

GAZİANTEP İLİ, NURDAĞI İLÇESİ
ESENLER, ESENYURT VE BAŞPINAR-2
MAHALLELERİNE AİT
1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

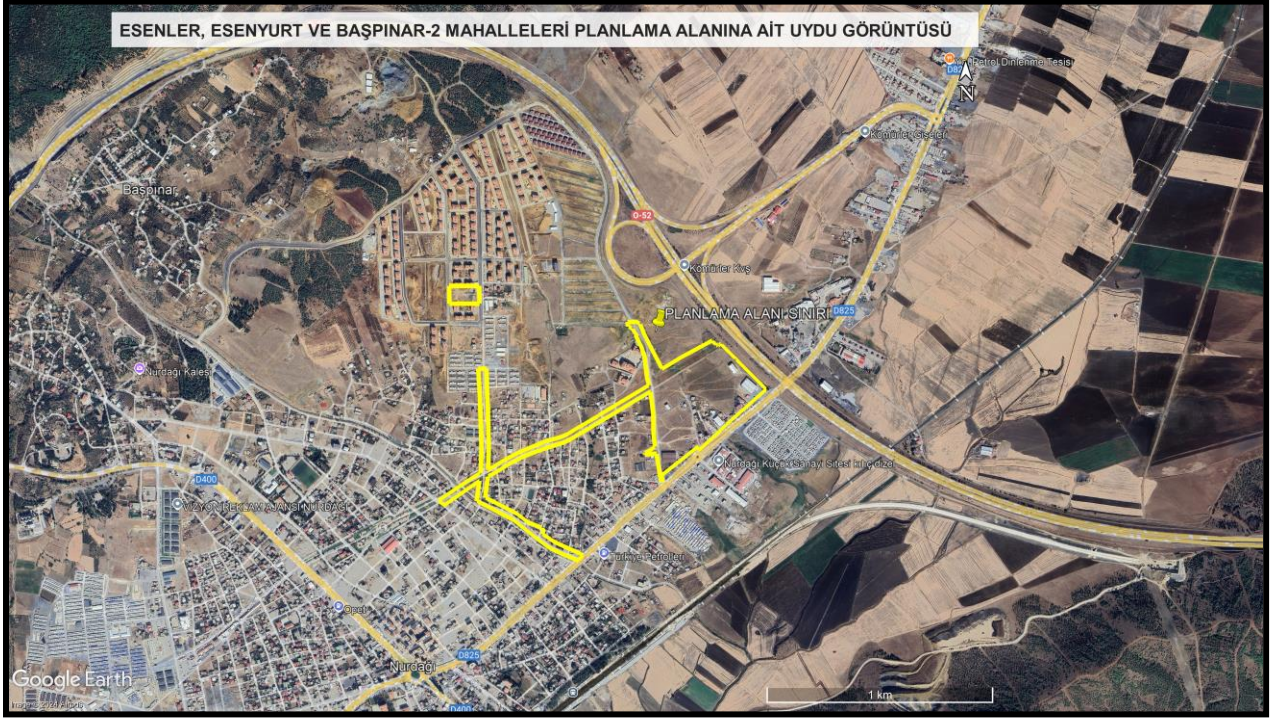


Ocak, 2025

PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

İmar Plan Değişikliği yapılan alan, 1/25000 ölçekli N37-C1 ile N37-D2 imar paftasında, 1/5000 ölçekli N37-D-10-B ile N37-C-06-A imar paftalarında; Gaziantep İli, Nurdağı ilçesinde olup; Esenler, Esenyurt ve Başpınar-2 mahalleleri idari sınırları içerisindedir.

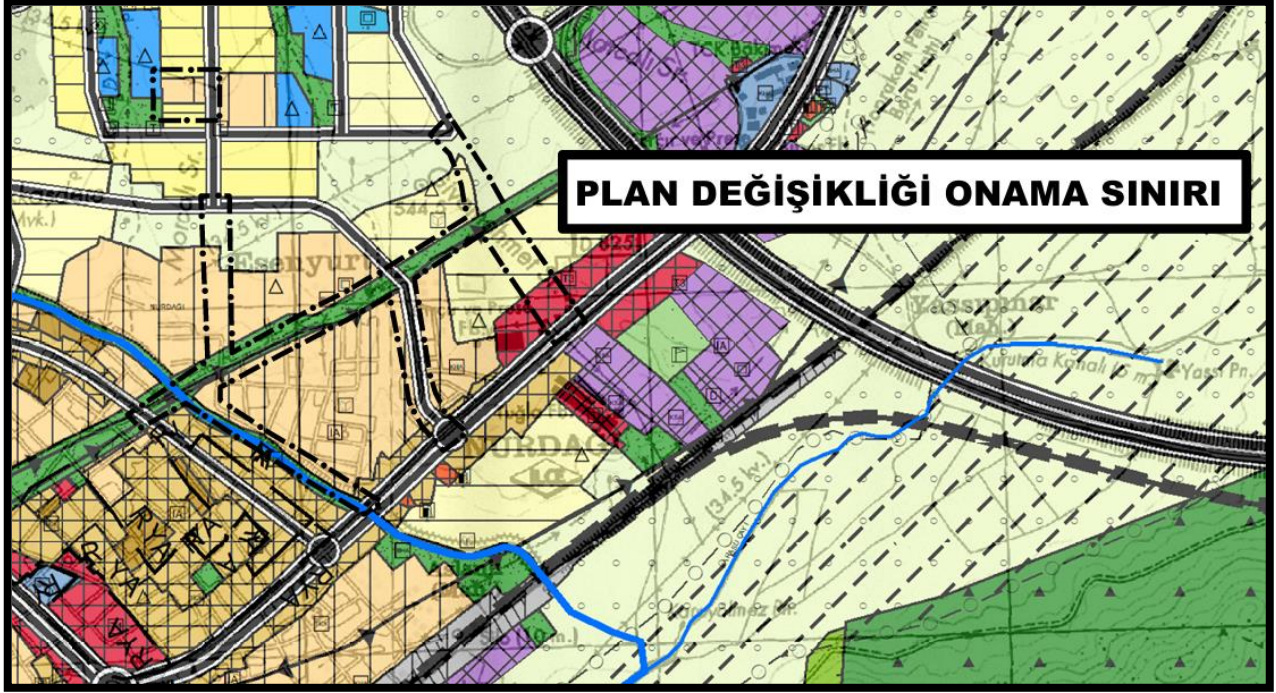
Planlama alanına ait uydu görüntüsü aşağıda gösterilmiştir.



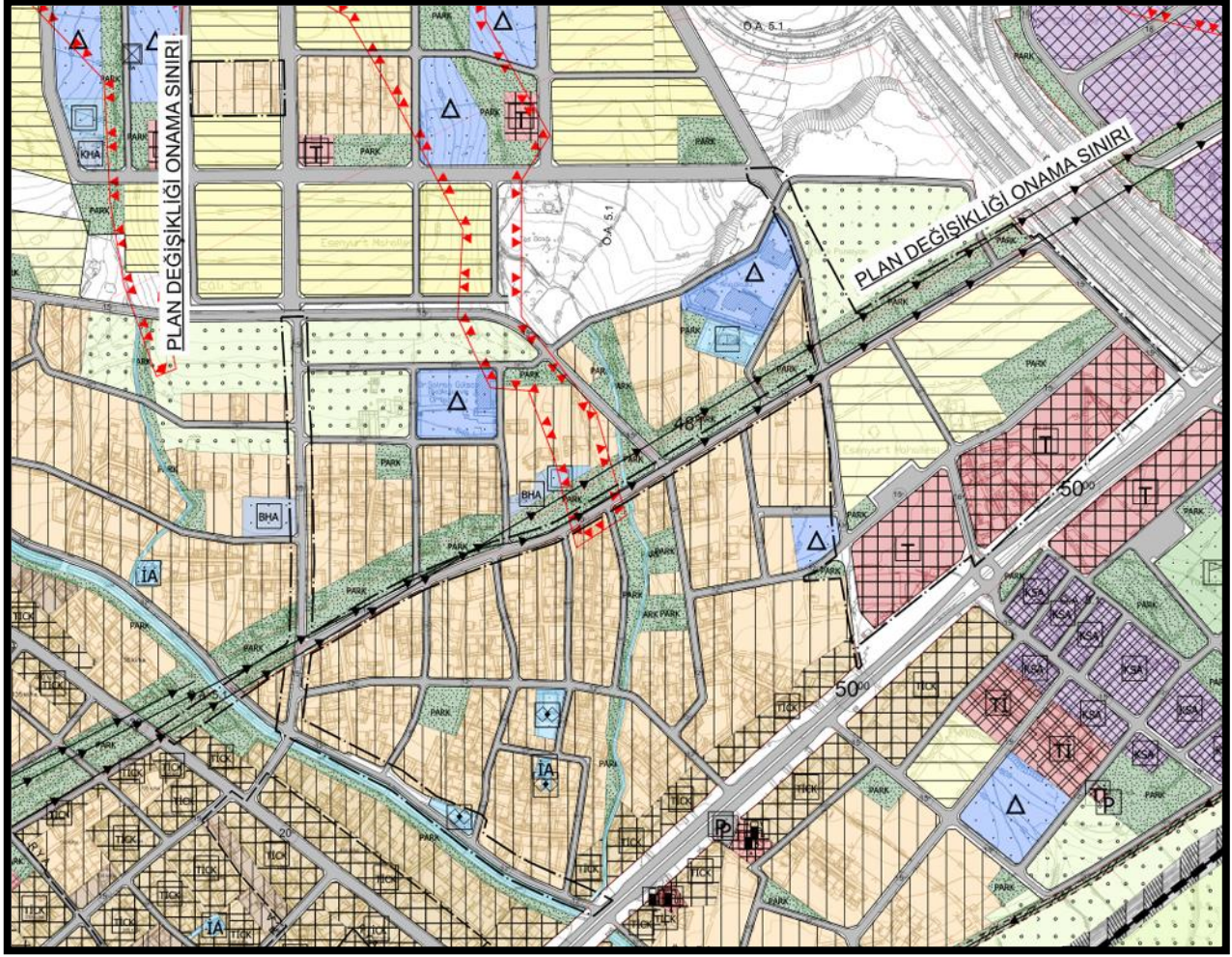
Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar planında, Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, Park alanı, Ticaret + Konut alanı, Ticaret alanı (T ve T3), Tarım alanı, Petrol boru hattı, Su yüzeyi ve 3. derece imar yolu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında ise Park alanı, Eğitim alanı, Ticaret alanı, Sosyal tesis alanı, Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, Petrol boru hattı, su yüzeyi ve imar yolu kullanımlarının yer aldığı bölge konumlandırılmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanına Ait 1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı
(N37-C1 VE N37-D2 İMAR PAFTALARI)



Şekil 3: Planlama Alanına Ait 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

(N37-C-06-A VE N37-D-10-B İMAR PAFTALARI)

PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİĞİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yürürlükte olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar planında, Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, Park alanı, Ticaret + Konut alanı, Ticaret alanı (T ve T3), Tarım alanı, Petrol boru hattı, Su yüzeyi ve 3. derece imar yolu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında ise Park alanı, Eğitim alanı, Ticaret alanı, Sosyal tesis alanı, Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, Petrol boru hattı, su yüzeyi ve imar yolu kullanımlarının yer aldığı bölgededir.

Alanda belirlenen kullanım kararı 14.06.2014 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ' ne göre;

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

b) Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.

03.07.2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *PLANLI ALAN İMAR YÖNETMELİĞİ'* ne göre;

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

yy) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

vvv) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Madde'sinde;

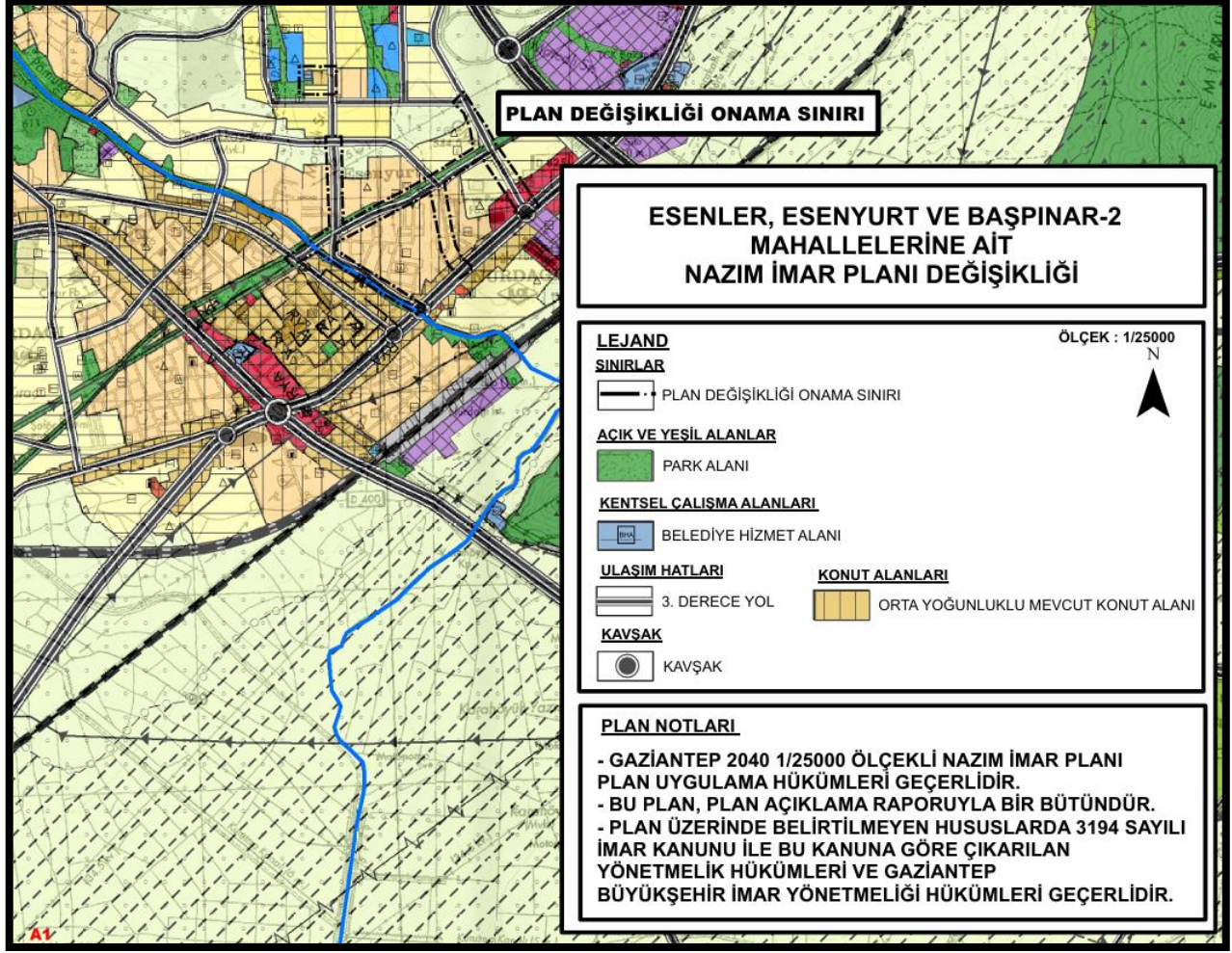
- 1- İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini, bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
- 2- İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

denilmekte olup yapılan nazım imar planı değişikliğinde de kamu yararı gözetilmesi esastır. Bahse konu alanda, yapılan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğiyle, TOKİ Afet Konutları ile kent merkezinin birbiriyle bağlantısının kurularak ulaşımın etkin ve verimli bir şekilde sağlanması amaçlanmıştır. Bahse konu alan yapılmış olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğiyle, Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, Orta yoğunluklu mevcut konut alanı, Park alanı, Ticaret + Konut alanı, Ticaret alanı (T ve T3), Tarım alanı, Belediye Hizmet alanı, boru hattı, Su yüzeyi ve 3. derece imar yolu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında ise Park alanı, Eğitim alanı, Tarım alanı, Ticaret alanı, Belediye Hizmet alanı, Orta yoğunluklu mevcut konut alanı, Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, Düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, Petrol boru hattı, su yüzeyi ve imar yolu(20m ve 25m) olarak tanımlanmıştır.

1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanına ait değişiklikler, mevcut ve öneri plan kapsamında aşağıdaki arazi kullanımı tablosunda verilmiştir.

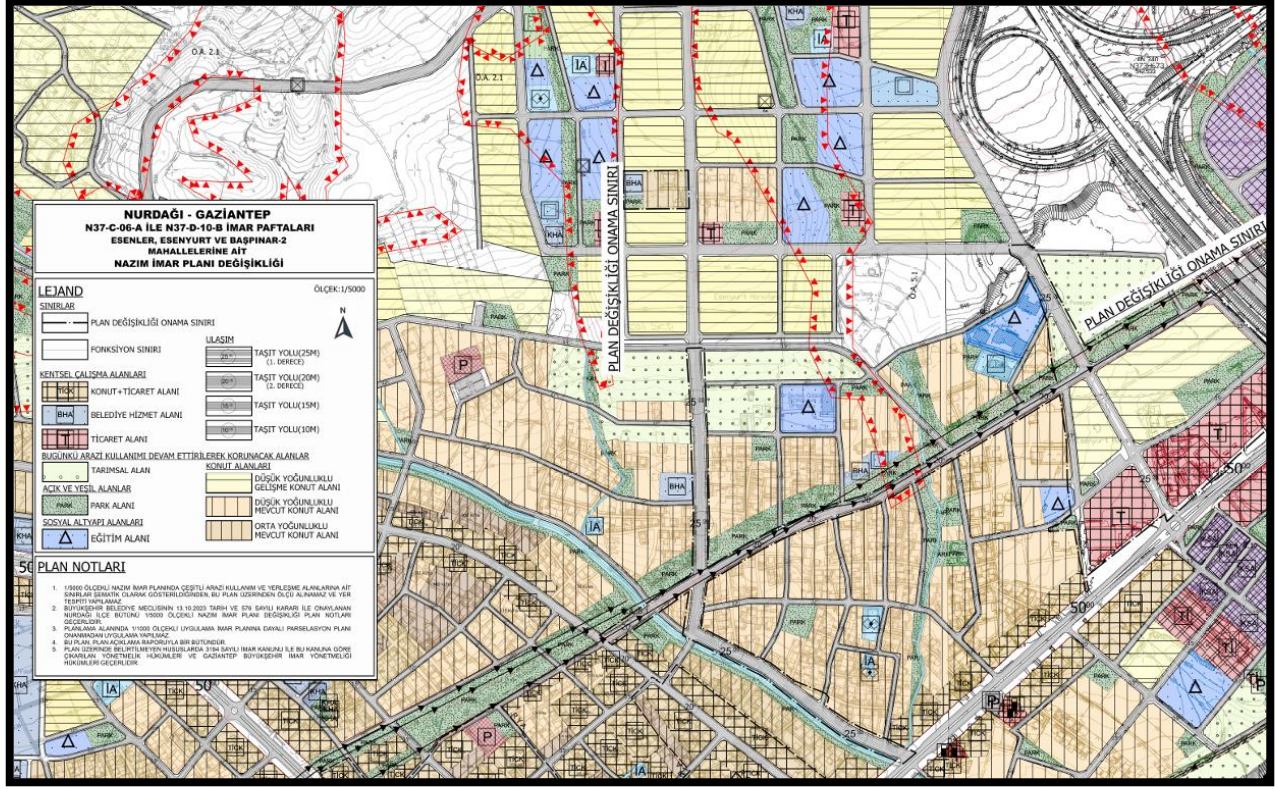
ARAZİ KULLANIMI/PLANLAR		
Alan Adı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	46,269.46	39,230.98
PASİF YEŞİL ALAN	147.95	4,578.19
TARIMSAL ALAN	36,086.69	32,204.54
MESKUN KONUT ALANI	78,677.95	76,258.05
TİCARET ALANI	55,178.04	54,288.83
KONUT + TİCARET ALANI	3,499.48	3,120.13
ORTAOKUL ALANI	16,387.33	16,640.13
SOSYAL TESİS ALANI	902.87	0
PARK ALANI	53,883.80	49,171.21
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	1,828.64



Şekil 4: Planlama Alanına Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

(N37-C1 VE N37-D2 İMAR PAFTALARI)

1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 5: Planlama Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
(N37-C-06-A VE N37-D-10-B İMAR PAFTALARI)

1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GAZİANTEP 2040 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 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. 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.
2. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.10.2023 TARİH VE 576 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN NURDAĞI İLÇE BÜTÜNÜ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
4. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
5. 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
Tic. Sic. No: 0897 Oda No: 945
Diploma No: 79-21770
Çayır Teşkil No: 1869