BÜYÜKŞEHİR
GAZİANTEP
GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ŞAHİNBEY İLÇESİ TEKSTİLKENT MAHALLESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

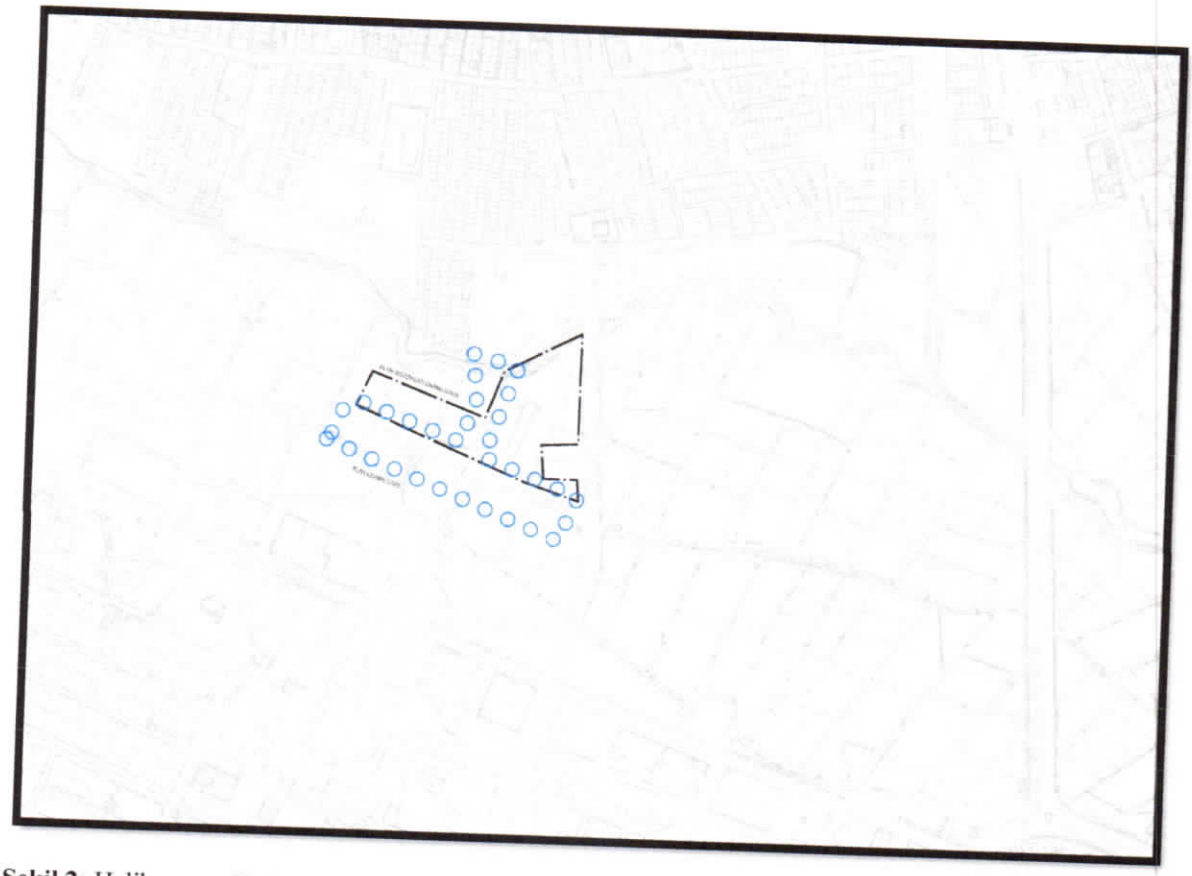
KONUM

Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Tekstilkent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Alleben Deresinin güneyinde ve 43. Caddenin kuzeyinde yer almaktadır.

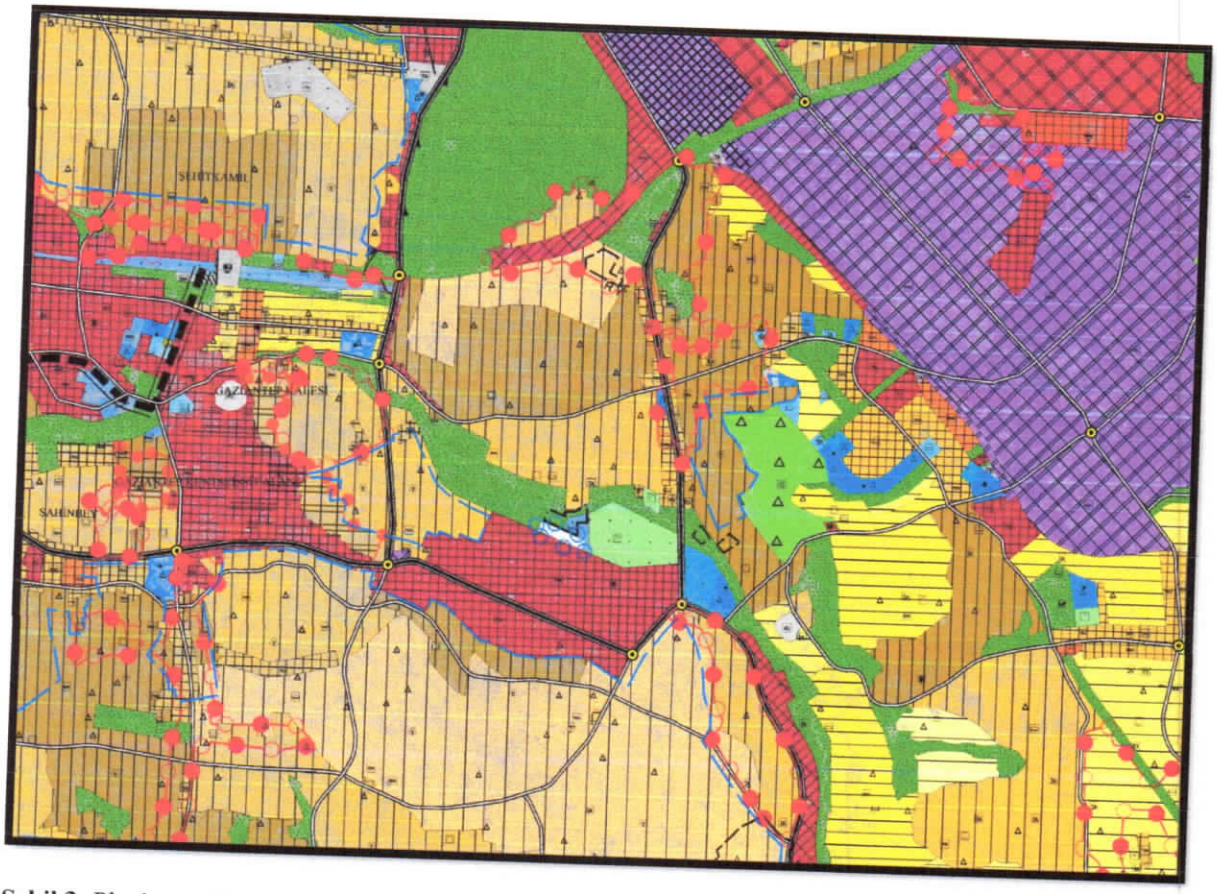
Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

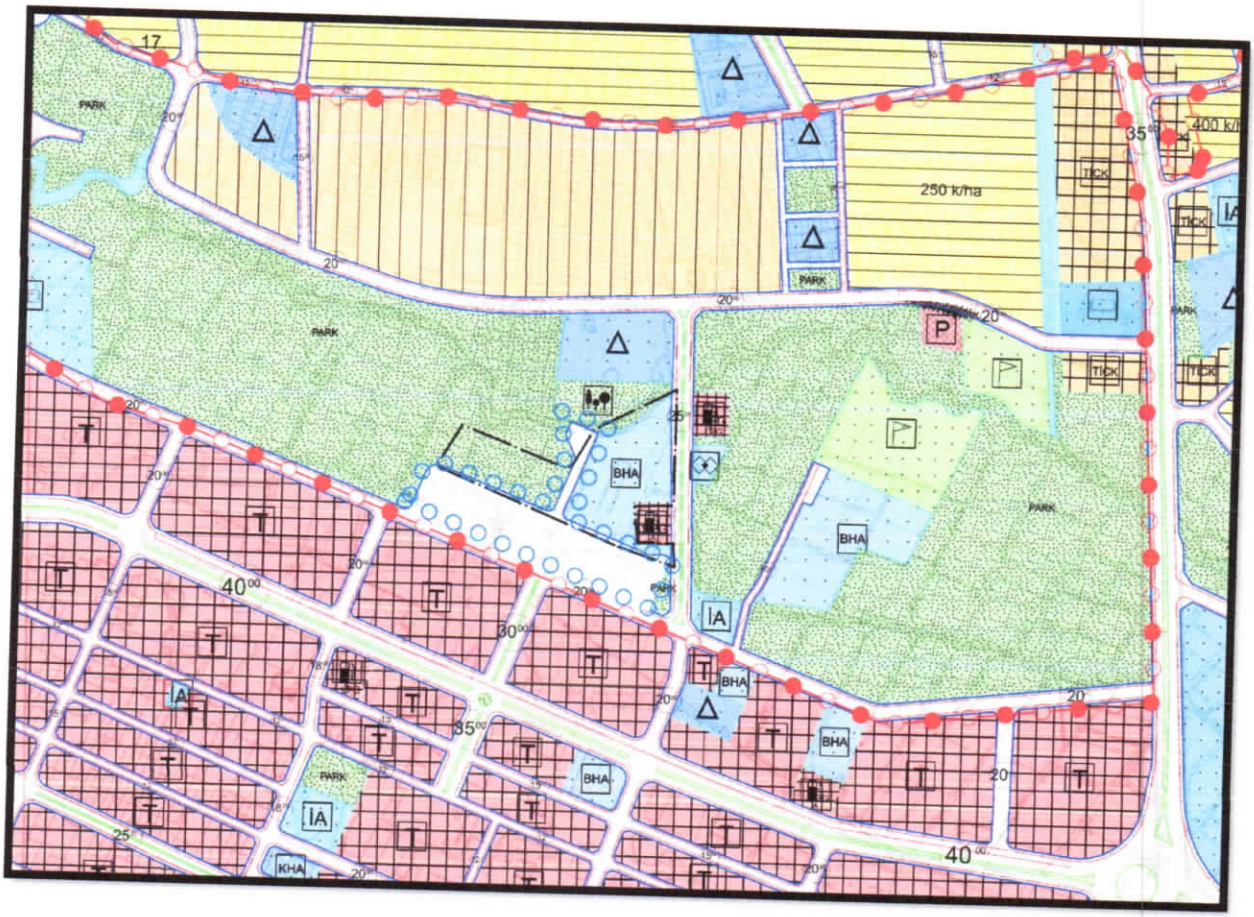
Planlama alanı Şahinbey İlçesi, Tekstilkent Mahallesi, Şekil 2' de gösterilen söz konusu planlama sınırı, yürürlükte olan 1/25000 ölçekli nazım imar planında kamu hizmet alanı, park ve yeşil alan ve plansız alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında belediye hizmet alanı, park alanı ve plansız alan olarak görülmektedir. Yakın çevresi; ticaret, donatı ve konut kullanımlarının yer aldığı bölgede konumludur.



Şekil 2: Halihazır ve Kadastral Durum



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/25000 Nazım İmar Planı



Şekil 4: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yürürlükte olan 1/25000 ölçekli nazım imar planında kamu hizmet alanı, park ve yeşil alan ve plansız alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında belediye hizmet alanı, park alanı ve plansız alan olarak görülen planlama alanı, metropol merkeze yakın konumda bulunmasından dolayı bölge gereksinimlerini karşılayacak ve bu alanlara en iyi şekilde hizmet edebilecek niteliktedir.

Bilindiği üzere sanayileşme, tarımda makineleşme vb. etkenlerle 1950 sonrası görülmeye başlayan kentlere doğru yaşanan yoğun göçten en fazla etkilenen illerden birisi de ilimiz olmuştur. Bu süreç göçten etkilenen diğer Büyükşehirlerde olduğu gibi ilimizde de çarpık yapılaşma sürecini başlatmış; plansız, hızlı, kontrolsüz ve düzensiz yapılaşma sağlıksız ve güvensiz bir yapı stoku oluşturmuştur. Nüfus artışının yoğun olduğu kentimizdeki mekânsal yapı incelendiğinde, kentin doğusunda, güneyinde ve güneydoğusunda düzensiz yapılaşmanın hâkim olduğu yalnız eski kent merkezinin batı yönünün düzenli geliştiği görülmektedir. Özellikle ulaşım yapısı ile planlar içinde olması gereken sosyal donatı alanlarının yetersizliği, genel anlamda düzensiz yapılaşmış alanlardaki çarpık kentleşmeyi doğurmaktadır.

Bu bağlamda yüksek nüfus artış hızı karşısında sürekli bir mekansal gelişmeye ve değişime sahne olan kentimizde, var olan kentleşme sorunlarının çözülmesi, talep ve ihtiyaçlar kapsamında

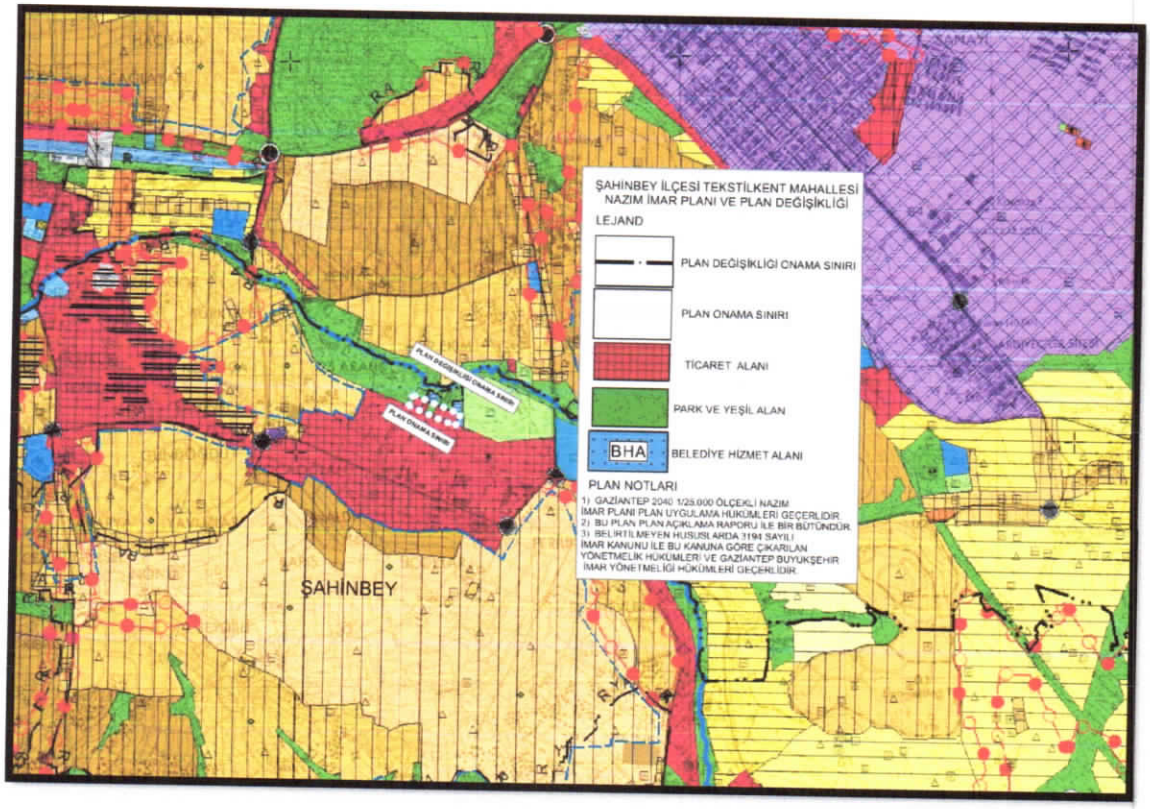
mekansal gelişmenin yönlendirilebilmesi ve kentsel mekansal ihtiyaçların en rasyonel biçimde karşılanabilmesi amacıyla imar planı çalışmaları Belediye Başkanlıklarımızca sürdürülmektedir.

Bahse konu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan değişikliğine konu alan bölgenin ve mahallenin ticari faaliyetlere ihtiyacı doğrultusunda mahalle halkının ticari ihtiyaçlarını karşılamak ve fiziki mekânda sürekliliğin ve dil birliğinin oluşturularak bahsi geçen alanda çevresindeki mevcut fiziki ve doğal yapıya uygun şekilde, mekânsal bütünlük ve dengeyi sağlamak amacıyla yapıldığından mevcut bölgeye kalıcı bir nüfus getirmemektedir. Bu nedenle bölgenin sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak bir özellik taşımamaktadır. Ayrıca ticaret alanı; **Planlar Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinde** ''Ticaret alanı: Bu alanlarda;

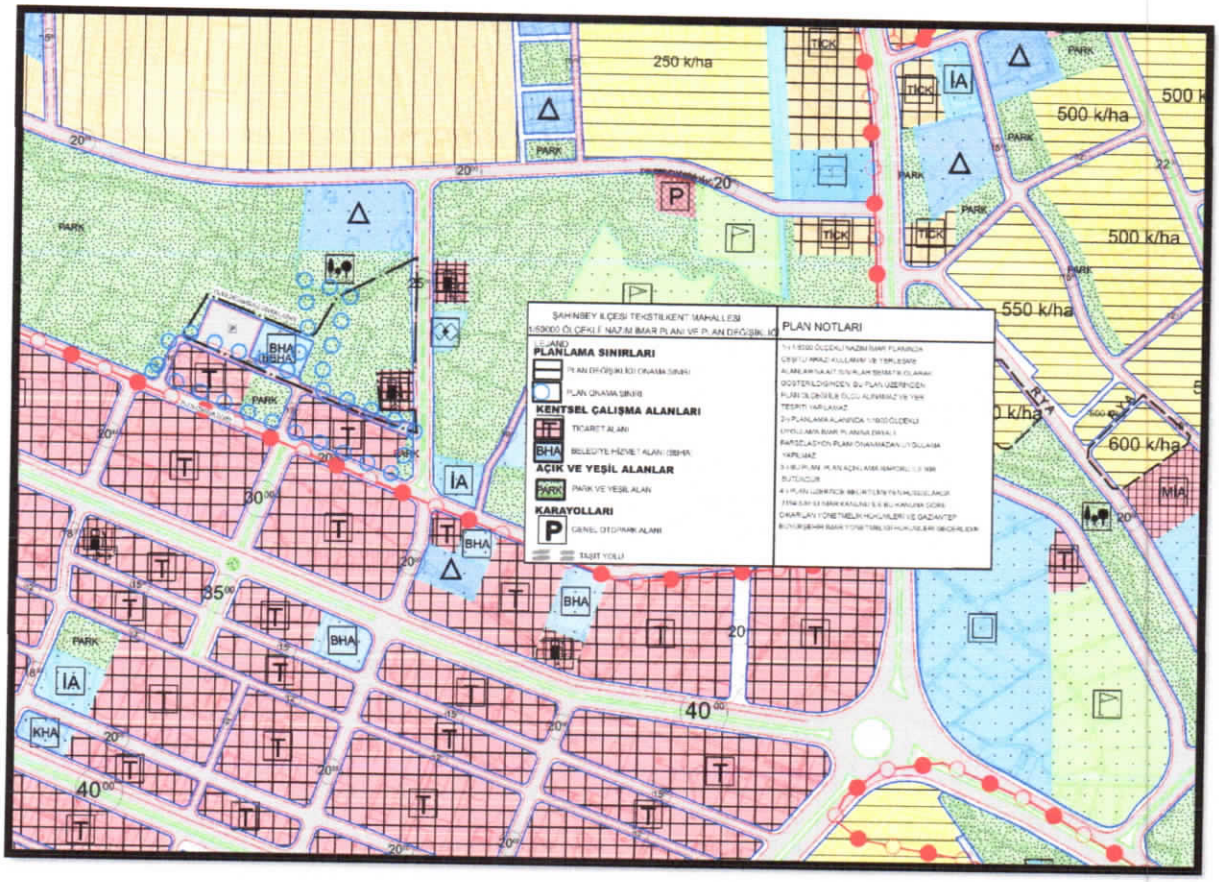
1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofisbüro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) (Değişik:RG25/ 7/201930842) Sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. 'hükmüne amildir. Bu nedenle sosyal altyapı dengesini artırıcı nitelikte özelliğe sahiptir. Bununla birlikte **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde; b)** İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. Hükmü doğrultusunda ticaret alanı, belediye hizmet alanı ve imar yolu ile kaldırılan park alanına karşılık olarak Eşdeğer Park Alanı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' gösterim tekniğine uygun olarak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanı Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı



Şekil 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1) GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2) BU PLAN PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3) BELİRTİLMEYEN 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-) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.

2-) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.

3-) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

4-) PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Ayşe Nur REYHAN
Şehir Plancısı

Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı