

GAZİANTEP İLİ – YAVUZELİ İLÇESİ
CİNGİFE VE HÜRRIYET MAHALLELERİ
1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlayan: Atölye Şehir Planlama Mühendislik İnş. Tic. Ltd. Şti.

İÇİNDEKİLER.....	i
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	2
3. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	2
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER’İ PLAN BİLGİSİ	5
5. PLAN KARARLARI	11
6. PLAN NOTLARI.....	14

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: 1 ve 2 Nolu Tadilat Alanlarına Ait Kadastro Çapı	3
Şekil 2: 3 ve 4 Nolu Tadilat Alanlarına Ait Kadastro Çapı	3
Şekil 3: 5 ve 6 Nolu Tadilat Alanlarına Ait Kadastro Çapı	3
Şekil 4: 7 Nolu Tadilat Alanına Ait Kadastro Çapı	4

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....	1
Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	1
Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşımı	2
Harita 4: 1 ve 2 Nolu 1/25000 Tadilat Alanları Mer’i İmar Planı	5
Harita 5: 1 ve 2 Nolu Tadilat Alanları 1/5000 Mer’i İmar Planı	5
Harita 6: 3 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer’i İmar Planı	6
Harita 7: 3 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer’i İmar Planı	6
Harita 8: 4 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer’i İmar Planı	7
Harita 9: 4 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer’i İmar Planı	7
Harita 10: 5 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer’i İmar Planı	8
Harita 11: 5 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer’i İmar Planı	8
Harita 12: 6 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer’i İmar Planı	9
Harita 13: 6 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer’i İmar Planı	9
Harita 14: 7 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer’i İmar Planı	10
Harita 15: 7 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer’i İmar Planı	10

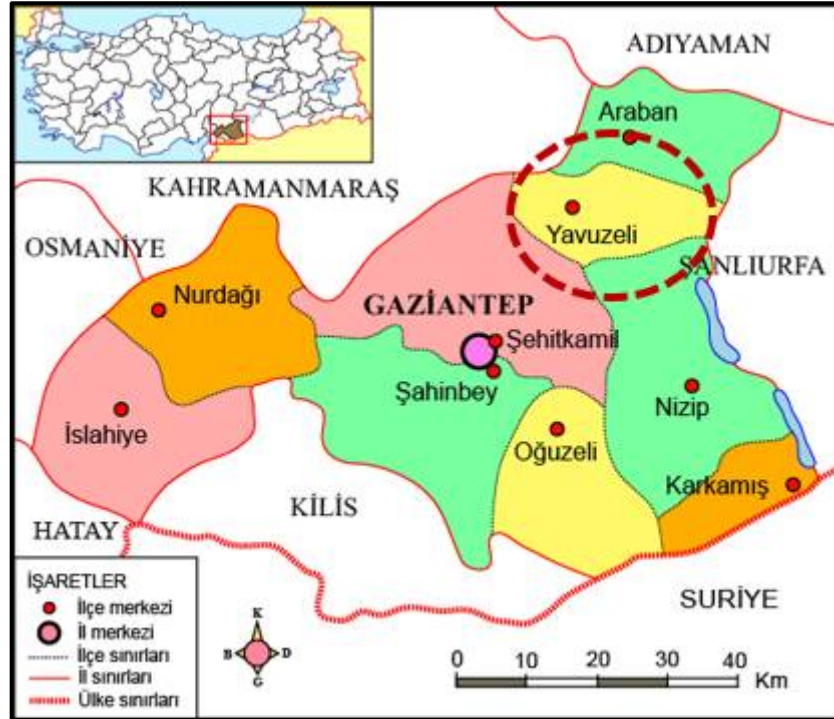
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı; Güneydoğu Anadolu Bölgesinde Gaziantep ili, Yavuzeli ilçesi, Hürriyet ve Cingife Mahalleleri sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri

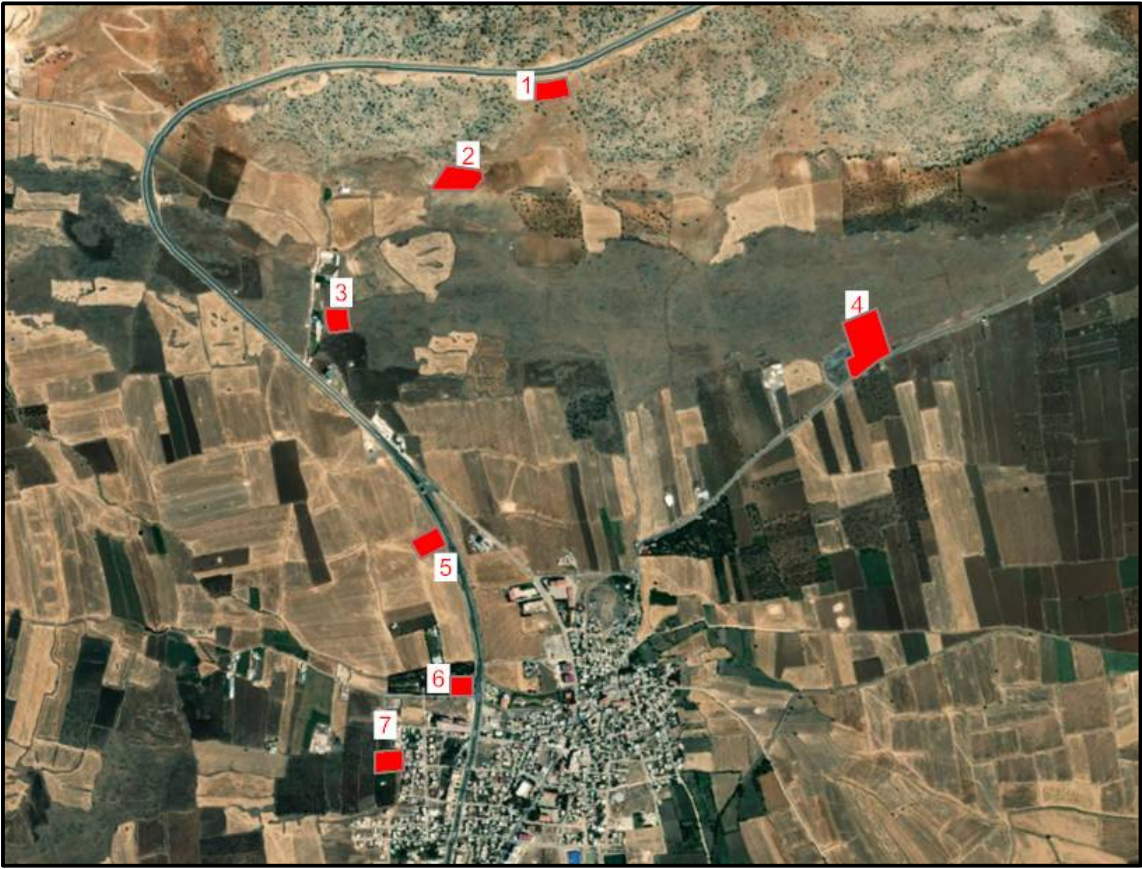
Planlama alanının bulunduğu Yavuzeli ilçesinin kuzeyinde Araban ilçesi, doğusunda Şanlıurfa ili, güneyinde Nizip İlçesi, güneybatı ve batısında Şehitkamil ilçesi, kuzeybatısında Kahramanmaraş bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

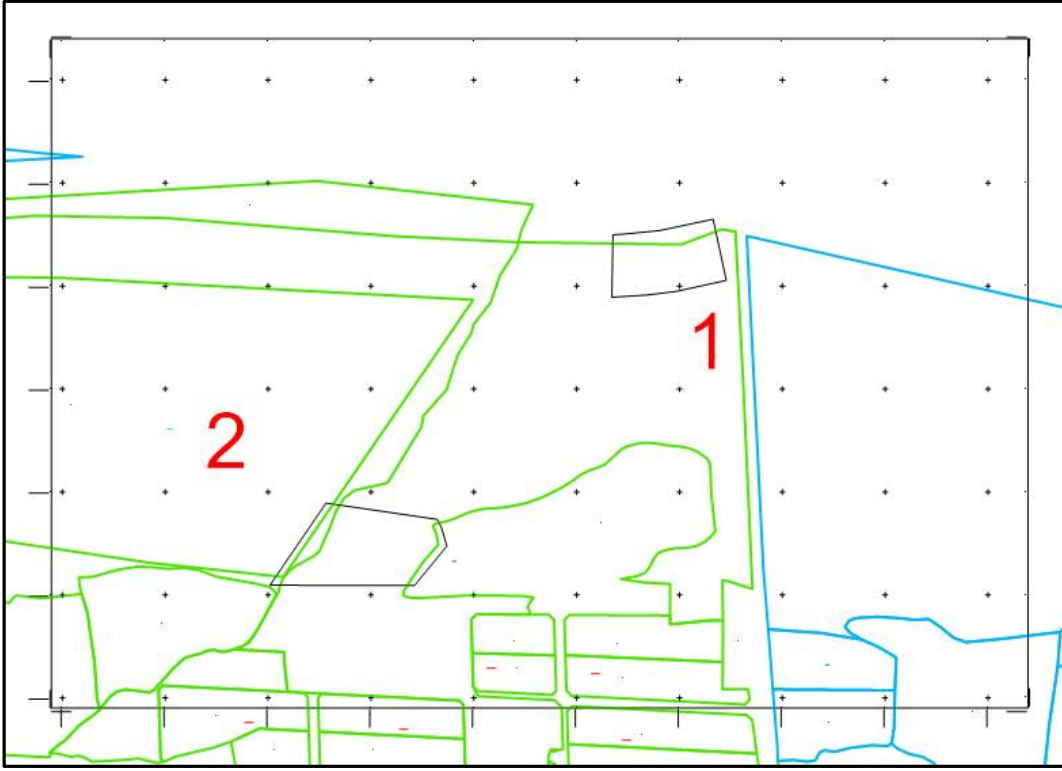
İmar planı değişikliği yapılan alanlardan 1 nolu alan Gaziantep – Adıyaman yolu üzerinde bulunmaktadır. Hemen güneybatısında henüz ulaşım sisteminde yer almayan ve imar planında üniversite alanının batısında bulunan 2 nolu tadilat yerlmaktadır. 3 nolu tadilat yine Gaziantep – Adıyaman yoluna yakın olmakla birlikte henüz oluşmuş bir imar yolu bulunmamaktadır. 4 nolu tadilat Rumkale yoluna cephelidir. 5 ve 6 nolu tadilatlar da Gaziantep – Adıyaman yoluna cephelidir. 7 nolu tadilat alanı için henüz oluşmuş bir imar yolu bulunmamaktadır. Çalışma alanında 1, 4, 5 ve 6 nolu tadilat alanları önemli ulaşım akslarında yer almaktadırlar.



Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşımı

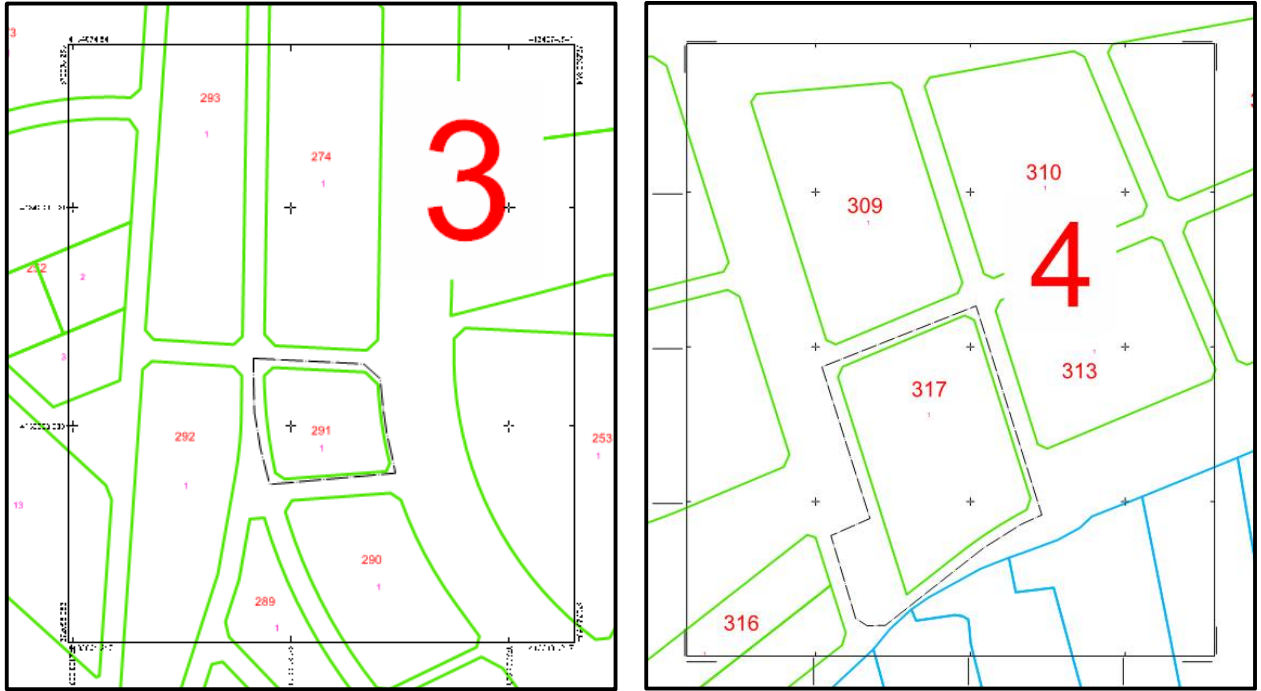
3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı, Gaziantep ili, Yavuzeli ilçesi, Cingife ve Hürriyet mahallelerini kapsamaktadır. 1 ve 2 nolu tadilat alanları Cingife mahallesinde yer almaktadır ve hazineye aittir (Şekil 1).



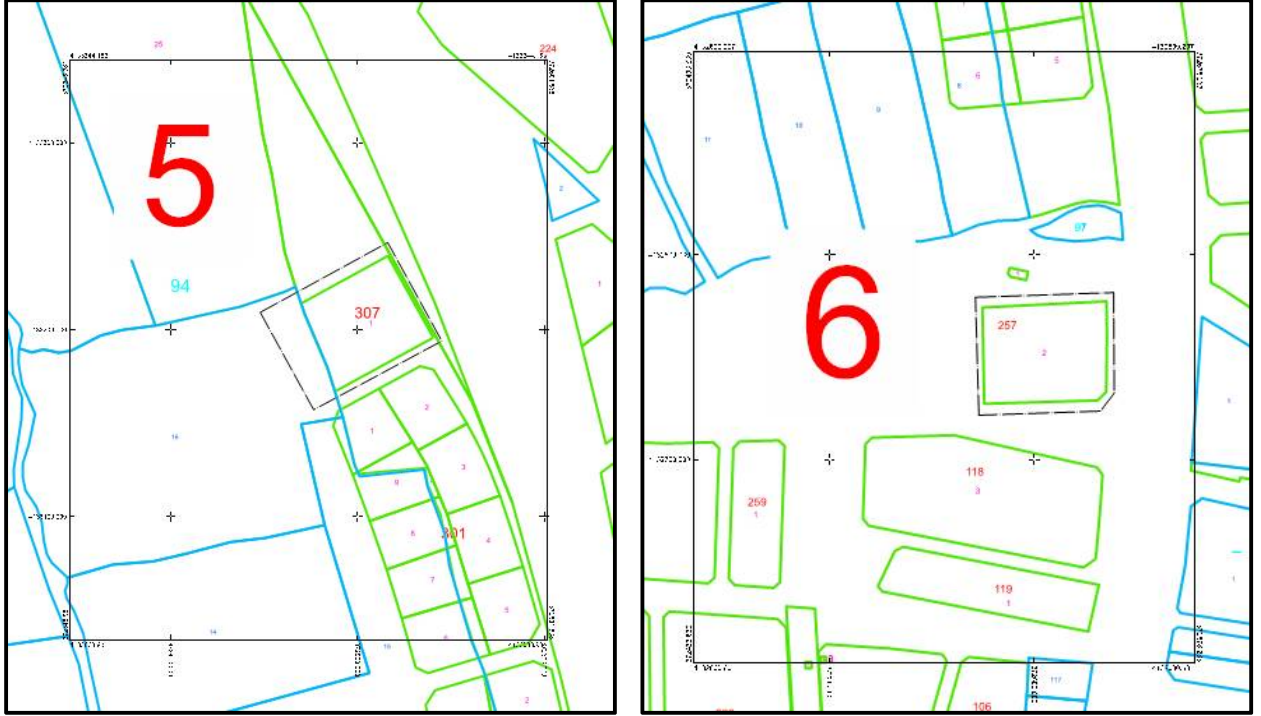
Şekil 1: 1 ve 2 Nolu Tadilat Alanlarına Ait Kadastro Çapı

3 nolu tadilat alanı Cingife mahallesi 291 ada – 1 parsel sayılı taşınmaz olarak kayıtlı ve Yavuzeli belediyesine ait olan alandır. 4 nolu tadilat alan Cingife mahallesi 317 ada – 1 parsel sayılı taşınmazda yer almaktadır ve yine Yavuzeli belediyesine aittir (Şekil 2)i



Şekil 2: 3 ve 4 Nolu Tadilat Alanlarına Ait Kadastro Çapı

5 nolu tadilat alanı Cingife Mahallesi 307 ada – 1 parsel ve 94 ada – 16 parsel sayılı taşınmazlarda yer almaktadır (Şekil 3). 307 ada – 1 parsel sayılı taşınmaz Yavuzeli belediyesine aittir.



Şekil 3: 5 ve 6 Nolu Tadilat Alanlarına Ait Kadasro Çapı

7 nolu tadilat Hürriyet mahallesi, 94 ada – 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 nolu parselleri kapsamaktadır (Şekil 4).

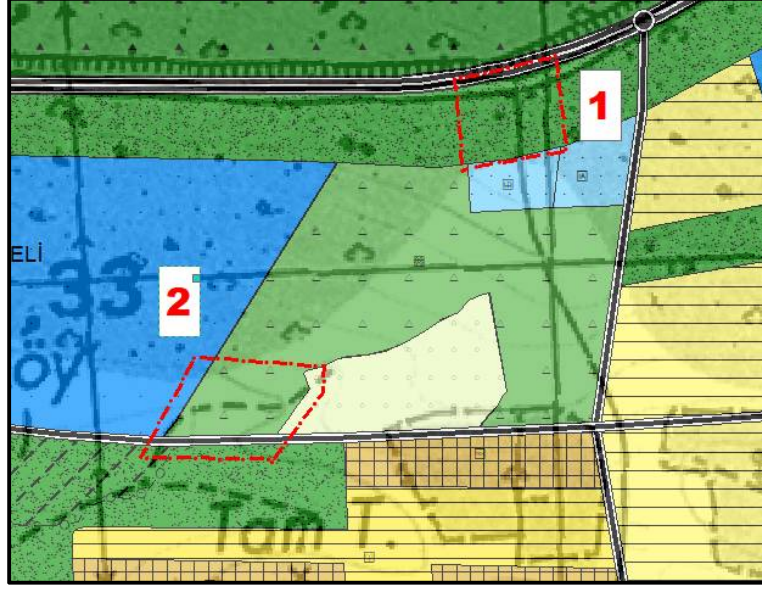


Şekil 4: 7 Nolu Tadilat Alanına Ait Kadasro Çapı

4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

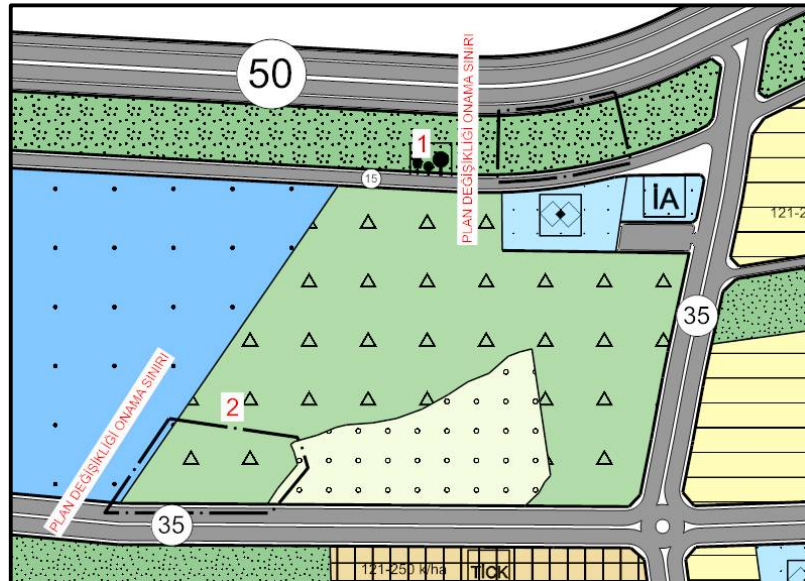
İmar planı değişikliğine konu olan alanlar tadilat numaralarına göre tek tek incelendiğinde;

1 nolu tadilat alanı 1/25000 ölçekli nazım imar planında rekreasyon alanı, 2 nolu tadilat alanı ise ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır (Harita 4).



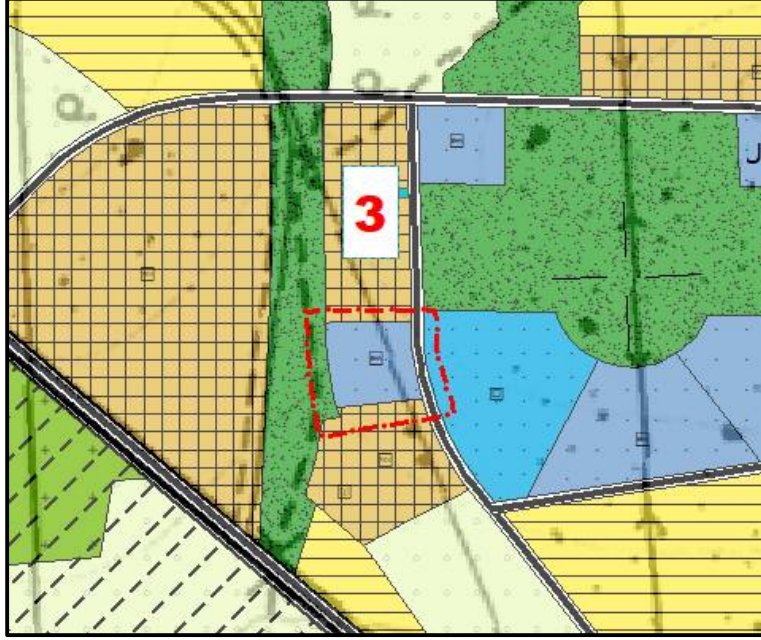
Harita 4: 1 ve 2 Nolu 1/25000 Tadilat Alanları Mer'i İmar Planı

Aynı tadilatlar 1/5000 ölçekli nazım imar planında da aynı fonksiyonlarla planlanmıştır. 1 nolu tadilat alanının kuzeyinde Gaziantep – Adıyaman yolu bulunmaktadır. Güneyden ise 15 metrelik araç yolu ve sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Doğusu ve batısı yine rekreasyon alanı olarak planlanmıştır (Harita 5).

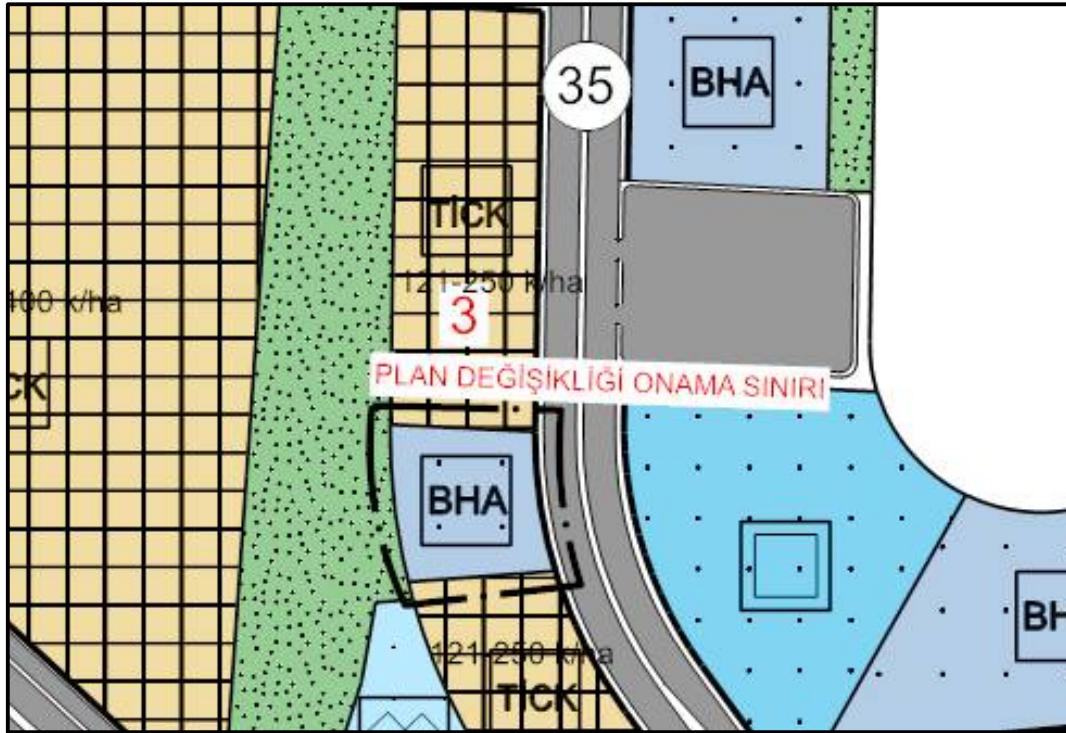


Harita 5: 1 ve 2 Nolu Tadilat Alanları 1/5000 Mer'i İmar Planı

3 nolu tadilat alanı 1/25000 ölçekli imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Kuzeyinde ve güneyinde ticaret + konut alanı, doğusunda yeşil alan, batısında ise 35 metrelik araç yolu bulunmaktadır (Harita 6). Alanın 1/5000 nazım imar planı fonksiyonları da aynı şekilde planlanmıştır (Harita 7).

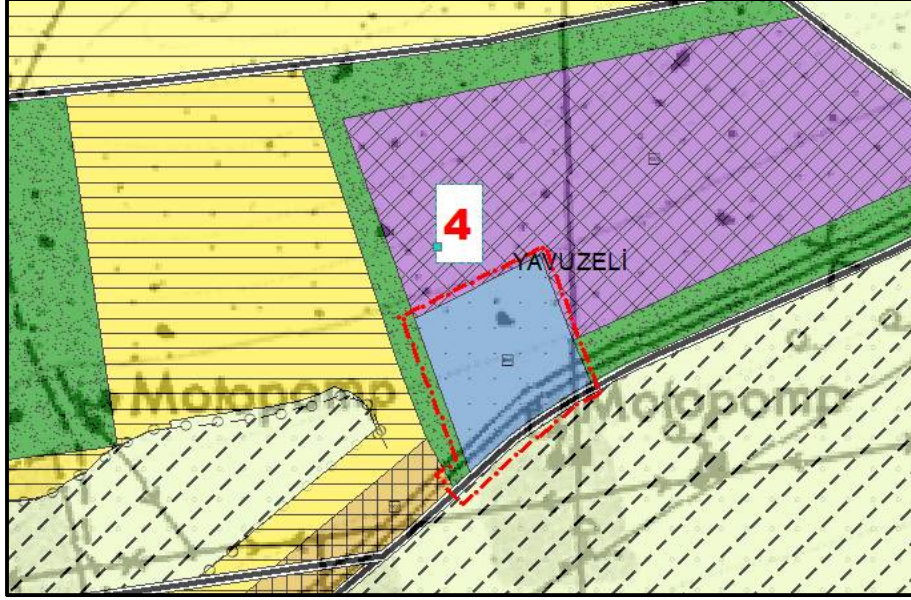


Harita 6: 3 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer'i İmar Planı



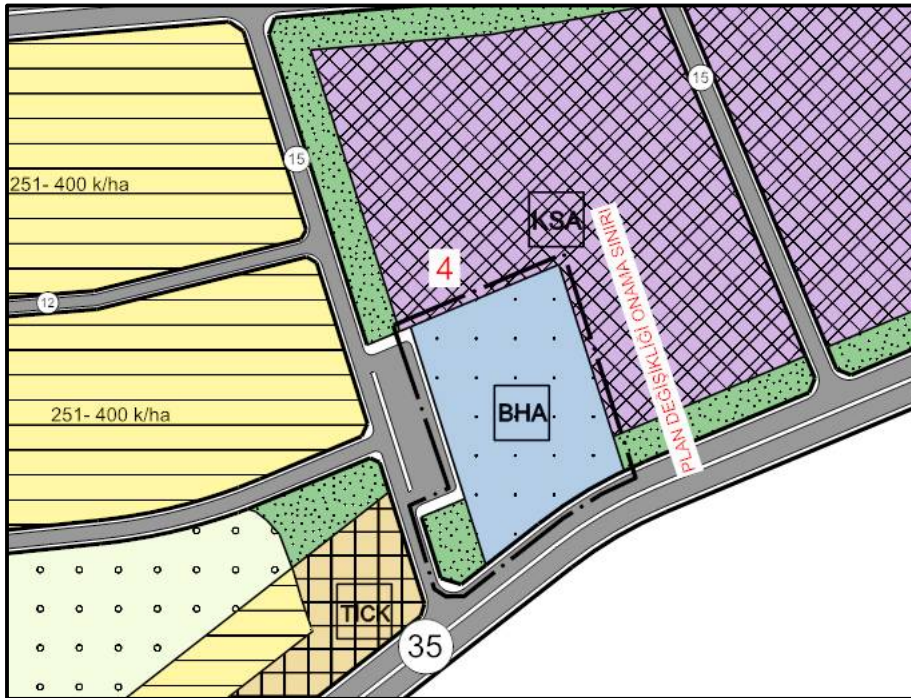
Harita 7: 3 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer'i İmar Planı

4 nolu değişiklik alanı 1/25000 nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Gaziantep – Rumkale yolundan cephe almaktadır. Doğusunda ve kuzeyinde küçük sanayi alanı yer almaktadır. Batısında yeşil alan bulunmaktadır (Harita 8).



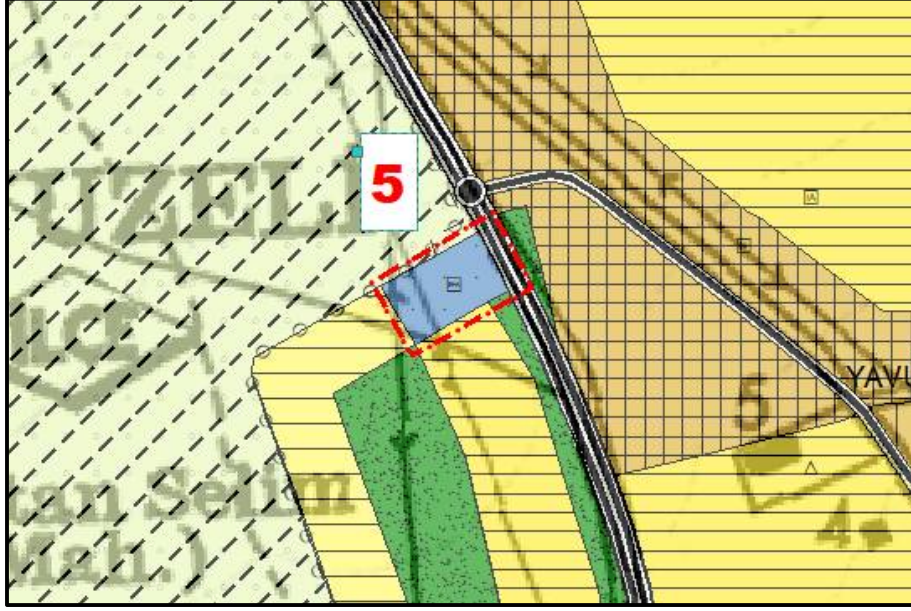
Harita 8: 4 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer'i İmar Planı

1/5000 nazım imar planında da yine belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Güneyinde 35 metre planlanan Gaziantep – Rumkale yolu bulunmaktadır. Doğusunda ve kuzeyinde küçük sanayi alanı yer almaktadır. Batısında yeşil alan ve otopark bulunmaktadır (Harita 9).



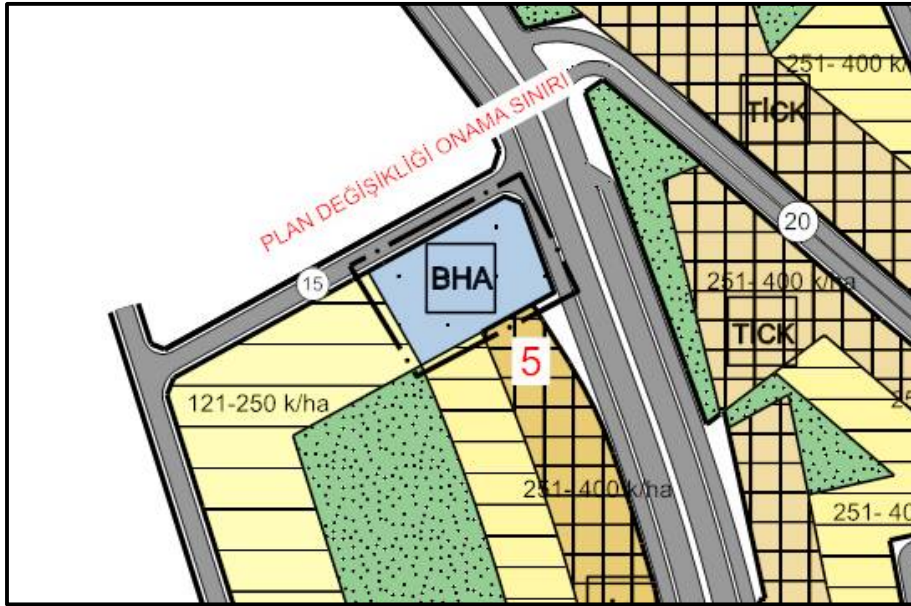
Harita 9: 4 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer'i İmar Planı

5 nolu tadilat alanı 1/25000 nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. kuzeyinde plan sonlanmış, doğusunda ise Gaziantep – Adıyaman yolu yer almaktadır. Güneyinde yeşil alan ve orta yoğunluklu konut alanı, batısında orta yoğunluklu konut alanı bulunmaktadır (Harita 10)



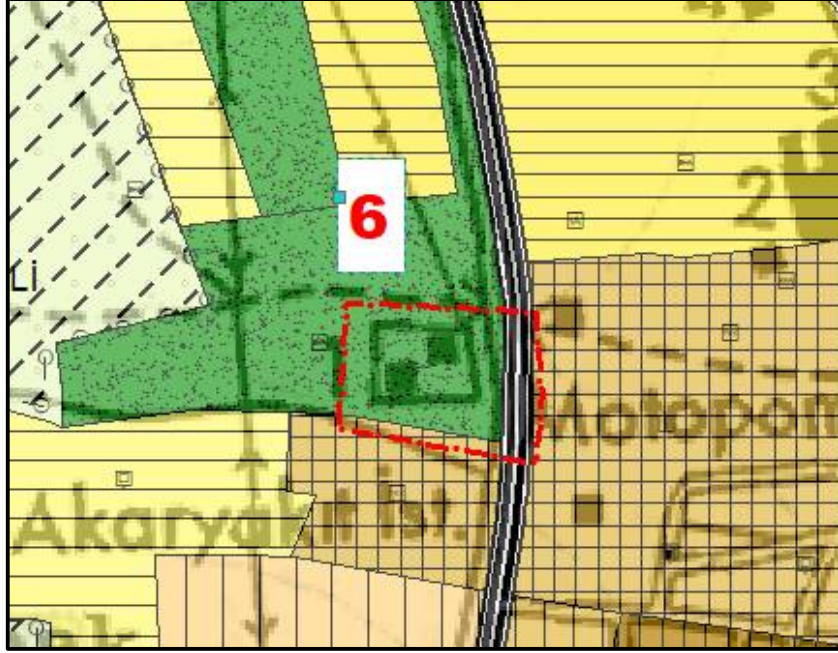
Harita 10: 5 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer'i İmar Planı

Söz konusu alan 1/5000 nazım imar planında da aynı koşullarla planlanmıştır. kuzeyinde 15 metrelik araç yolu, batısında Gaziantep – Adıyaman karayolu, güneyinde ticaret + konut ve orta yoğunluklu konut alanı, batısında ise orta yoğunluklu konut alanı bulunmaktadır (Harita 11).



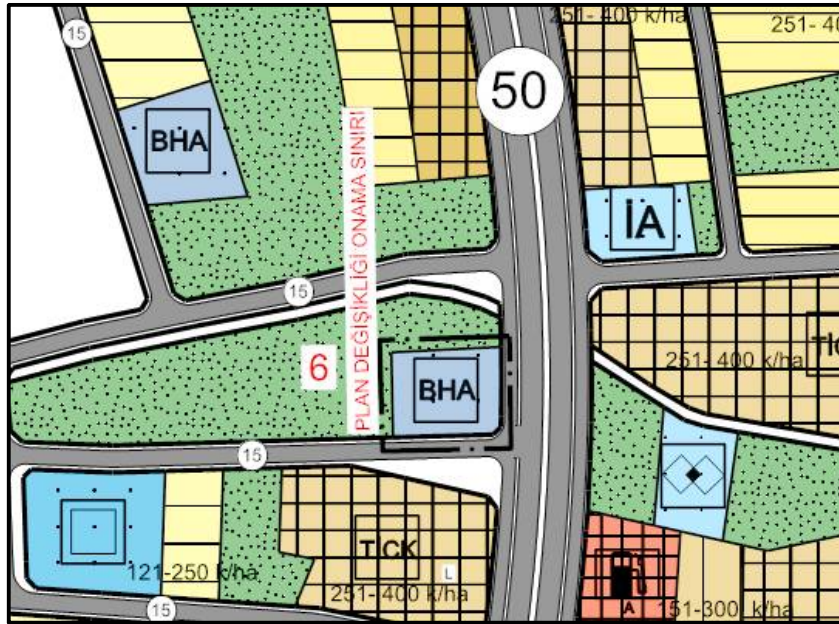
Harita 11: 5 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer'i İmar Planı

6 nolu tadilat alanı 1/25000 nazım imar planında yeşil alan olarak planlanmıştır. Kuzeyinde yeşil alan, doğusunda Gaziantep – Adıyaman karayolu, güneyinde ticaret + konut alanı, batısında ise yeşil alan bulunmaktadır (Harita 12).



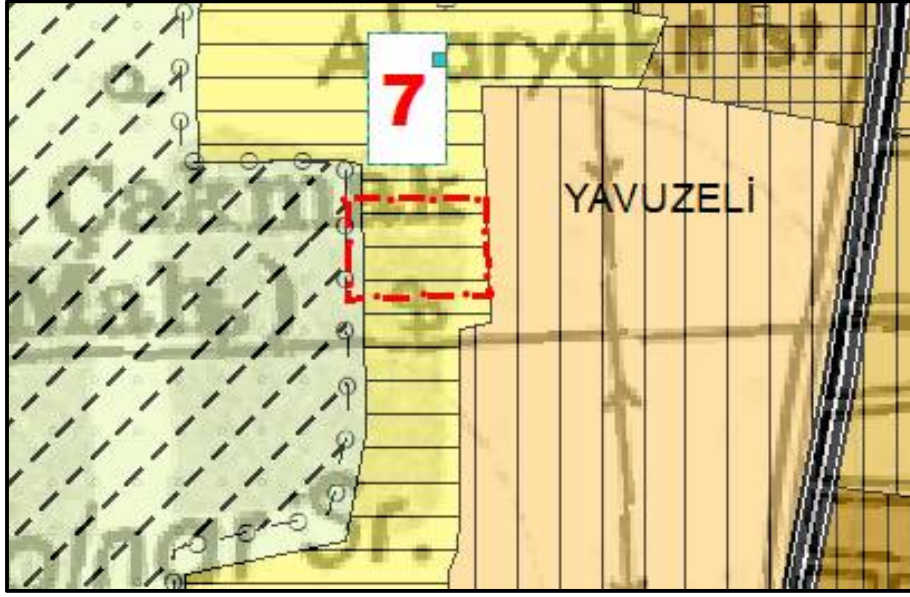
Harita 12: 6 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer'i İmar Planı

Aynı alan 1/5000 nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Alanın çevresel fonksiyonları 1/25000 nazım imar planı ile aynıdır (Harita 13).



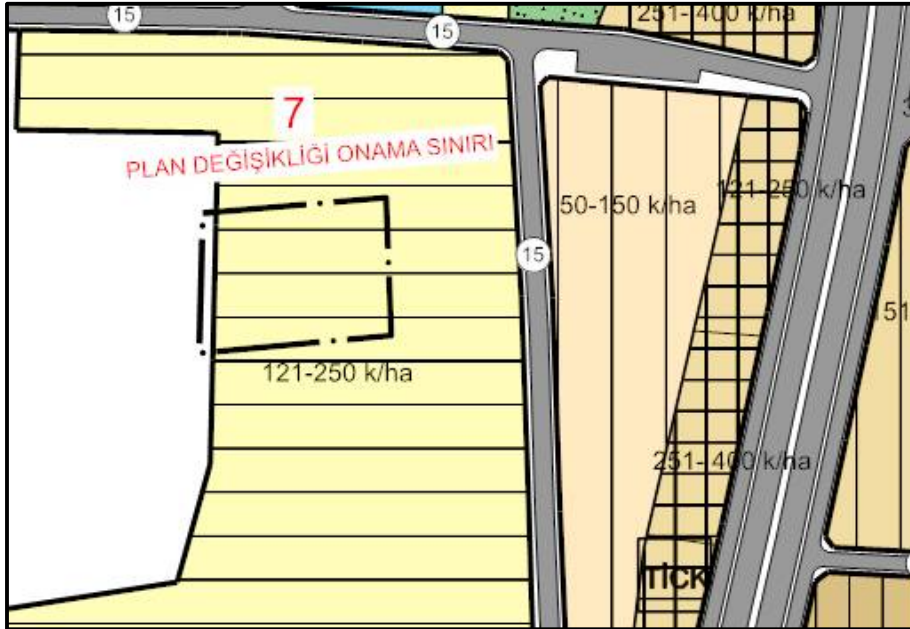
Harita 13: 6 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer'i İmar Planı

7 nolu tadilat alanı 1/25000 ölçekli imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. kuzeyi ve güneyi yine orta yoğunluklu gelişme konut alanı, doğusu orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlanmıştır (Harita 14).



Harita 14: 7 Nolu Tadilat Alanı 1/25000 Mer'i İmar Planı

Alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planında fonksiyonu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. planlama alanının kuzeyi, doğusu ve güneyi de aynı fonksiyonla planlanmıştır (harita 15).



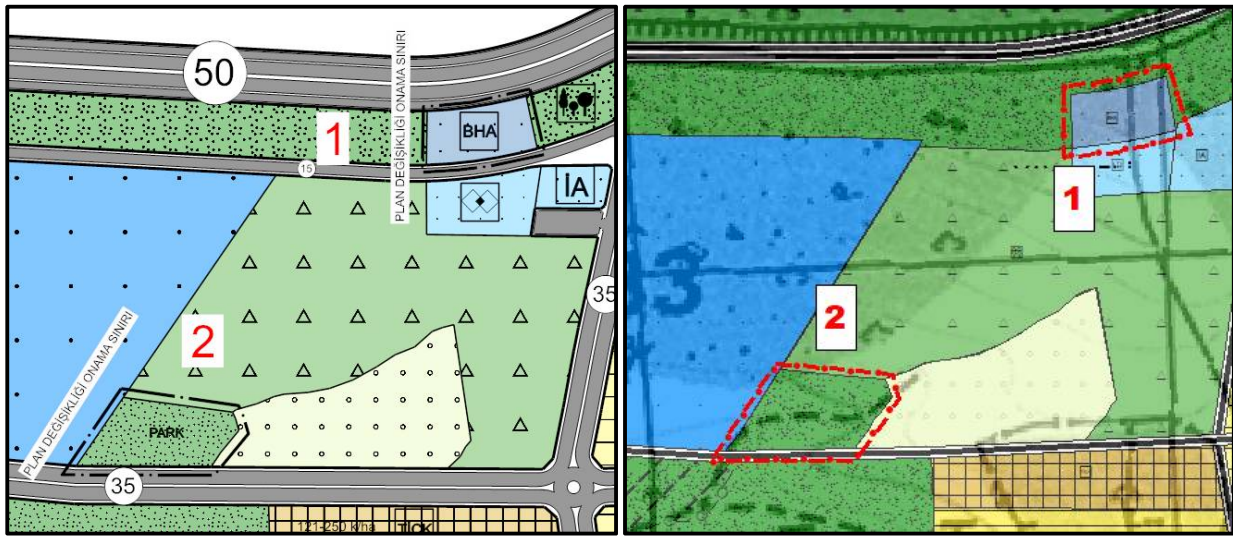
Harita 15: 7 Nolu Tadilat Alanı 1/5000 Mer'i İmar Planı

5. PLAN KARARLARI

Günümüz yaşam şartlarında, yerleşmelerin ekosistem içinde canlı organizmalar gibi oldukları ve ihtiyaçların kesintisiz devam eden bir süreç olduğu kabul görmektedir. Planlama her ne kadar uzun vadeli yapılsa da, gerek yerleşmenin dinamik olması gerekse arz – talep dengelerinin sürekli değişmesi nedeniyle yasalar çerçevesinde müdahale edilmesi gereken bir disiplin haline almıştır. Gaziantep ili, Yavuzelil ilçesi, Cingife ve Hürriyet mahallelerinde de planlama ve yerleşmenin ihtiyaçları arasındaki aksaklıkların giderilmesi amacıyla imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. Değişikliğe konu olan alanlar 4 nolu başlık altında tek tek tanımlanmıştır.

1 ve 2 Nolu Değişiklikler

Rekreasyon alanı olan 1 nolu alan, 125000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Buradan eksilen yeşil alan, ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış olan 2 nolu tadilat alanında karşılanmıştır.

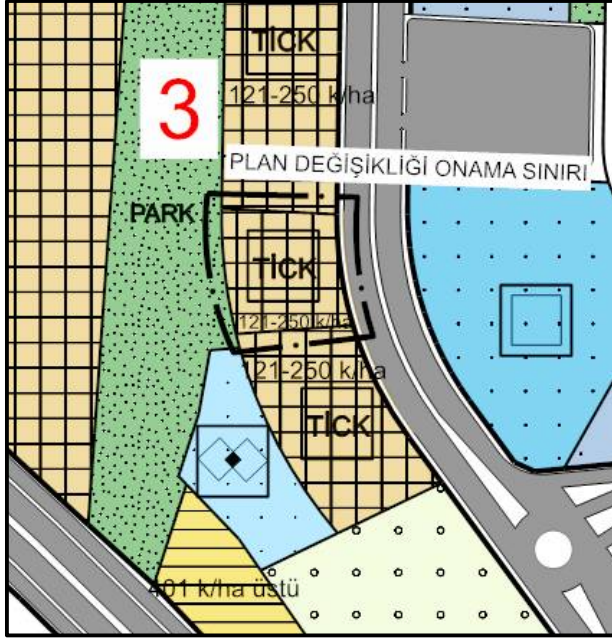


1/5000 Öneri Plan

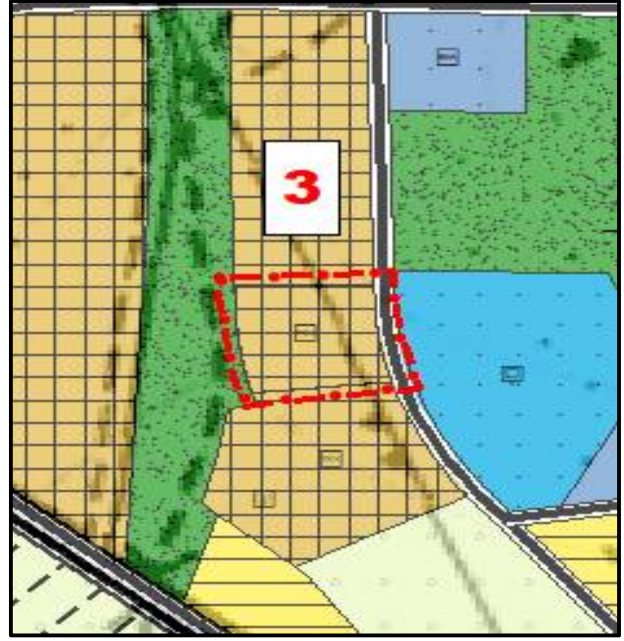
1/25000 Öneri Plan

3 Nolu Değişiklik:

3 nolu tadilat alanı, belediye hizmet alanı iken 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ticaret + konut alanı olarak planlanmıştır. 1/5000 nazım imar planında yoğunluk değeri çevresi dikkate alınarak 121 – 250 k/ha olarak belirlenmiştir. Bu alanda oluşacak nüfus yoğunluğunun ihtiyacı olacak yeşil alan 2 nolu tadilat alanında karşılanmıştır.



1/5000 Öneri Plan



1/25000 Öneri Plan

4 Nolu Değişiklik:

4 nolu değişiklik alanı mevcut planlarda belediye hizmet alanı iken, ticaret alanı, ağaçlandırılacak alan ve akaryakıt + lpg satış ve servis istasyonu olarak planlanmıştır.



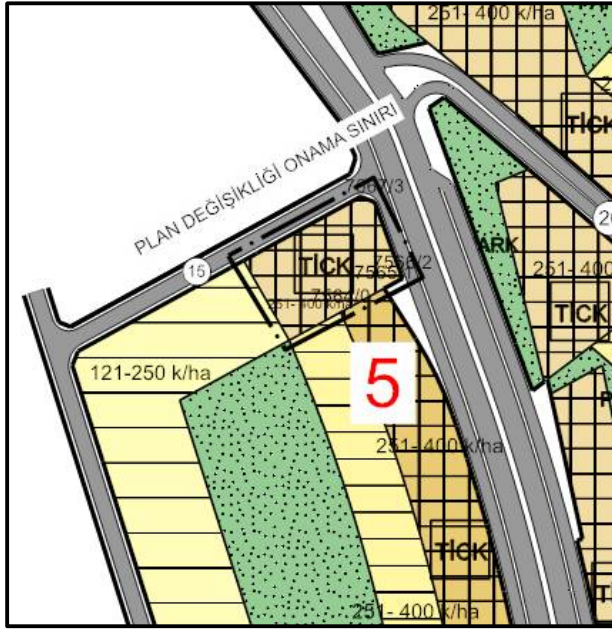
1/5000 Öneri Plan



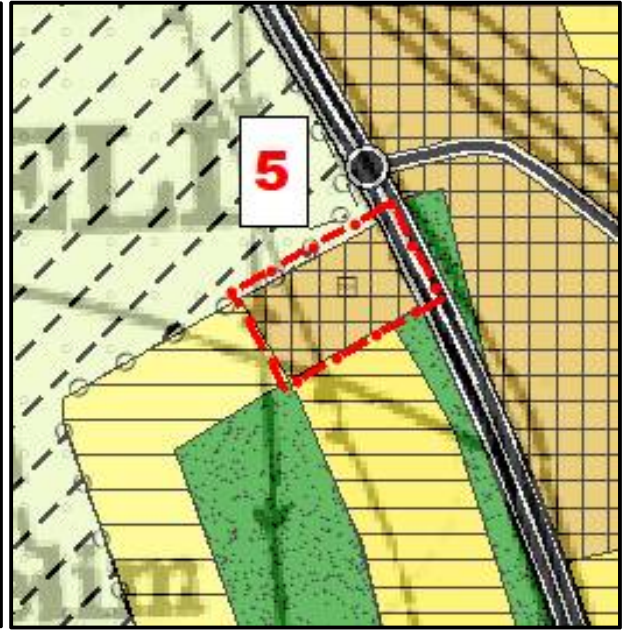
1/25000 Öneri Plan

5 Nolu Değişiklik:

5 nolu tadilat alanı belediye hizmet alanı olarak planlanmışken, 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliği ile ticaret + konut alanı olarak düzenlenmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde yoğunluk değeri çevresi ile uyumlu olacak şekilde 251 - 400 k/ha olarak belirlenmiştir. Bu alanda oluşacak nüfus yoğunluğunun ihtiyacı olacak yeşil alan 2 nolu tadilat alanında karşılanmıştır.



1/5000 Öneri Plan

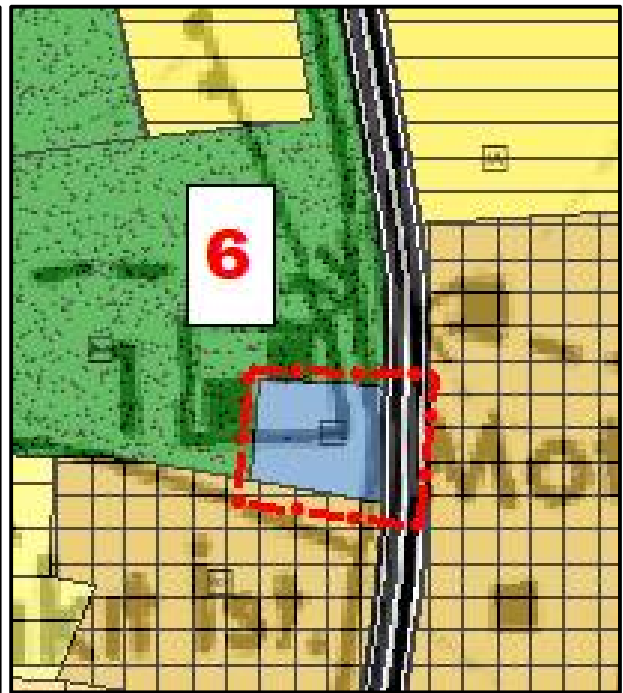


1/25000 Öneri Plan

6 Nolu Değişiklik:



1/5000 Öneri Plan

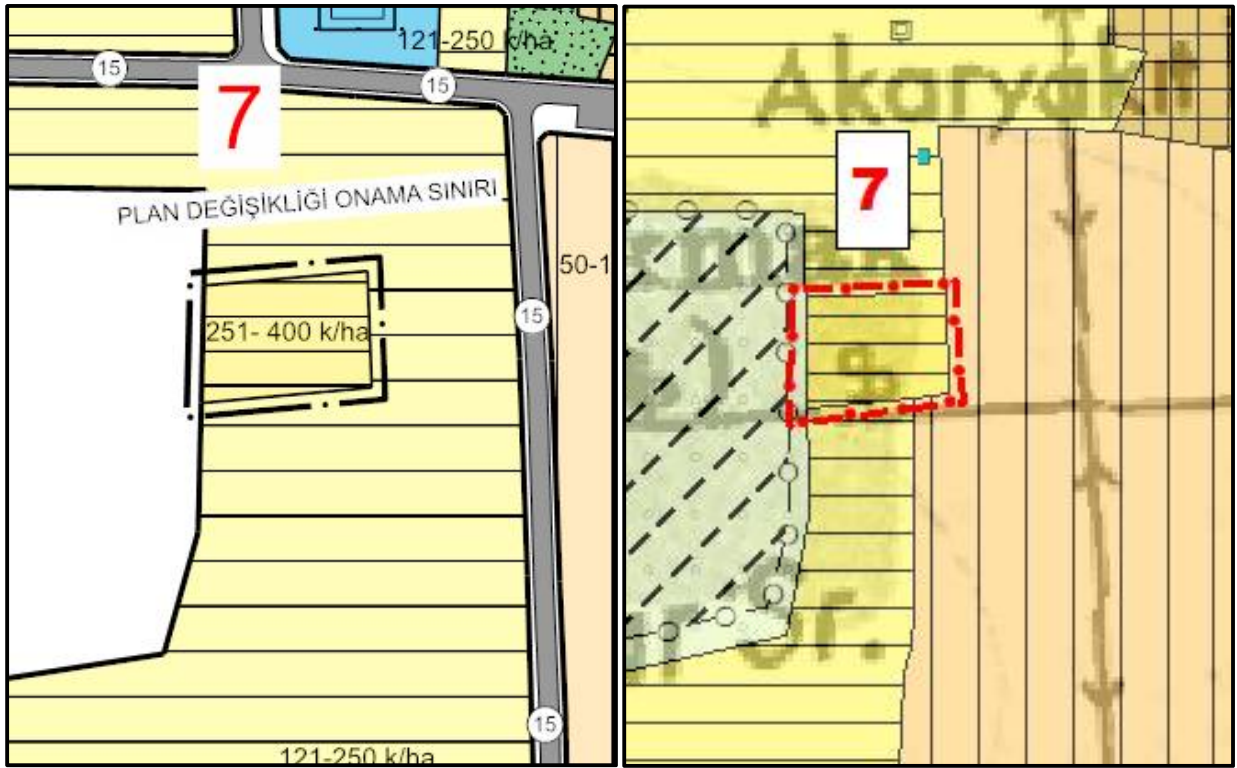


1/25000 Öneri Plan

6 nolu tadilat alanı, 1/25000 nazım imar planında yeşil alan olarak planlanmışken kamu hizmet alanı olarak düzenlenmiştir. Aynı alan 1/5000 nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmışken yapılan değişiklik ile kamu hizmet alanı olarak düzenlenmiştir

7 Nolu Değişiklik:

7 nolu tadilat alanı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmışken, her iki ölçekte yüksek yoğunluklu konut alanı olarak düzenlenmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk değeri 121 -250 k/ha iken yapılan düzenleme ile 251 – 400 k/ha olarak düzenlenmiştir. Alanda artan yoğunluk artışına bağlı nüfus artışının ihtiyacı olan yeşil alan 2 nolu tadilat alanında karşılanmıştır.



1/5000 Öneri Plan

1/25000 Öneri Plan

6. PLAN NOTLARI

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

1. Gaziantep 2040, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan uygulama hükümleri geçerlidir.
2. Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine ve gaziantep büyükşehir imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

1. Gaziantep ili, Yavuzeli ilçesi, Hürriyet ve Cingife mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Yapılaşma öncesinde zeminin jeolojik, jeoteknik ve jeofizik yapısının etüt edilmesi, etüt sonuçlarının tüm mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.
3. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
4. Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
5. 2918 sayılı karayolları trafik kanunu ile karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
6. Enerji piyasası düzenleme kurulu'nca yayınlanan petrol piyasası lisans yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.
7. Enerji piyasası düzenleme kurulu'nca yayınlanan sıvılaştırılmış petrol gazları (lpg) lisans yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.
8. Akaryakıt ve lpg satış ve servis istasyonu alanında ts 12663, ts 12820 ve akaryakıt istasyonları emniyet kurallarını belirleyen ts 11939 sayılı türk standartlarına uyulması şarttır.
9. TS 11939 sayılı türk standardı kapsamında çizelge 2'deki "LPG ikmal istasyonlarında uyulması gereken asgari emniyet mesafeleri" tablosunda "not 3"de belirlenen önlemlerin alınması şarttır.
10. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
11. Akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonuna mahrec aldığı taşıt yolu dışında hiçbir cepheden giriş ve çıkış verilmeyecektir. acil durumlarda kullanılmak üzere önlemleri alınmak şartıyla, güvenlik sebebiyle diğer cephelerde araç tahliye açıklığına izin verilebilir.
12. Bu planın onayından önce, yürürlükteki imar planına ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılmış benzin istasyonlarının, Akaryakıt istasyonlarının, LPG istasyonlarının, Akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonlarının kazanılmış hakları saklıdır.
13. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Tarafımızdan hazırlanan imar planı değişikliği ekte sunulmuştur.

ATÖLVE ŞEHİR PLANLAMA
MÜHENDİSLİK İNŞAAT TİCARET LTD.ŞTİ.
Tel.: 0.342 215 20 49 Fax : 0.342 215 40 88
İncilipınar Mah. Nişantaşı Sk. Cazibe İş Mrk. No.4/406
Gazikent V.D.103 041 8593 Şehitkamil/GAZİANTEP

Emine YAGMUR
Şehir Plancısı
Dip. No.36999

İrfan DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Kartel No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İmar Tescil No: 1869