

**GAZİANTEP-ŞEHİTKAMİL
BURAK MAHALLESİ, 6073-6082 ADALAR VE CİVARI
(ESKİ 215 Ada 180-182, 197, 198, 206, 208, 210, 237 ve 238 PARSELLER İLE ÇEVRESİ)
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



PlanArt

YASARIM - ŞEHİR PLANLAMA

MÜHÜRİLLİK MÜŞAVİRLİK TİC. LTD. ŞTİ.

Regaiey Ahi, Fuzuli Cd. Çınar Apt. No:40 Kat: Daire 8 Sayhan/ADANA

Tel: +90 322 457 92 07 - 454 25 57 - Faks: +90 322 453 95 23

ZİYAPAZI V.D. 306240014

Öner MERSİNLİGİL

Öner MERSİNLİGİL

Şehir Y. Plancısı, Q.D.T.Ü.

Diploma No: 5963 Oda Sicil No: 98

Selbi KIRKIL

Selbi KIRKIL

Şehir Plancısı, D.E.Ü.

Diploma No: 769 Oda Sic. No: 2848

AMAÇ

Gaziantep İli, Şehitkâmil ilçesi, Burak mahallesi tapusunda 2165 adada 180, 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237 ve 238 parsel numaraları ile tescilli taşınmazlar üzerinde yer alan Sanko İplik Fabrikası arazisinin kentsel kullanıma konut alanı olarak açılması amacını taşıyan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2015 tarihli, 183 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planları gene Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2015 tarihli, 381 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Onaylı nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Şehitkâmil Belediye Meclisi'nin 04.12.2015 tarihli 171 sayılı kararı ile onaylanmış, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.12.2015 tarihli 800 sayılı kararı ile "nazıma uygun" bulunarak askı-ilana çıkarılmış ve itirazların değerlendirilmesinden sonra kesinleşmiştir.

Ancak onaylanan imar planları, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesinin Gaziantep 2. İdare Mahkemesi'nde E:2016/547 sayılı dosya ile açtığı dava sonunda alınan K:2017/1679 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

Gaziantep 2. İdare Mahkemesinin K:2017/1679 sayılı kararında özetle; Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.03.2015 tarihli 183 sayılı kararı ile onaylanan, 15.05.2015 tarihli 381 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına aykırı olduğu, bu sebeple bu plana dayanılarak hazırlanmış alt ölçekli plan kararlarında da aynı aykırılığın bulunduğu belirtilmiş, 1/25.000, 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlarda kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış, planların iptaline karar verilmiştir.

Gaziantep 2.İdare Mahkemesi'nin E:2016/547 sayılı dosyada aldığı K:2017/1679 sayılı karara uyarak Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi 28.01.2018 tarihinde 28 sayılı kararı almıştır. Hem 1/1.000, hem de 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli imar planlarını iptal etmiş, plansız kalan alan için yeniden plan çalışması yapılması karara bağlanmıştır.

Sunulan imar planı hem İdari Yargı kararına uyan, hem de Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.01.2018 tarihli, 28 sayılı kararı ile verilen talimatı yerine getirmek için hazırlanmıştır.

Bu amaçla Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı üzerinde nazım imar planı değişikliği önerisi, mahkeme kararı ile 1/5000 ölçekli planları iptal edilerek plansız kalan saha için 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi hazırlanmıştır.

Handwritten signature

Handwritten signature

ULAŞIM AĞI VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Ana ulaşım fabrika sahasının güneyindeki 60 metre en kesitli D-400 karayoluyla ve bu yola asılan taşıt yollarıyla sağlanacaktır. Fabrika sahasının doğusundan geçen 30 metre en kesitli ana arter yol doğudaki küçük sanayi ve depolama alanlarını beslemektedir. 20 metre en kesitli yollar fabrika sahasını kuzeyden ve batıdan çevrelemekte, konut alanlarını beslemektedir. 100 metre kamulaştırma genişliğine sahip Adana-Gaziantep-Şanlıurfa otoyolu Fabrika Sahasının 600 metre kadar kuzeyinden doğu-batı yönünde geçmektedir. Erişme kontrollü olan bu yolun yöredeki kentsel gelişmeye doğrudan bir etkisi söz konusu değildir. Ancak bölgenin hem yakın çevreyle, hem de yurdun diğer bölgeleriyle ulaşımını kolaylaştırması sebebiyle makro düzeyde etkilere sahip olduğu da bir gerçektir.

JEOLJİK VE JEOTEKNİK YAPI

Şehitkâmil ilçesi Burak Mahallesindeki Sanko İplik Fabrikası arazisinin imara esas jeolojik-jeoteknik etütleri 2015 yılı Ocak ayında Gaziantep'te yerleşik Meteksu Mühendislik Jeoloji İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, 12.01.2015 tarihinde Gaziantep Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

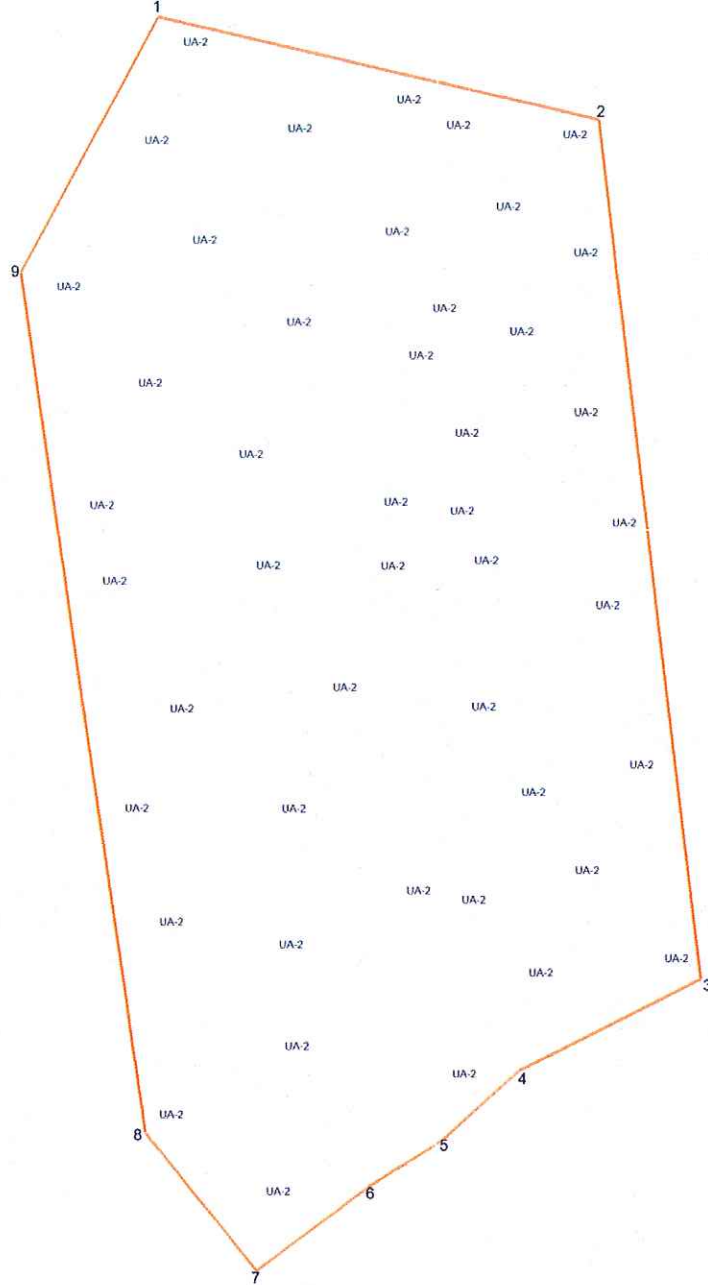
Jeoloji Mühendisi İzzettin Yüzgeç ve Jeoloji Mühendisi M. Emin Yılmaz tarafından imzalanmış "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre; "Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Gazikent Mahallesi 2165 adadaki 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237 ve 238 parsellerin oluşturduğu 250.000 m² yüzölçümlü alan "Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar" olarak tanımlanmaktadır. İnceleme alanında bulunan Fırat Formasyonu (Tmf) (kireçtaşı), morfolojik ve jeolojik özellikleri itibarıyla heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımadığından, sıvılaşma, farklı oturma yönünden, mühendislik problemleri bulunmadığından ve eğimin % 0-5 arasında olduğundan dolayı yerleşim açısından uygun alan olarak belirlenmiştir.

Rapora göre yer altı suyu statik seviyesi 50-60 metre arasında değişmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre 3. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Etkin yer ivmesi katsayısı (Ao) 0,20'dir. Her türlü yapılaşmada "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulması gerekmektedir.

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi, Gaziakent Mah.
2165 Ada, 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237, 238 Nolu
Parsellerde ki Alanın Yerleşime Uygunluk Haritası

AÇIKLAMALAR

- UA-2 UYGUN ALANLAR (KAYA ORTAMLAR)
İNCELEME ALANI SINIRI



Meteksu Mühendislik Jeoloji İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Jeoloji Mühendisi İzzettin Yüzgeç ve Jeoloji Mühendisi M. Emin Yılmaz tarafından imzalanmış "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre Yerleşime Uygunluk Haritası

PLANLAMA ALANINDA KADASTRO

2018 yılında onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı kararları doğrultusunda yapılan imar uygulaması sonucunda planlama alanında kadastral tescil yapılmıştır.



Planlama Alanında Tescilli Kadastro

PLAN KARARLARI

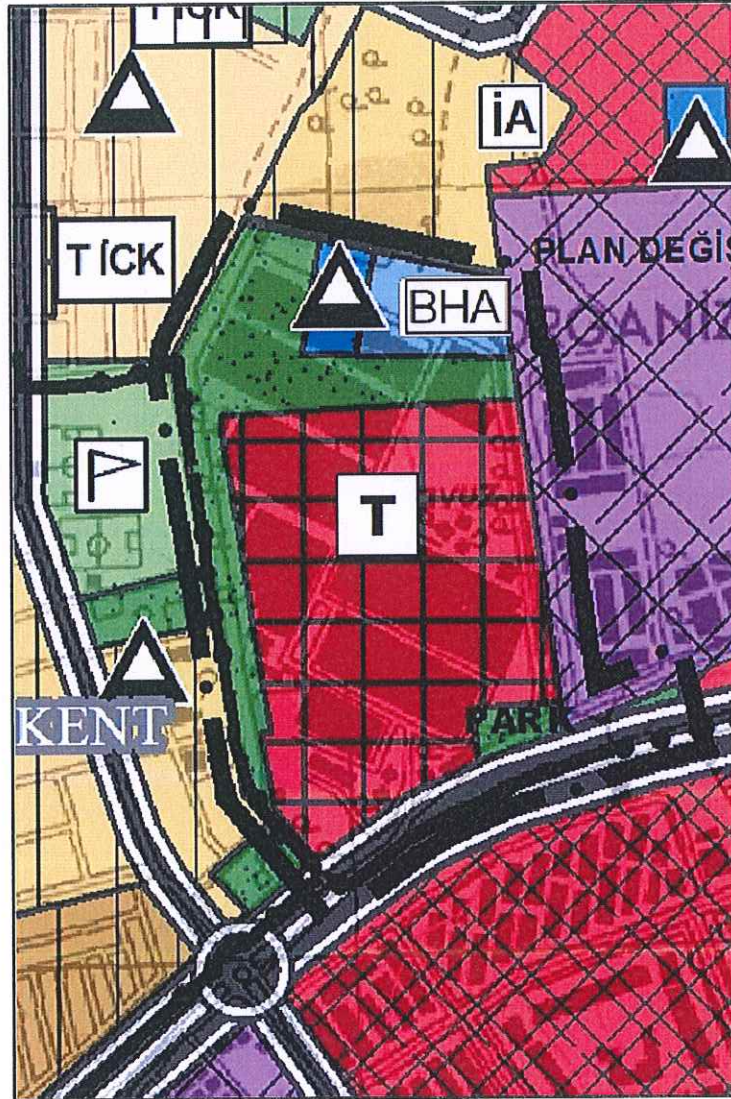
Planlama alanı ve yakın çevresindeki mevcut yapılaşma ve yerleşik alanların ihtiyacını karşılayabilmek, günümüz koşullarına göre yatırım yapılabilmesi için planlama alanında ticaret, yeşil alan, eğitim tesisi ve belediye hizmet alanları planlanması uygun bulunmuştur.

1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Gaziantep 2040 nazım imar planı hükümleri ve mekânsal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda hazırlanmıştır. Plan notları aşağıdaki gibidir;

1. Bu planda Gaziantep 2040 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan uygulama hükümleri geçerlidir.

2. Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.

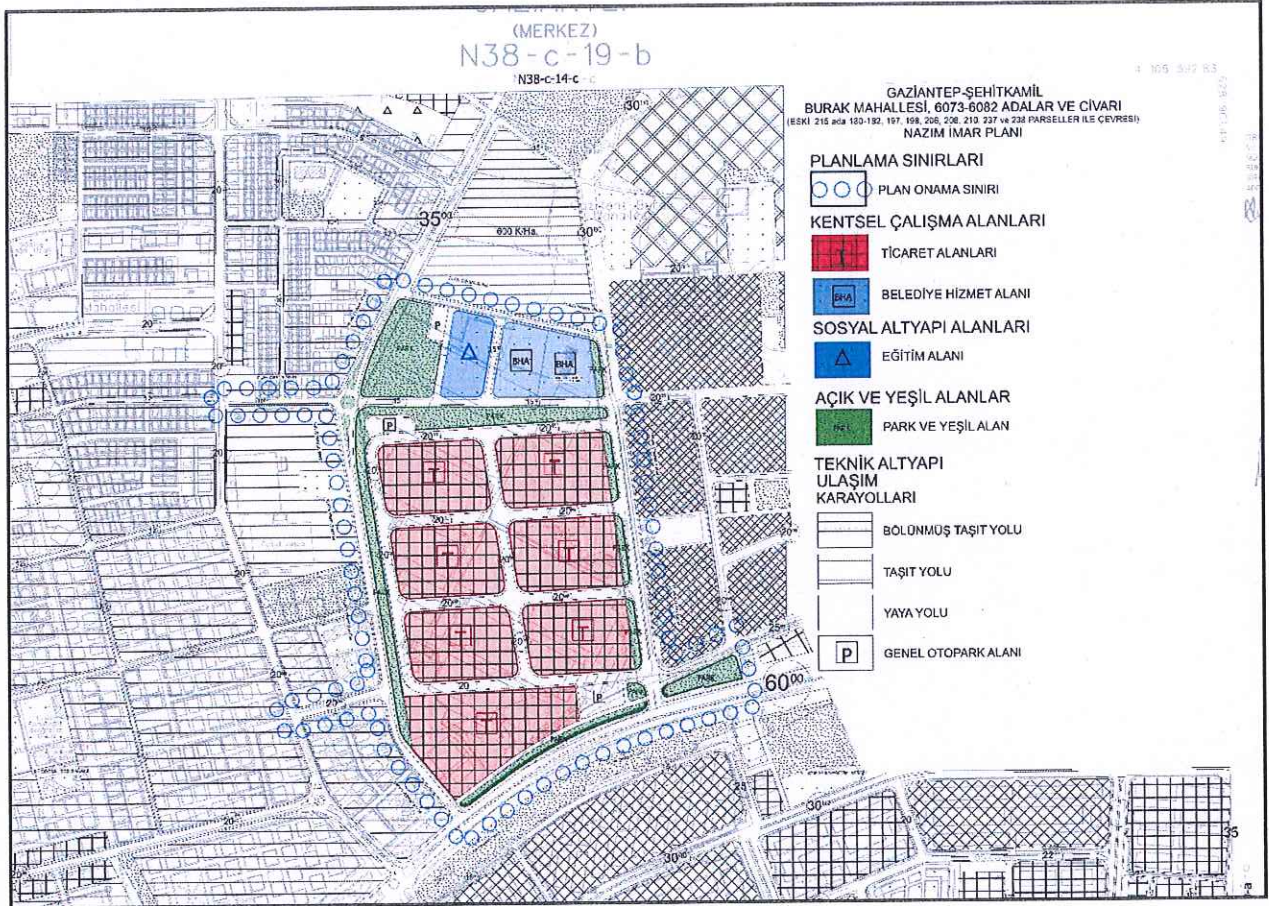
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklerin ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin hükümlerine uyulacaktır.



1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

Sunulan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi de hazırlanmıştır.

Plan hazırlanırken, tescile konu alanların yapılan imar uygulaması ile aynı miktarda olması esas alınmıştır. 160.995,66 m² yüzölçümlü mülkiyet nazım imar planlarının onayı sonrasında hazırlanacak 1/1000 ölçekli imar planları ile yeniden ve yeni geometrileri ile tescil edilebilecektir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ve nazım imar planı önerilerinde ticaret alanı olarak tanımlanan sahada, sabit nüfusun yaşaması öngörülmemektedir. Planlama alanındaki ticaret alanlarının batısındaki yerleşik konut alanlarından kuzey-güney istikametinde planlanan bölünmüş taşıt ve doğu bitişğinde yol boyu düzenlenen yeşil alan ile ayrılması öngörülmüştür. Ticaret alanlarını yer aldığı sahaya doğudaki kuzey-güney istikametli bölünmüş taşıt yolundan giriş-çıkışların yapılması sağlanacaktır.

D-400 karayoluna güneyde direkt bağlantı yapılmayacaktır. Koruma bandı niteliğinde yeşil alan düzenlenmiştir.

Planlama alanı kuzeyinde ise, büyük yeşil alanlar, eğitim tesisi alanı, Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi için belediye hizmet alanları planlanmıştır. Tescile konu olacak ticaret alanı yüzölçümü toplamı 160.995,66 m²'dir.

PLANLAMADA ALAN KULLANIMI

Kentsel Kullanım Kararı	Nazım İmar Planı Önerisi	
	Alan (m ²)	Oran (%)
Ticaret Alanı	160.995.66	40.14
Tescile Konu Alan Toplamı	160.995.66	40.14
Eğitim Tesisi Alanı	10.000	2.50
Belediye Hizmet Alanı	18.174	4.53
Park Alanları	52.682	13.14
Yollar	159.193.34	39.69
Düzenleme Ortaklık Payına Konu Alan Toplamı	240.049.34	59.86
TOPLAM PLANLAMA ALANI	401.045.00	100.00

Planlama alanı onama sınırı 401.405 m² olarak hesaplanmaktadır. 1/1000 ölçek detayında hazırlanan bilgi paftası verilerine göre kentsel kullanım alan ve oranları yukarıdaki tabloda verilmiştir.

2018 yılı sonrası yapılan imar uygulaması ile tescil edilen gelişme konut ve ticaret+konut alanları yüzölçümü sunulan plan önerisinde ticaret alanı olarak birebir korunmuştur. Bu alandaki yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir. Tescile konu alanlar planlama alanının %40.14'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanında yerleşik nüfus öngörülmemesine karşın, yaklaşık 5268 kişinin ihtiyacını karşılayacak yeşil alan planlanmıştır. Planlama alanının %13.14'ünü oluşturmaktadır. Eğitim tesisi alanı çevredeki konut alanlarında yaşayan yaklaşık 1.520 öğrencinin ihtiyacını karşılayabilecektir.

Planlama alanındaki sosyal tesis yapılması öngörülen 18.174 m² toplamında 2 parselde de Büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesinin hizmet vermesi beklenmektedir.

Düzenleme ortaklık payına konu alanların planlama alanındaki oranı ise %59.86'dır.

Ticaret alanı sahasında, ticaret adaları arasında 20 metre genişliğinde motorlu taşıt yolları planlanmış ve hem ticaret alanlarının hem de eğitim tesisi alanının ihtiyacını karşılayabilecek geniş otopark alanları düzenlenmiştir. Yol alanları sunulan plan önerisinde planlama alanının %39.69'unu oluşturmaktadır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 2- 1/5000 ölçekli nazım imar planında çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.

3- Plan onama sınırları içerisinde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana dayalı parselasyon planı onaylanmadan imar uygulamasına geçilemez, yapılaşma izni verilemez.

4- Yollar, yeşil alanlar kamuya intikal etmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

5- Yapılaşma öncesinde jeolojik ve jeoteknik etütlerin yaptırılması, test sonuçlarının mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.

6- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.

7- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

8- Ticaret, eğitim, belediye hizmet alanı ve park alanlarındaki yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

11- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmelikler ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Bilgilerinize sunulur.

Selbi KIRKIL
Şehir Plancısı



Öner MERSİNLİGİL
Şehir Yük. Plancısı

