

ŞAHİNBİY İLÇESİ K.KIZILHİSAR - BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ

EKOLOJİK TABANLI NAZİM İMAR PLANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

2.PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1.DOĞAL YAPI

2.2.JEOLOJİK YAPI

2.3.İKLİM YAPISI

2.4.NÜFUS

2.5.TARİHSEL GELİŞİM

2.6.KENTİN PLANLAMA TARİHİ

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

3.1.ÜST ÖLÇEK PLANLARDAKİ DURUMU

- 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3.2.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

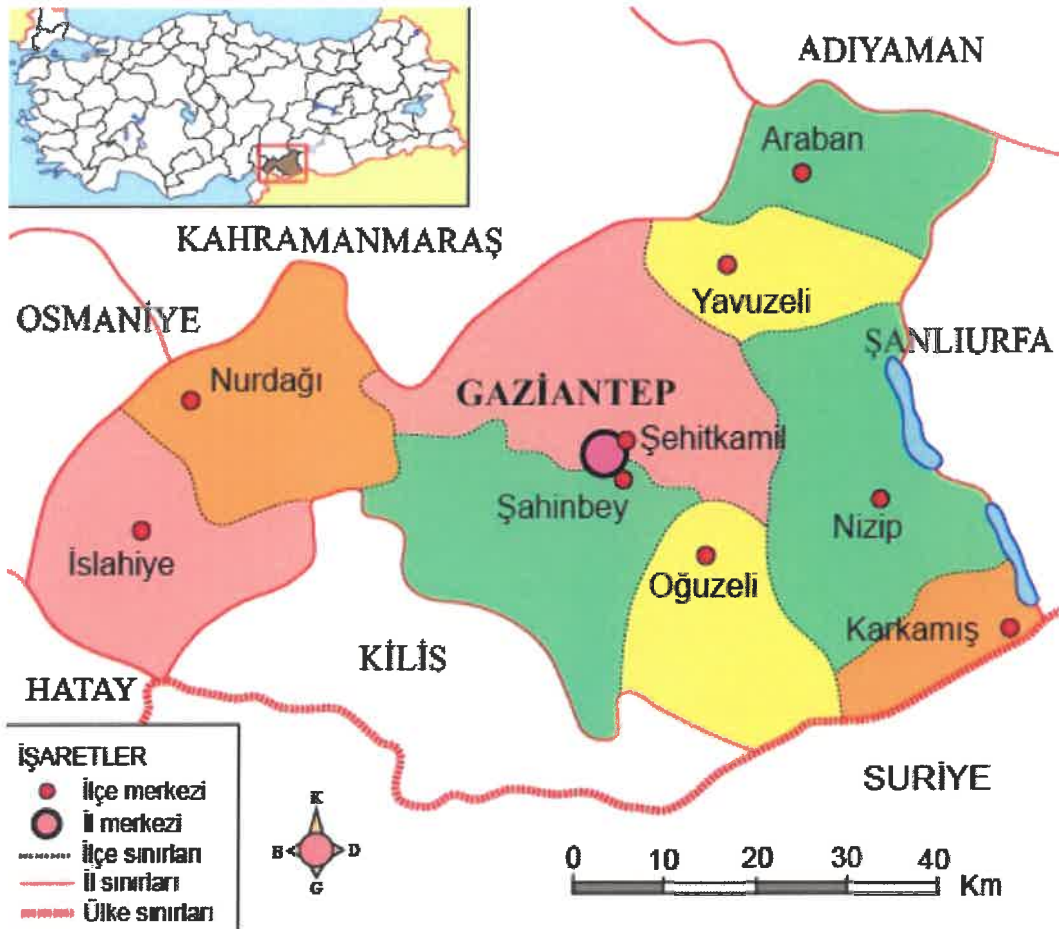
3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

3.4.PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Şahinbey İlçesi, kent merkezinin güneybatısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Şehitkamil, batısında Nurdağı, doğusunda Oğuzeli ilçeleri ve güneyinde Kilis kenti bulunmaktadır. Planlama alanı, Gaziantep kentinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 'Kentsel Yerleşik Alan' ve 'Kentsel Gelişme Alanı' ve 1/25.000 ölçekli Gaziantep Nazım İmar Planında çoğunluğu seyrek yoğunluklu konut alanı olmak üzere orta yoğunluklu konut alanının da yer aldığı gelişme konut dokusunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir.

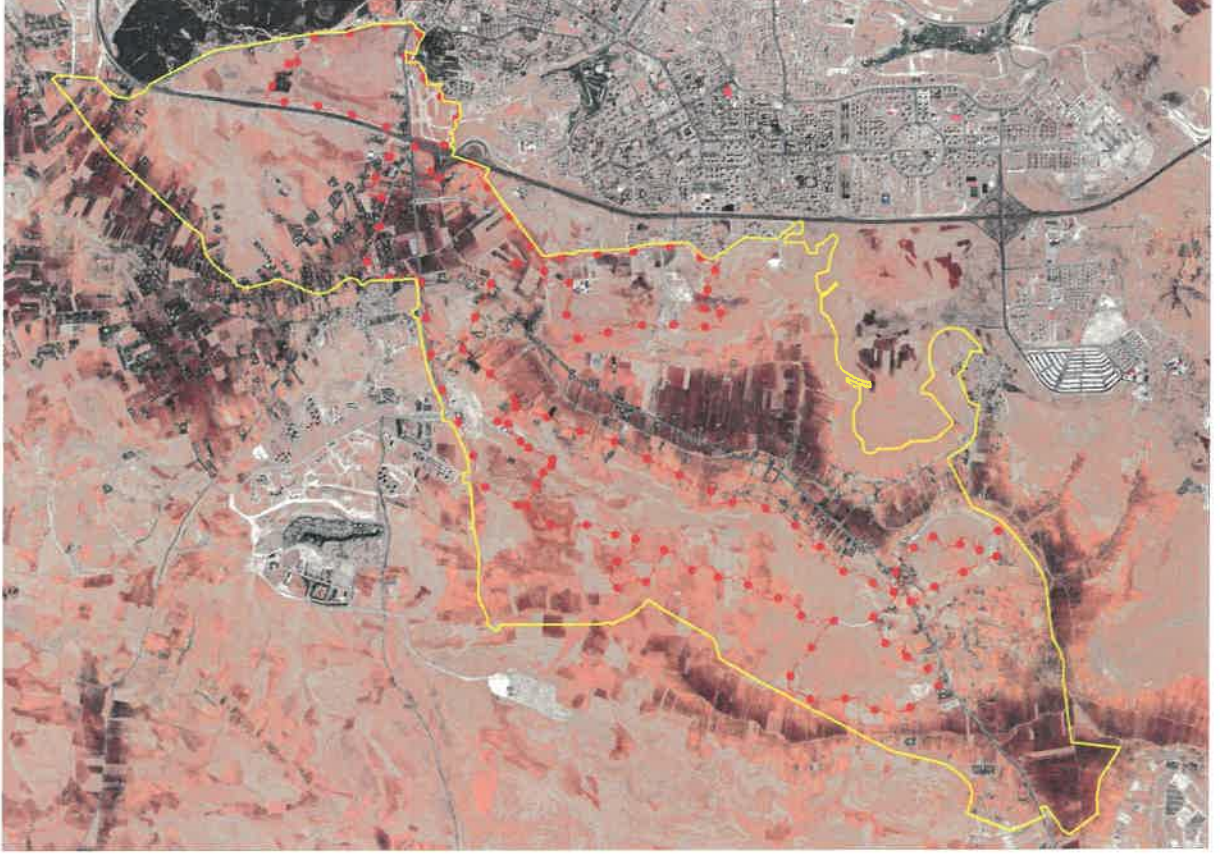


Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanını kapsayan Şahinbey İlçesi; 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. Ayrıca merkez ilçe olup, il merkezini teşkil etmektedir. 38° 38' batı ve 37° 32' doğu enlemleri, 36° 28' batı ve 38°, 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Denizden yüksekliği 850 m olup, birçok çanaklaşmış havza ve alçak tepeden oluşmuştur. Plato üzerinde vadiler ve karstik çukurlar oldukça yaygındır. Vadiler genellikle yerleşme bölgeleri durumundadır.

Planlama alanı; Gaziantep İli, Şahinbey İlçesinde, kuzeyde O-54 Çevre Yolu, güneyde Oğuzeli İlçe sınırının yer aldığı ve Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanların da yer aldığı yaklaşık 3000 hektarlık bölgeyi kapsamakta ve K.Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Şahinbey Kaymakamlığı ve Şahinbey Belediye Başkanlığı yetki alan sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca Gaziantep Büyükşehir yetki alanı içindedir.

1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı O-54 Çevre Yolu' nun güneyinde yer almakta olup, Gaziantep-Kilis yolu üzerinde yer alan Halep Bulvarı alanda erişimi güçlendiren en önemli ulaşım akslarından biridir. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 10 km' dir.

2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1. DOĞAL YAPI

Gaziantep ili Akdeniz Bölgesi'nden Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne geçiş alanında, ilk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ile Akdeniz arasında, kuzeye ve batıya giden yolların kavşak noktasında bulunmakta, 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamı ve 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İlin toplam yüzölçümü 6745 km²'dir.

Şahinbey ilçesinde yer alan planlama alanının konumlandığı alan; yer yer alçak tepeler olmasına rağmen genel olarak eğimin çok yüksek olmadığı bir bölge olup; alanın çok az bir kısmı yapılaşmış durumdadır.

2.2.JEOLOJİK YAPI

Gaziantep kent merkezi 3. Ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Planlama alanı Gaziantep kentinin merkezinde yer aldığından kentin jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır. Bu kapsamda Gaziantep' in genel yapısına bakacak olursak; bölge Jeolojik durum olarak alüvyon ve neojenden oluşmuştur. Alüvyon, batıdan doğuya doğru akan Alleben Deresinin yatağı boyunca, dar bir alanda görülür. Kumlu çakıllı ve killi olan alüvyonun kalınlığı çok az olup genellikle 1 m'yi geçmemektedir. Neojen, miosen yaşlı kalker, marn ve kumtaşından oluşmuş olup, bölgede geniş bir alanı kaplar. Kalker, dokusal su içerir ve içinde su bulunduğu sürece yumuşak, kurduğunda serttir.

2.3.İKLİM YAPISI

Planlama alanı genel olarak Gaziantep kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Gaziantep, Akdeniz ve karasal iklimin geçiş noktasındadır. İlin güney bölgeleri Akdeniz ikliminin etkisindedir. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. İl en fazla yağışı kış ve ilkbahar aylarında alır. Özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında hava oldukça sıcak; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise soğuktur. Ölçülen en yüksek sıcaklık 44°C, en düşük sıcaklık ise -17,5° C'dir.

2.4.NÜFUS

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Şahinbey, nüfus artış hızı Gaziantep geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 1980-2017 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, 2000' li yıllarda göçün de etkisiyle artışın katlanarak devam ettiği görülmektedir.

İlçe	1980	1985	1990	1997	2000	2008	2015	2017
Şahinbey	32440	34334	421753	454859	538385	700056	870493	902424

2.5.TARİHSEL GELİŞİM

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük kentidir. Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından birisidir. Verimli ovaları içinde barındırdığından, İlk Çağ'dan günümüze yerleşime konu olmuştur. Arkeolojik ve kültürel değerler açısından oldukça zengindir. Bölgede Kalkolitik, Tunç, Mitanni, Hitit, Asur, Pers, Roma, Bizans, Selçuklu, Osmanlı dönemlerine ait buluntular elde edilmiştir.

Gaziantep'te ilk kent kuruluşunun kalenin bulunduğu tepede olduğu ve M.Ö. 4000 yıllarında burada yaşayanların bulunduğu ilişkin bulgular elde edilmiştir. Daha sonraki dönemlerde de ilk gelişmeler kale çevresinde olmuştur. Romalılar zamanında Dülük önemli merkez olmuştur.

1071 Malazgirt Savaşı'ndan sonra bölgede Selçuklu İmparatorluğuna bağlı bir Türk Devleti kurulmuştur.1270 yılında Moğolların istilası ile yıkılan kent, daha sonra Dulkadiroğulları' nın (1389) ve Memlûklüler' in (1471) eline geçmiştir. 1516 yılında Yavuz Sultan Selim tarafından Memlûklüler'e karşı yapılan Mercidabık Meydan Savaşı'ndan sonra Gaziantep ve yöresi Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetimine girmiştir. Osmanlılar idaresinde

önce Zulkadriye (Maraş) eyaletine bağlı bir sancak merkezi, daha sonra, 1818'de Maraş vilayetinden alınarak bir kaza halinde Halep Eyaleti Merkez Sancağı' na bağlı kaza merkezi olmuştur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun yükselme dönemine ait birçok cami, mescit, medrese, han ve hamam bulunmaktadır. Osmanlı Dönemi'nde oldukça gelişmiş olan Kent, Avrupa'ya dokuma ihraç eder hale gelmiştir. Ticaret yolları üzerinde bulunma avantajından yararlanan kent, bölgesel merkez olarak işlev yüklenmiştir. 1918'de Osmanlı Devleti'nin I. Dünya Savaşında yenilgiyi kabul etmesi üzerine imzaladığı Mondros Mütarekesi sonucunda 1919'da önce İngilizler tarafından işgal edilen kentin Fransızlara devredilmesiyle işgalin sürekli olduğu anlaşılmıştır. Ancak, Gaziantep'li, hiçbir kuvvete ve desteğe güvenmeden sadece istiklal ve hürriyet emeliyle 1 Nisan 1920 de direnişe başlamış, 25 Aralık 1921'de de Kent işgalden kurtulmuş, Ankara Antlaşması imzalanmıştır.

2.6.KENTİN PLANLAMA TARİHİ

18. yüzyıla kadar Türkmen oymaklarının göçleri aralıklarla devam etmiştir. Türkmen oymakları mevcut mahallelere yerleşmek yerine kendi mahallelerini oluşturmak istemişler ve bu yerleşim sırasında da diğer mahallelerden mümkün olduğunca uzak konumlanmaya çalışmışlardır. Zaman içerisinde artan nüfusu barındırmak için kurulan yeni mahalleler ise mahalleler arasındaki bu boşluklara kurulmuştur. Gaziantep kent merkezinin gelişme etapları ve yönleri, 1930 yıllar sonrasında planlama kararlarıyla şekillenmiştir.

1930–1950 Dönemi: 1935 yılında Jansen tarafından yapılan imar planında ekonominin dokuma üzerinde gelişeceği öngörüldüğünden kentin güney ve kuzeyinde işçi konutlarına yer verilmiştir. Bu plan kararlarının kentin gelişmesini yönlendirmesi açısından önemli etkileri olduğu söylenebilir. Yapılaşma yasağı getirilen Değirmişem, İncilipınar, Sarıgüllük gibi Alleben deresinin çevresindeki bağ bahçe düzenindeki tarımsal alanların korunmasını sağlamıştır.

1930-1950 yılları arasında geçen bu dönemde, Gaziantep kent merkezindeki ana ulaşım akslarına yönelik genişletme kararı, bazı ana arterler üzerinde kısmen uygulanmaya başlanmış, bunun yanında kentin merkezi iş alanı gelişmeye ve geleneksel sınırlarının dışına genişlemeye başlamıştır.

1950–1970 Dönemi: Kentin ikinci nazım imar planının yapıldığı yıl olan 1950 yılından sonra kentin aldığı ilk göç dalgası sonucunda Karşıyaka Mahallesi oluşmuştur. 1950 yıllarından sonra giderek artan göç ile gelen düşük gelirli gruplar Karşıyaka ve Düztepe eteklerinde yer seçmiştir. Diğer yandan bu dönemde Jansen planında öngörülen akslar üzerinde gelişme devam etmiştir. Atatürk Caddesi devamında Ordu caddesinin açılması ile Kilis ve Halep aksı bu güzergâha kaymıştır. Üst gelir grubu kavaklık mevkiinde yer seçerek kentin güneybatı yönünde gelişmesini sağlamıştır. Garaj ve küçük sanatların geliştiği İnönü Caddesi bu dönemde açılmıştır. Kent merkezinin güneye ve batıya doğru büyüdüğü, merkez fonksiyonlarının ayrışmaya başladığı söylenebilir. Eski kent merkezinin yolları motorlu taşıt trafiğine uygun olacak şekilde genişletilmiştir. Bu dönemde hızlı gelişmeye karşın Alleben deresinin kuzeyinde yer alan tarım alanları korunmuştur.

Makroformu etkileyen önemli bir diğer etken de İpek Yolunun E-90 karayolu olarak şimdiki Karşıyaka ve Gar binasının kuzeyinden bağlanmasıdır. Kent merkezi fonksiyonlarını taşımasının yanı sıra aynı zamanda şehirlerarası ulaşımın sağlandığı bu yolun yer değiştirmesi, bu fonksiyonların da merkez dışına taşınmasına yol açmıştır. Diğer bir etkisi de Karşıyaka, Yeşilova ve Boyno mahallelerinde kontrolsüz yapılaşma ve büyümenin oluşmasıdır.



İstasyon Caddesi'nin devamı olan Nizip Caddesi'nde, Araban Yolu ve İpek Yolu üzerinde küçük sanayi gelişmeye başlamıştır. Bu dönemde, planlı gelişen Bahçelievler, Kavaklık ve Öğretmenevleri mahallelerinin yanı sıra, hazine arazileri üzerinde ve hisseli tapu alanlarında kaçak 40'a yakın mahalle oluşmuştur.

1970–1980 Dönemi: Gaziantep kentinin üçüncü planının yapıldığı bu dönemde nüfusun bir milyonu aşması öngörülmüştür. Bu yaklaşım yeni gelişme alanlarının açılması hızlandırmış, imalat sanayi yer seçimi belirginleşmiş, kentin güney ve güneydoğusunda organize sanayi bölgesinin temelleri atılmıştır. Küçük sanayi sitesi doğu yönünde geliştirilmiş, karşısında Gazikent toplu konut alanı oluşturulmuştur. Kaçak yapılaşma alanlarının büyümesi devam etmiş, doğu yönünde Çıksorut mahallesi oluşmuştur. Üçüncü plan dönemine kadar tarımsal niteliği korunan İncilipınar, Değirmişem ve Sarıgüllük üzerinde artan baskılar sonucunda yapılaşmaya açılmıştır. Orta ve üst gelir grubunun yer seçtiği bu alanlar yeni kent merkezinin de geliştiği kesim olmuştur. Bu kesimde valilik, emniyet belediye gibi yönetim birimlerinin yer alması ile hız kazanmıştır. Hemen her yöne doğru yapısal gelişme olmuş yağ lekesi seklinde büyüme görülmüştür.

1990 Sonrası Dönem: Bu dönemde yeni planlama çalışmaları gerçekleştirilmiş, planlı alan büyüklüğü 8010 hektardan 21.000 hektara çıkarılmıştır. Güneybatı ve kuzey yönlerinde yeni gelişme alanlarında mahalleler oluşmuştur. Hızlı gelişen kent yakın çevresindeki kırsal yerleşimler ile gününbirlik iş ilişkisi kurulmasına, gününbirlik ticari ilişkinin gelişmesine yol açmıştır. Başta organize sanayi bölgesi olmak üzere kentteki bu alanlar imalat sanayi ve küçük sanayi alanları bu dönemde hızla gelişmiştir.

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

3.1.ÜST ÖLÇEK PLANLARDAKİ DURUMU

- **1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta, Düşük, Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı ile Kentsel Çalışma, Sosyal Altyapı ve Açık ve Yeşil Alan Kullanım kararlarının yer aldığı bir bölgedir.

Bu planın plan uygulama hükümlerinde;

”3.1. Konut Alanları

3.1.1. Mevcut Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük yoğunlukta gruplanmış, kentsel, kırsal veya yarı kırsal yerleşim dokusunu oluşturan konut yapılaşmalarının bulunduğu alanlardır.

3.1.1.1. Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

3.1.1.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.2. Gelişme Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta gruplandırılmış, kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte yerleşim dokusunu oluşturacak konut yapılaşmasına uygun alanlardır.

3.1.2.1. Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

C.K

Yüksek Yoğunlukta : 251-400 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 121-250 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-120 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında

3.1.2.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.2. Çalışma Alanları

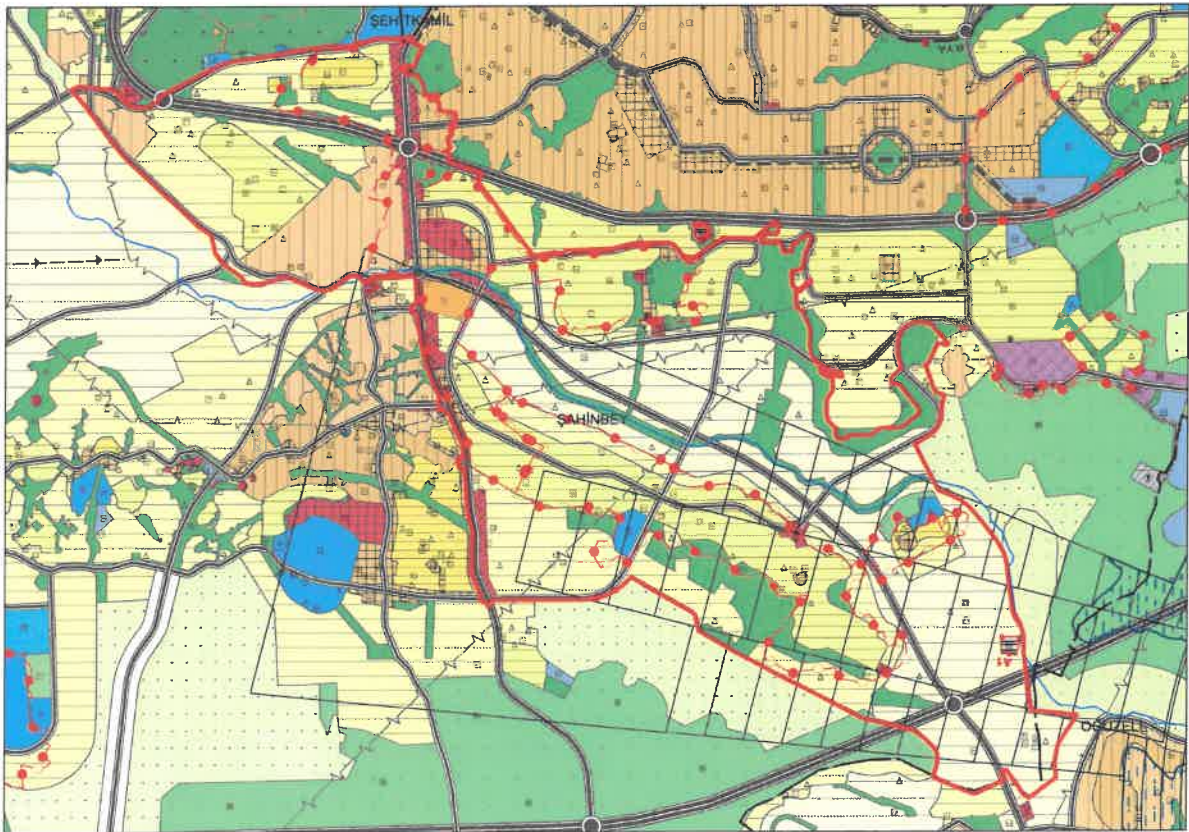
3.2.5. Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları:

3.2.5.1. Ada ölçeğinde tümüyle konut alanı olarak kullanılmamak koşuluyla, alt ölçekli planlarda ticaret ve konut kullanımlarının birlikte planlanabileceği alanlardır. Bu alanlarda, parsel ölçeğinde karma kullanım öngörülmesi durumunda, yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

3.2.5.2. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

3.2.5.3. Ticaret+Konut alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz. ”

hükümleri yer alır.



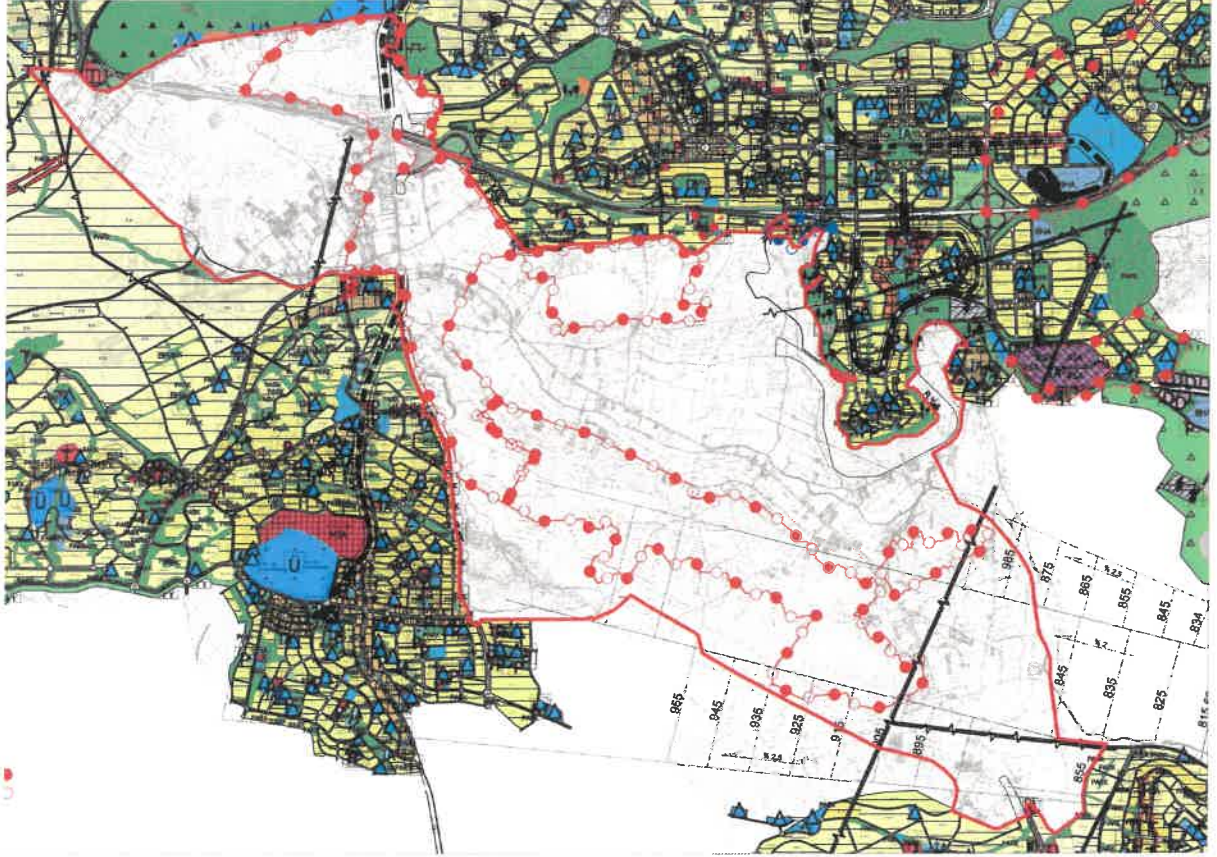
Şekil 3: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

44

44

3.2.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Şahinbey Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri, Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları ve çevresinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2019 tarih ve 213 sayılı kararı ile onaylanmıştır ancak Gaziantep 1. İdare Mahkemesi Esas:2019/1024, Karar:2021/759 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Planlama alanı bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım imar planında plansız alan olarak görülmektedir.



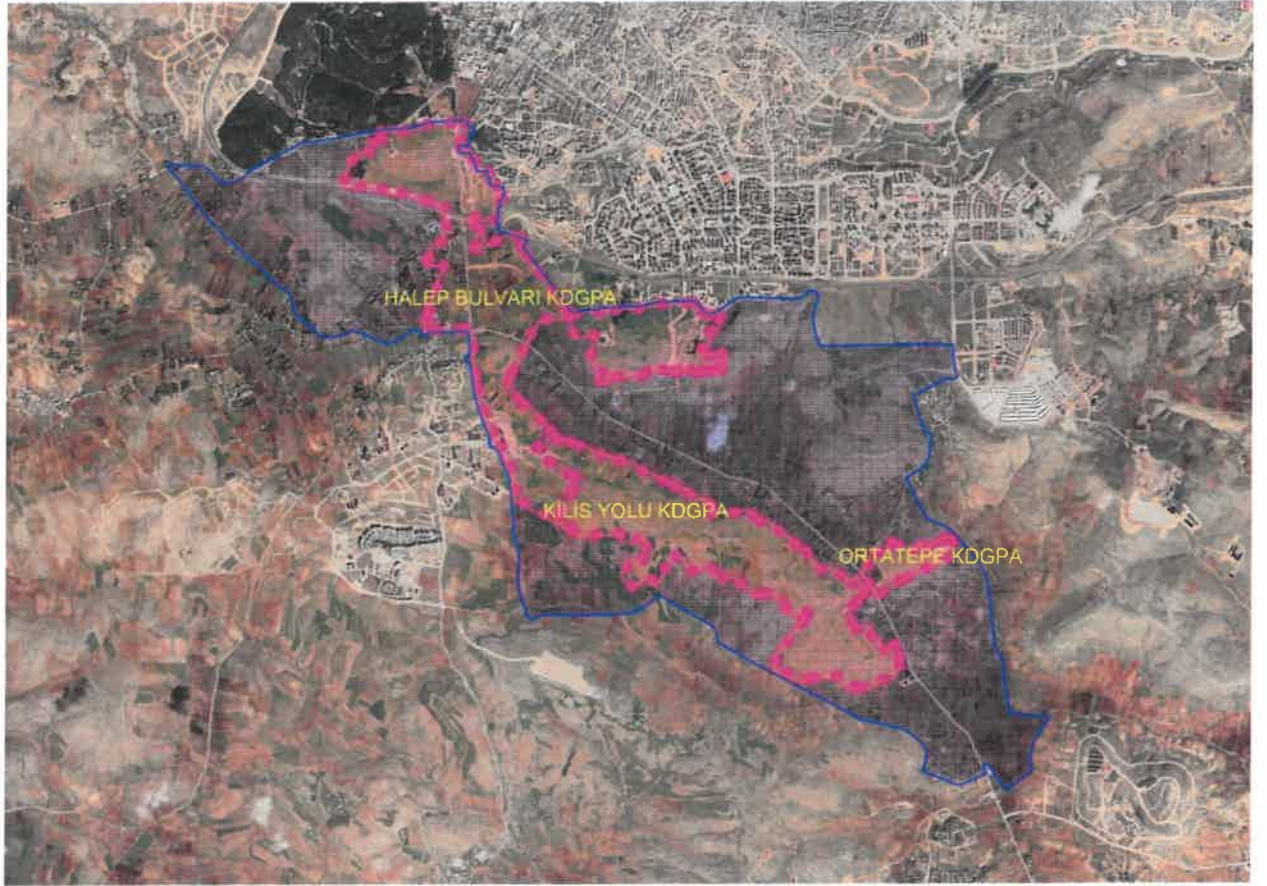
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Mekansal planlar arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirerek, fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla hazırlanır. Söz konusu bölgede planla öngörülen nüfus projeksiyonunun denetimini sağlamak, projeksiyon nüfusu için önerilmiş olan sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar dengesini koruyabilmek ve alt ve üst ölçekli planlar arasında kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla mahkeme kararları da göz önünde bulundurularak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan kamu yararı gözetilerek, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca donatı alanlarının erişim mesafesi Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği' nin 4. bölümünde "Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar" ın Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde yer alan mesafeler doğrultusunda değerlendirildiğinden ve alanda yoğunluğu 100k/ha olan yerlerde bulunduğundan yine aynı maddenin 4. Fıkrası da **'Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.'** göz önünde bulundurulmalıdır.

Planlama alanı yaklaşık 3000 hektardır. Planlama alanında önerilen brüt yoğunluklara göre öngörülen planlama nüfusu yaklaşık 220.000 kişidir. Planlama alanında yaşayacak nüfus için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanlar yönetmelik ekinde yer alan standartlar doğrultusunda planlanmıştır.

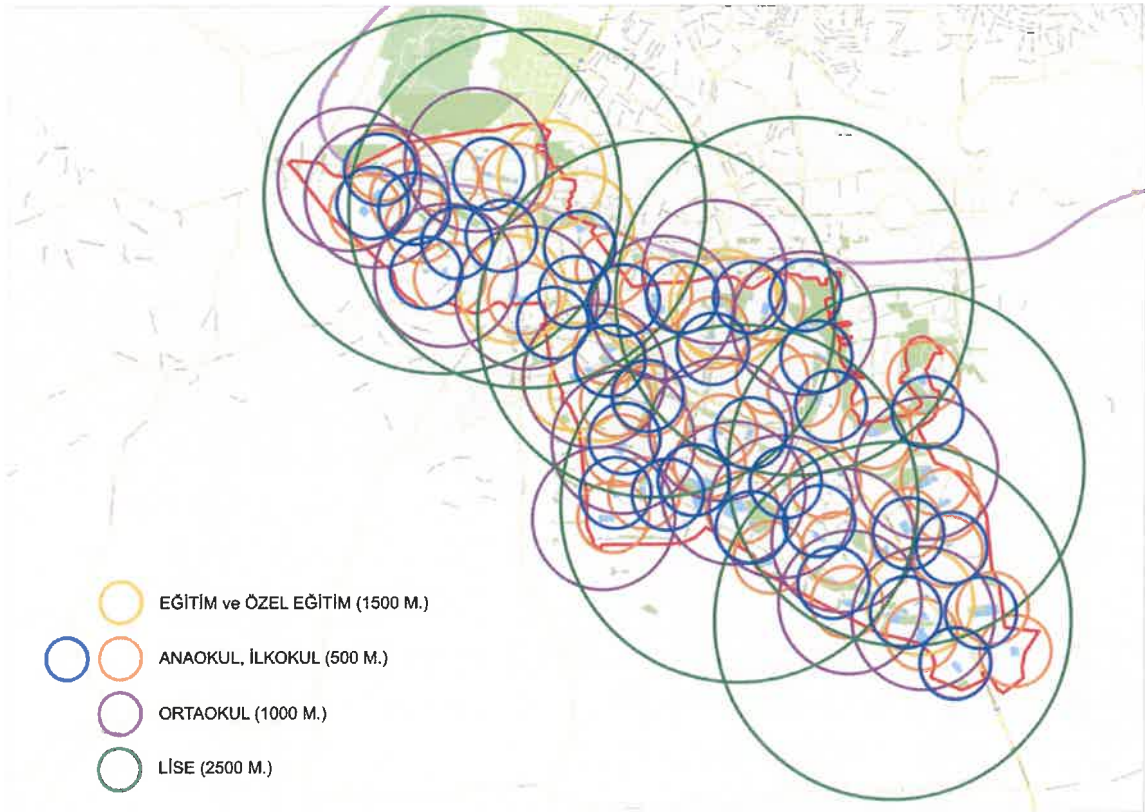


Şekil 5: Kilis Yolu, Halep Bulvarı ve Ortatepe KDGA Sınırları

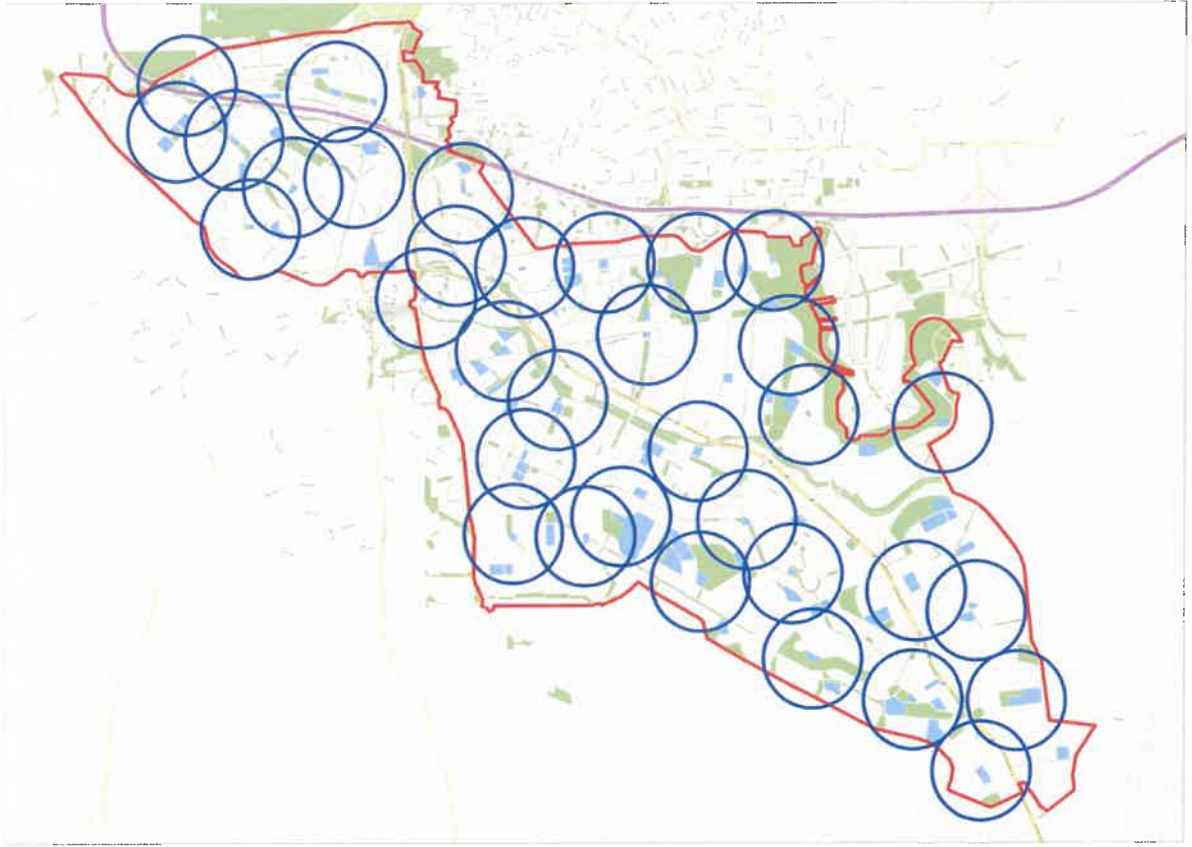
Anaokul – İlkokul – Ortaokul - Lise Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri;



Şekil 6: Eğitim Alanları Mekansal Dağılım



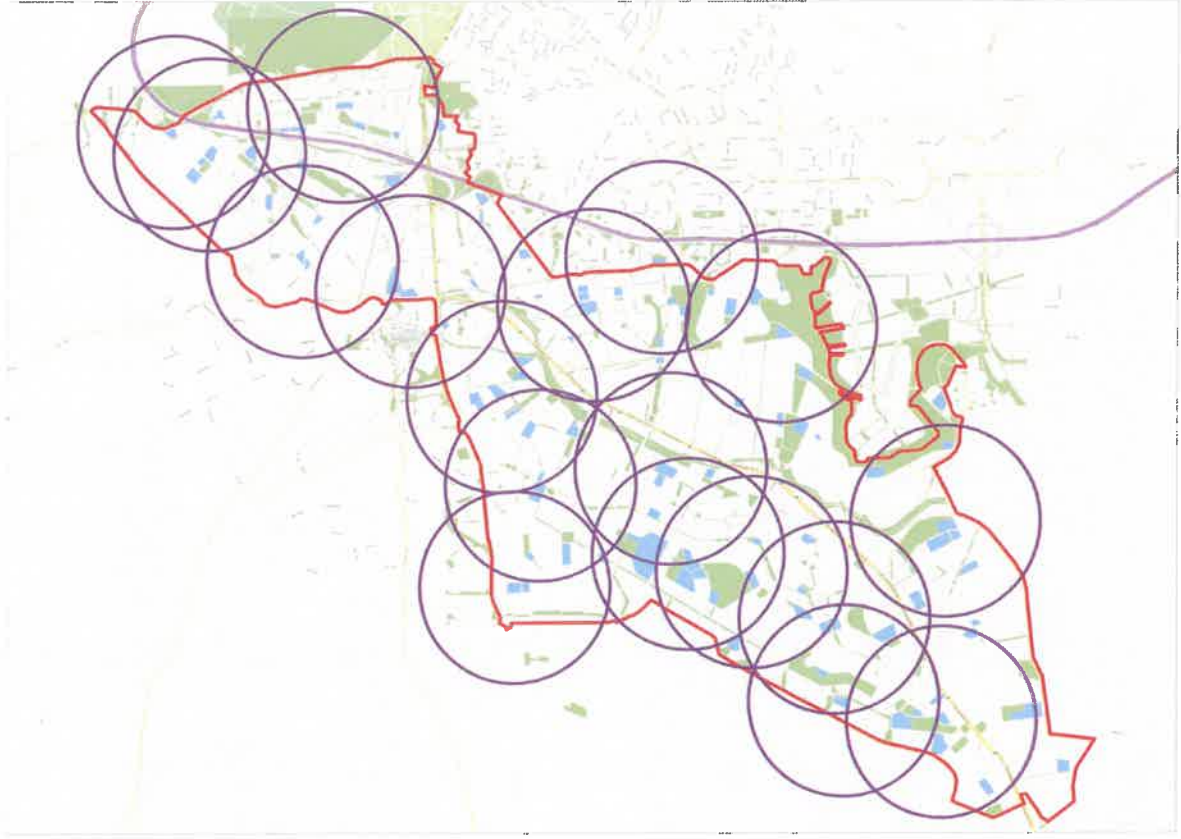
Şekil 7: Eğitim Alanları Erişim Mesafeleri



Şekil 8: Anaokul - Kreş Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri



Şekil 9: İlkokul Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

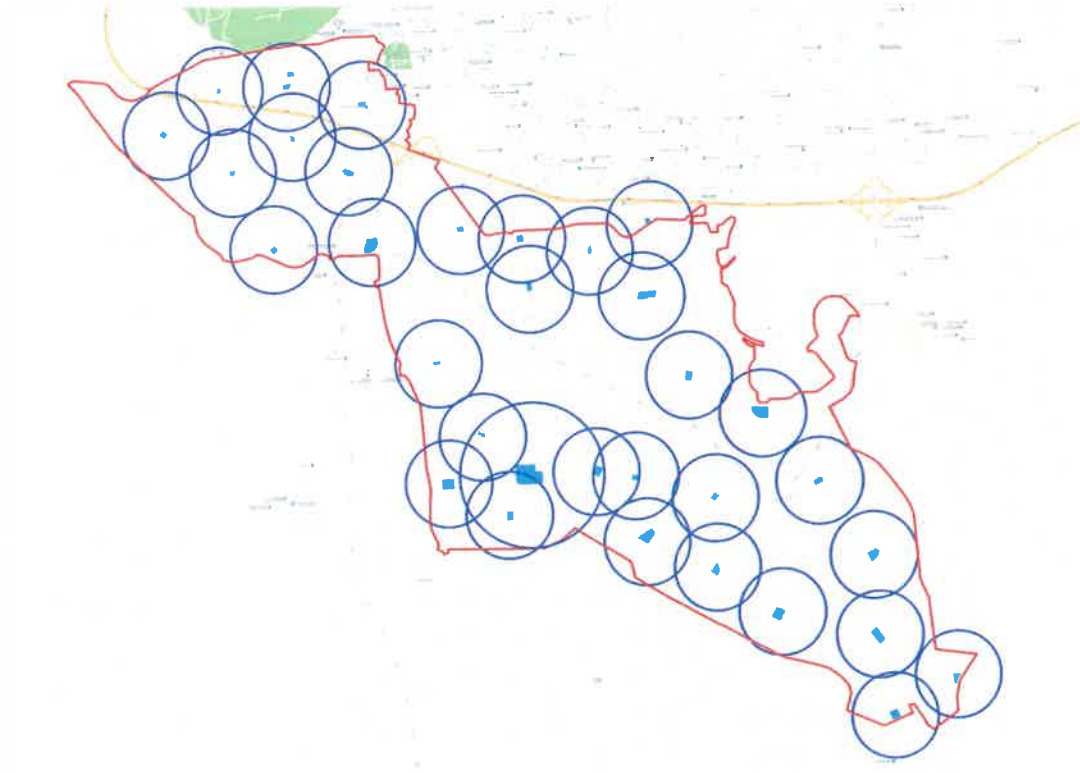


Şekil 10: Ortaokul Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri



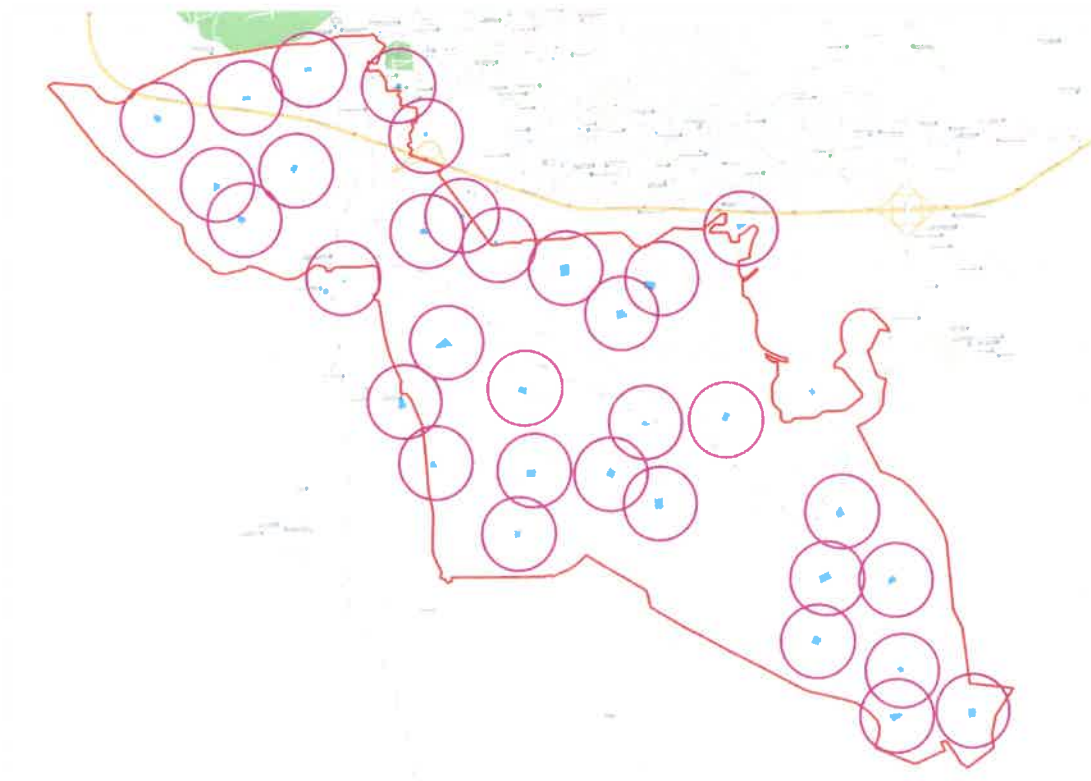
Şekil 11: Lise Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

Planlama Alanı Sağlık Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri;



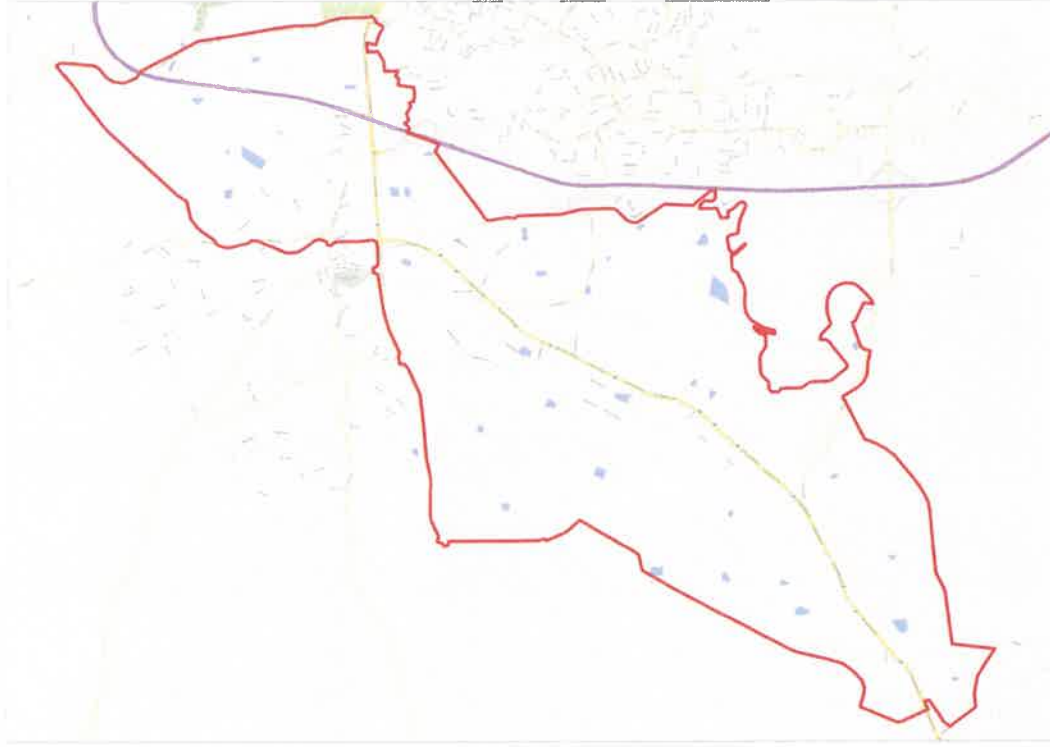
Şekil 12: Sağlık Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

Planlama Alanı İbadet Alanı (Cami) Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri;



Şekil 13: İbadet Alanları (Cami) Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

Planlama Alanı Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Mekansal Dağılımı;



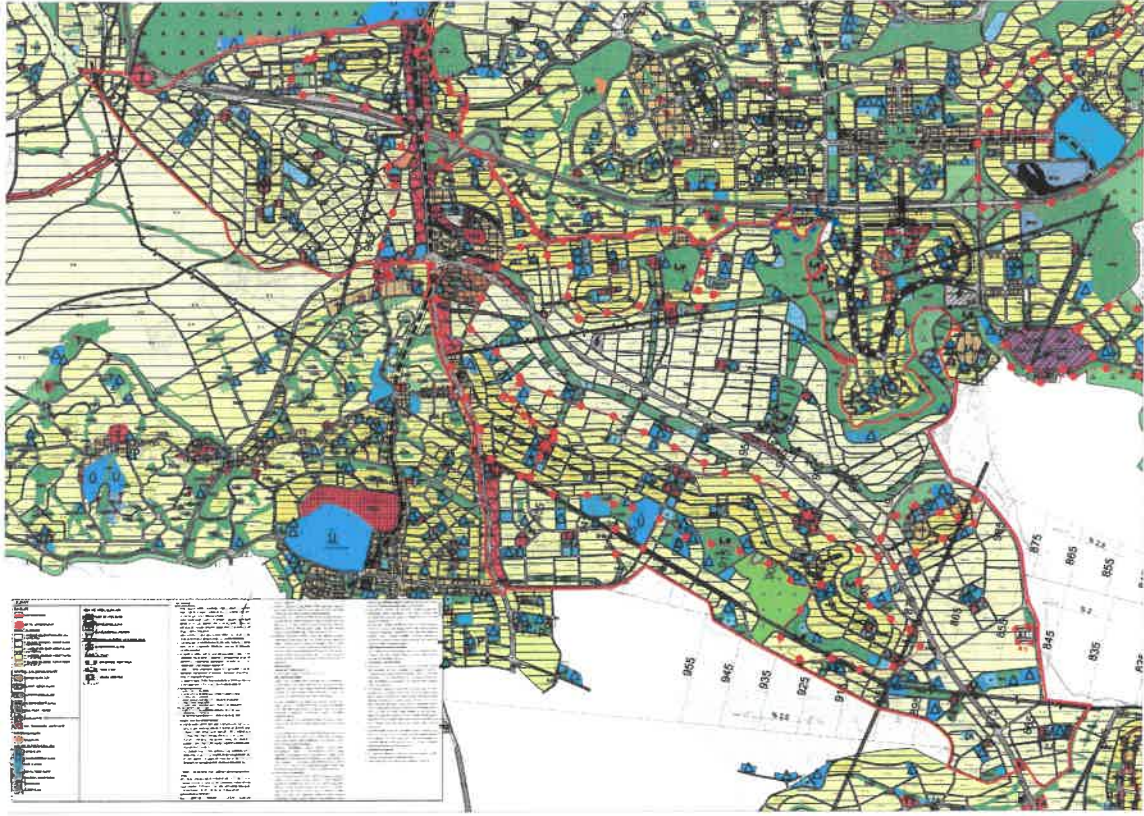
Şekil 14: İptal edilen Nazım İmar Planı Revizyonuna Göre Eklenen Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ve Mekansal Dağılım

Donatı Alanları - Yeşil Alan – Ticaret Alanları Mekansal Dağılım ve Donatı Alanları Erişim Mesafeleri;



Şekil 15: Donatı Alanları – Yeşil Alan – Ticaret Alanları Mekansal Dağılım

1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı;



Şekil 16: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4.PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR UYGULAMASI YAPILIP PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOYOLLAR, İBADET ALANLARI VE KARAKOL ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.
2. NAZIM PLANDA ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİKTİR. BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ GÖZETİLEREK ÖLÇÜM, YER SAPTAMASI VE UYGULAMA YAPILAMAZ, İŞLEVSEL SINIRLAR VE AYRINTILAR ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRTİLECEKTİR.
3. NAZIM PLANDA BU ÖLÇEKTE GÖSTERİLENLER DIŞINDA YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.
4. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BUNLARA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) "SN 521 500 NORMLARIYLA ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZUNDAKİ" BİLGİLERE VE TS 9111 STANDARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6. TİCARET VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

7. BU PLAN REVİZYONUNDAN ÖNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ OLAN TAŞINMAZLARIN SAHİP OLDUKLARI MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.

8. YERLEŞİM ALANLARINDA;

A) I. KADEME KONUT ALANLARINDA;

I. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 40 KİŞİ/HEKTARDIR.

B) II. KADEME KONUT ALANLARINDA;

II. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 135 KİŞİ/HEKTARDIR.

C) III. KADEME KONUT ALANLARINDA;

III. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 310 KİŞİ/HEKTARDIR.

D) IV. KADEME KONUT ALANLARINDA;

IV. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 370 KİŞİ/HEKTARDIR.

E) V. KADEME KONUT ALANLARINDA;

V. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 460 KİŞİ/HEKTARDIR.

9. BÖLGESEL TİCARİ İDARİ MERKEZ (MİA) (T1):

- BÖLGESEL MERKEZ KENTİN GÜNEY AKSINDA EKSİKLİĞİ HİSSEDİLEN BÖLGESEL MERKEZ FONKSİYONLARINI İÇERECEKTİR. BU MERKEZ AYNI ZAMANDA İDARİ, KÜLTÜREL VE TİCARİ MERKEZ OLARAK HİZMET VERECEKTİR. BU NEDENLE ALAN İÇERİSİNDE İDARİ FONKSİYONLAR (BELEDİYE, RESMİ KURUM ALANLARI VB.) KÜLTÜREL FONKSİYONLAR (SOSYO-KÜLTÜREL MERKEZ, VB.), SPOR TESİS ALANLARI, TİCARİ FONKSİYONLAR VE BÜRO HİZMETLERİYLE BİRLİKTE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR.
- MİA ALANINDA AVLULU OLARAK GÖSTERİLEN İMAR ADALARINDA YAPI İÇ ÇEKME MESAFESİ ADA ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ADA ETÜTLERİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.

TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİNDE) (TİCT)

- KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILAR İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER, TİCARET ALANLARI VE ALTERNATİF TEDAVİ YÖNTEMLERİ MERKEZİ (REFLEKSLOJİ, YOGA, MEDİTASYON, REİKİ, HOT STONE, HAMAM VS.) YER ALACAKTIR.

KONUT + TİCARET ALANLARI (TİCK)

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR.
- (A) TİPİ (TİCK) KONUT + TİCARET ALANLARINDA; ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ %90'INA KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR.

10. 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ANA DERE AKSINDA YAĞMURSUYU KAZANIM SİSTEMLERİ İLE DERE CANLANDIRMA UYGULAMASI YAPILACAKTIR. ANA DERE AKSI VE D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE GASKİ TARAFINDAN KORUNMASI GEREKTİĞİ BELİRTİLEN DERELERİN ISLAHI HALİNDE ANA DERE YATAĞININ CANLANDIRILMASI PROJESİNE UYGUN UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.

11. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM ANA PLANINDA GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİNE KADAR ULAŞAN HAFİF RAYLI SİSTEM HATTI MİA ALANINA DA HİZMET VEREBİLECEK BİÇİMDE UZATILACAK VE BÖLGESEL TİCARET VE TURİZM TESİS ALANINA AİT KENTSEL TASARIM PROJESİ ELDE EDİLİRKEN KENT MEYDANI İLE OLAN İLİŞKİSİ GÖZETİLEREK PROJELENDİRİLECEKTİR. HAFİF RAYLI SİSTEM AKTARMA İSTASYONUN (HİZMET BİNASI, OTO PARKLAR, DOLMUŞ VE OTOBÜS DURAKLARI) YERİ İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENECEK VE PROJEDE YERİ AYRILACAKTIR.

12. TİCARET ALANLARI

TALİ TİCARET MERKEZLERİ (T3)

- BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

13. SOSYAL DONATI ALANLARINDA:

- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, MESLEKİ-SOSYAL-KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜLTÜR EVLERİ, KÜTÜPHANE, ARAŞTIRMA MERKEZLERİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARET-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.
- PLANDA GÖSTERİLEN AÇIK SPOR ALANLARINDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İŞE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECEK, AÇIK SPOR TESİS ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANDA YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANLARINDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI VEYA AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR.
- PLANDA "İDARİ TESİS ALANLARI" LEJANTI İLE BELİRLENEN ANCAK HERHANGİ BİR KAMU KURULUŞUNA AYRILMAMIŞ ALANLARDA KAMU KURULUŞUNUN TALEBİ ÜZERİNE BU ALANLARIN İLGİLİ KAMU KURULUŞUNA TAHSİSİ YAPILABİLİR.
- YÖNETİM MERKEZLERİ ALANI İÇİNDE; KAYMAKAMLIK, BAKANLIKLARA BAĞLI İL MÜDÜRLÜKLERİ, ADLİYE, VERGİ DAİRELERİ, BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ, KARAKOL VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMSEL İDARİ BİRİMLER YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA YER ALACAK İDARİ KURUM AYRIMI VE YAPILANMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

14. ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANLARINDA:

EKOLOJİK KENT YAKLAŞIMI ÇERÇEVESİNDE, İLKÖĞRETİM BİNALARI EKO-MİMARLIK İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ" NDE BELİRLENECEK KRİTERLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, İLKÖĞRETİM BAHÇELERİNDE TARIMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALANLAR YER

ALACAKTIR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİLERİN; İKLİM, DOĞRU BESLENME, DOĞAYI GÖZLEMLEME VE DOĞAYA SAYGILI BİR YAŞAM TARZI KONUSUNDA İNTERAKTİF EĞİTİM ALMALARI SAĞLANACAKTIR. TARIMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE ÜRÜN ÇEŞİDİ İLE İLGİLİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

15. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE İDARİ TESİS ALANLARINDAN BAZILARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AÇIK/KAPALI PAZAR YERİ VB. TESİSLER OLARAK KULLANILABİLİR.

EKOLOJİK PAZAR ALANINDA GAZİANTEP MUTFAĞINDA KULLANILAN ÜRÜNLERİN (BAHARATLAR, SALÇALAR, KURUTULMUŞ SEBZELER, DİĞER ORGANİK ÜRÜNLER) SATILDIĞI AÇIK PAZAR ALANI, GAZİANTEP VE DÜNYA MUTFAĞININ SUNUMU VE SATIŞININ YAPILDIĞI, YEME-İÇME BİRİMLERİ VE MUTFAK SANATLARI VE GASTRONOMİ BÖLÜMÜ UYGULAMA ATÖLYESİ YER ALACAK OLUP, ALAN İÇİNDE FESTİVALLER, WORKSHOPLAR DÜZENLENECEKTİR.

16. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA:

ÖZEL VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE- DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

17. KENTSEL REKREASYON ALANLARINDA:

- ALANIN MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ÖZEL PROJE ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI ÖZEL PROJE YAPILARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYON İLE İLGİLİ TESİSLER (LOKANTA, BÜFE, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK-KAPALI SPOR TESİSLERİ, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNİK VE EĞLENCE YERLERİ VB.) YAPILACAKTIR.
- KENT PARKINDA; KUŞÇULUĞA YÖNELİK BİRİMLER, AÇIK HAVA SERGİ VE TİYATRO AMFİLERİ, AÇIK HAVA SİNEMASI, FESTİVAL ALANI, AÇIK SPOR ALANLARI, ATÇILIK-BİNİCİLİK MERKEZİ, PİKNİK ALANLARI, OTURMA YERLERİ VE TERASLAR, TAKILABİLİR SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN ÇAY BAHÇELERİ, ACİL YARDIM, PTT VE SERVİS HİZMETLERİ İÇİN TESİSLER, TUVALET ÜNİTELERİ, OTO PARKLAR İLE SERVİS YOLLARI, YÜRÜYÜŞ-BİSİKLET PARKURLARI, PATEN ALANI GİBİ DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE KÜLTÜREL AKTİVİTELERE YÖNELİK BİRİMLER YER ALACAKTIR. KAPALI BİRİMLERİN TABAN ALANI TOPLAMI KENT PARKI ALANININ %20'SİNİ GEÇEMEZ. FONKSİYONLAR ARASI İLİŞKİLER SİSTEMİ KURGUSUNUN SAĞLANMASI İÇİN KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILARDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KENT PARKI DIŞINDA KALAN PARK VE DİNLENME ALANLARI; PARKLAR, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI, GEZİ VE DİNLENME ALANLARI, MANZARA PARKLARI-SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI VB. OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA EKOLOJİK ETÜTLER YAPILARAK MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, PEYZAJ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

18. TURİZM TESİS ALANLARINDA:

- BU ALANLARDA EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK REKREATİF TESİSLER, LOKANTALAR VE KONAKLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR.

19. YAPI YÜKSEKLİKLERİNDE HAVA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

Ebru KAHRAMAN

Şehir Plancısı

Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı