

**ŞAHİNBEY İLÇESİ SARISALKIM 2. ETAP
KENTSEL DÖNÜŞÜM ve GELİŞİM PROJE ALAN SINIRI İLANI**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KONUM

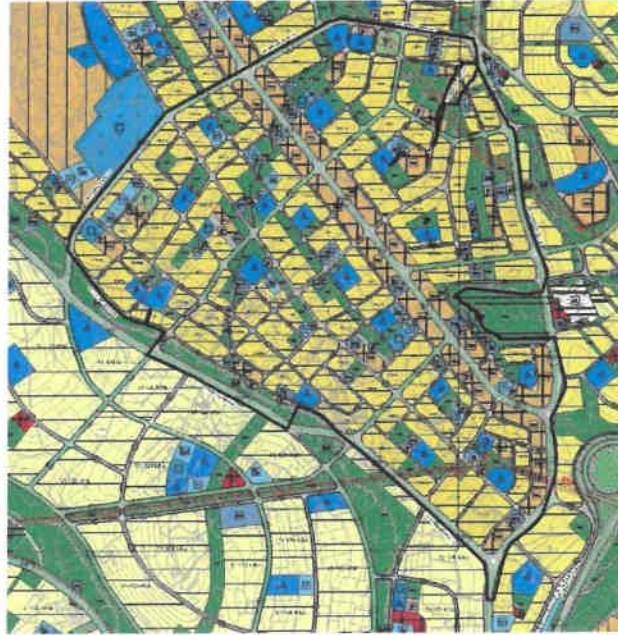
Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alan sınırı ilan edilen alan yaklaşık 280 hektar alan, İbrahimli-II planlama bölgesi ile Gölet Planlama Bölgesi arasında, Sarısalkım Mahalle merkezi ve yakın çevresini kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırına konu bölge mevcut nazım imar planlarında konut, ticaret+konut, sosyal donatı alanları ile açık ve yeşil alanlar şeklinde planlıdır.



Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

47

RS

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yasal Dayanak ve Plan Gerekçesi

5393 sayılı Belediye Yasası'nın 73.maddesi Yasama Meclisinin kabulü ile değişikliğe uğramış ve bu değişiklik 24.06.2010 gün ve 27621 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik ile 73. maddesinin eski halindeki sıralamaya baktığımızda, "eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore etmenin" birinci amaç olduğunu, bunu takiben konut, sanayi, ticaret alanı ve teknoloji parkları oluşturmanın geldiği, deprem riskine karşı tedbir almanın ise üçüncü sırayı oluşturduğu görülmüştür. Tarihi ve kültürel yapıyı korumak en son sırada yer almıştır. Yasanın 73. maddesinin yeni halinde ise, "konut, sanayi, ticaret alanı ve teknoloji parkları oluşturmanın" birinci sıraya taşındığını, bunu "kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları, her türlü sosyal donatı alanları oluşturmanın" takip ettiği görülmüştür. Bunları takiben, "eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek" ve arkasından "tarihi ve kültürel dokuyu korumak" gelmiş, depremle ilgili tedbirler ise son aşamada yer almıştır. Bu Kanun doğrultusunda yapılacak kentsel dönüşümün konusunu şöyle belirlenmiştir: Belediye, belediye meclisi kararıyla; -konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, -eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, -kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya -deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. 5393 sayılı kanunda yapılan değişiklik ile kanun kentin dinamiklerine göre yapılaşmamış alanların da gelişme alanı olarak belirlenmesi avantajını da sunmaktadır.

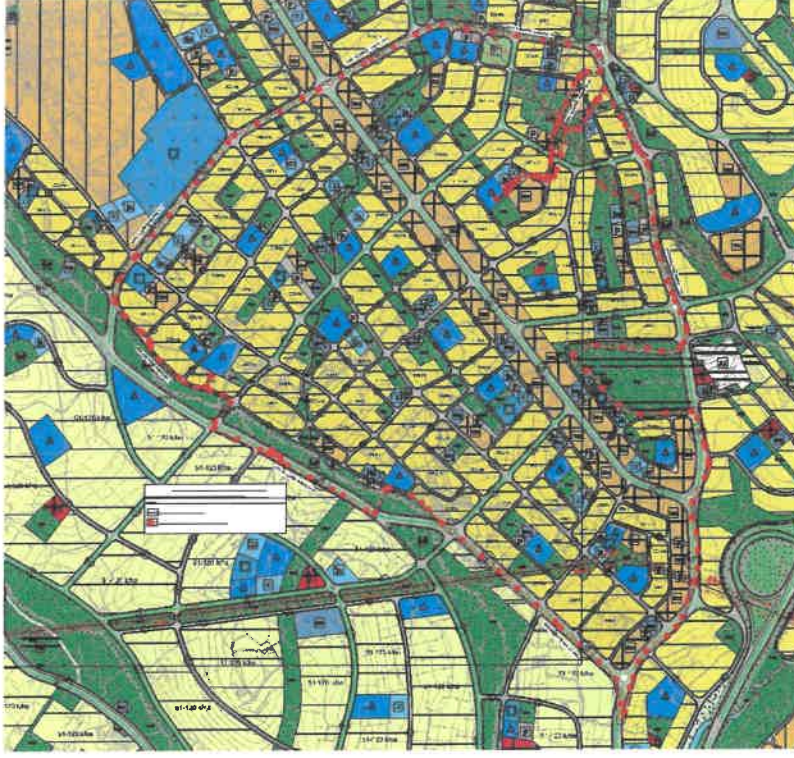
5393 sayılı Belediye Kanunu'na göre belediye, belediye meclisi kararı ile aşağıdaki amaçlarla kentsel dönüşüm/gelişim projeleri uygulayabilir:

• **Konut, ticaret ve sanayi alanları oluşturmak,**

- Teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,
- Eskiyen kent kesimlerinin yeniden inşa ve restore etmek,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,
- Deprem riskine karşı önlemler almak.

İlgili kanun doğrultusunda büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye **büyükşehir belediyeleri yetkilidir** ve bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; **üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması**, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'nde yer alan diğer hususlar da göz önünde bulundurularak ve kentin projeksiyon nüfusu da düşünülerek, hızlı nüfus artışına paralel artan konut ihtiyacını karşılamak, değişen ve gelişen kent yapısına daha verimli cevap vermek, İbrahimli-II planlama bölgesi ile Gölet Planlama Bölgesi arasında yapılaşma baskısı altında bulunan bu alanı kentsel yaşama kazandırarak bütüncül ve sürdürülebilir çözümlerle planlama standartlarına uygun bir bölge haline getirmek amacıyla hazırlanan Sarısalkım 2. Etap Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili düzenleme kamu yararı gözetilerek 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' gösterim tekniğine uygun olarak yapılmıştır.



Şekil 3: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Serhat İYİUZUN

Şehir Plancısı

Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı