

BEDİRKENT MAHALLESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE
ALANI
1/5.000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON NAZIM
İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

Gaziantep İlinin Konumu	3
İdari Yapı:.....	4
İklim ve Bitki Örtüsü:.....	4
Demografik Özellikler :.....	4
Ekonomik Özellikler :	5
Ulaşım İlişkileri:.....	6
Gaziantep İlinin Planlama Tarihçesi	7
Planlama Alanı Konumu	10
Mevcut Arazi Yapısı:	10
Mevcut Plan Durumu:	11
Gerekçe ve Planlama Kararları:.....	13
1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı.....	14
PLAN NOTLARI	21

Gaziantep İlinin Konumu

Türkiye ve Bölge İçinde Konumu:

Türkiye'nin güneydoğu sınırında, Güneydoğu Anadolu Bölgesi içinde bulunan Gaziantep İli, 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Ayrıca 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar. Tarihi ipek yolu üzerinde bulunan kent Akdeniz bölgesi ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasında geçiş alanında, kuzeye ve batıya giden yolların kavşak noktasındadır.



Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu

Gaziantep İlinin Bölge İçindeki Konumu

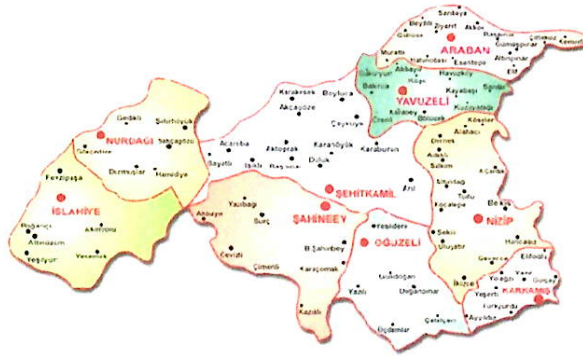
Akdeniz bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesinin birleşme noktasında yer alan Gaziantep; doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Adıyaman ve Kahramanmaraş, güneyinde Kilis ve Suriye ile çevrelenmektedir. İslahiye ve Karkamış ilçelerinde Suriye ile sınır kapıları bulunmaktadır.



İdari Yapı:

Gaziantep ili, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırılmasında Adıyaman ve Kilis ile birlikte TRC1 planlama bölgesi içerisinde, Düzey I bölgelerinden Güneydoğu Anadolu İstatistiki bölge biriminin içerisinde yer almaktadır.

6360 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle Şehitkamil, Şahinbey ve Oğuzeli'yle birlikte diğer ilçeler de merkez ilçe statüsüne alınıp merkez ilçe sayısı 3'ten 9'a yükselmiş ve ildeki tüm köyler mahalle statüsüne geçmiştir. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Şehitkamil, en küçük ilçesi ise Karkamış'tır.



Gaziantep İdari Haritası

İklim ve Bitki Örtüsü:

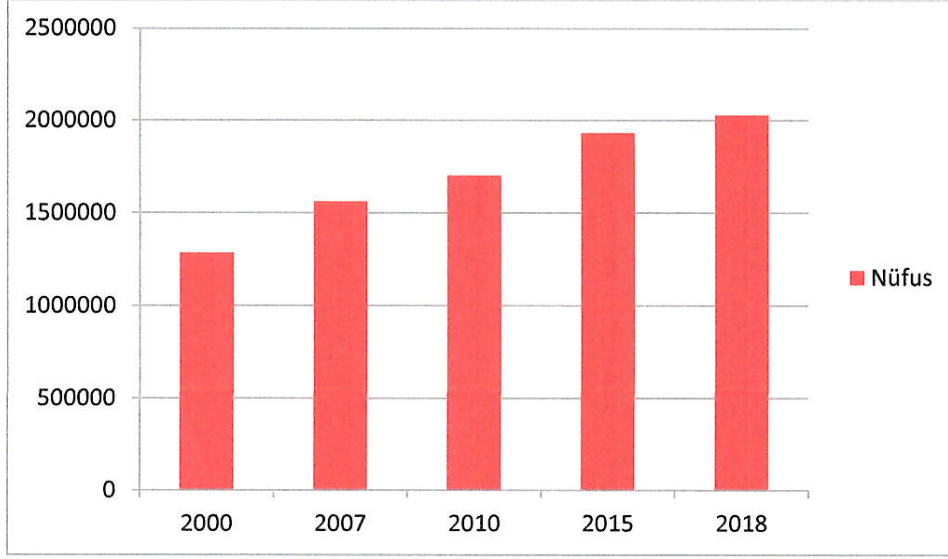
Bölgede yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı, karasal iklim özellikleri görülmektedir. Yağışlar genellikle yağmur, zaman zaman da kar şeklindedir. Konumu sebebiyle Gaziantep'te Akdeniz ve Karasal iklimin bir karışımı görülmektedir. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı düşüktür.

Gaziantep ilinin hakim rüzgarı güney batı (Lodos) rüzgarlarıdır. İlkbahar, yaz ve sonbahar aylarında genel olarak batıdan doğuya doğru esen rüzgarlar, kış aylarında ise kuzeydoğu (poyraz) rüzgarları hakimdir.

Demografik Özellikler :

TÜİK 2015 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Gaziantep ilinin nüfusu 1.931.836 kişidir. Gaziantep, 1990 yılına kadar göç veren bir kent iken, 1990 sonrası ekonomik olarak gelişme sürecine girmiş, göç alan bir kent durumuna gelmiştir.

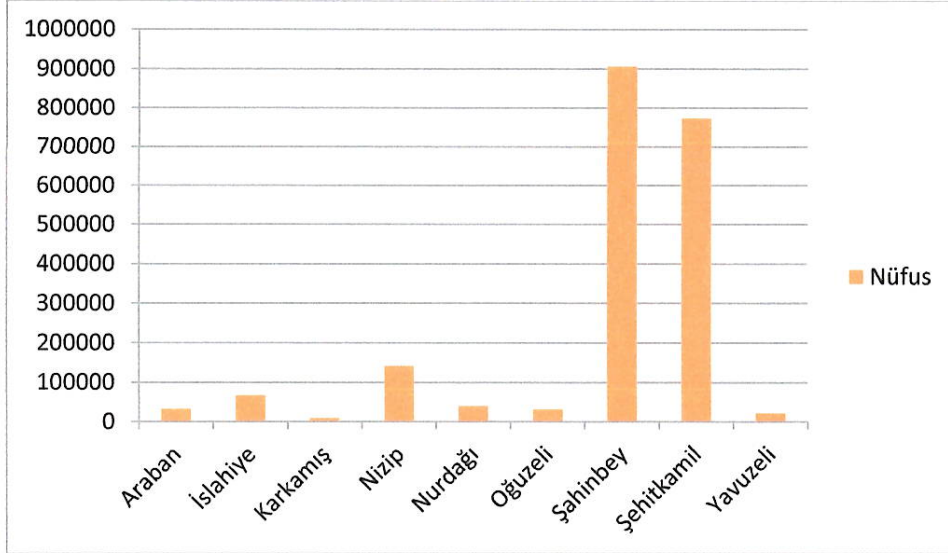
Gaziantep ilinin yıllık nüfus artışı Türkiye ortalamasının üstünde; 2015-2018 yılları arasında nüfusu yaklaşık %5 artmıştır.



Kaynak:TÜİK

Gaziantep ili yıllara göre nüfus değişimi

Gaziantep ilinin nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkamil, Nizip ve İslahiye en az nüfusa sahip ilçesi ise Karkamış'tır.



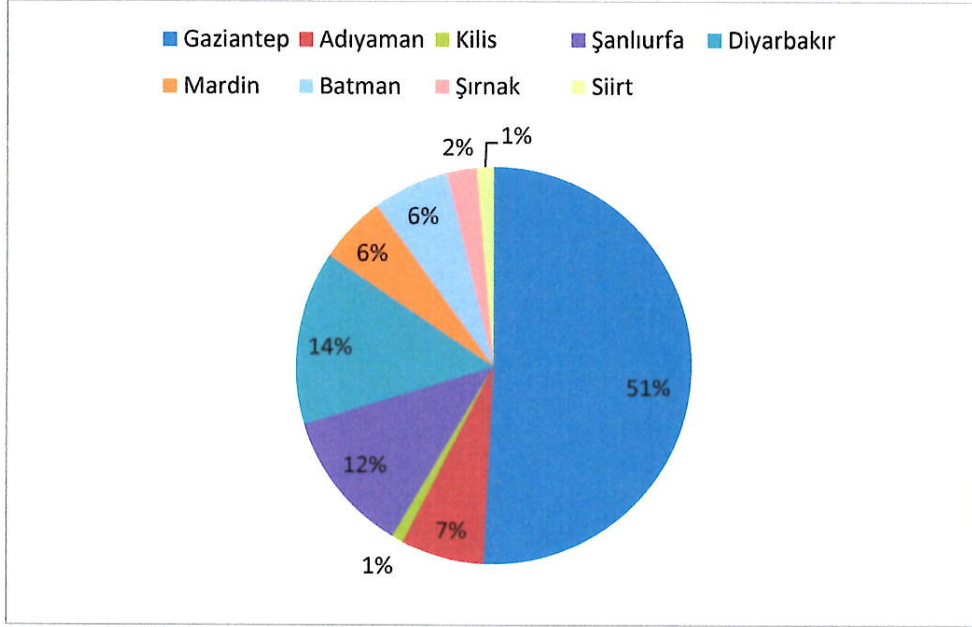
Kaynak:TÜİK

Gaziantep ili İlçe Nüfusları

Ekonomik Özellikler :

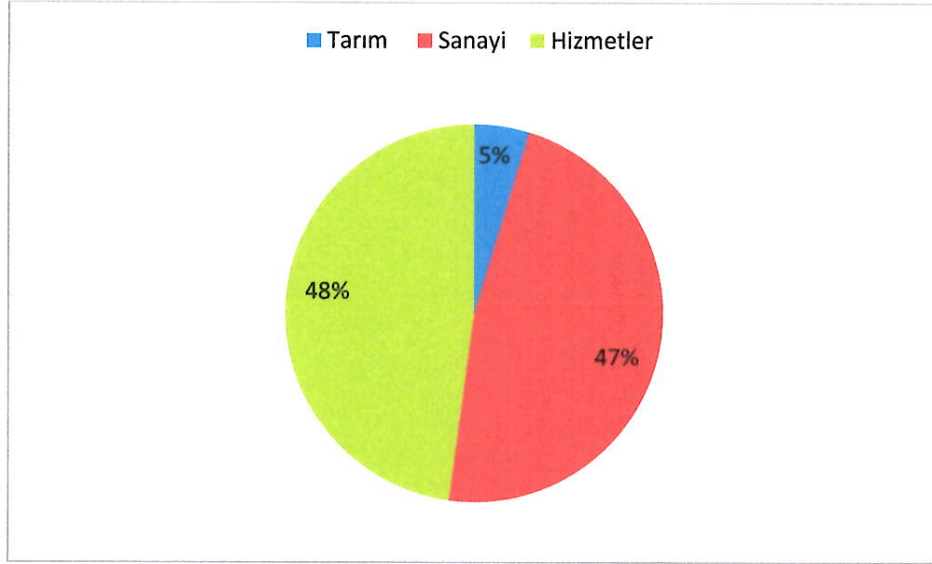
Türkiye'nin 6. büyük kenti olan Gaziantep, 5 organize sanayi bölgesine sahip ve sürekli artan üretim kapasitesiyle ve 2017 yılı gayrisafı yurtiçi hasıla sanayi faaliyet koluna

göre Güneydoğu Bölgesinde %51'lik paya sahip olup, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük sanayi kentidir



Kaynak:TÜİK 2017 Yılı Gayrisafi yurt içi hasıla (Sanayi faaliyet koluna göre)

Gaziantep ili gayrisafi yurt içi hasıla iktisadi faaliyet kollarına göre hizmetler %48, sanayi %47 ve tarım sektörü %5'lik paya sahiptirler.



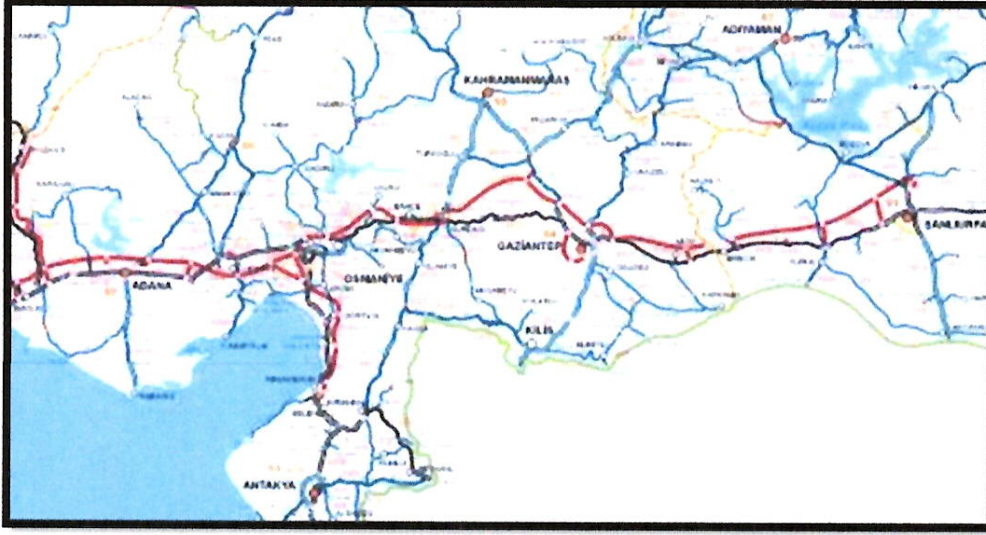
Kaynak:TÜİK

2017 Yılı Gayrisafi yurt içi hasıla
(Sanayi faaliyet koluna göre)

Ulaşım İlişkileri:

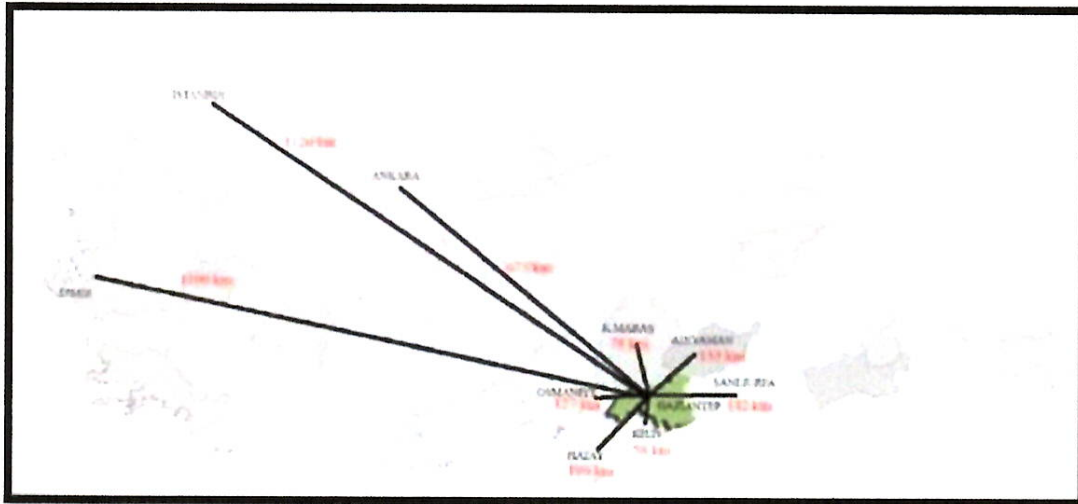
Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur. Geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve

kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır. Kent sınırları içinden geçen E-90 ve D-400 karayolları bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır.



Gaziantep İli Karayolu Bağlantıları

Gaziantep son yıllarda hava taşımacılığı açısından da gelişme kaydetmiştir. Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Gaziantep Havalimanı'ndan günlük olarak İstanbul ve Ankara'ya tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Haftanın belirli günleri de diğer illere uçuş düzenlenmektedir. Ayrıca yurt dışından gelişi ve gidişlerde de gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır.

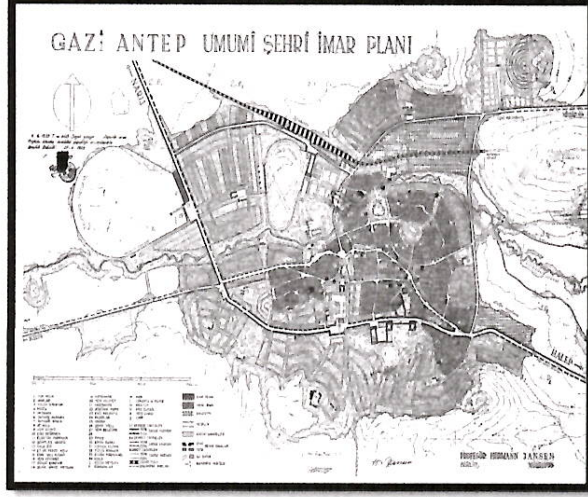


Gaziantep İli Çevre İller Karayolu Mesafeleri

Gaziantep İlinin Planlama Tarihçesi

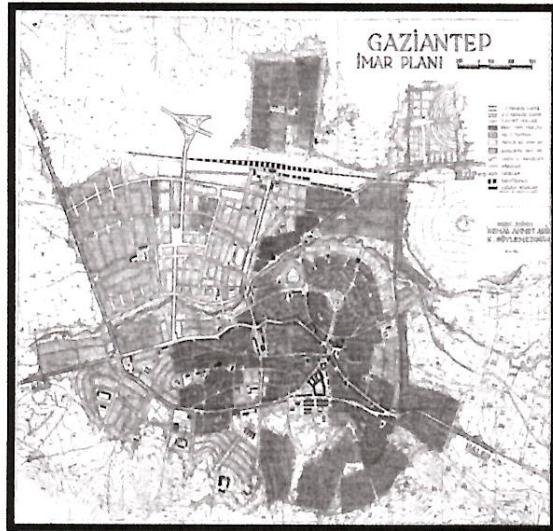
Gaziantep ili, Cumhuriyet döneminde beri planlı gelişen bir kent olmuştur. Kentin planlama geçmişi incelendiğinde kentin gelişimine etki eden dört ana plan bulunmaktadır. Bu planlardan ilki Prof.Dr. Hermann Jansen tarafından 1938 yılında yapılan kentin 1938-1950

yılları arasında gelişimini etkileyen imar planıdır. Söz konusu planda kent ekonomisinin dokuma endüstrisi üzerinde gelişeceği ve kentin kuzeyinde ve güneyinde işçi konutlarının olacağı öngörülmüştür.



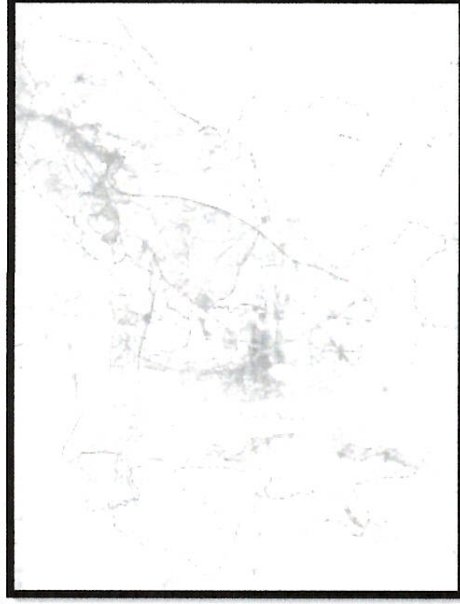
Prof. Dr. Hermann Jansen Nazım İmar Planı

Gaziantep ilinin ikinci planı Y.Mimar Hamit Kemali Söylemezoğlu ve Y. Mimar Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanmıştır. Planda Jansen planının kentsel gelişme aksları sürdürülmüştür. Planın uygulamaya başlaması ile kent modern bir nitelik kazanmıştır. 1950'ler sonrası başlayan göçlerle birlikte kent bütününde konut ve iş yeri sayısında artış meydana gelmiş ve bu durum sonucunda kent içerisinde niteliksiz konut ve işyeri yapımı hız kazanmıştır.



Y.Mimar Hamit Kemali Söylemezoğlu ve Y. Mimar Kemal Ahmet Aru Nazım İmar Planı

Kent bütünü için yapılan üçüncü plan 1974 yılında yapılmış olan Zühtü Can Planı'dır.1990'lı yıllara kadar bu plan uygulanmış fakat nüfus tahminleri tutmamış kaçak yapılaşmalar sürmüş, kent bütününden kopuk mevzii imar planlarından dolayı sağlıklı kent parçaları oluşmuştur.



Zühtü Can Nazım İmar Planı

Kaçak yapılaşma, birbirinden kopuk mevzii imar planları ile planlı alanların dışında yapılaşmaların artması ve kent gereksinimleri göz önüne alınarak 1990 yılında kentin dördüncü planı Oğuz Aldan'a hazırlanmıştır.



Oğuz Aldan Nazım İmar Planı Nazım İmar Planı

Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı Gaziantep kent merkezinin kuzeyinde, Beykent toplu konut alanı doğusunda ve Organize Sanayi Bölgesi, Ortadoğu Fuar Merkezi ve Araban yolu güneyinde yer almaktadır.

Plan bölgesi ulaşımı Araban yolu ve Beykent toplu konut alanı güneyinden geçmekte olan 50 metre en kesitli karayolları üzerinden sağlanmaktadır.

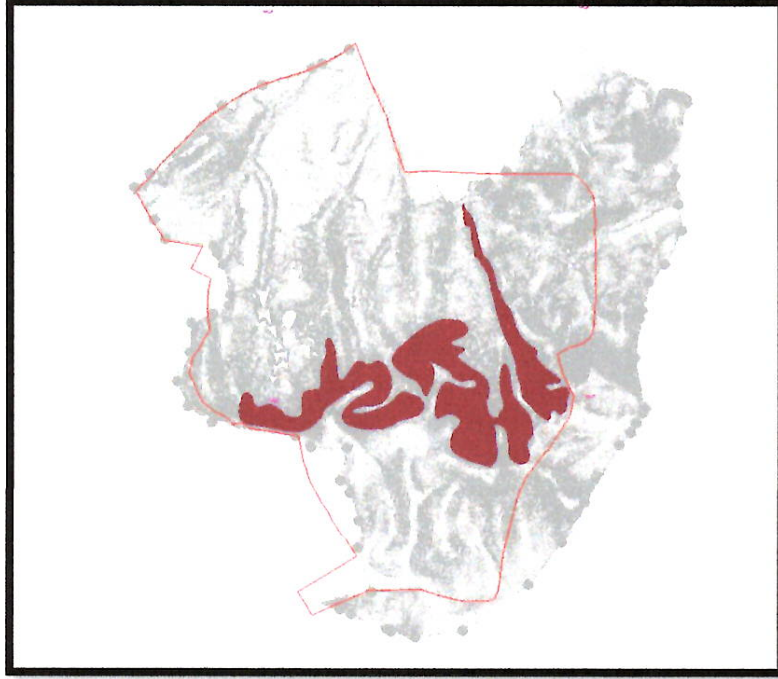


Planlama Alanın Uydu Görüntüsü

Mevcut Arazi Yapısı:

Planlama bölgesinin 16.04.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik etüd raporuna göre planlama alanının yaklaşık %90'lık kısmı **“Uygun Alanlar 2 (UA-2)”** notasyonu içinde yer almaktadır. Jeolojik özellikleri itibariyle *“heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımayan ve eğimin %0-30 arasında olduğu alanlar yerleşim açısından uygun alandır.”* notu düşülmüştür.

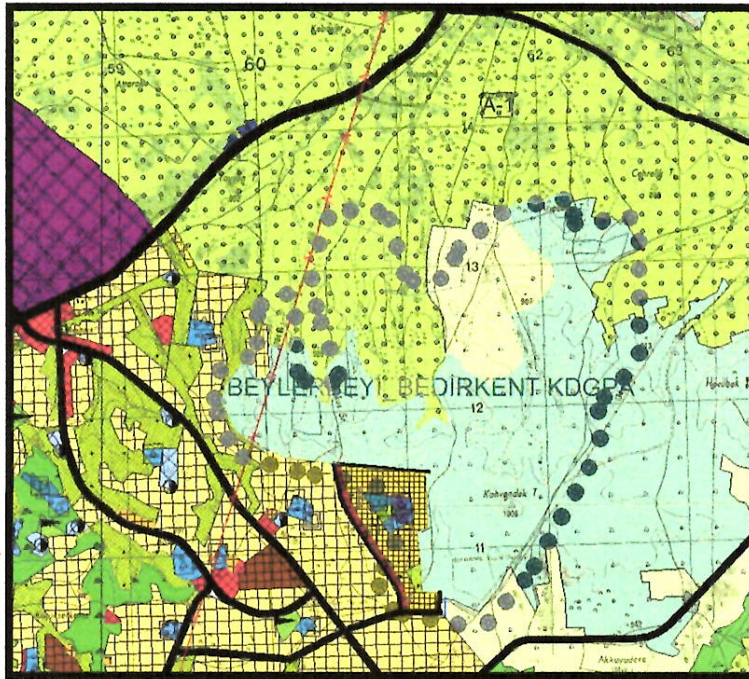
Planlama alanının %10'luk kısmı ise jeolojik etüd raporuna göre **“Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1)”** notasyonu içerisinde yer almaktadır. *“Eğimin %30-50 arası olduğu alanlar ; Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda ; istinat duvarı, ankraj ve destek kirişleri gibi mühendislik çözümleriyle, doğacak problemler giderilmelidir”* notu düşülmüştür.



Planlama Bölgesi Yerleşime Uygunluk Haritası

Mevcut Plan Durumu:

Planlama alanının bir bölümü Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2013 tarih ve 230 sayılı kararıyla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiş ve bu karar Bakanlar Kurulunun 2014/6043 sayılı kararıyla onaylanmıştır.



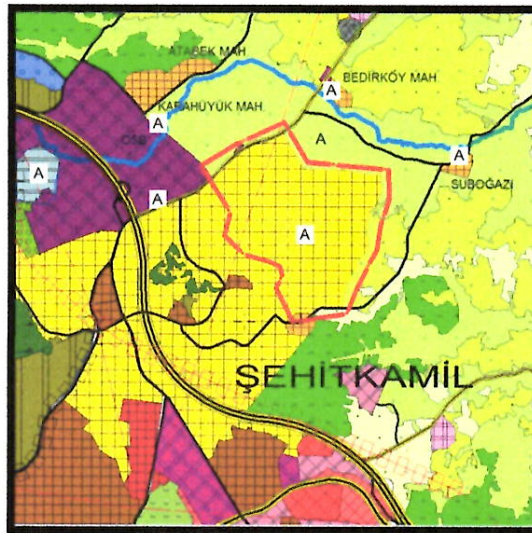
Bedirkent ve Beylerbeyi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Planlama bölgesinin içerisinde arkeolojik sit alanı bulunmakta olup; Gaziantep Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 22.12.2014 tarih ve 1286 sayılı yazısı ile Bedirkent Mahallesi Sınırları içerisinde yer alan “Hacı Ömer Suluğu” 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. Maddesi kapsamında ve T.C Gaziantep Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü’nün 23.08.2013 tarih 6607 sayılı yazısında Bedirkent Mahallesi Sınırları içerisinde yer alan Kızılyer Mevkii Nekropolü’nün Mülga Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 30.07.2004 tarih 56 sayılı kararı ile “I. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak tescillendiğini belirtmiştir.



Arkeolojik Sit Alanları

Plan bölgesi Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.03.2016 tarih ve 177 sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

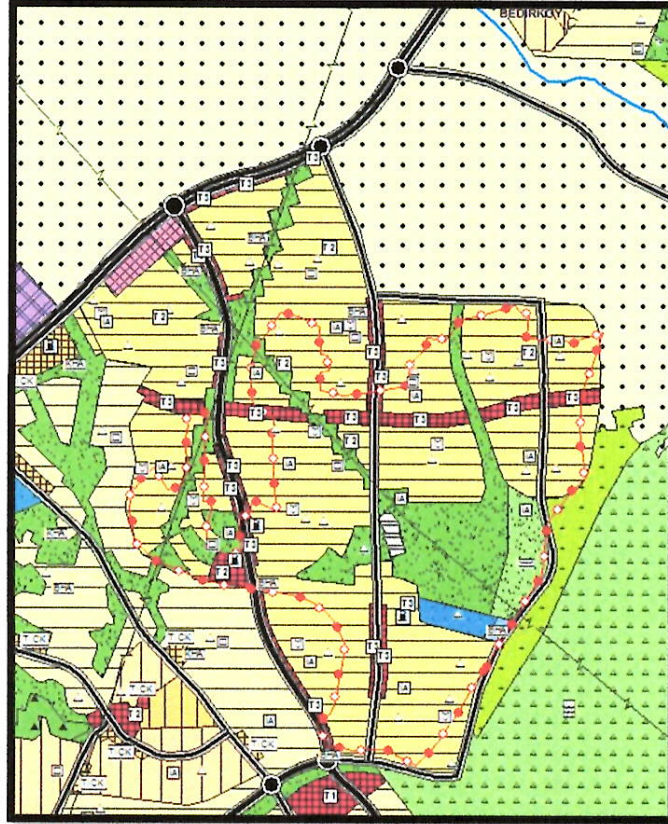


1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Alanın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Gaziantep ili gelişme dinamikleri göz önüne alınarak kent bütünü ile uyumlu ulaşım hiyerarşisi oluşturmak amaçlanmıştır. Oluşturulan ulaşım aksı ile Gaziantep Adıyaman Yolu ve Beylerbeyi Mahallesi bütünlüğü olarak düşünülmüş ve planlama bölgesini paralel olarak bölen 2 derece ulaşım bağlantıları ile plan bütünü ve çevresi ile bütünlük sağlanmıştır.

Gelişme konut alanları, komşuluk üniteleri şeklinde tasarlanmış. Söz konusu bölgede sosyal ve ekonomik canlılığın sağlanabilmesi amacıyla ulaşım aksının temelini oluşturan 2. derece ulaşım aksları üzerinde ticaret aksları oluşturulmuştur.

Jeolojik etüd raporuna göre önlemleri alan notasyonu içerisinde yer alan %30-50 eğim aralığı ve enerji nakil hattı boyunca bulunan alanların yeşil alan olarak planlanmasıyla planlama bölgesinin yeşil aksı oluşturulmuştur.



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Gerekçe ve Planlama Kararları:

Gaziantep sanayi, ticaret, turizm, ulaşım potansiyelleri ile hızla kentleşmekte ve nüfusu artmaktadır. Yapılan nüfus projeksiyonları Gaziantep'in 2035 yılında nüfusunun yaklaşık 3.000.000 olacağını öngörmektedir. Artan nüfusun konut gereksinimlerini

karşılamak ve kent merkezinin yoğunluğunu artırmamak için kente yakın bölgelerde planlı gelişme alanları üretmek gerekmektedir.

Gelişerek büyüyen kentin, kentte yaşayan nüfusun gereksinimlerini karşılayabilmek, alternatif yaşam alanları oluşturmak amacıyla, Organize Sanayi Bölgesinin kuzeydoğusunda, Bedirkent Mahallesi yerleşik alanının güneyinde üst ölçek planlara uygun olarak planlama çalışması yapılmıştır.

1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı

Ulaşım Kararları

1/100.000 Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda alınan ulaşım kararlarında proje alanı ve yakın çevresinde ulaşım sistemi geliştirilerek, erişilebilirlik iyileştirilmesi amaçlanmıştır.

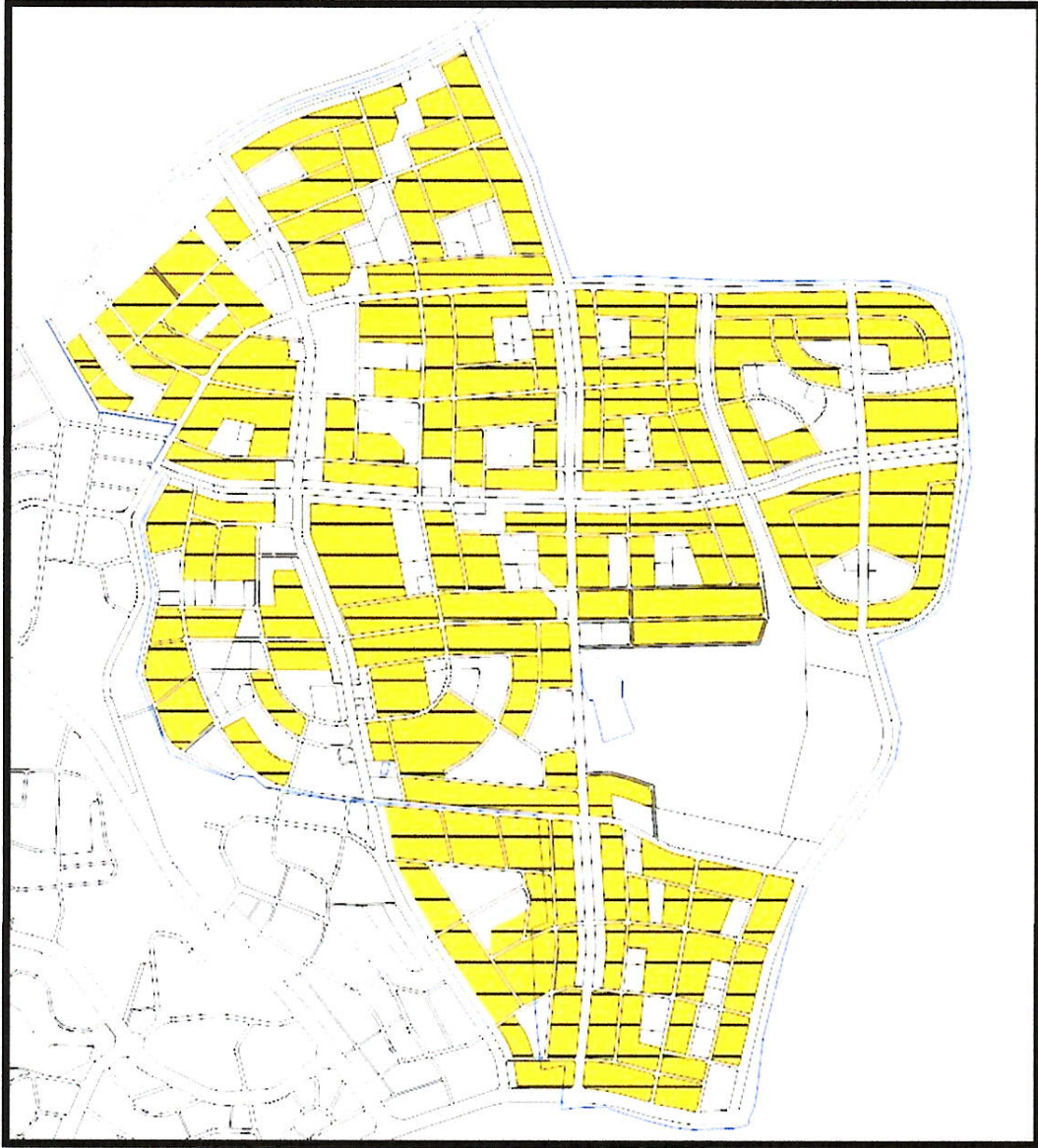


Planlama alanı içerisinde Gaziantep Adıyaman Yolu ve Beykent toplu konut alanı içerisinde geçen 50 metre en kesitli karayollarına bağlantılar çalışma alanını 3 parçaya bölen 35 metre en kesitli taşıt yolları ve yatayda bölen 25 metre ve 22 metre en kesitli taşıt yolları ile ulaşım şeması bütüncül olarak ele alınmış ve ulaşım hiyerarşisi sağlanmıştır.

Arazi Kullanım Kararları

Konut Alanları

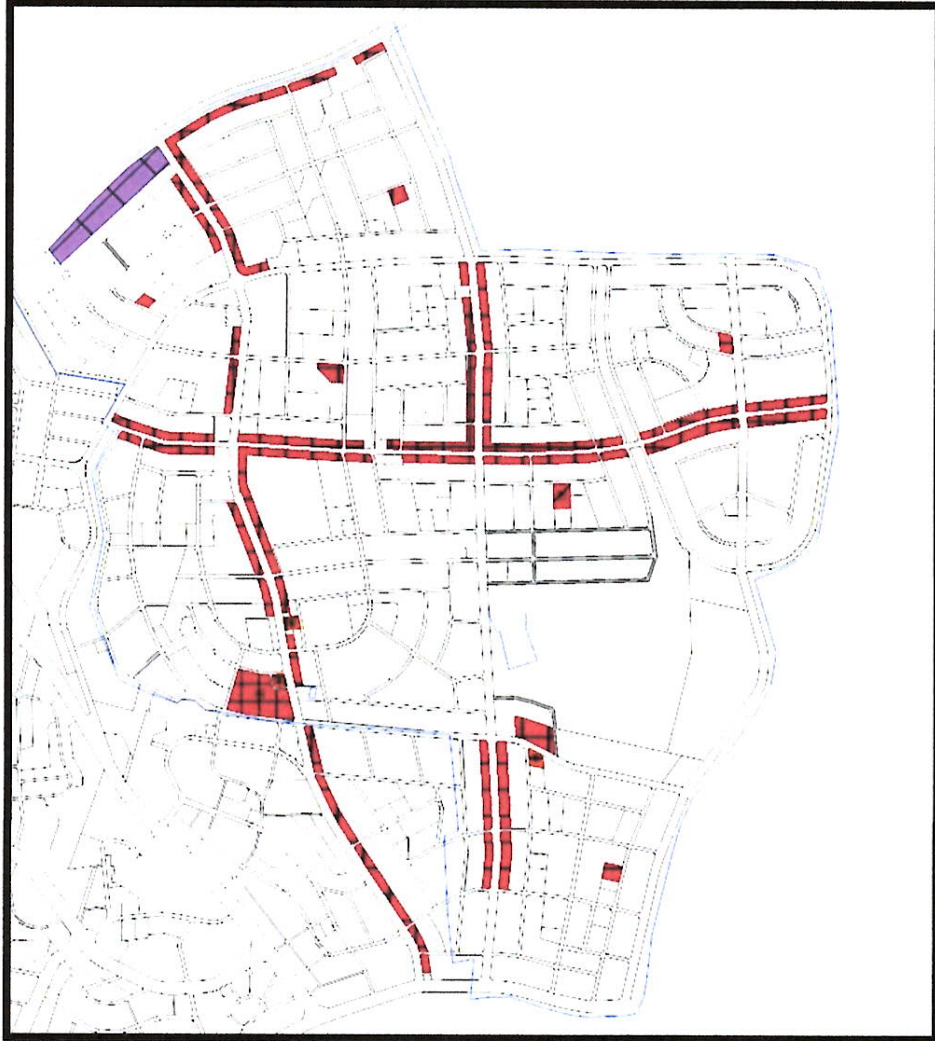
Konut alanlarında; nüfus yoğunluğu 121-250 kişi/hektar olmak üzere komşuluk birimleri oluşturulacak şekilde tasarlanmıştır. Konut adaları plan bölgesinin jeolojik etüd raporu hükümlerine ve arazi yapısına uygun eğime paralel şekilde planlanmıştır.



Merkezi İş Alanları-Alt Merkezler-Ticaret Alanları ve Diğer Çalışma Alanları

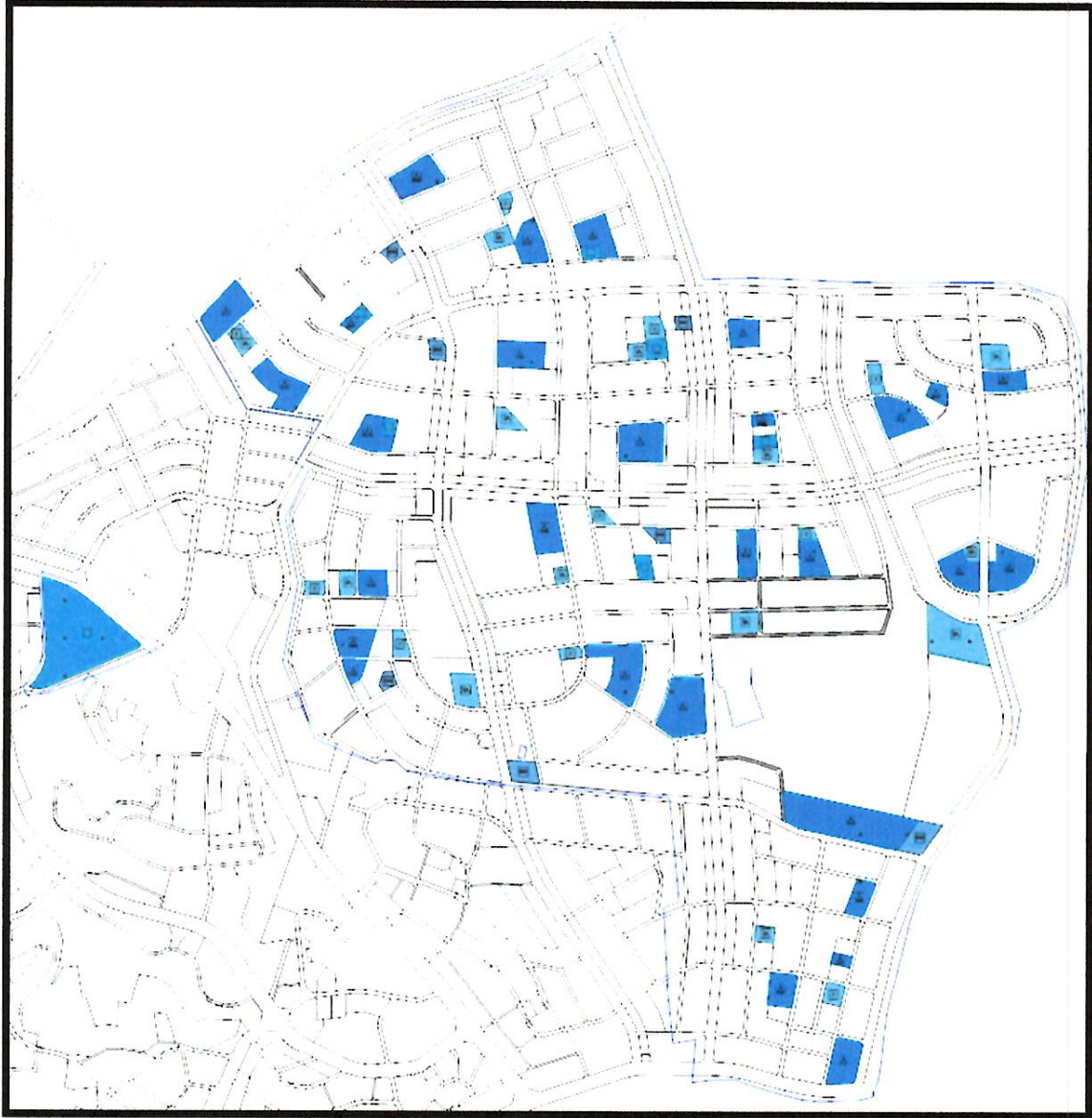
Planlama alanındaki ticari potansiyelin gelişmesi amaçlanarak yapılaşma yoğunluğuna uygun olarak ticaret alanları 35 metrelik ve 22 metrelik yoldan hizmet alacak şekilde planlama alanı içerisinde yatayda ve dikeyde olmak üzere ticaret aksları oluşturulmuştur. Plan bölgesi içerisinde ayrıca komşuluk birimleri içerisinde gününbirlik ihtiyaçların giderilmesi amacıyla ticaret birimleri planlanmıştır. Çevreyolu kenarında, planlama alanının kuzeybatısında bulunan alan Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının kuzey ve güney yönlü bağlantısını sağlayacak 35 metre en kesitli taşıt yolu üzerinde ve doğu-batı yönlü bağlantısını sağlayacak 25 metre en kesitli taşıt yolu üzerinde bölgenin ihtiyaçlarını karşılayabilmesi amacıyla Akaryakıt ve LPG İstasyonları planlanmıştır.



Sosyal Donatı Alanları

Plan bölgesinde sosyal donatı alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar, büyüklük ve yürüme mesafeleri göz önünde bulundurularak, beklenen nüfusa göre hesaplanarak planlanmıştır. Donatı alanları erişilebilirlik mesafesi ve komşuluk üniteleri düşünülerek planlanmış, her komşuluk birimi içerisinde, eğitim tesisi, sağlık tesisi, ibadet alanı ve sosyal tesis alanı vb gibi donatı alanları olacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca çalışma alanının batısında kent bütününe hizmet etmesi amacıyla sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır.



Yeşil Alanlar, Rekreasyon Alanları ve Mezarlık Alanı

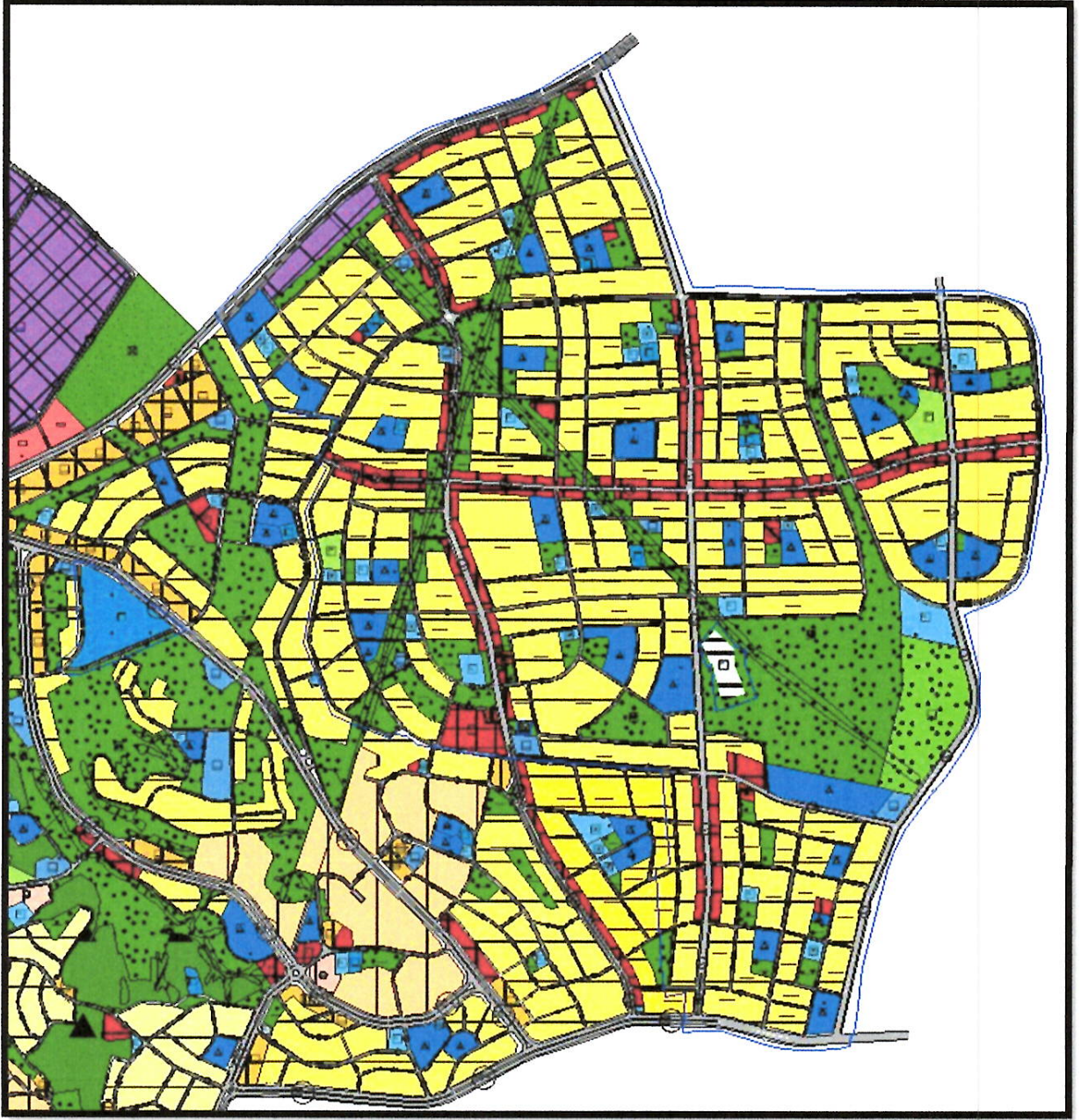
Planlama alanı içerisinde yer alan kuzey-güney yönlü uzanan enerji nakil hattı güzergâhı boyunca enerji nakil hatlarının oluşturabileceği olumsuz etkilerin yeşil alan olarak planlanması ile ana yeşil aks oluşturulmuş ve her komşuluk birimi içerisinde yeşil alanlar ve spor alanı olacak şekilde yeşil alanlar planlanmıştır. Bölge içerisinde yer alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanları; korumaya yönelik bilimsel araştırmalar dışında aynen korunacak sit alanları olduğu için söz konusu alanlara planlama kararları getirilmemiş ve çevresi yeşil alan olarak planlanmıştır.



Gaziantep ilinin artan nüfusun ve mevcut nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilmek, sağlıklı, sürdürülebilir kentsel mekânlar oluşturulması amacıyla kentin gelişme dinamikleri göz önünde bulundurularak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/5.000 ölçekli ilave revizyon nazım imar planı hazırlanmıştır.

<u>KULLANIMLAR</u>	<u>ÖNERİ-5000</u>	
	<u>TOPLAM(M2)</u>	<u>ORAN(%)</u>
KONUT ALANI	3358641.54	45.5
MERKEZİ İŞ ALANI	35335.96	0.5
TİCARET ALANI	369716.46	5
AKARYAKIT	8728.25	0.1
KSS ALANI	53505.78	0.7
BHA	36935.06	0.5
PAZAR ALANI	6175.32	0.1
EĞİTİM ALANI	451521.26	6.1
İBADET ALANI	102425.15	1.4
SAĞLIK ALANI	105453.23	1.4
SOSYAL TESİS ALANI	41615.34	0.6
SPOR ALANI	39447.19	0.5
PARK VE YEŞİL ALAN	555463.6	7.5
REKREASYON ALANI	591545.15	8
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1323.46	0.1
MEZARLIK ALANI	146922.91	2
YOL	1470594.2	20
TOPLAM	7375349.84	100

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan
Dağılımı



1/5.000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.
- Yapılaşma öncesinde zeminin jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütlerinin yapılması, sonuçlarının tüm mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.
- Afet bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
- Deprem Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
- Tüm Alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Plan bölgesi içerisinde kalan fakat plan kararı getirilmemiş arkeolojik sit alanları için 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri ve Gaziantep Koruma Bölge Kurulu'nun kararları gereği Koruma Amaçlı İmar Planları daha sonra yapılacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

İsmet SAĞIN
Şehir Plancısı
Dip.No:2573 Ada Sic.No:2615

F.İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı