

İSLÂHİYE-G.ANTEP
1. KISIM KENT MERKEZİ REVİZYONU
NAZIM İMAR PLANI AÇILMAMA RAPORU ÖLÇEK :1/5000



ÖZCAN ŞEHİR PLANLAMA
H. ÖMER MAH. ATATÜRK CAD.
SELÇUKLU İŞ HANI KAT: 1/101
TEL: 0416 214 41 02 ADIYAMAN

İbrahim

İSLÂHİYE:-G.ANTEP

1. KISIM KENT MERKEZİ

NAZIM İMAR PLANI/ PLAN AÇIKLAMA RAPORU ÖLÇEK:1/5000

GENEL KONUMU:

Gaziantep İli'ne bağlı bir ilçe olan İslâhiye'nin, doğusunda Gaziantep Merkez İlçe, doğu ve güneydoğusunda Kilis, güney ve güneybatısında Hatay, batısında Osmaniye, kuzey ve kuzeydoğusunda Kahramanmaraş, güneyinde de Suriye bulunmaktadır.

Gaziantep'in batı kesiminde yer alan ilçe topraklarının batı ve doğusu engebeli, orta alanları ise düzlüktür. Kent merkezinde eğim yer yer %15, 20 ve 30'a kadar çıkarken bir kısım alanda bu oran %0-10 aralığında değişmektedir.

İklim özellikleri bakımından Akdeniz iklimi ile Karasal iklim arasında geçiş özelliği gösterir. Daha çok Akdeniz ikliminin etkisindedir.

Kent merkezi nüfusu yaklaşık olarak 40 000 olup 30.000 kişilik kırsal nüfusuyla birlikte toplam nüfus, yaklaşık 70 000 kişiye ulaşmaktadır.

İlçe Gaziantep il merkezi ve Hatay ili ile yakın ilişki içerisinde. Buna bağlı olarak ilçenin tüm yaşam dinamikleri olan **ticaret, eğitim ve hizmetler sektörü** bu illere bağlıdır. Buna paralel olarak sosyo-ekonomik gelişme de bu yöndedir. İslâhiye ilçesinin Gaziantep iline bağlı diğer ilçelerinden farklı olarak batıda Toros Dağları uzantısı olan Amanos Dağları eteğinde sürekli esen rüzgârın etki alanında olması, gümrük kapsının bulunması ve önemli derecede ulaşım bağlantılarına sahip olması ilçenin önemini artırmakta ve çeşitli avantajlar sağlamaktadır. Özellikle demir yolu bağlantısı İslâhiye ilçesi topraklarından ülke topraklarını terk ederek Suriye ile ulaşım imkânı sunmaktadır.

İlçenin tarihten gelen önemli ulaşım akslarının kesişim noktası üzerinde olması ve **Suriye-Hatay-Gaziantep illeri üzerindeki güçlü ulaşım bağlantıları günümüzde** de devam etmektedir.

İbrat

Bu yerleşim alanının stratejik konumu ve idari olarak Büyükşehir Belediye'sine bağlanması-6360 sayılı yasa gereği büyük şehir kapsamına alınması- beraberinde düzenli kentleşmeyi de zorunlu kılmaktadır. İlçe Merkezi ve hinterlandının gelişmesine ve yapılaşmasına yön vermek maksadı ile 1987 yılında İller Bankası'na yapılmış imar planı ile kentin genel omurgası ve gelişme aksları oluşmuştur. Sonrasında 1989 yılında G.A. P-Bölge Kalkınma İdaresi'ne bağlı iller kapsamına Gaziantep il'i ve İslâhiye ilçesi de alınmış imar ve alt yapı çalışmaları GAP- Bölge Kalkınma İdaresi tarafından kontrol edilmiştir.

Bu yetki ile G.A. P Bölge Kalkınma İdaresi' tarafından İslâhiye için 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı yapılmış ve denetlenmiştir. Bu doğrultuda İslâhiye ilçesi için 2. revizyon imar planı çalışması İslâhiye Belediye Meclisi ve GAP'ın 21.04.1999 tarih ve 2164 sayılı olurları ile onanmıştır. Hem 1987 hem de 1999 yılında yapılmış olan imar planı revizyonları ile kentin gelişmesi genel anlamda devlet demir yolları ve devlet karayolları kamulaştırma koridorları dışında örtüşmemektedir. Başka bir ifade ile onaylanan planlar uygulama şansı bulamamıştır. Böylece Hem birinci plan hem de GAP idaresi tarafından yapılmış olan ikinci plan getirmiş oldukları plan kararları ile kentsel gelişmeyi yönlendirmekte yetersiz kalmıştır. Bunun yanında nazım imar planı ile uygulama imar planının bütünlük arz etmesi gerekirken nazım plan kararlarına aykırı biçimde uygulama imar planı ölçeğinde birçok plan değişikliği yapılmıştır.

30 Mart 2014 tarihli seçim sonrası ilçe yönetimi (belediye meclisi) mer'i plan ve uygulanabilirliğini incelemiştir.

Yapılan incelemede:

- 1- **1987-1999 tarihlerinde yapılmış nazım imar planı ana kararlarına iki plan döneminde de uyulmadığı, yeni karayolu ve devlet demir yolları kamulaştırma koridorlarına uyulmadığı,**
- 2- **35 m'lik Hatay Caddesi ile bu yolla yüklenen yan 10, 12 ve 15 m'lik yolların belli alanlarda daraltıldığı, ulaşım güzergâhlarının ise yeni yapılaşmada yapı çekmelerine uyulmayarak sorunlu hale getirildiği,**
- 3- **Kent bütününde yer alan ticaret-konut ve donatı alanlarının birbirleri ile ilişkilerinin zayıf olduğu, yaya dolaşımında sürekliliğin sağlanmadığı,**
- 4- **1999 yılında yapılan plandan sonra bu plan üzerinde parsel bazında, kat artırımından ibaret ve nazım imar planı yapılaşma kararlarına aykırı yaklaşık 165 adet tadilat yapıldığı, yapılan bu tadilatların plan bütünlüğünü bozduğu,**

İbrahim

5- *Dere yatakları koruma kuşağına yapılaşmada DSİ görüşüne dikkat edilmediği,*

6- *Uygulama imar planı değişikliklerinin bütünlüğü arz etmediği sorunlar tespit edilmiştir.*

Tüm bu mevcut sorunlar ve uygulamaların kent için gelecekte teknik ve sosyal alt yapı eksikliği doğuracağı, kentsel dönüşümün bu uygulamalar ile birlikte zor olacağı, yapılaşma ve yaşam koşullarının da beraberinde çökeceği sonucuna varılmıştır.

Diğer bir ifade ile 1999 tarihinde GAP Bölge Kalkınma İdaresi tarafından yapılmış olan nazım imar planı ana karaları ile 1999 yılından beri yapılmış olan muhtelif uygulama imar planı değişikliklerinin sayısal verilerinin mekânsal olarak paftalara işlenmesi ve bu değişiklikler kapsamında yapılan uygulamaların göz önüne alınması sonucunda meri nazım imar planının hükümsüz ve uygulanamaz hale geldiği anlaşılmıştır.

Kentlerin geleceği, yerleşim biçimleri, ekonomisi ve sağlıklı çevresi çevre düzeni planı, nazım imar planı, uygulama imar planı ve plan açıklama raporunun uyumluluğu ile doğrudan bağlantılıdır. Bu nedenle İslâhiye'nin geleceği ve planlanması nazım imar planı, plan kararları ile yönlendirileceğinden kent planının yeniden düzenlenmesi elzem olmuş ve bu nedenle çalışma yapılmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile düzenli bir kentleşme ve yaşanılabilir bir şehirleşme hedeflenmiştir.

Mevcut alan (1999 planı) yaklaşık olarak 110 ha'dır. 1 ha 'lık alanda ortalama mevcutta 250 kişi yaşamaktadır. GAP Bölge Kalkınma İdaresi tarafında yapılan mevcut plana göre kent bütünü bağlamında ortalama mevcut yoğunluk 156 kişi/ha olarak öngörülmüştür. 1999 yılında onaylanmış olan bu plana göre planlama alanında 27500 kişinin yaşayacağı varsayılmışken yapılan yeni düzenleme ile bu sayı yaklaşık olarak 30.000 kişi olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda ortalama yoğunluk öneri planda 300 kişi/ha olarak öngörülmüştür. Mevcutta plandaki öngörü nüfus 27500 kişi iken öneri planda ise 30 000 kişi olarak kabul edilmiştir. Toplamda artan 2500 kişinin ihtiyaçlarının sağlandığı öneri planda yeteri miktarda sosyal donatı ve teknik alt yapı alanı eklenmiştir.

Diğer taraftan planlamada kullanma ve koruma dengesi yeniden tasarlanmıştır. Kent merkezinde kişi başı donatı alanı artırılmıştır.

İbrahim

Çizelge : Mevcut ve Öneri Arazi Kullanım Değerleri

KULLANIS	1997			2015		
	ALAN	%	m ² /kişi	ALAN	%	m ² /kişi
KONUT	262,69	53,68	64,07	385,09	31,29	48,10
TOPLU KONUT	-	-	-	26,70	2,17	3,34
KONAK-EĞLEN.	0,12	0,02	0,03	0,12	0,01	0,02
TİCARET	2,92	0,60	0,71	11,55	0,94	1,44
K.D.K.Ç.A.	-	-	-	8,27	0,67	1,04
SANAYİ	2,82	0,58	0,69	8,12	0,66	1,02
KÜÇÜK SAN.	8,86	1,81	2,16	13,63	1,11	1,70
DEPOLAMA	34,89	7,13	8,51	34,89	2,84	4,36
EĞİTİM	7,39	1,51	1,80	24,55	1,46	2,25
SAĞLIK	1,43	0,29	0,35	6,58	0,54	0,82
RESMİ KURUM	8,54	1,75	2,08	15,27	1,24	1,91
ASKERİ ALANLAR	21,09	4,31	5,14	21,09	1,72	2,64
B.H.A.	0,78	0,16	0,19	6,47	0,53	0,81
B.A.K.G.K.K.A.	-	-	-	6,30	0,51	0,79
SPOR ALANLARI	3,60	0,74	0,88	13,50	1,10	1,69
DİNİ TESİSLER	1,63	0,33	0,40	4,42	0,36	0,55
KÜLTÜREL TES.	0,95	0,19	0,23	2,87	0,23	0,36
YEŞİL ALANLAR	0,56	0,11	0,14	57,41	4,78	7,34
YOLLAR	84,04	17,18	20,50	114,66	10,45	16,06
KARAYOLU	10,34	2,11	2,52	12,69	1,03	1,59
TERMİNAL	-	-	-	1,70	0,14	0,21
GARAJ	-	-	-	0,45	0,04	0,06
PAZARLAMA AL.	6,03	1,23	1,47	10,25	0,83	1,28
AKARYAKIT İST.	0,90	0,18	0,22	0,90	0,07	0,11
MEZARLIKLAR	7,15	1,46	1,74	10,85	0,88	1,36
AĞAÇLAN ALAN.	3,39	0,69	0,83	38,60	3,14	4,83
DERELER	6,96	-	1,70	6,96	0,57	0,87
TRAFO	0,32	0,07	0,08	0,32	0,03	0,04
BESİME HANE	7,40	1,51	1,80	-	-	-
ÜRETİM	-	-	-	-	-	-
ÇİFTLİKLERİ	3,38	0,69	0,82	-	-	-
BAĞ-BAHÇE	8,16	1,67	1,99	-	-	-
TARIM NİTELİKLİ ALANLAR	462,20	-	112,73	385,13	31,33	48,12
KAYALIKLAR	270,80	-	66,05	-	-	-
TOPLAM	1.229,34	100,00	299,84	1.229,34	100,00	153,67

64

Not(1) 1987-1999 nazım imar planları -meri-mevcut imar planı- arazi kullanım değerleri yukarıda verilmiştir.

İbnali

ÖNERİ PLAN ARAZİ KULLANIMI:

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
AĞAÇLIK	1	94982.32	8.75
BHA	4	7910.20	0.73
DERE	15	4339.78	0.40
EĞİTİM_TES	7	39463.23	3.64
GELİŞME_KO	15	157680.15	14.53
KAMU_HİZ_A	27	44879.84	4.14
KÜLTÜREL_T	2	789.55	0.07
MESKUN_ORT	13	69954.66	6.45
PARK	71	135057.03	12.45
SAĞLIK_TES	1	4855.61	0.45
SOSYAL_TES	3	8673.58	0.80
TİCARET_KO	81	432416.81	39.85
TİCARET	5	8993.34	0.83
YOL	169	140565.61	12.95
İBADET_YER	12	14837.77	1.37
YOLLAR		-80234.91	-7.39
TOPLAM	426	1085164.56	100.00

Not(2) 2104 yılı öneri nazım imar planı arazi kullanım dağılımı yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Yeni planlamada ile:

1- Kent merkezinde kentin yaşam ruhunun üst plan kararı ile korunması amaçlanmış, kentin doğal ticareti ve kamusal hizmeti muhafaza edilerek dolaşım-koruma-kullanım birlikteliğinin sağlanması suretiyle üst plan dokusu oluşturulmuştur.

2- İslâhiye ilçesi kuzey batıdan esen rüzgârlar için doğu-batı yapılaşma rüzgâra ters ulaşım dokusu desteklenmiştir.

3- Hatay caddesine yüklenen 10-12-15m'lik yolların mahalleler arası dolaşımı ve sürekliliği hedef alınarak ulaşımda bütüncül planlama yapılmıştır.

Bu planın hedefleri aşağıdaki plan notları ile desteklenmiştir.

Plan notları;

1. 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
2. Uygulamaya ilişkin hükümler 1/1000 ölçekli planda belirlenecektir.

Zeynel VARAN
Şehir/Plancısı (Ü.T.Ü.)
Diploma No:102-22699 Oda Sicil No:1083
T.C.K.No: 110 2647 5444
Eskisaray Mah. Gölbaşı Cad. No:104/2
Tel: 0(416) 216 12 13 - ADIYAMAN

ÖZCAN
ŞEHİR PLANLAMA
İbrahim ÖZCAN
H.Ömer Mh. Şehitlikli İş. Hanı Kat:1 No:101
Tel: 0416 204 41 02 - ADIYAMAN
Adıyaman V.D.T.C.No:153 193 302 74