

İSLAHİYE(GAZİANTEP)
CEVDETPAŞA MAHALLESİ
452 ADA 1, 2 İLE
456 ADA 13 NOLU PARSELLERE AİT
1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

MİRAY ŞEHİR PLANLAMA

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 197 NOLU SOKAK NO: 5/B TEL: 05393441095

İSLAHİYE-GAZİANTEP

PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

İmar Plan Değişikliği yapılan alan, 1/25000 ölçekli N37-D3, 1/5000 ölçekli N37-D-23-C imar paftasında; Gaziantep İli, İslahiye ilçesinde olup, Cevdetpaşa mahallesi idari sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Planlama alanına ait uydu görüntüsü 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 planında Belediye hizmet alanı notasyonu, Eğitim alanı notasyonu, orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlıdır. Söz konusu alanın yakın çevresi konut alanı kullanımlarının yer aldığı bölge konumludur.



Şekil 2: Planlama Alanına Ait 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı(N37-D3 İMAR PAFTASI)

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında Kamu Hizmet alanı, ibadet alanı, park alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Söz konusu alanın yakın çevresi konut alanı kullanımlarının yer aldığı bölge konumludur.



Şekil 3: Planlama Alanına Ait 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİĞİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yürürlükte olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar planında Belediye hizmet alanı notasyonu, Eğitim alanı notasyonu, orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak, 1/5000 ölçekli Nazım imar planında ise Kamu Hizmet alanı, ibadet alanı, park alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak görülen alan, konut alanı kullanımlarının yer aldığı bölgededir.

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:

h) Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

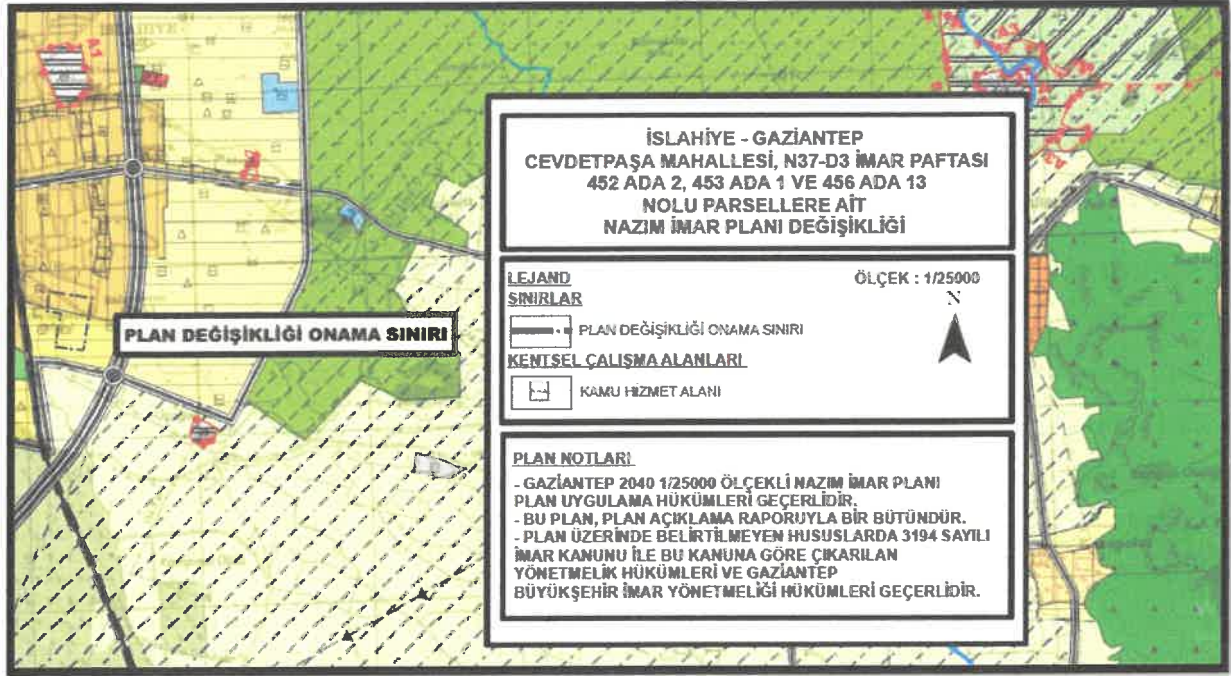
Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde'sinde;

- 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.

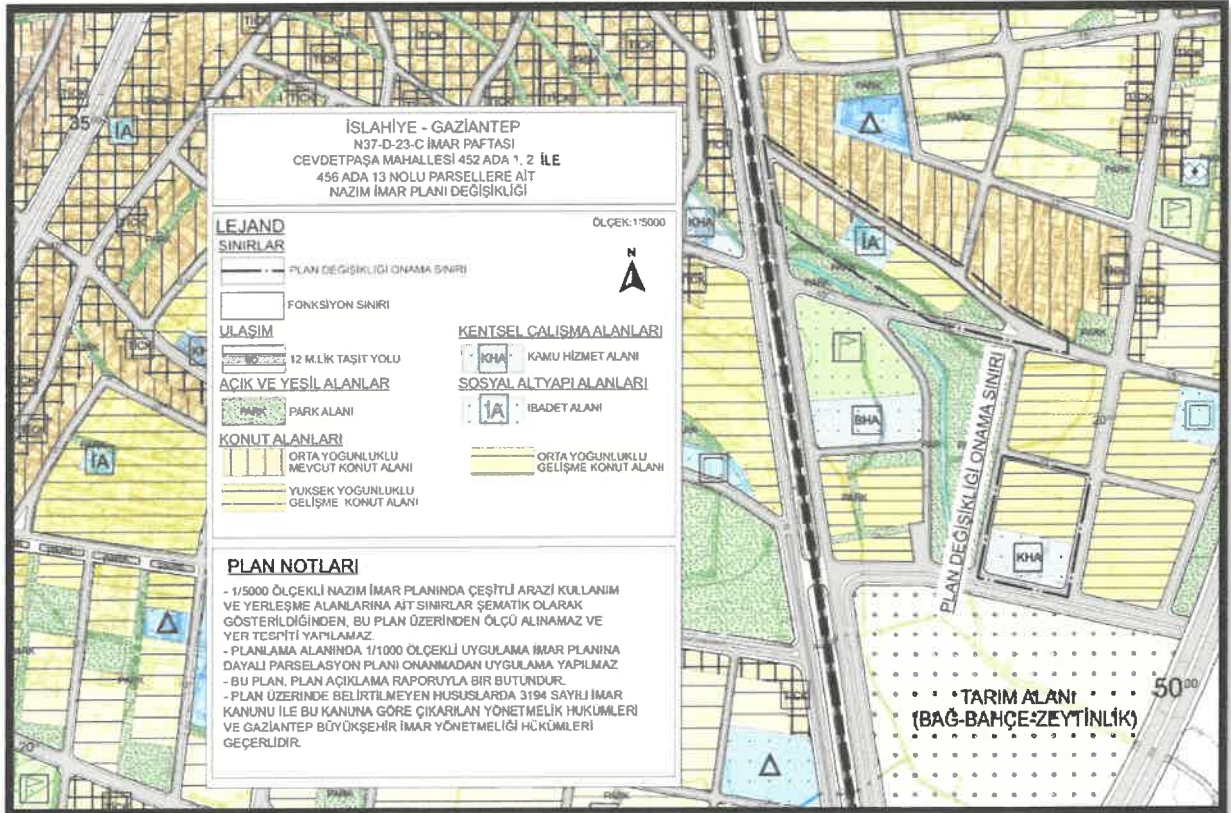
denilmekte olup yapılan nazım imar planı değişikliğinde de kamu yararı gözetilmesi esastır. Bahse konu planlama alanında İslahiye İlçe Belediyesinin talebi doğrultusunda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alan, meri nazım imar planında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Belediye hizmet alanı notasyonu, Eğitim alanı notasyonu, orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak, 1/5000 ölçekli Nazım imar planında ise Kamu Hizmet alanı, park alanı, ibadet alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlı olup yapılan nazım imar planı değişikliğiyle söz konusu alan kullanımları; Kamu Hizmet alanı, ibadet alanı, park alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı, yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı ve imar yolu olarak tanımlanmıştır. Alanda meydana gelen değişiklikler mevcut ve öneri plan kapsamında, aşağıdaki arazi kullanımı tablosunda gösterilmiştir.

ARAZİ KULLANIM /PLANLAR	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
KAMU HİZMET ALANI	5.193 M ²	6.096 M ²
İBADET ALANI	2.706 M ²	2.611 M ²
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	0	4.441 M ²
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	5.097 M ²	4.430 M ²
YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	15.189 M ²	9.092 M ²
PARK ALANI	1.623 M ²	3.151 M ²



Şekil 4: Planlama Alanına Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (N37-D3 İMAR PAFTASI)



Şekil 5: Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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
Karne No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İşyeri Tescil No: 1869


MİRAY İPEK KÖSE
- Şehir Plancısı -
İşyeri Tescil No: 2712109
Sicil No: 22005
Diploma No: 19-7503.27
Yazın Eriği Dairesi: 3637 6408 614