

**GAZİANTEP-ŞAHİNBEY
K.KIZILHİSAR 927, 3159 ve 3232 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, K.Kızılhisar Mahallesi tapusunda 927, 3159 ve 3232 parsel numarası ile tescilli taşınmazlar ve civarı için ekte sunulan nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlama alanı Şahinbey ilçesinde Gaziantep-Oğuzeli-Kilis Karayolu ile Çevre Yolunun oluşturduğu kavşağın güney batısında kalmaktadır. Gaziantep-Kilis Karayolu'na yaklaşık 500 metre uzaklıktadır. Gaziantep'i batıdan ve güneyden kuşaklayan, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kontrolündeki Çevre Yolu'nun 25 metre kadar güneyinde konumlanmıştır.

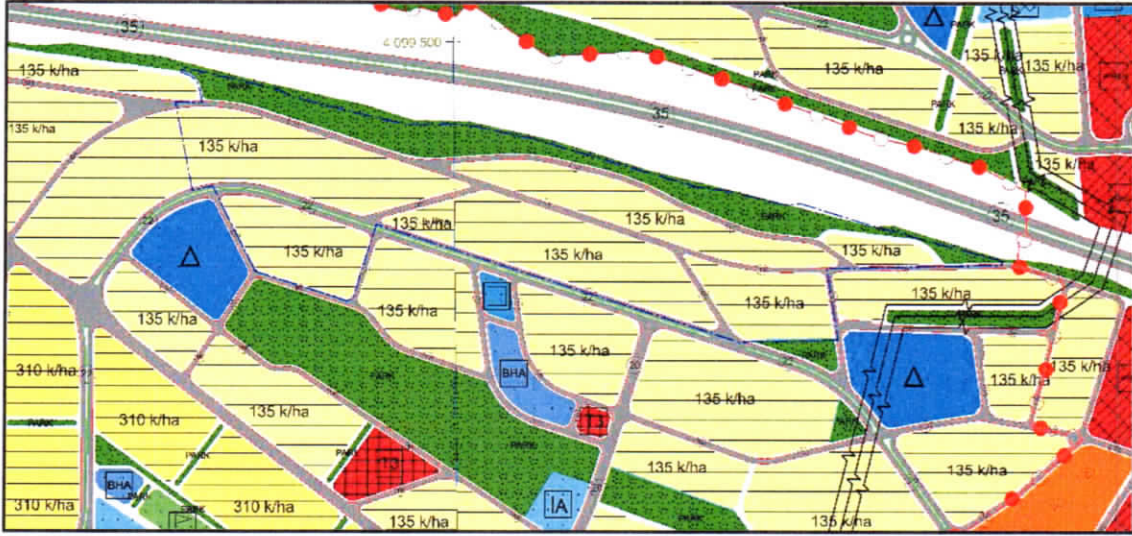


Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Hava Fotoğrafı

Nazım imar planı değişikliği önerisi hazırlanan alanlar halen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 135 kişi/ha yoğunluklu gelişme konut alanı olarak görülmektedir. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gelişme konut alanları için E=0.50 yapı yoğunluğu belirlenmiş, yapı yüksekliği en çok 3 kat olarak sınırlandırılmıştır.

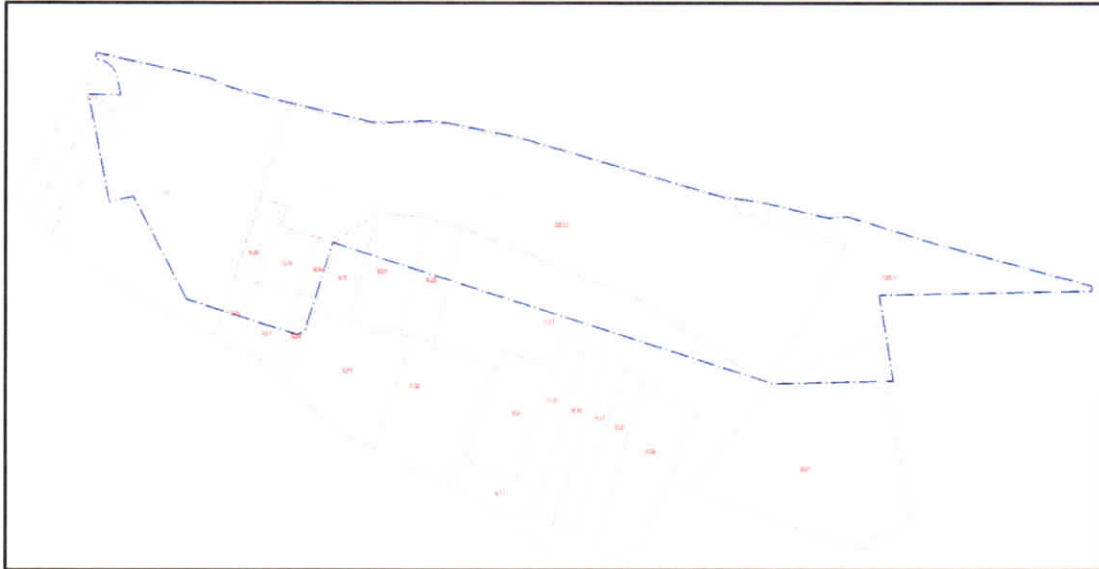
Çalışma alanının güneyinde bir "belediye hizmet alanı", bir "ticaret alanı" ve bir "sağlık tesisi alanı" bulunmaktadır. Doğuda ve batıda ise iki adet "eğitim tesisi alanı" yer almaktadır.

Yeşil alanlar ağırlıklı olarak kuzeyde Çevre Yolu kamulaştırma sahası kenarında düzenlenmiştir. Ayrıca doğudaki eğitim tesisi alanı yakınında 2 adet park düzenlenmiştir ama park alanları okul alanından bölünmüş 22 metre profilli yol ile ayrılmaktadır.



*Yürürlükteki Onaylı Nazım İmar Planı Küçültülmüş Örneği
(K.Kızılhisar-Bağlarbaşı Mahalleleri Ekolojik Tabanlı Nazım İmar Planı)*

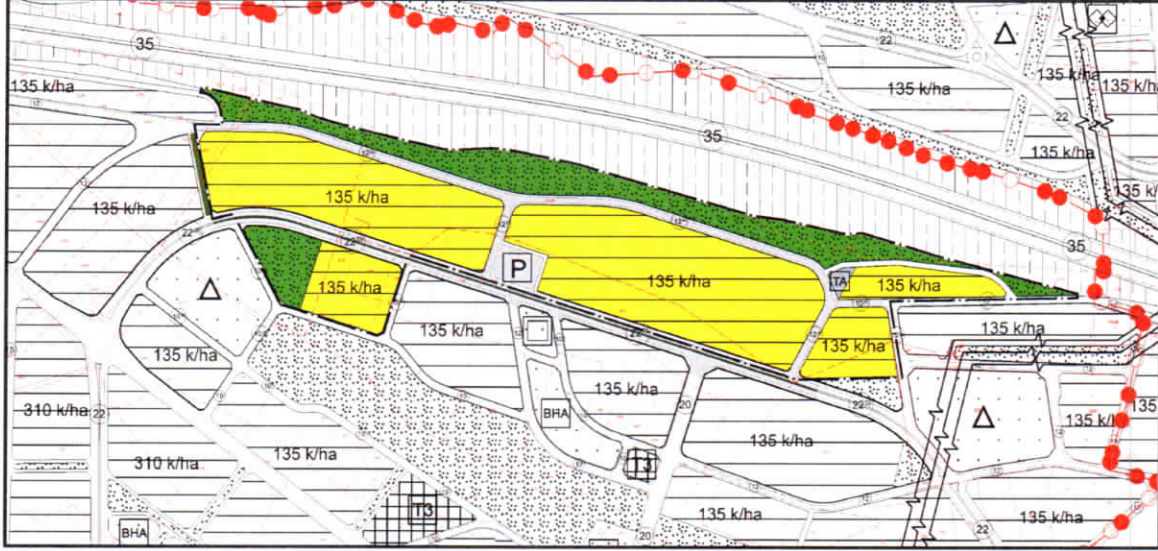
Onaylı imar planları ile K.Kızılhisar'daki çalışma alanında 10 adet konut amaçlı yapı adası oluşturulmuştur. Yapı adalarının boyutları farklılıklar göstermektedir. Bu adaların oluşturulması için tasarlanmış yol alanları geniş sahaları işgal ederken araziyi parçalara bölmektedir.



Planlama Alanı Kadastral Deseni

Sunulan nazım imar planı değişikliği ile arazi kullanma kararlarını ve ana ulaşım sistemini koruyarak yol yoğunluğunu azaltmak, farklı büyüklüklerdeki konut yapı adalarını bütünleştirmek amaçlanmaktadır. Bu amaçla yürütülen çalışmaların, mekân bütünlüğünü sağlamak maksadıyla doğudaki 3253 parsel ile batıdaki 3202 ve 3208 parseller ve güneydeki 825, 826, 827, 828, 929 ve 930 parsellerin kuzeyinin plan

onama sınırları içerisinde dahil edilmesi Şahinbey İlçe Belediyesi yetkililerince talep edilmiştir. Ancak belirtilen parsellerin yürürlükteki uygulama imar planı ile kazanılmış haklarının korunması, yüzölçümlerinin azaltılmaması ve aktif yeşil alanların küçültülmemesi de istenmiştir.



Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

Yürütülen çalışma, İlçe Belediyesinin talebi de dikkate alınarak 825, 826, 827, 828, 829, 830, 929, 930, 931 ve 3253 parsellerin meri imar planları ile kazanılmış haklarına zarar vermeden 927, 928, 3159 ve 3232 parsellerdeki konut alanlarını bütünleştirmek ve yol yoğunluklarını azaltmak amacıyla yapılmıştır.

İmar planı değişikliği önerisinde kuzeydeki Çevre Yolu ve kamulaştırma sahası aynen korunmuştur. Güneydeki doğu-batı istikametli 22 metre en kesitli bölünmüş taşıt yolu da korunmuştur. Sözü edilen 22 metre enkesitli yolun güneyindeki alanlara hiçbir müdahalede bulunulmamıştır. Bu yolun kuzeyindeki doğu-batı istikametli 12 metre enkesitli taşıt yolu çevre yoluna paralel olarak düzenlenmiş, eğitim tesisi alanı batısında bölünmüş yolla birleştirilmiştir. 22 metrelik bölünmüş yol ile kuzeyindeki 12 metrelik taşıt yolu arasındaki yollar kaldırılmış, Çevre Yoluna paralel uzanan büyükçe bir konut yapı adası oluşturulmuştur.

Yeniden düzenlenen konut yapı adalarında yapı yoğunluğunda ve yapı yüksekliklerinde bir değişiklik yapılmamış, binaların $E=0.50$ yapı yoğunluğunu aşmadan, en çok 3 katlı olarak yapılması kararı korunmuştur. Bu alanlar nazım planda düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak gösterilmiştir.

Planlama alanında bugüne kadar bir imar uygulaması ve/veya parselasyon çalışması yapılmamıştır. Yeniden düzenlenen konut alanlarında Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile "Kilis Yolu ve Çevresi Ekolojik Tabanlı İlave Revizyon Uygulama İmar Planı" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği akabinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmadan parselasyon planı yapılmayacaktır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 1/1000 ölçekli meri imar planları ile önerilen planı 1/1000 ölçekli imar kararları kıyaslanarak 3194 sayılı imar kanunu hükümlerine göre hesaplamalar yapılmıştır.

Tablo- Plan Onama Sınırları İçinde Alan Kullanımı

Kullanım	Onaylı Uygulama İmar Planında		Öneri İmar Planı Değişikliğinde	
	Alan (m ²)	%	Alan (m ²)	%
Konut Gelişme Alanları	104.143	62.34	104.143	62.34
Park Alanları	25.255	15.12	31.851	19.07
Teknik Altyapı Alanları	-	-	663	0.40
Yol ve Refüj Alanları	37.655	22.54	30.396	18.19
TOPLAM	167.053	100.00	167.053	100.00

Meri imar planlarında 104.143 m² olan konut alanları, öneri imar planında da aynı yüzölçümü ile düzenlenmiştir. Yürürlükteki "Kilis Yolu ve Çevresi Ekolojik Tabanlı İlave Revizyon Uygulama İmar Planı"nda hesaplanan nüfus değiştirilmemiştir.

Park ve yol alanları yeniden düzenlenmiş, ek olarak teknik altyapı alanı planlanmıştır. Meri imar planında DOP'a esas alanlar aynı yüzölçümü ile korunmuştur.

Planlama alanı sınırları içerisinde yol şeması yeniden düzenlemiş ve 12 metre profilili taşıt yolları ile ulaşım ağı oluşturulmuştur. Ayrıca planlama alanı içerisinde otopark alanı tasarlanmıştır. Planlama alanındaki yol alanı %22.59 iken öneri planda %18.19'a düşürülmüştür.

Planlama alanı ve civarında meri imar planlarında teknik altyapı alanı bulunmamaktadır. Plan onama sınırları içerisinde 663 m² yüzölçümlü teknik altyapı alanı planlanmıştır.

Meri imar planındaki park alanları yüzölçümü 25.252 m² iken öneri plan 31.851 m² yüzölçümlü park alanı planlanmıştır. Meri imar planında %15.12 iken öneri planda bu oran %19.07'ye yükselmiştir.

Parselasyon planının onayından ve tapuda tescilinden sonra inşaat uygulamasına geçilebilecektir. Yapılaşma öncesinde "yapılaşmaya esas jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütler" yapılacak, etüt sonuçları tüm mühendislik projelerinde dikkate alınacaktır.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

İmar Planı Değişikliği Projesi ile işbu açıklama raporunda belirtilmeyen hususlarda "Kilis Yolu ve Çevresi Ekolojik Tabanlı İlave Revizyon Uygulama İmar Planı" hükümlerine uyulacaktır.

Bilgilerinize sunulur.

Öner MERSİNLİĞİL
Şehir Yük. Plancısı

