

Şahinbey Belediyesi

Mavikent Mahallesi Kentsel
Dönüşüm ve Gelişim Alanı
Revizyon Nazım İmar Plan
Açılama Raporu

Plan Proje Müdürlüğü- 2015

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER.....	3-8
I. 1. GAZİANTEP' İN ÜLKE VE BÖLGESİ İÇİNDEKİ KONUMU	3-8
I.1.1. İDARİ YAPI.....	5
I.1.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ	6-8
I.2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU	9-10
BÖLÜM II. PLAN KARARLARI	10-12
II.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	10-12
BÖLÜM III. PLAN NOTLARI	12-14

BÖLÜM I. KONUM VE İLİŞKİLER

Coğrafi konum, kentlerin sosyal, ekonomik ve mekânsal gelişimlerini yönlendiren temel ve somut bir belirleyicidir. Kentlerin iş kollarına göre gelişimi, idari yapısı, toplumsal ve demografik yapısı zamanla değişebilir, coğrafi konum ise değişmeyen bir özelliktir. Ancak zaman içerisinde coğrafi konumun getirdiği olumlu ve olumsuz etkenler farklılaşabilmektedir. Kentin geleceğine yönelik planlama çalışmalarında kentin coğrafi konumunu, idari yapı ve genel özellikler ile birlikte ele almak bu olumlu ve olumsuz etkenlerin öngörülmesi açısından faydalı olacaktır.

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

Gaziantep ili Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde Akdeniz Bölgesine komşu konumda, 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

Gaziantep, 7642 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1'ini kaplar.

Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

İlin coğrafi bölgeler içindeki konumuna bakıldığında, Akdeniz Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi kesişiminde yer aldığı görülmektedir.

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

Gaziantep İlinin Türkiye Coğrafi Bölgeler İçindeki Yeri



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Gaziantep İli ve Çevre İller



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler 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.

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

Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (Düzey II)



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

I.1.1. İDARİ YAPI

İl genelinde, merkez ilçeler dahil olmak üzere 9 ilçesi, 13 beldesi ve 448 köyü vardır. Gaziantep ili ilçeleri Şahinbey, Şehitkamil ve Oğuzeli merkez olmak üzere, Araban, İslahiye, Nizip, Karkamış, Yavuzeli ve Nurdağı'dır.

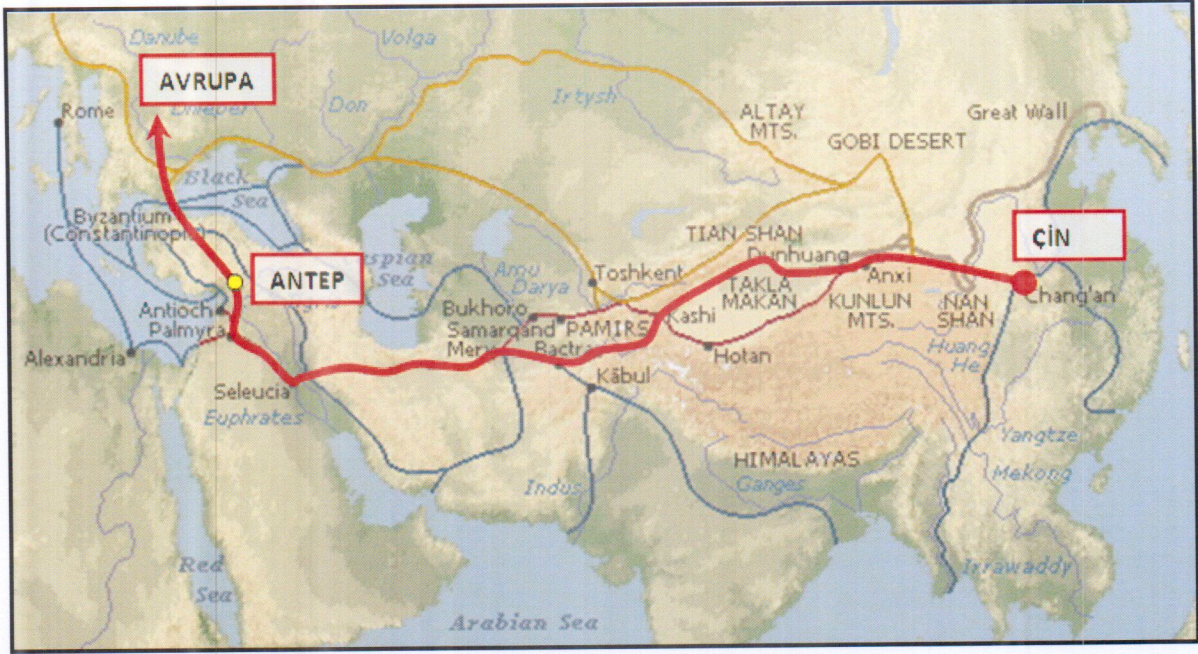
Planlama alanını kapsayan Şahinbey İlçesi 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. İlçenin 141mahallesi, 43 köyü bulunmaktadır.

Şahinbey İlçesi 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.

Gaziantep İli İlçeleri

I.1.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

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. Bu yol, geçtiği toprakların ekonomik hayatını da canlandırmıştır. Çin'den ipek, baharat ve kağıt 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.



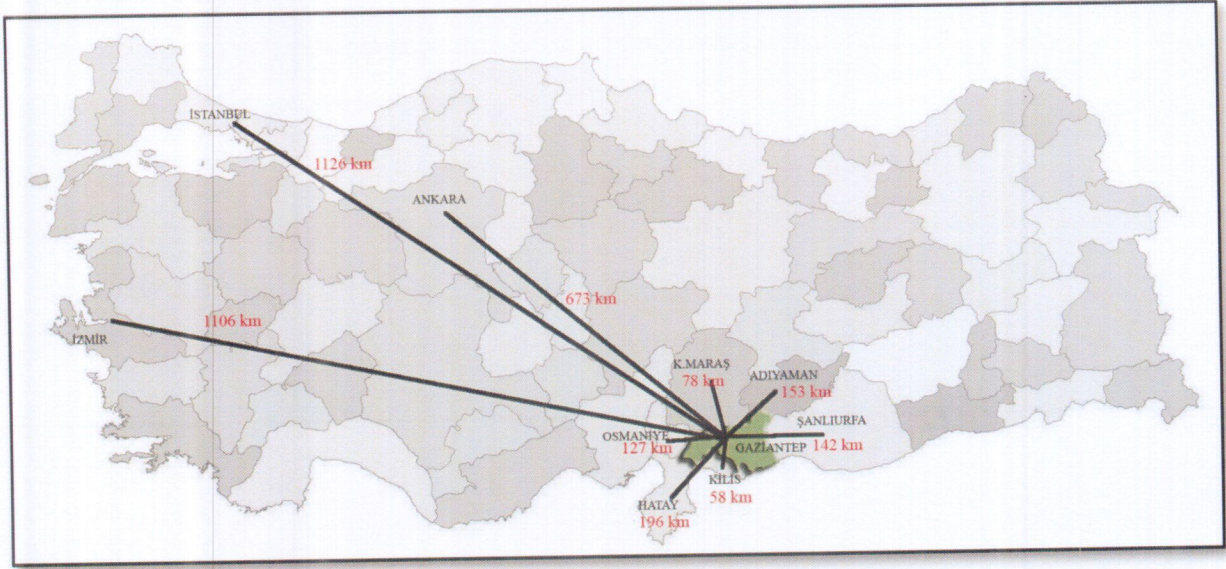
Tarihi İpek Yolu Güzergâhı

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 otopan, 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

Gaziantep İli Çevre İller Karayolu Mesafeleri



Kaynak: Türkiye Mülki İdare Bölümler haritasından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Kent Genelinde 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.

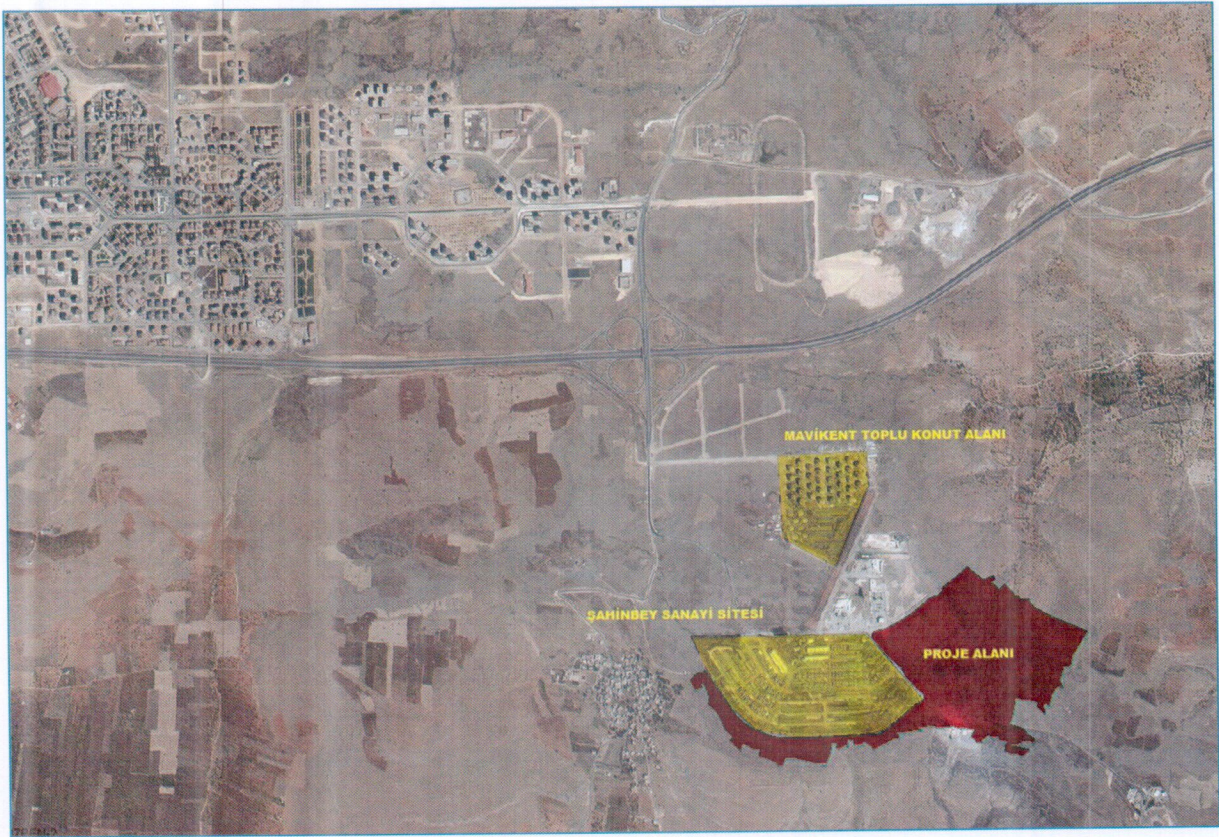
Gaziantep son yıllarda hava taşımacılığı açısından da gelişme kaydetmiştir. Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Oğuzeli Uluslararası Havaalanı'ndan günlük olarak İstanbul ve Ankara'ya tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Haftanın belirli günleri de diğer illere uçuş düzenlenmektedir. Uluslararası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

GA

I.2. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Şahinbey İlçesi, kentin önemli bir gelişme bölgesidir. Yoğun göç sebebiyle hızla artan nüfus, bölgedeki yapılaşma hareketlerini de hızlandırmıştır. Özellikle Karataş bölgesinde konut, işyeri, spor merkezi, alışveriş merkezi, kültür merkezi gibi pek çok yatırım yapılmaktadır. Gaziantep Üniversitesi'nin bölgede yer alması, üniversite öğrencileri ve öğretmenlerinin kullanıcı kitlesine dâhil olmasına sebep olmuştur. Ayrıca alanın güney batısında bulunan Zirve Üniversitesi ve doğusunda bulunan Hasan Kalyoncu Üniversitesi, bazı fakültelerinde öğrenime başlamıştır.

Proje Alanının Konumu



Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Planlama alanı kentin güney kesiminde yer almakta olup, Çevre yolu ile ilişkisi kurulmuş kentin yeni Küçük Sanayi Alanlarından Şahinbey Sanayi Sitesinin konum olarak doğusunda yer almaktadır. Bu alan geçmişte yapılan planlama çalışmaları ile kentte bulunan dar gelirli ihtiyaç sahibi ailelerin kullanımına yönelik planlanan Mavikent Toplu Konut alanının devamı olma özelliğini de göstermektedir.

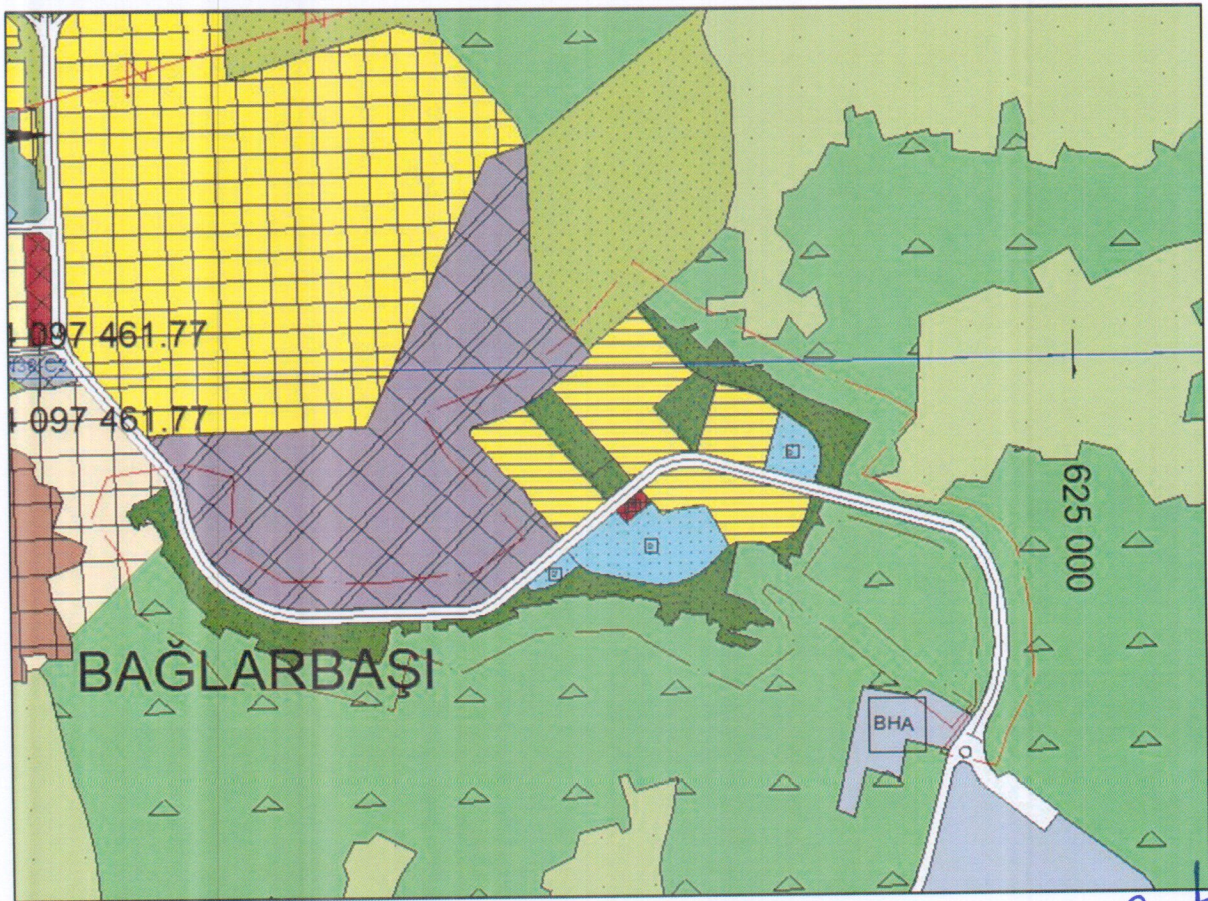
Arazinin mevcut fiziksel koşulları incelendiğinde belirli kesimlerde eğim yüzdesinin arttığı görülmektedir. Bu alanların yeşil alan olarak kullanılması gerek kent açısından gerekse alanda bulunan kullanıcılar tarafından önemlidir.

BÖLÜM II. PLAN KARARLARI

Planlama alanında yapılan 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planlarında Konut Alanları üretiminin yanı sıra bölge halkının ihtiyacına yönelik Eğitim Tesis Alanları Planlanmıştır. Eğitim Tesis Alanlarının uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise alanı ile birlikte yaklaşık 296.000 m² park ve ağaçlandırılacak alanlardan oluşan yeşil doku planlanmıştır. Bu kullanımlar ile birlikte planda öngörülen nüfusa yönelik sosyal donatı alanları da planlanarak yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturmak amaçlanmıştır.

II.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

1/25000 ve 1/ 5000 Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında önerilen temel fonksiyonlar konut, alanları ve donatı alanları olarak sıralanmaktadır.

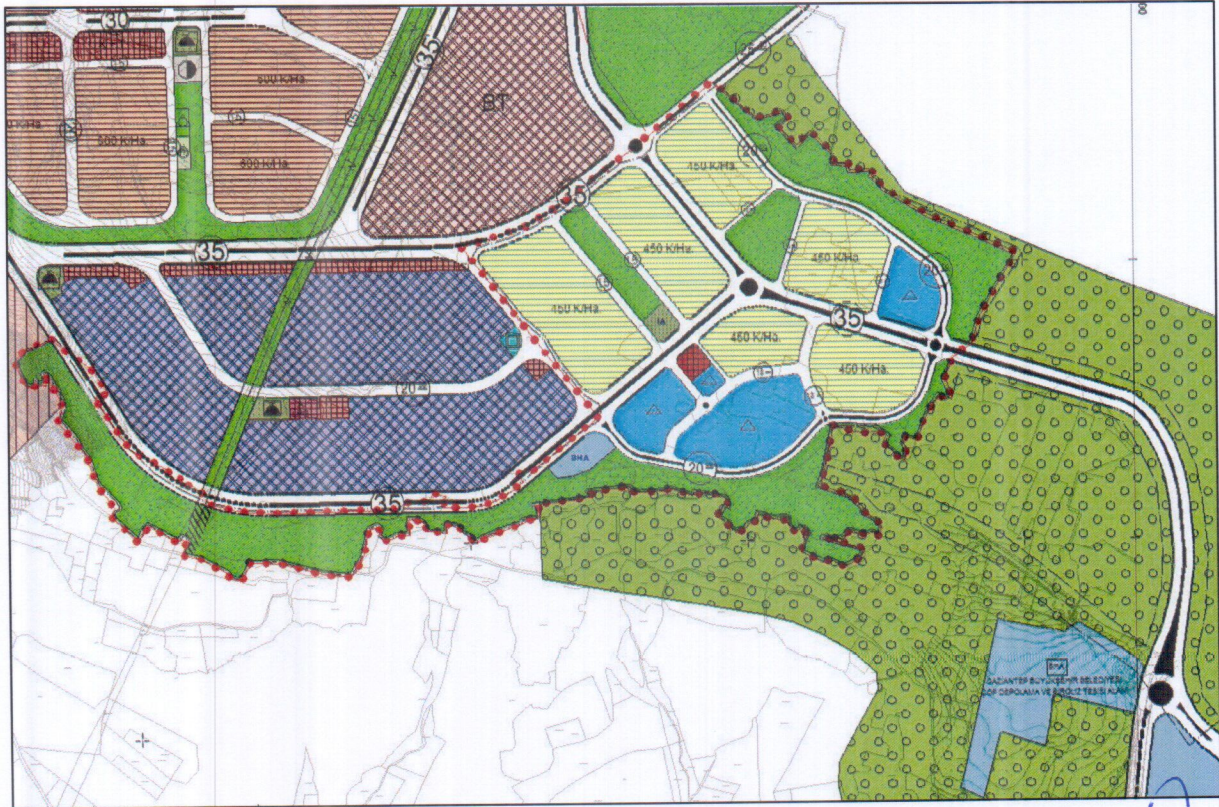


1/25000 Revizyon Nazım İmar Planı

	ALAN (m ²)
KONUT ALANI	171.256,032
TİCARET	2.491,73
BHA	5.780,120
DİNİ TESİS	3.117,012
KREŞ	1.915,508
İLKÖĞRETİM	13.122,193
ORTAOKUL	11.513,786
PARK	183.256,768
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	113.423,484
YOLLAR	122.569,28
TOPLAM	653.816,624

Alan Kullanım Tablosu- 1/5000 Ölçek Plan göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır

Arazi morfolojik yapısı ve jeolojik etütler sonucunda belirli alanlarda açık yeşil alan kullanımları artırılarak önlemler alınmıştır. Mevcut imar planında bulunan yollar arazi yapısı göz önüne alınarak, 35 metrelik etrafında 400 ki/ha yoğunluğunda konut alanları planlanmıştır.



1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı

Konut Alanları yapılaşma katsayıları hesaplamaları doğrultusunda plan kapsamında projeksiyon nüfus yaklaşık **6.800** kişi olarak kabul edilmiştir.

Revizyon İmar Planı'nda kararlar alınırken; çevresi ile güçlü ve uyumlu olacak şekilde ulaşım kararları belirlenmiştir. Planda hazırlanan donatı alanları ve kişi başı düşen donatı miktarı, mevcut donatı alanları ve kişi başı düşen donatı miktarından az olmamak koşulu ile öneri plan nüfusu göz önünde bulundurularak iyileştirmeye gidilmiş ve büyük ölçekli Eğitim Tesis Alanları oluşturulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Revizyon İmar Planı Plan Notları aşağıda belirtilmiştir.

BÖLÜM III. PLAN NOTLARI

III.1. GENEL HÜKÜMLER

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
2. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, otopark yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine v.b. uyulacaktır.
3. 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.
4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.
5. 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, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlar amacı dışında kullanılamazlar.
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 özörlüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
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 diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

III.2. ÖZEL HÜKÜMLER

9. KONUT ALANLARI

- * Konut Alanlarında yoğunluk 400 Kişi/Hektardır.
- * Ortalama hane halkı büyüklüğü 4 kişi ve ortalama kişi başı düşen alan 30 m² olarak alınmıştır.
- * Konut alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent silüetine peyzaj etmenleri kazandırmak amacıyla; 1/1000 Uygulama İmar Planında, kat bahçeleri ve çatı/kat teras bahçeleri şeklinde uygulamaları teşvik edici plan kararları alınabilir.
- * Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10. PARK ALANLARI

- * Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- * Bu alanlarda max. E: 0.05 ve max. H: 4.50 m.' yi geçmemek kaydıyla lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları, hobi bahçeleri vb. birimler yapılabilir.
- * Park Alanlarında, (ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde) olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir.
- * Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- * Uygulama belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

11. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

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

12. DİNİ TESİS ALANI

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

13. BELEDİYE HİZMET ALANI

* Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Belediye Hizmet Alanları içerisinde belediye tarafından yapılmak yönetilmek şartıyla kültürel- sosyal tesis alanları, resmi kurum alanları, otopark alanları, gününbirlik küçük ölçekli ticaret alanları (büfe, fırın kasap, market, pazar alanı vb. gibi)

14. TEKNİK ALTYAPI

Otoparklar

* İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde Konut alanlarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

*Kapalı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

*Uygulama belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

İrfan DOĞAN
Şehir Plancısı

Muhammet Ali ŞAHİN
Şehir Plancısı