

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

Geneyik ve Geneyik II Kentsel Dönüşüm
ve Gelişim Proje Alanı
İlave İmar Planı
Plan Açıklama Raporu
İtirazların Değerlendirilmesi



İmar ve Şehircilik Daire
Başkanlığı Kent Planlama
Şube Müdürlüğü
2014

10

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.....	9
II.1. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	9
II.2. PLANLAMA ALANI JEOLJİK YAPISI.....	10
II.3. PLAN NOTLARI.....	11
II.3.1. GENEL HÜKÜMLER	11
II.3.2. ÖZEL HÜKÜMLER	12

BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER

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

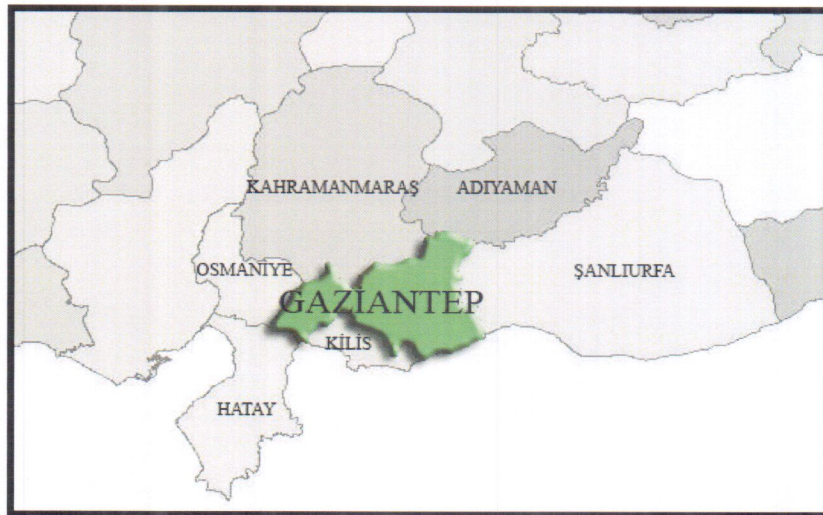
Türkiye'nin güneydoğu sınırında, Güneydoğu Anadolu Bölgesi içinde bulunan Gaziantep İli, 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar.

Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep İli ve Çevre İller



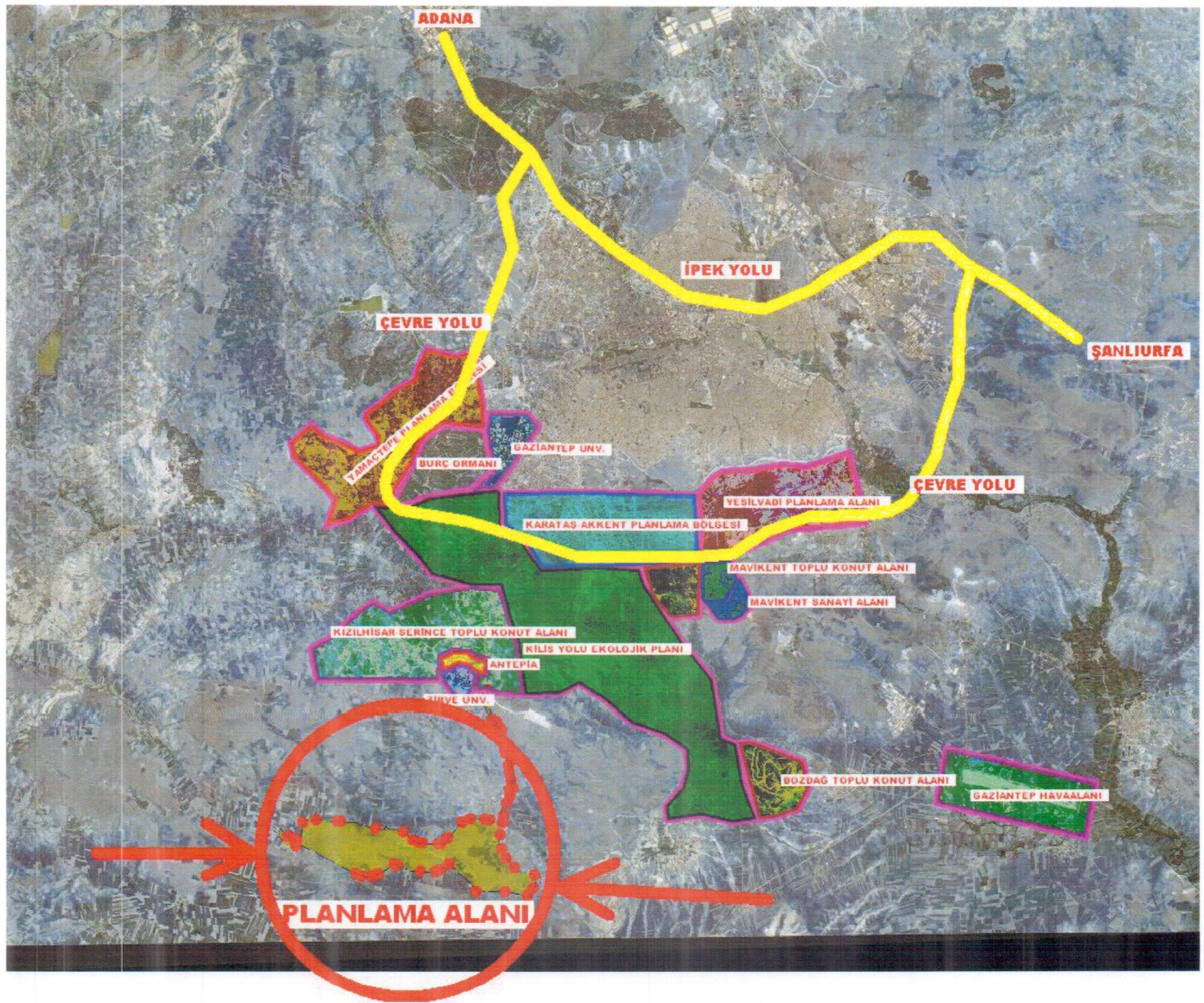
Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

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

I.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 Zirve 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 1.850.000 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 2035 yılında nüfusunun yaklaşık 3.000.000 olacağını öngörmektedir. Artan nüfusun gereksinimlerini karşılamak planlı gelişme ile mümkündür. Bu doğrultuda, hızla artan nüfus için yeni yerleşim alanı ihtiyacı doğmaktadır.

Gelişen ve büyüyen kentin ve kentte yaşayan nüfusun gereksinimlerini karşılayabilmek, Uydu Kent modelinde, kentin yoğun ve karmaşık yapısından izole ve farklı kentsel mekânlar planlayabilmek amacıyla, Geneyik ve Burçkarakuyu mahalle sınırları içerisinde, 245 hektar alanda Geneyik I. Etap ve 274 hektar alanda Geneyik II. Etap K.D.G.P.A. sınırları ilan edilmiştir. Geneyik I. Etap ve Geneyik II. Etap K.D.G.P.A. sınırları ve yakın çevresinde büyük çoğunluğu Maliye Hazinesi mülkiyetindeki yaklaşık 770 hektar alanda, modern ve sürdürülebilir ilke kararları doğrultusunda plan çalışması yapılmıştır.

Proje alanı ve yakın çevresinde yeni ulaşım sistemiyle birlikte erişilebilirlik de artmaktadır. Kentsel gelişme hareketleri, ulaşım projeleriyle yakından ilgilidir. Önemli ulaşım bağlantılarının geçtiği bölgeler konumsal avantajından ötürü hızlı yapılaşma hareketlerine sahne olmaktadır. Bu bağlamda Zirve Üniversitesi doğu sınırından başlayan ve Deredüzü KDGA istikametine uzanan 50 metrelik ana bulvar niteliğindeki yol başta olmak üzere 35, 22, 18 ve 15 metre (vb.) genişliğindeki yollar kademeli olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde site modeline uygun yüksek yoğunluklu konut alanları mahalle ölçeğinde tasarlanmış, erişim mesafesi içerisinde ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları, dini tesis alanları, yeşil alanlar ve rekreasyon alanları gibi kentsel donatı alanları ile tarım görüşü doğrultusunda tarımsal niteliği korunacak alanlar planlanmıştır.

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 100000 kişi olarak kabul edilmiştir. İlave Uygulama İmar Planı yaklaşık 770 Ha.'lık alanda yapılmıştır.

1/1000 İlave Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

GELİŞME KONUT ALANI	3362870.35
TİCARET ALANI	103317.39
BELEDİYE HİZMET ALANI	97026.44
RESMİ KURUM ALANI	17144.47
SAĞLIK TESİS ALANI	111978.71
SOSYAL TESİS ALANI	70882.86
CAMİ ALANI	65645.12
LİSE TESİS ALANI	169225.51
ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	159648.86
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	159114.70
ANA OKULU TESİS ALANI	41117.94
YEŞİL ALANLAR	626979.65
REKREASYON ALANLARI	390077.79
TNKA	441588.44
YOLLAR	1918849.88
TOPLAM	7735718.15

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 Ölçekli 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 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yollar, yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, belediye ve resmi kurum alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, iskân izni verilemez.
5. Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği 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 önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
8. 1/1000 Ölçekli 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) E: 1.50 konut adalarında;

-Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.

-Planda E=1.50, y=30.50m konut adalarında; ada bazında uygulamalarda ya da 10000 m²'yi geçen parsellerde yapılacak uygulamalarda, yapılaşma haklarında artış oluşturmamak koşuluyla, nitelikli proje elde edilmesi ve zeminde daha geniş açıklıklar elde edilmesi amacıyla kat yüksekliği 36,50 metreye kadar arttırılabilir.

b) Konut alanlarında maksimum blok boyu 40 metre, maksimum blok derinliği 30 metredir.

c) Ada bazında yapılacak olan uygulamalarda ve büyüklüğü 10000 m²'yi geçen parsellerde yapılacak olan uygulamalarda zeminde daha geniş açık alanların yaratılması ve nitelikli proje elde edilmesi amacıyla ikili blok uygulaması yapılabilir. İkili blok uygulamasında toplam uzunluk 80 metreyi (2x40 metre) geçemez. Bu tür uygulamalarda öncelikle hazırlanacak vaziyet planının Belediye tarafından uygun görülmesi zorunludur.

d) Bir parselde birden fazla blok yapılması durumunda bloklar arası mesafe en az 15 metre olarak uygulanır. Yapılarda konsol planlanması durumunda bu mesafe konsollar arasındaki mesafe olarak kabul edilir. Blok düzenlemesinde, blokların teğet ya da şaşırtmalı yerleştirilmesi durumunda da minimum mesafelerin sağlanması şarttır.

e) 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.

f) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.

g) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.

h) Konut alanlarında oluşacak parsellerde yan bahçe mesafesi 4 kata kadar 5 metre, artan her kat için 1 metre eklenerek belirlenir.

i) 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.

j) Ada ölçeğindeki yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.

k) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



10. TİCARET ALANLARI (T1)

- a) $E=1.50$ Yençok=30.50m
- b) İş merkezi, iş hanı, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları vb. yapıların bulunduğu alanlardır.
- c) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

11. TİCARET ALANLARI (T2)

- a) $E=1.00$ Yençok=9.50m
- b) Günlük gıda satışı yapılabilecek dükkanlar, lokanta, fırın, kahvehane, berber, terzi, kuru temizleyici, restaurant, cafe, alışveriş merkezi vb. ticari fonksiyonların yapılabileceği alanlardır. Konut kullanımı yer alamaz.
- c) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

12. 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.

13. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI

- a) $E=1.00$ *Yapı yüksekliği plan üzerinde gösterilen değeri geçemez.
- b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

14. 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.

15. EĞİTİM TESİSLERİ (LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM VE ANAOKULU)

- a) $E=1.00$ *Yapı yüksekliği plan üzerinde gösterilen değeri geçemez.
- b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

16. SOSYAL TESİS ALANI

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

40

17. DİNİ TESİS ALANI

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

18. HASTANE ALANI

- a) E=1.00 Yençok=8 kat
- b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

19. 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.

20. REKREASYON ALANLARI

- a) Bu alanlar kentlilerin gününbirlik 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 gününbirlik 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.

21. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

- a) Tarımsal niteliği korunacak alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 sayılı 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu' ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.
- b) Tarım arazileri sınıflaması, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı'nca yapılacak, yaptırılacaktır. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli Gaziantep Büyükşehir Nazım İmar Planı Hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.

22. OTOPARKLAR

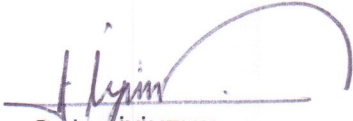
- a) Konut amaçlı yapılarda her bağımsız bölüm için 2 araçlık, ticaret amaçlı yapılaşmalarda her 50 m²'lik kullanım alanı için 2 araçlık açık ya da kapalı otoparkın parsel sınırları içinde düzenlenmesi zorunludur. Otopark amaçlı düzenlenmiş mekânlar

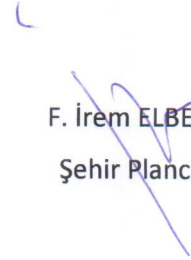


başka bir amaçla kullanılamaz, otoparkların müşterek kullanım alanı olarak oluşturulması zorunlu olup, bu alanlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz.

b) Yapıların bodrum katlarının, yapının gereksinimi kadar otopark düzenlemesi için yeterli gelmemesi durumunda, parsellerin yol cepheleri ve parsel içinde birden fazla yapı yapılan durumlarda yapıların ön cephesinde kalan bahçe alanları hariç, parsellerin diğer bölümleri otopark düzenlemesi için kullanılabilir. Bu alanların kullanılması durumunda, zeminde algılanmayacak biçimde düzenlenmesi ve yeşillendirilmesi zorunludur. Uygulama aşamasında parselin tamamı hafredilemez.

c) Kapalı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.


Serhat İYİUZUN
Şehir Plancısı


F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı