

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ

PLAN PROJE

MÜDÜRLÜĞÜ

**HOŞGÖR, SAVCILI, KAHVELİPİNAR,
DUMLUPINAR, KIBRIS, ÇAMLICA,
ETİLER, SAKARYA, NURİPAZARBAŞI,
YUKARIBAYIR, KURBANBABA, TURAN
EMEKSİZ, ULAŞ MAHALLELERİ
İLAVE-REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
ve UYGULAMA İMAR PLAN
REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU**

Ekim 2018

İÇİNDEKİLER

1-COĞRAFİ KONUM VE İLİŞKİLER.....	4
1.1 Gaziantep’ in Ülke ve Bölgesi İçindeki Konumu	4
1.1.1 İdari Yapı.....	6
1.1.2 Ulaşım İlişkileri.....	8
1.1.3 Kent Genelinde Karayolu Ulaşım Bağlantıları.....	9
2.DOĞAL YAPI	10
2.1 Bitki Örtüsü.....	10
2.2 İklim	11
2.3 Sıcaklık	11
2.4 Rüzgarlar.....	12
3.GAZİANTEP KENTİNİN PLANLAMA TARİHÇESİ.....	13
3.1 Çevre Düzeni Planı.....	13
3.2. Nazım ve Uygulama İmar Planları.....	13
4. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU	14
5.İMAR PLANLAMASINA İLİŞKİN GEREKÇE	15
6. NÜFUS- DEMOGRAFİK YAPI	16
7.PLANLAMA BÖLGESİ MEKÂNSAL YAPI DURUMLARI	19
7.1 Jeolojik ve Yerleşime Uygunluk Durumu	19
7.2 Eğitim-Eşyükselti Durumu.....	21
7.3 Arazi Kullanım Durumu.....	23
7.4 Kat Adedi Durumu	24
7.5 Yapı İnşaat Türü Durumu.....	25
7.6 Yapı İnşaat Durumu	26
7.7 Mülkiyet Durumu	27
7.8 Kent Silueti – Çarpık/Yasadışı Yapılaşma Durumu.....	28
7.8 Ulaşım Sistemi	31

8.SOSYO-EKONOMİK DURUM ANALİZİ.....	33
9.SENTEZ VE DEĞERLENDİRME.....	48
9.1 Sorun ve Potansiyeller	48
9.2 Sentez	49
10. PLAN YAKLAŞIMI	50
10.1 Meskûn Alan Bütünü İmar Plan Yaklaşımı	50
10.2 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	53
10.3 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Notları	60
10.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Notları	60
10.5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği	65
10.6 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan Notları	66

Şekil 2: Gaziantep ilinin Türkiye Coğrafi Bölgeleri içindeki Yeri



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümleri haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 3: Gaziantep ve Çevre İller



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümleri haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne uyum süreci kapsamında, Bölgesel istatistiklerin toplanması, geliştirilmesi, bölgelerin sosyo-ekonomik analizlerinin yapılması, bölgesel

politikaların çerçevesinin belirlenmesi ve Avrupa Birliği Bölgesel İstatistik Sistemine (NUTS) uygun karşılaştırılabilir istatistiki veri tabanı oluşturulması amacıyla 22 Eylül 2002 günü resmi gazetede yayınlanan bakanlar kurulu kararıyla ülke genelinde İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması (İBBS) yapılmıştır. Bu sınıflandırmayla, Adıyaman, Gaziantep ve Kilis TRC Planlama Bölgesi içine alınmıştır.

Şekil 4:Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (Düzey II)



Kaynak: <http://www.die.gov.tr/cbs/cbs2.htm>

Gaziantep ili, Düzey I bölgelerinden Güneydoğu Anadolu İstatistiki bölge biriminin içerisinde, Düzey II ve Düzey II' te Gaziantep (TRC1-TRC11) İstatistiki Bölge Birimine bağlıdır.

1.1.1 İdari Yapı

Gaziantep ilinin 9 ilçesi olup bunlar; Şahinbey, Şehitkâmil, Oğuzeli, Araban, İslahiye, Nizip, Karkamış, Yavuzeli ve Nurdağı'dır. Şahinbey ilçesi; 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. Şahinbey ilçesi merkez ilçe olup, il merkezini teşkil etmektedir. 38° 38' batı ve 37° 32' doğu enlemleri, 36° 28' batı ve 38°, 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Şahinbey Gaziantep'in merkez ilçesinden biridir. Şahinbey ilçesi Gaziantep yaylasının içerisinde yer almaktadır. Adını Antep savunmasında büyük fayda ve başarı gösteren Şahin Bey' in anısına bu ismi almıştır. Denizden yüksekliği 850m olup, birçok çanaklaşmış havza ve

alçak tepeden oluşmuştur. Plato üzerinde vadiler ve karstik çukurlar oldukça yaygındır. Vadiler genellikle yerleşme bölgeleri durumundadır.

Şekil 5:Gaziantep İli İlçeleri



Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

İlçemiz Şahinbey, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük, Türkiye'nin 6. Büyük kenti olan, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, otoyolu, uluslararası havaalanı, tren garı, leziz yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, kaleleri, hanları, kастelleri, hamamları, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, gezi ve piknik yerleri, sanayi ve ticareti ile bölgede öncü Gaziantep ilinin üç merkez ilçesinden biridir.

6360 sayılı kanun ile 30.03.2014 tarihi sonrasında, köyler mahalle olarak, Belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak ilçemiz sınırlarına dahil olmuştur. Belirlenen yeni sınır dahilinde ilçemize ait 181 adet mahalle bulunmaktadır.

1.1.2 Ulaşım İlişkileri

Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur. İpek yolu Çin'den başlayarak Anadolu üzerinden Avrupa'ya bağlanan bir ticaret ve kervan yoludur.

Şekil 6:Tarihi İpek Yolu Güzergâhı



Kaynak: Gaziantep 1/25.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

Çin'den ipek, baharat ve kâğıt satın alan Avrupa medeniyetlerine ürün taşıyan kervanlar, yüzyıllar boyu bu güzergâhı kullanmıştır. İpek yolu, aynı zamanda doğunun batı ile tanışmasını sağlamış; sadece mal alışverişi değil kültür alışverişi de gerçekleşmiştir.

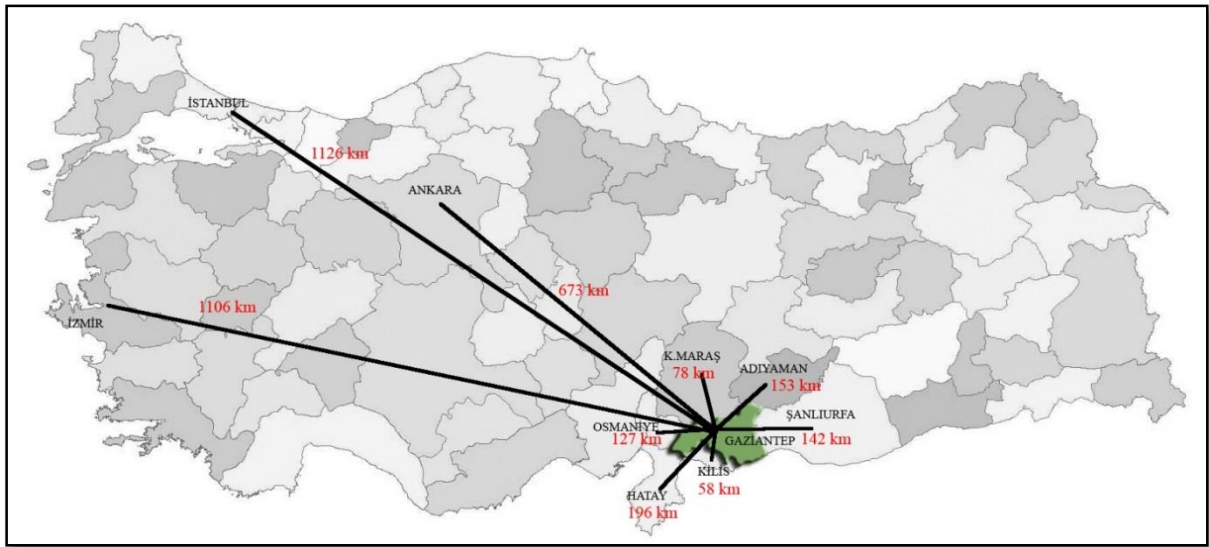
Zamanla ülkeler arası ilişkilerin bozulması, savaşlar, coğrafi keşifler ve ulaşım teknolojilerinin gelişmesi gibi etkenler dolayısıyla İpek Yolu 15. yüzyıldan itibaren eski önemini kaybetmiştir. İpek Yolu üzerindeki hanlar ve kervansaraylar da terk edilmiş, harap duruma gelmiştir. Türkî Cumhuriyetler, Sovyetler Birliği'nden ayrılıp bağımsızlıklarına kavuştuktan sonra, İpek Yolu'nun tekrar canlandırılması amacıyla ortak bir proje geliştirmiş; Türkiye de bu projeye katılmıştır. Proje kapsamında öncelikle han ve kervansarayların gün ışığına çıkarılması ve restore edilmesi söz konusudur.

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. İl sınırları içinde toplam 3391 km. karayolu ağı mevcut olup, bunlardan 73 km'si otoban, 487 km'si il ve devlet yolu, 2831 km'si köy yoludur.

Gaziantep ilinin çevresindeki illere erişilebilirliğine bakıldığında; Kahramanmaraş'a 78 km, Adıyaman'a 153 km, Kilis'e 58 km, Şanlıurfa'ya 142 km, Osmaniye'ye 127 km, Hatay'a 196 km uzaklıkta olduğu görülmektedir. İlin büyük şehirlerden İstanbul'a olan uzaklığı 1126 km, İzmir'e 1106 km, Ankara'ya 673 km'dir.

Şekil 7:Gaziantep İli Çevre İller Karayolu Mesafeleri



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

1.1.3 Kent Geneline Karayolu Ulaşım Bağlantıları

Gaziantep demiryolu ağı, hem yolcu hem de yük taşımacılığında yurtiçi ve yurtdışı bağlantılara sahiptir. İl sınırları içinde 286 km. uzunluğunda demiryolu ağı bulunmaktadır. Toros Ekspresi ile Adana ve Maraş üzerinden İstanbul ve tüm Anadolu'ya ulaşım sağlayan demiryolu; ayrıca Halep Ekspresi ile Irak ve Suriye'ye bağlanmaktadır. Fevzipaşa' dan geçen Halep Ekspresi, Gaziantep' in İslâhiye ilçesi sınır kapısından Suriye topraklarına girer. Kent merkezi ve ilçelerdeki istasyonların yanında, Başpınar Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan istasyon ile mal sevkiyatı da olanaklı kılınmıştır. Demiryolu ile; Adana'ya 293km, Ankara'ya 968km, İstanbul'a 1401km, Suriye-Halep'e 307 km, Irak-Bağdat'a 1050km mesafededir.

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

2.DOĞAL YAPI

Planlama süreci yapılı veya doğal çevre üzerinde insanca yaşanabilir mekânlar üretme eylemi olarak da tanımlanabilir. Yaşanabilir mekân üretme işlevi dolayısıyla planlama alanlarında doğal çevrenin araştırılması, doğal çevreyle uyumlu yapılaşma koşullarının oluşturulması gerekmektedir. Bu çevreyi yaşayan canlılarıyla bütün olarak kavrayıp çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması için zorunludur.

Bu bölümde planlama alanının doğal yapısı, iklim ve bitki örtüsü, topoğrafyası, jeolojik ve jeomorfolojik yapısı, doğal kaynaklar ve çevre değerleri, doğal riskler ve çevre sorunları başlıkları altında incelenmiştir. İnceleme sırasında planlama alanı ve çevresi için daha önce yapılan çalışmalardan faydalanılmış, mümkün olduğunca alt ölçekte bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır.

2.1 Bitki Örtüsü

Gaziantep ilinin çok büyük bir bölümü Güneydoğu Anadolu step alanı içinde kalmaktadır. İlin Kuzeybatı kesimi ise Akdeniz bitki örtüsü ile Güneydoğu Anadolu step örtüsü arasında bir geçit alanı durumundadır. Güneydoğu Anadolu stepleri, Toros dağlarının Kahramanmaraş-Gaziantep hattı ile Siirt'ten geçen boylamın oluşturduğu yayın güneyinde kalan alanları kapsar iklim ve toprak koşulları bakımından bu bölgenin en büyük bir kesimi bitkisel için daha elverişsizdir. Step karakteri daha baskındır ve yarı çöl niteliğindedir. Güneydoğu Anadolu step alanının, Karaca dağ Mardin eşiği ve Toros dağları arasındaki Kuzey kesim Kilis'ten Cizre'ye kadar uzanır.

Güneydoğu Anadolu step alanının batısındaki Gaziantep İl toprakları stepin asıl çekirdek alanı ile Akdeniz ikliminden etkilenen yağışlı kıyı şeridi arasına sıkışmıştır. Zeytin ve Antep fıstığı ağaçları ile örtülü 500-600 metre yükseltide uzanan kalker platolardır. Gaziantep platosu ile güneydeki sınır bölgeleri Kırmızı-Kahverengi çok kireçli ve killi topraklarla kaplıdır. Yörede bazalt ve kalkerler üzerinde oluşan bu topraklar 30-100 cm derinliktedir ama her yerde çıplak alanlarda doğal bitki örtüsü step bitkileridir. İl merkezinden batıya ve kuzeybatıya doğru gelindiğinde, Akdeniz bölgesi alanına geçiş başlar bu nedenle zeytinlikler ve Antep fıstığı ile örtülü alanlarında küçük meşe ormanlarına da rastlanır.

2.2 İklim

Planlama Bölgesi iklim özellikleri bakımından il ve bölge ile benzer özellikler taşıdığından bölgenin ve ilin meteorolojik parametreleri incelenmiştir. Gaziantep ili Karasal iklim ve Akdeniz ikliminin geçiş bölgesinde yer almaktadır. Gaziantep'in Güneyinde ve Batısında Akdeniz ikliminden mutedil yarı karasal iklim tipi özellikleri gözlenirken İl Merkezi ve çevresinde özellikle doğu ve kuzey kesimlerinde mutedil karasal iklim özellikleri görülmüştür. Tespit edilen ılımanlıktan karasallığa geçiş bölgenin coğrafik ve topoğrafik yapısından kaynaklanmaktadır.

İl merkezi ilin karasal iklimin hakim olduğu bölgede yer almaktadır. Kentin yerleşiminde ve mimarisinde bu iklim türünün belirleyici etkisi olmuştur. Binaların güney yönelimli gelişmesi, dışa kapalı, ısı tutucu masif mimari yapılar iklim türünün kent yerleşimi üzerine etkileridir.

2.3 Sıcaklık

Gaziantep kenti ve çevresindeki alanlar yarı karasal bir iklim yapısına sahip olduğundan yazları oldukça kurak geçmektedir. Haziran ayının son haftası başlayıp Temmuz ve Ağustos ayları oldukça kurak geçer ve Eylül ayının son haftasına kadar devam eder.

Ortalama en yüksek sıcaklık Temmuz ve Ağustos, en düşük sıcaklık ise Ocak ayında olmaktadır. İlin yıllık ortalama sıcaklık rakamı 15-17 °C arasında değişmektedir. Gaziantep'te en sıcak ayın Temmuz (27.7°C)ayı olduğu ve en soğuk ayın ise Şubat olduğu görülür.

Tablo 1:Türkiye Sıcaklık Normali Haritası (2015)

GAZİANTEP	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
	Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1950 - 2015)											
Ortalama Sıcaklık (°C)	3.0	4.2	8.1	13.2	18.5	24.0	27.7	27.4	22.8	16.1	9.3	4.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	7.6	9.4	14.0	19.7	25.4	31.2	35.2	35.3	31.1	24.2	16.1	9.7
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-0.8	0.0	3.0	7.3	11.8	17.0	21.0	20.9	16.1	10.0	4.4	1.0
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	3.4	4.3	5.4	7.1	9.0	11.6	11.2	10.3	9.2	7.2	5.3	3.4
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.9	12.3	12.0	10.3	7.3	2.2	0.6	0.4	1.6	6.2	8.6	12.1
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	96.4	83.1	73.1	53.7	32.6	6.8	2.4	2.1	5.9	35.9	63.6	96.8
	Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1950 - 2015)											
En Yüksek Sıcaklık (°C)	19.0	22.7	28.1	34.0	37.8	39.6	44.0	42.8	40.8	36.4	27.3	25.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-17.5	-15.6	-11.0	-4.3	2.5	4.5	10.6	12.1	3.4	-2.8	-9.7	-15.0

Kaynak: DMİ Klimatoloji Şube Müdürlüğü

2.4 Rüzgarlar

Yapılan rasatlara göre yılın hakim rüzgarı güney batı (lodos) rüzgarlarıdır. İlkbahar, yaz ve sonbahar aylarında genellikle batıdan doğuya doğru rüzgarlar güneybatı (lodos), kuzey batı (karayel) – batı yönünde eserler. Kasım, Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise daha fazla doğu yönünden gelen kuzeydoğu (poyraz) rüzgarları hakimdir.

Kış mevsiminde Gaziantep yöresi Doğu Anadolu üzerinde yerleşen antisiklon sahasından, İskenderun Körfezindeki siklon sahasına doğru akan hava hareketlerinin tesirinde kalır. Bu sebeple Gaziantep yöresinde kışın hemen hemen kuzey doğu (poyraz) rüzgarları hakimdir, yağış getirir. Yaz aylarında kuzey batı (karayel) mevsimin hakim rüzgarıdır. Eylül ve ekim aylarında güney batı (lodos) ve batı rüzgarı hakimdir. Kasım ayında artık kuzeydoğu (poyraz) rüzgarı diğer rüzgarlardan daha fazla hissedilir.

Nisan ayında Gaziantep yöresi, Doğu Akdeniz'den Basra Körfezi civarı ile Belüçistan siklon mintikalarına doğru gitmekte olan hava akımları tesiri altındadır. Batı tarafındaki hava akımları yaz aylarında sıcaklık getirir (Gaziantep Valiliği www.gaziantep.gov.tr/index.php).

3.GAZİANTEP KENTİNİN PLANLAMA TARİHÇESİ

3.1 Çevre Düzeni Planı

Gaziantep il sınırları içinde hazırlanarak onaylanmış olan çevre düzeni planlarından ilki, Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi (GAP İdaresi) tarafından GAP Ulaşım ve Altyapı projesi kapsamında önem gösteren bölgelerde yapılan çevre düzeni planlarından olan 1/25.000 ölçekli Gaziantep Çevre Düzeni Planı'dır. Çevre Düzeni Planı kapsamında, plan yapıldığı tarihlerde Büyükşehir Belediyesi olmayan Gaziantep kent merkezi, Oğuzeli ilçe merkezi, Yeşildere ve Büyük Şahinbey belediyeleri ile Gaziantep mücavir alanı içinde kalan 72 kırsal yerleşme planlanmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planında; kentsel yapıda önemli bulunan temel verilerin yanı sıra mevcut imar planlarının analizleri yapılmış, bu değerlendirmeler sonrasında makroform oluşturulmuştur. Otoyol gibi önemli bulunan yatırım kararları ve elde edilen veriler kentin hedef yılda ulaşacağı makroformun temel belirleyicisi olarak kabul edilmiştir. Kentin çevresinde var olan alanlar genel olarak tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak gösterilmiş, DSİ tarafından sulama projesi geliştirilmiş olan alanlara da planlarda yer verilmiştir. Zaman içinde uygulama olanağı kalmayan ve yenilenemeyen çevre düzeni planı için 1/100.000 ölçekli il bütününe kapsayacak biçimde yenileme çalışmalarına başlanılmıştır.

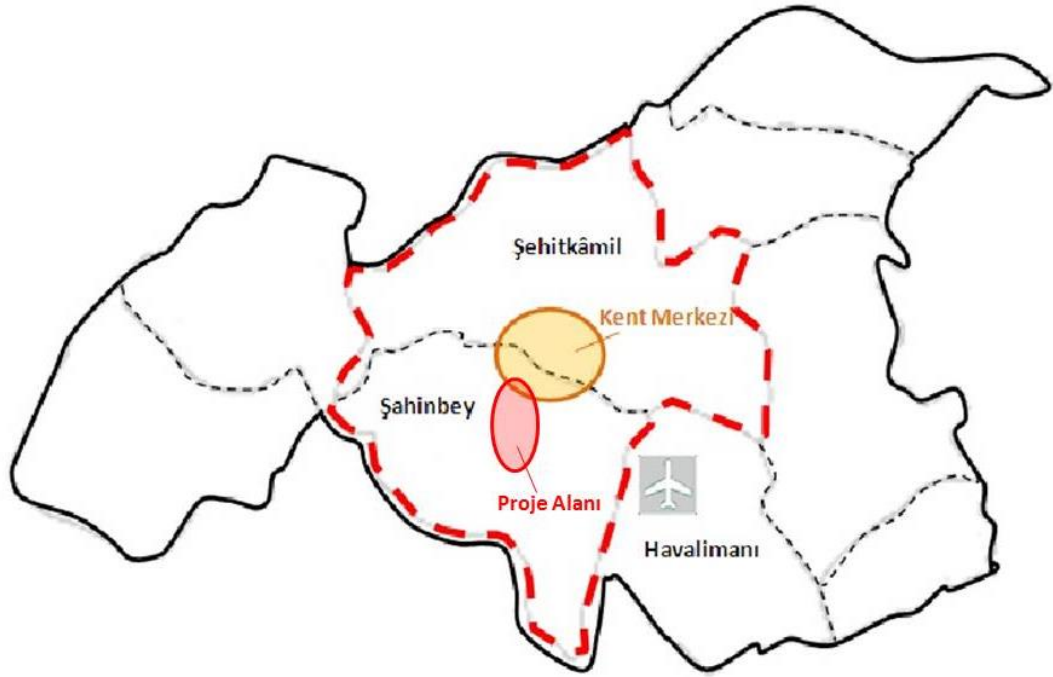
3.2. Nazım ve Uygulama İmar Planları

Gaziantep Kentini ilgilendiren ve geçmişte bütüncül olarak elde edilen planlama çalışmalarına bakıldığında dört önemli çalışma dikkat çekmektedir. Kentin ilk plan çalışması Alman Prof. Hermann Jansen tarafından 1938 yılında yapılmış, bu planın 12 yıl sonrasında, Y. Mimar Hamit Kemali Söylemezoğlu ve Y. Mimar Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanan plan 1950'li yılların başında uygulanmaya başlanmıştır. Yirmi yılı aşkın süre bu planla gelişen kent için 1970'li yılların başında İller Bankası tarafından çıkarılan yarışma ile yeni bir plan elde edilmiş, yarışma birincisi şehir plancısı Zühtü Can tarafından hazırlanan plan 1974 yılında yürürlüğe girmiştir. Yaklaşık 15 yıl sonra kentte yaşanan gelişmeler dikkate alınarak yeniden plan elde edilmesi sürecine girilmiş ve 1990 yılında ilave alanları içeren nazım imar planı hazırlanmıştır.

4. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Proje Alanı Gaziantep kent merkezi olarak tanımlanan tarihi merkez ve kentin ilk planlı bölgesi olan İnönü ve Ordu Caddelerinin güneyinde, yeni gelişme alanları olan Karataş, Akkent, Yeşilvadi planlama bölgelerinin de kuzeyinde yer almaktadır. Aynı zamanda Dr. Ersin Arslan Araştırma ve Eğitim Hastanesi güneyinde yer alan bu bölge son yıllarda belediyemiz tarafından dönüşüm çalışmalarına konu olan Özdemirbey Caddesini de içerisinde barındırmaktadır. Alan içerisinde bulunan jeolojik açıdan sakıncalı mağara alanları ve mevcut durumda yapıları bulunan yapı kalitesi açısından riskli binaları içerisinde barındıran bu alan teknik ve sosyal anlamda da birçok problemleri içerisinde barındırmaktadır.

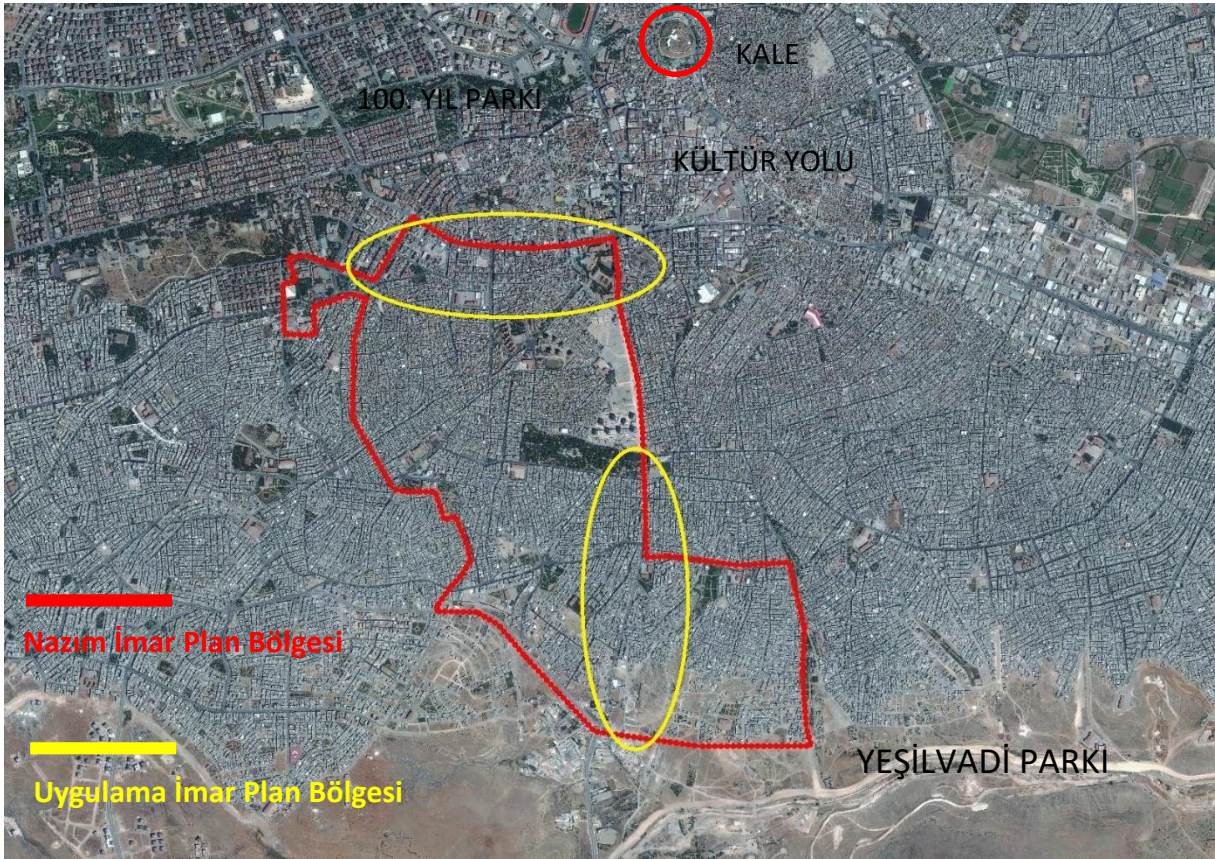
Şekil 8: Planlama Bölgesi



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Nazım İmar Planına konu proje alanı Şahinbey İlçesinin merkezinde, Hoşgör, Savcılı, Kahvelipınar, Dumlupınar, Kıbrıs, Çamlıca, Etiler, Sakarya, Nuripazarbaşı, Yukarıbayır, Kurbanbaba, Turan Emeksiz, Ulaş mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bölgedir. Uygulama İmar Planına konu proje alanı Hoşgör, Savcılı, Kahvelipınar, Dumlupınar, Kıbrıs, Çamlıca, Etiler, Nuripazarbaşı, mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bölgedir.

Şekil 9: Planlama Bölgesi



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

5. İMAR PLANLAMASINA İLİŞKİN GEREKÇE

Gaziantep tarihi kent merkezi ve gelişme alanlarının büyük bir kısmını kendi sınırları içerisinde barındıran ilçemizde; kent merkezinin dolaylı olarak tüm kentimizin temel sorunu olan plansız, mühendislik hizmeti almamış, gerek mekânsal gerekse sosyal anlamda problemler oluşturan yerleşme alanlarında kentsel dönüşüm ile kent içi ulaşımın bütüncül olarak yeniden planlanması gerekmektedir. Bu kapsamda yapılması planlanan kentsel dönüşüm proje çalışması doğrudan 316 hektar dolaylı olarak 2.250 hektar alana kadar yükselmiştir. Alan içerisinde bulunan jeolojik açıdan sakıncalı alanlar, yapı kalitesinin risk oluşturması, sosyal ve teknik anlamda donatı alanlarının yetersizliği bu alanlarda kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesini gerektirmektedir. Bunu yanı sıra alanın kent merkezi çevresi olması ve büyük oranda üretim alanlarında çalışan nüfusu içerisinde barındırması ulaşım gibi birçok sorunu da içerisinde barındırmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle kent içi ulaşım da yeni bir değerlendirme ile bakışı sağlayacak bu proje Şahinbey ilçemizden çok Gaziantep Kent bütünü için önemli bir proje konumundadır.

6. NÜFUS- DEMOGRAFİK YAPI

Gaziantep ilinin nüfusu 1980 yılında 701.789 kişi iken, 2000 yılında ise 1.285.261 kişiye ulaştığı, 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ise 1.931.836 kişiye ulaştığı görülmektedir.

Gaziantep'in sosyal yapısı ve demografik verileri 20. yy.ın son yarısında özellikle "göç" olgusu etrafında şekillenmiştir. Antep, 1990 yılına kadar net göç veren bir kent iken, 1990 yılından sonra ekonomik olarak hızlı bir gelişme sürecine girmiş, bu nedenle şehir net göç alan duruma gelmiştir. Net göç oranı 1980-1985 döneminde %-0,53'ten, 2000-2005 döneminde % 0,9'a yükselmiştir.

Tablo 2:İlçelere Göre 1980-2014 Yılları Arası Toplam Nüfus Gelişimi

İlçe	1980	1985	1990	1997	2000	2008	2017
Şahinbey	32440	34334	421753	454859	538385	700056	902424
Şehitkamil	42374	45758	267630	336049	411186	581734	760849
Araban	26837	33983	36773	43586	31819	31770	32292
İslahiye	57050	65772	73048	80754	79011	65218	67714
Karkamış	12912	13518	15245	14134	13774	11860	9558
Nizip	82102	97785	105963	111877	115043	132018	140779
Nurdağı	26504	29052	30973	29976	38472	37878	39228
Oğuzeli	30494	33031	34197	35281	33162	30561	30943
Yavuzeli	16786	20426	23486	22619	24409	21128	21728
TOPLAM	327499	373659	1009068	1129135	1285261	1612223	2005515

Kaynak: Gaziantep İlçe Merkezleri Ve Köy Nüfuslarının Toplamı, Kaynak: TÜİK,2018

Gaziantep ili şehirleşme oranı, yıllık nüfus artış hızı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir. İlde 1980 yılında 164.103 kişi olan kırsal nüfus, toplam nüfus içinde yaklaşık % 23.38'lik bölümü oluştururken, 537.686 kişi olan kentsel nüfus da geriye kalan % 76.62'lik kısmı oluşturmaktaydı. 2012 yılına gelindiğinde ise toplam il nüfusu 1.799.558 kişiye ulaşmış, kentsel nüfus da 1.604.933 kişiye yükselerek, toplam nüfusun yaklaşık %89'luk bölümü kentsel nüfusu

oluşturmaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi, Şehitkâmil, nüfus ve yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Karkamış'tır.

Tablo 3: Çalışma Alanındaki Mahallelerin Nüfus ve Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

MEVCUT	NÜFÜS	ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ
Çamlıca	3,251	4.56
Dumlupınar	16,461	4.90
Etiler	3,682	4.94
Gültepe	1,359	4.47
Hoşgör	2,681	4.29
Kahvelipınar	6,981	5.14
Kıbrıs	13,756	4.85
Kurbanbaba	6,106	4.90
Nuripazarbaşı	5,944	4.94
Sakarya	3,476	4.52
Savcılı	1,847	4.78
Süleymanşah	3,351	5.36
Turan Emeksiz	8,190	4.61
Yukarıbayır	6,796	4.83
Ulaş*	2,063	4.49
Kolejtepe *	1,246	3.38
Kurtuluş*	0	0
Gümüştekin*	0	0
Toplam / Ortalama	85,127	4.68

Kaynak: Gaziantep Ana Ulaşım Planı 2015 Nüfus Projeksiyonları Hesaplanması Raporu

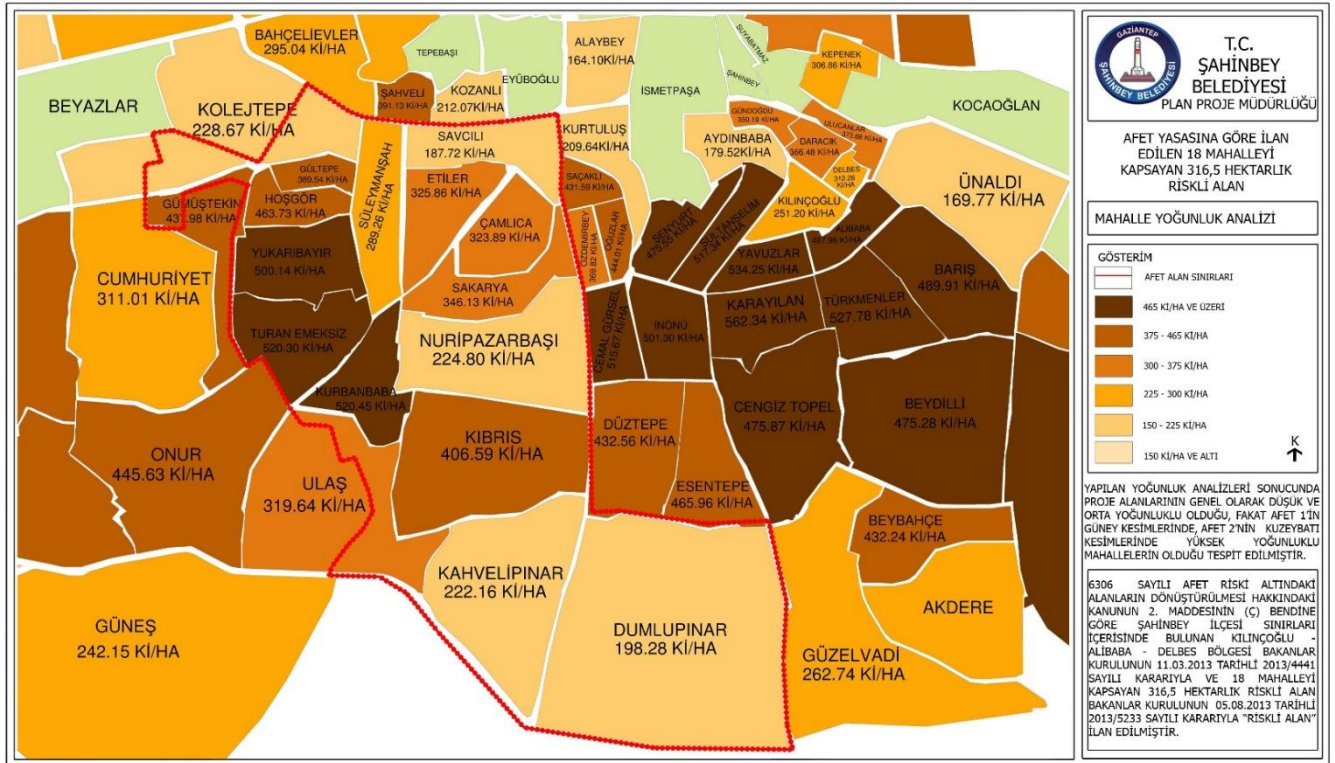
Çalışma alanı sınırları içerisinde 13 mahalle bulunmaktadır. Nazım İmar Planına konu proje alanı Şahinbey İlçesinin merkezinde, Hoşgör, Savcılı, Kahvelipınar, Dumlupınar, Kıbrıs, Çamlıca, Etiler, Sakarya, Nuripazarbaşı, Yukarıbayır, Kurbanbaba, Turan Emeksiz, Ulaş mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bölgedir. Uygulama İmar Planına konu proje alanı Hoşgör, Savcılı, Kahvelipınar, Dumlupınar, Kıbrıs, Çamlıca, Etiler, Nuripazarbaşı, mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bölgedir.

Çalışma alanı içerisindeki mevcut nüfus 85.177 kişi olup, ortalama hane halkı büyüklüğü 4,68'dir. Mahallelere ait nüfus büyüklükleri ve ortalama hane halkı büyüklükleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Nüfusu en büyük olan mahalle 16461 kişi ile Dumlupınar'dır. Ortalama

Hane halkı büyüklüğü açısından Süleymanşah ve Kahvelipınar mahallelerinin 5 kişiyi geçtiği tespit edilmiştir. Bu iki mahaller ile beraber Dumlupınar, Etiler, Kıbrıs, Kurbanbaba, Nuripazarbaşı, Savcılı ve Yukarıbayır mahallelerinin de ortalama olan 4,68'in üstünde olduğu tespit edilmiştir.

Çalışma alanı içerisindeki mahallelerin nüfus yoğunlukları açısından değerlendirildiğinde; Yukarıbayır, Turan Emeksiz ve Kurbanbaba Mahallelerinde nüfus yoğunluğu 500 kişi/hektarı, Kıbrıs, Hoşgör, Gümüştekin Mahallelerinde 400 kişi/hektarı, Gültepe, Süleymanşah, Ulaş, Etiler, Çamlıca, Nuripazarbaşı Mahallelerinde ise 250 kişi/hektarı geçtiği tespit edilmiştir. Nüfus yoğunluğu dağılımının bu şekilde olmasındaki en büyük etkenin Dumlupınar ve Kahvelipınar Mahallelerinde yapılaşmamış alanların bulunması, Nuripazarbaşı - Savcılı - Kolejtepe mahalleri içerisinde yeşil alan ve donatı alanlarının bulunmasıdır.

Şekil 10: Nüfus Yoğunlukları



7. PLANLAMA BÖLGESİ MEKÂNSAL YAPI DURUMLARI

7.1 Jeolojik ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Çalışma alanı için yapılan tüm jeofizik ve sondaj çalışmaları neticesinde bilinen mevcut mağara sınırları yaklaşık olarak tespit edilmiştir. Muhtemel mağara şüphesi olan kesimler ise incelenmiş ve mağara olan kesimler yerleşime uygunluk değerlendirilmesinde Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan olarak belirtilmiştir.

Bu mağaraların yüzeyden itibaren 2.5 metre ile 10 metreye ulaşan tavan kalınlıkları ve 2 metre ile yaklaşık 9.5 metreye ulaşan yüksekliği bulunmaktadır. Bu mağaraların bir kısım uzantıları dolgu malzemesi ile doldurulmuş büyük bölümü ise mevcut durumunu muhafaza etmektedir. Mağaralar geçmiş dönemlerde insanlar tarafından hayvancılık için, korunma, barınma amaçlı kullanılmıştır.

İnceleme alanında bulunan tüm mağaraların geometrileri (uzunluk, derinlik ve vb.) ortaya konulacak şekilde detaylı olarak çalışılması gerekmektedir. Bu alanlar yapılaşma sırasında veya sonrasında çökme, otuma ve vb. durumlar açısından önlem alınması gereken bölgelerdir.

Fotoğraf 1: Mağaralar



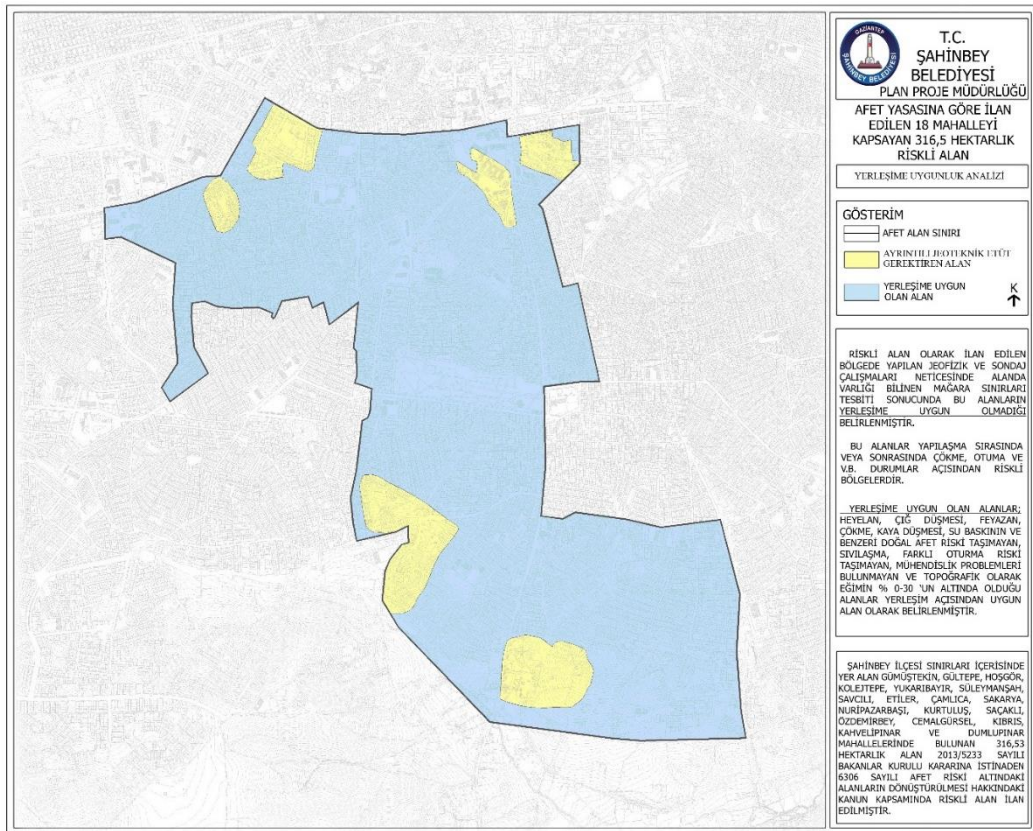
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Planlama alanı içerisinde birçok jeolojik açıdan sakıncalı alanı barındırmakta hatta bu alanlar üzerinde önemli bir nüfusu da yaşatmaktadır. Belediyemizce ilgili alanlarda jeolojik ve

jeoteknik etütler yapılmış ve bu etütler sonucunda Ayrıntılı Jeolojik Etüt gerektiren alanlar tespit edilmiştir. Bu alanlarda yapılan etütler ile de yerleşime uygunluk durumları netleştirilerek onay verilen alanlar yerleşime açılmış onay verilmeyen alanlar ise park, pazar alanı gibi temel gerektirmeyen kullanımlar ile değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının tamamı Gaziantep Formasyonu olarak tanımlanan bej-sarımsı renkli killi-tebeşirli kireçtaşıdan oluşmaktadır. Mağaraların mevcut durumunu muhafaza eden 6 adedi açık mağara ve 6 adedi ağız-giriş kısımları kısmen veya tamamen kapatılmış içerisi geliş güzel dolgu malzemesi ile doldurulmuş çökme riski bulunan kapalı yapay mağaralar belirlenmiştir. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, rezistivite ölçümleri, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisinin, Gaziantep Formasyonu olarak tanımlanan bej-sarımsı renkli killi-tebeşirli “çok düşük” ve “düşük dayanımlı” kayaç sınıfı olarak tanımlanan kireçtaşıdan oluştuğu belirlenmiştir.

Şekil 11: Yerleşime Uygunluk Analizi



Kaynak: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

İnceleme alanında yapılan gözlemsel ve saha çalışmalarında morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler, zeminlerin mühendislik özellikleri, yapay

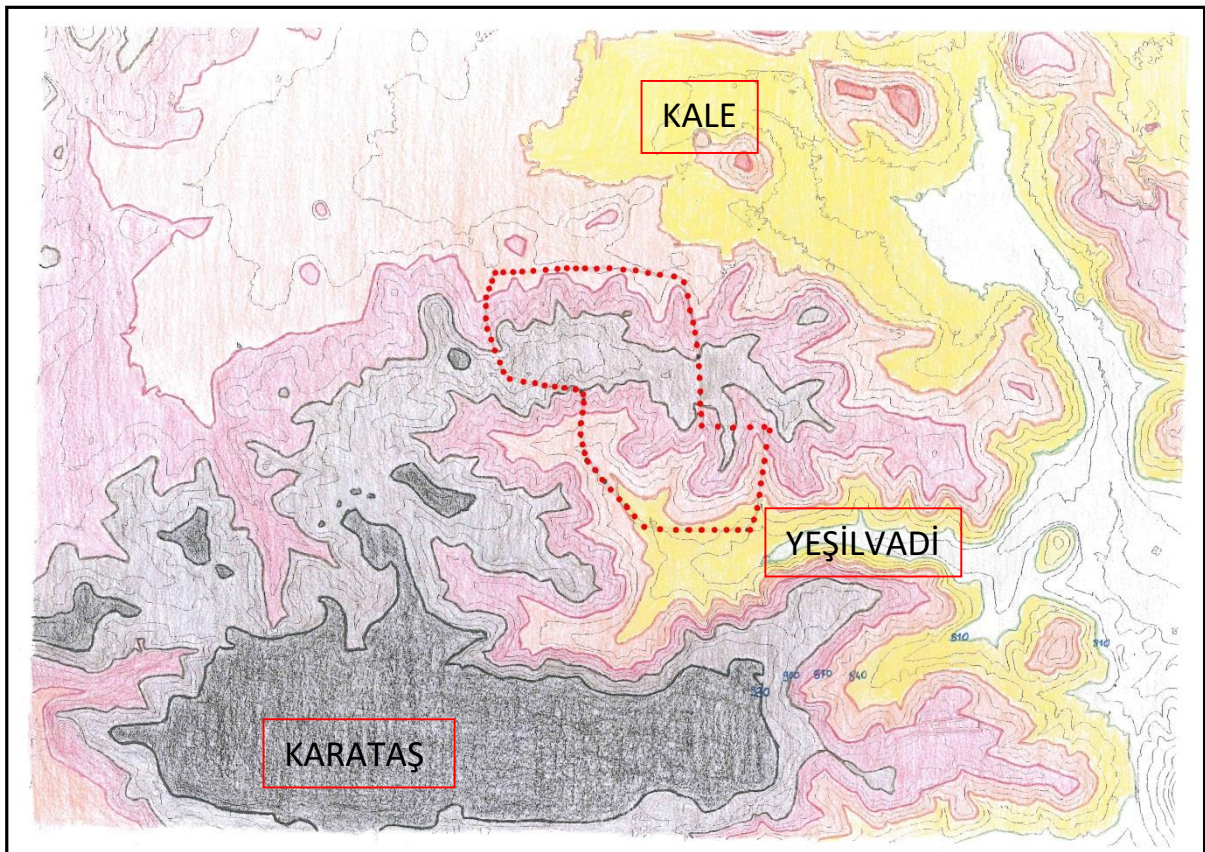
mağara ve karstik boşlukların durumu, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- **Uygun Alanlar 2 (UA-2) Kaya Ortamlar**
- **Önlemleri Alanlar 2.4 (Ö.A-2.4) Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar**

olmak üzere iki farklı yerleşime uygunluk değeriendirme yapılmış olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları düzenlenmiştir.

7.2 Eğim-Eşyükselti Durumu

Şekil 12: Eşyükselti Analizi



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Şehrin Merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 860 m. dir. En yüksek tepeleri 1429 m. ile Kepekçi ve 1250 m. ile Sarıkaya dağı, Sam ve Sülük tepeleridir. Kentin Doğusunda Oğuzeli ve Barak Ovaları yer almaktadır. Güneyde Gaziantep yaylasının güney bölümleri yer almaktadır. Batıda ise % 0-10 eğime sahip alanlar çoğunluktadır. Kentin Kuzeyinde ise eğim %20-30 arasında değişen alanlar bulunmaktadır. Kentte sıkça rastlanan yassılaştırmış tepelerin eğim yönleri kuzey-güney olarak görülmektedir.

Açıklamalar

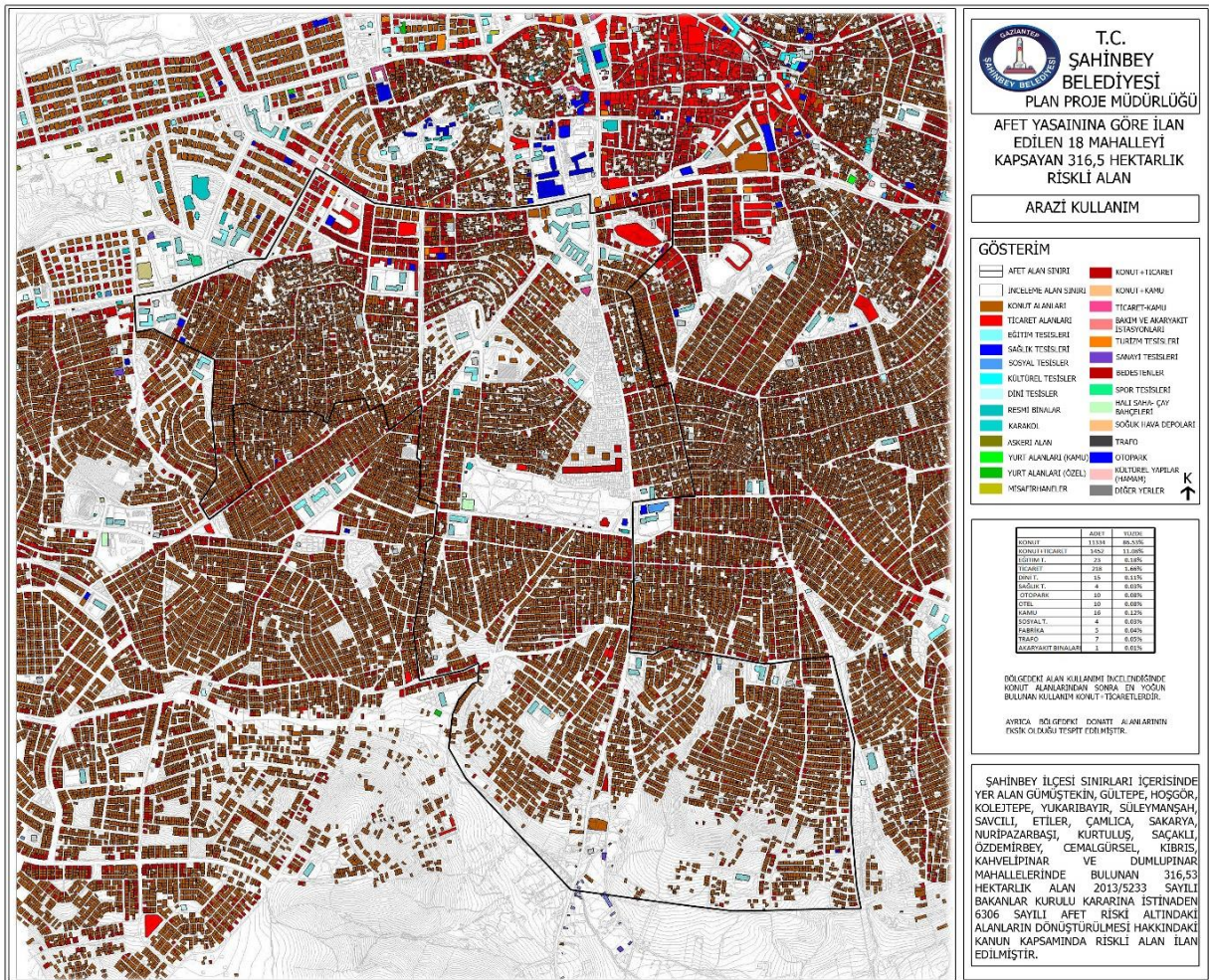
- İnceleme Alanı Sınırı
- % 0 - 10 Eğim
- % 10 - 20 Eğim
- % 20 - 30 Eğim

22

Çalışma alanı çevresinde veya yakınında her hangi bir aktif akarsu, dere yatağı ve benzeri taşkına neden olabilecek unsur bulunmamaktadır. İnceleme alanındaki yerleşimin olduğu yerlerde eğim genelde durumu % 0-10 olmakla birlikte, eğim % 10-20 ve % 20-30 derece arasında eğim yönlerinin ise kuzey-güney yönünde olduğu gözlenmiştir.

7.3 Arazi Kullanım Durumu

Şekil 14: Arazi Kullanım Analizi



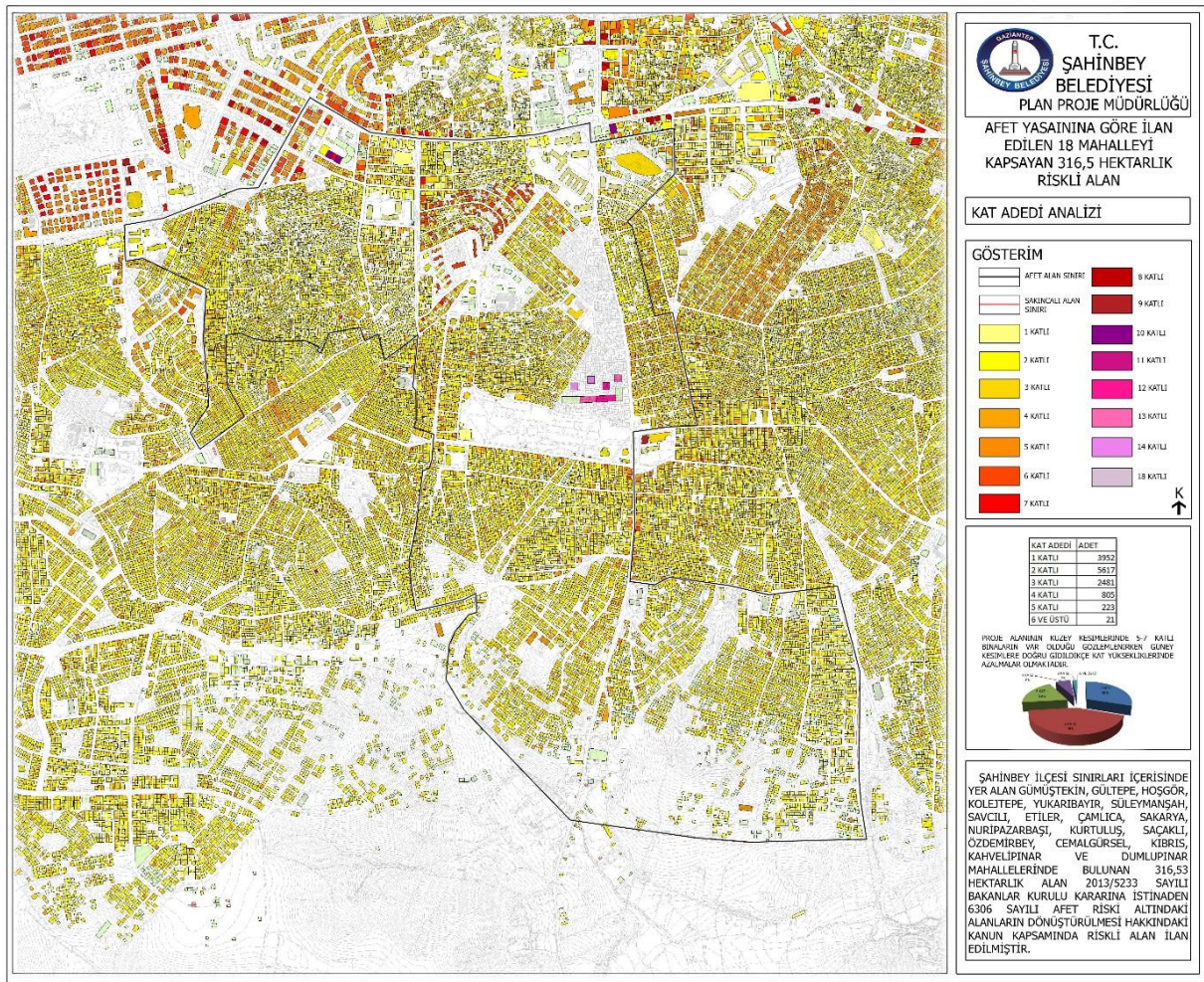
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Çalışma alanı içerisinde toplam 13.099 adet bina bulunmaktadır. Çalışma alanında; 11.334 adet (%86.53'ü) konut, 1.452 adet (%11.08'i) konut+ticaret, 218 adet (%1,66'sı) ticaret, 23 okul binası, 15 cami, 4 sağlık tesisi, 10 adet otel, 16 adet kamu idari binası, 4 adet sosyal tesis ve 23 adet diğer kullanımda bina bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ise 35.406 adedi konut, 3.608 adedi işyeri veya garaj olmak üzere toplam 39.014 adettir. Şehirde "Eski Garajlar" olarak

bilinen Kolejtepe-Süleyman Şah-Savcılı-Gültepe Mahalleri içerisinde kalan bölgede oto tamircileri vb. atölyeler bulunmaktadır. Ayrıca Eski Garajlar bölgesi içerisinde konumsal özellikleri neticesinde orta doğudan kente gelen turistlere hizmet pasajlar, turizm tesisleri ve oto tamircilerine hizmet eden ticari birimler bulunmaktadır. Diğer mahallelerde ise meskun konut birimleri ve kente-bölgeye hizmet eden donatı alanları bulunmaktadır.

7.4 Kat Adedi Durumu

Şekil 15: Kat Adedi Analizi



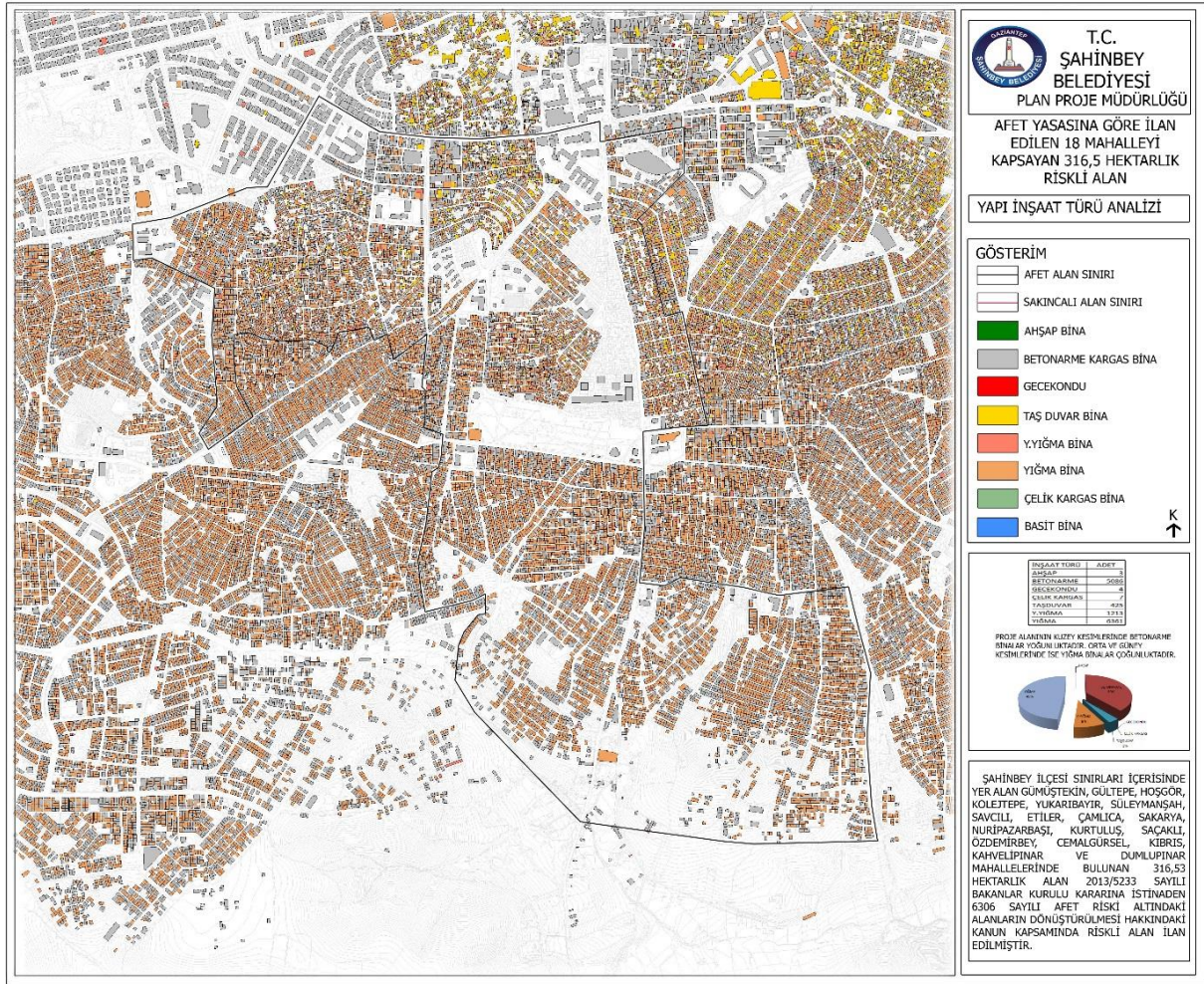
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Çalışma alanındaki yapıların; 3952 adedi (%30,2) 1 katlı, 5617 adedi (%42,9) 2 katlı, 2481 adedi (%18,9) 3 katlı, 805 adedi (%6,2) 4 katlı, 223 adedi (%1,7) 5 katlı, 21 adedi (%0,2) ise 6 ve üstü katlıdır. 5 ve üzeri katlı binaların çalışma alanının sadece kuzey kısmında yer aldığı,

Çalışma alanının kuzey kesimlerinden güney kesimlere gidildikçe kat yüksekliğinin azaldığı gözlemlenmiştir.

7.5 Yapı İnaaat Türü Durumu

şekil 16: Yapı İnaaat Türü Analizi

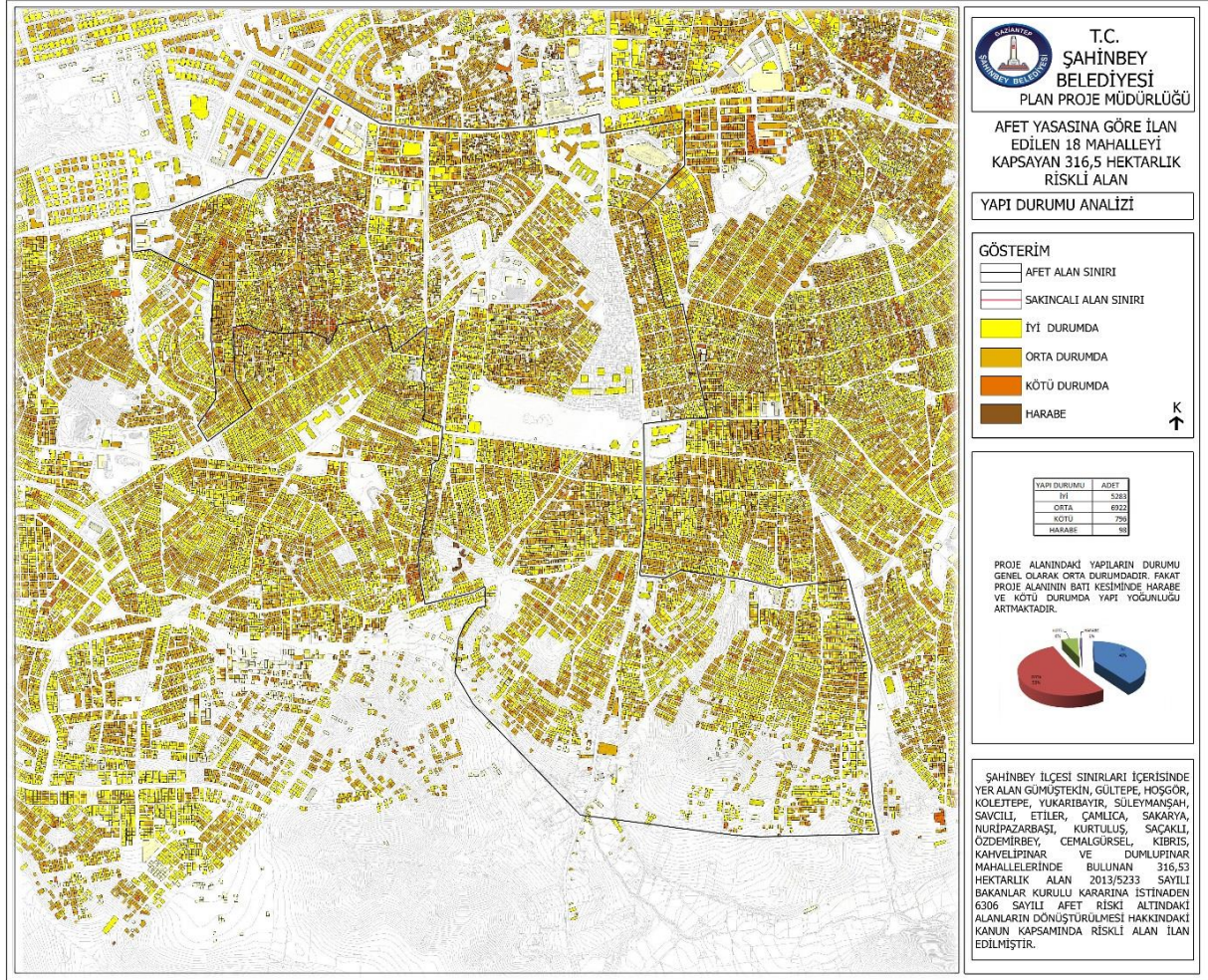


Kaynak: şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Çalışma alanındaki yapıların; 5086 adedi (%38,8) betonarme, 7574 adedi (%57,8) yığma, 425 adedi (%3,2) taş duvar bina, 7 adedi (%0,05) elik kargas, 3 adet (%0,02) ahşap ve 4 adedi (%0,03) basit bina niteliğindedir. Çalışma alanının kuzey kesimlerinde betonarme binalar yoğunluktur. Orta ve güney kesimlerde ise yığma binalar çoğunluktur.

7.6 Yapı İnşaat Durumu

Şekil 17: Yapı İnşaat Durumu Analizi

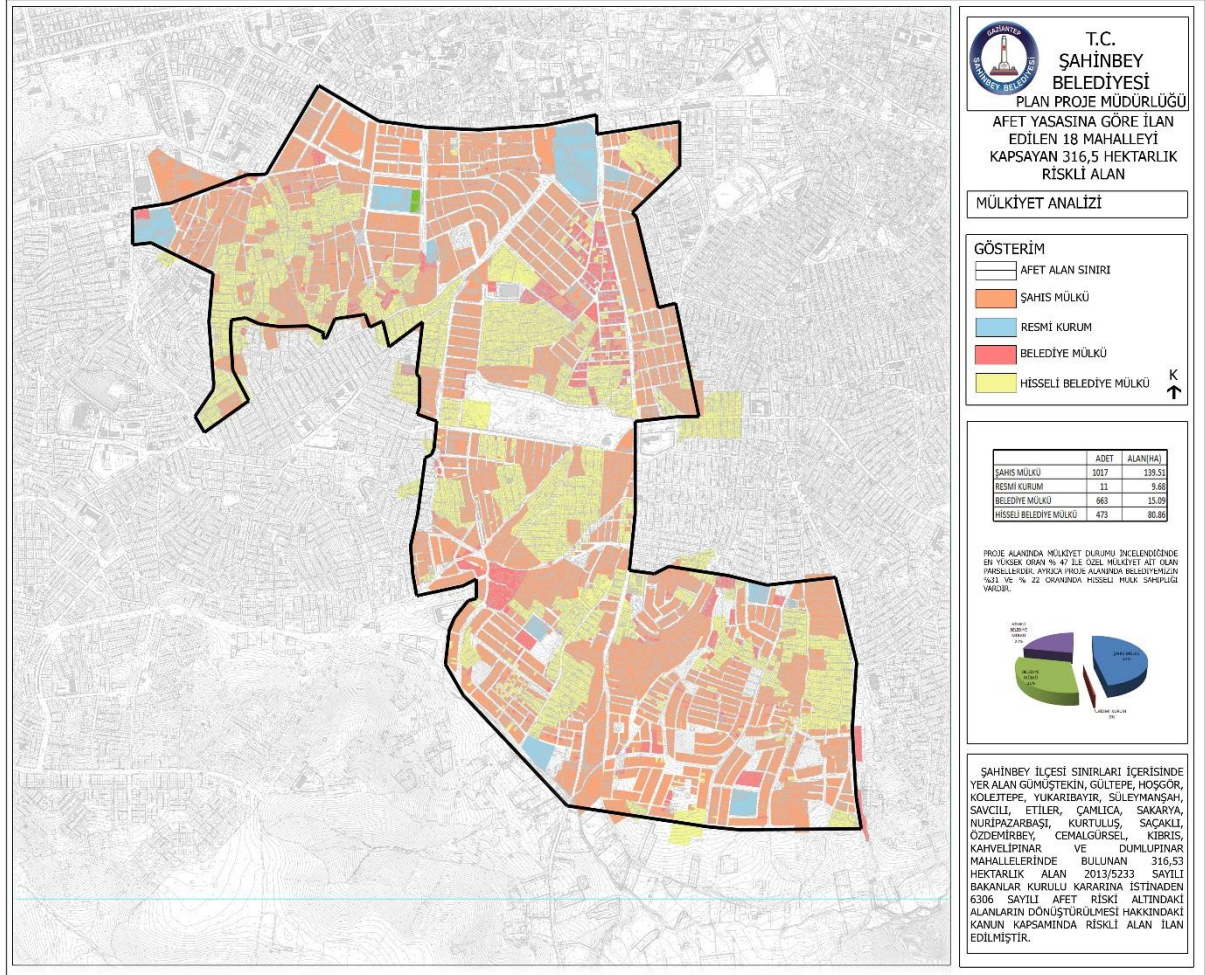


Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Çalışma alanındaki yapıların; 5283 adedi (%40,3) iyi durumda, 6922 adedi (%52,8) orta durumda, 796 adedi (%6,07) kötü durumda ve 98 adedi (%0,75) harabe durumdadır. Çalışma alanındaki yapıların durumu genel olarak orta durumdadır. Fakat çalışma alanının batı kesiminde harabe ve kötü durumdaki yapılar yoğunlaşmaktadır.

7.7 Mülkiyet Durumu

Şekil 18: Mülkiyet Durumu Analizi



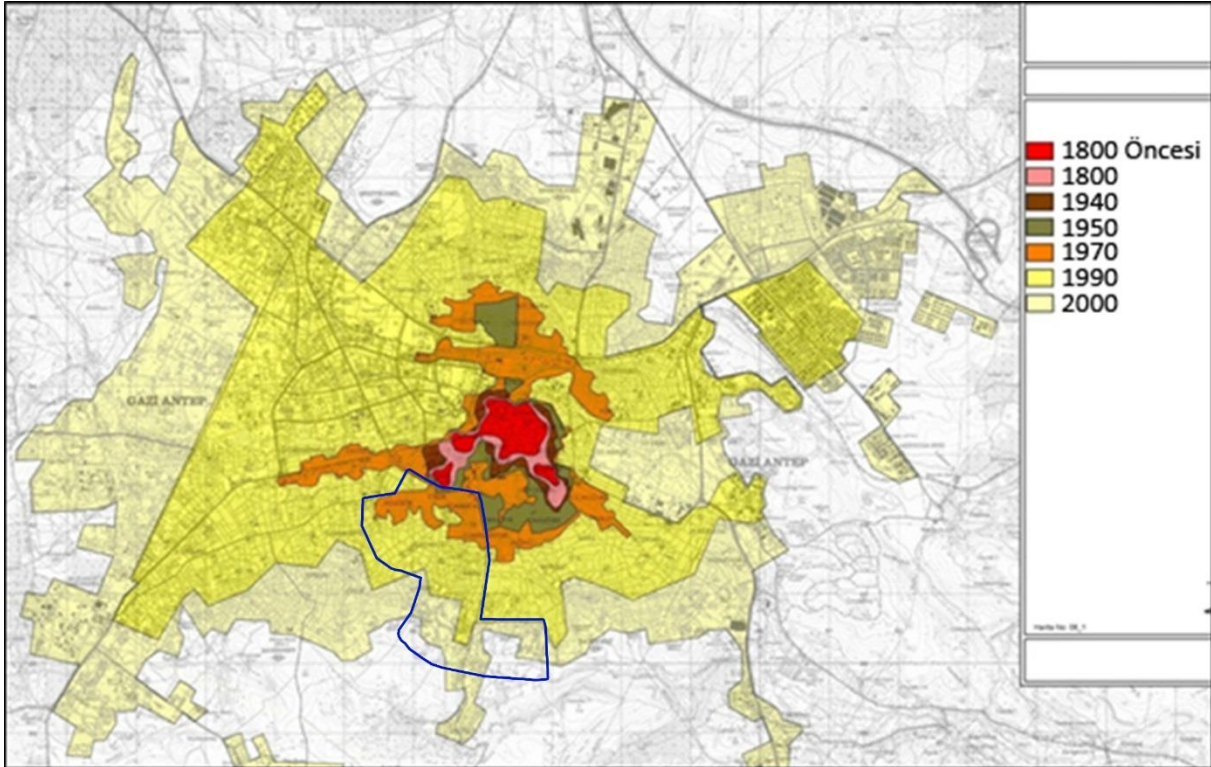
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Çalışma alanındaki mülklerin; 139,51 hektarlık 1017 adedi özel mülkiyettedir. 9,68 hektarlık 11 adet mülk maliye hazinesidir. 15,09 hektarlık 663 adet taşınmaz belediye mülkü olup 80,86 hektarlık 473 adet taşınmaz ise hisseli belediye mülküdür.

7.8 Kent Silueti – Çarpık/Yasadışı Yapılaşma Durumu

Gaziantep; 1955 yılından sonra kentin aldığı ilk göç dalgası sonucunda Karşıyaka Mahallesi oluşmuştur. 1950 yıllarından sonra giderek artan göç ile gelen düşük gelirli gruplar Karşıyaka ve Düztepe eteklerinde yer seçmiştir. Diğer yandan bu dönemde Jansen planında öngörülen akslar üzerinde gelişme devam etmiştir. Atatürk Caddesi devamında Ordu caddesinin açılması ile Kilis ve Halep aksı bu güzergâha kaymıştır. Üst gelir grubu kavaklık mevkiinde yer seçerek kentin güneybatı yönünde gelişmesini sağlamıştır. Garaj ve oto tamircilerin geliştiği İnönü Caddesi bu dönemde açılmıştır. Kent merkezinin güneye ve batıya doğru büyüdüğü, merkez fonksiyonlarının ayrılmaya başladığı söylenebilir. Eski kent merkezinin yolları motorlu taşıt trafiğine uygun olacak şekilde genişletilmiştir. Bu dönemde hızlı gelişmeye karşın Alleben deresinin kuzeyinde yer alan tarım alanları korunmuştur.

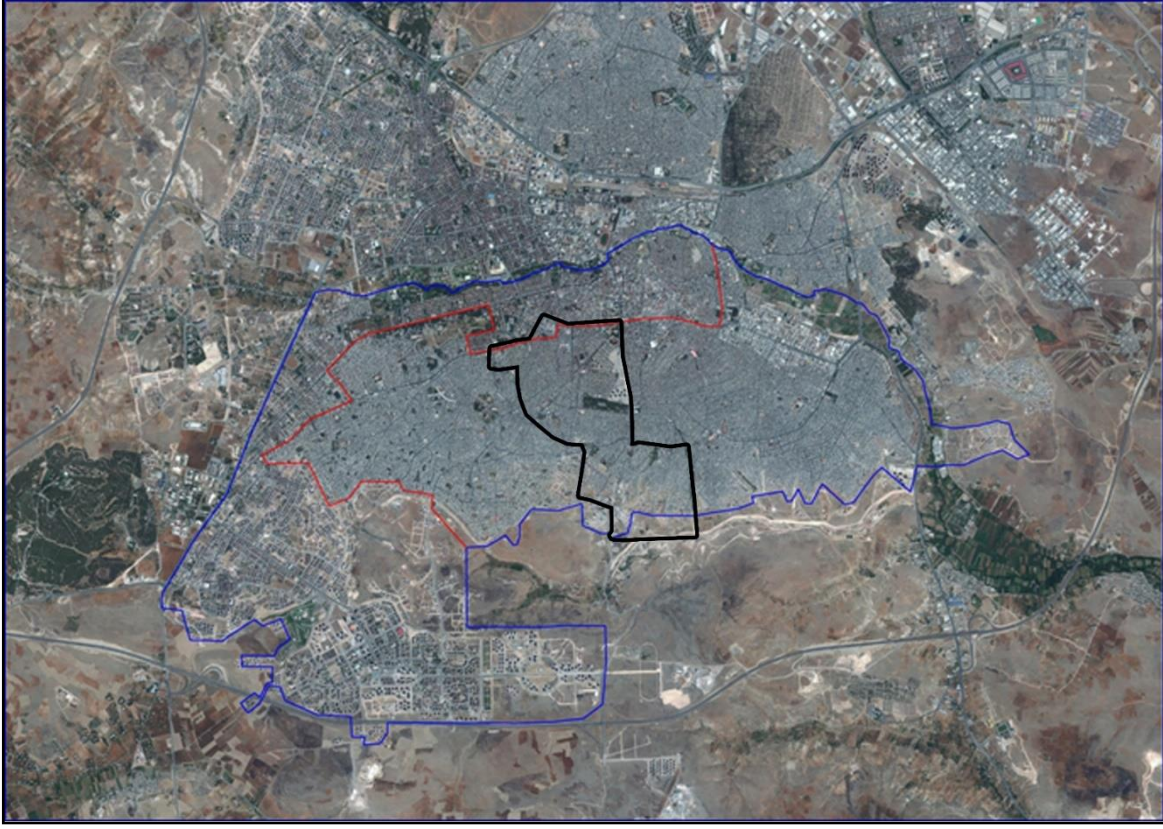
Şekil 19: Gaziantep Kentsel Büyüme Formu



Kaynak: Gaziantep 1/25000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

Çalışma alanının hemen kuzeyinde bulunan planlı gelişen Bahçelievler, Kavaklık ve Öğretmenevleri mahallelerinin yanı sıra, hazine arazileri üzerinde ve hisseli tapu alanlarında kaçak 40'a yakın mahalle oluşmuştur.

Şekil 20: Şahinbey Meskûn Alan



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Şahinbey ilçe merkezi meskûn alanının %67'si çarpık yapılaşmış durumdadır. Çalışma alanının %97'si bu çarpık yapılaşan bölge içerisinde. Çalışma alanı içerisindeki taşınmazların %41'i hisseli kadastro parsellerinde, %56'sı ıslah imar parselleri ve %3'ü imar parselidir. İmar parseli taşınmazlar sadece Kolejtepe Mahallesinde bulunmaktadır. Hisseli parseller; çalışma alanının merkezi konumunda bulunan Sakarya, Kıbrıs, Turan Emeksiz, Yukarıbayır, Hoşgör Mahallelerinde bulunmaktadır.

Fotoğraf 2: Şahinbey Kent Silueti



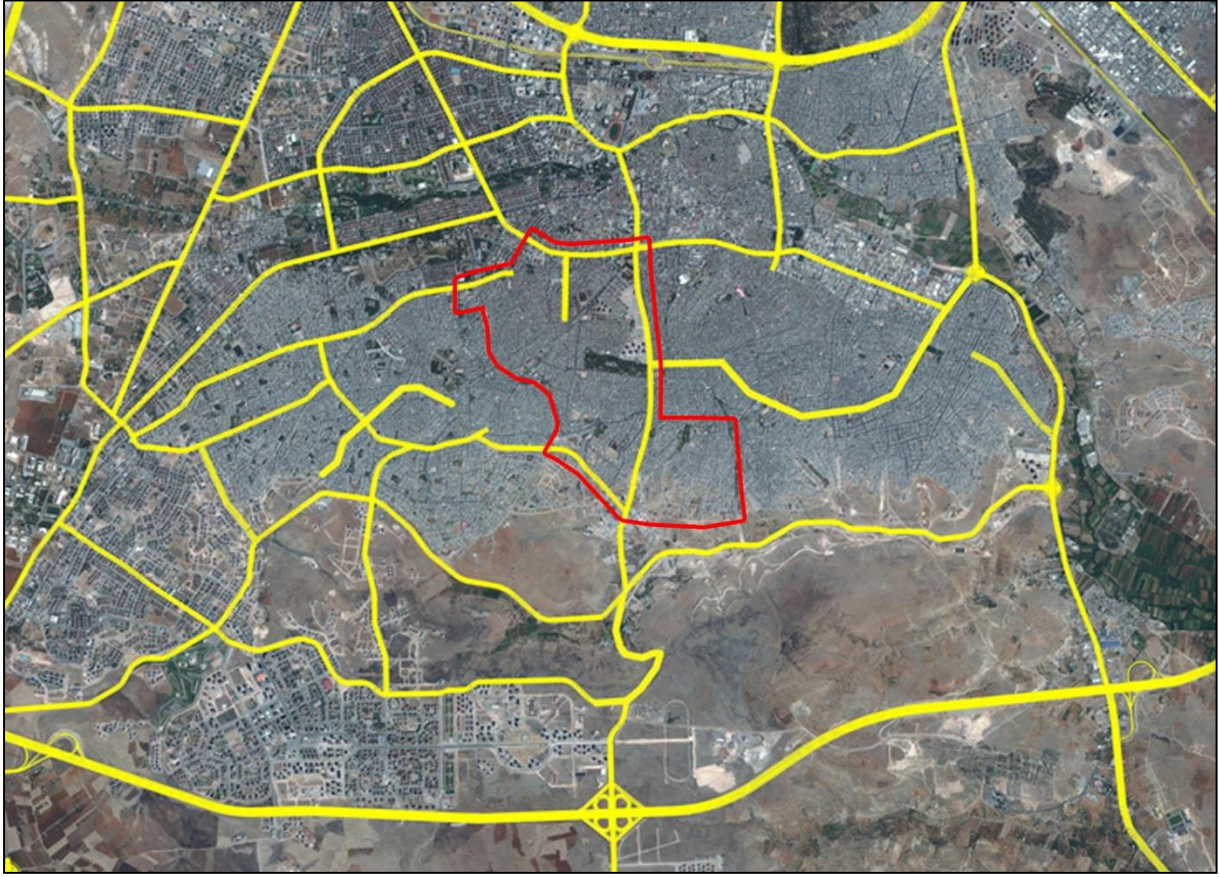
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Fotoğraf 3: Şahinbey Sokak Silueti



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Şekil 21: Çalışma Alanı Çevresi Ana Ulaşım Aksları

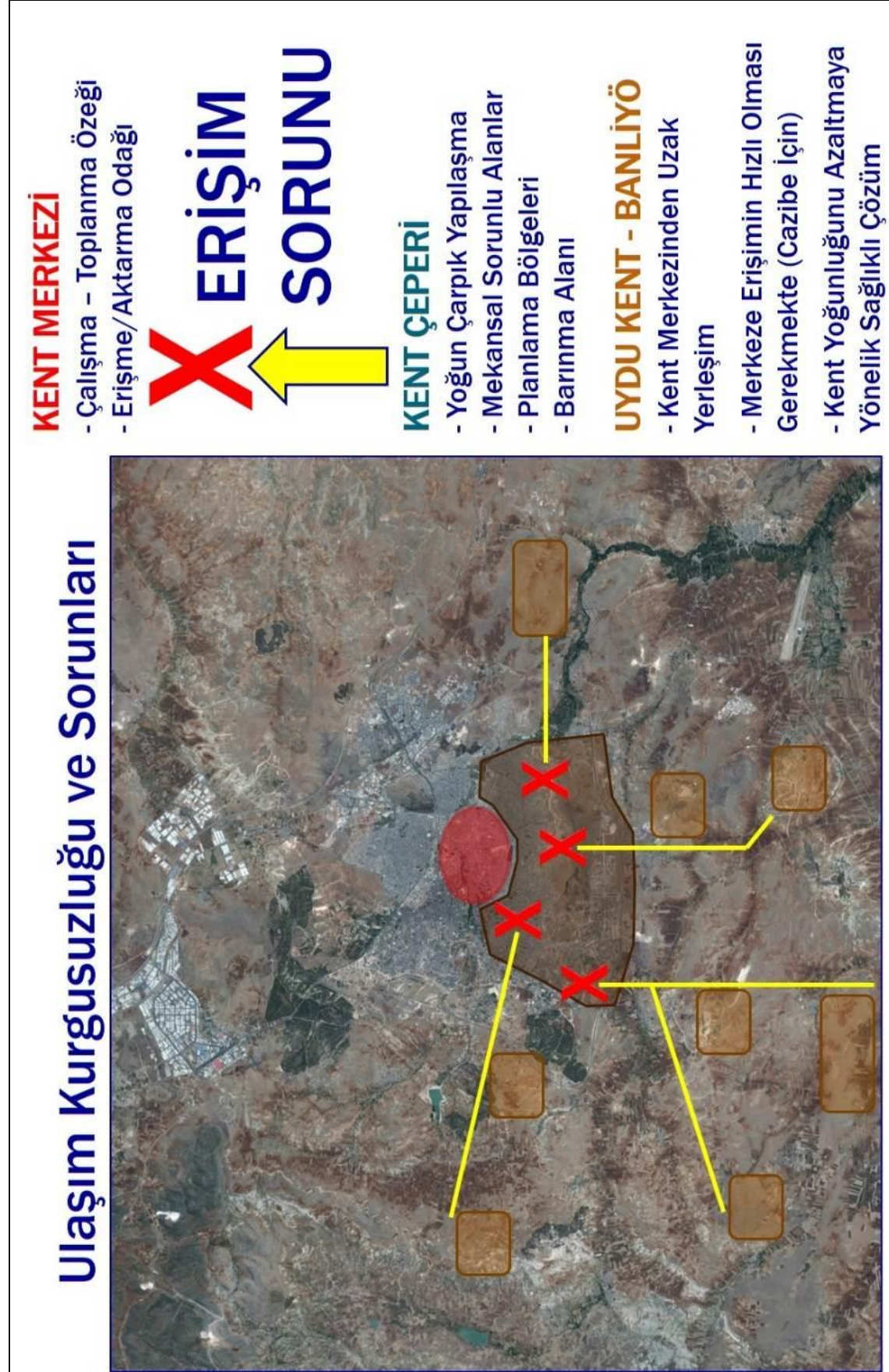


Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Gaziantep kent merkezi içerisindeki ana ulaşım aksları; birbiri ile bağlantısız ve/veya kesilen ana güzergâhlar şeklindedir. Daralıp genişleyen yollar, kavşak sıklığı, erişim kontrolsüzlüğü ve ana yolların tanımsızlığı ulaşım kurgusu noksanlığını göstermektedir. Tüm bu koşullar toplu taşımanın da sağlıklı sağlanamamasına sebebiyet vermektedir.

Çalışma alanında; kent merkezini kuzeyden güneye bağlayan tek ana aks olan Özdemirbey Caddesi bulunmaktadır. Özdemirbey Caddesi için yapılan yol genişletme çalışmaları kapsamında Nuripazarbaşı-Çamlıca-Sakarya Mahalleleri etabı tamamlanmıştır. Kıbrıs-Kahvelipınar Mahalleri etabı ise henüz devam etmektedir. Bu aksın tamamlanması ile Özdemirbey Caddesinin yetersizliği giderilmiş olunacaktır. Çalışma alanın kuzey sınırı olan İnönü Caddesi kent merkezini çevreleyen güçlü fakat yetersiz durumda olan başka bir aaktır. Çalışma alanı içerisinde bu iki aks hariç bölgeyi besleyebilecek nitelikte ana yol bulunmamaktadır.

Şekil 22: Şahinbey Erişim Sorunu



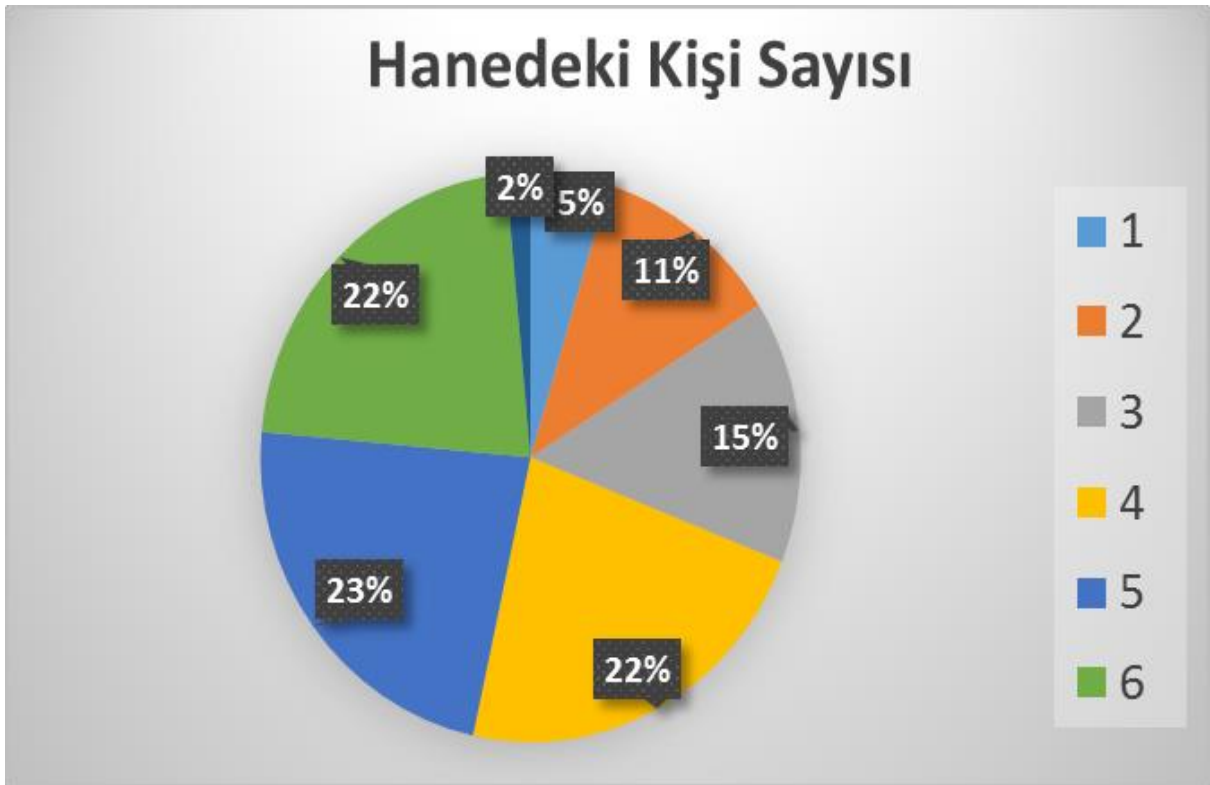
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

8.SOSYO-EKONOMİK DURUM ANALİZİ

Çalışma alanı sınırları içerisinde bütününe kapsayacak şekilde; sosyal ve ekonomik yapıyı değerlendirmeye, bölge halkının kültürel değerlerini ve proje kapsamında neler beklediklerini tespit etmek amacıyla belediyemiz Halkla İlişkiler Müdürlüğünce anket çalışması yapılmıştır.

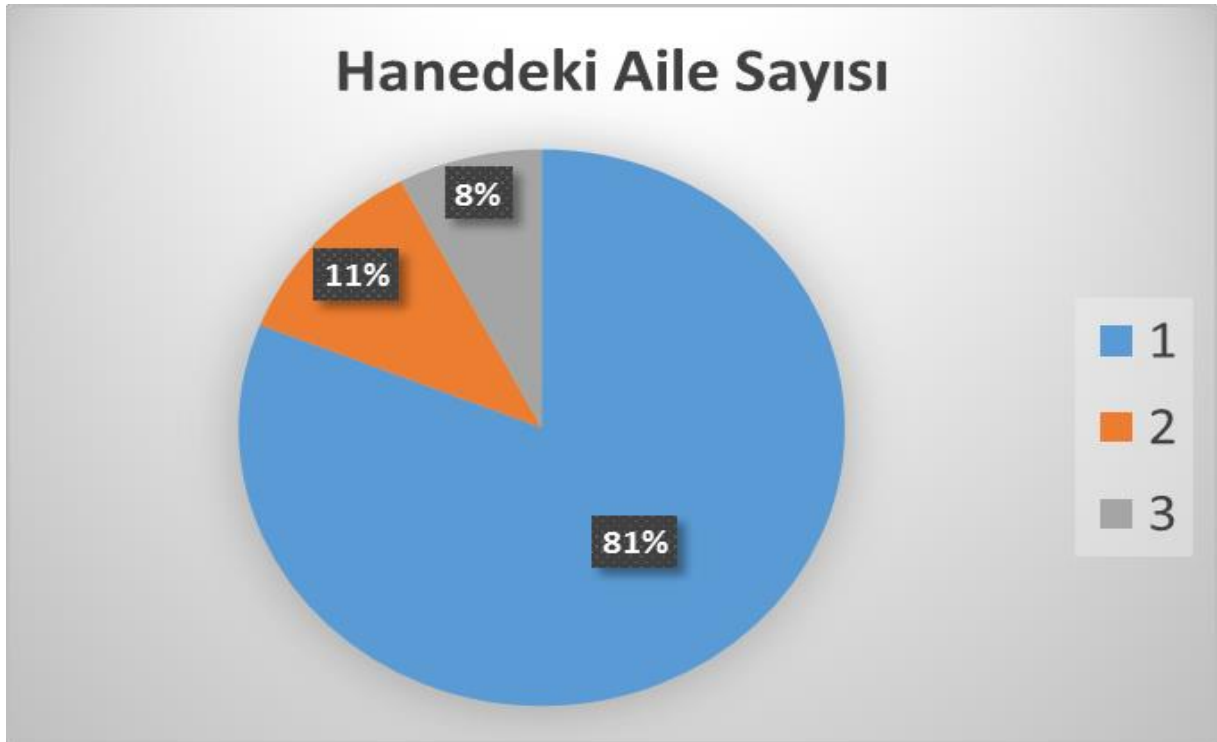
Anket çalışması kapsamında %4,3 örneklem ile toplamda 893 hane halkı anketi yapılmıştır. Anket kapsamında yazılı ve görsel olarak 43 soru yöneltilmiştir. Hane halkı büyüklüğü, eğitim durumu, memleket ve göç durumu, konut türü,

Grafik 1: Hanedeki Kişi Sayısı



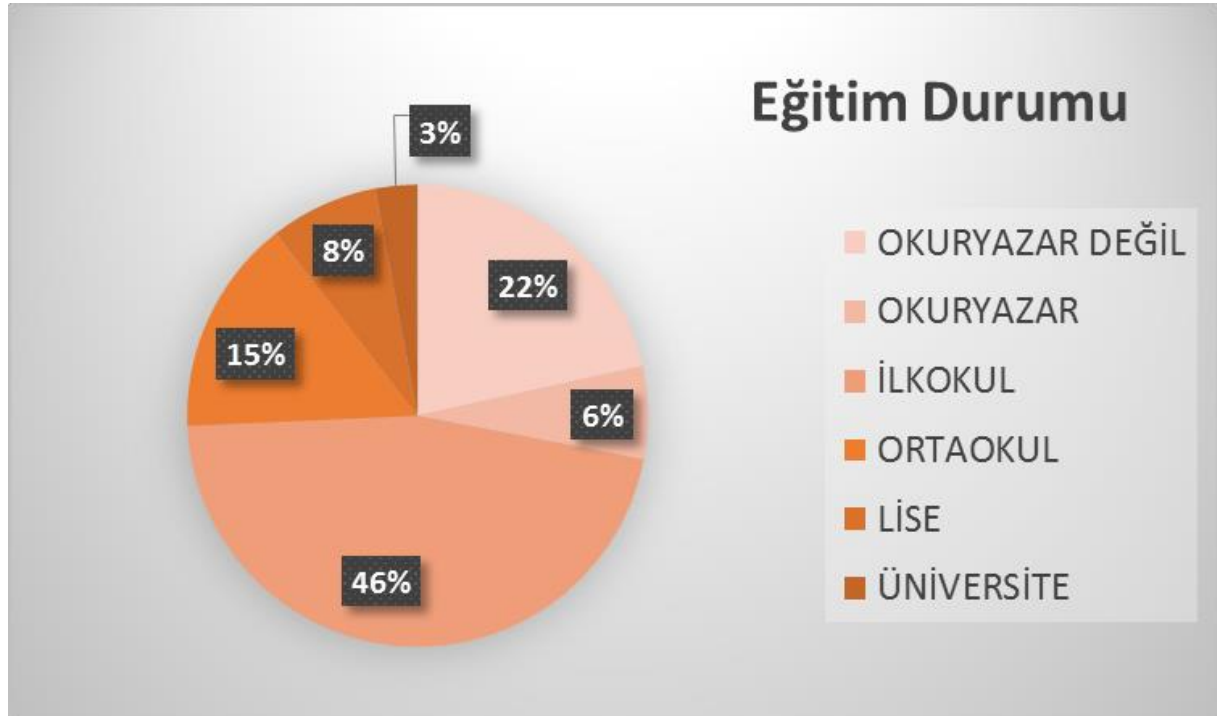
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 2: Hanedeki Aile Sayısı



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 3: Eğitim Durumu



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 4: Mahalleye Nereden Geldiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 5: Kendinizi bu kente ait hissediyor musunuz?



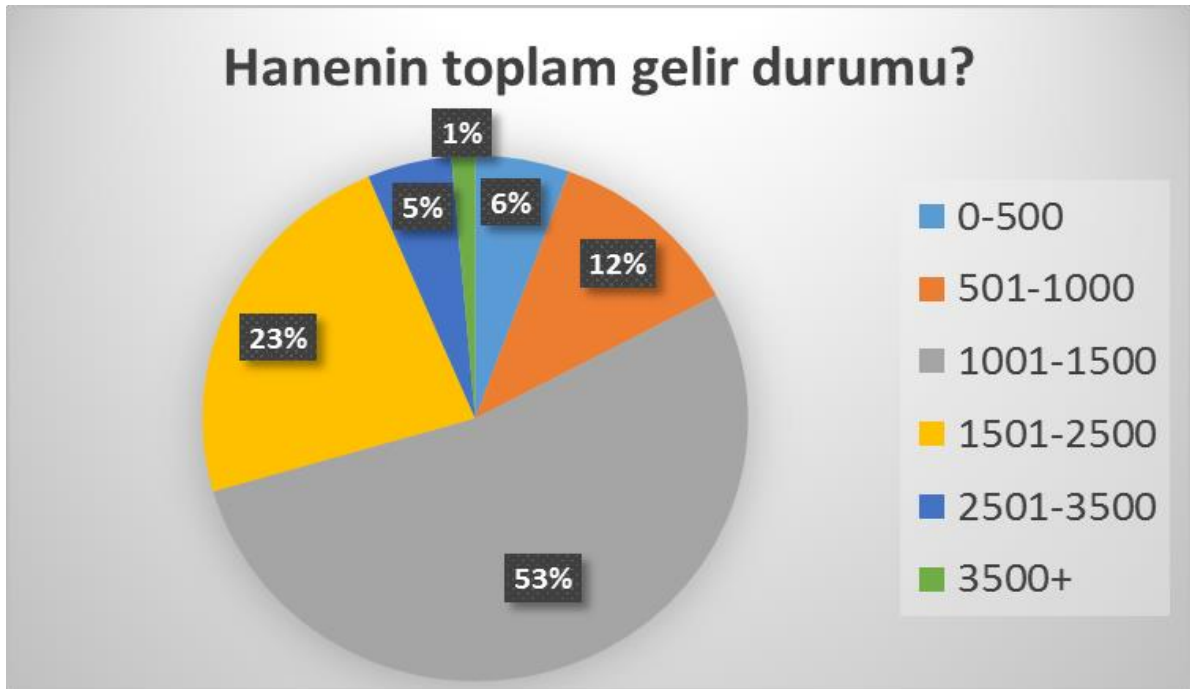
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 6: Hanede çalışan sayısı?



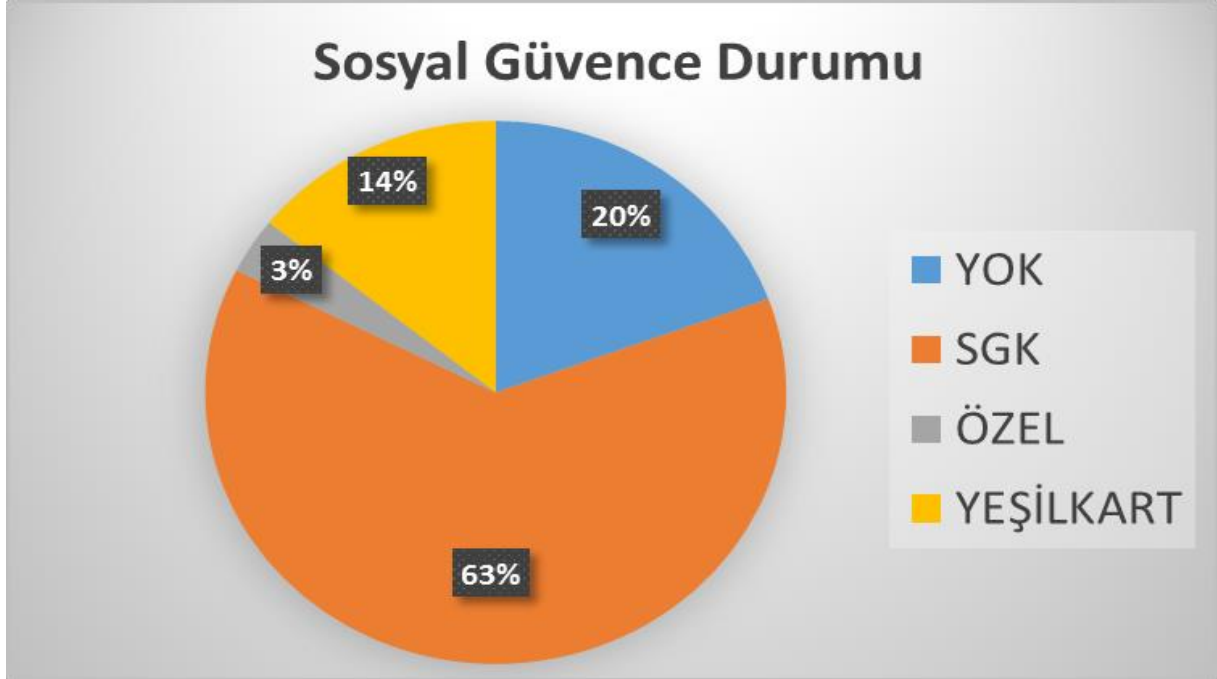
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 7: Hanenin toplam gelir durumu



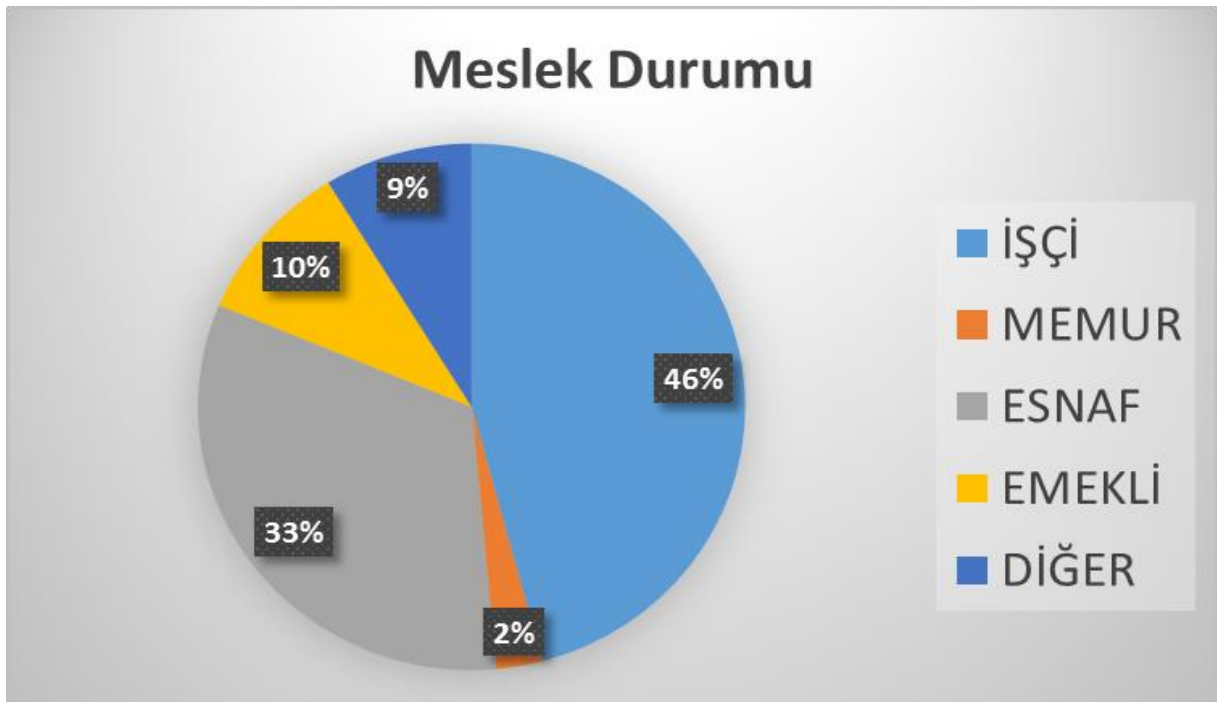
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 8: Sosyal Güvence Durumu



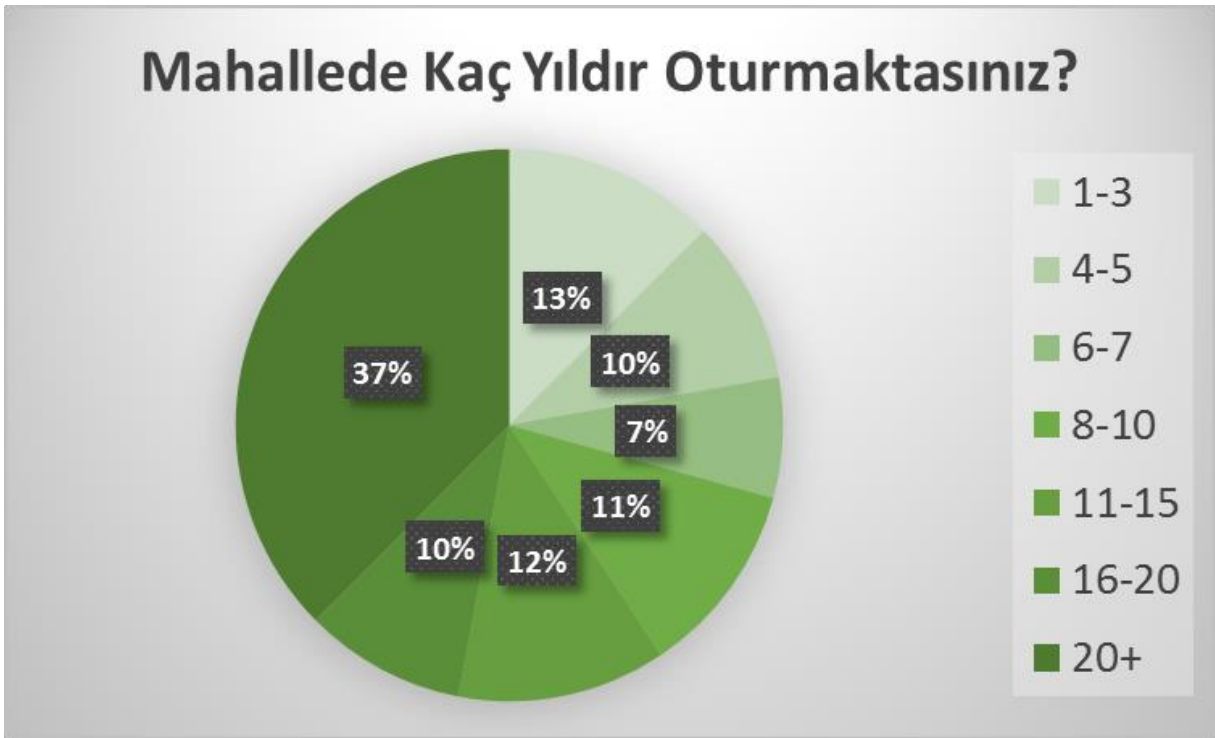
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 9: Meslek Durumu



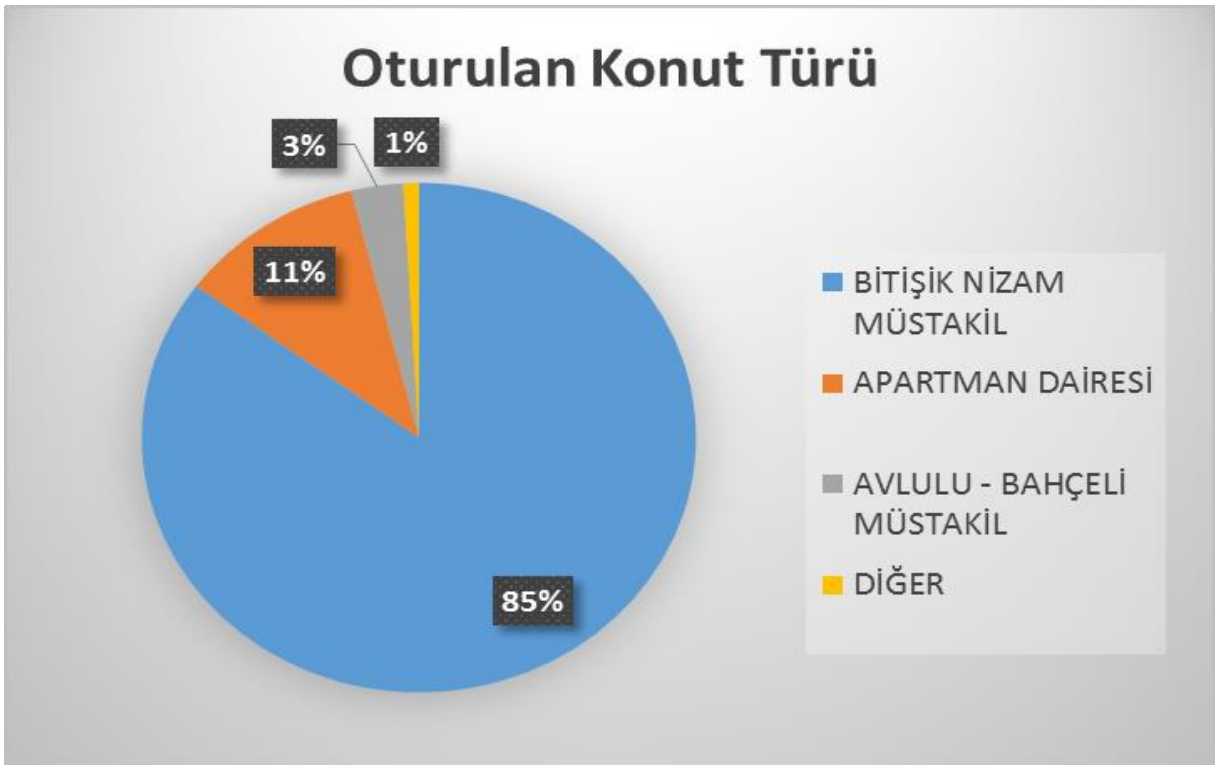
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 10: Mahallede kaç yıldır oturmaktasınız?



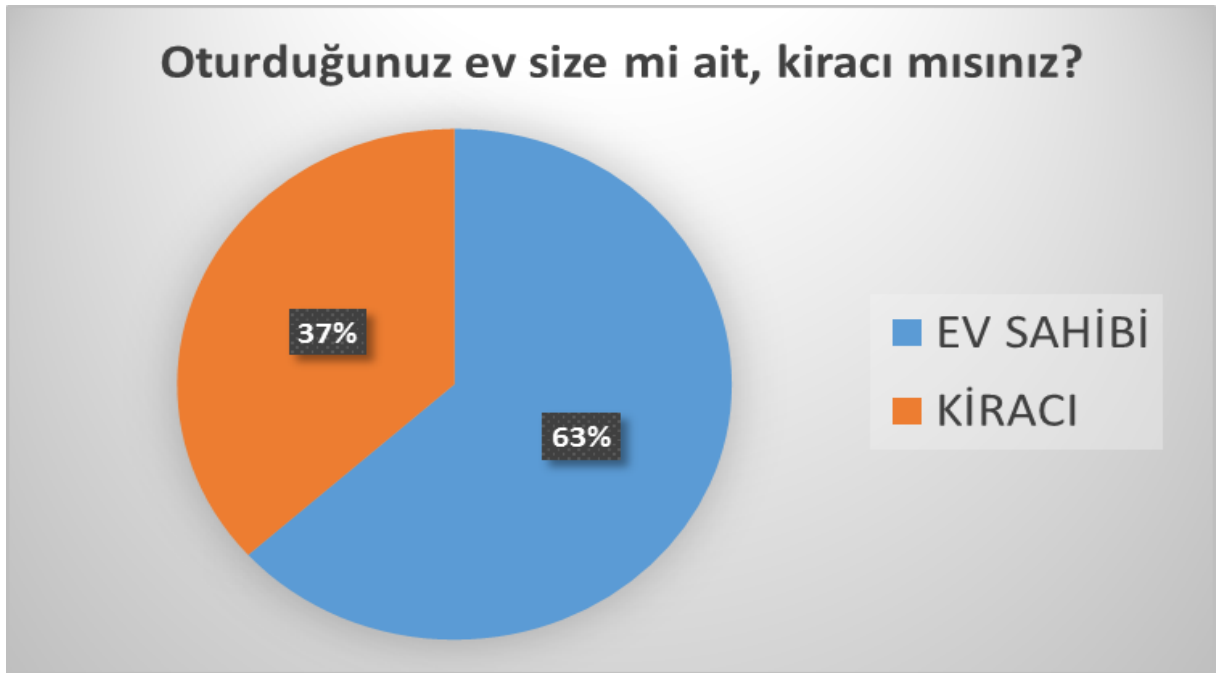
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 11: Oturulan Konut Türü?



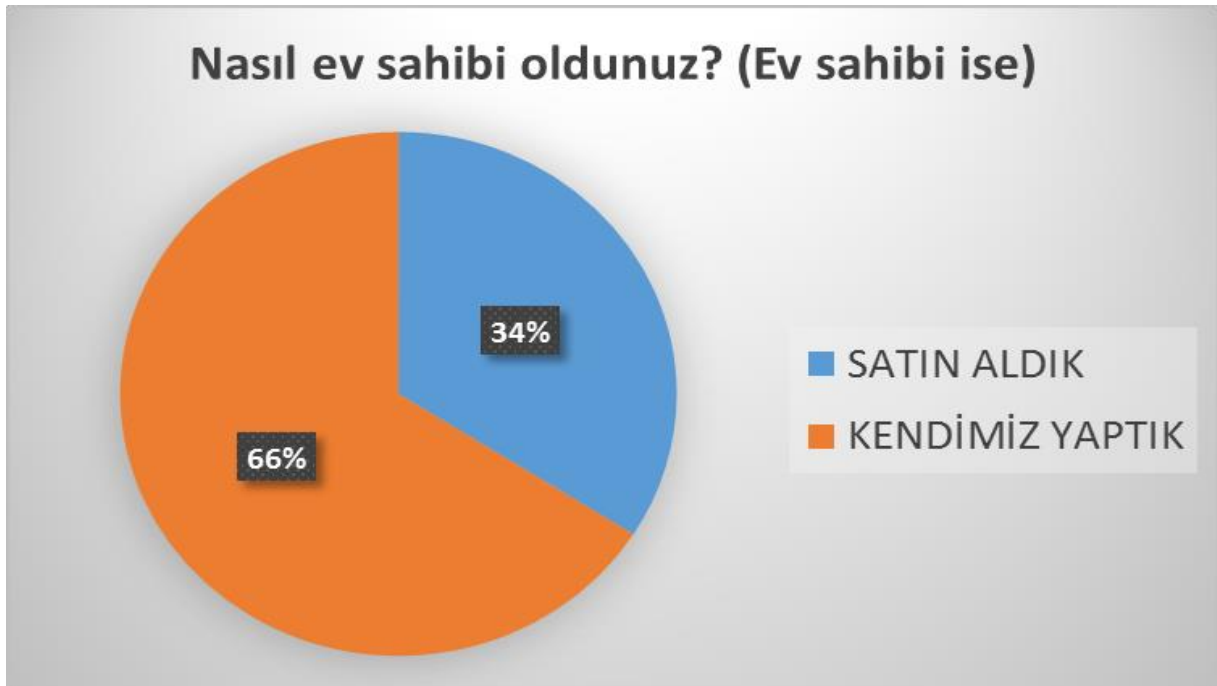
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 12: Oturduğunuz ev size mi ait, kiracı mısınız?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 13: Nasıl ev sahibi oldunuz? (ev sahibi ise)



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 14: Mahallenizde kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmesini ister misiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 15: Mahallenizle ilgili kentsel dönüşüm projesinden haberdar mısınız?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 16: Kentsel dönüşümü istiyorsanız neden?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 17: Kentsel dönüşümü istemiyorsanız neden?



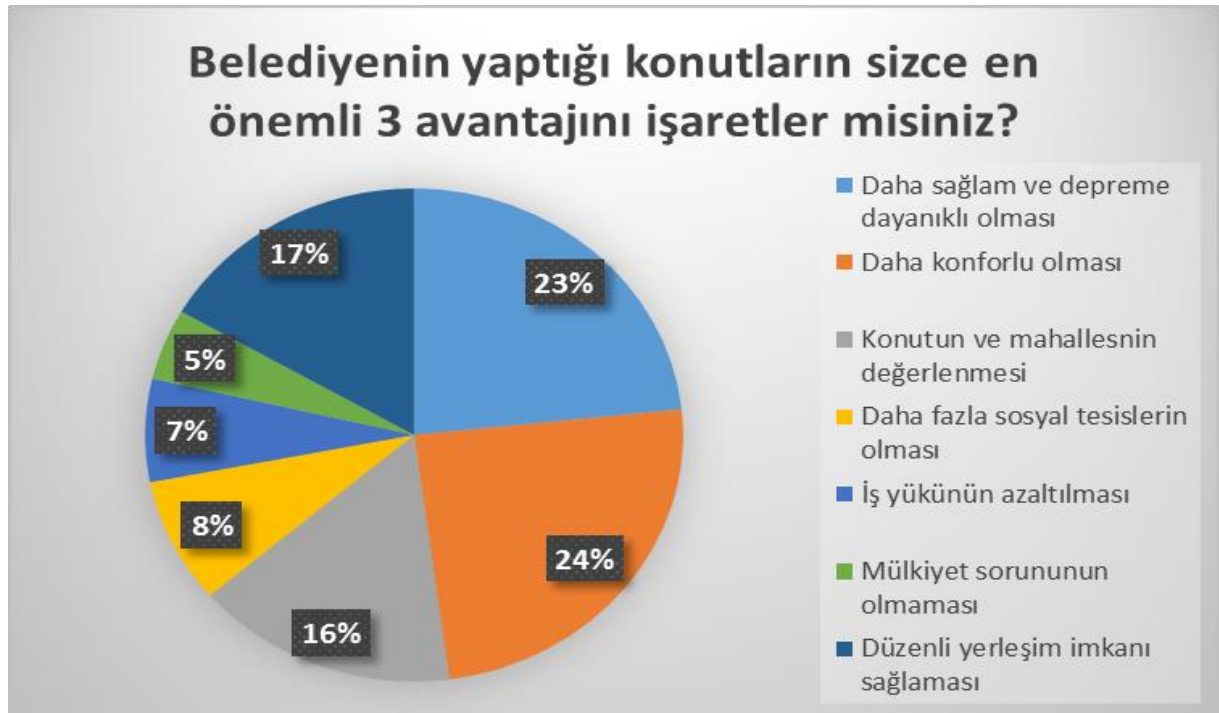
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 18: Belediyenin yapmış olduğu toplu konut çalışmalarını nasıl değerlendiriyorsunuz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 19: Belediyenin yaptığı konutların sizce en önemli 3 avantajını işaretler misiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 20: Belediyenin yaptığı konutların sizce en önemli 3 dezavantajını işaretler misiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 21: Belediyemizce kentsel dönüşüm projesi kapsamında mahallenizde yapılacak toplu konutlar hangi tip olmalıdır?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 22: Belediyemizce kentsel dönüşüm projesi kapsamında mahallenizde yapılacak toplu konutlarda bina yüksekliği kaç kat olmalıdır?



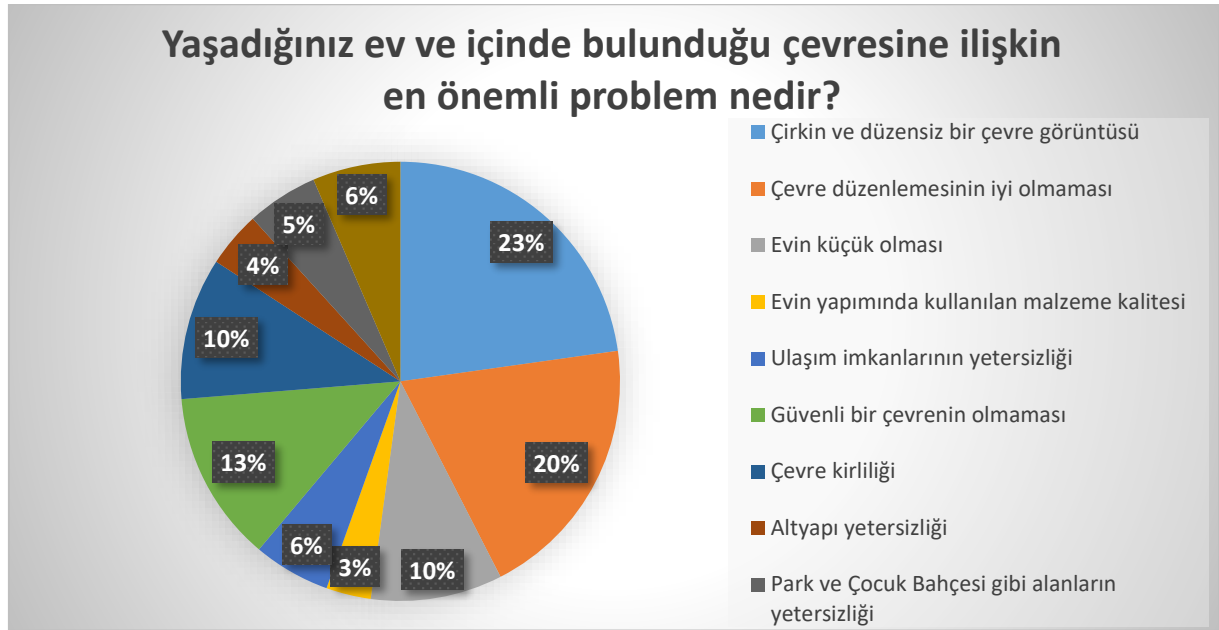
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 23: Belediyenin yaptığı hangi tip toplu konutlarda yaşamayı tercih edersiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 24: Yaşadığınız ev ve içinde bulunduğunuz çevresine ilişkin en önemli problem nedir?



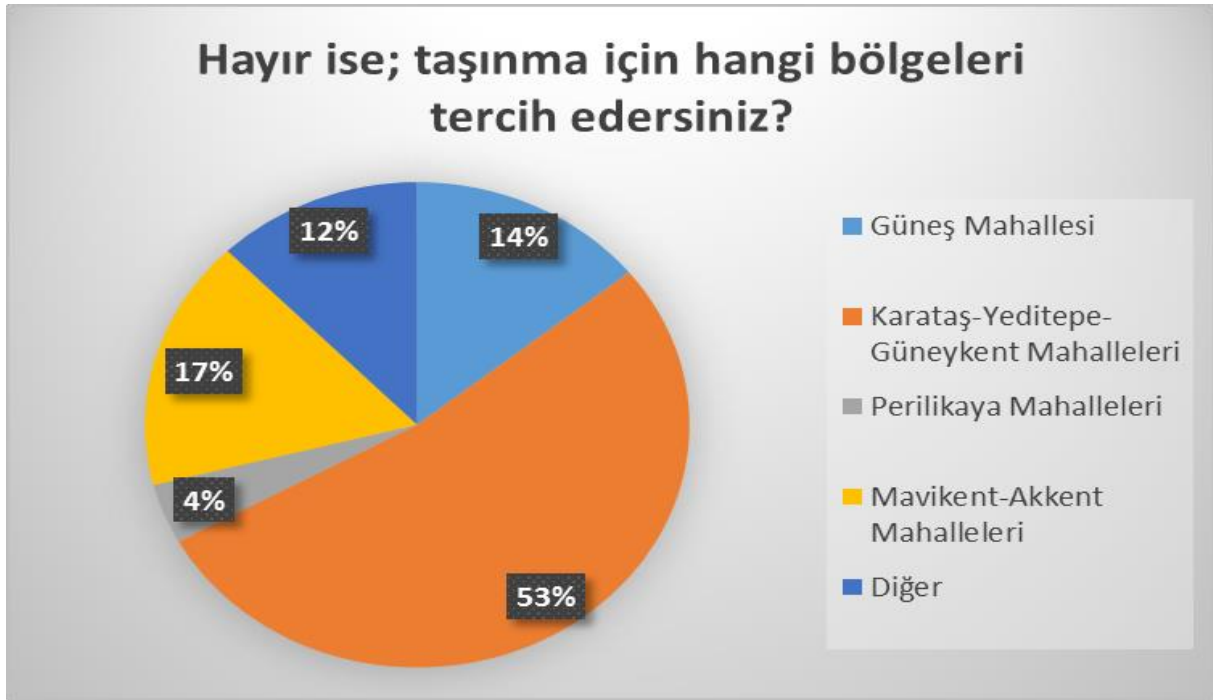
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 25: Kentsel Dönüşüm sonrasında bulunduğunuz mahallede yaşamaya devam etmek ister misiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 26: Hayır ise; taşınma için hangi bölgeleri tercih edersiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 27: Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, taşınmazların karşılığında konut mu yoksa nakit ödeme mi almak istersiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

Grafik 28: Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, taşınmazların karşılığında konut mu yoksa nakit ödeme mi almak istersiniz?



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Halkla İlişkiler Müdürlüğü Anket Çalışması

9.SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

9.1 Sorun ve Potansiyeller

Tablo 4: Sorunlar-Potansiyeller

SORUNLAR	POTANSİYELLER
Mevcut mekansal yapının gelişen sosyo-ekonomik yapıya cevap verememesi	Gaziantep'in ekonomi ve sanayi açısından ülke ve bölgedeki yeri
Yapı stoku	Topografyanın sağladığı avantajlar, Antep düzlüğüne bakan yamaç ve sırtlar
Ulaşım kurgusunun olmaması	Kentsel sit alanına yönelik uygulanmış başarılı projeler ve ilişkiler
Donatı alanı yetersizliği	Hizmetler sektörü açısından ülkedeki ve bölgedeki yeri/ kademelenme ilişkisi-merkeziyet
Jeolojik sakıncalı alanlar ve bu alanlardaki yapılar	Jeolojik sakıncalı alanlar ve donatı teminin sağlanabilirliği
Nüfus artışı ve göçle gelen nüfusa yönelik nitelikli konut üretiminin yeterli sayıda yapılamaması	Göç ve genç nüfus
Sosyal ve kültürel yozlaşma	Çalışkan ve üretken sosyal yapı
Dinamik kent yapısının iyi yönetilememesi	Dinamik kent yapısının varlığını sürdürmesi
Otopark alanı yetersizliği	
Teknik altyapı sorunları	
Kent bütünlüğünün kayboluşu	
Mülkiyet edinme, arz-talep dengesizliği, kentsel rant	
Hisseli mülkiyet yapısı	
Aşırı yoğun nüfus yoğunluğu	
Yüksek ortalama hane halkı büyüklüğü ve kişi başı düşen ortalama yaşam alanı	

Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Şekil 23: Sentez



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Gaziantep tarihi kent merkezinin güneyinde bulunmasından dolayı özellikle İnönü caddesinden cephe alan bölgeler ticaret ve turizm etkisindedir. Eski Garajlar bölgesi; İnönü Caddesinin de etkisi ile oto tamir yoğunlaşmasının olduğu sanayi bölgesidir. Ayrıca bu bölgede orta doğudan kente gelen turistlere hizmet pasajlar, turizm tesisleri ve oto tamircilerine hizmet eden ticari birimler bulunmaktadır. Ünaldı bölgesindeki sanayi birimleri de İnönü Caddesinin erişim bağlantı etkisiyle meskûn konut alanına baskı yapmıştır. İnönü Caddesi dışında; Özdemirbey Caddesinde ve çalışma alanının batısında yer alan 145 Nolu Cadde ile Samlı Hacı Ökkeş Caddesinde kente ve bölgeye hizmet eden yol boyu ticari teşekkül gelişmiştir. Topografyanın sağladığı avantajlar doğrultusunda Antep düzlüğüne bakan yamaç ve sırtlar bulunmaktadır. Fakat bu sırtlar ve yamaçlar içerisinde bulunan vadiler tamamen yapılaşmış, önlem amaçlı yol olarak bırakılmış durumdadır.

Çamlık mesire alanı çalışma alanının merkezinde 738.000 m² büyüklüğünde kente hizmet eden büyük bir yeşil alandır. Yasadışı yapılaşmış bölgedeki tek büyük yeşil alandır.

Çalışma alanı içerisinde bir başka büyük yüzölçümüne sahip donatı alanı ise 37.800 m² büyüklüğünde Rüştü Uzel Meslek Lisesidir. Şahinbey merkezdeki meskûn alanı kapsayan Uygulama İmar Planında; 199 İlkokul-Ortaokul, 90 Lise Alanı bulunmaktadır. 2 adet devlet 6 adet özel hastane, 19 adet aile sağlığı merkezi vardır. Bunlarla beraber 276 adet cami, 50 adet sosyal-kültürel tesis ve 8 adet Pazar alanı vardır.

10. PLAN YAKLAŞIMI

10.1 Meskûn Alan Bütünü İmar Plan Yaklaşımı

1/25.000 nazım imar planı aşağıda görüldüğü üzere kent yerleşik çarpık yapılaşma alanlarını içerisinde alacak şekilde planlanmıştır. Bunun temel sebebi ilçemizde yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarına bütüncül bir bakış açısıyla yaklaşmaktır. Bu sayede açılması planlanan ulaşım güzergâhları kent bütünü ulaşım aksları ile birlikte bütün olarak yeniden planlanmıştır. Bu saye de sosyal donatı alanları da artırılarak mevcut durumun çok üzerinde bir standart yakalanmıştır. Bu sayede ilçemizde kentsel dönüşüm çalışmaları bütünsel olarak değerlendirilecek ve kamu kaynaklarının etkin kullanımı da sağlanmış olacaktır.

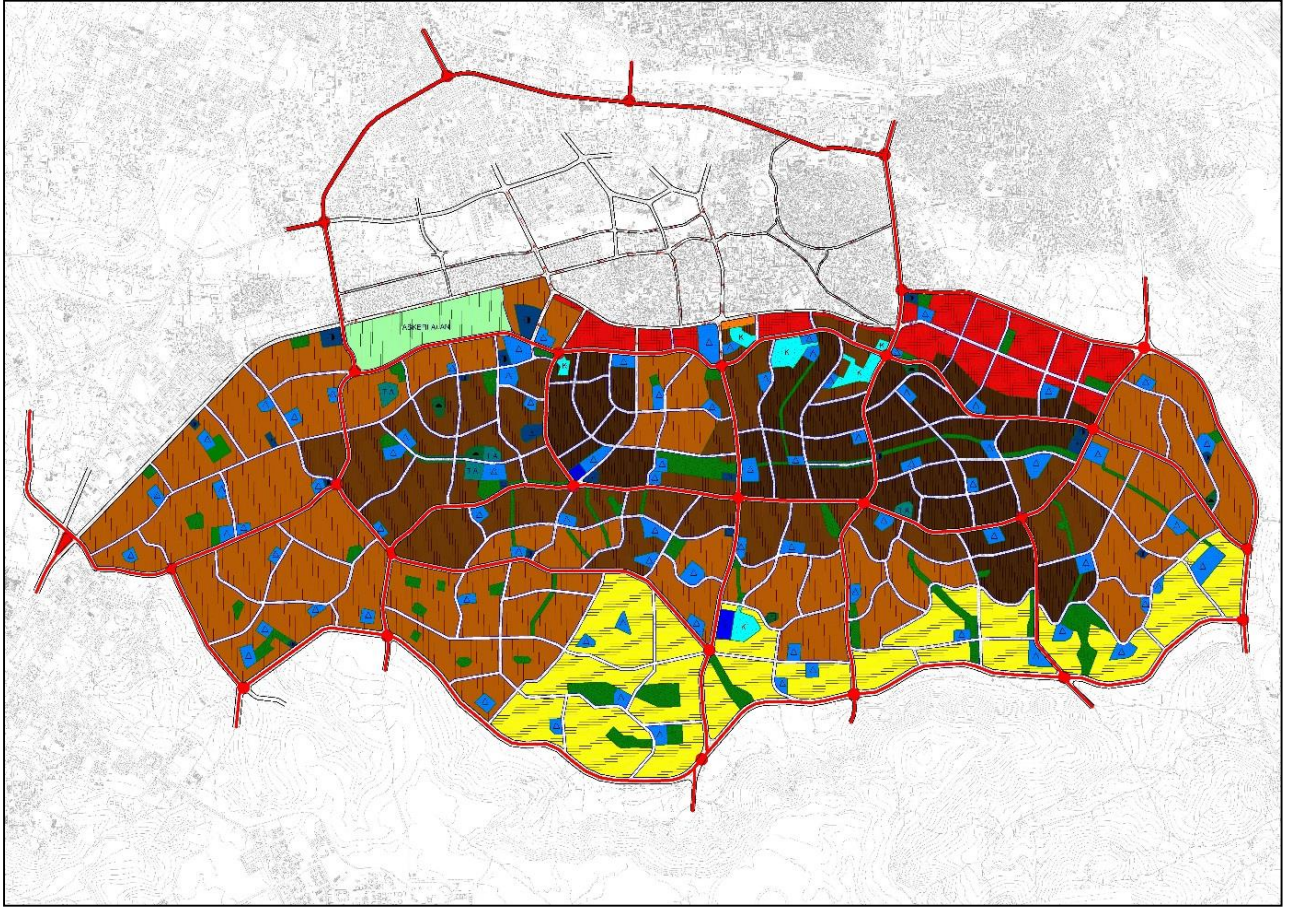
Şekil 24: Meskûn Alan Bütünü İmar Plan Yaklaşımı



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Çalışma alanının 316 hektar büyüklükte bir bölgeyi kapsaması bu çalışmanın ülkemizde yerleşik alanlarda yapılan diğer dönüşüm ve planlama çalışmalarından daha büyük ve bütüncül bir proje olmasını sağlamaktadır. Proje ile yeni ulaşım güzergâhları ile kentin bütün ulaşım ağı ile birlikte düşünülmesi gerektiğinden proje etki alanı yaklaşık 2250 hektar alana yükselmektedir. Bu nedenle projemiz ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm projelerinden farklı olarak merkez yerleşimle ilişkilendirilerek bütüncül olarak üst ölçekli yaklaşım doğrultusunda hazırlanmıştır.

Şekil 25: Meskûn Alan Bütünü İmar Plan Yaklaşımı



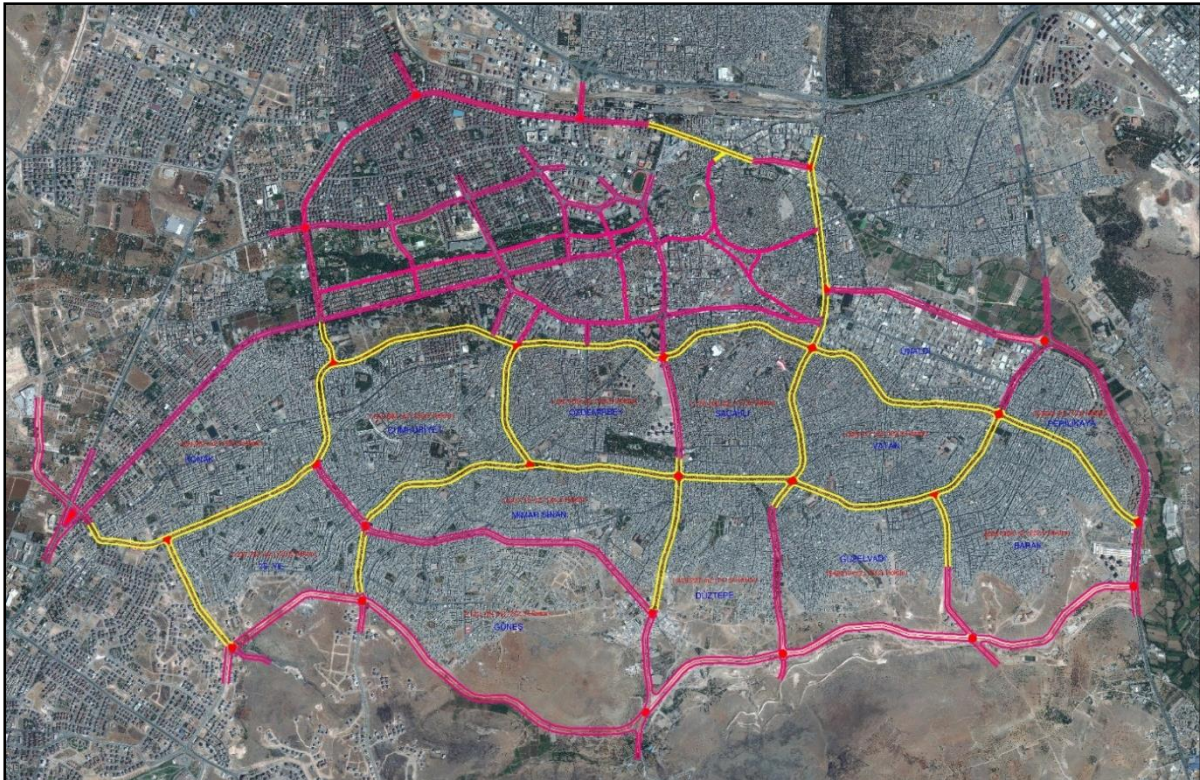
Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Bütüncül planlama yaklaşımı ile kente hizmet eden ana ulaşım güzergâhları kazandırılacaktır. Bu planlama yaklaşımı ile nüfus artırılmadığı gibi sosyal donatı alanları, yeşil alanlar, eğitim tesis alanları ve sağlık tesis alanları büyük oranda artırılmıştır. Ayrıca hem mekânsal, hem de sosyal anlamda sorunlar bütüncül olarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. Yeni Semt/Kentsel Alt Bölgeler ve mahalleler oluşturularak kademelenme hiyerarşi yeniden düzenlenecektir. Yeni ana yollar ile toplu taşıma yeniden

düzenlenebilecektir. Bu husus ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin etaplar halinde oluşmasını sağlayacaktır.

Şahinbey İlçemizde yerleşik, plansız, kaçak yapılaşmış çalışma alanı içerisinde kent içi ulaşım alternatifler üretilirken bu alanın sosyal ve demografik yapısı da geliştirilmeli, planlama çalışmaları bu çerçevede yürütülmelidir. Aynı zamanda kent kültürü ve kimliği açısından da önemli bir konum olan bu bölgeler tarihi kent merkezi ile birlikte düşünülerek planlanmalı ve gelecek nesillere aktarılmalıdır.

Şekil 26: Ulaşım Kurgusu ve Açılması Gerekli Güzergahlar



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Belirtilen bu hususlar doğrultusunda; alanda bulunan ve trafik yükü bakımından yıllardır varlığı tescillenmiş bazı ulaşım aksları bölünmüş taşıt yolu ve toplu taşıma güzergahı olarak planlanmıştır. Çevreyolu ve paralelinde açılmış Yeşilvadi Bulvarına ek olarak 2 adet yeni doğu-batı hattı doğrultusunda 1. derece ulaşım aksları planlanmıştır. Bununla birlikte yine nüfus yoğunluklarına göre trafik yükü kuzey-güney aksında bulunan 5 adet yeni 1. derece ulaşım aksları daha planlanmıştır.

Jeolojik ve jeoteknik etütler sonucu jeolojik sakıncalı alanlar üzerinde ise yapılaşmaların tamamı kaldırılarak park, Pazar alanı, otopark, açık sosyal donatı alanları planlanmıştır. Dere

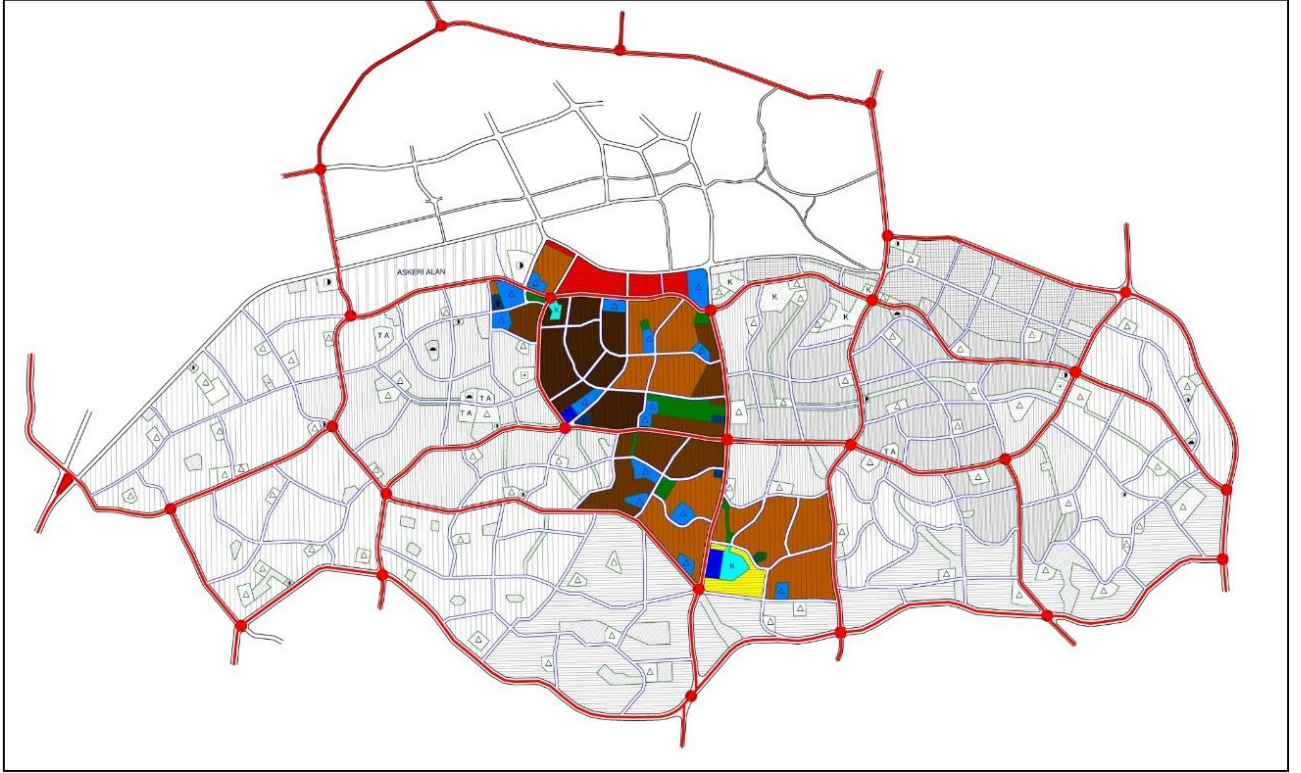
yataklarının bulunduğu alanlar yeşil alanlar olarak yeniden düzenlenmiştir. Bunların haricinde; eğitim, sağlık, cami, sosyal-kültürel tesis alanları yaklaşık 3 kat artırılmıştır. Bu donatılar etki bölgelerine göre adil ve erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Proje alanının en önemli sorunu olan yapı stokunun mühendislik hizmeti olarak çağdaş sağlıklı bir şekilde dönüşebilmesi için ise yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmadan, mevcut yoğunluklar göz önünde bulundurularak, yatay mimariye yönelik konut alanı kararları alınmıştır. Kent merkezinde oluşmuş sanayi bölgesi vatandaşlar mağdur edilmeyecek şekilde kentin güney kısmında hazırlanmış yeni Şahinbey Küçük Sanayi sitesine taşınmıştır. Eski Garajlar Bölgesinin cazibe alanı olması amaçlanarak yeni gelişme merkez bölge olarak yeniden düzenlemeye gidilmesi kararlaştırılmıştır. Yine bütünlük göz önünde bulundurularak ticaret-turizm arazi kullanım kararları alınmıştır. Tüm bu hususların gerçekleştirilmesine ilişkin süreçte bölgede yaşayan tüm halkımızın görüşleri anket ve toplantılar ile alınmıştır.

10.2 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Meskûn Alan Bütünü imar plan yaklaşımı sonrasında 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı 316 hektarlık alanda hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planları gerek vatandaşların yapılaşma taleplerinin önünü açmak gerekse yol projeleri ile belediyemizin uygulama alanlarının planlarını hazırlamak amacı ile üst ölçek planlar ile tamamen uyumlu olacak şekilde tamamı uygulama imar planları sınırları içerisinde hazırlanmıştır. Bu alanlarda önemli kararlar ise şöyledir; ilk olarak Özdemirbey Caddesi ile Beyazlar Mahallesinden gelen ve eski garajlar bölgesi içerisinde geçen 40 metre genişliğinde 1. derece kent içi ulaşım bağlantılarının güzergâhlarını belirlemiştir.

Şekil 27: Bütünsel Planlama Yaklaşımı İçerisinde Çalışma Alanı



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Nazım imar planı ile nüfus artırılmadığı gibi sosyal donatı alanları, yeşil alanlar, eğitim tesis alanları ve sağlık tesis alanları erişim mesafesi göz önünde bulundurularak büyük oranda artırılmıştır. Yeni Alt Bölgeler ve mahalleler oluşturularak kademelenme hiyerarşi yeniden düzenlenmiştir.

Yaklaşık 316 hektarlık alanda yapılan nazım imar planında üst ölçek 1/25000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu kapsamda yapılan nazım imar planı; ilçemizde yerleşik, plansız, kaçak yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Bu alan Gaziantep tarihi kent merkezinin güneyinde, Şahinbey ilçemizin yeni gelişme alanlarının ise kuzeyinde yer almaktadır. Mevcut durumdaki alanda, kentin merkezine yaklaştıkça küçük sanayi alanları, muhtelif ticaret - turizm alanları ve yapı kalitesi düşük konut alanları bulunmaktadır. Aynı zamanda jeolojik açıdan da sorunlu olan bu alanlarda gerek yapı kalitesinin artırılması gerekse teknik ve sosyal anlamda geliştirilmesi planlanmıştır.

Bütüncül planlama yaklaşımı ile kente hizmet eden ana ulaşım güzergâhları kazandırılacaktır. Bu planlama yaklaşımı ile nüfus artırılmadığı gibi sosyal donatı alanları, yeşil

Şekil 28: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



55

planlama çalışmaları bu çerçevede yürütülmelidir. Aynı zamanda kent kültürü ve kimliği açısından da önemli bir konum olan bu bölgeler tarihi kent merkezi ile birlikte düşünülerek planlanmalı ve gelecek nesillere aktarılmalıdır.

Şekil 29: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Belirtilen bu hususlar doğrultusunda; alanda bulunan ve trafik yükü bakımından yıllardır varlığı tescillenmiş bazı ulaşım aksları bölünmüş taşıt yolu ve toplu taşıma güzergahı olarak planlanmıştır. Çevreyolu ve paralelinde açılmış Yeşilvadi Bulvarına ek olarak 2 adet yeni doğu-batı hattı doğrultusunda 1. derece ulaşım aksları planlanmıştır. Bununla birlikte yine nüfus yoğunluklarına göre trafik yükü kuzey-güney aksında bulunan 5 adet yeni 1. derece

ulaşım aksları daha planlanmıştır. Jeolojik ve jeoteknik etütler sonucu jeolojik sakıncalı alanlar üzerinde ise yapılaşmaların tamamı kaldırılarak park, Pazar alanı, otopark, açık sosyal donatı alanları planlanmıştır. Dere yataklarının bulunduğu alanlar yeşil alanlar olarak yeniden düzenlenmiştir. Bunların haricinde; eğitim, sağlık, cami, sosyal-kültürel tesis alanları yaklaşık 3 kat artırılmıştır. Bu donatılar etki bölgelerine göre adil ve erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

şekil 30: Açık-Yeşil Alanlar ve Sosyal Donatı Alanları



Kaynak: şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Diğer bir risk türünü oluşturan jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda ise yapılan etütler sonucu önlem alınması gerekli alanlar üzerindeki tüm yapılaşmalar kaldırılarak park, pazar, spor alanı gibi açık sosyal donatı alanları planlanmıştır. Bunlar haricinde diğer bir afet riski olan dere yataklarının bulunduğu alanlar ise yeşil alan olarak planlanmıştır. Bu yeşil alanlar yaya aksları olarak kurgulanmış ve konut yerleşim alanları ile donatı alanlarının bağlantısını sağlamıştır. Eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, ibadet gibi alanların kişi başına düşen metrekare oranları ise yaklaşık üç kat artırılmıştır. Bu donatılar konut alanlarında yaşayacak nüfusa etkin ve adil olacak şekilde hizmet yarıçapları hesaplanarak planlanmıştır.

Proje alanındaki en önemli hususlardan birisi olan mevcut yapı stokunun mühendislik hizmeti alarak, çağdaş, sağlıklı bir şekilde dönüşebilmesi için ise yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmadan, kat yükseklikleri insani ölçüler olan 4 ve ya 5 katı geçmeyecek şekilde haklar verilmiştir. Mevcut durumda yollardan herhangi bir yaklaşma mesafesi olmadan yapılaşan bu alanlarda blok nizam, yollardan yaklaşma mesafesi tanımlanarak, bazı bölgelerde iç avlulu güvenli mekânlar tasarlanmıştır. Mevcut Nüfus 85.127 kişi olup, revizyon nazım imar planında projeksiyon nüfus 82.000 kişi olarak belirlenmiştir.

18 MAHALLEYİ KAPSAYAN 316,5 HEKTARLIK ALANDA HAZIRLANAN İLAVE-REVİZYON NAZIM İMAR PLANI - ARAZİ KULLANIM							
	İptal Edilen Plan Öncesi		Gerçekleşen		Standart (m ² /kişi)	Mevcut (m ² /kişi)	Gerçekleşen (m ² /kişi)
	Alan (m ²)	Oranı	Alan (m ²)	Oranı			
TİCARET ALANI	165469.18	5.23%	29415.86	0.93%			
TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI	0	0.00%	19490.46	0.62%			
TİCARET+KONUT ALANI	0	0.00%	204484.82	6.47%			
MESKÛN KONUT ALANI / YÜKSEK YOĞUN KONUT ALANI	1502326.71	47.52%	1492698.66	47.21%			
GELİŞME KONUT ALANI / ORTA YOĞUN KONUT ALANI	154220.79	4.88%	47145.45	1.49%			
PAZAR ALANI	0	0.00%	10343	0.33%			
BELEDİYE HİZMET ALANI	9457.49	0.30%	15771.3	0.50%			
KAMU HİZMET ALANI	18070.23	0.57%	13752.4	0.43%			
EĞİTİM ALANI	202031.21	6.39%	267556.35	8.46%	6.5	2.19	3.26
SAĞLIK ALANI	6538.39	0.21%	23202.36	0.73%	1.5	0.07	0.28
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	7954.89	0.25%	20291.38	0.64%	0.75	0.09	0.25
İBADET ALANI	23991.19	0.76%	40449.12	1.28%	0.5	0.26	0.49
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	270670.65	8.56%	492098.46	15.56%	10	2.94	6.00
OTOPARK ALANI	1112.77	0.04%	9633.42	0.30%			
YOL	797343.11	25.22%	475269.09	15.03%			
TOPLAM	3161602.13	100.00%	3161602.13	100.00%			

Projeksiyon Nüfusu = 82.000 kişi

Mevcut Nüfus + Mevcut Yapılaşmamış Alan Nüfusu = 92.067 kişi

* Mevcut İmar Planı içerisindeki bazı Eğitim ve Resmi Kurum Alanları üzerinde kaçak yapılaşmalar bulunmakta olup bu plan kapsamında yapılacak uygulamalarda bu kaçak yapılaşan alanlar kamuya kazanımı sağlanabilecektir. Bu sebepten dolayı kişi başı eğitim ve kamusal hizmet alanı mevcut teşekkülde daha azdır.

* Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunun açıklamalar 10. maddesi kapsamında değerlendirme yapılması gerekmektedir.

* Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesi 3. bendine istinaden değerlendirme yapılması gerekmektedir.

* Ticaret+Konut ve Ticaret+Turizm+Konut Alanlarında Konut Kullanımı %50 olarak hesaplanmıştır.

10.3 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Notları

- 1) Gaziantep 2040 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan uygulama hükümleri geçerlidir.
- 2) Bu plan plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 3) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

10.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.
3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan uygulama yapılamaz.
4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel-Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, İbadet Alanları, Resmi Kurumlar, Sosyal ve Kültürel Tesisler vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlar amacı dışında kullanılamazlar.
5. 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 özörlüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
6. İmar Planında jeolojik açıdan önlemler alanlar olarak tanımlanan bölgelerde imar planına esas ayrıntılı jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlem çalışmaları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

***ÖNLEMLİ ALANLAR 2.4 (A KOŞULLU) (Ö.A-2.4.A) ÖNLEM ALINABİLECEK**

NİTELİKTE ERİME BOŞLUKLARI AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR:

- a). Açık olan mağaraların kontrollü bir şekilde tavanlarının çökertilmesi gerekmektedir. Ayrıca daha önce çökmüş ve sadece çöken kısımlarıyla kontrolsüz şekilde içerisi doldurulmuş olan kapalı mağaraların da açığa çıkarılarak tavanları çökertilmesi gerekmektedir.
- b). Mağaraların çökertilmesinden sonra mağara tabanı boşluk oranı fazla kaya parçaları ile dolacaktır. Bu dolgu malzemesi ya tamamen kaldırılacak veya yük

taşıır hale gelebilmesi için iyileştirilmesi gerekmektedir. İyileştirme yapılmayıp çökmeden ortaya çıkan malzemenin kaldırılmasıyla arazinin eğimi de dikkate alınarak teraslama yapılabilir. Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.

- c). Çökertme ve iyileştirme işlemlerinin uzman mühendisler tarafından ilgili Belediyenin kontrolünde bir iyileştirme projesi kapsamında çevrede bulunan yapıların güvenliği de dikkate alınarak gerçekleştirilmediir.*
- d). Yukarıda bahsedilen önlemler alındıktan sonra bu alanlar içerisinde rekreasyon amaçlı park alanı ve günü birlik tesis alanı vb. alan dışında yerleşim amaçlı konut, okul, hastane ve benzeri yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemelidir. Ancak bu önlemler alanlar konut, okul, hastane ve benzeri alanların parselleri içerisinde bahçe, rekreasyon, ortak kullanım alanı, otopark vb. kullanım koşulu ile kalabilir, bu alanlarda yapı yapılabilir.*
- e). Bu alanlarda yapılacak rekreasyon amaçlı tesislerde temel tipi, temel derinliği, temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- f). Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.*
- g). Bu bölgede detaylı bir zemin etüt çalışması yapılması sağlanmalıdır. Yapılacak olan etüt çalışmasında derinlikleri 20 metre temel sondajlar yapılarak direk olarak boşlukların tespit edilmesi sağlanmalıdır.*
- h). Yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.*

***ÖNLEMLİ ALANLAR 2.4 (B KOŞULLU) (Ö.A-2.4.B) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ERİME BOŞLUKLARI AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR:**

- a). Giriş kısımları belli olmayan ve tavan kalınlıkları çok az olan mağaralarda killi kireçtaşı olan kayacın mukavemetinin düşük olması sebebi ile göçme riski yüksek görünmektedir. Bölgede ani göçmenin oluşmasına engel olmak ve oluşabilecek can ve mal kayıpların önlenmesi için tespit edilen yapay mağaraların açığa çıkartılarak kontrollü bir şekilde tavanlarının çökertilmesi ve kontrolsüz dolguların yük taşıır hale gelebilmesi için çimento enjeksiyonu ile güçlendirilmesi gerekmektedir.*
- b). Çökertme ve iyileştirme işlemlerinin uzman mühendisler tarafından ilgili Belediyenin kontrolünde bir iyileştirme projesi kapsamında çevrede bulunan yapıların güvenliği de dikkate alınarak gerçekleştirilmediir.*
- c). Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.*

- d). *Yüzeysel ve çevresel atık suların uzaklaştırılması için drenaj sistemi ile önlemler alınmalıdır.*
- e). *Bu bölgede detaylı bir zemin etüt çalışması yapılması sağlanmalıdır. Yapılacak olan etüt çalışmasında derinlikleri 30-50 metre ve aralıkları 10-15 metre arasında değişen temel sondajlar yapılarak direk olarak boşlukların tespit edilmesi sağlanmalıdır.*
- f). *Düşük katlı (max: 2-3 katlı) yapılaşmaya izin verilmesi durumunda yapay mağaraların hacimleri belirlenmeye çalışılmalı ve kabuk kalınlıklarına bakılarak ya çökertilmeli veya kendiliğinden yerleşen düşük dozajlı beton ve/veya kum+çimento enjeksiyonu gibi uygun yöntemle doldurulması gerekmektedir. Zemin güçlendirildikten sonra yapı yükleri zemine radye temel kullanılarak aktarılmalı bu surette farklı oturmaların oluşması engel olunmalıdır.*
- g). *Çok katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda yapıdan gelecek olan ağır yükler kazıklı temeller kullanılarak yapay mağara içerisinde bulunan dolgu veya boşluklar geçirilerek ana kayaya aktarılmalıdır.*
- h). *Bu alanda yapılacak yapının temel tipi, temel derinliği, temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- i). *Yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik esaslarına uyulmalıdır. Yukarıda belirlenen tüm önlemler ve uygulamaların yerine getirilmesi koşulu ile nu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmelidir.*
7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda gösterilenler dışında ölçek nedeniyle gösterilemeyen donatı alanları, 10 m.' den daha az genişlikteki trafik yolları ve diğer sosyal-teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' nda gösterilecektir.
8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda konumu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

9. KONUT ALANLARI

- * Meskûn Konut Alanlarında Net Yoğunluk 301-600 Kişi/Hektardır.
- * Gelişme Konut Alanlarında Net Yoğunluk 151-300 Kişi/Hektardır.

10. TİCARET- KONUT ALANLARI

- * Ticaret-Konut alanlarında; zemin katlar ticaret, üst katlar konut fonksiyonu olarak veya tamamı ticaret yapılabilecektir. Konut + Ticaret Alanlarında; zemin ve üstü katların tamamı ticaret olarak yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ticaret alan

kullanımı için belirtilen fonksiyonlar (rezidans/yüksek nitelikli konutlar hariç) yapılabilecektir.

11. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI

* Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında; zemin katlar ticaret ve/veya turizm, üst katlar konut fonksiyonu olarak veya tamamı turizm ve/veya ticaret yapılabilecektir. Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında; zemin ve üstü katların tamamı ticaret ve/veya turizm olarak yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde turizm tesisleri ve/veya ticaret alan kullanımı için belirtilen fonksiyonlar yapılabilecektir.

* Yaya odaklı, erişilebilirliği güçlü bir merkez oluşturmak amacıyla; 1/1000 Uygulama İmar Planında, Ticaret + Konut alanları ile beraber düşünülerek yaya yolları ve kentsel meydanlar oluşturulacaktır.

12. OTO PARK ALANLARI

* Yaya odaklı erişilebilirliği güçlü bir merkez oluşturmak amacıyla Ticaret-Turizm-Konut Alanları çevresinde ihtiyaç duyulacak otopark alanlarının sağlanabilmesi amacıyla Katlı Otopark kullanım koşullu ticaret alanı belirlenmiştir.

* Uygulama belediyesince onaylanacak avan proje üzerinden yapılacaktır.

13. EĞİTİM ALANLARI

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

14. PAZAR ALANI

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

15. İBADET ALANI

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

16. SAĞLIK ALANI

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

17. BELEDİYE HİZMET ALANI ve KAMU HİZMET ALANI

- * Bölgesel ve Kentsel ölçekteki Resmi Kurum Alanlarıdır.
- * Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

18. SOSYAL TESİS ALANI ve KÜLTÜREL TESİS ALANI

- * Planda sosyal tesis alanı ve kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda; tiyatro, mesleki-sosyal eğitim merkezi, gençlik merkezi, kütüphane, toplantı salonu, sanat galerisi, muhtar odası, sosyal tesis, taziye evi vb. kamuya açık sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilir.
- * Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

19. PARK ve YEŞİL ALANLAR

- * Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda; kent silüetine peyzaj etmenler ve yeşil bitki örtüsü kazandırmaya yönelik hazırlanacak peyzaj projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- * Bu alanlarda max. E: 0.03 ve Yençok: 4.50 metre' yi geçmemek kaydıyla lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, hobi bahçeleri vb. kalıcı olmayan birimler gerekli jeolojik önlemler alınarak yapılabilir.
- * Park Alanlarında, (ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde) olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir.
- * Jeolojik Etütler sonucunda; uygun olmayan alan olarak belirtilen bölgelerde mevzuat doğrultusunda gerekli önlemler alınacaktır.
- * Uygulama belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Hüseyin HANER
A. Grup Şehir Plancısı
Diploma No: 61-20141
Kartel No: 8898
Oda Sicil No: 774