

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR
YAPRAK VE ÇAKMAK MAHALLELERİ
1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2020

REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

“Planlama Alanı” Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, Şehitkamil İlçesi sınırları içinde, 50.56 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır.

Planlama Alanı, kuzeyde, TCDD Gaziantep İstasyonu, batıda, İstasyon Caddesi, güneyde Kepkep Sokak ve Alleben Deresi, doğuda, Tüfekçi Yusuf Bulvarı ile sınırlanmıştır.

İstasyon Caddesinin doğusundaki Forum AVM ve oteller Planlama alanı dışındadır.

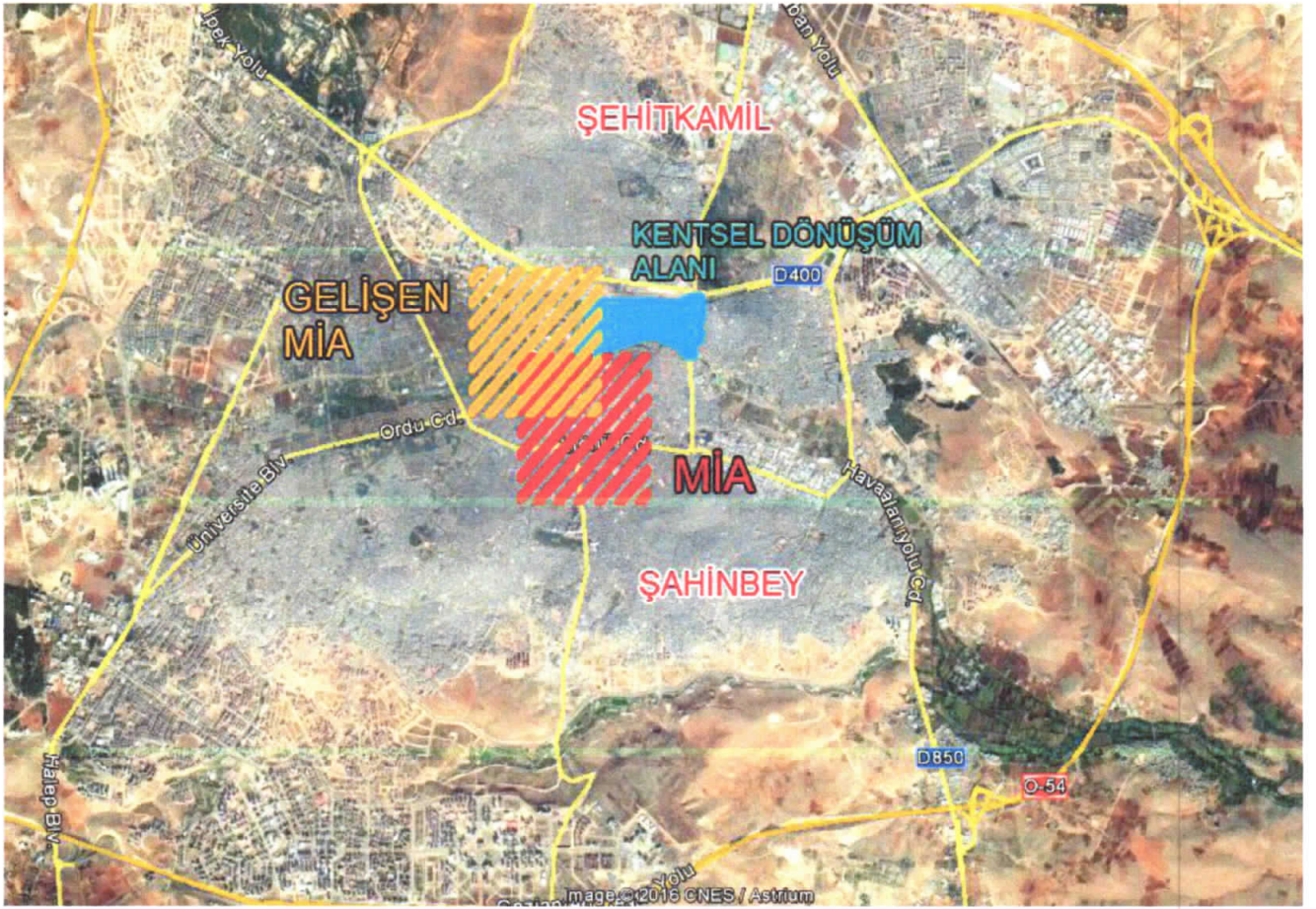
Planlama Alanı Çakmak Mahallesi'nin tamamı ile Yaprak Mahallesi'nin AVM Oteller, kentsel sit ve çevresinin dışında kalan bölümünü kapsamaktadır.

Planlama alanında, yaklaşık 720'si konut olan 1159 bina tespit edilmiştir. Alanın 2016 yılı nüfusu yaklaşık 4015 kişidir.

- Planlama Alanı Gaziantep Kalesi ile TCDD Gaziantep İstasyonu arasında kalan, uzunluğu 1250 metre, derinliği 400-650 metreler arasında değişen, halen batısı konut-ticaret, doğusu sanayi-depolama ve ticari fonksiyonlarının yer aldığı kentin merkezine bitişik bir bölgedir.

Gaziantep Kent Merkezi Kalenin güneyinde yer almakta, yeni merkez İstasyon Caddesi'nin batısında gelişmektedir. Planlama Alanı, kent içindeki konumu ve mekânsal nitelikleri itibariyle Revizyon plan kapsamında ticaret, büro, turizm, kültür, konut işlevlerinin yer alabileceği Merkezi İş Alanı (MİA) olarak gelişme potansiyeline sahiptir.

- Planlama Alanının, Gaziantep'in geleneksel/tarihi merkezi ile, gelişmekte olan merkezine komşu olması, kent içi ana yol ağındaki konumu ve erişebilirliği, mevcut ticaret ve hizmet fonksiyonlarına dönüşüm eğilimlerinin yanı sıra, alan ve çevresindeki proje ve gelişmeler ile geleneksel ulaşım yatırımları dönüşüm potansiyeli, alanın çekiciliğini arttırıcı unsurlardır.



Şekil 1. Planlama Alanının Gaziantep Kentindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

[Handwritten signature]

2. GAZİANTEP'İN ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ

2.1. Gaziantep'in Coğrafi Konumu ve Ulaşım Ağındaki Yeri

- Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin batı bölümünde Güneydoğu Torosların uzantısı olan Sof Dağlarının eteğindeki platolarda, Fırat Havzasında yer almaktadır. Deniz düzeyinden ortalama yüksekliği 850 metre olan ilin, %52'sini dağlar, %27'sini ovalar oluşturmaktadır. Gaziantep akdeniz ikliminin karasal iklime geçiş alanındadır. Gaziantep yarı karasal iklim yapısına sahip olup, yazları oldukça kurak geçmektedir.
- Gaziantep İli, 783.562 km² olan ülke yüzölçümünün 6787 km² alanı ile %0.88'ini kapsamaktadır. İl 1.974.244 nüfusuyla (2016), Büyükşehirler içinde 8. sırada yer almaktadır.
- Gaziantep'in, kara, hava ve demiryolu ulaşımı gelişmiştir. Kent TEM Otoyolu ile Adana'ya, Mersin ve İskenderun Limanlarına ve Anadolu'ya, Şanlıurfa üstünden Diyarbakır ve güneydoğu kentlerine bağlanmaktadır. Gaziantep Türkiye'nin Ortadoğu'ya açılan kapısıdır. Demiryolu ağı ile ülkenin tüm bölgelerine ve Ortadoğu'ya bağlanmıştır. Gaziantep Havalimanının uluslararası niteliğe çıkarılmış olması, mal, hizmet ve ziyaretçi akışını yoğunlaştırmaktadır.



Şekil 3. Gaziantep İli ve İlçeleri



Şekil 4. Gaziantep'in Ulaşım Ağındaki Yeri

2.2. Gaziantep'in Bölgesel Fonksiyonu ve İlişkileri

- Gaziantep Akdeniz'den doğuya ve kuzeye giden yolların kavşağında, tarihi İpek Yolu'nun üzerinde yer almaktadır. Gaziantep tarih boyunca bir ticaret ve uygarlık merkezi olmuştur. Günümüzde sanayi, hizmet ve ticaret fonksiyonları yüklenmiş olup, Güneydoğu'nun en gelişmiş kentidir.

- Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Mersin Limanına en yakın yerleşmesidir. Demiryolu ağının üzerinde yer alması, Ortadoğuya açılan kapı olması ve geleneksel adı "İpek yolu" olan E24 Karayolu'nun kentin içinden geçmesinin avantajlarını geçmişte olduğu gibi bu günde taşımaktadır. Bölgesel olarak, batıdaki sanayi ve Liman kentleri ile yerleşmelerin ilişkisini, Güneydoğu Anadolu Bölgesi ve Suriye ile güçlü ticari ilişkiler kuran bir ticaret ve hizmet merkezi konumundadır.

Gaziantep özellikle son yıllarda sanayi ve ticaret alanında önemli atılımlar kaydetmiş, bölgenin en modern ve gelişmiş kenti haline gelmiştir. Bölgeler arasında bir köprü konumunda olan Gaziantep'te ticari yaşam oldukça canlıdır. Özel kişi ve kurumların yatırımları ile üretim ve ihracat merkezi haline gelen kentteki tarihi hanlar, bedestenler ve pasajların yanı sıra son yıllarda açılan alışveriş merkezleri de ticari hayatı zenginleştirmiştir. Türkiye'nin Ortadoğu'yla olan ticaretinde önemli bir merkez konumunu üstlenen, kendine özgü sanayileşme modeli, yarattığı potansiyel ve artan yatırımlarla bir sanayi kenti haline gelen Gaziantep; günümüzde 24 milyon metrekarelik 4 Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölgesi, yaklaşık 5000 sanayi tesisi, 120.000 kişilik istihdam gücü ile dünyanın 134 ülkesine yıllık 3.5 milyar dolar ihracat yapan bir merkezdir.

- Gaziantep yerleşme merkezleri kademelenmesine göre, 6. Kademe merkez niteliğindedir. 6. kademe merkez fonksiyonları Gaziantep doğusundaki Şanlıurfa, Diyarbakır, Mardin, Hakkari İlleri ile Adıyaman, Kahramanmaraş İlleri ve ilçelerini etkilemektedir. Etki alanı bölge sınırlarını aşan, Gaziantep, aynı zamanda Fırat Nehri'nin bereketli sularıyla sulanan bir tarım bölgesidir. Gelişmiş küçük sanayi organize sanayi bölgeleri ile güçlenen Gaziantep, kara ve demir yollarının kavşak noktasında olması ve uluslararası havaalanının bulunması nedeniyle, aynı zamanda bölgenin tarihi, turistik ve kültür merkezi konumundadır.

2.3. Gaziantep Sanayinin Gelişimi

Bölgede sanayileşme 1971'de Gaziantep 1. OSB'nin yapımı ile başlamış, sanayileşme trendi 1994'te sulamaya geçilmesi ile hız kazanmış, teşvikler ve yeni OSB yatırımları ile sürmüştür. Gaziantep'te öne çıkan sektörler gıdada un ve makarna, tekstilde hazır giyim, halı ve iplik işleme, metal eşyada yedek parçadır. Sanayileşmenin 1970'lerde başladığı Gaziantep'te 2010 itibarıyla 1106 sanayi işletmesinde 85.206 kişi istihdam edilmektedir.

GAP Bölgesinde 7 havaalanı bulunmaktadır. Gaziantep Şanlıurfa otoyolunun açılması ile, Mersin Limanının GAP Bölgesi ile ulaşımı güçlenmiştir. (GAP Sanayi Gelişim Raporu, Kalkınma Bak. GAP Bölge Kalkınma İdaresi,2012)

İlde Ticaret Odası(2013) verilerine göre ticaret odasına kayıtlı 13.000 ticari firma bulunmaktadır. İhracatçı firma sayısı 1142 olup, 175 ülkeye ihracat yapılmaktadır. Türkiye üretiminde Gaziantep'in payı %5, ihracatında ise payı %4.27'dir.

2.4. Demografik, Sosyal ve Ekonomik Göstergeler

- Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan Gaziantep İli, İstatistiki Bölge Birimi ayrımına göre, Gaziantep, Adıyaman ve Kilis illerinden oluşan Düzey2 TRC1 bölgesinde yer almaktadır. Gaziantep TRC11 Düzey3 bölgesi oluşturmaktadır. Türkiye İstatistiki Kurumu verilerine göre Bölge (TRC1 ve TRC11) ilişkin demografik, sosyal ve ekonomik göstergeler aşağıda verilmektedir.

Tablo 1. Gaziantep İli Demografik, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler(2013)

Gösterge	Değer-Birim	İl Sıralaması	Türkiye
Nüfus Büyüklüğü	1.844.438 kişi	8.	76.667.864 kişi
Nüfus Yoğunluğu	270 kişi/m ²	4.	100 kişi/km ²
Nüfus Artış Hızı	% ₀ 24.6	8.	% ₀ 13.7
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	% 63.4	11.	%47.7
Net Göç Hızı,2012	% ₀ (-)0.2	35.	-
Toplam Doğurganlık Hızı	3.1 çocuk	11.	2.1 çocuk
Kaba Doğum Hızı	% ₀ 25.3	11.	% ₀ 16.9
Kaba Ölüm Hızı	% ₀ 3.8	69.	%4.9
İthalat	6.658.020 (bin \$)	6.	251.661.250 (Bin\$)
İhracat	6.161.298 (bin\$)	6.	151802637 (Bin\$)
Yüzbin Kişi Başına Hastane Yatak Sayısı	241 yatak	42.	265 yatak
İlkokulda Öğretmen Başına Öğrenci Sayısı	25 öğrenci	7.	19 öğrenci
Bitkisel Üretim Oranı	%1.3	27.	%100
Hayvansal Üretim Oranı	%1.1	38.	%100
İşgücüne Katılma Oranı	%46.8	63.	%50.8
İstihdam Oranı	%43.6	60.	%45.9
Kişi Başına Toplam Elektrik Tüketimi	2765 kWh	21.	2577 kWh
Kişi Başına Günlük Atıksu Miktarı	185 lt/kişi	24.	190 lt/kişi
Kişi Başına Günlük Su Tüketimi	218 lt/kişi	39.	216 lt/kişi
Bin Kişi Başına Otomobil Sayısı	93 oto	49.	121 oto
Ev Sahibi Olan Hane Halkı	%59.5	81.	%67.3
Bina İnşaat Yılı 2001 ve Sonrası Olan Konut	%26.9	17.	%21.8
Konut Satış Sayısı	21594 konut	13	1157190 konut

Kaynak: Seçilmiş Göstergelerle Gaziantep 2013, TÜİK

2.5. Gaziantep'in Gelişmişlik Durumu

Ülke ihracatının yüzde 3,1'i Gaziantep'ten gerçekleştirilmekte, Gaziantep, kişi başına düşen ihracatta 81 il içerisinde altıncı sırada yer almaktadır. Rekabetçilik göstergeleri ilin ülke ekonomisinde önemli bir yeri bulunmaktadır. Banka kredilerinin kullanımı bakımından sekizinci sırada yer alan Gaziantep, tasarruf mevduatının ülke içerisindeki payında 21 inci sırada yer almaktadır. Ülkemizin önemli sanayi kentleri arasında yer alan Gaziantep, göç odaklarından birisidir.

Gaziantep yüksek ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, Güneydoğu'nun önemli göç çekim merkezlerinden biridir.



3. TARİHSEL GELİŞİM

3.1. Gaziantep'in Tarihsel Gelişimi ve Mekansal Yayılması

- Gaziantep, Kalkeolitik çağa kadar uzanan 5.000 yıllık geçmişe sahiptir. İlk uygarlıkların kurulduğu, Anadolu Mezopotamya ve Mısır'ı birbirine bağlayan İpek Yolu'nun kavşağında yer alan kent, tarih boyunca bölgesel ticaret merkezi olma özelliğini günümüze kadar korumuştur.

Gaziantep yöresinde adı bilinen ilk yerleşim merkezi M.Ö. 4000 yıllarında Dülük Köyü'nde (Dölükhenus) kurulmuştur.

15. yy başlarında bugünkü yerleşim alanında kurulmuş, yönetim merkezi Dülük'ten Gaziantep'e taşınmıştır.

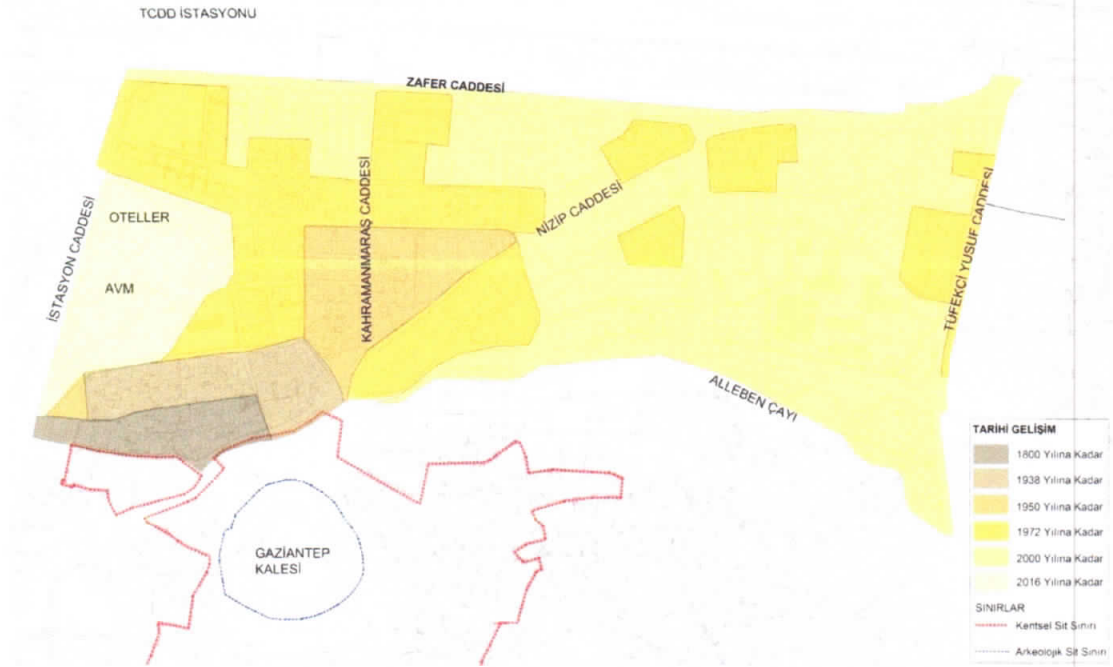
1950'li yıllardan sonra, kentteki yapısal değişiklikler ve özellikle kente gelen göçler ve gecekondu yerleşim alanları kent makraformunu biçimlendirmiştir. Yerleşimin Güney ve kuzeydeki yamaçlara (Karşıyaka ve Düztepe Mahalleleri) kent çevresine yayılmıştır. Yüksek gelir grubu kentin batısındaki planlı alanda bahçeli evler ve apartman tipi yapılaşmaya yönelmiştir. (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Nazım İmar Planı Raporu, 2012)

3.2. Planlama Alanının Mekânsal Gelişimi

Planlama Alanı Gaziantep Kalesi ile Tren Garı arasındaki bölgeyi kapsamaktadır. Gaziantep Kent Merkezinin çeperinde yer alan bu bölge, kentin büyümesi ve çevresinde yayılmasına bağlı olarak gelişmiş, yapılaşmıştır. Gaziantep tarihte kalenin çevresinde gelişme göstermiş olup, 17. yy'da kentsel yerleşime Alleben Irmağının kuzeyine yayılmıştır. Bu bölge günümüzde organik dokuda geleneksel yapıların yer aldığı kentsel sit alanının bir parçası durumundadır. Geleneksel organik doku 1938'lere kadar yayılmıştır. Günümüzde ağırlıkla konut ve bazı ticaret kullanımlarının yer aldığı bu bölge kısmen Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1935 H. Jansen planında istasyona kadar olan bölge konut alanı olarak planlanmış, Alleben Irmağı çevresi yeşil alan, demiryolu çevresi Sanayi Alanı olarak ayrılmıştır Planlama Alanının doğusu Gaziantep'in eski sanayi bölgelerinden biridir. 1935 Y. Mimar k. Söylemezoğlu ve K. Ahmet Aru planında, günümüz mekan oluşumuna ve uygulamalara esas olan yerleşim şeması planlanmıştır. Buna göre İstasyon Caddesi ile K. Maraş Caddesi arasındaki bölge mevcut ve gelişme konut alanı, bölgenin doğusu, sanayi alanı olarak gelişmiştir.

1974 Ş. Plancısı Z. Can ve 1990 Ş. Plancısı O. Aldan planlarında da kullanım kararları korunmuştur. Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve 1/25.000 Ölçekli NİP'te MİA dönüşüm alanı olarak planlıdır. 1/5.000 Ölçekli NİP ve 1/1000 İmar Planında konut-sanayi kullanımı devam etmiştir. Tarihi gelişim haritasından da izleneceği gibi, 1972'ye kadar planlama alanının batısı önemli ölçüde konut olarak yapılaşmış, doğu bölgesinde sanayi tesisleri kurulmaya

başlamıştır. Planlama alanının doğusunda 1972-1990 arasında sanayi tesisleri gelişmiştir. istasyon Caddesine cepheli fuar olarak planlı alanda 2000 sonrası AVM ve oteller yapılmıştır. Batısı genelde konut, doğusu sanayi kullanımında olan alanda son dönemde, ticaret ve sanayi-depolama tesislerinin satış ve sergileme yerleri, vb. ticarete dönüşüm eğilimleri gözlenmektedir.



Şekil 5. Planlama Alanı Tarihi Gelişim Haritası

4. DOĞAL YAPI

4.1. İklim

Gaziantep kentinde iklim, Akdeniz ve Doğu Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş iklimi özelliği göstermektedir. Kent daha çok Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Coğrafi konumu ve sıcaklık etkisiyle bazı kışlar şiddetli geçmekle birlikte sıcaklık, Aralık-Ocak aylarında nadiren -1,-2 santigrat dereceye düşmektedir. Yaz aylarında, gün içerisindeki basınç farklılığı nedeniyle Nur Dağları üzerinden doğuya doğru, Nisan ayında başlayarak Ağustos ayı sonlarına kadar devam eden özellikle öğleden sonra etkili olan yerel rüzgar kentte günlük hayatı etkilemektedir.

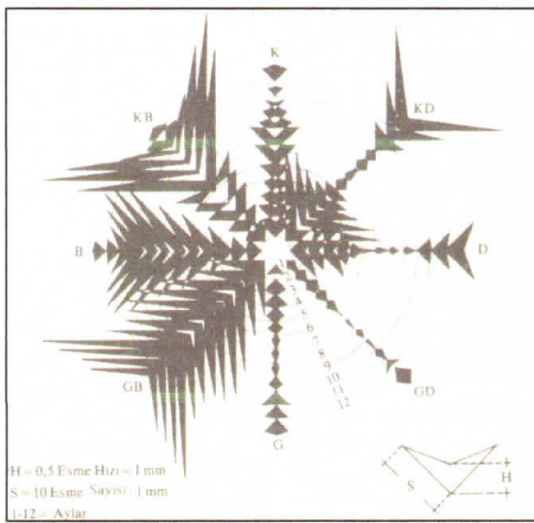
Yağışlar: Gaziantep En fazla yağış Aralık ayında 258.9 kg/m^2 olarak, en az yağış ise 0.1 kg/m^2 ile Temmuz ayında gerçekleşmiştir. Kentte yıllık ortalama kar yağışlı gün sayısı 6.2, karla örtülü ortalama gün sayısı 11.9, donlu geçen ortalama gün sayısı 55.7 gündür.

Sıcaklık: Gaziantep kentinde en sıcak ay Temmuz ve en soğuk ay ise Ocak ayıdır. En yüksek sıcaklık 38.88°C ile Ağustos ayında, en düşük sıcaklık ise -5.76°C ile Şubat ayında gerçekleşmiştir. Gaziantep merkezde uzun yıllar ortalama sıcaklık değeri $14,5^\circ\text{C}$ 'dir.

Rüzgâr: Hâkim rüzgarı **güney batı (lodos)** rüzgarlarıdır. İlkbahar, yaz ve sonbahar aylarında genellikle batıdan doğuya doğru rüzgârlar güneybatı (lodos), kuzey batı (karayel) – batı yönünde eser. Kasım, Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise daha fazla doğu yönünden gelen kuzeydoğu (poyraz) rüzgârları hâkimdir.

Gaziantep yöresinde **kış aylarında kuzey doğu (poyraz) rüzgârları hâkim olup**, yağış getirir.

Yaz aylarında kuzey batı (karayel) mevsimin hâkim rüzgândır. Eylül ve ekim aylarında güney batı (lodos) ve batı rüzgârı hâkimdir.



Şekil 6. Gaziantep Rüzgar Güllü

Nem Oranları: Gaziantep'te en fazla nem % 97 ile Şubat ayında gerçekleşmiştir. En az nem kaydedilen ay ise % 17.77 değeri ile Temmuz ayıdır.

Basınç: Gaziantep'te en fazla basınç değeri 931 mb ile Ocak ayındadır. Basıncın en düşük değeri olarak kaydedildiği ay ise 908.1mb ile Temmuz ayıdır.

Güneşlenme Süresi: Gaziantep kentinde ortalama güneşlenme süresi en fazla 9.6 saat ile Temmuz ayında gerçekleşmektedir. Güneşlenme süresinin en az olduğu ay ise 3.3 saatlik ortalama ile Aralık ve Ocak aylarıdır. (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, 2012) Gaziantep yöresinde kış aylarında kuzey doğu (poyraz) rüzgârları hâkim olup, yağış getirir. Yaz aylarında kuzey batı (karayel) mevsimin hâkim rüzgârıdır. Eylül ve ekim aylarında güney batı (lodos) ve batı rüzgârı hâkimdir.

4.2. Jeomorfolojik Ve Topografik Yapı

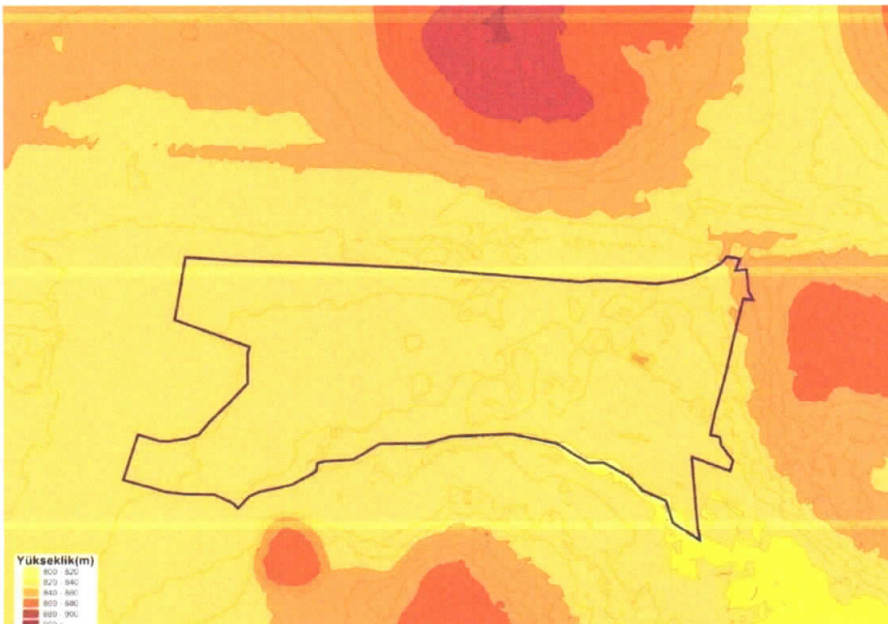
- Gaziantep Kenti, Torosların Güneydoğu Anadolu bölümünün güneyindeki plato üzerinde yer almaktadır. İlin batısına uzanan Sof Dağları, Fırat Vadisine doğru, alçalarak plato ve ovalık alanları oluşturur.

Kent merkezinin denizden yüksekliği 850 metredir.

- Fırat Havzasında yer alan Gaziantep Kent merkezinden geçen Alleben (Sacır) Çayı, Nizip Çayı ile birleşir ve Fırat Nehrine dökülür.
- Kent çevresinin ana yeryüzü şeklini, yassı doruklu aşınım yüzeyli tepeler ve yaylalar oluşturmaktadır. Ana kayaç tipi, kalker, kili marn, kalker ardalanması olup, vadilerde alüvyon birikintilerine oluşmuştur.

Gaziantep yöresinin, yeryüzü şekilleri kıvrımlı mozaik, alt tersiyer ve üst tersiyer (neojen) dönemlerinde oluşmuştur. (T. Jeomorfoloji Haritası, O. Erol)

- Gaziantep Ketinin yerleşim alanları genelde vadi tabanı ve düzlüktür. Bu alanların eğitimi %0-5 arasındadır. Alleben Vadisinin kuzey ve güneyindeki sırtlar ve tepelerde eğim genelde %5-15 arasında değişmekte olup, bazı bölgelerde %25'e yükselmektedir. Planlama Alanı Alleben Çayı Vadisinde olup denizden yüksekliği 820-830 metreler arasında değişmektedir.



Şekil 7. Planlama Alanı Topografya Analizi

[Handwritten signature]

4.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

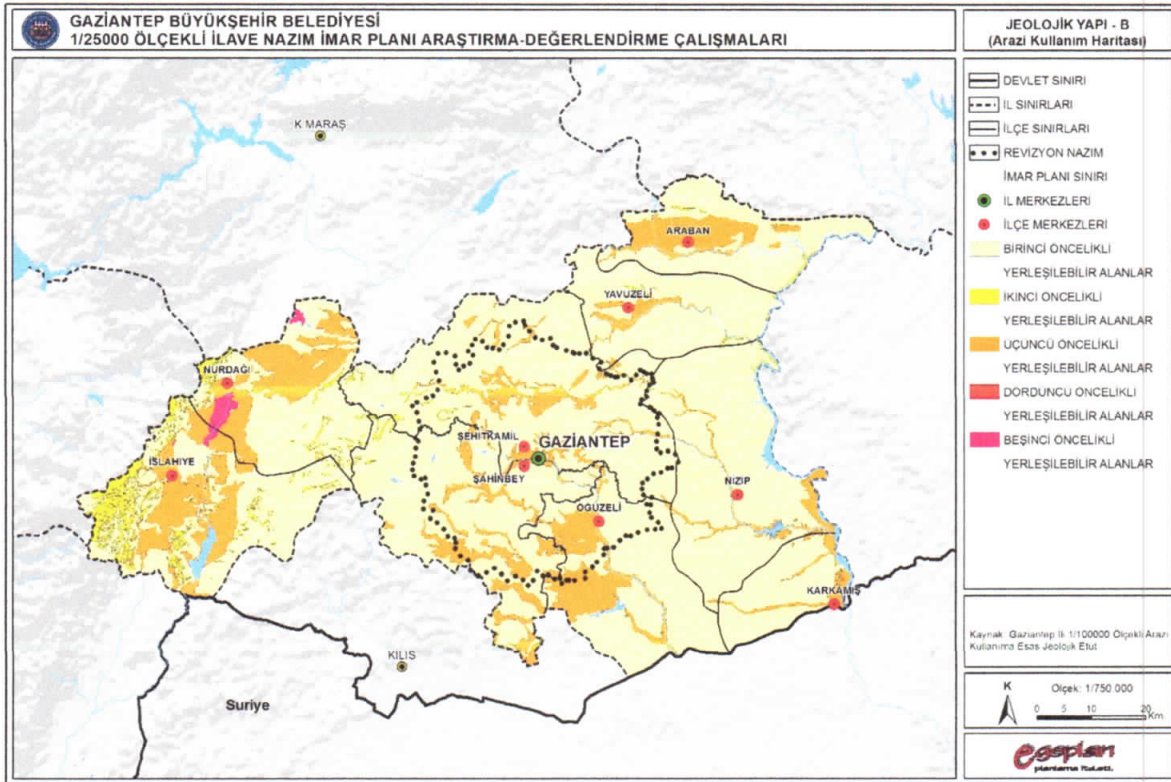
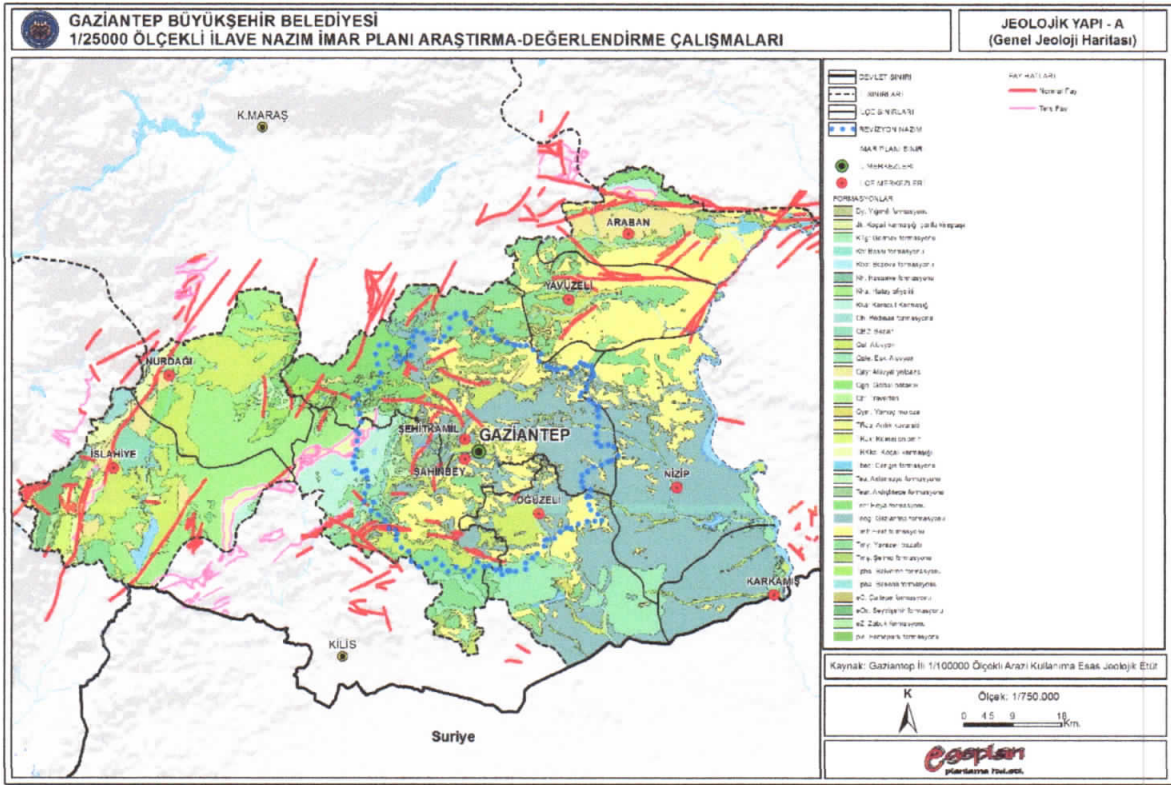
- **Jeolojik Yapı**

- Gaziantep Kentinin yerleşim alanı, tersiyer yaşlı kireç taşları, kuaterner yaşlı alüvyonlardan oluşmaktadır. Sırtlar ve tepelik alanlar killi, tebeşirli kireçtaşları ile örtülüdür. Vadi tabanları ve düzlüklerde alüvyon yoğundur.

Gaziantep kentinin jeolojik yapısı, tersiyer yaşlı kireç taşları ile, kuaterner yaşlı alüvyonlardan oluşmaktadır.

Yerleşme alanı genelde killi, tebeşirli kireçtaşları ile kaplıdır. Akarsu yatakları ise alüvyon malzemeleri ile örtülüdür. Kireçtaşları zemin özellikleri bakımından yumuşak kayadan, sert kayaya kadar değişken bir karakter taşımaktadır. bu birim üzerinde inşa edilecek yapılarda zemin problemi beklenmemektedir. Kireçtaşları genel olarak killi ve tebeşirli olması, yeraltı suyu bakımından akifer özelliği taşımamaktadır. Bu kayaçlarda, yeraltısuyu derinlerde olup, özgül debi; 0.5-2 lt/sn/m civarındadır.

Alüvyon zeminlerde yapı temelleri ise, alüvyon altında bulunan ve fazla derinde olmayan marn veya kalkerlere kadar indirilmelidir. Alüvyon kalınlığının fazla olmaması ve alttaki marnlı seviyenin geçirimsiz bir bölge teşkil etmesi sonucu bu alanlarda yağışlı mevsimlerde su birikmesi mümkün görüldüğünden, su basmanlarının buna göre yapılmasında yarar vardır. (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Gaziantep Nazım İmar Planı Raporu,2018)



- **Depremsellik**

Deprem bölgeleri haritasına kent merkezi 2. ve 3. derece deprem bölgesinde, Planlama Alanı 3. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



4.4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama Alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu jeoloji müh. L. Özşavcı ve Jeoloji Müh. ali Özerk tarafından Mayıs 2017'de yapılmıştır. Raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmektedir.

- **Sonuç ve Öneriler**

– Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak, Çakmak, Mahalleleri 1/1000 ölçekli 8 paftada oluşan ve yaklaşık 58 hektarlık alanın jeolojik-jeoteknik, jeofizik, hidrolojik ve jeomorfolojik özelliklerini belirlemek, doğal afet risklerini değerlendirmek ve yerleşime uygunluk durumunu belirlemek amacıyla, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin isteği üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki format-3 göre İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.

– İnceleme alanında yapılan temel sondaj kuyularında 2.70-13.50 m. değişen kalınlıkta koyu kahve renkli killi Alüvyon birim (Qa) birim yer almaktadır. Bu birimin altında temel birim sarımsı-bej renkli killi/tebeşirli kireçtaşı olarak tanımlanan Gaziantep Formasyonu gözlenmiştir. Gaziantep Formasyonu olarak tanımlanan birim çatlak, kırık, fissür, yarık gibi yapısal unsurlar yer yer gözlenmekte olup bu özellikler devamlılığı olmayan ve düzensiz yönlenmelidir. Bu durum sondaj loglarında detaylı olarak verilmiştir.

– İnceleme alanı genel morfolojik özelliği düz durumdadır. Eğim değeri arazinin genel durumu % 0-5 derece arasında olduğu ve eğim yönlerinin kuzeyden güneye doğru olduğu

gözlenmiştir. Bölgenin genel jeolojisi ve inceleme alanının jeolojisi ışığında, (Qa) Alüvyon birim ve temel birim olan Gaziantep Formasyonu ile belirlenmiş olup 1/1000'lik ölçekte jeoloji haritaları yapılmıştır.

- İnceleme alanı, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınlamış olduğu “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’na” göre 3. dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Her Türlü Yapılaşmada Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınlamış olduğu “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanında bulunan aktif Alleben Deresi için planlama öncesi taşkın yönünden DSI’den görüş alınmalıdır.
- İnceleme alanında 10 adet sismik kırılma ve 5 adet rezistivite çalışmalar sonucu; Katmanların Dinamik Esneklik özellikleri ve Zemin Parametreleri

JEOFİZİK PARAMETRELER	Maksimum Yer İvmesi a (max)	≥ 0.2	≥ 0.2	≥ 0.2	≥ 0.2	≥ 0.2
	Yer Büyütmesi	1,33	1,30	1,00	1,4	1,4
	Tb (sn)	0,42	0,22	0,42	0,31	0,42
	Ta (sn)	0,18	0,10	0,18	0,14	0,18
	ZeminHakim Titreşim Periyodu To (sn)	0,17	0,15	0,28	0,21	0,21
	Yoğunluk d (g/cm ³)	2,18	2,22	1,92	2,06	1,96
	Poisson Oranı σ	0,35	0,30	0,34	0,34	0,17
	Bulk Modülü (Kg/cm ²)	90527	93609	27350	51685	23426
	ElastisiteModülü E(Kg/cm ²)	84159	111424	26392	50555	45783
	Kayma Modülü G(Kg/cm ²)	31284	42802	9846	18907	19494
	Taşıma Gücü qu (kg/cm ²)	26,14	30,79	13,73	19,71	19,53
	Tabaka Kalınlığı (m)	2.Tabaka 10.8-11 (m)	10-12.5 (m)	10-12.5(m)	10-12.5(m)	10-12.5(m)
		1.Tabaka 1-2.5 (m)	1-2,5(m)	1-3.0(m)	1-3.0(m)	1-2.5(m)
	Vs (m/sn)	1197	1390	717	959	998
	Vp (m/sn)	2461	2608	1457	1934	1589
	Serim	S-1	S-2	S-3	S-4 S-5	S-6

• **Deprem çekince bağıntısı (Sıklık – Büyüklük ilişkisi) ($\log N = a - b \cdot M$)**

$\log N = 2.35 - 0.31 M$

Deprem büyüklüğü $M \geq 4$ olup, yer ivmesi $a_0 \geq 0.2 g$ ve daha düşüktür.

- Araştırma kapsamında 20 adet temel sondajlardan alınan numuneler üzerinde; zemin ve kaya parametrelerini belirlemek amacıyla zemin ve kaya tabakalarından alınan örnekler üzerinde T.C. Bayındırlık Bakanlığı onaylı Gaziantep Ultra beton Laboratuarına gönderilmiştir. Bu numuneler üzerinde; üç eksenli, elek analizi, birim Hacim Ağırlık, taşıma gücüne yönelik tek eksenli deney yapılmıştır.

Laboratuar deneyleri ve gözlemler sonucunda; Tek eksenli basınç deneyi (kgf/cm) sonucuna göre Çok düşük dayanımlı, RQD değerlerine göre Kötü Kaliteli ve RMR puanlamasına göre ise Kaya birimler IV. Sınıf ve kaya kalitesinin Zayıf Kaya olduğunu ortaya çıkarmıştır.

- Zemin Grubu (B),
- Yerel Zemin Sınıfı Kireçtaşı için (Z2) dir.
- Spektrum Karakteristik Periyodu Kireçtaşı için ise ($T_a = 0.15$ sn $T_b = 0.40$)

Ancak uygulanan çalışmalar ile inceleme alanının genel zemin özellikleri çıkarılmıştır. Bu nedenle bu çalışma parsel bazında zemin etüd raporu olarak kullanılamaz. Bu değerler parsel bazında zemin etüdünde yeniden belirlenmesi gerekir.

– Yürütülen araştırmalar sonucu elde edilen jeolojik, hidrojeolojik, jeoteknik parametrelerin ışığında inceleme alanında 2 farklı yerleşime uygunluk durumu belirlenmiştir;

- Uygun Alanlar 2 (UA-2) Kaya Ortamlar
- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

olmak üzere iki farklı yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup 1/1.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları düzenlenmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2) Kaya Ortamlar

Fırat Formasyonun yayılım gösterdiği morfolojik ve jeolojik özellikleri itibariyle heyelan, çığ düşmesi, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımayan, mühendislik problemleri bulunmayan ve topoğrafik olarak eğimin % 0-5'nin olduğu alanlar yerleşim açısından "UYGUN ALAN" olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "UA-2" sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlardaki temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile karstik boşluk durumu zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında kalın alüvyon biriminin olması nedeni ile yerleşime uygunluk haritasında "Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından sorunlu alanlar Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında (ÖA-5.1) simgesi ile gösterilmiştir.

Planlama aşamasında; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda,

- Bina önem katsayısı daha düşük binaların az ve/veya orta katlı ve az yoğunluklu olarak planlanması önerilir. Planlama aşamasında "parsel bazında yapılacak çalışmalar" için yapılan öneriler, plan notu olarak belirtilmelidir.
- Birimi meydana getiren malzemeler içerisinde killi birimlerin çokluğu dikkate alınmalı, yapılaşma öncesi parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme ve oturma hesaplamalarının yapılması ve gerekli ise zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, büyük boyutlu kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Bu alanlarda, zemin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Yapılaşma esnasında her bir yapı için; yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemi mutlak suretle yapılmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Temel alanı kazı şevleri vs. atmosferik koşullara uzun süre maruz kalacak şekilde açık bırakılmamalı, şevler istinad duvarları ile desteklenmeli, inşaat aşamasına çabuk geçilmelidir.

Bu alanlarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

- İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmada "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " hükümlerine aynen uyulmalıdır.
- Tüm bu veriler ışığında çalışma alanının tamamında yapılaşmalar sırasında, 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı resmi gazete ile değişik "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" gereğince parsel bazında zemin etüt raporu yaptırılması zorunlu olup zemin etütlerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 10.08.2005 tarih ve 815 sayılı "Bina ve Bina Türü Yapılar için Zemin ve www.kevsermuhendislik.com Sayfa 78 Temel Etüdü Raporu Genel Formatı'na" uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenilmeli.
- Bu çalışma İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt olup, imar planına altlık oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

5. NÜFUS, DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

5.1 . Nüfus Gelişimi

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Gaziantep İli 2016 nüfusu 1.974.244 kişi olup, Büyükşehirler içinde 8.sırada yer almaktadır.

Gaziantep, göç alan ve nüfusu hızla artan bir ildir. İlin kentsel nüfusu 1960'da 124.097 kişi, 1980'de 374.290 kişi, 2000 yılında 853.513 kişidir. 2012'de "6360 nolu kanun ile Büyükşehir Belediye sınırları İl sınırlarına genişletilmiştir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi nüfusu (il nüfusu) 2016'da 1.974.244 kişidir. Kentin nüfusu 1.635.798 kişi olup son 55 yılda 13'e katlamıştır.

Gaziantep, göç alan ve nüfusu hızlı artan bir kenttir.

Nüfus artış hızı 1960-1990 arası yıllık ortalama %5'lerde seyretmiş. 1990 sonrası düşme eğilimine girmiştir. 2015-2016 kentin nüfus artış hızı %2.4'tür.

Planlama Alanının bağlı olduğu ilçe ve il nüfuslarının 1980-2016 dönemi nüfus gelişimi ile, Gaziantep Büyükşehir nüfusu 1990-2016 dönemi nüfus gelişimi aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Gaziantep İli Şehitkamil ve Şahinbey ilçelerinin oluşturduğu kent bütünü yıllık nüfus artışı ülke ortalamasının üstündedir. Türkiye nüfusu 1990'da yıllık %20 artarken 2000'den sonra artış hızı düşerek, %1.5-1.20 aralığında seyretmiştir.

Gaziantep ilinin 1990-2016 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı %2.48, kent bütünü yıllık nüfus artış hızı aynı dönemde %3.32 olarak gerçekleşmiştir.

ADNKS 2013 verilerine göre Gaziantep Büyükşehir'de ortalama hane halkı büyüklüğü 4.50 kişi, Şehitkamil İlçesinde 4.72 kişidir.

Tablo 2. Gaziantep İli Yıllara Göre Nüfusu

GAZİANTEP İLİ	1980	1985	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
KENTSEL	512745	642938	821127	1009126	1342518	1410286	1454097	1501566	1556149	1604933	1844438	1889466	1931836	1974244
KIRSAL	295952	323552	319467	276123	217505	201907	199573	199197	197447	194625	-	-	-	-
İL TOPLAMI	808697	966490	1140594	1285249	1560023	1612223	1653670	1700763	1753596	1799558	1844438	1889466	1931836	1974244

Tablo 3. Gaziantep İli 1990-2016 Dönemi Nüfus Gelişim İndeksi

GAZİANTEP İLİ	1980	1985	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
KENTSEL	100	125	160	197	262	275	284	293	303	313	360	369	377	385
KIRSAL	100	109	108	93	73	68	67	67	67	66	-	-	-	-
İL TOPLAMI	100	120	141	159	192	199	204	210	217	223	228	233	239	244

Tablo 4. Gaziantep İli 1990-2016 Dönemi Yıllık Nüfus Artışı (Logaritmik)

GAZİANTEP İLİ	1980-1985	1985-1990	1990-2000	2000-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	1980-2016 DÖNEMİ ORT.
KENTSEL	4.53	4.89	2.06	4.07	4.92	3.06	3.21	3.57	3.09	13.91	2.41	2.22	2.17	3.74
KIRSAL	1.78	-0.25	-1.46	3.41	-7.44	-1.16	-0.19	-0.88	-1.44	-	-	-	-	-
İL TOPLAMI	3.56	3.31	1.19	2.77	3.29	2.54	2.81	3.06	2.59	2.46	2.41	2.22	2.17	2.48

Tablo 5. Gaziantep Kent Bütünü Yıllara Göre Nüfusu

GAZİANTEP KENT BÜTÜNÜ (ŞAHİNBEY+ŞEHİTKAMİL İLÇELERİ)												
	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
KENTSEL	603434	853513	1175042	1235815	1278676	1324520	1376352	1421359	1511159	1556381	1597324	1635798
KIRSAL	86414	96046	62832	45975	45583	46078	45877	46083	-	-	-	-
İL TOPLAMI	689848	949559	123874	1281790	1324259	1370598	1422229	1467442	1511159	1556381	1597324	1635798

Tablo 6. Gaziantep Kent Bütünü 1990-2016 Dönemi Nüfus Gelişim İndeksi

GAZİANTEP KENT BÜTÜNÜ (ŞAHİNBEY+ŞEHİTKAMİL İLÇELERİ)												
	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
KENTSEL	100	141	195	205	212	219	228	236	250	258	265	271
KIRSAL	100	111	73	53	53	53	53	53	-	-	-	-
İL TOPLAMI	100	138	179	186	192	199	206	213	219	226	232	237

Tablo 7. Gaziantep Kent Bütünü 1990-2016 Dönemi Yıllık Nüfus Artışı (Logaritmik)

GAZİANTEP KENT BÜTÜNÜ (ŞAHİNBEY+ŞEHİTKAMİL İLÇELERİ)												
	1990-2000	2000-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	1990-2016 ORT.
KENTSEL	3.47	4.57	5.04	3.41	3.52	3.84	3.22	6.13	2.95	2.6	2.38	3.84
KIRSAL	1.06	-6.06	-31.23	-0.86	1.08	-0.44	0.45	-	-	-	-	-
İL TOPLAMI	3.2	3.79	3.49	3.26	3.44	3.7	3.13	2.94	2.95	2.6	2.38	3.32

5.2 . Nüfusun Demografik Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri

Tablo 8. Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Yaş Grupları

YAŞ GRUBU	TOPLAM	ERKEK	KADIN
0-4	84993	43519	41474
10-14	74349	38217	36132
15-19	67488	34845	32643
20-24	56223	27652	28571
25-29	58763	29600	29163
30-34	58411	29617	28794
35-39	49638	25533	24105
40-44	40479	20914	19565
45-49	31990	16586	15404
50-54	25854	13165	12689
55-59	19281	9793	9488
5-9	82626	42237	40389
60-64	15266	7626	7640
65-69	11087	5350	5737
70-74	7635	3514	4121
75-79	4873	1939	2934
80-84	3088	1289	1799
85-89	1358	436	922
90+	499	101	398
TOPLAM	693901	351933	341968

Kaynak: TÜİK Seçilmiş Göstergelerle Gaziantep 2013 (ADNKS Sonuçları)

Tablo 9. Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Nüfusun Ekonomik ve Demografik Özellikleri

Toplam Nüfus	693901
Erkek Nüfus	351933
Kadın Nüfus	341968
Çocuk Nüfus (0-14 Yaş)	241968
Genç Nüfus (15-24 Yaş)	123711
Faal Nüfus (15-65 Yaş)	423393
Yaşlı Nüfus (65+)	28540
Ana Çocuk Oranı	241968/162841=1.49
Çocuk Nüfus (15/44 Yaş Kadın Nüfus)	
Cinsiyet Oranı (Erkek N./Kadın N.)	351933/341968=1.03
Bağımlılık Oranı	$\frac{(0-14)65(+)}{\text{Faal Nüfus}} \text{ Yaş} = \frac{270508}{423393} = 0.64$ %63.4 (Türkiye %47.7)
Kaba Doğum Hızı	%0 25.3 (Türkiye %016.9)
Cinsiyet Oranı	1.019
İlin Verdiği Göç	%0-0.2
İşsizlik Oranı	%6.9 (Türkiye %9.7)
İstihdam Oranı	43.60%
İşgücüne Katılma Oranı	46.80%
Okuma Yazma Bilenler	95.50%
İlkokulda Net Okullaşma Oranı	99.64%
Ortaokulda Net Okullaşma Oranı	94.33%
Ortaöğretimde Net Okullaşma Oranı	43.60%

İlçe	Ort. Hanehalkı Büyükülüğü	İlçe Sıralaması
Araban	4.95	2
İslahiye	4.43	7
Karkamış	4.48	6
Nizip	4.41	8
Nurdağı	4.56	5
Oğuzlei	4.57	4
Şahinbey	4.31	9
Şehitkamil	4.72	3
Yavuzeli	5.26	1
Gaziantep İli	4.50	-

5.3. Planlama Alanı Nüfusu

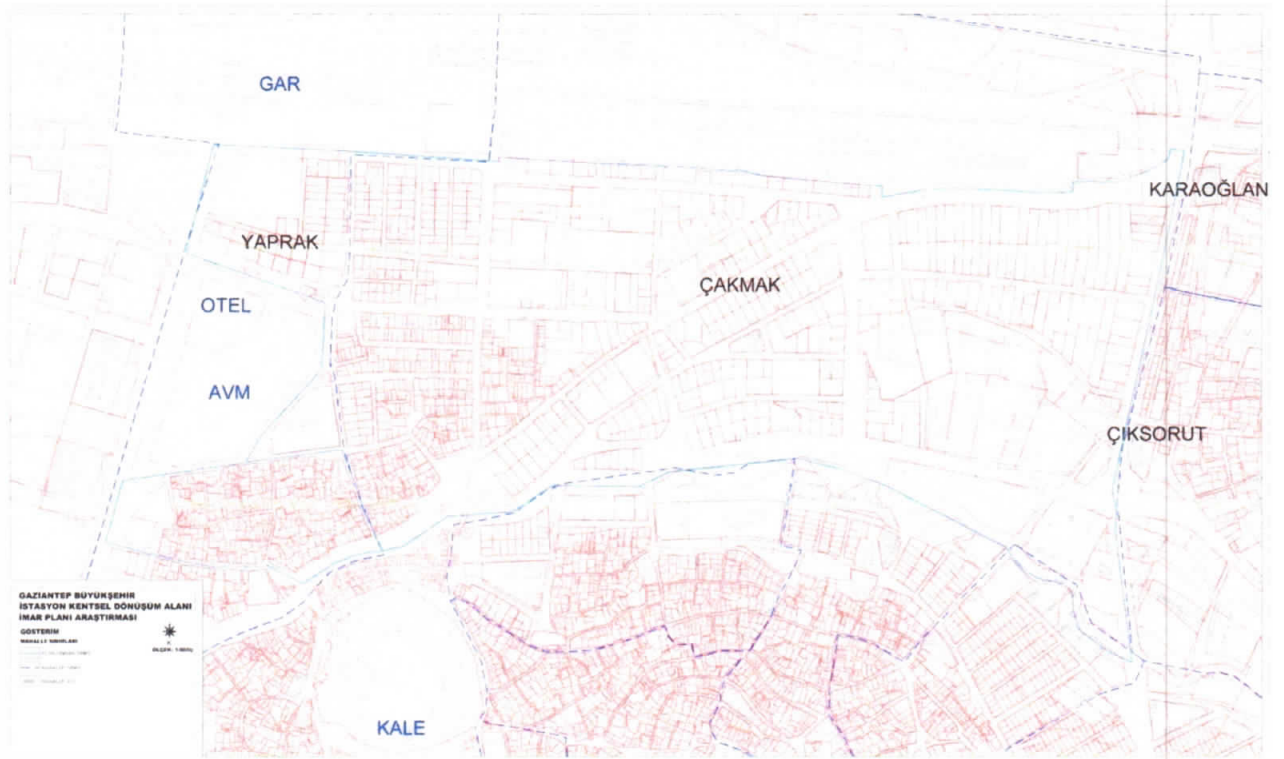
Planlama alanı, Şehitkamil İlçesine bağlı Çakmak Mahallesi'nin tümü ile Yaprak Mahallesi'nin AVM, Oteller ve Kentsel Sit Alanı dışındaki bölümünü kapsamaktadır.

- Mahallelerin 2016 Nüfusu

Mahalle	Nüfus
Çakmak Mahallesi	3623
Yaprak Mahallesi ⁽¹⁾	1174
Toplam	4797

(1) Yaprak Mahallesi'nin AVM'nin güneyinde kalan bölümü Planlama alanı dışındadır.

Yapılan tespitlere göre planlama alanında 1159 bina bulunmakta olup, bunların 720'si konut, 179'u konut+ticaret kullanımındadır. Nüfus yaklaşık 4015'dir.



6. ARAZİ KULLANIMI

6.1. Mevcut Arazi Kullanımı ve Yoğunluklar

Tablo 10. Planlama Alanı Arazi Kullanımı (2017)

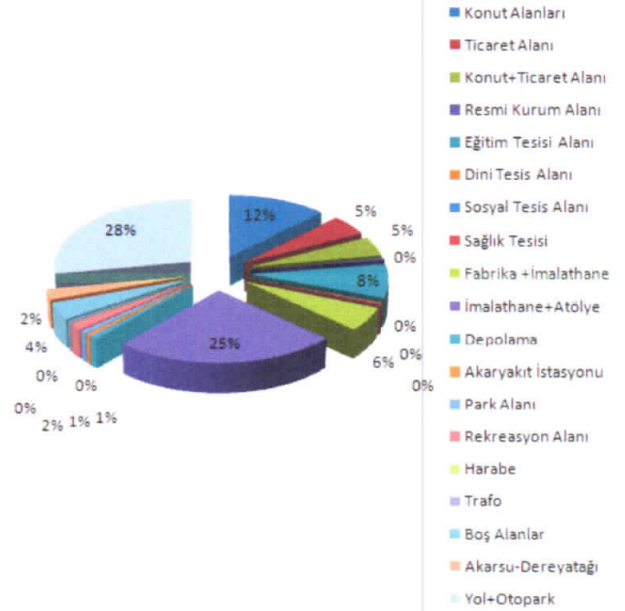
Kullanım	Alan (m ²)	%	m ² /kişi ⁽¹⁾
Konut Alanları	63170	12.49	15.73
Ticaret Alanı	24869	4.92	6.19
Konut+Ticaret Alanı	23732	4.69	5.91
Resmi Kurum Alanı	2440	0.48	0.61
Eğitim Tesisi Alanı	40091	7.93	9.99
Dini Tesis Alanı	1108	0.22	0.28
Sosyal Tesis Alanı	468	0.09	0.12
Sağlık Tesisi	1117	0.22	0.28
Fabrika +İmalathane	28589	5.65	7.12
İmalathane+Atölye	125629	24.85	31.29
Depolama	4485	0.89	1.12
Akaryakıt İstasyonu	2253	0.45	0.56
Park Alanı	4104	0.81	1.02
Rekreasyon Alanı	8270	1.64	2.06
Harabe	17	0.003	0.004
Trafo	1913	0.38	0.48
Boş Alanlar	20073	3.97	5.00
Akarsu-Dereyatağı	12300	2.43	3.06
Yol+Otopark	140974	27.88	35.11
Toplam	505602	100.00	125.93

(1) Planlama Alanı nüfusu (2017): 4015 kişi

• Kullanımlara Göre İnşaat Alanları

- Konut İnşaat Alanı: 145.298 m²
- Ticaret İnşaat Alanı: 41.024 m²
- Sanayi, İmalat İnşaat Alanı: 483.922 m²'dir.
- Sosyal Donatı Alanı (Cami, Okul, Sağlık, Sosyal Tesis) İnşaat Alanı: 31.132 m²

ARAZİ KULLANIM



GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR
İSTASYON KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI
İMAR PLANI ARAŞTIRMASI
GÖSTERİM
ARAZİ KULLANIMI



0 100 200 M

Şekil 10. Planlama Alanı, Arazi Kullanımı, 2016

- **Nüfus Yoğunluğu**

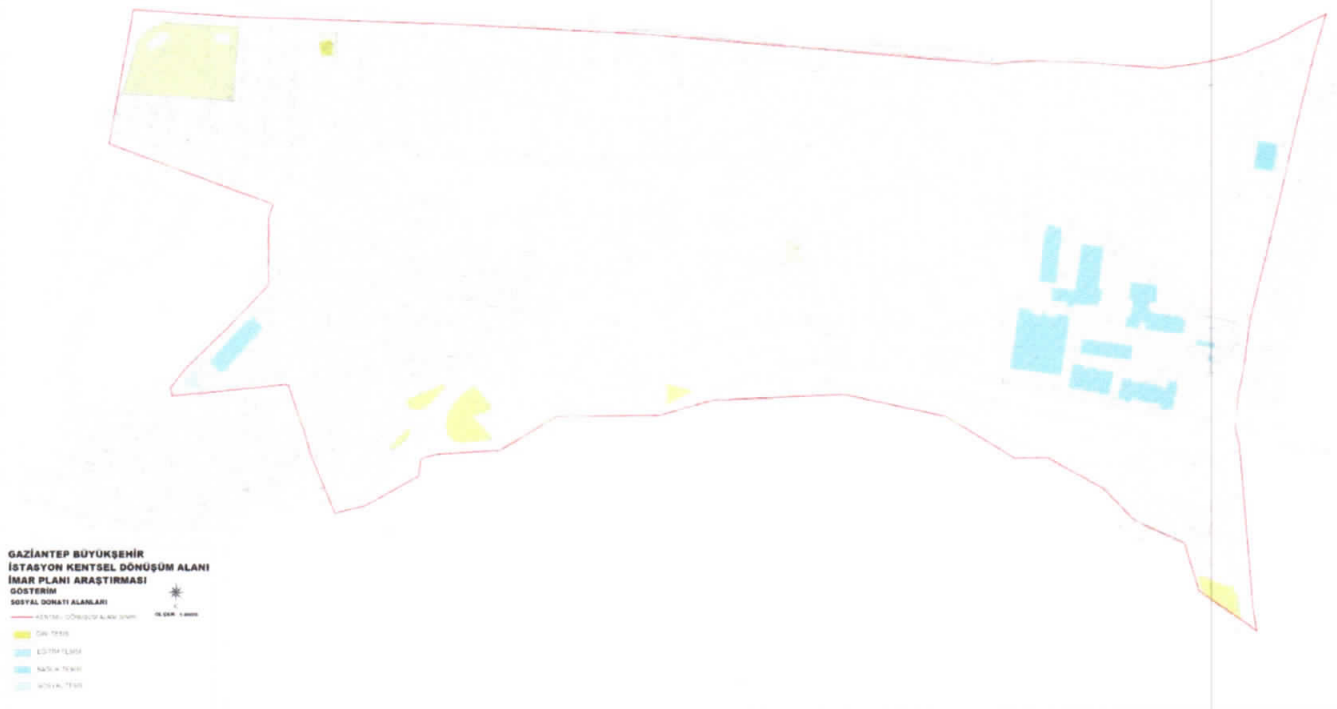
Net nüfus yoğunluğu (4015 kişi/8.69 ha) 462 kişi/hektardır.

6.2. Kentsel Sosyal Altyapı

Eğitim Tesisi: Planlama alanında Mehmet Akif Ersoy Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve Münir Paşa İlköğretim Okulu yer almaktadır. 34.803 m² alana sahip lisede 2017 yılı itibarı ile derslik sayısı 50, öğretmen sayısı 171 öğrenci sayısı 2623'tür. 5287 m² alana sahip ilkokul ile birlikte kişi başına düşen eğitim tesisi alanı 5.71 m² olmaktadır.

Dini Tesis: Planlama alanında 2 adet camii yer almakta olup, dini tesis alanları toplam 1108 m²'dir.

Park ve Rekreasyon Alanı: Planlama alanında 4104 m² park ve 8270 m² rekreasyon alanı yer almakta olup, kişi başına 1.94 m² açık ve yeşil alan düşmektedir.



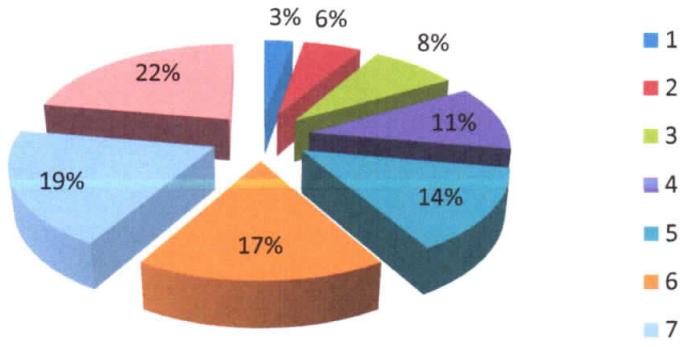
Şekil 11. Planlama Alanı Sosyal Altyapı Alanları

6.3. Mevcut Yapı Stoğunun Özellikleri

- Kat Adedi

KAT SAYISI	ADET	%	ALAN (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	264	22.78	31733	31733
2	404	34.86	53100	106200
3	257	22.17	58935	176805
4	157	13.55	50852	203408
5	44	3.80	14213	71065
6	30	2.59	9432	56592
7	1	0.09	319	2233
8	2	0.17	709	5672
TOPLAM	1159	100.00	219293	653708

KAT SAYISI

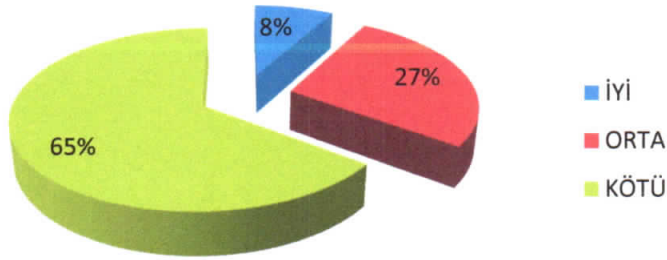


Şekil 12. Planlama Alanı, Kat Adedi Analizi

• **Yapı Durumu**

YAPI DURUMU	ADET	%
İYİ	94	8.11
ORTA	313	27.01
KÖTÜ	752	64.88
TOPLAM	1159	100.00

YAPI DURUMU

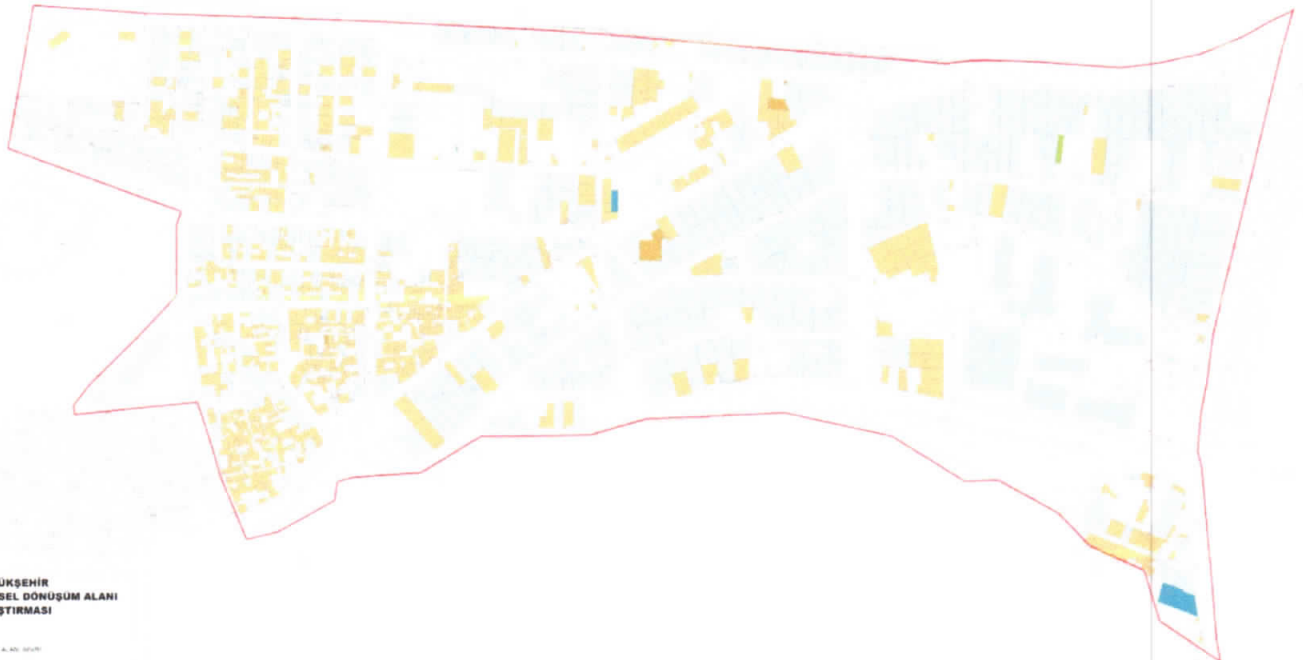
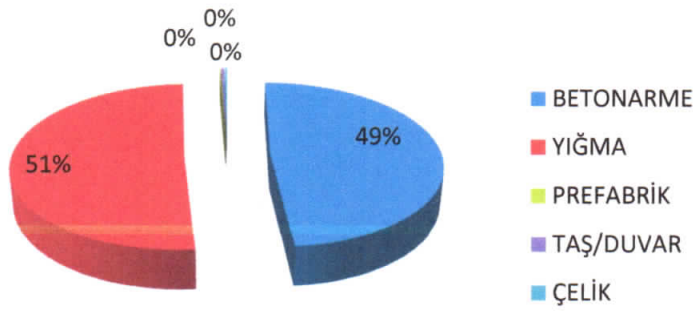


Şekil 13. Planlama Alanı, Yapı Durumu

• **Yapı Strüktürü**

YAPI STRÜKTÜRÜ	ADET	%
BETONARME	563	48.58
YIĞMA	588	50.73
PREFABRİK	1	0.09
TAŞ/DUVAR	4	0.35
ÇELİK	3	0.26
TOPLAM	1159	100.00

YAPI STRÜKTÜRÜ

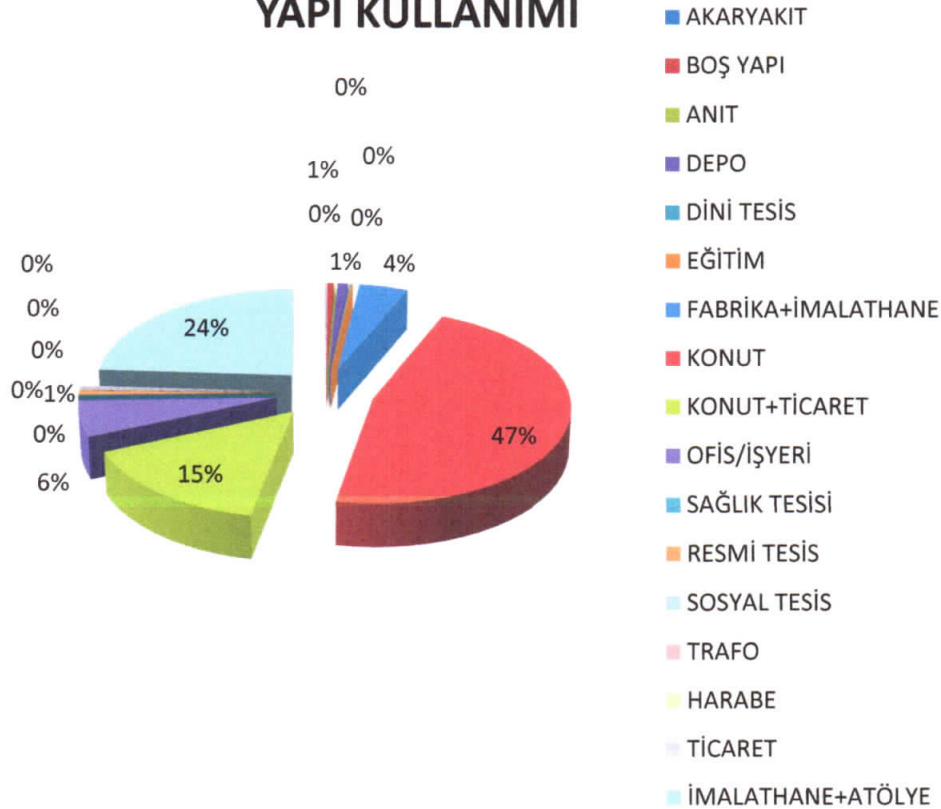


Şekil 14. Planlama Alanı, Yapı Strüktürü

• **Yapı Kullanımı**

YAPI KULLANIMI	ADET	TABAN ALANI (m ²)
AKARYAKIT	1	187
BOŞ YAPI	7	3114
ANIT	1	37
DEPO	11	3196
DİNİ TESİS	1	202
EĞİTİM	2	13293
FABRİKA+İMALATHANE	51	17782
KONUT	541	42485
KONUT+TİCARET	179	19365
OFİS/İŞYERİ	71	17340
SAĞLIK TESİSİ	1	611
RESMİ TESİS	7	659
SOSYAL TESİS	1	241
TRAFO	2	438
HARABE	1	17
TİCARET	4	679
İMALATHANE+ATÖLYE	278	100706
TOPLAM	1159	220352

YAPI KULLANIMI





Şekil 15. Planlama Alanı, Yapı Kullanımı Analizi

[Handwritten signature]

7. KENTİÇİ ULAŞIM

7.1. Planlama Alanının Kent İçi Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama Alanı kent merkezine bitişik, ulaşılabilir konumdadır.

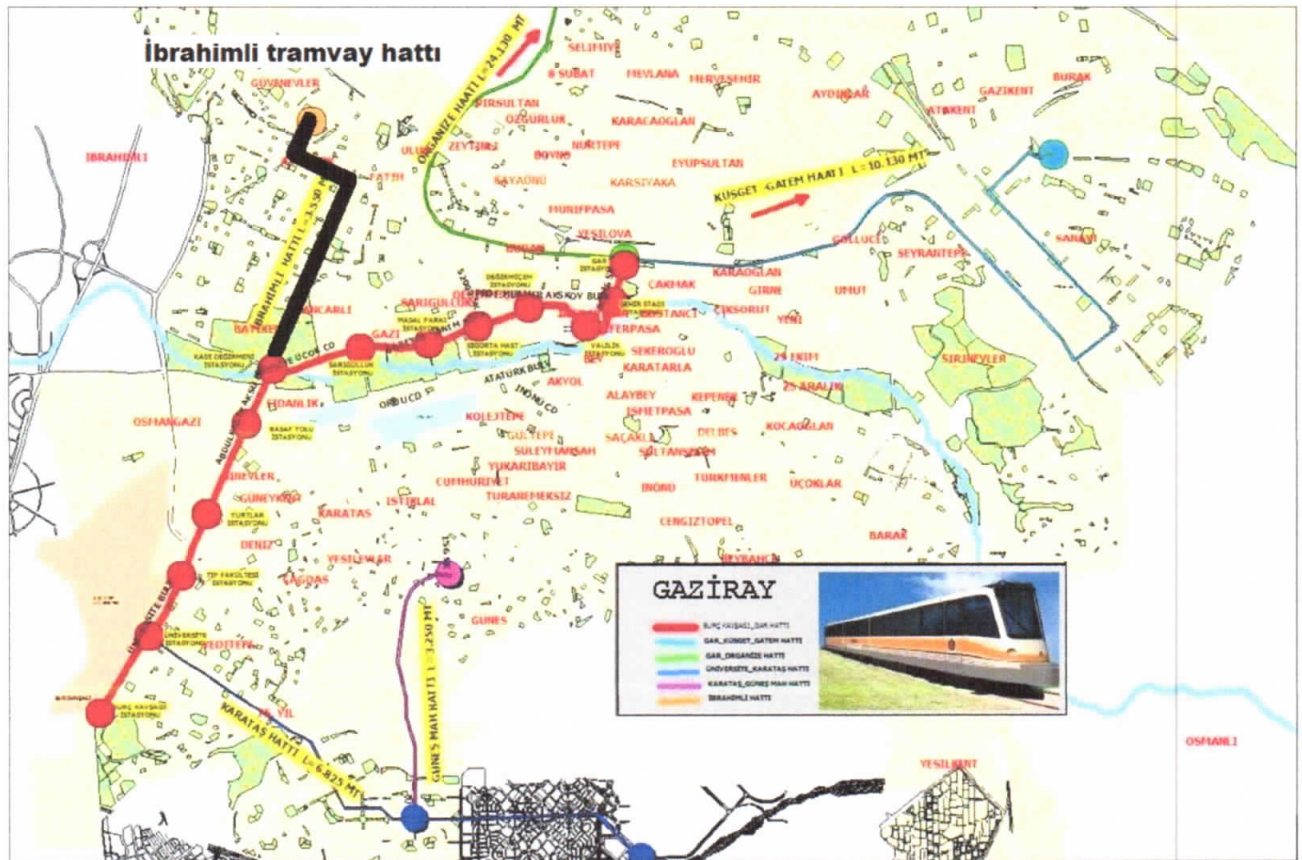
TCDD Gaziantep İstasyonu Alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. İstasyon Caddesi, alanı kentin merkezi iş alanlarına ve yeni merkeze bağlamaktadır. Doğuda kent içi çevre yolu niteliğindeki tüfekçi Yusuf Bulvarı, alanı güney ve kuzeydeki yerleşim alanlarına bağlamaktadır. Alanın dış bağlantısı kuzeyden geçen İpekyolu (Sani Konukoğlu) Bulvarı üstünden sağlanmaktadır.

Planlama Alanından geçen İstasyon ve Tüfekçi Yusuf Bulvarlarını bağlayan Nizip Caddesi, Alleben Deresi boyunca geçen Dereboyu-Zafer Caddeleri alana hizmet veren kent içi yollardır.

Gaziantep Tramvay hattının son durağı istasyonda yer almaktadır.

Kent içi otobüs hatları alandan geçmekte ve durak yapmaktadır.

Bu nedenle alan kent içi ulaşımında bir aktarma noktası yapmakta ve ulaşım transfer merkezi potansiyeli taşımaktadır.





Şekil 16. Planlama Alanı Durak Noktaları

7.1.2 Ulaşım Projeleri

TCDD Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin Ulaşım Projeleri, alanın çekiciliğini artırıcı ve fonksiyonlarında değişime neden olabilecek niteliktedir. Bunlar;

- Demiryolu İstasyonuna yönelik projeler, hızlı tren istasyonu ve istasyon bölgesinin rekreasyon alanı, müze vb. kullanımlarla yenilenmesi
- Ulaşım ana planı kapsamında metre ve hafif metro başlangıç istasyonları, bu bölgede planlanmaktadır.
- OSB İçi-Oduncular arasında planlanan Gaziray-Banlıyö İşletme alanı durak yapacaktır.
- Bölgeyi Karşıyaka'ya ve İpekyolu'na bağlayacak altgeçit projeleri ve alanda planlanan kavşak projeleri geliştirilmektedir.



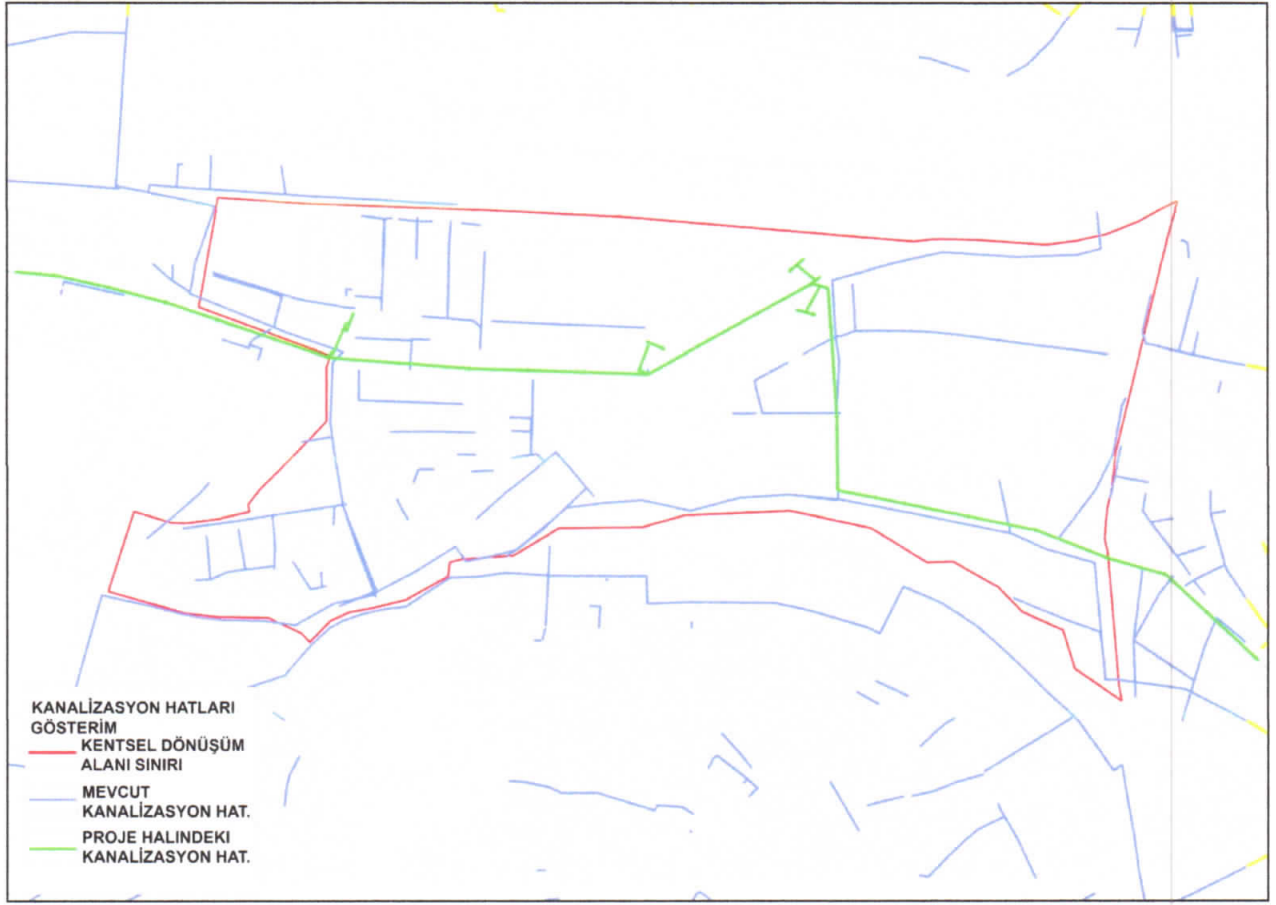
8. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

• İçmesuyu



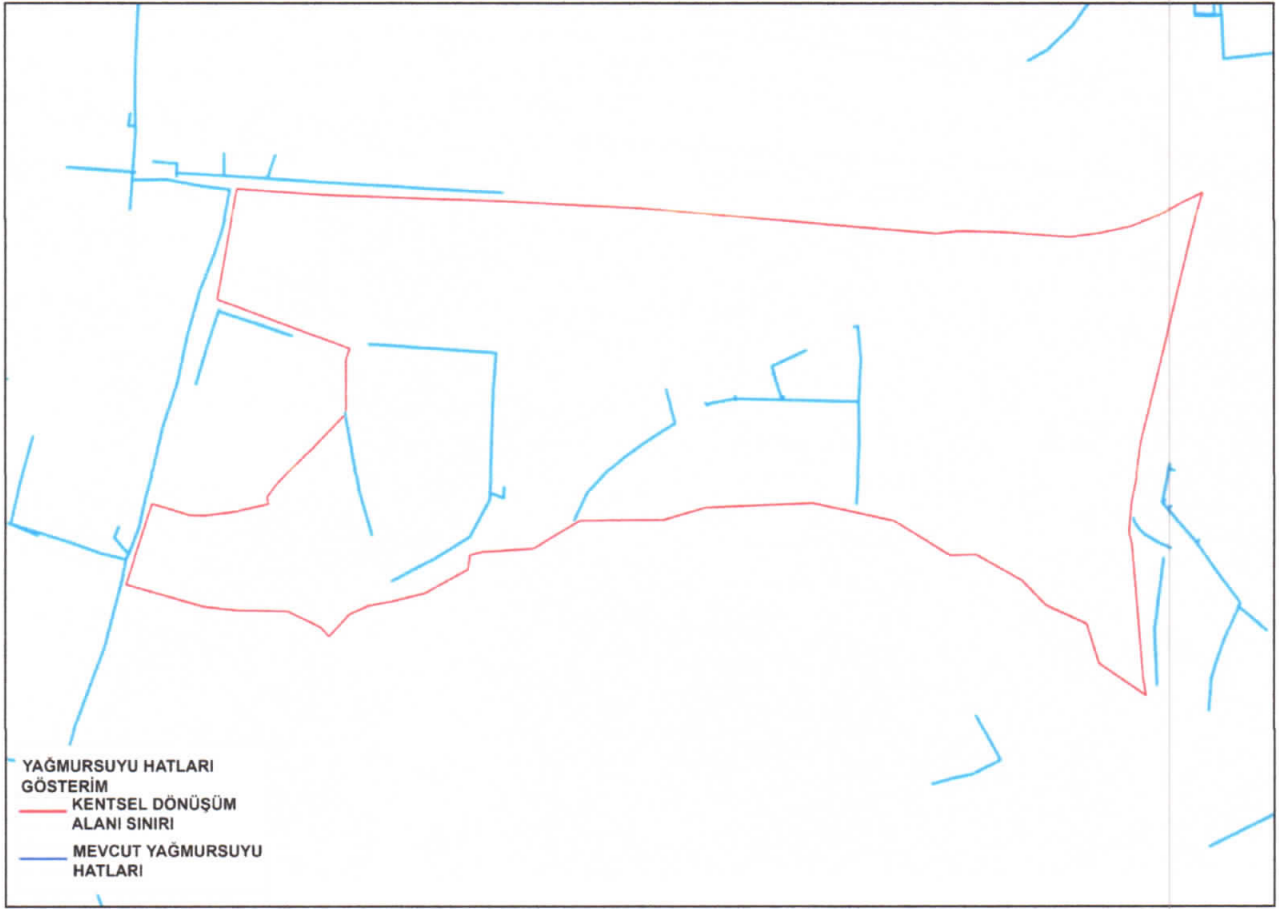
Şekil 17. Planlama Alanı İçmesuyu Hatları

- Kanalizasyon



Şekil 18. Planlama Alanı Mevcut ve Proje Kanalizasyon Hatları

• Yağmursuyu



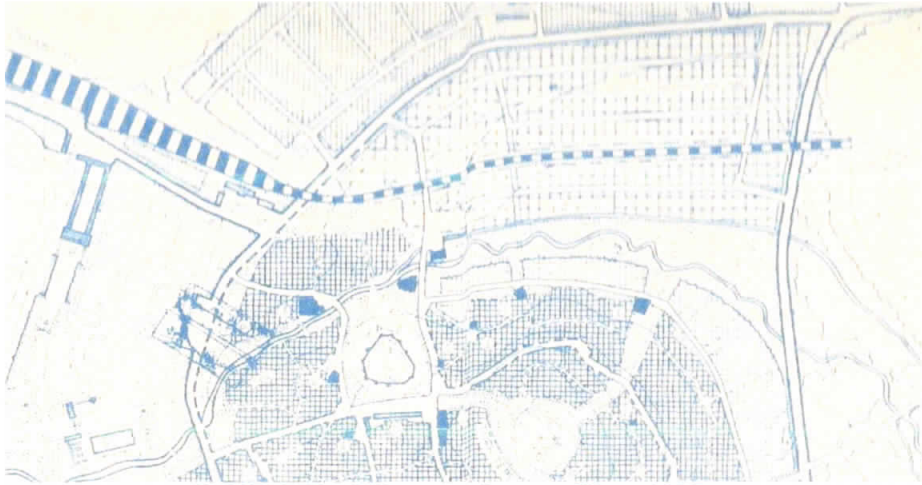
Şekil 19. Planlama Alanı Mevcut Yağmursuyu Hatları

85

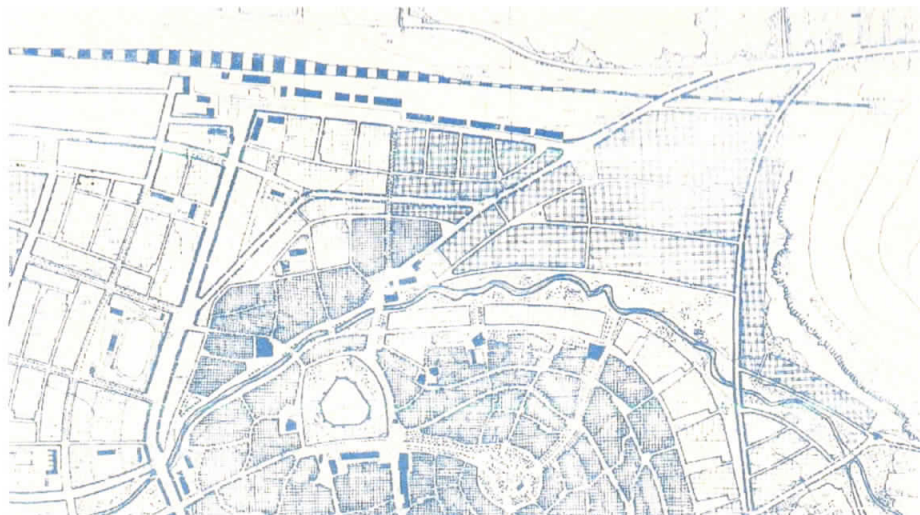
9. PLANLAR VE UYGULAMALAR

9.1. Planlama Süreci ve Planlama Alanına İlişkin Kararlar

- Gaziantep'in ilk imar planı 1933-1935 yıllarında Prof. H. Jansen tarafından yapılmıştır. Bu planda Gaziantep Kalesinin kuzeyinde konut ve demiryolu istasyonu, demiryolu boyunca endüstri alanları planlanmıştır. Alleben Irmağı çevresi yeşil alan olarak bırakılmıştır. Ancak bölgede bu plana göre bir uygulama ve gelişmenin gerçekleşmediği görülmektedir. 1950-1955 yıllarında Y. Mimar K. Söylemezoğlu ve Prof. K. Ahmet Arun tarafından yapılan ikinci imar planında, demiryolu ve istasyon ile İstasyon Caddesi bugünkü yerindedir. Bölgenin batısı mevcut ve gelişme konut, doğusu endüstri yapıları bölgesi olarak planlanmış, Alleben çevresinde yeşil alan düzenlenmiştir. Bölgede, mevcut, geleneksel, organik konut dokusu dışında yeni konut ve yapı sanayi gelişmesi bu plan şemasına göre biçimlenmiştir.
- Ş. Plancısı Z. Can tarafından yapılan 1974 imar planında bölgede ulaşım şeması iyileştirilerek geliştirilmiş, kullanım kararları genelde korunmuştur. Bu planda İstasyon Caddesi'ne cepheli Fuar Alanı önerilmiştir.
- 1990'da Ş. Plancısı Oğuz Aldan tarafından yapılan imar planında bölgeye ilişkin ana kullanım kararlarının korunduğu görülmektedir.



Şekil 20. Prof Harmen Jansen Planı-1935



Şekil 21. Y. Mimar K. Söylemezoğlu Prof K. Ahmet Aru Planı-1955



Şekil 22. Şehir Plancısı Z. Can Planı, 1974

87

9.2. Çevre Düzeni Planı

Gaziantep 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı tüm il sınırlarını kapsayacak biçimde hazırlanmış, Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2017 tarih ve 363 sayılı kararıyla onaylanarak kesinleşmiştir. Planlama Alanı, Çevre Düzeni Planında MİA-Merkezi İş Alanı olarak planlıdır. Çevre Düzeni Planı, Plan Notlarında;

Tanımlar başlıklı 1. Bölümünde, 1.5. maddesinde "Merkezi İş Alanı (MİA): Alt ölçekli plan kararlarıyla yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanlarının yer alması amacıyla planlanarak kullanılacak bölgedir"

Özel Hükümler başlıklı 4. Bölümünde,

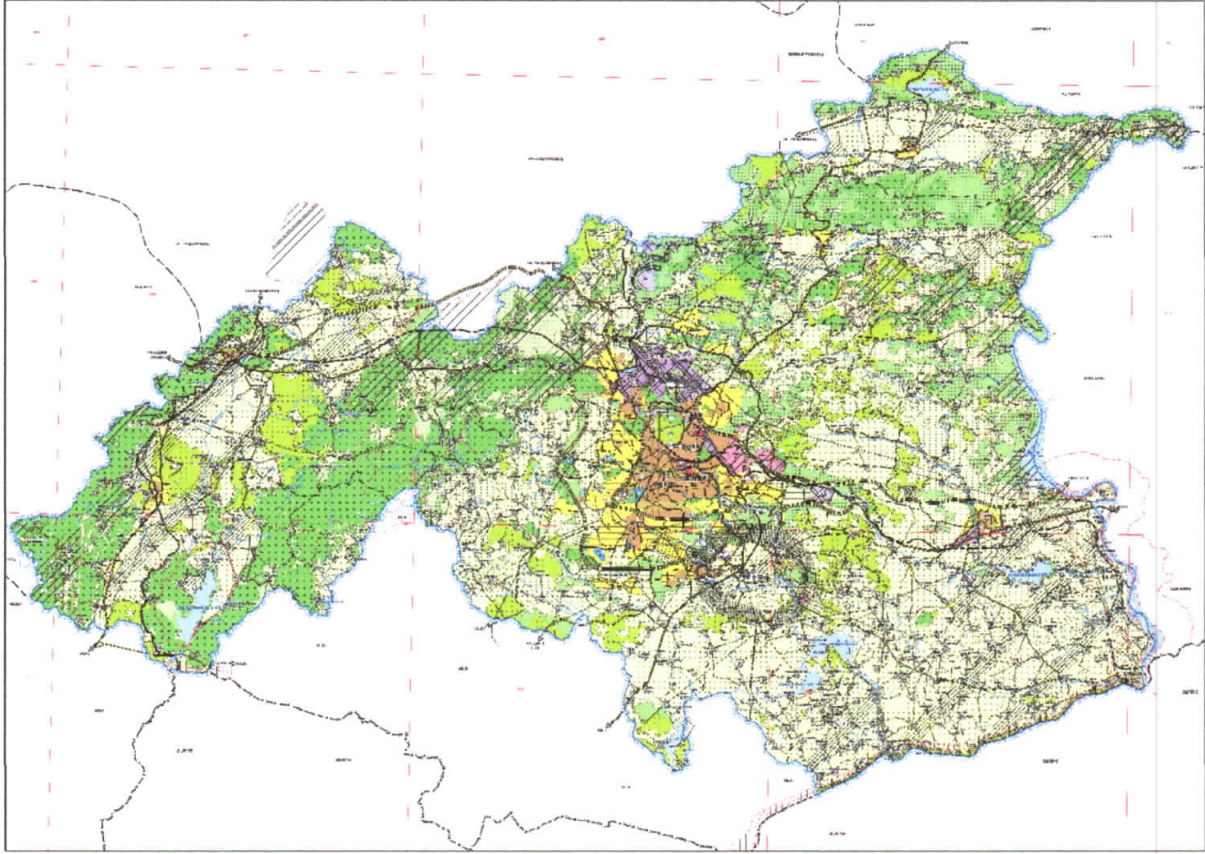
4.2.1. maddesinde "Merkezi İş Alanı (MİA): Alt ölçekli plan kararlarıyla yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanlarının yer alması amacıyla planlanarak kullanılacak, Gaziantep kenti açısından 1. Derece Merkez olarak tanımlanabilecek bölgedir"

4.2.2. maddesinde "Hazırlanacak alt ölçekli planlarda, bölge tümüyle merkezi iş alanı olarak düzenlenebileceği gibi, kısmen ölçeğin elverdiği detayda merkezi iş alanı içinde yer alabilen kullanımlara ayrıştırılarak veya konut kullanımı da içeren karma kullanım alanları olarak da düzenlenebilir"

4.2.2.1. maddesinde "Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturan, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz"

4.2.2.2. maddesinde "Hazırlanacak alt ölçekli planlarda, merkezi iş alanı olarak tanımlanmış alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunması sağlanacaktır"

4.2.2.3. maddesinde "Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir" ifadeleri yer almaktadır.



Şekil 23. Gaziantep İl Bütünü 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Ölçek:1/100.000)

9.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Gaziantep 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı tüm il sınırlarını kapsayacak biçimde hazırlanmış, Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2018 tarih ve 315 sayılı kararıyla onaylanarak kesinleşmiştir. Planlama Alanı, Nazım İmar Planında MİA-Merkezi İş Alanı olarak planlıdır. Nazım İmar Planı Plan Notlarında;

Tanımlar başlıklı 1. Bölümünde 1.5. maddesinde "Merkezi İş Alanı (MİA): Alt ölçekli plan kararlarıyla yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanlarının yer alması amacıyla planlanarak kullanılacak bölgedir"

Özel Hükümler başlıklı 3, Bölümünde 3.2.1. maddesinde "Merkezi İş Alanı (MİA): Gaziantep Merkez Kent bölümünde, yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı kullanımlar için planlanmış, kentin mevcut merkezi ile merkezin gelişmesi için planlanmış alanlardır"

3.2.1.1. Maddesinde "Bu bölgede alt ölçekli plan kararlarıyla yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, konut kullanımı da içeren karma kullanım alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir"

3.2.1.2. maddesinde “1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının geliştirilmesi aşamasında, bu planda merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge sınırları tümüyle veya kısmen MİA olarak tanımlanabileceği gibi, bu planın ölçeği gereği gösterimi gerçekleştirilemeyen alt kullanımlara da ayrıştırılabilir. Bu kapsamda, alt ölçekli plan kararıyla MİA tanımında yer verilen kullanımların yanı sıra, ticaret kullanımlarının diğer kullanımlarla bir arada yer alabileceği karma kullanım kararları da (ticaret+turizm alanı, ticaret+konut alanı, ticaret+konut+turizm) geliştirilebilir”

3.2.1.3. maddesinde “Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturan, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz”

3.2.1.4. maddesinde “Hazırlanacak alt ölçekli planlarda, merkezi iş alanı olarak tanımlanmış alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunması sağlanacaktır”

3.2.1.5. maddesinde “Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir” ifadeleri yer almaktadır.



Şekil 24. Gaziantep Kent Bütünü 1/25.000 Ölçekli NİP (Ölçek:1/25.000)

[Handwritten signature]

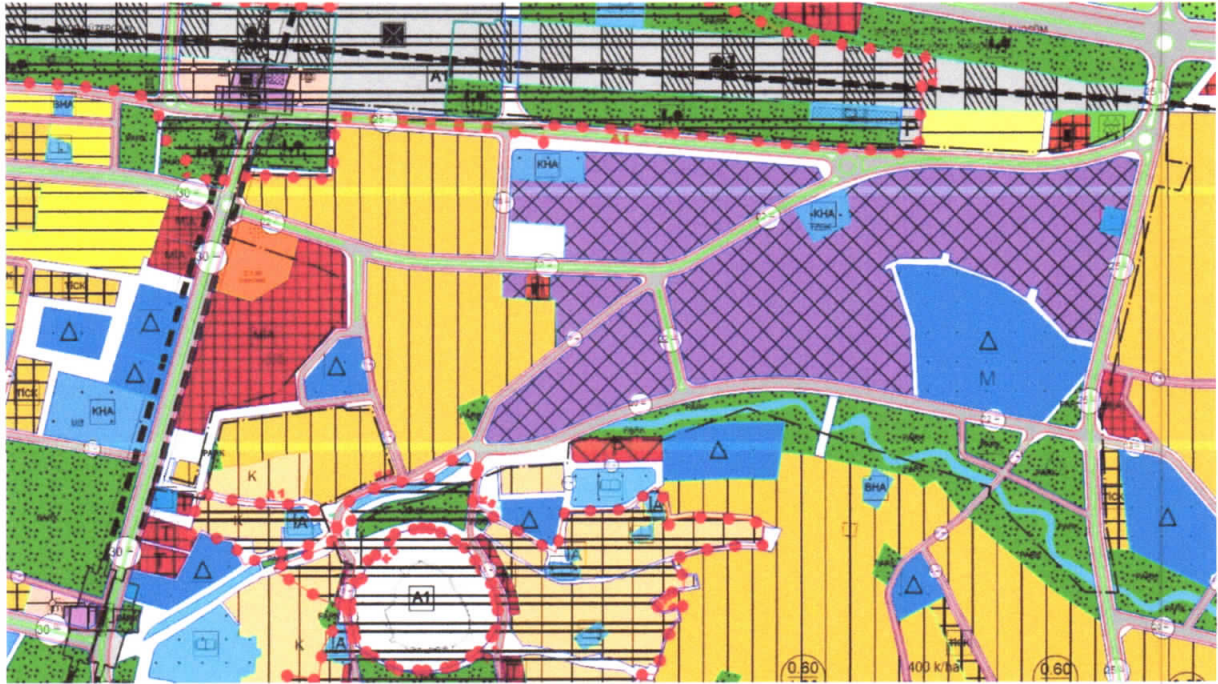
9.4. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Gaziantep'in yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı Ş. Plancısı Z. Can tarafından yapılmış 1974'de onaylanmıştır. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli İmar Planında, alanın batı bölümü konut alan, doğu bölümü sanayi alanı olarak planlıdır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, planlama bölgesine ilişkin arazi kullanım tablosu aşağıdadır.

Tablo 11. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli NİP Arazi Kullanımı

Kullanım	Alan (ha)	%
Konut Alanı	98096	19.40
Sanayi Alanı	205043	40.55
Eğitim Tesis Alanı	43933	8.69
Kamu Hiz. Alanı	7849	1.55
Sağlık Tesisi	1051	0.21
Park Alanı+Rekreasyon Alanı	35306	6.98
Dere	1608	0.32
Yol ve Otopark	112716	22.29
Toplam	505602	100.00



Şekil 25. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli NİP

(Handwritten signature)

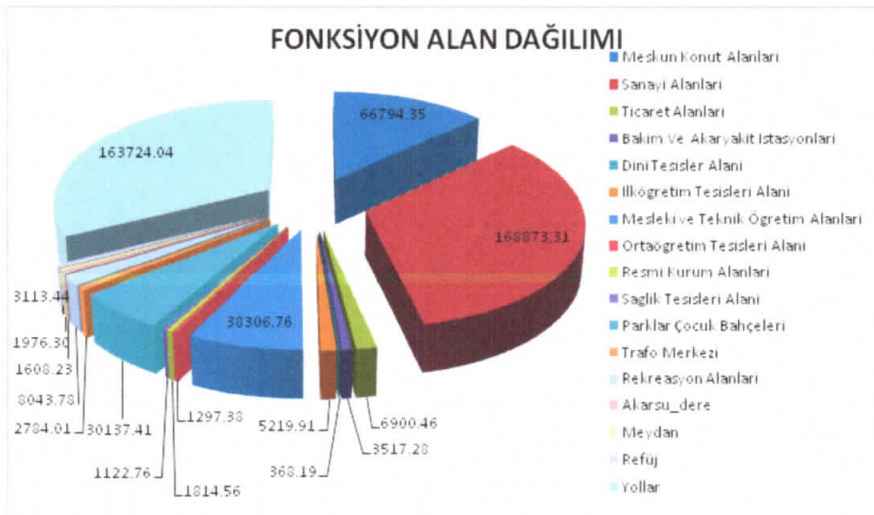
9.5. Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

- Gaziantep'in yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı 1974 yılında onaylanmıştır.

Planlama Bölgesi 1935 Jansen planından bu yana planlı olup, 1955,1974 planlarından yenilenmekle birlikte ana plan ve kullanım kararlarında önemli değişim olmamıştır.

Tablo 12. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli UİP Arazi Kullanımı

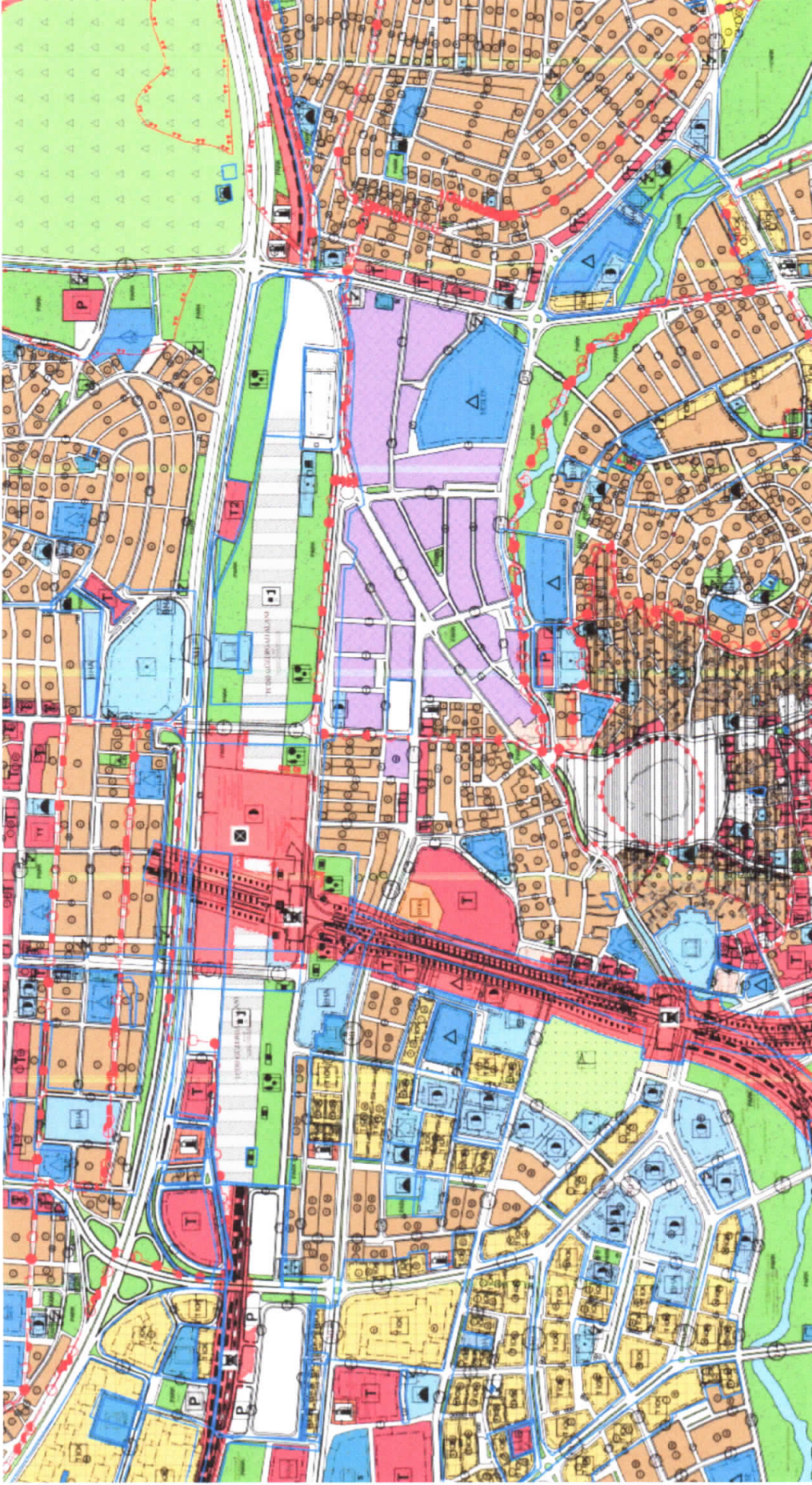
FONKSİYON	ALAN(m ²)	(%)
Meskun Konut Alanları	66794	13.21
Sanayi Alanları	168873	33.40
Ticaret Alanları	6900	1.36
Bakım Ve Akaryakıt İstasyonları	3517	0.70
Dini Tesisler Alanı	368	0.07
İlköğretim Tesisleri Alanı	5219	1.03
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanları	38307	7.58
Ortaöğretim Tesisleri Alanı	1297	0.26
Resmi Kurum Alanları	1815	0.36
Sağlık Tesisleri Alanı	1123	0.22
Parklar Çocuk Bahçeleri	30137	5.96
Trafo Merkezi	2784	0.55
Rekreasyon Alanları	8044	1.59
Dere	1608	0.32
Meydan	1976	0.39
Refüj	3113	0.62
Yollar	163727	32.38
TOPLAM	505602	100.00



Alanın batısı konut, doğusu sanayi alanı olarak planlıdır.

- Yürürlükte olan imar planında konut alanları bitişik düzende 2 3 ya da 4 katlıdır. Konutlar genelde ön bahçesizdir. Eski kent dokusunun yer aldığı bölge, bitişik ya da avlulu (AV) 2 katlıdır.

Nizip Caddesinden cephe alan ticaret parselleri, bitişik ve 6 kat olarak planlanmıştır.



Şekil 266. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli UİP

- **Yürürlükteki İmar Planının İnşaat Alanı ve Nüfus Kapasitesi**

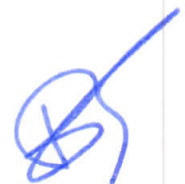
Yürürlükteki imar planında nüfus kapasitesi imar planında konut adaları ve yol boyu ticaret kullanımı olan adalarda, farklı yapı nizamı ve alanları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Yapı Düzeni	Konut Alanı (ha)	Eşdeğer KAKS	Eşdeğer Net NüfusYoğ. Kişi/ha	Nüfus
AV-2	1.70	1.00	330	561
A-3	0.42	1.20	400	168
A-4	0.06	1.60	530	32
A-6	0.39	2.40	800	312
B-2	2.12	1.00	330	700
B-3	2.77	1.50	500	1385
B-4	0.68	2.00	660	449
B-6	0.20	3.00	1000	200
BL-3	0.32	1.20	400	128
BL-4	0.46	1.60	530	244
TOPLAM	9.12	-	-	4179

(1) Yoğunluksuz yapı düzeninde TAKS, ayrıık düzen için 0.40, bitişik düzen için 0.50 alınmıştır.

(2) Kişi başına düşen konut alanı 25 m² alınmıştır.

- Planlama alanının nüfus kapasitesi;
 - Konut Alanları:4179 kişi
 - Yol Boyu Ticaret Alanları: 728 kişi
 - Toplam Nüfus: 4907 kişi
 - Net Nüfus Yoğunluğu: 538 kişi/ha



10. İMAR PLANI UYGULAMALARI VE MÜLKİYET DURUMU

10.1. İMAR PLANI UYGULAMALARI

Planlama Alanı sınırları içinde kadastro paftası incelemesine göre kamulaştırma, parselasyon, terk, ifraz/tevhid ya da ıslah imar uygulamaları sonucu imar ada ve parselleri oluşmuştur. Ancak kadastro parseli statüsünde olanlarda bulunmaktadır. Alandaki kadastro parsellerinin hangileri olduğu ve imar parsellerinin de imar kanununun hangi maddesine göre oluştuğu bilgisi gelecekteki imar uygulamalarına esas olması bakımından önem kazanmaktadır.

- **Mülkiyet Analizleri**

- Toplam alan: 505.602 m²
- Ada/Parsel alanı: 354.700 m² (%70)
- Tescil Dışı Alanlar: 150.902 m² (%30)

- **Mülkiyet Dağılımı**

Mülkiyet	Alan (m ²)	%
Özel mülkiyet	261.210	73,64
Maliye hazinesi	5.735	1,62
Büyükşehir Belediyesi	19.234	5,42
İlçe Belediyesi	3.185	0,90
Vakıf	2.331	0,68
TEDAŞ	952	0,27
TCDD	7.838	2,21
Diyanet	1.524	0,43
Belediye + özel hisseli	48.446	13,66
Vakıf + özel hisseli	4.145	1,17
Toplam ada/parsel alanı	354.700	100,00

Planlama Alanında ada/parsel alanının %73.64'ü özel mülkiyet, %11.10'u kamu (Belediyeler, Vakıf, TEDAŞ ve TCDD) %15.26'sı kamu ve özel mülkiyet arasında hisselidir.

Şekil 29. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu

11. SENTEZ

11.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- “Planlama Alanı” Gaziantep Büyükşehir, Şehitkamil İlçesi sınırları içinde, 54.96 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır.

Planlama Alanı, kuzeyde, TCDD Gaziantep İstasyonu, batıda, İstasyon Caddesi, güneyde Kepkep Sokak ve Alleben Deresi, doğuda, Tüfekçi Yusuf Bulvarı ile sınırlanmıştır.

İstasyon Caddesinin doğusundaki Forum AVM ve oteller Planlama Alanı dışındadır.

Planlama Alanı Çakmak Mahallesi'nin tamamı ile Yaprak Mahallesi'nin AVM Oteller ve kentsel sit dışında kalan bölümünü kapsamaktadır.

Planlama alanında, yaklaşık 1100'ü konut olan, 1650 bina, 5100 bağımsız bölüm tespit edilmiştir. Alanın 2016 yılı nüfusu 4420 kişidir.

- Planlama Alanı Gaziantep Kalesi ile TCDD Gaziantep İstasyonu arasında kalan, uzunluğu 1250 metre, derinliği 400-650 metreler arasında değişen, kentin merkezine bitişik bir bölgedir. Halen batısı konut-ticaret, doğusunda sanayi-depolama ve ticari fonksiyonlar ve meslek lisesi yer almaktadır.

Gaziantep Kentinin Merkezi Kalenin güneyinde yer almaktadır. Kentin yeni merkez İstasyon Caddesi'nin batısında gelişmektedir. Planlama Alanı, kent içindeki konumu ve mekânsal nitelikleri itibariyle revizyon plan kapsamında ticaret, büro, turizm, kültür, konut işlevlerinin yer alabileceği Merkezi İş Alanı (MİA) olarak gelişme potansiyeline sahiptir.

Planlama Alanının, Gaziantep'in geleneksel/tarihi merkezi ile, gelişmekte olan merkezine komşu olması, kent içi ana yol ağındaki konumu ve erişebilirliği, mevcut ticaret ve hizmet fonksiyonlarına dönüşüm eğilimlerinin yanı sıra, alan ve çevresindeki proje ve gelişmeler ile geleneksel ulaşım yatırımları dönüşüm potansiyeli, alanın çekiciliğini arttırıcı unsurlardır.

11.2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI

• Sosyo-Ekonomik ve Demografik Göstergeler

- Gaziantep Türkiye'nin Ortadoğu'ya açılan kapısı, Bölgenin Mersin Limanına en yakın yerleşmesidir.

Gaziantep Akdeniz'den doğuya ve kuzeye giden yolların kavşağında, tarihi İpek Yolu'nun üzerinde yer almaktadır. Gaziantep tarih boyunca bir ticaret ve uygarlık merkezi olmuştur. Günümüzde sanayi, hizmet ve ticaret fonksiyonları yüklenmiş olup, Güneydoğu'nun en gelişmiş kentidir.

Sanayi ve Liman kentleri ile yerleşmelerin ilişkisini, Bölge ve Suriye ile güçlü ticari ilişkiler kuran bir ticaret ve hizmet merkezi konumundadır.

Gaziantep Şanlıurfa otoyolunun açılması ile, Mersin Limanının GAP Bölgesi ile ulaşımı güçlenmiştir. (GAP Sanayi Gelişim Raporu, Kalkınma Bak. GAP Bölge Kalkınma İdaresi,2012)

- Gaziantep, göç alan ve nüfusu hızlı artan bir kenttir. Nüfus artış hızı 1960-1990 arası yıllık ortalama %5'lerde seyretmiş. 1990 sonrası düşme eğilimine girmiştir. 2015-2016 kentin nüfus artış hızı %2.4'tür.

Gaziantep ilinin 1990-2016 döneminde yıllık ortalama nüfus artış hızı %2.48, kent bütünü yıllık nüfus artış hızı aynı dönemde %3.32 olarak gerçekleşmiştir.

ADNKS 2013 verilerine göre Gaziantep Büyükşehir'de ortalama hane halkı büyüklüğü 4.50 kişi, Şehitkamil İlçesinde 4.72 kişidir.

- **Planlama Alanının Gelişimi**

- Gaziantep Kent Merkezinin çeperinde yer alan planlama alanı kentin büyümesi ve çevresinde yayılmasına bağlı olarak gelişmiş, yapılaşmıştır.

İstasyon Planlama Alanının doğusu Gaziantep'in eski sanayi bölgelerinden biridir. 1935 Planında, günümüz mekan oluşumuna ve uygulamalara esas olan yerleşim şeması planlanmıştır. Buna göre İstasyon Caddesi ile K. Maraş Caddesi arasındaki bölge mevcut ve gelişme konut alanı, bölgenin doğusu, sanayi alanı olarak gelişmiştir.

1972'ye kadar planlama alanının batısı konut olarak yapılaşmış, doğu bölgesinde sanayi tesisleri kurulmaya başlamıştır. Planlama alanının doğusunda 1972-1990 arasında sanayi tesisleri gelişmiştir. İstasyon Caddesine cepheli fuar olarak planlı alanda 2000 sonrası AVM ve oteller yapılmıştır.

Batısı konut, doğusu sanayi imalathane olan alanda son dönemde, ticaret ve sanayi-depolama tesislerinin satış ve sergileme yerleri, vb. ticarete dönüşüm eğilimleri gözlenmektedir.

- **Planlama Alanı Nüfusu**

Mahalle	Nüfus
Çakmak Mahallesi	3623
Yaprak Mahallesi ⁽¹⁾	1174
Toplam	4797

(1) Yaprak Mahallesinin AVM'nin güneyinde kalan bölümü planlama alanı dışındadır.

Yapılan tespitlere göre planlama alanında 1159 bina bulunmakta olup, bunların 720'si konut, 179'u konut+ticaret kullanımındadır. Nüfus yaklaşık 4015'dir.

- **Mevcut Durum ve Alan Kullanımı**

Planlama Alanı 50.56 hektar olup bunun 6.32 hektarı (%12.49'u) konut, 2.37 hektarı (%4.69'u) yol boyu ticaret, 2.49 hektarı (%4.92'i) ticaret alanıdır.

Sanayi, imalathane, K. Sanayi, Akaryakıt İst. vd. çalışma alanları 18.83 hektar (%37.24)'tür. Yapılan tespitlere göre planlama alanında 1159 bina bulunmakta olup, bunların 720'si konut, 179'u konut+ticaret kullanımındadır. Nüfus yaklaşık 4015'dir.

- Planlama alanında Mehmet Akif Ersoy Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve Münir Paşa İlköğretim Okulu ve 2 adet camii yer almaktadır.

Planlama alanında 4104 m² park ve 8270 m² rekreasyon alanı toplam 12374 m² yeşil alan vardır. Kişi başına 3.08 m² açık ve yeşil alan düşmektedir.

Kentiçi Ulaşım İlişkisi

Planlama Alanı kent merkezine bitişik, ulaşılabilir konumdadır.

TCDD Gaziantep İstasyonu Alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. İstasyon Caddesi, alanı kentin merkezi iş alanlarına ve yeni merkeze bağlamaktadır. Tüfekçi Yusuf Bulvarı, alanı güney ve kuzeydeki yerleşim alanlarına bağlamaktadır. Alanın dış bağlantısı kuzeyden geçen İpekyolu Bulvarı üstünden sağlanmaktadır.

Planlama alanından geçen İstasyon ve Tüfekçi Yusuf Bulvarlarını bağlayan Nizip Caddesi, Alleben Çayı boyunca geçen Dereboyu ve Zafer Caddeleri alana hizmet veren kentiçi yollardır. Gaziantep Tramvay hattının son durağı istasyonda yer almaktadır. Kentiçi otobüs hatları alandan geçmekte ve durak yapmaktadır. Bu nedenle alan kentiçi ulaşımında bir aktarma noktası olup ulaşım transfer merkezi potansiyeli taşımaktadır.

• Yürürlükte Olan İmar Planı Kararları

Gaziantep'in yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı 1974 yılında onaylanmıştır. Planlama Bölgesi 1935 Jansen planından bu yana 1955,1974 planlarında yenilenmekle birlikte ana plan ve kullanım kararlarında önemli değişim olmamıştır.

Alanın batısı konut, doğusu sanayi alanı olarak planlıdır.

Yürürlükte olan imar planında konut alanları bitişik düzende 2, 3 ya da 4 katlıdır. Konutlar genelde ön bahçesizdir. Eski kent dokusunun yer aldığı bölge, bitişik ya da avlulu 2 katlıdır. Nizip Caddesinden cephe alan ticaret parselleri, bitişik ve 6 kat olarak planlanmıştır.

• Yürürlükteki İmar Planının Nüfus Kapasitesi

Planlama alanının nüfus kapasitesi;

- Konut Alanları:4179 kişi
- Yol Boyu Ticaret Alanları: 728 kişi
- Toplam Nüfus: 4907 kişi
- Net Nüfus Yoğunluğu: 538 kişi/ha

• Mülkiyet Durumu

- Toplam alan:505.602 m²
- Ada/Parsel alanı: 354.700 m² (%70)
- Tescil Dışı Alanlar: 150.902 m² (%30)

Planlama Alanında ada/parsel alanının %73.64'ü özel mülkiyet, %11.10'u kamu (Belediyeler, Vakıf, TEDAŞ ve TCDD) %15.26'sı kamu ve özel mülkiyet arasında hisselidir.

- **Planlama Alanı Çevresindeki Proje Ve Uygulamalar**

- Demiryolu istasyonuna yönelik projeler, Hızlı Tren İstasyonu, Belediye Rekreasyon Alanı vb. projelerle bölgenin çekiciliğinin artması,
- Kale çevresinde restorasyon, çevre düzenleme vb. projelerle kültür ve rekreasyon işlevlerinin getirdiği nitelikli mekanların oluşması,
- İstasyonun kuzeyinde açılan Zeugma Mozaik Müzesi ile Kalenin ilişkilendirilmesi/bağlaması öngörülen kültür aksının planlama alanından geçmesi,
- İstasyon Caddesi üstündeki Kamil Ocak Stadyumu projesi kapsamında, İstasyon Caddesi boyunca açık alan, meydan düzenleme potansiyeli,
- Planlama alanı, halen merkezi ve ulaşılabilir konumdadır. Mevcut tramvay hattının son durağı İstasyon Caddesindedir. Ulaşım ana Planı kapsamında, planlanan metro/hafif metro hatlarının başlangıç istasyonları bu bölgede yer alacaktır.

Gaziray Banliyö Projesi İstasyonu Gar alanında planlanmaktadır. İstasyon Caddesi ve Tüfekçi Yusuf Bulvarını, kentin demiryolunun kuzeyindeki bölgelerine bağlayacak biçimde altgeçit projeleri planlanmakta olup kısmen uygulamaları yapılmıştır. Bu proje ve gelişmeler, İstasyon çevresinin ulaşım aktarma işlevi göreceğini, çekiciliğini arttıracak ve yeni mekan ihtiyacına işaret etmektedir.



Şekil 31. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Bulunan Projeler

11.3. EŞİK SENTEZİ

- Planlama alanının topografyası düz ve düze yakın (%0-5) eğimlidir.
- Alanda derinliği 2.70-13.50 metreler arasında değişen killi alüvyon birimler (Qa) yer almaktadır. Bu birimin altında killi/tebeşirli kireçtaşı birimleri yer almaktadır.

Alanda yapılan jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarında zemin parametreleri belirlenmiştir.

Yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre planlama alanında Uygun Alanlar-2 (UA-2) ve Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1), önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar tespit edilmiştir. Bu alanlarda alınacak önlemler jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilmiştir.

- Planlama alanı Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- Planlama alanına sınır olan Alleben Deresi kanal içine alınmıştır. Taşkın durumu için DSİ görüşü istenmiştir.
- Planlama alanında Enerji Nakil Hattı, boru hattı vd. eşik oluşturan altyapı tesisi yoktur.
- Planlama Alanında sit alanı ve tescilli kültür varlığı yoktur.
- Planlama alanının güneyindeki Gaziantep Kalesi'nin vistası ve silüet etkileri planda gözönüne alınmaktadır.

12. İMAR PLANI KARARLARI

12.1. PLANLAMA YAKLAŞIMI

• Gelişim/Dönüşüm Potansiyeli

Planlama Alanı, kent içindeki konumu ve mekânsal nitelikleri itibarıyla kentsel revizyon imar planı kapsamında ticaret, büro, turizm, kültür, konut işlevlerinin yer alabileceği Merkezi İş Alanı (MİA) olarak gelişme potansiyeline sahiptir.

Planlama Alanının, Gaziantep'in geleneksel/tarihi merkezi ile, gelişmekte olan merkezine komşu olması, kent içi ana yol ağındaki konumu ve erişebilirliği, mevcut ticaret ve hizmet fonksiyonlarına dönüşüm eğilimlerinin yanı sıra, alan ve çevresindeki proje ve gelişmeler ile geleneksel ulaşım yatırımları dönüşüm potansiyeli, alanın çekiciliğini arttırıcı unsurlardır.

Planlama Alanı Gaziantep'in geleneksel ve yeni merkezi iş alanları ile bütünleşen, MİA fonksiyonlarının gelişeceği, içinde konutun da yer alacağı bir bölge olması amaçlanmaktadır. Planlama Alanı, sit alanı ve tescilli eserlere, Gaziantep Kalesine yakındır. Planda ve kentsel tasarım projesinde, kimlik, silüet, yoğunluk ve yapılaşma da bu unsurlar gözönüne alınmaktadır.

• Planlama İlkeleri/Stratejiler

- Planlama alanına ilişkin mevcut durum analizi ve araştırmalar sonucunda yapısal yenileme ve işlevsel değişime yönelik imar planı modeli öngörülmektedir.

- İmar planı kararları tüm bu verilere ve çalışmalara dayalı olarak oluşturulmuştur. İmar Plan kararlarında;

- Alanda yaşayanları/hak sahiplerinin yerinde yerleşimi, komşuluk ilişkileri ve sosyal bağların sürdürülmesi, mahalle/komşuluk birimi planlaması ile konut yerleşimi niteliğinin sürdürülmesi,

- Güvenli, dayanıklı ve nitelikli yapılaşmanın, yaşanabilir kentsel çevrenin oluşturulması,

- Yeterli, erişebilir ve standartlara uygun kentsel sosyal altyapının, açık ve yeşil alanların geliştirilmesi,

- Yaya, bisiklet yolları, engelli uyumlu dolaşım sistemi ve yeterli otopark düzenlemelerinin yapılması vb. mekân ve yaşam kalitesini arttırmaya yönelik planlama ve tasarım ilkeleri göz önüne alınmıştır.

Bu amaçla kentsel doku, ada, parsel, sokak ve mülkiyet dokusunun yeniden biçimlenmesine yönelik bir yaklaşım benimsenmiştir.

- Planlama alanında yol sistemi yeniden oluşturulmuş ve kademelendirilmiştir.

• İmar Planı İçin Ön Kabüller;

- Nizip Caddesinin 25 metre olarak batı bölümünde mevcut güzergahında doğuda Zafer Caddesine paralel doğu-batı doğrultusunda planlanması,

- Ulaşım transfer merkezinin TCDD'den alınan Rekreasyon alanında planlanması,

- İstasyon önünden geçen Zafer Caddesinin 25 metre 2+2 şerit çift yönlü olarak planlanması,

- Alleben boyunca geçen yolun 2+2 şerit, çift yönlü olarak planlanması,

- Mevcut iki caminin korunması,
- Proje ofisinin yer aldığı Rekreasyon Alanının korunması,
- **İmar Planı kararlarında;**
 - Kale-Gar doğrultulu ticaret+konut+turizm aksının planlaması
 - Nizip Caddesi boyunca ticaret+konut aksının planlanması
 - Allaben Çayı boyunca yeşil-yaya sürekliliğinin sağlanması,
 - Alandan geçen ya da kenarlaşan, kent içi ana ulaşım bağlantılarının sürekliliği ve alana hizmet verme kapasitelerinin geliştirilmesi,
 - Gar bölgesinin ulaşım kırıma ve transfer fonksiyonlarının geliştirilmesi
 - Kent kimliği, silüet,doku, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin koşulların belirlenmesinde, konum ve potansiyellerin göz önüne alınması

konuları öne çıkmaktadır.

Planda bazı donatılar dışında tüm yapıların yenilenmesi önerilmektedir.

- Planda;
 - Yol sistemi, kentsel doku yenilenmektedir. Yeniden yapılanma ve fonksiyonel değişim/dönüşüm önerilmektedir.
 - Karma Kullanımlı imar adalarında binaların zemin katları ticaret olmak üzere, cadde boyunca ticaret teşhir salonu, vb.üst katlar ofis, otel vb. olarak projelendirilmektedir.
 - MİA fonksiyonları ile uyumlu konut yapıları önerilmektedir.
 - Yol kesitleri genelde tek yönlü, ticaretin gelişimine uygundur.



12.2. NAZIM İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

Tablo 13. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanımı

Kullanım	Alan (m ²)	%
Gelişme Konut Alanı	135.135	30,60
Konut+Ticaret Alanı	61.772	13,99
Konut+Ticaret+Turizm Alanı	37.020	8,38
Belediye Hizmet Alanı	11.236	2,54
Resmi Kurum Alanı	1.230	0,28
Bakım Akaryakıt İstasyonu	2.193	0,50
Eğitim Tesisleri	47.494	10,76
İbadet Yeri	3.179	0,72
Sağlık Tesis Alanı	1.477	0,33
Park Alanı	25.510	5,78
Rekreasyon Alanı	10.249	2,32
Sosyal Tesis Alanı	493	0,11
Pasif Yeşil Alan	55	0,01
Alleben Kanalı	6.614	1,50
Otopark Alanı	6.281	1,42
Yol, Meydan	91.609	20,75
Toplam Alan	441.548	100.00

12.3. NÜFUS VE YOĞUNLUKLAR

- Nüfus Yoğunluğu :315 kişi/ha (Ortalama Net Yoğunluk)
- Konut Alanı :13,5 ha
- Konut+Ticaret Alanı :6,2 ha
- Konut+Ticaret+Turizm Alanı :3,7 ha
- Plan Nüfusu :7.370 kişi

12.4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

Tablo 14. Planlanan Sosyal Altyapı Alanları (Bölge-A)

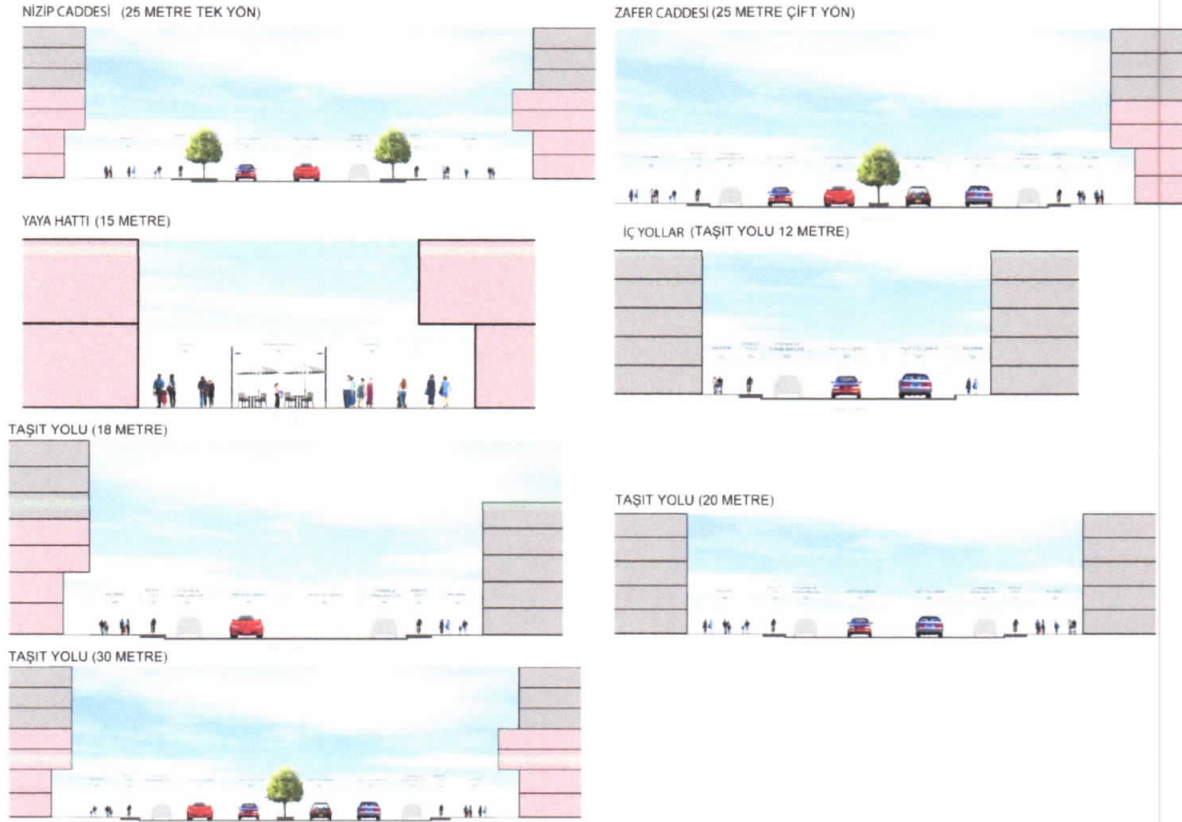
Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	Alan (m ²)	Kişi Başına Alan (m ² /Kişi)
Eğitim Tesisleri	47.494	6,45
Açık ve Yeşil Alanlar (Park ve Rekreasyon Alanları)	35.815	4,86
Sağlık Tesisleri	1.477	0,20
İbadet Yerleri	3.179	0,43
Toplam	87.964	11,94

(1) Plan nüfusu 7.370 kişi alınmıştır.

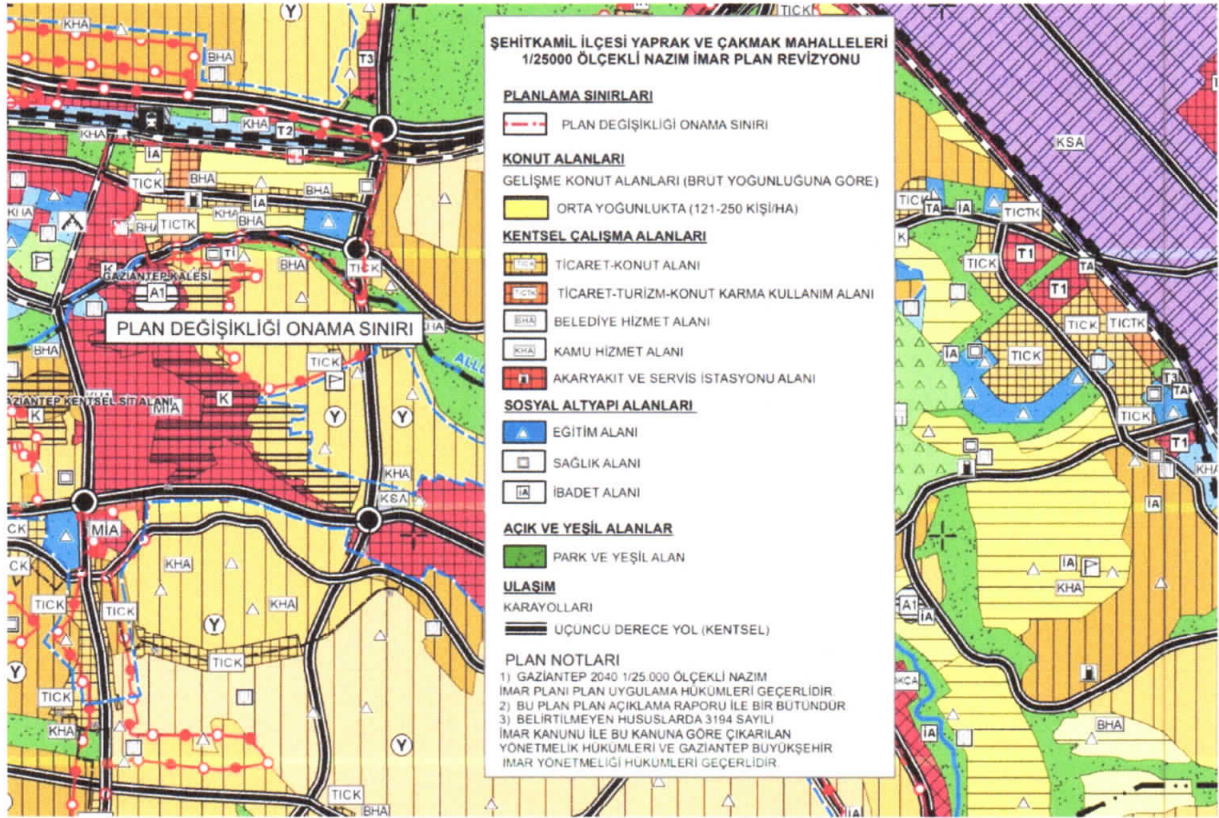
12.5. ULAŞIM SİSTEMİ

Planda, Ulaşım ağı doğu-batı doğrultulu yollar ile bu yolları kuzey güney doğrultusunda bağlayan bir yol ağı oluşturulmuştur. Nizip Caddesi ve bağlantı yolları ticaret gelişimine uygun olarak tek yönlü olarak planlanmıştır. Ana yollar boyunca yaya, bisiklet, duraklama ve otopark alanları düzenlenmiştir.

Alleben Çayı boyunca geçen yol ile Zafer Caddesi çift yönlü olarak planlanmıştır. Birbirine paralel olarak geçen yollar İstasyon Caddesi ve Tüfekçi Yusuf Bulvarın üstünden kente bağlanmaktadır. Kale önündeki meydanı Gar Bölgesine bağlayan ana yaya aksı planlanmıştır. Garın doğusunda TCDD alanında ulaşım transfer merkezi önerilmektedir. Planlama alanında önerilen taslak yol profilleri şemaları aşağıda gösterilmiştir.



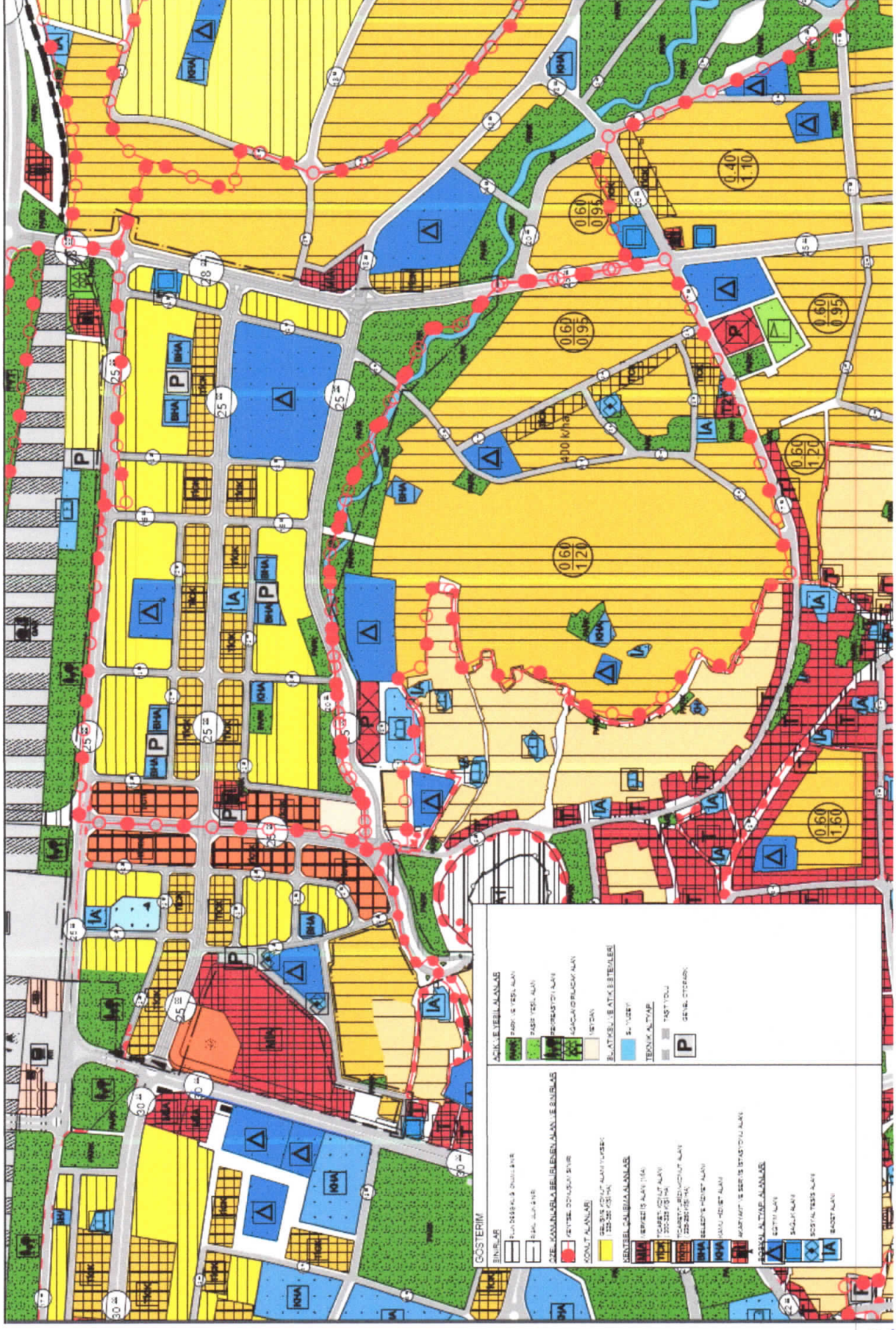
Şekil 32. Planlama Alanı Taslak Yol Profilleri



Şekil 33. Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 Nazım İmar Planı Plan Notları

- 1) GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM 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.



Şekil 34. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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.



Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı