

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ YENİ MAHALLELE
KONUT VE EĞİTİM ALANI

1/25.000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi Yeni Mahalle sınırları içerisinde bulunmaktadır.



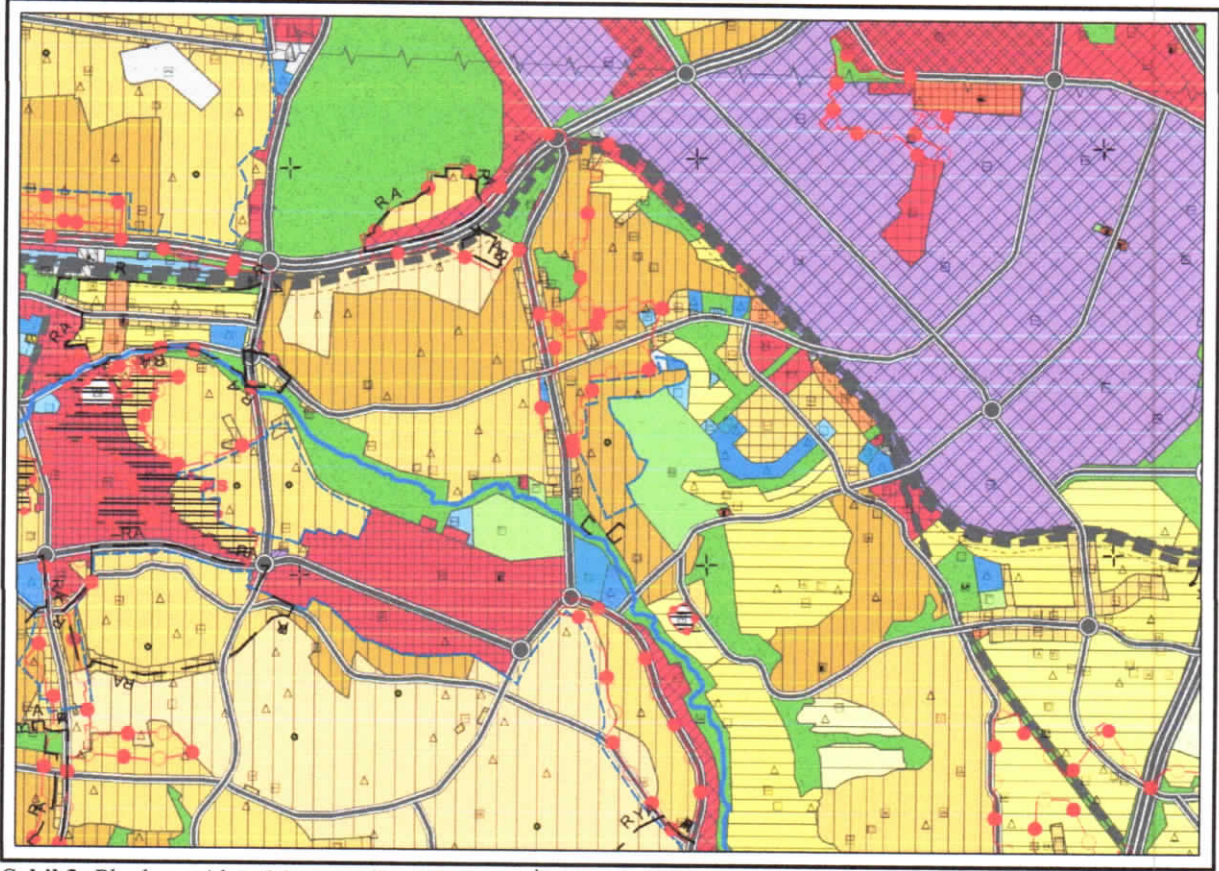
Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

iv

Ş

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planında Konut Alanı ve Eğitim Notasyonu , 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut ve Eğitim Alanı olarak görülmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/25.000 Nazım İmar Planı



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

W

8

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda

7.2. KONUT ALANLARI

Nazım imar planında konut alanlarına yönelik yoğunluk belirlemeleri, alt ölçeklerde var olan imar planlarında var olan emsaller ile 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli mevcut nazım imar planlarında var olan nazım imar planlarında öngörölmüş nüfus yoğunlukları da analiz edilerek belirlenmiştir. Bu kapsamda, mevcut planlarda var olan nüfus yoğunlukları brüt yoğunluk değerine dönüştürölerek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun biçimde gruplandırılmıştır.

Nazım imar planında öngörölmüş olan brüt nüfus yoğunluğu: Nazım imar planında, bir hektar "brüt yapı alanı"na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

7.2.1. Mevcut Konut Alanları

Nazım imar planında mevcut konut alanları kentsel yerleşmelerde Çok Yüksek, Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta, 5 farklı grupta ayrıştırılarak planlanmıştır. Onaylı alt ölçekli imar planları bulunmayan kırsal yerleşmelerde ise yoğunluk gruplamasına gidilmemiş, yerleşmelerin mevcut konut alanları düşük yoğunlukta konut alanları olarak düzenlenmiştir. Nazım İmar Planı içinde planlanmış mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun biçimde;

Çok Yüksek Yoğunlukta : 601 kişi/ha üstünde

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında olarak belirlenmiştir.

Nazım imar planı kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunlukların, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenmesi öngörölmüştür. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilecektir. Alt ve üst sınırları belirlenmiş olan yoğunluk değerlerinin uygulamaya

İM



geçilmesinde, onaylı imar planı bulunan alanlarda, yukarıda yer verilen brüt yoğunluk gruplamalarına uygun olan bölümlerde, var olan yoğunlukların korunması esas alınmıştır.

7.3.3. Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlar nazım imar planı içinde Gaziantep Merkez Kent içinde ve bazı ilçe merkezlerinde, konut alanları arasında, özellikle yol boyu zemin ticaret gelişmesi görülen bölgelerde ve gelecekte benzer biçimde gelişme öngörülen bölgelerde düzenlenmiştir. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranacaktır.

Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Ticaret+Konut alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

7.5.1. Eğitim Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile değiştirilen düzenleme uyarınca, nazım imar planlarında tüm eğitim alanları türlerine göre ayrıştırılmadan düzenlenmektedir. Nazım imar planlarında düzenlenen eğitim tesisleri, uygulama imar planlarında türlerine göre ayrılacaktır. Gaziantep-2040 Nazım İmar Planında gösterimi gerçekleştirilen eğitim tesisi alanlarının toplam büyüklüğü 1650 hektara ulaşmıştır.

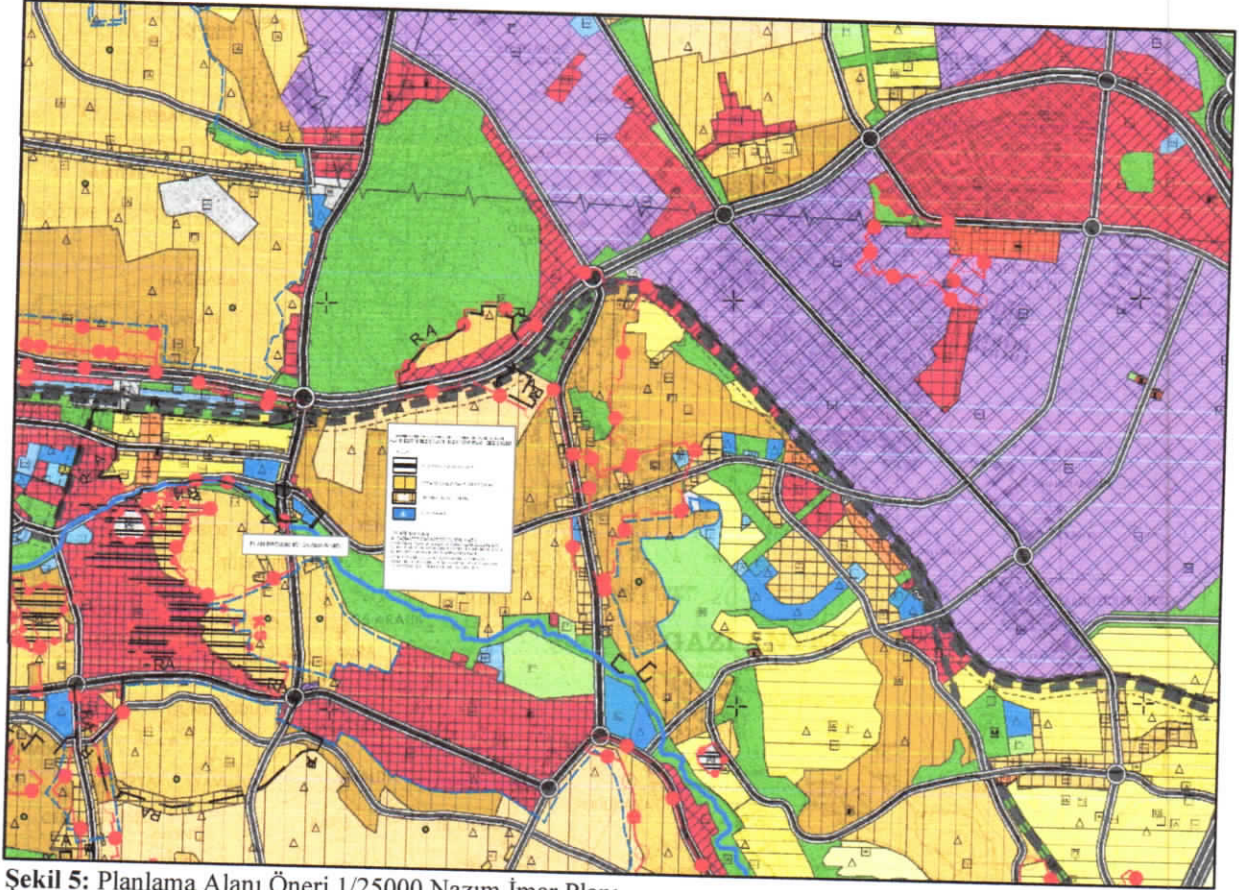
Nazım imar planında gösterimi gerçekleştirilmiş olan eğitim tesisleri, yukarıda tüm sosyal altyapı tesisleri için açıklandığı gibi, ölçek gereği gösterilebilen tesislerdir. Nazım imar planında gösterimi gerçekleştirilmiş ve gösterilememiş tüm eğitim tesisleri için yukarıda tüm sosyal altyapı alanları için verilmiş kararlar geçerlidir.

Nazım imar planında gösterilen eğitim tesisleri; uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacak, kamusal ve özel eğitim tesislerinin yapılabileceği alanlardır. Nazım imar planında düzenlenmiş olan eğitim alanlarında yalnızca eğitim amaçlı tesislerin yer alması sağlanacak, lojman yapımına izin verilmeyecektir. Diğer yandan bu alanlarda geçerli olacak yapılaşma koşulları alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenecektir.

İM



Şehitkamil Yeni Mahalle N38-C3 ve N38c-18c nazım imar paftalarında bulunan plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı ve Eğitim Notasyonu, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut ve Eğitim Alanı olarak görülmektedir. Plan değişikliğine konu alanda mülkiyet ve uygulama sorunlarını çözmek, eğitim tesisini kısa zamanda bölge halkının hizmetine sunabilmek amacıyla fiziki dokuya uygun şekilde Konut Alanı, Ticaret -Konut Alanı, Eğitim Tesisi şeklinde önerilen nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Mevcut Nazım İmar Planındaki nüfus 173 iken öneri plandaki projeksiyon nüfus 143'tür. 30 kişilik bir azalma söz konusudur.



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

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE 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 YÖNETMELİKLERİN VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

İM

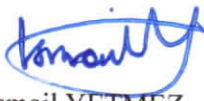
İM



Şekil 6: Planlama Alanı Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı

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 BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



İsmail YETMEZ

Şehir Plancısı



Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı