazım imar planı değişikliğinde de kamu yararı gözetilmesi esastır. Bahse konu planlama alanında, söz konusu talep alana ticaret kullanımı getirilerek kentin sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlanması ve daha etkin, verimli bir kentleşmenin sağlanmasıdır.

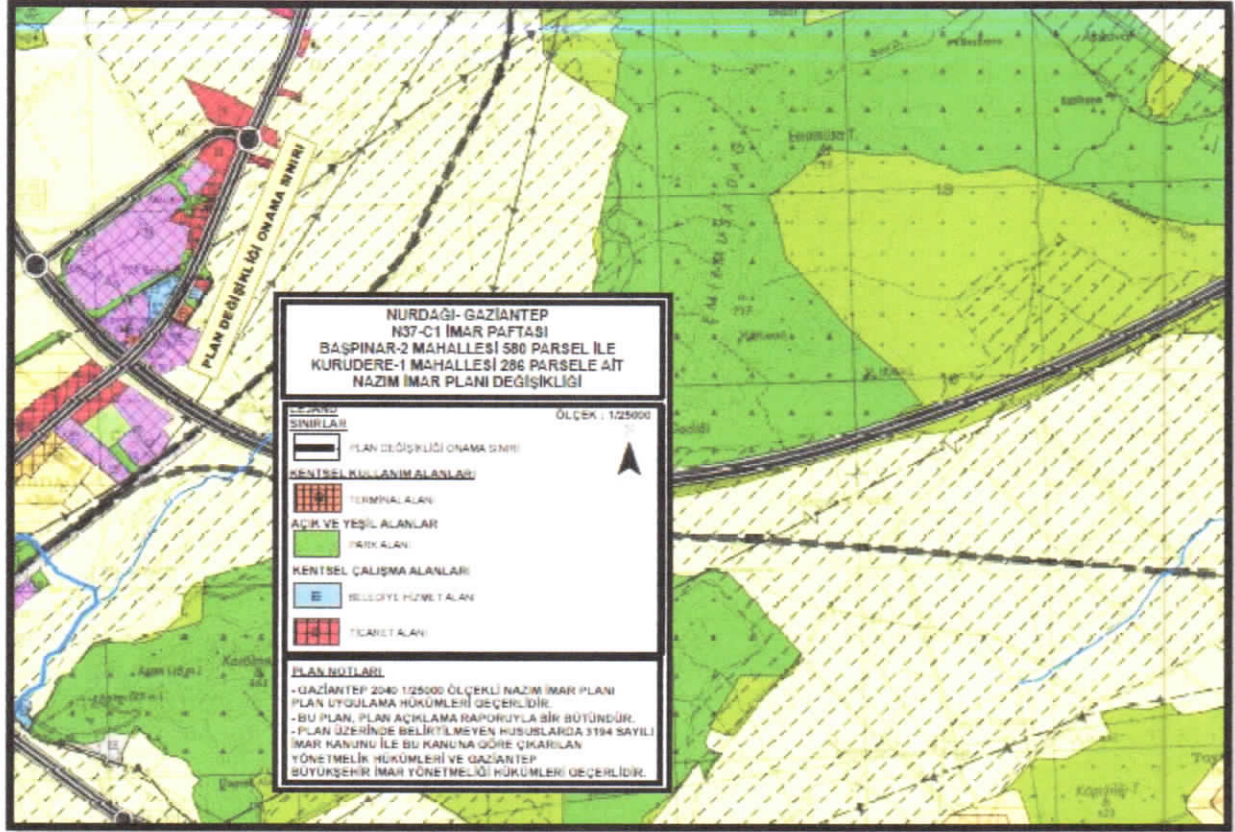
Söz konusu alan, 1/25000 ölçekli meri nazım imar planında Park Alanı, Terminal(Otogar) Alanı, Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı olup, yapılan 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliğiyle Terminal(Otogar) Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.

1/ 5000 ölçekli meri nazım imar planında ise, Park Alanı, Terminal(Otogar) Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve otopark alanı olarak tanımlı olan alan, yapılan nazım imar planı değişikliğiyle söz konusu alan kullanımları, Terminal(Otogar) Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı ve Otopark alanı olarak tanımlanmıştır.

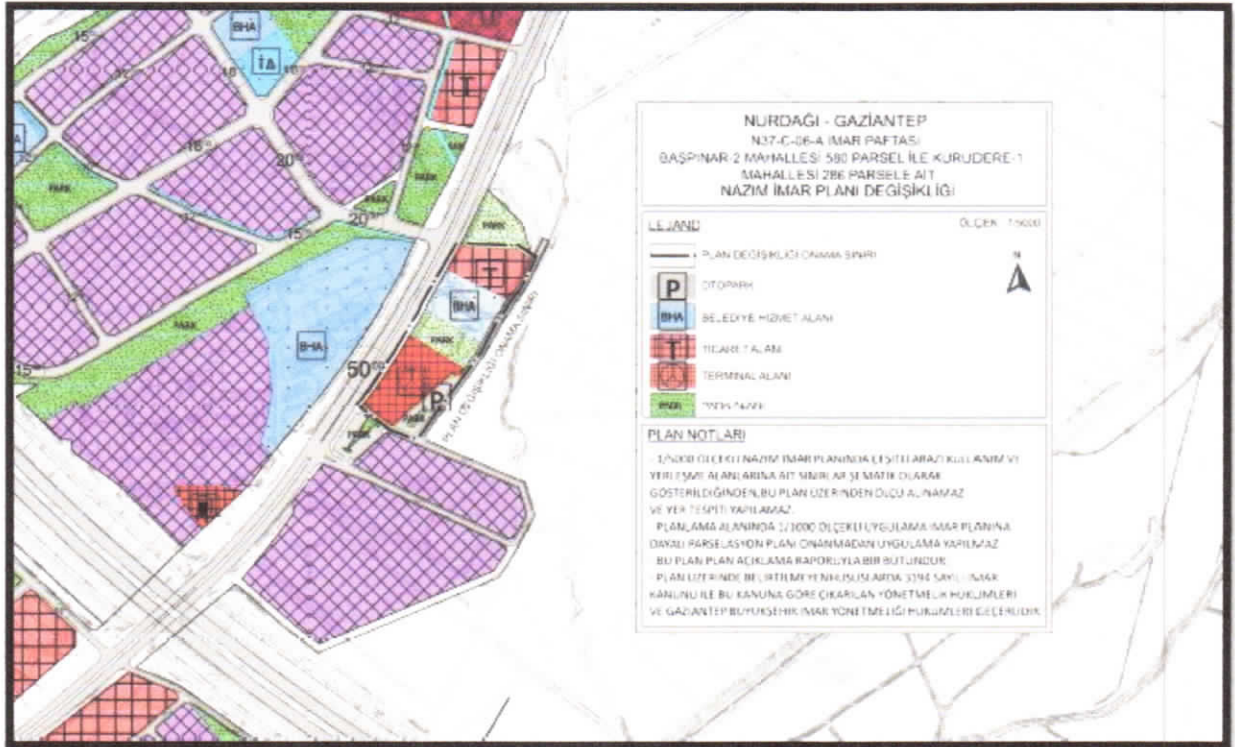
Alanda meydana gelen değişiklikler mevcut ve öneri plan kapsamında, aşağıdaki arazi kullanımı tablosunda gösterilmiştir.

ARAZİ KULLANIM /PLANLAR	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
BELEDİYE HİZMET ALANI	6374 M ²	5010 M ²
TERMİNAL(OTOGAR) ALANI	7379 M ²	6498 M ²
TİCARET ALANI	0	4497 M ²
PARK ALANI	5642 M ²	3432 M ²
OTOPARK ALANI	1750 M ²	1917 M ²
TOPLAM ALAN	25055 M ²	25055 M ²





Şekil 4: Planlama Alanına Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (N37-C1 İMAR PAFTASI)



Şekil 5: Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (N37-C-06-A İMAR PAFTASI)

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- GAZİANTEP 2040 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
- BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.


İrfan DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Kart No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İşyeri Tescil No: 1869


MİRAY İPEK KÖSE
-Şehir Plancısı-
Bahcelievler Mh. 197. Sk. No:7/1
Gsm: 0539 344 1095 - İSLAHİYE/G.ANTEP
İslahiye V.D.: 3637 6408 614