

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ

**ŞAHİNBEY İLÇESİ,
ERTUĞRULGAZİ MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE, PAFTA
N38C23C VE N38C23D'DE,
KONUT ALANLARI VE
DONATI ALANLARI 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

Haziran, 2023

Planlama Alanı

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu alan Şahinbey İlçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi sınırları içerisinde, Şehit Binbaşı Arslan Kulaksız bulvarının kuzeyinde, 189065 numaralı cadde ile 189073 numaralı sokak arasında bulunmaktadır.

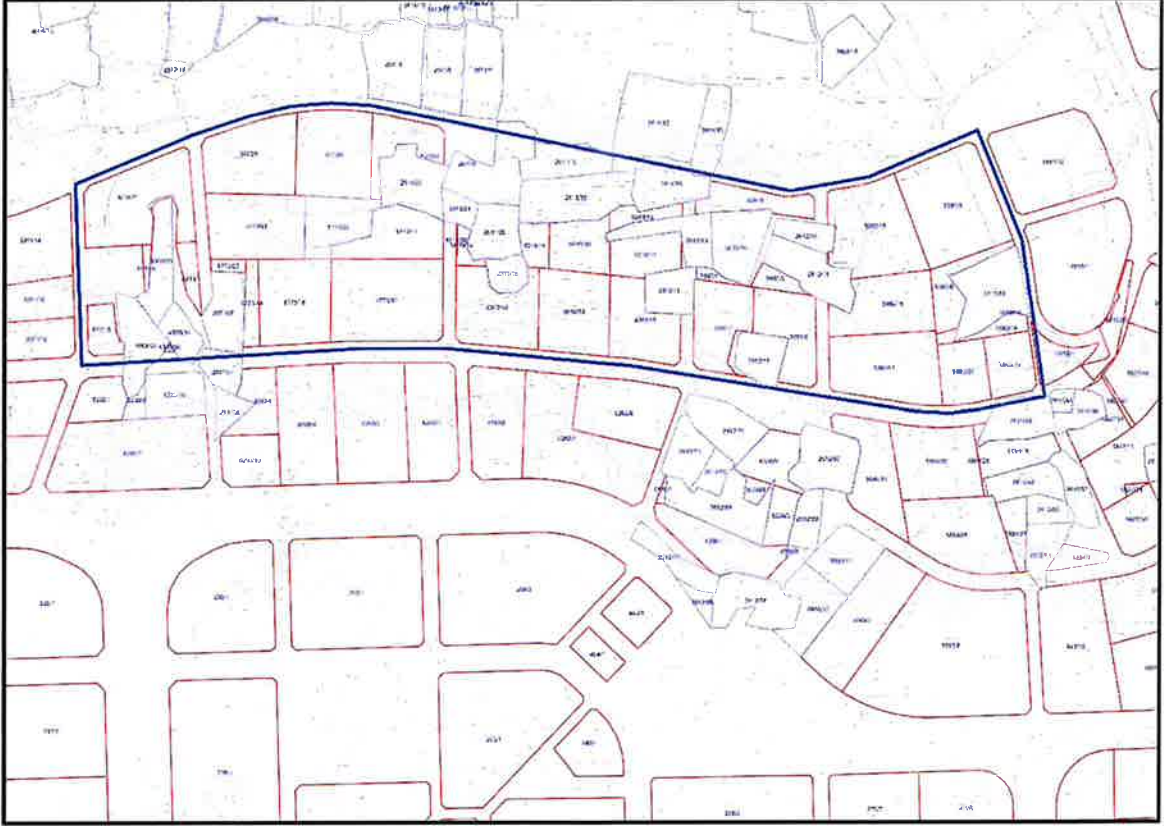
Şekil 1: Proje Alanı Kent İçerisindeki Konumu



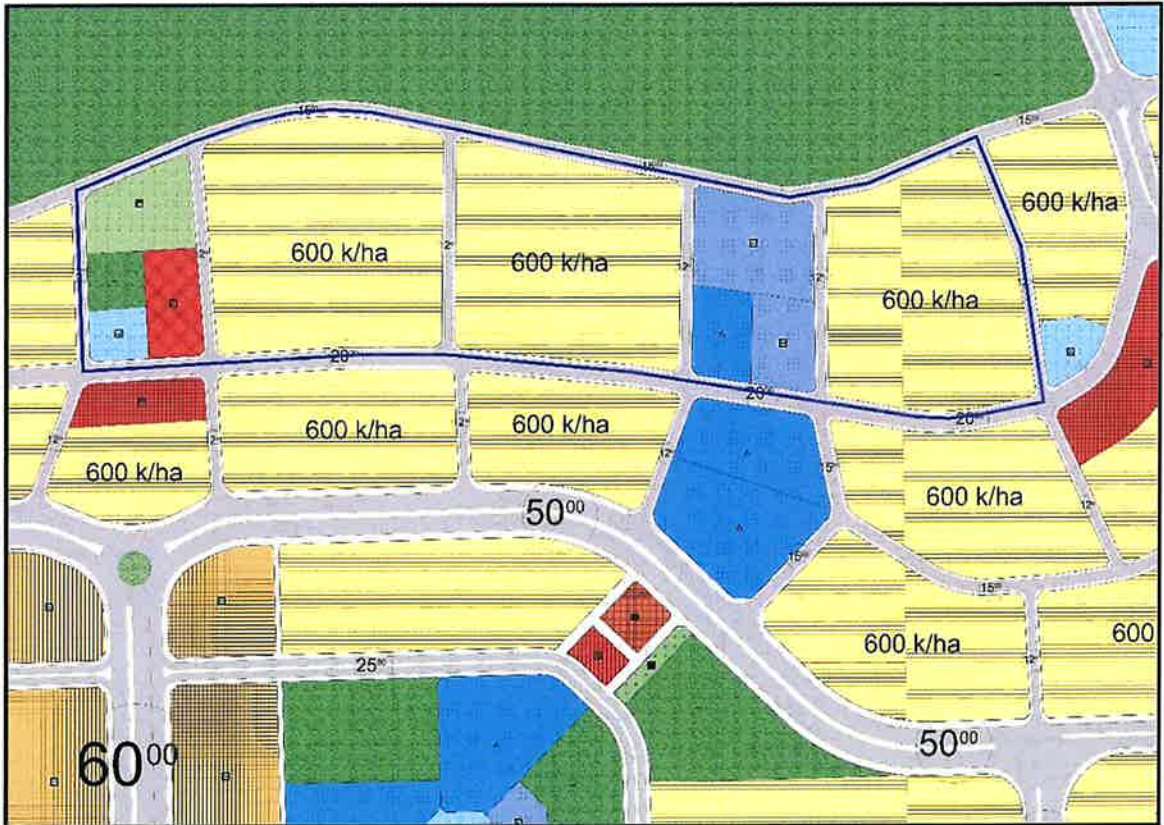
Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu, Ertuğrulgazi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ada 6231, 5773, 6019, 7697, 5982'de kayıtlı taşınmazlar ve yakın çevrelerine isabet eden alan mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluklu), Pazar Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı ve Eğitim Alanına isabet etmektedir.

Şekil 2: Ertuğrulgazi Mahallesi Proje Alanı Kadastro ve Hâlihazır Durumu Haritası



Şekil 3: Ertuğrulgazi Mahallesi Proje Alanı Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



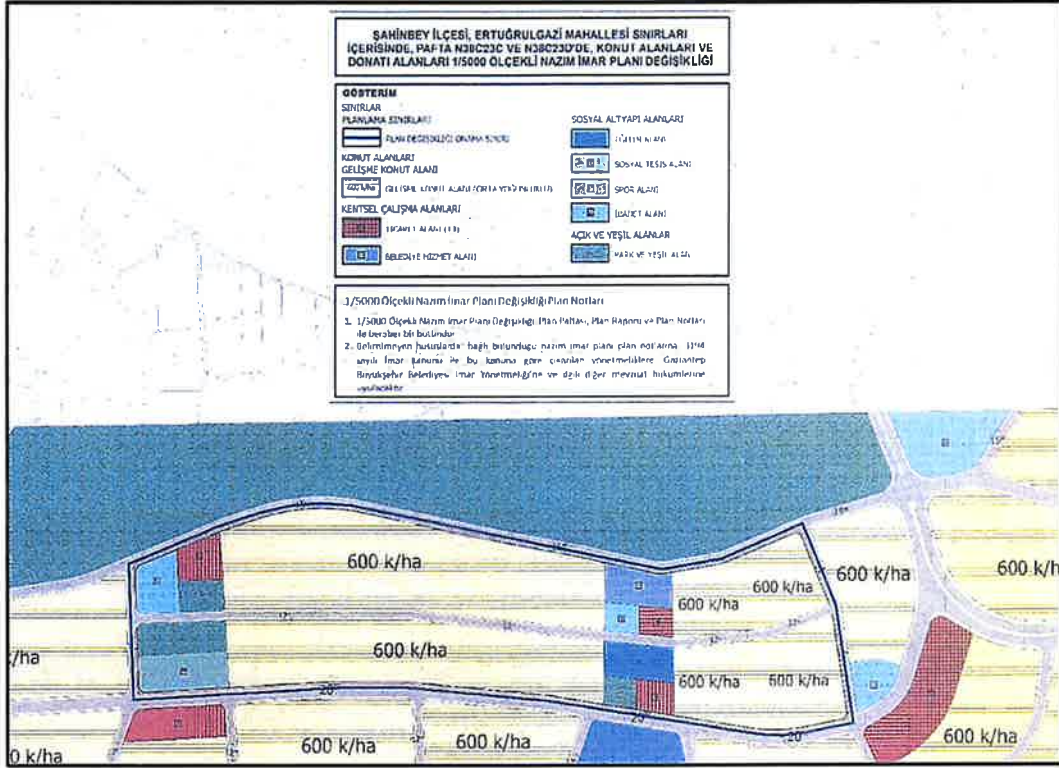
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapılmasına İlişkin Gerekçe

Şahinbey Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 04.04.2023 tarih 157042 sayılı yazısı ile Şahinbey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.04.2023 tarih 156932 sayılı yazısında; Ertuğrulgazi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ada 6231, 5773, 6019, 7697, 5982'de kayıtlı taşınmazlar ve yakın çevresinde kot farkının fazla olmasından dolayı, imar uygulama işlemlerinin yapılması, yapı ruhsatlarının düzenlenmesi, imar planında belirlenen yolların açılması gibi hususlarda sorunların olduğu belirtilmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yukarıda bahsedilen sorunların ortadan kaldırılması amacıyla; Ertuğrulgazi Mahallesi sınırları içerisindeki alanda bulunan imar parselleri, yapı ruhsatları, mevcut yapılaşmalar ve topoğrafya göz önünde bulundurularak nazım imar planında Konut Alanları, Ticaret Alanları (T3), İbadet Alanı, Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alanlar planlanmıştır. Bu kapsamda temel olarak, ada 5773 parsel 12'de kayıtlı yapılaşmış olan taşınmazın kuzey cephesinden geçecek şekilde, yapılaşması tamamlanan ve yapı ruhsatına sahip olan diğer taşınmazlarda dikkate alınarak, alanın yaklaşık olarak ikiye bölün 12 metre genişliğinde ulaşım aksı planlanmış olup bu şekilde mevcut konut adalarının derinlikleri azaltılmış ve ulaşım şeması güçlendirilmiştir. Söz konusu 12 metre genişliğindeki araç yolunun planlanmasıyla; uygulama imar planında kot farkından doğan cephe-servis verilmesi, yol açılması, imar uygulama işlemlerinin yapılması, mimari projelerin üretilmesi, yapı ruhsatları düzenlenmesi, yangın tehlikesine karşı itfaiye araçlarının erişimi gibi sorunların ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Bunlarla birlikte yapılaşmanın hızla ilerlediği bölgede vatandaşların fırın, bakkal, market, kasap, manav gibi gününbirlik alışveriş ihtiyaçlarının karşılanacağı Ticaret Alanları (T3) planlanmıştır.

Şekil 4: Ertuğrulgazi Mahallesi Proje Alanı Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İlgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; Plan Paftası, Plan Raporu ve Plan Notları ile beraber bir bütündür.
2. Belirtilmeyen hususlarda; bağlı bulunduğu nazım imar planı plan notlarına, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklere, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

İrfan DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Kart No: 089 / Oda No: 946
Diploma No: 79 21776
İşyeri Tescil No: 1869