

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

Geneyik ve Geneyik II Kentsel Dönüşüm
ve Gelişim Proje Alanı
Revizyon Uygulama İmar Planı
Plan Açıklama Raporu



İmar ve Şehircilik Daire
Başkanlığı Kent Planlama
Şube Müdürlüğü
2019

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER.....	3
I.1. GAZİANTEP' İN ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
I.1.1. İDARİ YAPI	4
I.1.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
I.2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ.....	5
I.2.1. GEREKÇE.....	6
BÖLÜM II. PLAN ARAZİ KULLANIM KARARLARI	12
II.1. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	12
II.2. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPISI	13
II.3. PLAN NOTLARI	14
II.3.1. GENEL HÜKÜMLER.....	14
II.3.2. ÖZEL HÜKÜMLER.....	15

BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER

I.1. GAZİANTEP' İN ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ KONUMU

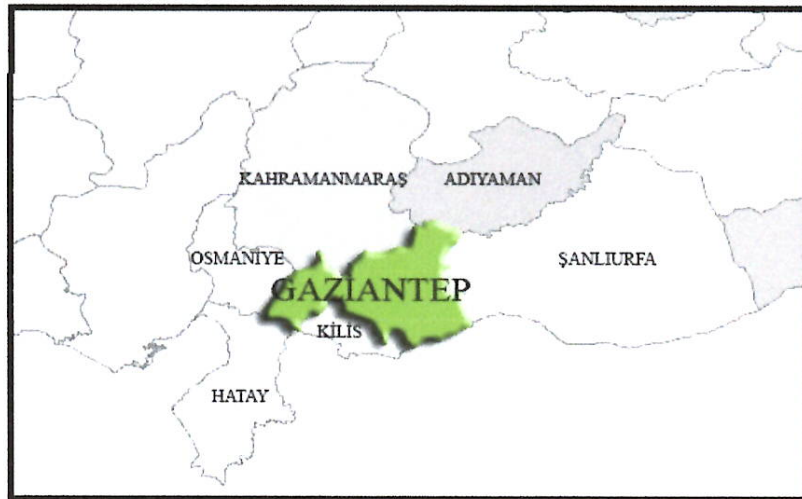
Türkiye'nin güneydoğu sınırında, Güneydoğu Anadolu Bölgesi içinde bulunan Gaziantep İli, 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar.

Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep İli ve Çevre İller



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

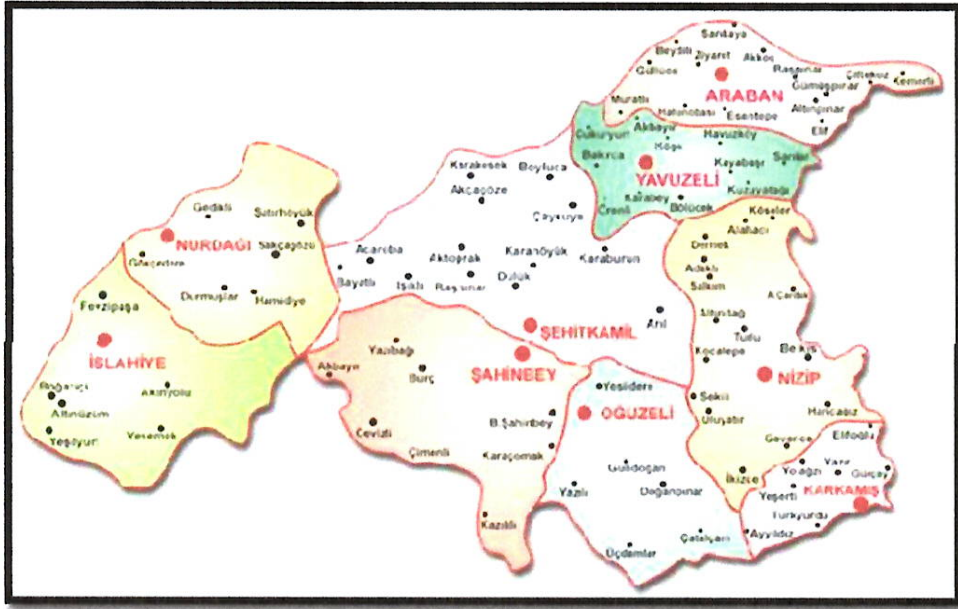
[Handwritten signature]

Gaziantep ili kuzeyinde Kahramanmaraş ve Adıyaman, güneyinde Kilis, doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay illeri ile komşudur.

I.1.1. İDARİ YAPI

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi idari yapısı 6360 sayılı kanun ile birlikte il sınırının Büyükşehir Belediye sınırı olarak belirlenmesiyle 9 merkez ilçe olarak belirlenmiştir.

Gaziantep İli İlçeleri



Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi.

I.1.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur.

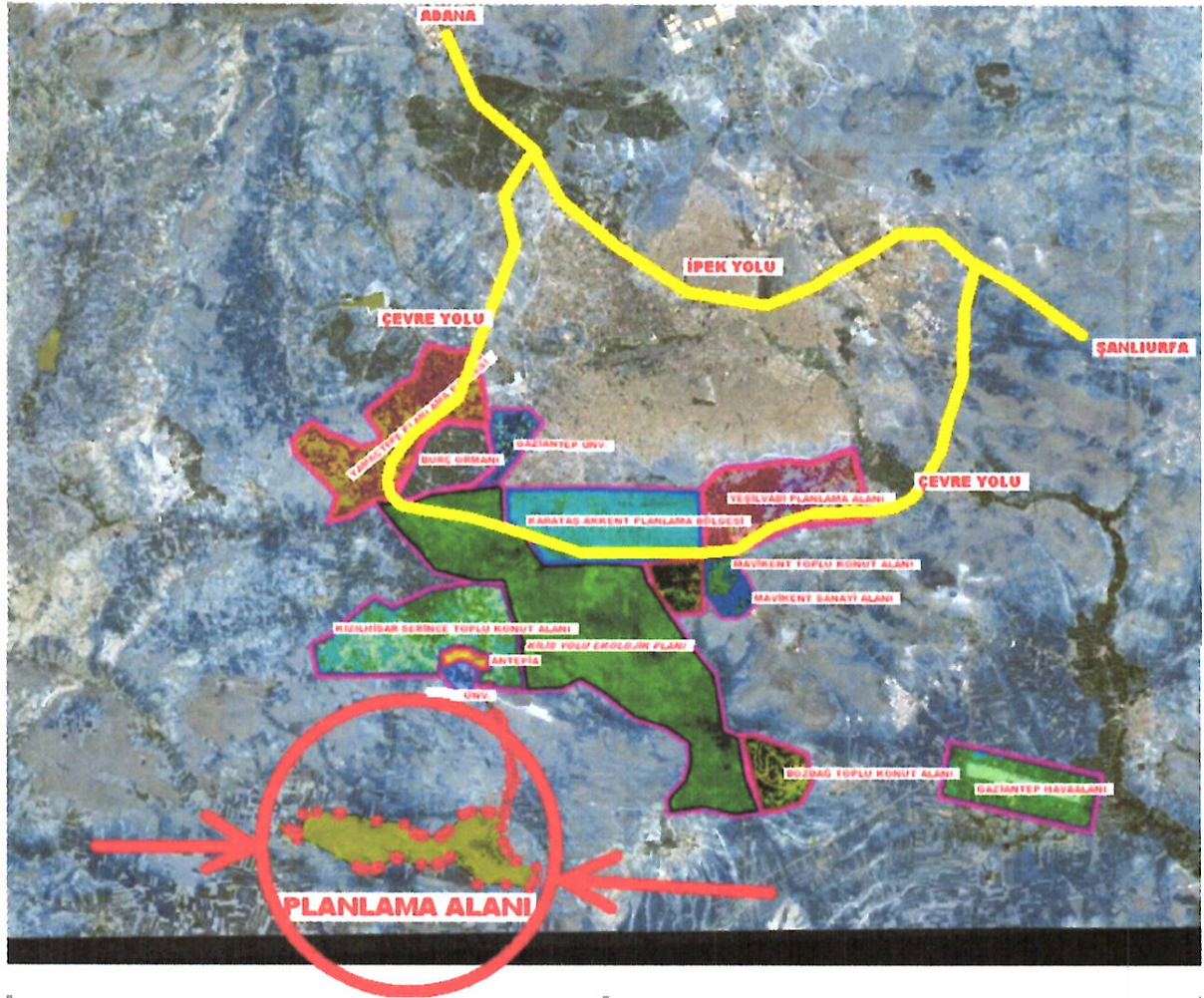
Gaziantep geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır. Kent sınırları içinden geçen E-90 ve D-400 karayolları bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır. Avrupa Otoyolu'nun devamı niteliğindeki E-90 Otoyolu, Asya ve Afrika'ya geçişi sağlamaktadır.

Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Gaziantep Havaalanı'nda son yıllarda hava taşımacılığı açısından önemli gelişmeler kaydedilmiştir.

I.2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ

Planlama alanı; Gaziantep'in güneyinde, Şahinbey ilçesi sınırları içerisinde, Geneyik ve Burçkarakuyu Mahallelerinde, Kızılhisar-Serince Toplu Konut Alanı, İslam, Bilim ve Teknoloji Üniversitesinin güneyinde, Bozdağ Toplu Konut Alanı ve Gaziantep Havalimanının batısında, Deredüzü ve Sarıt Mahallelerinin kuzeyinde yer almaktadır.

Planlama Alanının Kent İçerisindeki Yeri



[Handwritten signatures]

I.2.1. GEREKÇE

Ülkemizin 6. büyük kenti olan Gaziantep yaklaşık 2 milyonu aşkın nüfusa sahip olup; nüfus artış hızı ülkemizde 2. sırada yer almaktadır. Bu nüfusun yaklaşık 1.500.000'i kent merkezinde yaşamaktadır. Gaziantep sanayi, ticaret, turizm, ulaşım potansiyelleri ile hızla kentleşmekte ve nüfusu artmaktadır. Yapılan nüfus projeksiyonları Gaziantep metropol merkezin 2040 yılında nüfusunun yaklaşık 4.000.000 olacağını öngörmektedir. Artan nüfusun gereksinimlerini karşılamak planlı gelişme ile mümkündür. Bu doğrultuda, hızla artan nüfus için yeni yerleşim alanı ihtiyacı doğmaktadır.

Kentimizde geçmişten günümüze yaşanan konut sorununa planlı, altyapılı, sürdürülebilir, modern bir kentsel alan ve konut bölgesi oluşturmak amacıyla planlaması yapılan Geneyik I. ve II. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırı ve yakın çevresi, meri imar planlarında Emsal: 1.00 Y ençok: 5 kat konut alanları ile ticaret, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar olarak görülmektedir. Planlama bölgesinin çevresindeki mevcut yapısı, gelişme eğilimi, üst ölçekli imar planları ve plan ana kararları ile yeni kentleşme modelleri doğrultusunda planlama alanı bütününde konut alanlarında yapılaşma yoğunluğu ve katsayılarında yeniden düzenleme gereksinimi doğmuştur. Bu gereksinimler doğrultusunda konut alanlarında yapılaşma katsayıları Emsal:1.15, Yençok:6 kat olarak yeniden düzenlenirken planlama alanı bütününde sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar yönetmelik eki standartlar ve erişim mesafelerine göre yeniden düzenlenmiştir. Buna göre Büyükşehir Belediyesi Geneyik I. ve II. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve yakın çevresinde konut (E:1.15, Yençok:6 kat), kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar planlanmıştır.

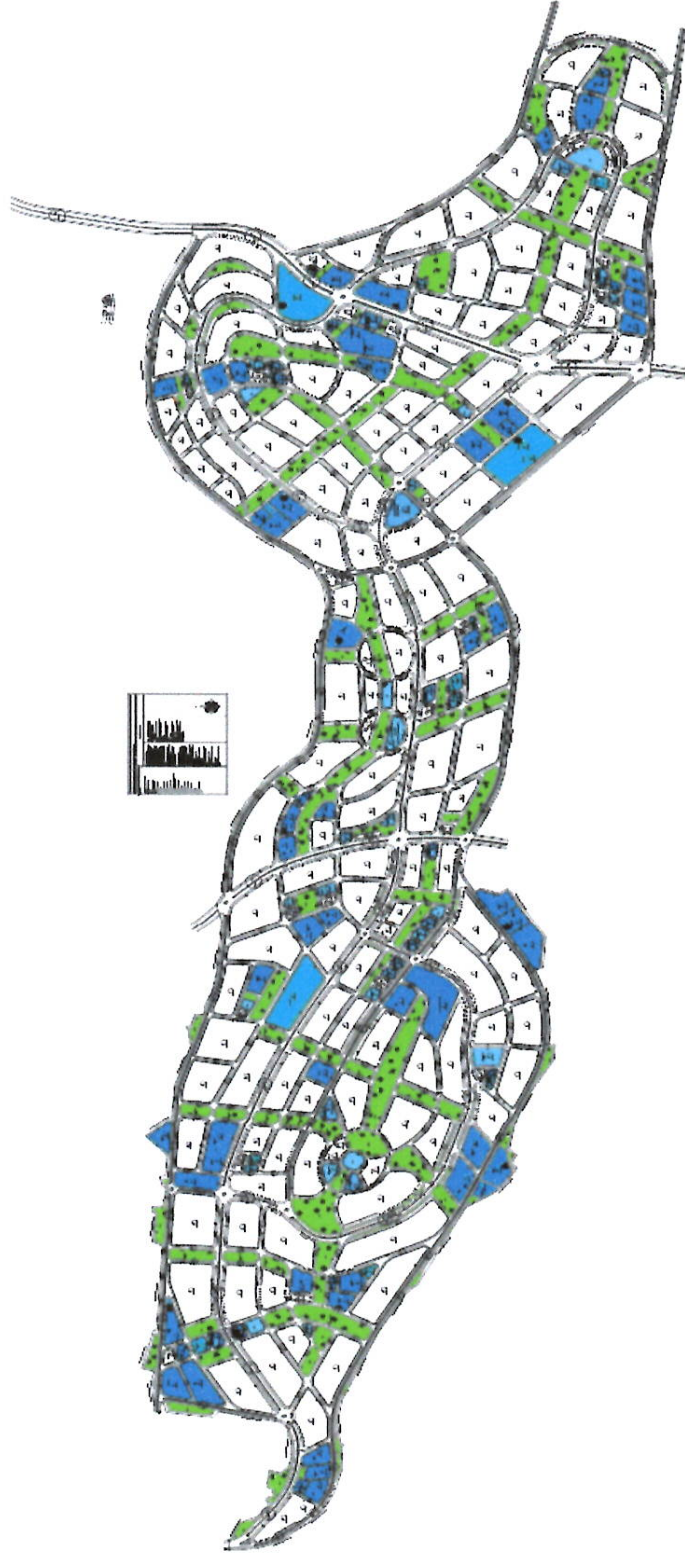
Mevcut Uygulama İmar Planı



Öneri İmar Planı



Donatı Alanları Dağılımı



Planlama Alanından bazı görüntüler





BÖLÜM II. PLAN ARAZİ KULLANIM KARARLARI

II.1. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Plan kapsamında oluşturulan konut alanlarının planda verilen yoğunluk kararları doğrultusunda bölgenin nüfusu yaklaşık 97000 kişi olarak kabul edilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planı yaklaşık 760 Ha.'lık alanda yapılmıştır.

1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)
ANAOKULU	11	%0.48	38221.27	0.39
BHA	14	%0.85	67890.71	0.7
CAMI	9	%0.6	47913.3	0.49
ILKOKUL ALANI	17	%2.08	165052.75	1.7
KONUT GELISME	127	%47.87	3804819.13	39.22
LISE ALANI	13	%2.33	185001.13	1.91
ORTAOKUL ALANI	15	%2.2	174620.66	1.8
PARK	100	%8.52	677504.17	6.99
REKREASYON	29	%3.67	291967.82	3.01
RESMI KURUM	5	%0.26	20361.2	0.21
SAGLIK TESISI	8	%1.8	143401.49	1.48
SOSYAL TESIS	15	%0.7	55301.07	0.57
TEKNIK OGRETIM	2	%0.83	65948.71	0.68
TICARET	30	%1.56	123750.17	1.28
TRAFO ALANI	5	%0	250.05	0
YOL		%26.26	2087037.87	

II.2. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPISI

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Kasım 2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Onaylanan jeolojik etütte planlama alanı içindeki alanların yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış ve alanın büyük bölümü yerleşime uygun alan (UA) olarak nitelendirilirken, bazı alanlar önlemleri alanlar (ÖA) olarak tanımlanmıştır. Jeolojik etüt raporunda bu alanlara ilişkin yapılan değerlendirmelerde aşağıdaki tespitlere yer verilmiştir;

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında, morfolojik ve jeolojik özellikleri itibarıyla heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımayan, sivilaşma, farklı oturma yönünden risk bulunmayan alanlar yerleşim açısından UYGUN ALAN olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "UA-2" sembolü ile gösterilmiştir.

Önlemleri Alan (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında kireçtaşının bloklu yapıda bulunması ve eğimin yüksek olması açısından kaya düşmesi riski bulunmaktadır. Yerleşim açısından ÖNLEMLİ ALAN olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.2" sembolü ile gösterilmiştir. Söz konusu alanda aşağıdaki hususlara dikkat etmek gerekmektedir:

-Kaya ıslahı yapılan alanlarda; hendek, istinat duvarı yapılarak, gerekli mühendislik tedbirleri alınmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu alanda bulunan bloklu kireçtaşlarının, kaya düşmesine neden olmaması için gerekli güvenlik tedbirlerinin alınarak ıslahının sağlanması gerekmektedir.

-Temel alanı, kazı şevleri vs. atmosferik koşullara uzun süre maruz kalacak şekilde açık bırakılmamalı, şevler istinat duvarları ile desteklenmeli, inşaata çabuk geçilmelidir.

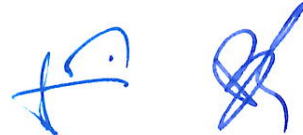
-Yapılaşma esnasında her bir yapı için temel drenajı yapılmalıdır.

-Bu alanlarda yapılaşma öncesinde her bir yapı için (kat adedi gözetmeksizin) sondajlı zemin etütleri yapılması gerekmektedir.

II.3. PLAN NOTLARI

II.3.1. GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 lekli İlave Uygulama İmar Planı; plan raporu, plan lejandı ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur. İmar Uygulaması tamamlanmadan yapılaşmaya geçilemez.
3. Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılabilir.
4. 1/1000 lekli İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yollar, yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, belediye ve resmi kurum alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, iskn izni verilemez.
5. Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliėi, Sığınak Yönetmeliėi, Otopark Yönetmeliėi, Su Kirliliėi Kontrol Yönetmeliėi, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliėi ve Karayolu Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
6. Ticari alanlarda, açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, kentsel ve sosyal altyapı alanları vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
7. Planda jeolojik açıdan önem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etdlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
8. 1/1000 lekli İlave Uygulama İmar Planı'nda, plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



II.3.2. ÖZEL HÜKÜMLER

9. KONUT ALANLARI

- a) Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.
- b) Konut alanı olarak düzenlenmiş yapı adalarında, parselde yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; toplam inşaat alanının 135'e bölünmesi sonucu belirlenir. Yapıda yer alacak bağımsız bölüm sayısı bu hesaplama sonucu ortaya çıkacak tam sayıyı geçemez. Bu durumda toplam inşaat alanı, net inşaat alanı hesabından yapılacaktır. İmar uygulaması neticesinde oluşan şahıslara ait kamu ortaklık payı (KOP) hisselerinin kamuya bedelsiz terki durumunda, terki yapan şahıslara ait parsellerde, konut alanı olarak düzenlenmiş yapı adalarında, parselde yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; toplam inşaat alanının 135'e bölünmesi sonucu belirlenir. Yapıda yer alacak bağımsız bölüm sayısı bu hesaplama sonucu ortaya çıkacak tam sayıyı geçemez. Bu durumda toplam inşaat alanı, brüt inşaat alanı hesabından yapılacaktır. Konut alanlarında her durumda elde edilen konut sayısı aşılmamak kaydı ile farklı büyüklüklerde (m²) konut yapılabilir.
- c) Konut alanlarında 35 metre ve üzeri en kesitli yollarda yalnızca yola cepheli blokların zemin katlarında gününbirlik ticarete yönelik dumanlız koku, is ve atık bırakmayan ticaret alanları isteğe bağılı olarak yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
- d) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
- e) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.
- f) Tek sıralı parsel düzeni öngörölmüş konut adaları ile uygulama aşamasında tek sıra yapılaşmaya gidilen parsellerde planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu tür parsellerde arka bahçe mesafesi (h/2) aranmaz.
- g) Ada ölçeğindeki yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
- h) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10. TİCARET ALANLARI (T2)

- a) E=1.00 Yençok=9.50m

b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

11. RESMİ KURUM ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

12. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

13. BELEDİYE HİZMET ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

14. EĞİTİM TESİSLERİ (MESLEK, LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM VE ANAOKULU)

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

15. SOSYAL TESİS ALANI - KÜLTÜREL TESİS ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

16. DİNİ TESİS ALANI

a) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

17. HASTANE ALANI

- a) E=1.00 Yençok= 5 kat
- b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

18. SAĞLIK TESİS ALANI

- a) E=1.00 Yençok= 5 kat
- b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

19. REKREASYON ALANLARI

- a) Bu alanlar kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali (0.05)'i, yapı yüksekliği 2 kat 6.50 m.yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
- b) Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüşü alınacaktır.
- c) Mevcut ağaçlar korunacaktır.

20. OTOPARKLAR

- a) Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.



Serhat İYİUZUN

Şehir Plancısı



Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı

F. İrem ELBEYLİ

Şehir Plancısı