

NURDAĞI İLÇESİ BAŞPINAR 2 VE BADEMLİ MAHALLELERİNDE

1/1000 ÖLÇEKLİ

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

Plan değişikliğine konu alan Gaziantep ili, Nurdağı İlęesi Başpınar 2 ve Bademli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

Nurdağı İlęesi Başpınar 2 ve Bademli Mahallesinde plan revizyonuna konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanı, Toplu İşyeri Alanı, Ticaret Alanı, A+LPG Satış ve Servis İstasyonu, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Terminal Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Su Yüzeyi, İmar Yolu ve Boru Hattı olarak görölmektedir.

is



Şekil 1: Planlama Alanı Mevcut 1/1.000 Uygulama İmar Planı

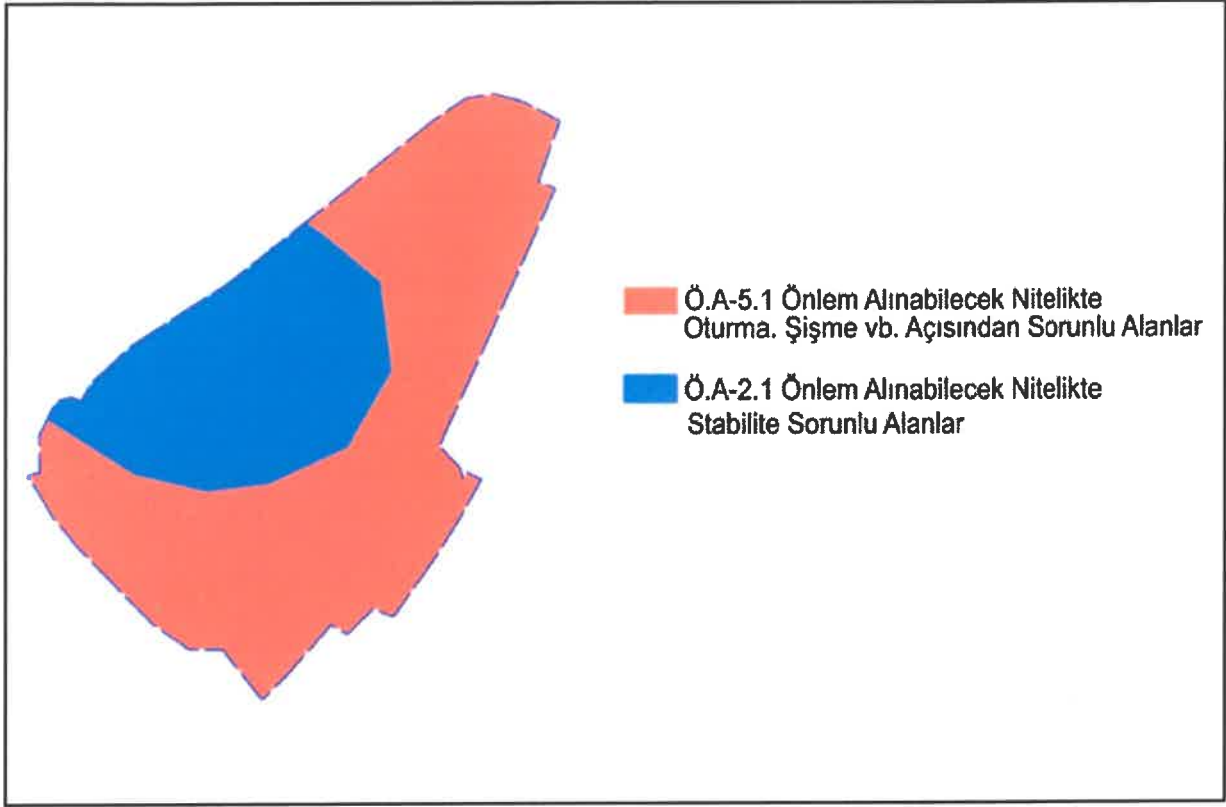
ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU



Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Mikrobölgeleme Haritası

5.

Ş



Şekil 3: Mikrobölgeleme Çalışması Yerleşime Uygunluk Haritası

02.05.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda planlama alanının tümü yerleşime uygunluk yönünden Önlemler Alan 5.1 ve Önlemler Alan 2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Ayrıca elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Yukarıda bahsedilen alanlara ilişkin alınması gereken tüm önlemlere plan hükümlerinde yer verilmiştir. Ayrıca plan açıklama raporunun eki olan İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı (Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)'nce hazırlanan Afet Risk Azaltma Kapsamında Yapılan Analiz Raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

iy

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

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

İKİNCİ BÖLÜM / Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları / Tanımlar

Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları

MADDE 5 – (1) Bu yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

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 yarıdan 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.

h) Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

ı) Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

l) Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

şeklinde tanımlanmaktadır.

Nurdağı İlçesi Başpınar 2 ve Bademli Mahallelerinde plan revizyonuna konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanı, Toplu İşyeri Alanı, Ticaret Alanı, A+LPG Satış ve Servis İstasyonu, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Terminal Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Su Yüzeyi, İmar Yolu ve Boru Hattı olarak görülmektedir. Plan revizyonuna konu alanda deprem sonrası yaşanan gelişmelerde göz önünde bulundurularak mekânsal kurguyu yeniden düzenleyebilmek, belediye hizmetlerini etkin ve verimli bir şekilde yürütebilmek amacıyla Sanayi Alanı, Toplu İşyeri Alanı, Belediye Hizmet Alanı(B.B.H.A.- Atölye, İmalathane ve Depolama Alanı), Ticaret Alanı (T1), Ticaret Alanı (T3), A+LPG Satış ve Servis İstasyonu, Resmi Kurum Alanı(Jandarma Karakolu), Su Yüzeyi, Park Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve İmar Yolu şeklinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

13



Şekil 4: Planlama Alanı Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılmaz.

2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.1. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

2.2. Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

2.3. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu İle Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

2.4. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nca Yayınlanan Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.

2.5. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nca Yayınlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (Lpg) Lisans Yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.

2.6. Akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonu alanında TS 12663, TS 12820 ve akaryakıt istasyonları emniyet kurallarını belirleyen TS 11939 sayılı Türk standartlarına uyulması şarttır.

2.7. ts 11939 sayılı Türk standardı kapsamında çizelge 2'deki "LPG ikmal istasyonlarında uyulması gereken asgari emniyet mesafeleri" tablosunda "not 3"de belirlenen önlemlerin alınması şarttır.

2.8. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

2.9. Akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonuna mahreç aldığı taşıt yolu dışında hiçbir cepheden giriş ve çıkış verilmeyecektir. Acil durumlarda kullanılmak üzere önlemleri alınmak şartıyla, güvenlik sebebiyle diğer cephelerde araç tahliye açıklığına izin verilebilir.

2.10. Bu planın onayından önce, yürürlükteki imar planına ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılmış benzin istasyonlarının, akaryakıt istasyonlarının, LPG istasyonlarının, akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonlarının kazanılmış hakları saklıdır

2.11. Akaryakıt ve servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları ile CNG ve LPG otogaz istasyonları yapılacaktır.

2.12. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için ilgili kurumun olumlu görüşü ile araç şarj yeri de yapılabilir.

im

im

2.13. Belirtilen kullanımlara ilave olarak, kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama gibi ticari birimler de yer alabilir.

2.14. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda, akaryakıt ve CNG/LPG ikmal istasyonları ile ilgili tebliğ, yönetmelik ve sınırlamalara ve binaların yangından korunması hakkındaki yönetmeliğe uyulacaktır.

2.15. Bu alanlar Gaziantep Büyükşehir Belediyesi avan proje tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

3. Söz konusu raporda planlama alanı; Önlemler Alan 5.1 (Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Ö.A-5.1 olan alanlarda;

- Alüvyona, Alüvyal Yel pazeye, Ayrışmış Hatay Ofiyolitlerine ve Karadağ Kireçtaşı rezidüeline ait birimlerde şişme "Düşük-Orta" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temel taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerelanesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri zemin birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı (kanalizasyon, boru hattı vb.) tüm yapıların depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

13

Ö.A-2.1 olan alanlarda;

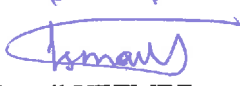
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yao-pılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerini oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı suyu oratmdan uzaklaştırılarak uygun drenej sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (Şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Bu alanlarda herhangi bir karstik boşluk gözlenmemiştir. Ancak Karadağ Kireçtaşına ait kireçtaşı birimlerinde karstik boşlukların oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazında zemin etütlerinde ayrıntılı araştırmalar yapılmalı, karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.
- Yol, altyapı (kanalizasyon, boru hattı vb.) tüm yapıların depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

' 13

4. Jeolojik-jeoteknik etüd raporu imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu olup uygulama aşamasında, parsel ölçeğinde zemin etüdü yapılması zorunludur ve bu etüt için hazırlanacak raporda yeraltı su seviyesi, zeminin; oturma, şişme, taşıma gücü ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

5. Bu plan, plan açıklama raporu ve raporun eki olan İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı (Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)'nce hazırlanan Afet Risk Azaltma Kapsamında Yapılan Analiz Raporu ile bir bütündür.

6. Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümleri ve Gaziantep Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



İsmail YETMEZ

Şehir Plancısı



Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı