

GAZİANTEP İLİ
NURDAĞI İLÇESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU
VE
1/5000 ÖLÇEKLİ
İLAVE + REVİZYON NAZİM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

MİRAY ŞEHİR PLANLAMA

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 197 NOLU SOKAK NO : 5/B TEL: 05393441095
İSLAHİYE-GAZİANTEP

PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

İmar Plan Değişikliği yapılan alan, 1/5000 ölçekli N37-D-10-B, N37-C-06-A, N37-D-10-D, N37-D-10-C, N37-D-10-A ve 1/25000 N37-D2 ile N37-C1 imar paftalarında yer almaktadır.

Planlama alanına ait uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir.



Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ KADASTRAL DURUMU

Planlama alanına ait kadastro planı aşağıda gösterilmiştir.

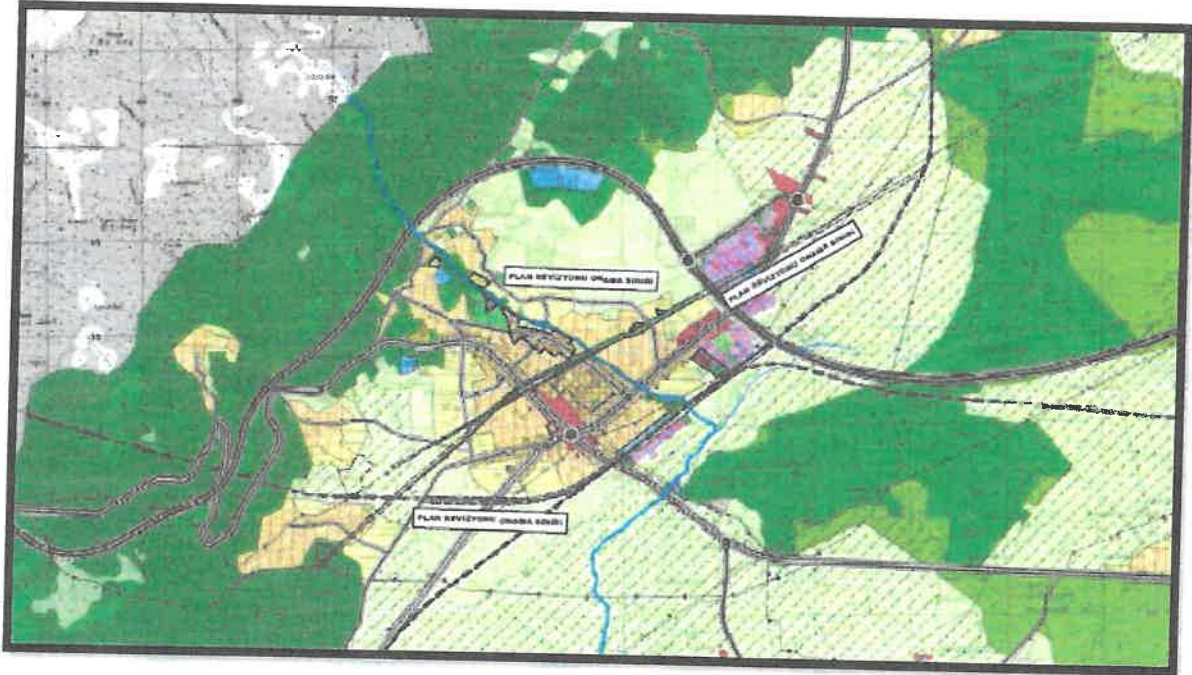


Şekil 2 : Planlama Alanın Kadastral Durumu

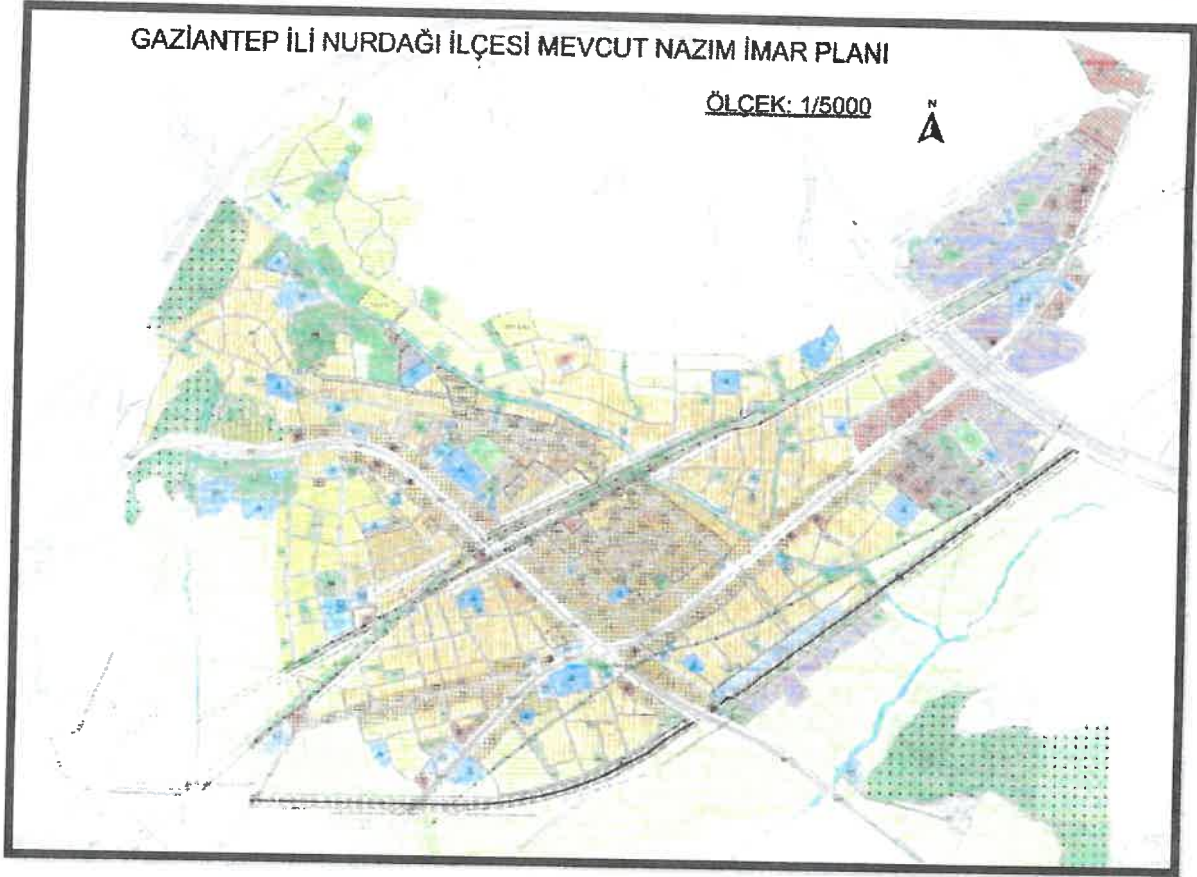
PLANLAMA ALANININ MEVCUT 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanı 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım imar planında; düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı, yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, eğitim alanı notasyonu, ticaret alanı, sanayi alanı, park alanı, Pazar alanı, toplu işyerleri, küçük sanayi alanı, Belediye Hizmet alanı notasyonu, sağlık alanı notasyonu, kamu hizmet alanı, Sulama alanı, Tarım alanı, akaryakıt boru hattı, demiryolu hattı ve konut+ticaret alanı olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar planında ise; düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı, yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı, toplu işyerleri, Pazar alanı, ticaret alanı, ticaret+konut alanı, küçük sanayi alanı, sanayi alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, park alanı, Kamu hizmet alanı, Kültürel tesis alanı, Akaryakıt boru hattı, Demiryolu hattı, Ana istasyon alanı, su yüzeyi, mezarlık alanı, tarım alanı, imar yolu ve kısmen plansız alan olarak görülmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanına Ait 1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



Şekil 4: Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİĞİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

14/06/2014 tarihinde Resmi Gazate' de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre ;

İmar planı revizyonu ve ilaveleri

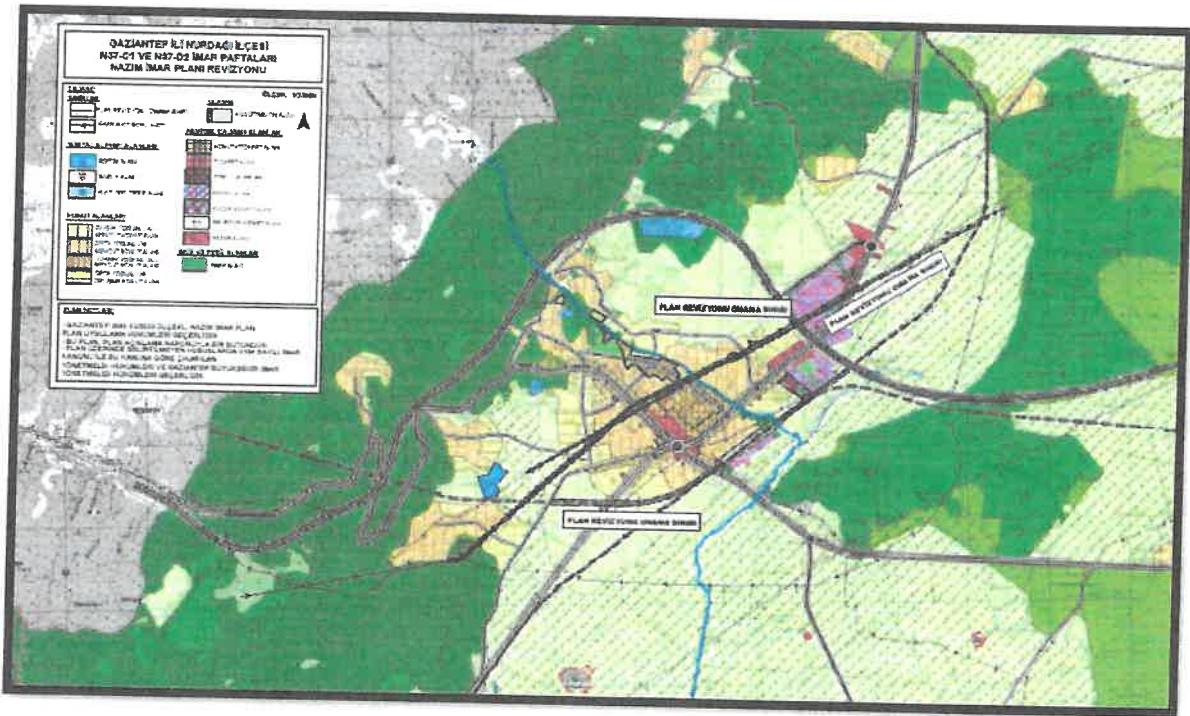
MADDE 25 – (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

denilmekte olup, plan revizyonuna konu alanda planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olarak sosyal donatı alanları ile açık ve yeşil alanlar dengesini ve bütünlüğünü sağlamak, yapılaşma ve uygulamada yaşanması muhtemel olan belirsizlikleri ortadan kaldırarak bölge bütününde planlı ve düzenli gelişmeyi sağlamak, imar planında fiziki mekanda dil birliği ve bütünlük oluşturacak şekilde kentsel kullanım alanlarını yeniden düzenlemek amacıyla Nurdagi İlçe Belediyesince önerilen 1/25000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/5000 ölçekli ilave +revizyon nazım imar planı hazırlanmıştır.

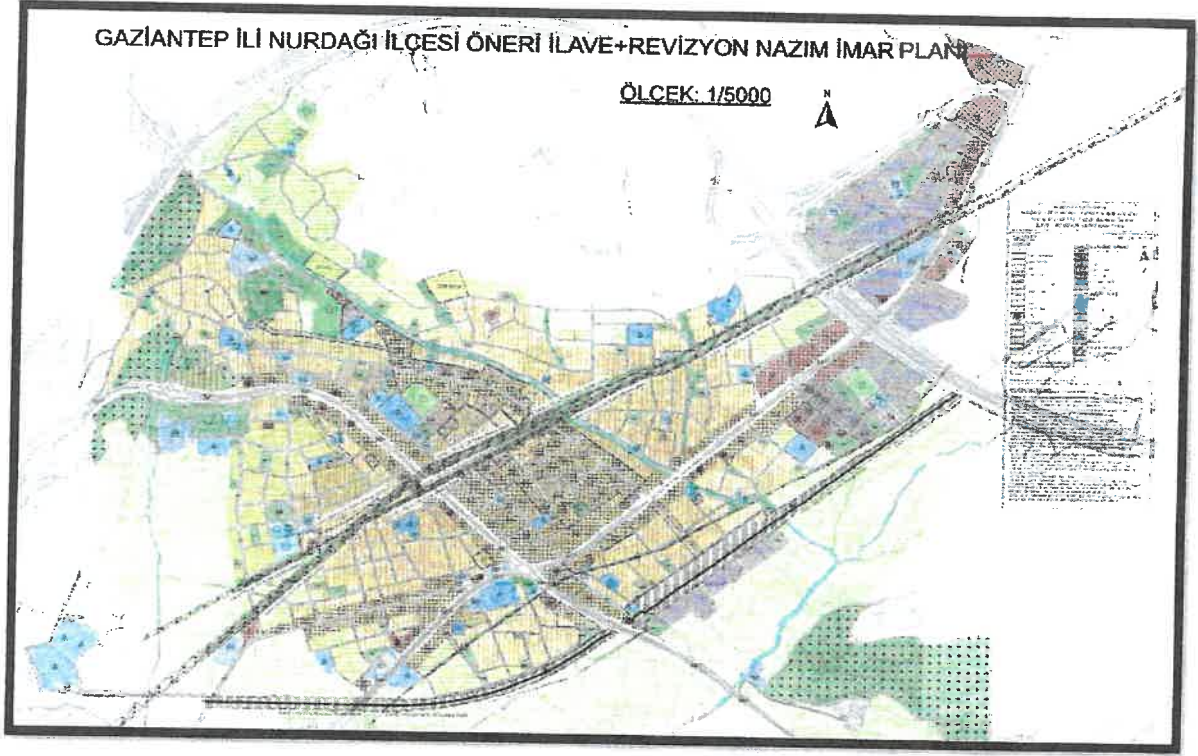
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU VE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON NAZİM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yapılan 1/25000 ölçekli Nazım imar planı revizyonunda alan kullanımları; düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı, yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, eğitim alanı notasyonu, ticaret alanı, sanayi alanı, park alanı, Pazar alanı, toplu işyerleri, küçük sanayi alanı, Belediye Hizmet alanı notasyonu, sağlık alanı notasyonu ve konut+ticaret alanı, kültürel tesis alanı, Akaryakıt boru hattı, Demiryolu hattı, Eğitim alanı, Ana istasyon alanı olarak tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar planı revizyonunda ise; düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, orta yoğunluklu mevcut konut alanı, yüksek yoğunluklu, mevcut konut alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı, toplu işyerleri, Pazar alanı, ticaret alanı, ticaret+konut alanı, küçük sanayi alanı, sanayi alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, park alanı, Kültürel tesis alanı, Akaryakıt boru hattı, Demiryolu hattı, Ana istasyon alanı, yapı yasaklı alan, su yüzeyi, mezarlık alanı, tarım alanı ve imar yolu olarak planlanmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanına Ait Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



Şekil 6: Planlama Alanına Ait Öneri 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı

Planlama alanında meydana gelen değişiklikler mevcut ve öneri plan kapsamında, aşağıdaki arazi kullanımı tablosunda gösterilmiştir.

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAR ALAN ADI	MEVCUT PLAN				ÖNERİ PLAN			
	ADET	ORAN	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M2)	KİŞİ BASINA DÜŞEN ALAN(M2)	ADET	ORAN	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M2)	KİŞİ BASINA DÜŞEN ALAN(M2)
ACIK SPOR TESİSİ	2	%0.4	32873.74	0.57	2	%0.4	32873.74	0.57
ASKERİ ALAN	1	%0.38	31396.7	0.55	1	%0.38	31396.7	0.55
AKARYAKIT VE BAKIM SERVİS İSTASYONU	15	%0.43	35346.79	0.62	15	%0.43	35103.66	0.61
BELEDİYE HİZMET ALANI	14	%1.32	108525.27	1.9	14	%1.31	107306.83	1.87
CAMI ALANI	18	%0.37	30669.14	0.54	18	%0.37	30669.14	0.54
DEPOLAMA ALANI	3	%0.14	11363.51	0.2	3	%0.14	11363.51	0.2
KONUT+ TİCARET ALANI	160	%8.3	681770.15	11.91	160	%8.3	681366.92	11.9
KUÇUK SANAYİ ALANI	10	%0.5	41056.82	0.72	10	%0.5	41056.82	0.72
KÜLTÜREL TESİS ALANI	5	%0.29	23961.37	0.42	5	%0.29	23961.37	0.42
MEYDAN	2	%0.06	5128.21	0.09	2	%0.06	5128.21	0.09
MEZARLIK	4	%0.66	54403.7	0.95	4	%0.66	54403.7	0.95
ORMAN ALANI	8	%2.37	194698.3	3.4	8	%2.37	194698.3	3.4
ORTAOKUL ALANI	6	%0.56	46371.77	0.81	6	%0.56	46371.77	0.81
OZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	1	%0.01	956.62	0.02	1	%0.01	956.62	0.02
OZEL SOSYAL TESİS ALANI	1	%0.02	1531.87	0.03	1	%0.02	1531.87	0.03
PARK	189	%7.3	599218.15	10.47	190	%7.42	609322.81	10.64
PAZAR ALANI	3	%0.1	8370	0.15	3	%0.1	8370	0.15
REGULATOR ALANI	5	%0.01	1009.05	0.02	5	%0.01	1009.05	0.02
REKREASYON ALANI	2	%0.53	43667.56	0.76	2	%0.53	43667.56	0.76
RESMİ KURUM ALANI	10	%0.79	65090.69	1.14	10	%0.79	65090.69	1.14
SAGLIK TESİSİ ALANI	5	%0.25	20319.32	0.35	5	%0.25	20319.32	0.35
SANAYİ TESİS ALANI	27	%4.35	356894.56	6.23	27	%4.34	356503.26	6.23
SOSYAL TESİS ALANI	10	%0.25	20667.32	0.36	10	%0.25	20474.22	0.36
SU YUZEYİ	43	%0.92	75318.84	1.32	43	%0.92	75318.84	1.32
TARIMSAL ALAN	17	%5.12	420483.72	7.35	17	%5.12	420483.72	7.35
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	%0.34	27937.69	0.49	1	%0.34	27937.69	0.49
TİCARET ALANI	14	%1.46	119547.63	2.09	14	%1.45	119368.52	2.09
TRAFİK ALANI	16	%0.01	657.02	0.01	16	%0.01	657.02	0.01
OTOPARK	4	%0.03	2503.34	0.04	4	%0.03	2503.34	0.04
TOPLU İŞYERLERİ	19	%1.04	85113.64	1.49	19	%1.04	85113.64	1.49
OTOGAR ALANI	1	%0.12	9719.33	0.17	1	%0.12	9719.33	0.17
MESKUN KONUT ALANI	384	%20.18	1656853.64	28.95	384	%20.16	1655129.48	28.92
GELİŞME KONUT ALANI	123	%8.56	703106.72	12.28	123	%8.51	698909.03	12.21
İLKOKUL ALANI	8	%0.62	50950.14	0.89	8	%0.62	50950.14	0.89
LİSE ALANI	3	%0.65	53702.99	0.94	4	%0.79	64888.53	1.13
ANA İSTASYON ALANI	1	%1.07	87672.61	1.53	1	%1.07	87672.61	1.53
MESLEKİ EĞİTİM TESİSİ ALANI					2	%0.57	46514.96	0.81

Tablo.1: Arazi Kullanımı Tablosu

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

-GAZİANTEP 2040 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

-BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

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

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
- BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDAN GEÇEN BATMAN- DÖRTYOL BORU HATTI'NIN KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN YAPI ÇEKME MESAFESİ 5.00 M.'DİR.
- BATMAN-DÖRTYOL AKARYAKIT BORU HATTI İSTİMLÂK ŞERİDİ İÇERİSİNDE VE KAMULAŞTIRMA SINIRI HARİCİNDE 6M SAĞA VE 6M SOLA OLMAK ÜZERE KORUMA BANDI AYRILARAK HER NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN İNŞAAT YAPILAMAZ VE RUHSAT VERİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDAN GEÇEN İRAK-TÜRKİYE BORU HATTI'NIN KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN YAPI ÇEKME MESAFESİ 5.00 M.'DİR.
- İRAK-TÜRKİYE AKARYAKIT BORU HATTI İSTİMLÂK ŞERİDİ İÇERİSİNDE VE KAMULAŞTIRMA SINIRI HARİCİNDE 10M SAĞA VE 10M SOLA OLMAK ÜZERE KORUMA BANDI AYRILARAK HER NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN İNŞAAT YAPILAMAZ VE RUHSAT VERİLEMEZ.
- İSTİMLÂK ŞERİDİ İÇERİSİNDE BAĞ, BAHÇE TESİS EDİLMEZ.
- İSTİMLÂK ŞERİDİ İÇERİSİNDE, KANAL, KANALİZASYON, ARK HENDEK, KUYU AÇILMAMASI, SULAMA KANALLARININ ZORUNLU OLARAK KESİŞTİĞİ NOKTALARDA BORUNUN EMNİYETE ALINMASI VE TAKVİYE YAPILMASI İÇİN İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- BORU HATTI ÜZERİNDE BULUNAN, SOME TAŞLARINA ÖLÇME KUTULARINA, VANA VE MESAFE TAŞLARINA ZARAR VERİLEMEZ VE SÖKÜLÜP ATILAMAZ.


IRFAN DOĞAN
A Grubu Şehir Plancısı
Keme No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
İşyeri Tescil No: 1869


MİRAY İPEK KÖSE
- Şehir Plancısı -
İşyeri Tescil No : 2712108
Sicil No 7189
Diploma No : 79-21770
İletişim Yolu : 0312 2237 5400 014