

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 JEOLojİK 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

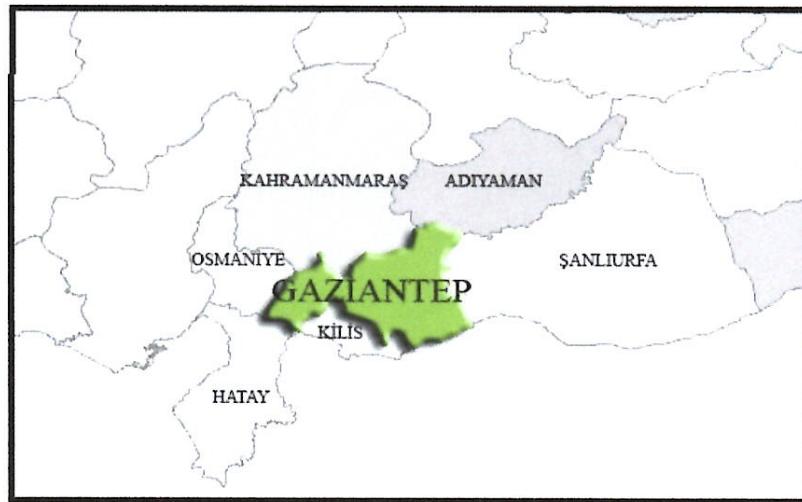
Türkiye'nin güneydoğu sınırında, Güneydoğu Anadolu Bölgesi içinde bulunan Gaziantep İli, 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar.

Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep İli ve Çevre İller



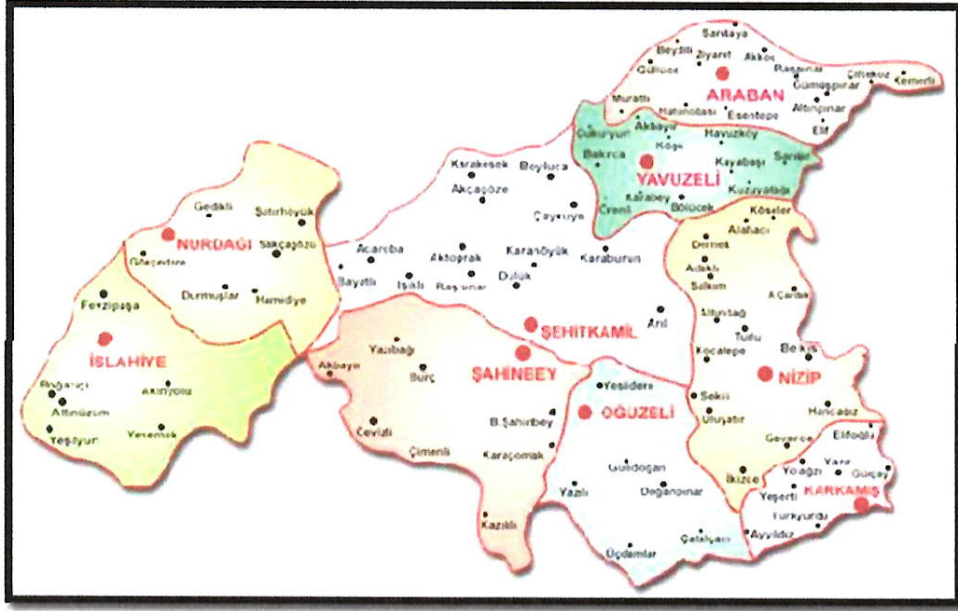
Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

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.

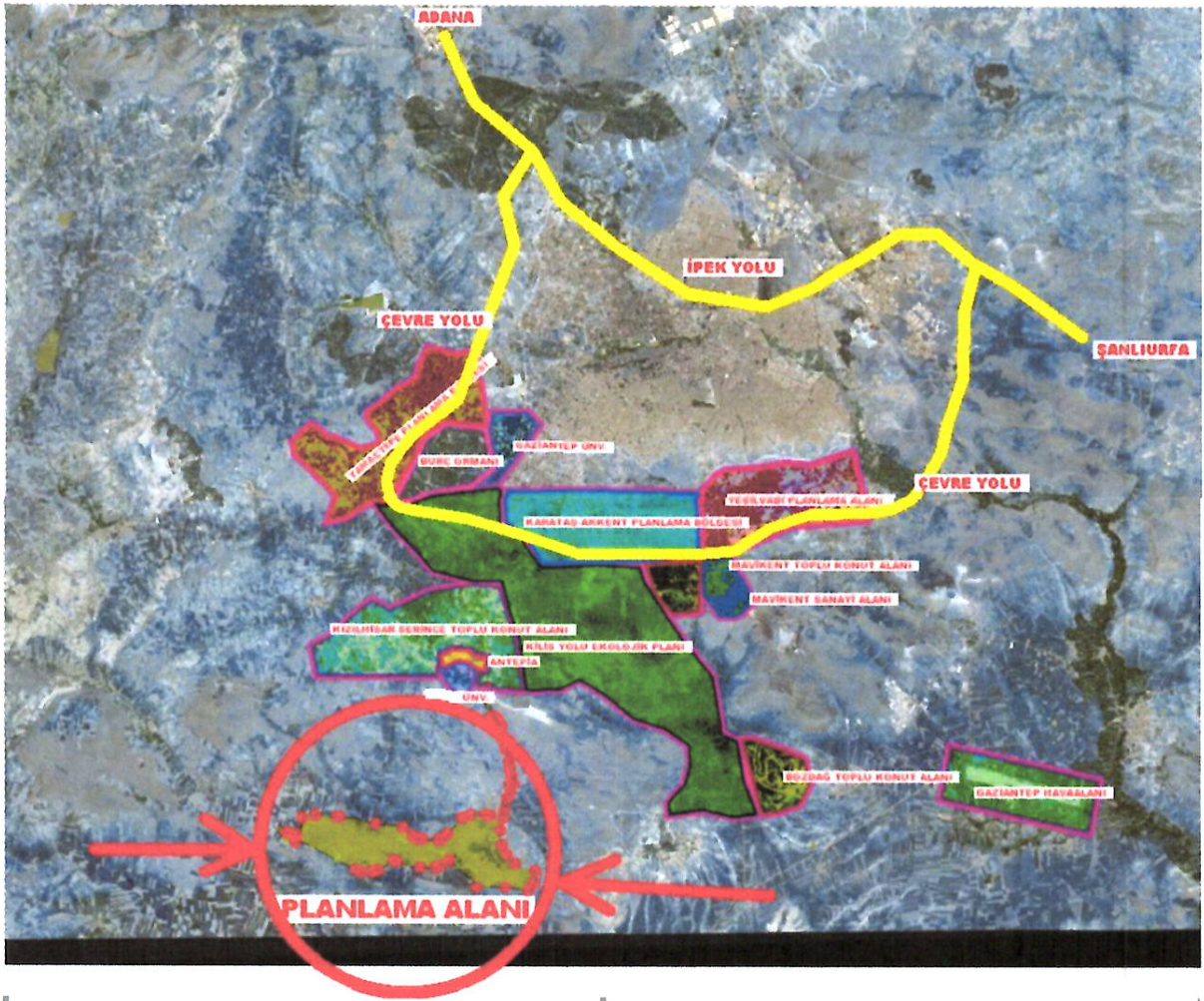
Gaziantep son yıllarda hava taşımacılığı açısından da gelişme kaydetmiştir. Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Gaziantep Havaalanı'ndan günlük olarak İstanbul ve Ankara'ya tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Haftanın belirli

günleri de diğer illere uçuş düzenlenmektedir. Ayrıca yurt dışından geliş ve gidişlerde de gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır.

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, Antepia ve İslam, Bilim ve Teknoloji Üniversitesinin güneyinde, Bozdağ Toplu Konut Alanı, Gökkuşluğu, Manolya ve Doğapark yerleşim sitelerinin batısında, Deredüzü ve Sarıt Mahallelerinin kuzeyinde yer almaktadır.

Planlama Alanının Kent İçerisindeki Yeri



I.2.1. GEREKÇE

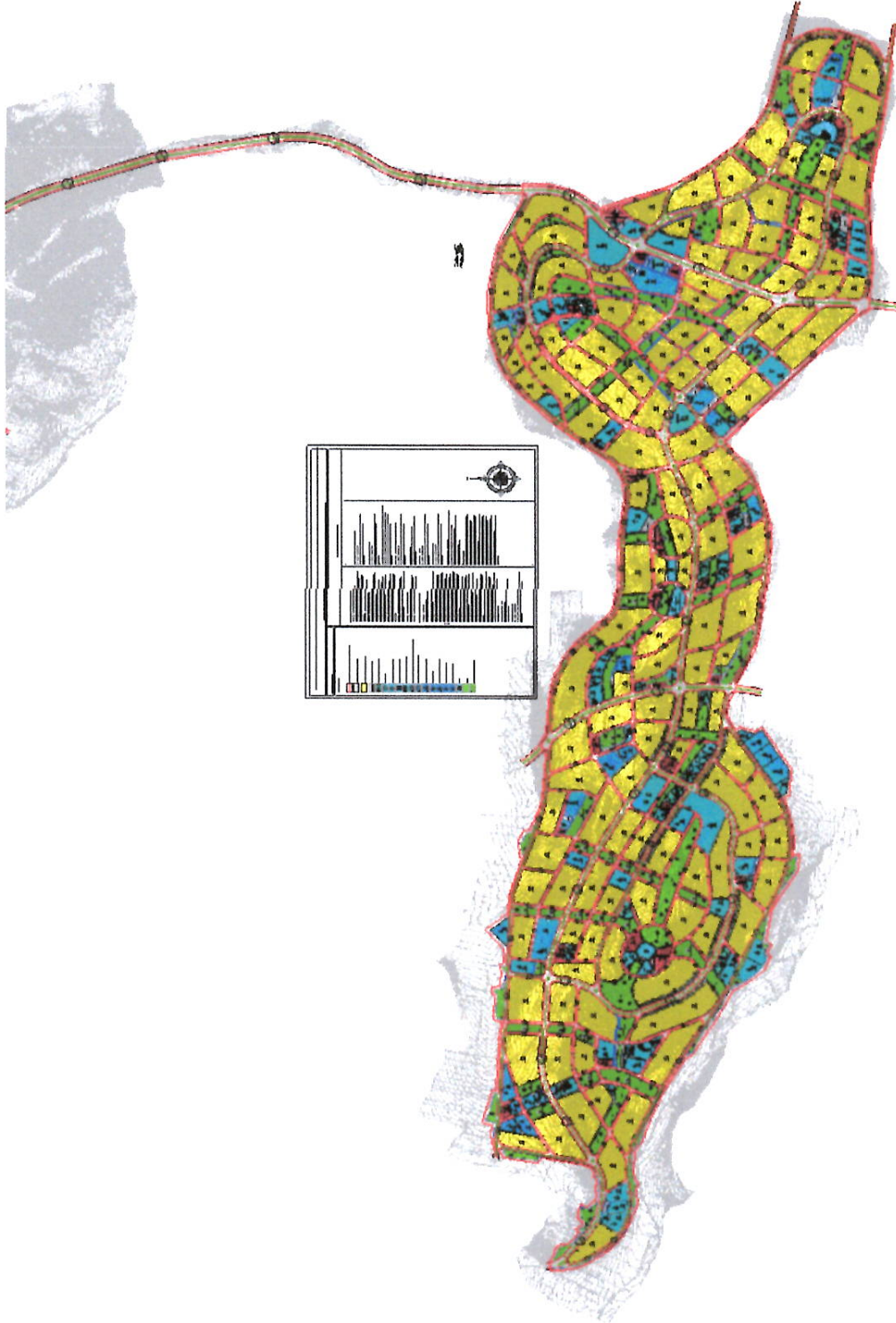
Ülkemizin 6. büyük kenti olan Gaziantep yaklaşık 2 milyonu aşkın nüfusa sahip olup; nüfus artış hızı ülkemizde 2. sırada yer almaktadır. Bu nüfusun yaklaşık 1.500.000'i kent merkezinde yaşamaktadır. Gaziantep sanayi, ticaret, turizm, ulaşım potansiyelleri ile hızla kentleşmekte ve nüfusu artmaktadır. Yapılan nüfus projeksiyonları Gaziantep'in 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: 1.50 Y ençok: 30.50 konut alanları ile ticaret, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ile tarımsal niteliği korunacak alan 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:1.00, Y ençok:5 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:1.00, Y ençok:5 kat), kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar planlanmıştır.

Mevcut Uygulama İmar Planı

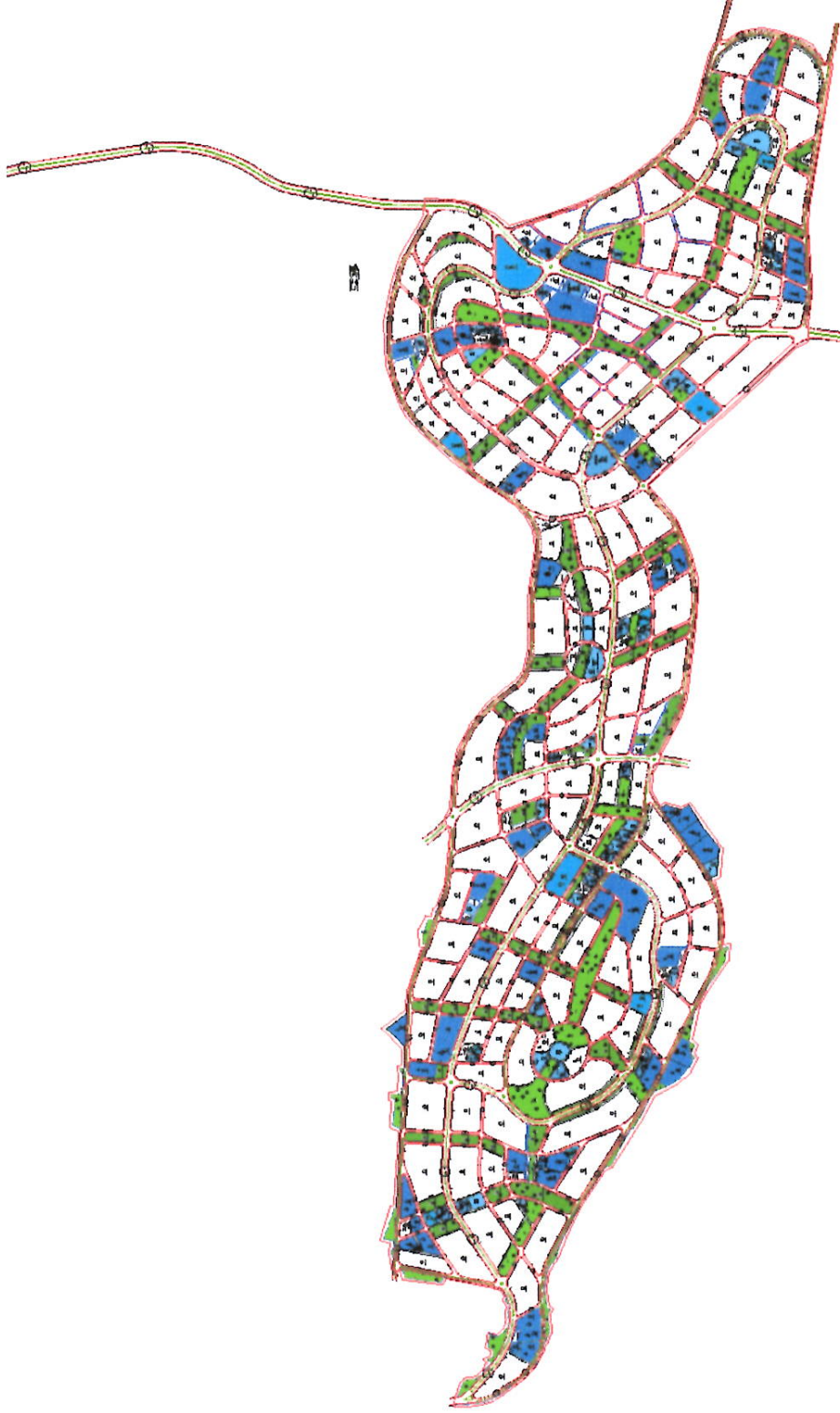


Öneri İmar Planı



to [Signature]

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 85000 kişi olarak kabul edilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planı yaklaşık 760 Ha.'lık alanda yapılmıştır.

1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ALAN DAĞILIMI

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m2)
BHA	16	%1.04	80792.91
CAMI	8	%0.6	46686.11
EĞİTİM GENEYİK	56	%7.1	553700.57
KONUT GELISME	127	%49.32	3847244.48
OTOPARK	29	%0.68	53242.89
PARK	58	%4.3	335598.91
REKREASYON	63	%7.21	562137.63
RESMI KURUM	5	%0.26	20361.2
SAGLIK TESISI	10	%1.52	118199.77
SOSYAL TESIS	17	%0.8	62026.01
TICARET	30	%1.59	123773.53
TRAFO ALANI	5	%0	250.05
YOL		%25.6	1997319.17

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, sıvılaşma, 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 etaplara 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 Yönetmelięi, Sığınak Yönetmelięi, Otopark Yönetmelięi, Su Kirlilięi Kontrol Yönetmelięi, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmelięi 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 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



II.3.2. ÖZEL HÜKÜMLER

9. KONUT ALANLARI

- a) Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.
- b) Konut alanlarında 35 metre ve üzeri en kesitli yollarda yalnızca yola cepheli blokların zemin katlarında gününbirlik ticarete yönelik dumansız koku, is ve atık bırakmayan ticaret alanları isteğe bağlı olarak yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
- c) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
- d) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.
- e) Tek sıralı parsel düzeni öngörülmüş 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.
- f) Ada ölçeğindeki yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
- h) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- ı) Planlı alanlar imar yönetmeliğine uyulacaktır.

10. TİCARET ALANLARI (T2)

- a) E=1.00 Yençok=9.50m
- b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

11. RESMÎ 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

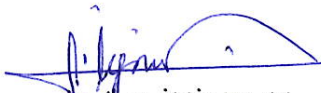
a) Bu alanlar kentlilerin günübirlik e lenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri,    meler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik 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,  ayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

b)  zel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüş alınacaktır.

c) Mevcut ağaçlar korunacaktır.

20.OTOPARKLAR

a) Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.


Serhat İYİUZUN

Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı


F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı