

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

Geneyik ve Geneyik II Kentsel Dönüşüm

ve Gelişim Proje Alanı

Revizyon Nazım İmar Planı

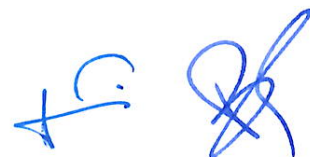
Plan Açıklama Raporu



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	14
II.1. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	14
II.2. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPISI	14
II.3. PLAN NOTLARI	15



BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER

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

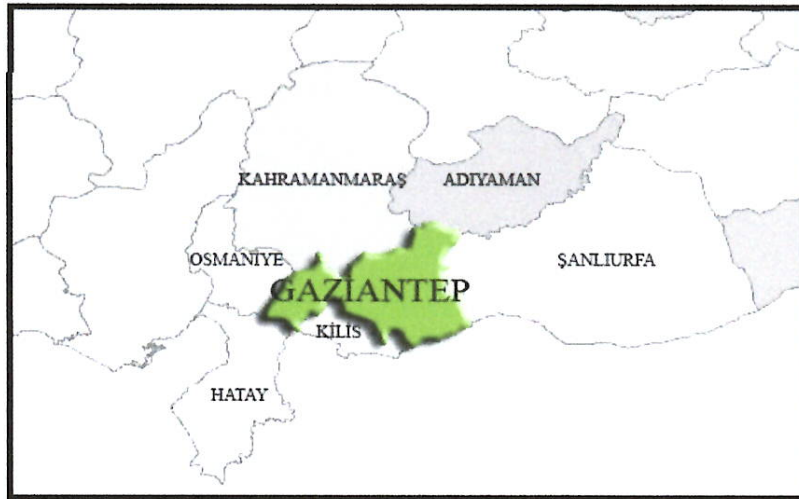
Türkiye'nin güneydoğu sınırında, Güneydoğu Anadolu Bölgesi içinde bulunan Gaziantep İli, 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar.

Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep İli ve Çevre İller



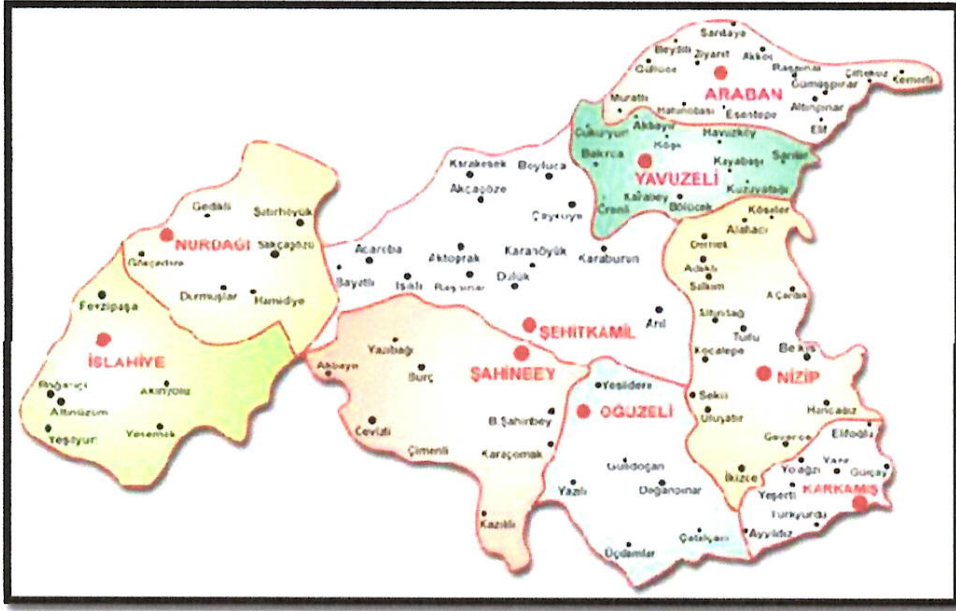
Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

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.

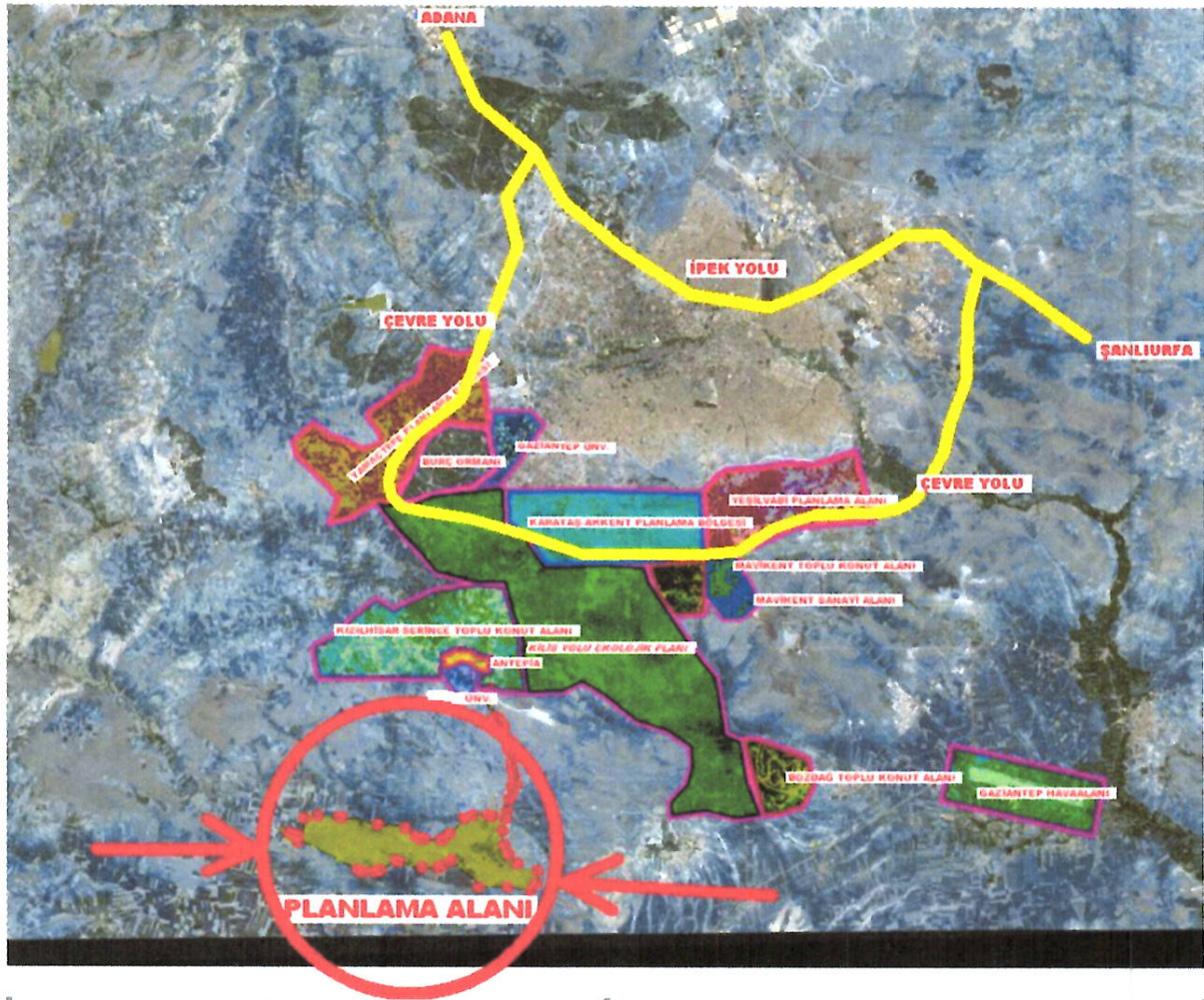
Gaziantep geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır. Kent sınırları içinden geçen E-90 ve D-400 karayolları bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır.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

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

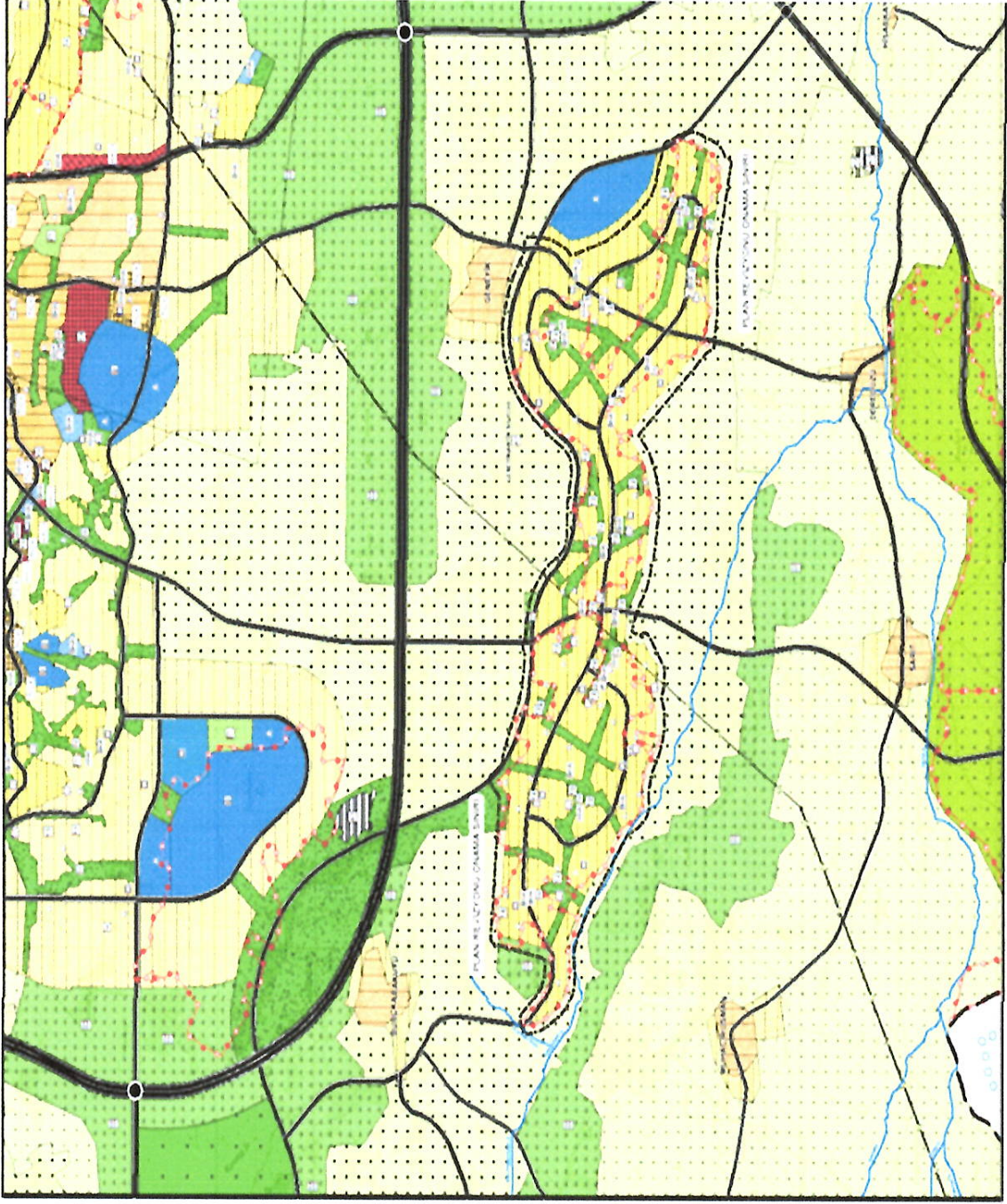


I.2.1. GEREKÇE

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 Orta Yoğunluklu Konut Alanları ile ticaret, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar olarak görülmektedir. Planlama bölgesinin çevresindeki mevcut doğal yapısı, gelişme eğilimi 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 yoğunlukları Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları 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 Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar planlanmıştır.

Mevcut 1/25000 Nazım İmar Planı

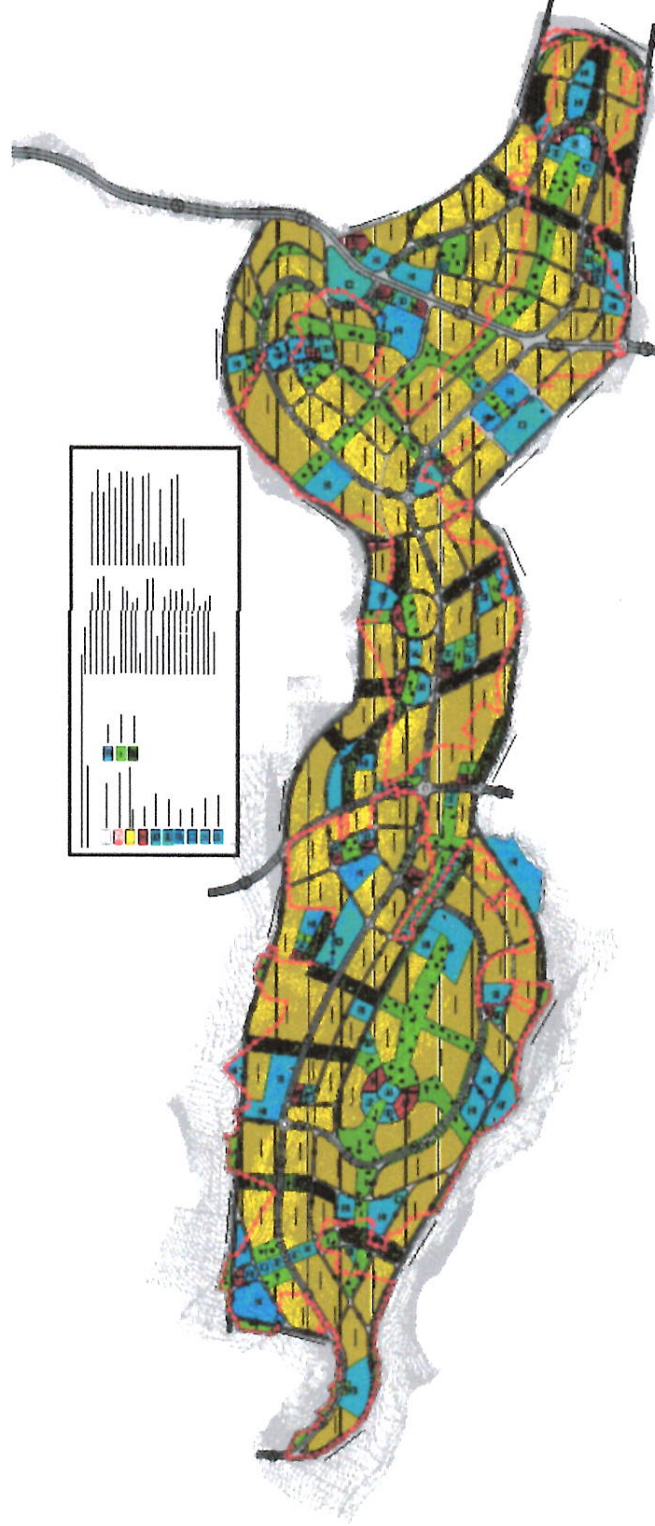


Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı



Handwritten signatures in blue ink.

Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı



Handwritten signature in blue ink.

Donatı Alanları Dağılımı



Handwritten signatures in blue ink.

Planlama Alanından bazı görüntüler





10. 25

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 Nazım İmar Planı yaklaşık 760 Ha.'lık alanda yapılmıştır.

II.2. PLANLAMA ALANI JEOLojİK 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 önlemlili 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.

Önlemlili 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 ÖNLEMLİLİ 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, inşaatı 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

1/25000 PLAN NOTLARI

1) Gaziantep 2040 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan uygulama hükümleri geçerlidir.

2) Bu plan açıklama raporu ile bir bütündür.

3) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

1/5000 PLAN NOTLARI

1) 1/5000 ölçekli nazım imar planında çeşitli arazi kullanım ve yerleşim alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.

2) Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur. İmar Uygulaması tamamlanmadan yapılaşmaya geçilemez.

3) Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile buna dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.

4) Yapılaşma öncesinde zemin etüdlerinin yaptırılması ve sonuçlarının tüm mühendislik çalışmalarında dikkate alınması zorunludur.

5) Planlama alanında yol, yaya yolu, meydan, yeşil alan, spor alanı gibi kentsel açık mekânların düzenlenmesinde TS 12576 Şehir İçi Yollar - Kaldırım ve Yaya Geçitlerinde Ulaşılabilirlik İçin Yapısal Önlemler ve İşaretlemelerin Tasarım Kurallarına göre uygulama yapılacaktır.

6) Tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

7) Planda gösterilen veya gösterilmeyen enerji nakil hatları için ''Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'' hükümlerine uyulacaktır ve bu hatların altında kalan alanlarda uygulama ve yapılaşmadan önce TEİAŞ ve /veya TEDAŞ görüşü alınacaktır.

8) Planlama alanındaki uygulamalarda deprem, otopark, yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

9) Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.

10) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.


Serhat İYİUZUN
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı


F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı