



NİZİP İLÇESİ MİMARŞİNAN MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ocak, 2025

1
2

KONUM

Planlama alanı Gaziantep İli, Nizip İlçesi, Mimarsinan Mahallesi sınırları içerisinde, Mustafa Kökmen Bulvarı üzerinde, eski Nizip Stadyumu ve Osmanlı Parkını içine alan bölgeyi kapsamaktadır (Şekil 1).

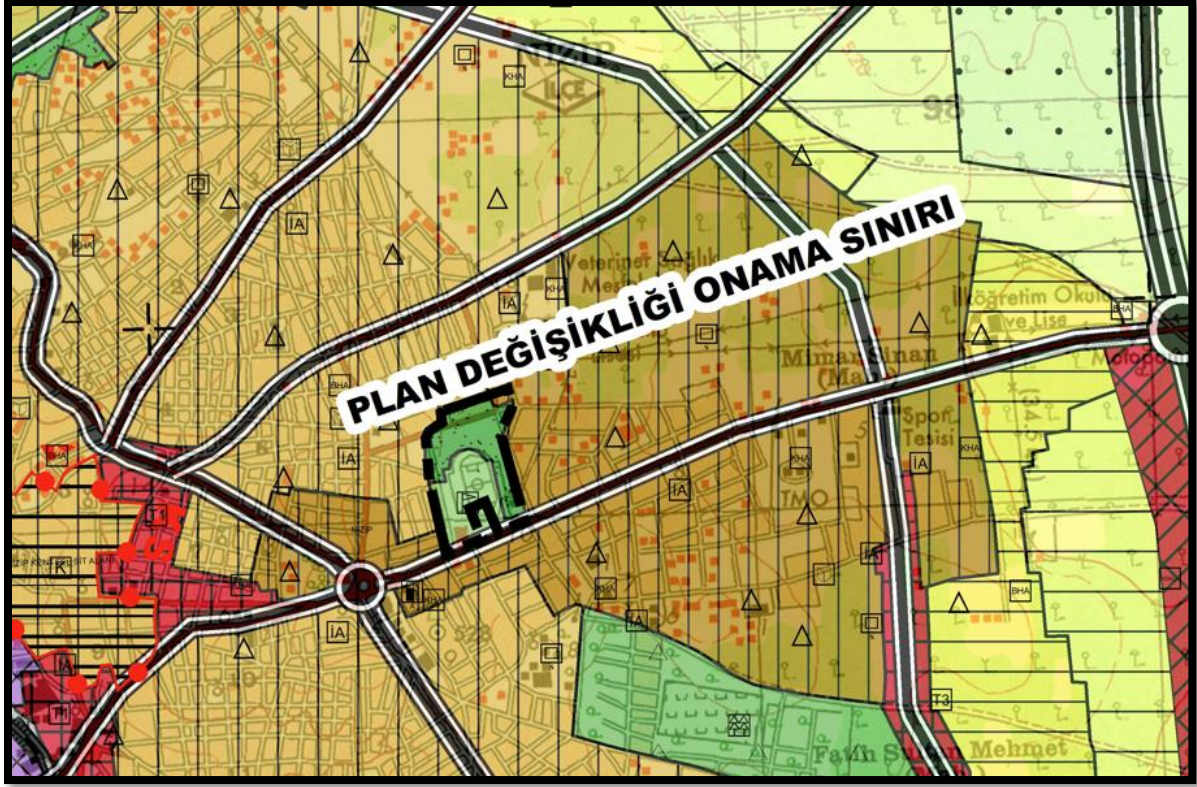


Şekil 1: Mimarsinan Mahallesi Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Nizip İlçesi Mimarsinan Mahallesi sınırları içerisinde ve N39C4 1/25000 Nazım İmar Paftasında, yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Orta Yoğunluktaki Mevcut Konut Alanı olarak görülmektedir (Şekil 2).

1
2



Şekil 2: Mimarsinan Mahallesi Planlama Alanı Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Enerji Depolama Alanı olarak görülmektedir (Şekil 3).

1
h



Şekil 3: Mimarsinan Mahallesi Planlama Alanı Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Nizip ilçe merkezinde yer alan ve plandaki Spor Alanına isabet eden ve halihazırda yıkılan Nizip Şehir Stadyumunun, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2017 tarih ve 232 sayılı kararıyla onaylanan Dutlu Mahallesi Spor Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı Nazım ve Uygulama İmar Planında belirtilen Spor Alanında yeniden yapıldığından dolayı, yıkılan stadyumun yeri ile birlikte planlama alanı içinde kalan Park Ve Açık Alan ile Spor Alanının bütüncül ele alınması ile, donatı ve yeşil alanlara dönüştürülerek yaşam kalitesinin artırılması amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Kentsel Kullanım Alanlarına Yönelik Plan Gerekçeleri ve Plan Kararları

1: Park ve Yeşil Alan:

Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Yeşil Alan büyüklüğü 29.028 m² iken 29.999 m² olarak plan değişikliği ile artırılmıştır.

2. Spor Alanı:

Mevcuttaki Spor Alanı'nda Nizip Şehir Stadyumu ve Kapalı Spor Sahası yer almaktadır. Nizip Şehir Stadyumu yıkılmış olup, Kapalı Spor Salonu olarak kullanılan yapının da 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremleri dolayısıyla hasar aldığından dolayı yıkılacağından, planlama alanının doğu tarafında planlanan Spor Alanı olarak belirlenen konum, kapalı spor salonu için ayrılmıştır. Mevcut durumda 29.665 m² olan Spor Alanı, yeni durumda 4.093 m² olarak planlanmıştır.

3. Belediye Hizmet Alanı:

Mevcutta Spor Alanı olan alanların sosyal ve kültürel alanlara dönüşümünün sağlanması amacıyla Belediye Hizmet Alanı olarak plan değişikliğine konu olmuştur. Nizip kent merkezinde ihtiyaç duyulan toplanma ve etkinlik alanlarının, Nizip Belediyesi tarafından oluşturulacak fiziki mekanlarla sosyal donatıların bu alanda yer alması ile yaşam kalitesinin artırılması planlanmaktadır. Planlama alanında Belediye Hizmet Alanı olarak kararlaştırılan alan 18.956 m² büyüklüktedir.

4. Teknik Altyapı Alanı:

Planlama alanında yer alan ve mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Enerji Depolama Alanı olarak tanımlanan alanda mevcut durumda Nizip İlçe merkezinin ana indirici trafolarından biri bulunmaktadır. Bu sebeple Plan değişikliğinde bu alan Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlanmıştır ve alan sınırları mevcutta kullanım alanlarını gösterir krokiye göre güncellenmiştir. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Enerji Depolama Alanı olarak tanımlanan alan 1.883 m² iken plan değişikliğinde 1.071 m² alan Teknik Altyapı olarak kararlaştırılmıştır.

5. Mevcut Konut Alanı:

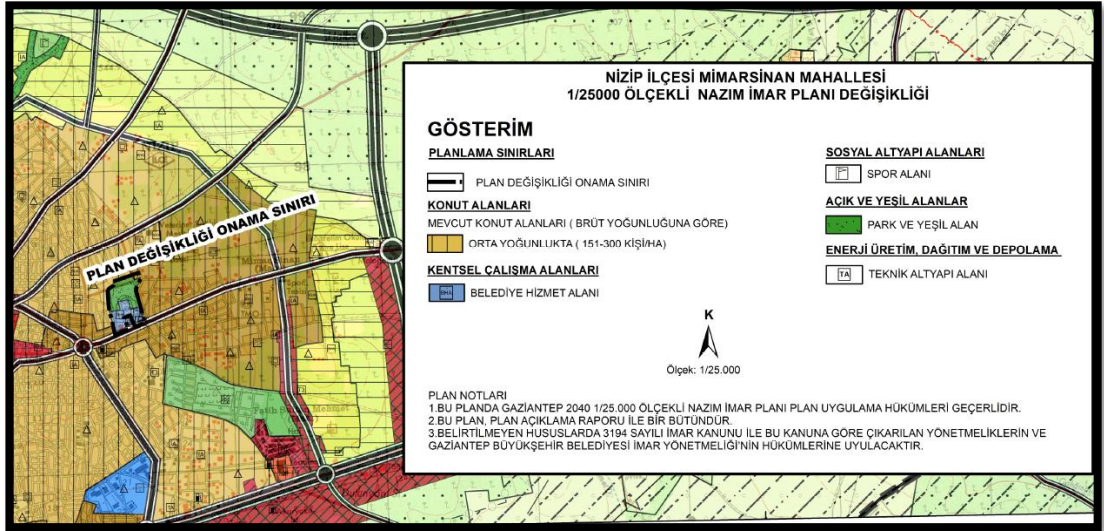
Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olan alanda halihazırda yapı bulunduğundan, mevcut yapının getirdiği nüfus yoğunluğundan dolayı plan değişikliğinde Mevcut Konut Alanı (Orta) olarak işlenmiştir. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 983 m² olan konut alanı, plan değişikliğinde 711 m² alan büyüklüğündedir.

Tablo 1'de, Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım Planı ile değişikliği sonrası alan kullanımlarının karşılaştırması verilmiştir.

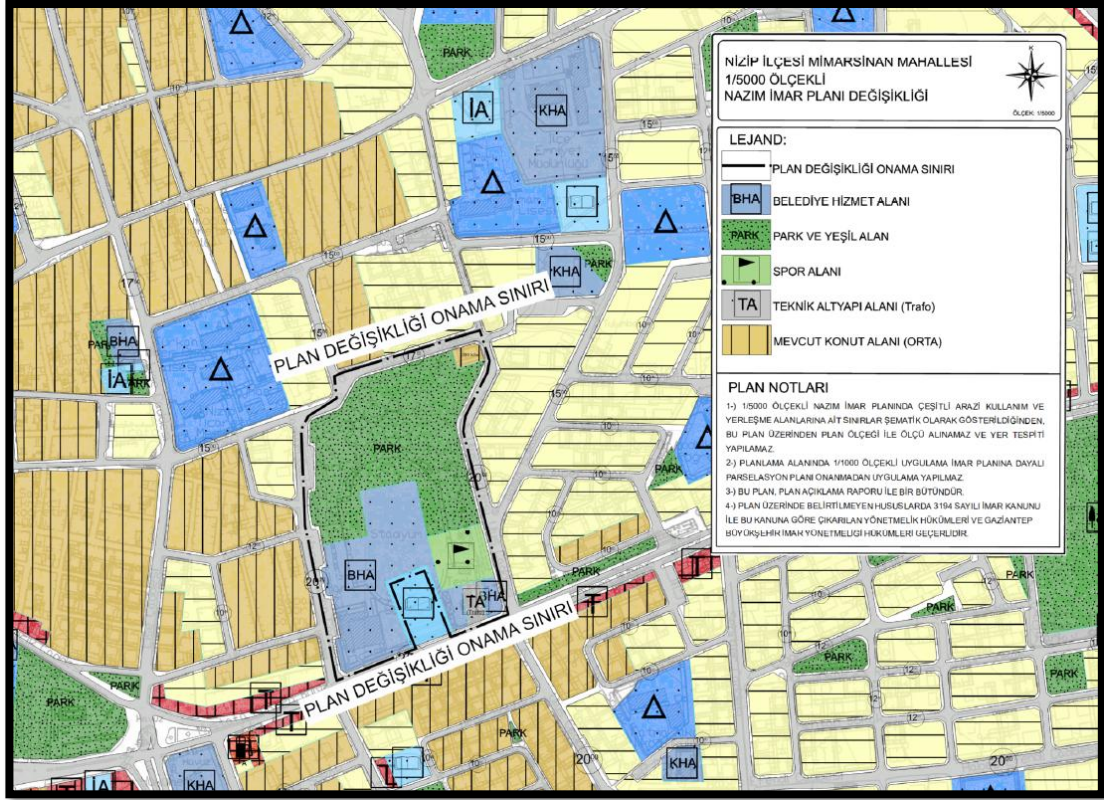
MİMARŞINAN MAH. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI ALAN DAĞILIMLARI (m2)		
	MEVCUT 1/5000 NİP	1/5000 NİP DEĞİŞİKLİĞİ
PARK VE YEŞİL ALAN	29.028	29.999
SPOR ALANI	29.665	4.093
ENERJİ DEPOLAMA ALANI (TEKNİK ALTYAPI ALANI)	1.883	1.071
BELEDİYE HİZMET ALANI		15999
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (MEVCUT KONUT ALANI (ORTA))	984	711

Tablo 1: Mimarsinan Mah. Planlama Alanı Mevcut Durum ve Plan Değişikliği Sonrası Alan Dağılımları

Bu Plan Açıklama Raporunda detayları verildiği üzere, Nizip İlçesi Mimarsinan Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Şekil 4) ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Şekil 5) hazırlanmıştır.



Şekil 4: Mimarsinan Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 5: Mimarsinan Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

1-) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

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

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

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

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 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