



GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ,
KUZEYŞEHİR PROJE ALANI
8813 ADA 4 PARSEL BİTİŞİĞİNDEKİ
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN

NAZIM ve UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM, 2023

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	3
2. PLANLAMA ALANI GENEL BİLGİLER.....	5
2.1. KONUM.....	5
2.2. MÜLKİYET ANALİZİ.....	7
2.3. MEVCUT DURUMU.....	8
2.4. MERİ PLAN ANALİZLERİ.....	9
3. PLAN KARARLARI.....	11

ŞEKİL LİSTESİ

<i>Şekil 1: 10. Etap Proje Alanı</i>	<i>3</i>
<i>Şekil 2: 10. Etap Proje Alanı</i>	<i>4</i>
<i>Şekil 3: Kuzeyşehir Proje Alanının Gaziantep İçerisindeki Konumu.....</i>	<i>5</i>
<i>Şekil 4: Plan Değişikliği Alanının Konumu.....</i>	<i>6</i>
<i>Şekil 5: Mülkiyet Analizi.....</i>	<i>7</i>
<i>Şekil 6: Plan Değişikliği Alanı ve Mülkiyet Analizi.....</i>	<i>8</i>
<i>Şekil 7: Nazım İmar Planı.....</i>	<i>9</i>
<i>Şekil 8: Uygulama İmar Planı</i>	<i>10</i>
<i>Şekil 9: Nazım İmar Planı.....</i>	<i>12</i>
<i>Şekil 10: Uygulama İmar Planı</i>	<i>12</i>

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 1.100 ha'lık "Kuzeyşehir Proje Alanı" olarak ifade edilen alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan imar planları Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Kuzeyşehir Proje Alanı içerisinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında, alt gelir grubunun barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik Sosyal Konut Proje çalışmaları yürütülmüş, bu kapsamda Kuzeyşehir Proje Alanında proje uygulamaları gerçekleştirilerek tamamlanmıştır.

İlaveten, Cumhurbaşkanlığı himayelerinde gerçekleştirilen Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında, 2020 ve 2022 yıllarında alanda Sosyal Konut Projesi çalışmaları yürütülmüş, bu kapsamda sosyal konut inşaatları başlamıştır.

Akabinde, 06 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen deprem felaketinde konutları zarar gören vatandaşların barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla alanda çalışmalar yürütülmüştür. Bu kapsamda, proje alanda içinde farklı bölgelerde Afet Konutları üretilmesi için çalışmalar başlatılmıştır.

Afet Konutları kapsamında 10. Etap Proje Alanı olarak belirlenen alanda proje çalışmaları tamamlanmış, proje doğrultusunda inşaat çalışmaları yürütülmektedir.



Şekil 1: 10. Etap Proje Alanı

10. Etap Proje Alanı içerisinde 3 ayrı etapta toplamda 1.359 adet konut üretilmesi hedeflenmektedir.



Şekil 2: 10. Etap Proje Alanı

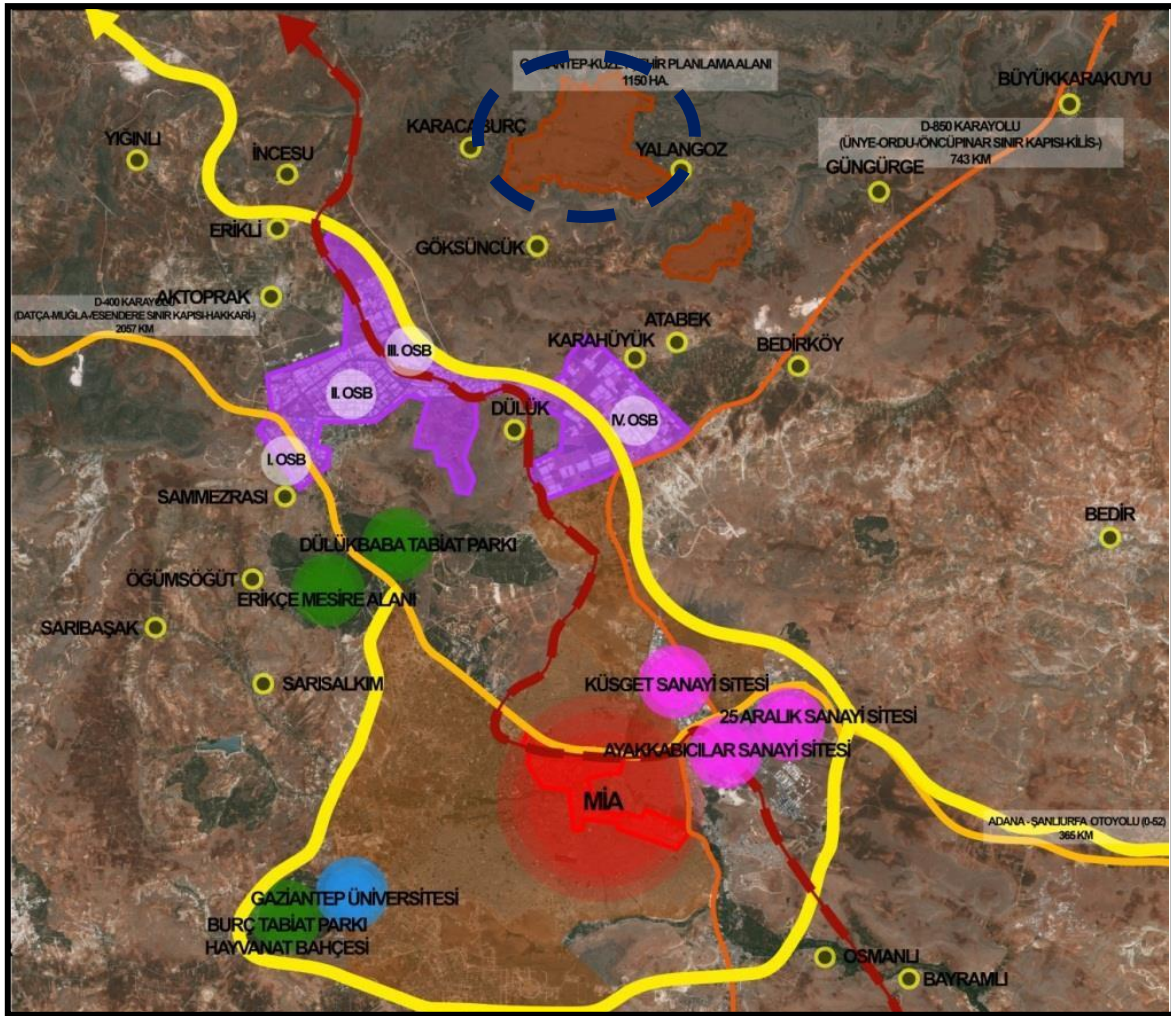
Bahsi geçen 10. Etap Projesi kapsamında yapılması öngörülen konutların ihtiyacını karşılamak üzere Cami yapılması öngörülmüştür. Ancak, proje alanı kapsayan bölgede imar planında Cami yeri olarak ayrılan alan, proje alanına uzak mesafede bulunmaktadır. Bu sebeple, proje alanı içerisinde bahsi geçen konutların ihtiyacını karşılamak üzere cami ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Buna yönelik olarak 14.07.2021 onaylı imar planında değişiklik yapılması gerekliliği oluşmuştur.

2. PLANLAMA ALANI GENEL BİLGİLER

2.1. KONUM

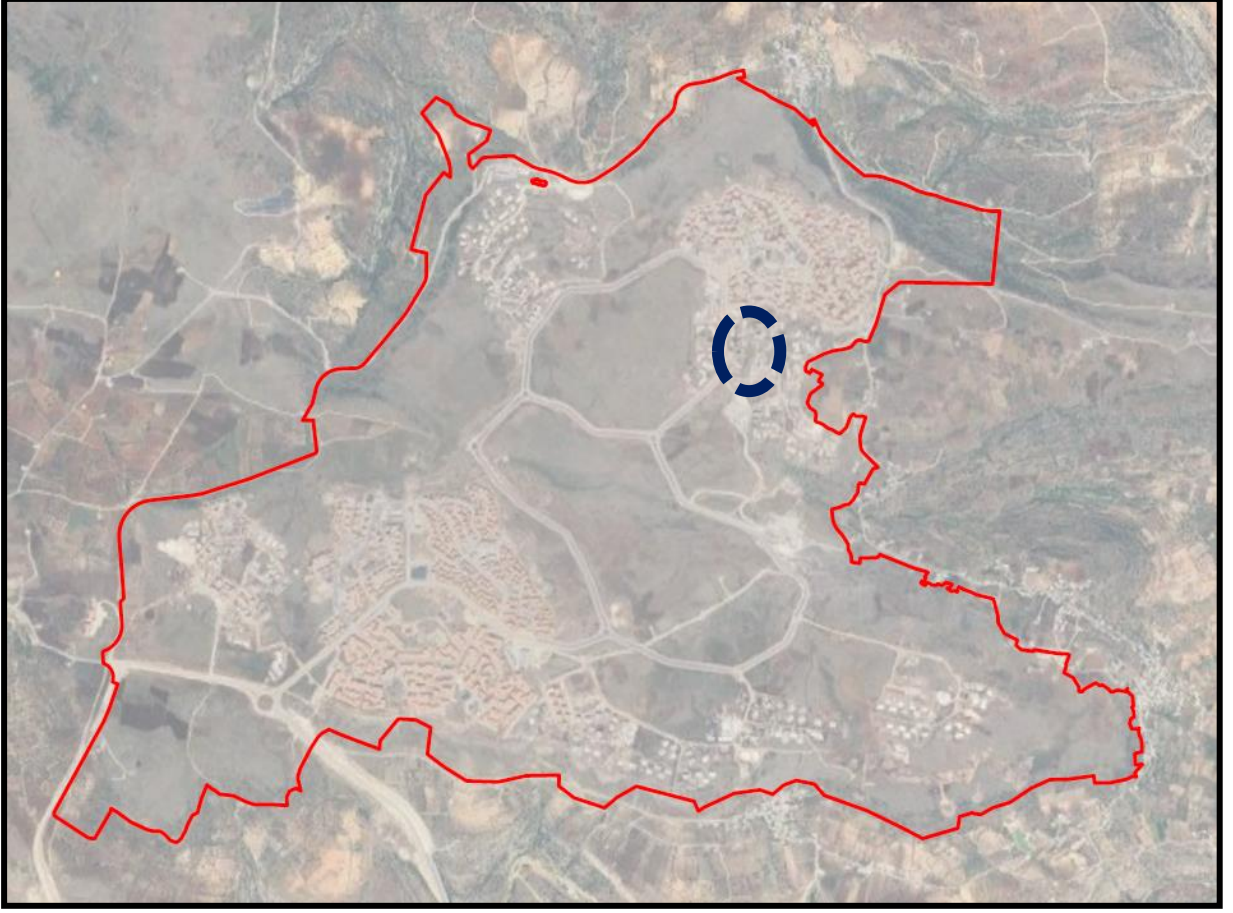
Kuzeyşehir Proje Alanının içerisinde bulunduğu Şhitkamil İlçesi Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şhitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şhitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

Proje alanı; Gaziantep İli, Şhitkamil İlçesinde Karacaburç, Karacaören, Yalangöz Ve Dünderlı Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. (Şekil-1)



Şekil 3: Kuzeyşehir Proje Alanının Gaziantep İçerisindeki Konumu

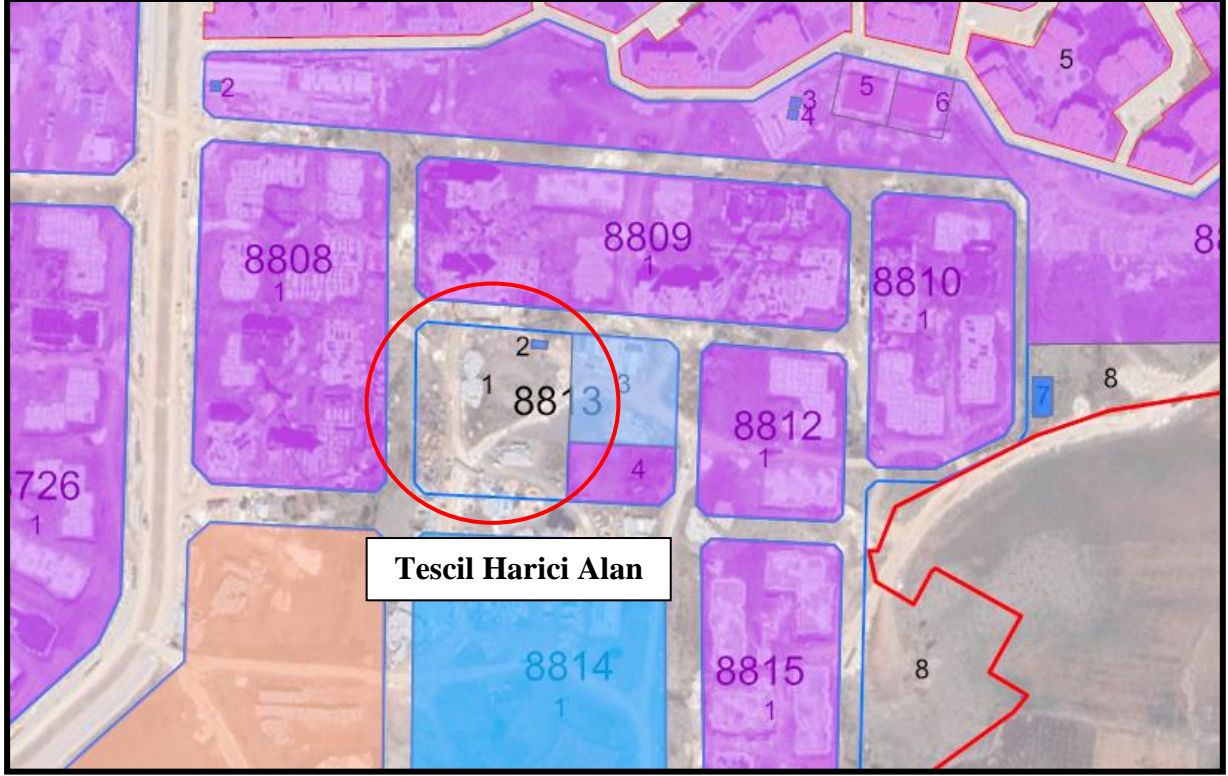
Plan Değişikliğine konu edilen tescil harici alan, Kuzeyşehir Proje Alanının kuzeydoğu kısmında yer almakta olup, bu bölgede Deprem Konutlarının inşaat süreci devam etmektedir.



şekil 4: Plan Değişikliği Alanının Konumu

2.2. MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu edilen Cami Alanının içinde bulunduğu Kuzeyşehir Proje Alanında 2021 yılında onaylanan imar planı değişikliği doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi doğrultusunda imar uygulaması yapılarak, tescil edilmiştir.

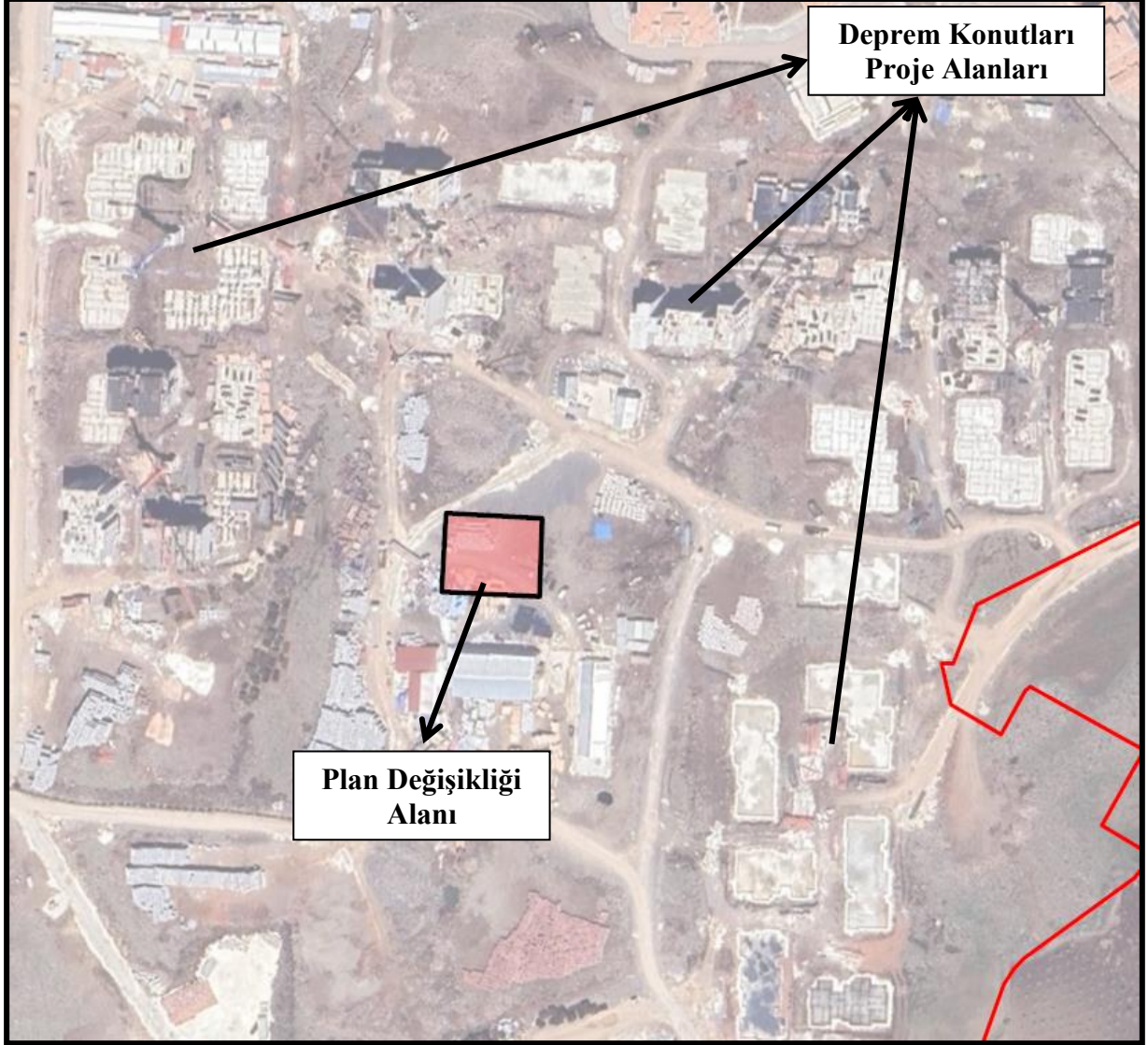


Şekil 5 Mülkiyet Analizi

Plan değişikliğine konu edilen alan 8813 ada 3 ve 4 parseller bitişiğindeki Tescil Harici Alanının bir kısmını kapsamaktadır.

2.3. MEVCUT DURUMU

Plan değişikliğine konu edilen alanın çevresinde, 06 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşene depremde konutları yıkılan veya zarar gören vatandaşlara teslim edilmek üzere yapılan Konut Projeleri inşaatları devam etmektedir.

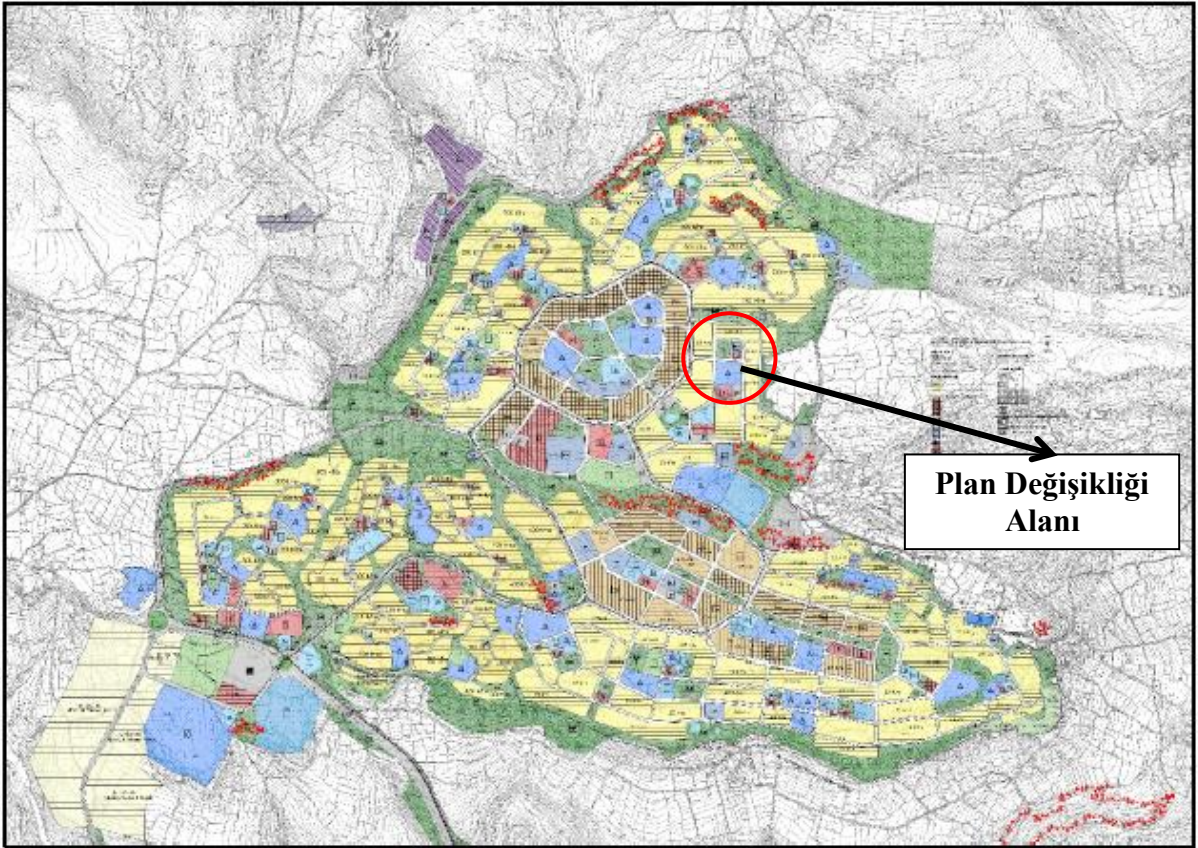


Şekil 6: Plan Değişikliği Alanı ve Mülkiyet Analizi

2.4. MERİ PLAN ANALİZLERİ

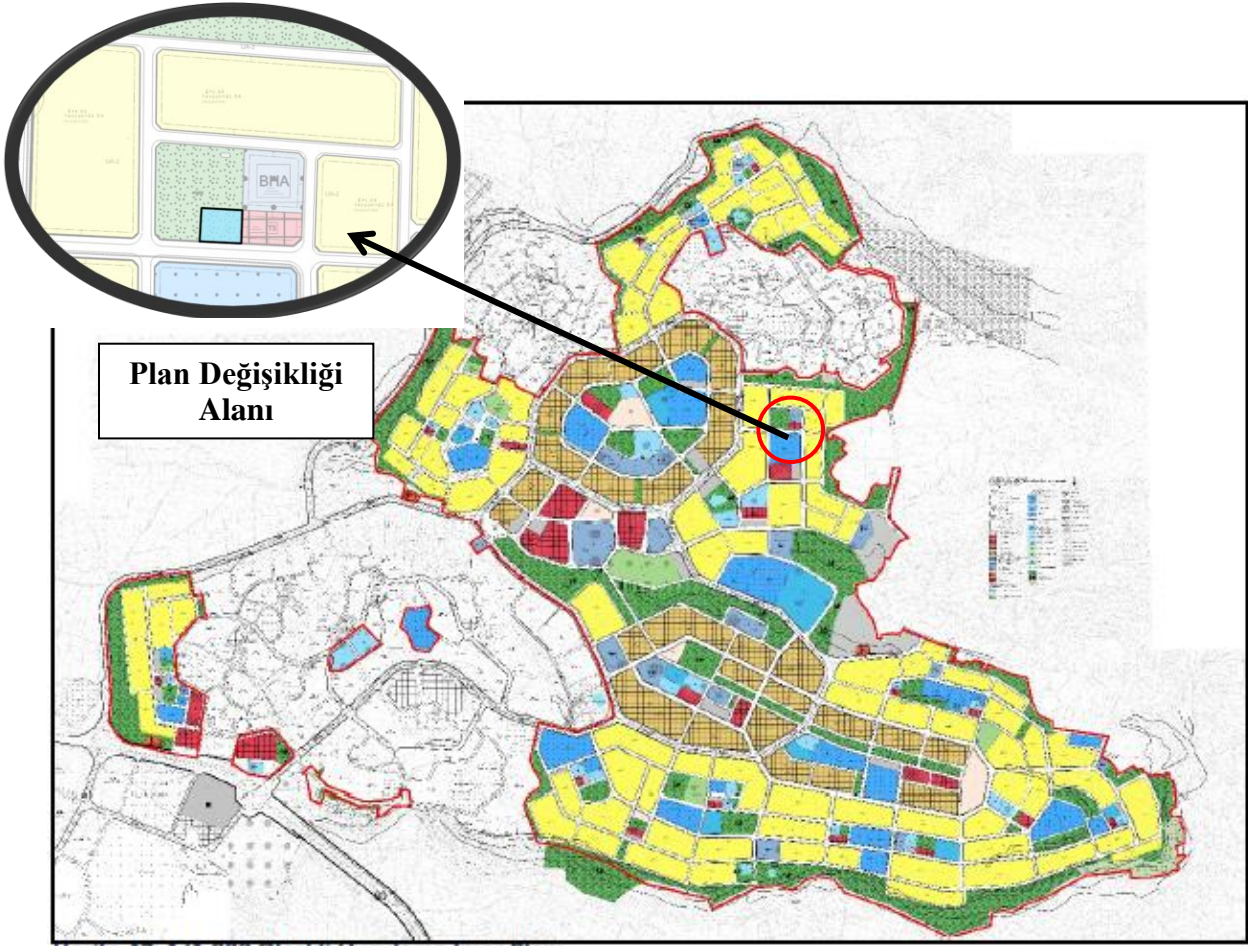
2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Gaziantep İli, Şhitkamil İlçesi, Kuzeşehir Proje Alanı olarak bilinen yaklaşık 1100 ha'lık alanı kapsayan ilk imar planları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanarak, Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 28.11.2018 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonra, Kuzeşehir Proje Alanında Gaziantep Büyükşehir Belediyesince hazırlanan imar planı değişikliği ise 14.07.2021 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 7 Nazım İmar Planı

14.07.2021 onaylı planda, plan değişikliğine konu alan “**Park Alanı**” olarak planlanan alanda kalmaktadır.



Şekil 8 Uygulama İmar Planı

14.07.2021 onaylı planda, plan değişikliğine konu alan, “Park Alanı” olarak planlanan alanda kalmaktadır.

3. PLAN KARARLARI

Gaziantep ve çevresindeki illeri etkileyen 06 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen deprem felaketinde konutları zarar gören vatandaşların barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla alanda çalışmalar yürütülmüştür. Bu kapsamda, proje alanda içinde farklı bölgelerde Afet Konutları üretilmesi için çalışmalar başlatılmıştır.

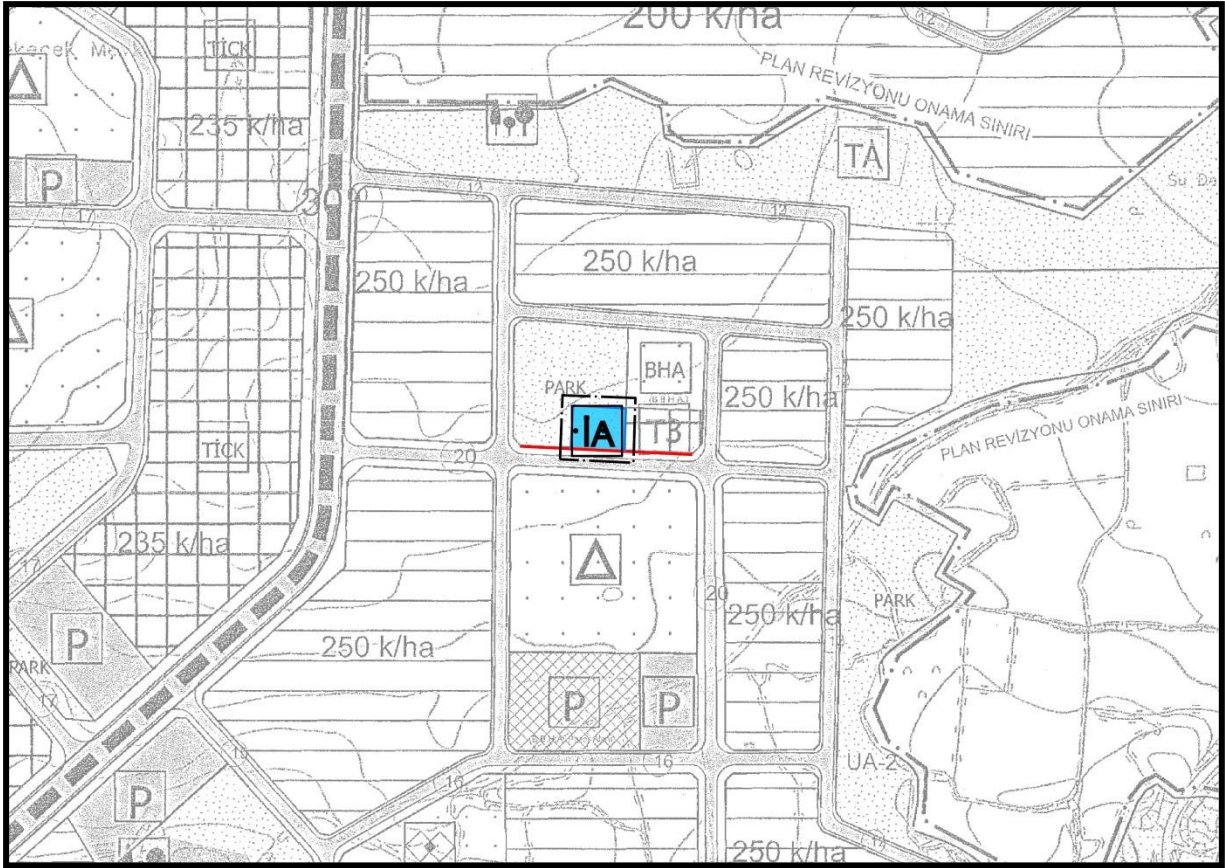
Afet Konutları kapsamında 10. Etap Proje Alanı olarak belirlenen alanda proje çalışmaları tamamlanmış, proje doğrultusunda inşaat çalışmalar yürütülmektedir. 10. Etap Proje Alanı içerisinde 3 ayrı etapta toplamda 1.359 adet konut üretilmesi hedeflenmektedir.

Projesi kapsamında yapılması öngörülen konutların ihtiyacını karşılamak üzere Cami ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ancak, proje alanı kapsayan bölgede imar planında Cami yeri olarak ayrılan alan, proje alanına uzak mesafede bulunması sebebiyle proje alanı içerisinde bahsi geçen konutların ihtiyacını karşılamak üzere cami ihtiyacının karşılanmasına yönelik imar planı değişikliği hazırlanması çalışmaları yürütülmüştür.

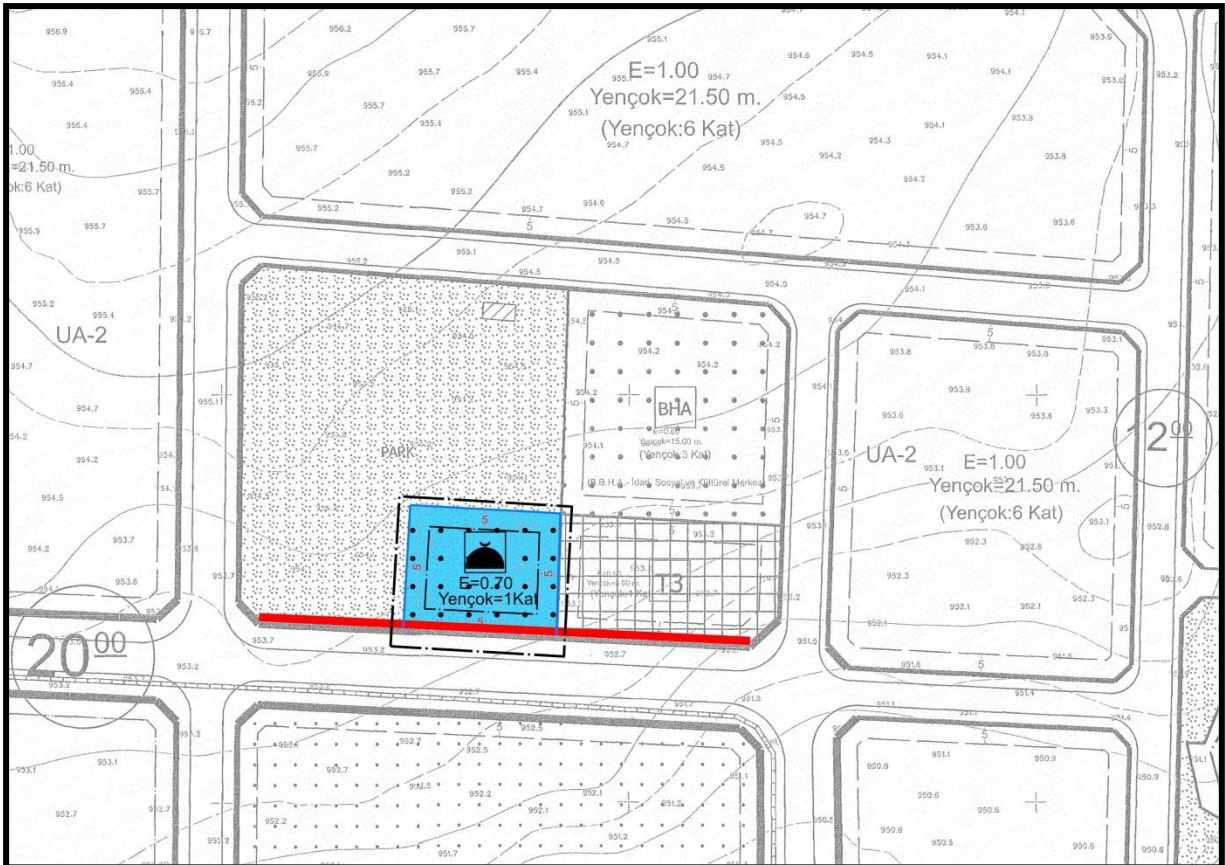
Bu doğrultuda, Şehitkamil İlçesi, Yalangöz Mahallesi, 8813 ada 3 ve 4 parsel bitişiğinde kalan ve meri imar planında Park Alanı olarak planlanan tescil harici alanın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bahsi geçen alan, Nazım İmar Planı Değişikliği'nde İbadet Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ise Cami Alanı olarak planlanmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİSİ	MEVCUT PLAN DURUMU		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DURUMU	
	FONKSİYON	BÜYÜKLÜK	FONKSİYON	BÜYÜKLÜK
TESCİL HARİCİ	CAMİ ALANI	1.123,88	CAMİ ALANI	1.123,88
TOPLAM ALAN		1.123,88		1.123,88



Şekil 9 Nazım İmar Planı



Şekil 10 Uygulama İmar Planı