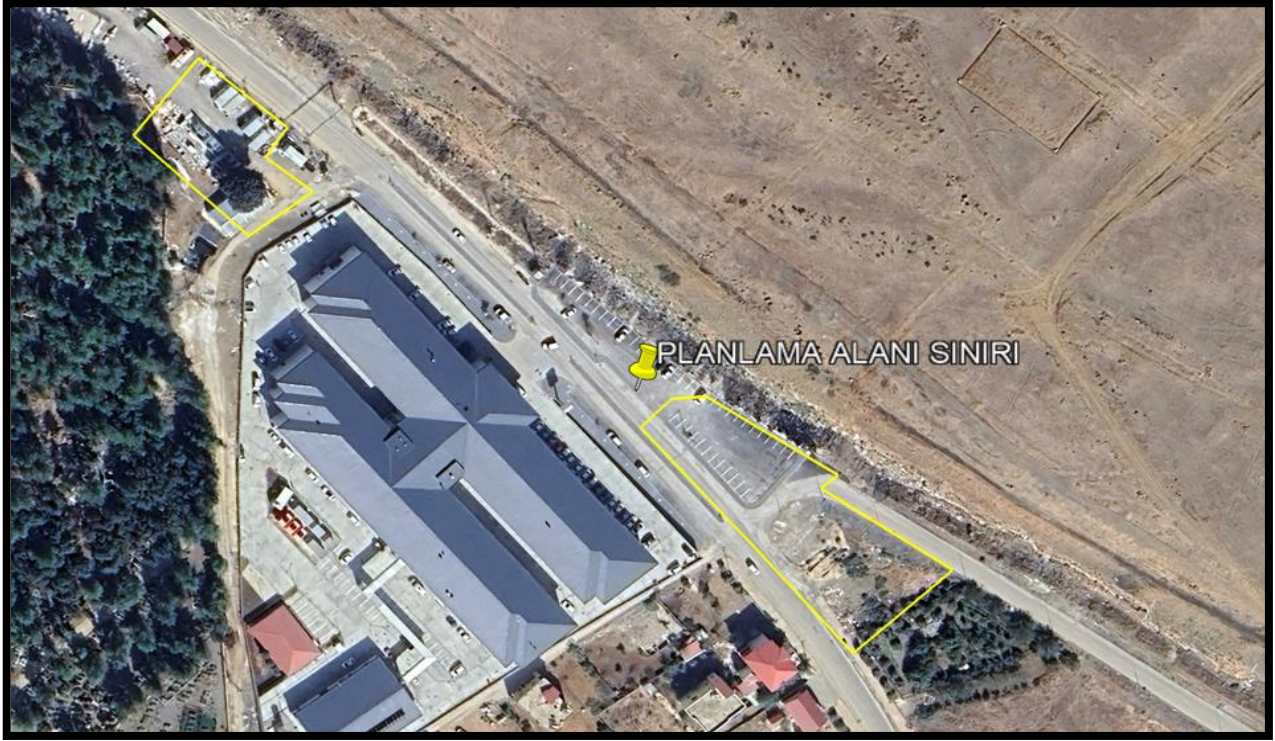


GAZİANTEP İLİ, NURDAĞI İLÇESİ  
BAŞPINAR-1 MAHALLESİ 677 ADA 1 NOLU PARSEL İLE  
ESENLER MAHALLESİ 490 ADA 13 PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Aralık, 2024

### **PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU**

İmar Plan Değişikliği yapılan alan, 1/1000 ölçekli N37-D-10-B-1-C, N37-D-10-B-1-D ve N37-D-10-B-4-B imar paftalarında, Gaziantep İli, Nurdağı ilçesinde olup, Başpınar-1 ve Esenler mahalleleri idari sınırları içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanına ait uydu görüntüsü aşağıda gösterilmiştir.



**Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü**

### **PLANLAMA ALANININ KADASTRO PLANI**

Planlama alanına ait Kadastro planı aşağıda gösterilmiştir.



## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 2: Planlama Alanına Ait Kadastro Planı



**PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİĞİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI**

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Ticaret alanı(T1) ve park alanı olarak planlıdır. Söz konusu alanın yakın çevresi Sağlık Tesisi alanı, Mezarlık alanı ve Park alanı kullanımlarının yer aldığı bölgededir.

Alanda belirlenen kullanım kararı 03.07.2017 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' ne göre;

**Tanımlar**

**MADDE 4 – (1)** Bu Yönetmelikte geçen;

**iiii) Ticaret+Konut,** Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,

**vvvv) 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;

1) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,

2) **Parklar:** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 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 uygulama imar planı değişikliğinde de kamu yararı gözetilmesi esastır. Bahse konu alanda Nurdağı İlçe Hastane personellerinin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla yapılan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğiyle park alanı ve Ticaret alanı(T1) olarak görülen alan, Ticaret + Konut alanı (Emsal:1.5 Yençok:12.50 m- Yençok: 4 Kat) ve park alanı şeklinde tanımlanmıştır.

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

ARAZİ KULLANIMI/PLANLAR	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
PARK ALANI	897.34	1,028.95
KONUT+TİCARET ALANI	1,442.39	2,145.41
TİCARET ALANI	2,694.11	1,665.23

### YOĞUNLUK HESABI VE PLAN KARARLARI

Alanda meydana gelen yoğunluk artışı hesabında mevcut uygulama imar planında Ayrık Nizam- 4 Kat olarak görülen alanda 38.46 kişi yaşamaktadır. Alanda yapılan plan değişikliğiyle Ayrık Nizam- 4 Kat olarak düzenlenen alanda 57.21 kişi yaşamaktadır. Planlama alanında 18.61 kişi artış görülmektedir. Yapılan imar planı değişikliğinde de artan nüfusa karşılık olarak Park alanı önerilmiştir.





**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

1. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
2. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.10.2023 TARİH VE 576 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN NURDAĞI İLÇE BÜTÜNÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.