

ŞAHİNBEY İLÇESİ TEKSTİLKENT MAHALLESİ
TİCARET ALANI
1/25000 ÖLÇEKLİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

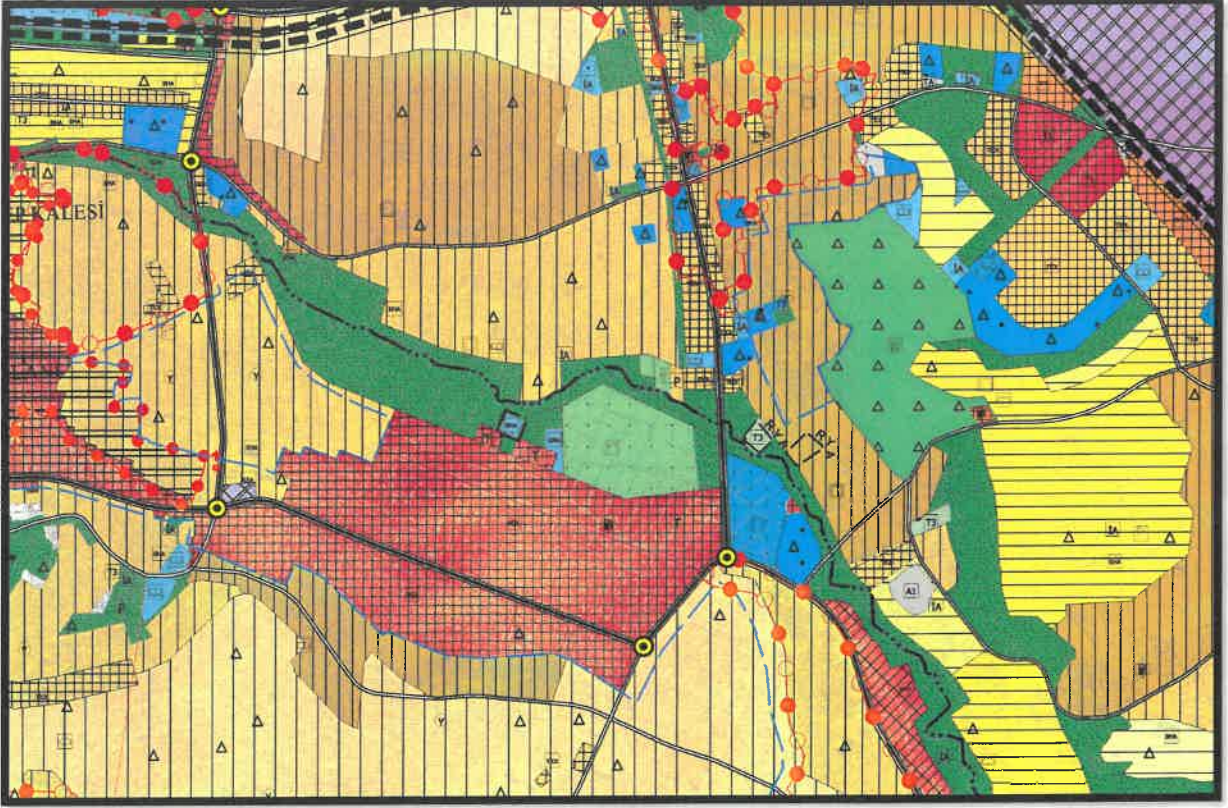
Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Tekstilkent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Alleben Deresinin güneyinde ve 43. Caddenin kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı olarak görülmektedir. Yakın çevresi; ticaret, donatı ve konut kullanımlarının yer aldığı bölgede konumludur.



Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/25000 Nazım İmar Planı



Şekil 3: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı

AR

Signature

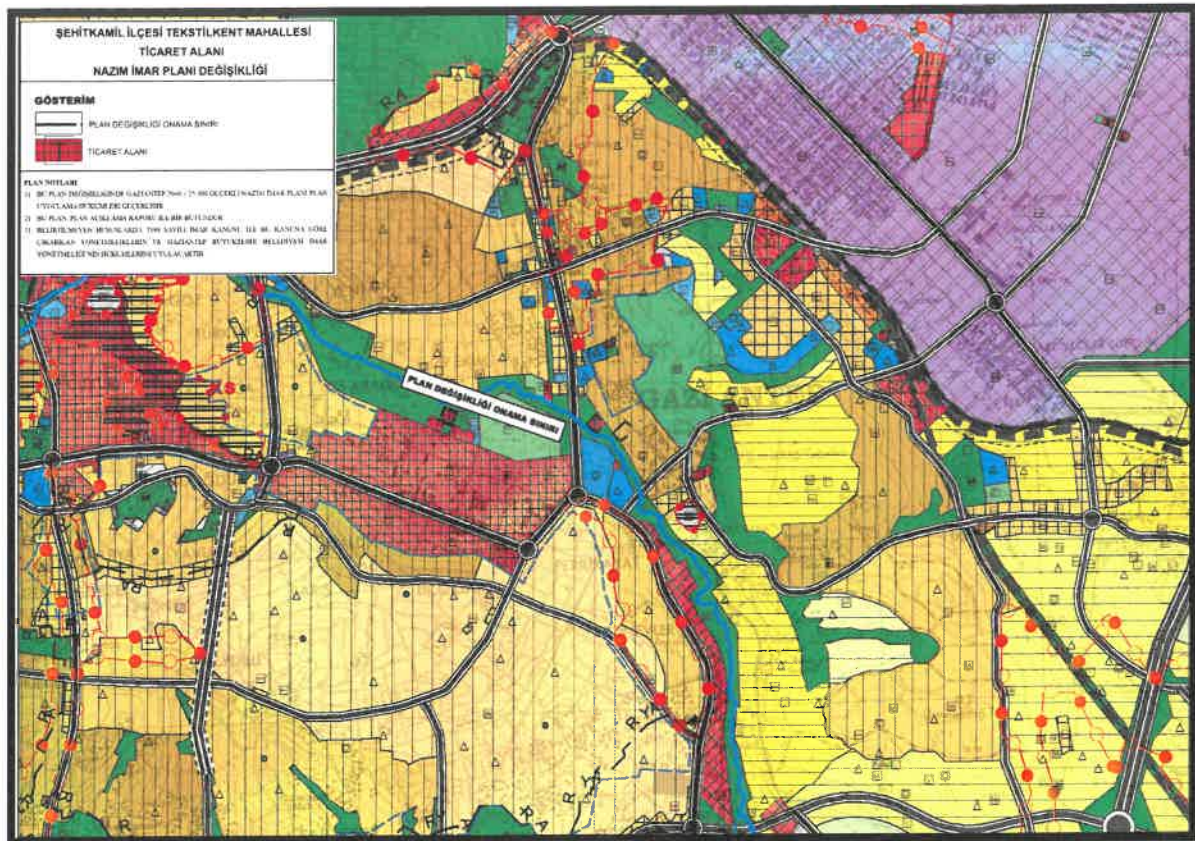
PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yürürlükte olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı olarak görülen planlama alanı, bölge gereksinimlerini karşılayacak ve bu alanlara en iyi şekilde hizmet edebilecek niteliktedir.

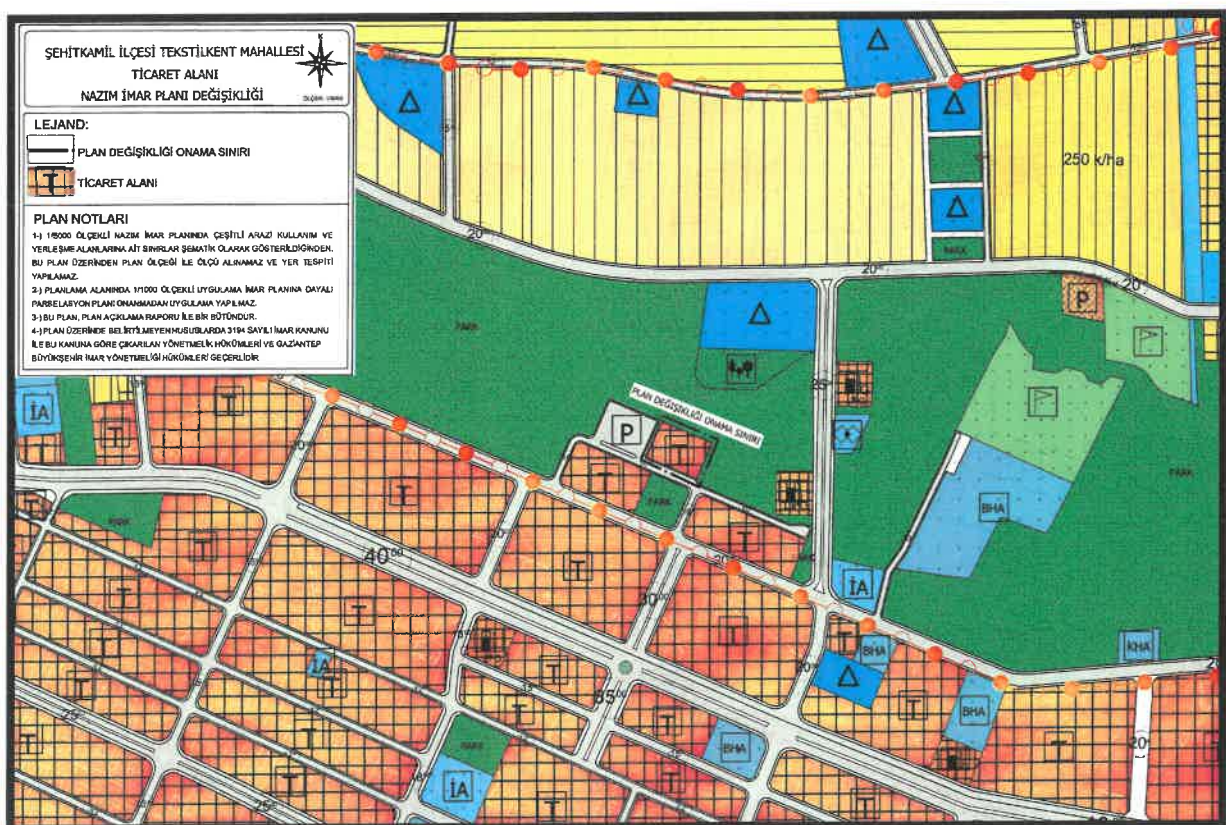
Bilindiği üzere sanayileşme, tarımda makineleşme vb. etkenlerle 1950 sonrası görülmeye başlayan kentlere doğru yaşanan yoğun göçten en fazla etkilenen illerden birisi de ilimiz olmuştur. Bu süreç göçten etkilenen diğer Büyükşehirlerde olduğu gibi ilimizde de çarpık yapılaşma sürecini başlatmış; plansız, hızlı, kontrolsüz ve düzensiz yapılaşma sağlıklı ve güvensiz bir yapı stoku oluşturmuştur. Nüfus artışının yoğun olduğu kentimizdeki mekânsal yapı incelendiğinde, kentin doğusunda, güneyinde ve güneydoğusunda düzensiz yapılaşmanın hâkim olduğu yalnız eski kent merkezinin batı yönünün düzenli geliştiği görülmektedir. Özellikle ulaşım yapısı ile planlar içinde olması gereken sosyal donatı alanlarının yetersizliği, genel anlamda düzensiz yapılaşmış alanlardaki çarpık kentleşmeyi doğurmaktadır.

Bu bağlamda yüksek nüfus artış hızı karşısında sürekli bir mekânsal gelişmeye ve değişime sahne olan kentimizde, var olan kentleşme sorunlarının çözülmesi, talep ve ihtiyaçlar kapsamında mekânsal gelişmenin yönlendirilebilmesi ve kentsel mekânsal ihtiyaçların en rasyonel biçimde karşılanabilmesi amacıyla imar planı çalışmaları Belediye Başkanlıklarımızca sürdürülmektedir.

Bahse konu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, kentin ve bölgenin ticari alan gereksinimini karşılamak, mekânsal bütünlük ve sürekliliği sağlamak, iş ve meslek kollarına planlı meslek sitesi oluşturmak amacıyla yapıldığından mevcut bölgeye kalıcı bir nüfus getirmemektedir. Bu nedenle bölgenin sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak bir özellik taşımamaktadır. Ayrıca ticaret alanı; **Planlar Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinde** "Ticaret alanı: Bu alanlarda; 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofisbüro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. 'hükmüne amildir. Bu nedenle sosyal altyapı dengesini artırıcı nitelikte özelliğe sahiptir. Bununla birlikte **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlıklı 7. Maddesinde** de belirtildiği gibi ' Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır ' şeklinde ifade edilmektedir. Yapılan plan değişikliklerinin temel amacı kamu yararadır. Bu yüzden İmar planları ile düzenlenen alanlarda bir arazi parçasının kamu yararına en uygun kullanım şekli belirlenerek imar planlarının yapımı sırasında bugünün yanı sıra gelecekte sağlıklı, düzenli bir çevre oluşturulması da ele alınarak değerlendirilmelidir. Bu doğrultuda 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümleri ile Gaziantep Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak Ticaret Alanı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanı Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı



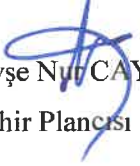
Şekil 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1) GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 3) 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 PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
- 2-) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
- 3-) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 4-) PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.


Ayşe Nur CAYMAZ
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı