

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

Kilis Yolu ve  evresi

Ekolojik Tabanlı

Revizyon Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

ARALIK 2015



EG PLANLAMA

ve
KENTSEL TASARIM HİZ. A. .

Beyoğlu V.D. No: 3230496473

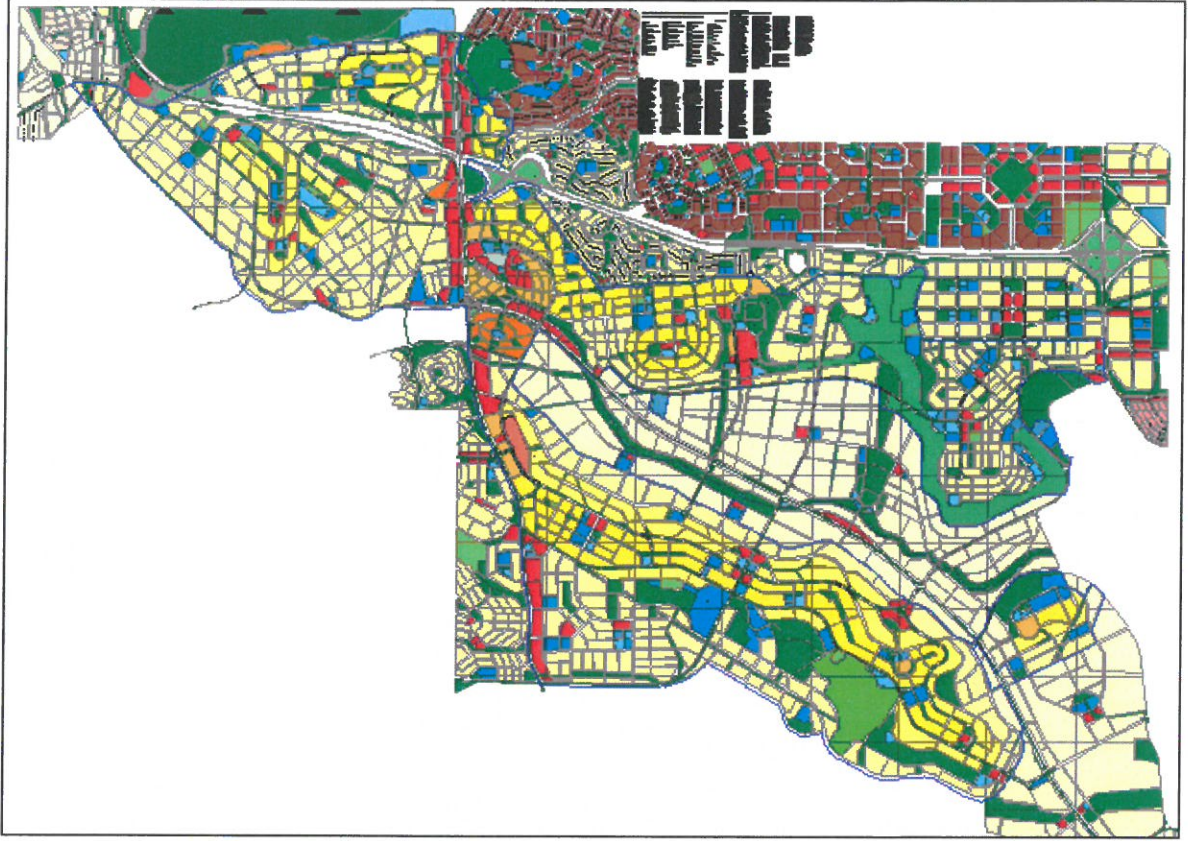
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Kilis Yolu ve çevresini değerlendiren ve planlama alanındaki mevcut yapılaşmayı, alanın ekolojik değerlerinin korunmasına öncelik veren bir anlayışı öne çıkartarak kent yönetiminin önüne yeni bir planlama Vizyonu koymayı amaçlayan Kilis yolu ve Çevresi Vizyon planı ve bu vizyon çerçevesinde hazırlanacak olan Nazım İmar planının altlığını teşkil eden plan araştırma raporunda ortaya konulduğu biçimi ile Gaziantep Kentinin güney aksının en önemli gelişme alanını kapsamaktadır. Kentin güney aksında yer alan bölge dağınık ve düzensiz konut alanlarının biçimlediği yerleşim deseni ile kontrolsüz bir biçimde gelişme göstermektedir. Alanın ekolojik değeri yüksek bölgelerinin yanı sıra kıraç tepelerden oluşan bir görünümü de vardır. Dere yatakları üzerinde yapılaşan düzensiz konut alanları, yüksek bahçe duvarları ile ayrılmış hafta sonu evleri ve bölgenin mevcut bitki örtüsü ile uyumsuz peyzaj düzenlemeleri alanın mevcut sistemini bozma eğilimi göstermektedir. Vizyon planı ile ortaya konulan planlama yaklaşımı, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İklim Eylem Planı, dünyada ve ülkemizde yaygınlaşan Ekolojik Planlama eğilimleri, sürdürülebilir kentleşme tartışmaları kapsamında kentin bu önemli parçasının bozulma süreçlerini geri döndürme ve yeni bir planlama yaklaşımının kent yaşamına katılması amaçlanmaktadır.

Ülkemizin 6. büyük kenti olan Gaziantep yaklaşık 1.700.000 kişi nüfusa sahiptir. Kentin güneybatı aksında yer alan Kilis Yolu, kent makro formunun da yönlendirmesi ile oto çevreyolu içerisinde yoğunlaşan toplu konut uygulamaları ile çevrelenmiştir. Toplu konut uygulamaların yoğunlaştığı Güneybatı aksı üzerinde yaygınlaşan yeni kentsel işlevler güneybatı aksının ekolojik değerlerini üst gelir grubunun hafta sonu evleri için elverişli bir hale getirmiştir. Fıstıklık ve zeytinlik alanlar içerisinde yaygınlık göstermeye başlayan hafta sonu evleri alan içerisinde yaygınlaşmaya başlamış ve alanın bazı bölümlerinin hakim işlevi haline dönüşmüştür. Serince-Kızılhisar kavşağından başlayarak Kilis yolunun sağında ve solunda yayılım gösteren bağlık ve bahçelik alanlar planlama alanında halen tarımsal faaliyetin sürmekte olduğunu göstermektedir. Ancak mevcut yapılaşma eğilimi kontrol altına alınmadığında kaçak yapılaşmanın tarımsal üretim üzerindeki yapılaşma baskısının artacağı da görülmektedir.

Revizyon plana konu olan alanlar; Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Şahinbey Belediyesi alan sınırları içerisinde kalmaktadır.

PLANLAMA ALANININ GENEL GÖRÜNÜMÜ



2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli Kilis Yolu ve Çevresi Ekolojik Tabanlı Revizyon Nazım İmar Planı toplam 2100 hektar alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmaları kapsamında kentin güney aksının en önemli gelişme bölgesi olarak tanımlanmış ve güney aksının bölgesel ticari ve idari merkez alanı planlama alanı içerisinde gösterilmiştir. Mevcut ağaçlık dokuların olduğu düşük kotlu alanlar bağ bahçe niteliğinde yerleşim yerleri olarak belirlenmiş ve eğimin arttığı topografya ya bağlı olarak yoğunluk kademelendirilmiştir.

GA

Çevre Düzeni planının plan kararlarına uygun bir biçimde hazırlanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım plan üst ölçekli planın ana ulaşım ve yerleşim kararlarına uygun bir yaklaşım geliştirilmiştir. Üst ölçek planın arazi kullanım kararlarına bağlı kalınmış, bağ-bahçe tanımı getirilen alanlar alt ölçek plan kararları ile korunmuş ve üst ölçek planın ana kentsel ulaşım kararları da plana aktarılmıştır. Burç kavşağından başlayarak Kızılhisar kavşağına kadar tanımlanan konut dışı çalışma alanları ile MİA kararları 1/5000 ölçekli revizyon nazım planın, alanı sadece banliyö konut yerleşimi olarak görmediğini ve çalışma alanları ile bütünleşen bir konut yerleşim desenini benimsendiğini ortaya koymaktadır.

Revizyon Nazım Planda daha önceki planlama kararlarını korumuş ve alanın ana yol şeması ve fonksiyonel dağılımı esas alınmıştır. 1/5000 planda özel proje alanı olarak tanımlanmış olan bölge Gaziantep Büyükşehir Belediyesinde yaptırılan kentsel tasarım dikkate alınarak alt ölçekli revizyon uygulama imar planına aktarılmış ve "özel proje alan sınırı" kaldırılmıştır.

3. REVİZYON PLANIN YAPILMA GEREKÇELERİ; AMAÇ VE HEDEFLER

Sürdürülebilir kentleşmenin öncü uygulamalarından birisi olarak tasarlanmış olan Kilis Yolu planlama çalışmaları aynı zamanda EKOKENT yaklaşımının deneyselleştirileceği bir uygulama alanı olarak örnek teşkil etmektedir. Bu amaçlara uygun olarak hazırlanan revizyon plan, vizyon planının ortaya koyduğu temel planlama prensiplerine bağlı kalmıştır.

Ancak uygulama süreçlerinin gecikmesine bağlı olarak; Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, çevresinde yer alan yerleşim alanlarından daha düşük yoğunluklarla tasarladığı planlama alanında ekolojik gelişmeyi teşvik etmek amacıyla planın revizyonuna karar vermiştir.

Bu kapsamda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, Kilis Yolu ve Çevresi Ekolojik Tabanlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında;

- Ekolojik yapılaşmanın inşaat maliyetlerini arttıracasına yönelik kaygıları,
- Ekolojik rehberde tanımlanan teşvik sisteminin sahip olduğu ayrıntının alışılmış inşaat sistemi içerisinde yapı üreten kesimler için karmaşık gelmesi,
- Teşvik sistemini cazip hale getirmek için planlama alanında önerilen başlangıç emsallerinin alanın çevresinde yer alan planlama alanlarından düşük tutulmuş olması,

- Planlama alanı içerisinde Belediyesince başlanan parselasyon uygulamalarında karşılaşılan güçlükler,
- Alan içerisinde yer seçmeye başlayan kamu yatırımlarının yeniden planlanması ihtiyacı,
- Çevreyolu ile kent yol sistemini birbirine bağlayan kavşakların ve bağlantı yollarının değiştirdiği imar adalarının yeniden planlanmasının gerekli olması,
- İmar mevzuatında yaşanan değişiklikler dikkate alınarak, revizyon yapılması gerekli görülmüştür.

Planlama Alanı Genel Amaç ve Hedefleri

Revizyon plan daha önce onaylı olan planın amaç ve hedeflerini korumuş, bir önceki plandan farklı olarak, başlangıç emsalleri yükseltmiş ancak teşvik sisteminde isteğe bağlı bırakılmış ekolojik uygulamaların bazıları teşvik mekanizmasından çıkartılarak plan notları arasına alınmış ve zorunlu hale getirilmiştir.

Bu kapsamda daha önceki planın temel planlama yaklaşımları olan;

- Ekolojik planlama anlayışı ile şekillenmiş ve özgünlüğü ortaya konulmuş bir kent markasının yaratılması,
- Gaziantep kentinin küresel ölçekte ekolojik kentler ağına taşınması ve bu bağlamda gelişen bir destinasyon merkezinin oluşturulması,

- Doğal değerler ve kalkınma hedefleri arasındaki dengeyi korumaya yönelik taşıma kapasitesi kavramını göz önüne alan, fiziksel planlamaya altlık oluşturacak bir teorik ve teknik çerçevenin geliştirmesi ve vizyon planının oluşturması,
- Alt-bölgede dinamik, esnek ekolojik bir planlama altlığının geliştirilmesi,
- Eko-kent planlama politikalarının uygulanması için stratejilerin geliştirmesi,
- Eko-kent planlama sürecine halk katılımını sağlayacak mekanizmaların geliştirilmesi,
- Planlama alanında farkındalığın arttırılması, çözüm önerilerinin geliştirilmesi, çalışma gruplarının oluşturulması gibi çok sayıda faaliyetin yerel halkla birlikte gerçekleştirilmesi, çalışmaların yerel yönetimler, STK'lar, meslek kuruluşları ve farklı kesimlere ait temsilcilerin (öğrenci gençlik, çalışan gençlik, kadınlar, özürllüler vd.) Katılımının sağlanarak, ortak çözüm arayışlarına yönelik faaliyetlerin sürdürülmesi,
- Doğal limitler ve doğal kaynak özellikleri gözetilerek fiziksel mekanın planlanması,
- Yenilenebilir, sağlıklı enerji kaynaklarının geliştirilmesi ve kullanımının sağlanması,
- İçme suyu kaynakları, orman statüsündeki alanlar (2/B alanları da dahil), doğa koruma alanları, sulak alanlar, sit

alanları ve verimli tarım topraklarının hızlı kentleşme baskısı altında tahrip edilmesinin önüne geçilmesi,

- Yerleşme alanının, içinde yer aldığı çevrenin mikro iklimasına olumsuz etkide bulunmasının önlenmesi,
- Kentlerin küresel iklim değişikliği üzerindeki etkilerini göz önüne alan planlama yaklaşımlarının geliştirmesi,
- Katı atık (evsel, endüstriyel, tarımsal, tıbbi) yönetiminin sağlanması,
- Havayı kirleten kaynaklar yönetimi,
- Su kaynakları üzerindeki baskının (kirlenme ve aşırı kullanma) azaltılması,
- Kent içi doğal/ekolojik verilere planlamada yer verilmesi (topoğrafya, dere, bitki örtüsü, toprak, vb.),
- Kentsel biyolojik çeşitliliğin parçası olan ve doğal ortamında yaşayan hayvanların ihtiyaçlarını gözetten planlamaların gerçekleştirilmesi,
- Ekolojik değeri olduğu halde herhangi bir koruma statüsü olmayan alanların korunmasının sağlanması,

revizyon planının de genel hedef ve stratejileri olarak belirlenmiştir.

Benzer bir biçimde, onaylı planın makro hedeflerinin bazılarının proje fikirleri haline getirilmesi yaklaşımı revizyon plan tarafından da benimsenmiş ve bu proje fikirlerinin mekansal bağlamları korunmuştur.

EKOLOJİK KENT PROJE FİKİRLERİ

1. "YENİLENEBİLİR ENERJİ ARAŞTIRMA VE EĞİTİM MERKEZİ" NİN GAZİANTEP'TE KURULMASININ SAĞLANMASI KAPSAMINDA PLAN KAPSAMINDA MİA ALANI İÇERİSİNDE "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI" AYRILMIŞTIR.

Merkezin kurulması, EKOLOJİK KENT yaklaşımının kente, bölgeye yaygınlaştırılmasının ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasının en önemli ögesidir.

Böylelikle;

- Ulusal ve Uluslararası yenilenebilir enerji araştırma merkezleri ile ortaklıklar ve girişim ortaklıkları geliştirilebilecek,
- Termal güneş enerjisi, foto voltaik laboratuvarlar, bölgenin rüzgâr kaynaklarını ölçen rüzgâr araştırmaları yapılabilecek,
- Bölgeye, Türkiye'ye ve Ortadoğu'ya 'temiz teknoloji' danışmanlık hizmetleri verilebilecek,
- Bölgede gelişme eğiliminde olan yenilenebilir enerji kümeleme çalışmaları desteklenebilecek,
- Gaziantep'teki Üniversitelerin yenilenebilir enerji kaynakları konusunda uzmanlaşması ve sanayi-üniversite işbirlikleri genişletilebilecektir.

2. PASİF EV PRENSİPLERİNİ VE YEŞİL ÇATI ÖRNEKLERİNİ İÇERİSİNDE BARINDIRAN DEMOSTRATİF "EKOLOJİK YAPI-PASİF EV" İN KENT İÇİNDE ORTAK BİR ALANDA İNŞA EDİLMESİ KAPSAMINDA MİA ALANI İÇERİSİNDE "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI" AYRILMIŞTIR.

- Yapının inşa edilmesi ile enerji konusunda duyarlılığın arttırılması, yeni teknolojilerle ilgili bilgilerin geniş bir kesimle paylaşılması, paydaşların EKOLOJİK KENT'in unsurlarından birisi olacak olan yapıyı sağladığı faydalarla birlikte öğrenmesi sağlanabilecektir.
- Güneş enerjisi, izolasyon, foto voltaik pil, biyolojik arıtma, yağmur suyunun kazanımı, atık suların geri kazanımı, kerpiç ve ahşap taşıyıcı sistemlere ve benzeri kavramlara olan ilgi arttırılabilecek,
- Çevreye duyarlı yapı yapmanın önemi kavratılabilecek,

GA.

- İnşaat sektöründe yer alan aktörlerin bilgilenmesi ve yeni malzemeleri tanınması sağlanabilecek,
- Okul çağındaki nüfusun sürdürülebilirlik, ekoloji, güneş enerjisi, yenilenebilir enerji kaynakları vb. konularda bilgi sahibi olmaları sağlanabilecek,
- Ulusal ve uluslararası örnekler tanıtılabilecektir.

3. "EKOLOJİK ÇİFTLİK"İN KURULMASI AMACIYLA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BAĞ BAHÇE ALANLARI OLARAK TANIMLANAN ALANLARIN İÇERİSİNDE MEVCUT BİR KURU DERE YATAĞININ GEÇTİĞİ ALANDA EKOLOJİK ÇİFTLİK ALANI AYRILMIŞTIR.

Kentin ihtiyaçlarının kentsel alan içerisinde ve kent çeperinden organik tarım ilkelerine göre elde edilmesinde örnek bir uygulama alanı oluşturulacaktır. Sürdürülebilir yaşam ve Çevre bilinci ekolojik çiftlik aracılığı ile geniş kesimlere tanıtılabilecek, yerel ekonomiye katkı sağlayacaktır.

- Ekolojik tarımın nasıl yapıldığının üreticiye öğretilmesinin merkezi,
- Ekolojik mimari tasarım, eğitim ve uygulamaları,
- Atıkların çevreye zarar vermeyecek şekilde doğaya geri kazandırılması ve eğitimi,
- Organik tarım ve hayvancılık uygulamalarının tanıtıldığı ve uygulandığı bir yaşam merkezi olabilecektir.

4. YAYA VE BİSİKLET DOSTU BİR YAŞAM ALANININ OLUŞTURULMASI KAPSAMINDA ANA ULAŞIM ARTERLERİ KENARINDA VE MİA ALANINDA BİSİKLET YOLLARI TASARLANMIŞ, MİA ALANI KENTSEL TASARIM ÇALIŞMASINDA BİSİKLET YOLLARININ AYRINTILARI VERİLMİŞ, EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİNDE DE UYGULAMA İLKELERİ TANIMLANMIŞTIR.

Ekolojik kentin önemli unsurlarından olan yaya dostu bir kentsel ulaşımın elde edilebilmesi için, toplu taşımanın yaygınlaştırılması ve bisiklet ulaşımının desteklenmesi önemli görünmektedir.

- Bisiklet kullanımının özendirilmesi için destek mekanizmalarının oluşturulabilecek,
- Eğitim ve farkındalık faaliyetleri yaygınlaştırılabilecektir.
- EKOLOJİK KENT, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının önemi, organik tarım ve hayvancılık, geri kazanım, sürdürülebilirlik

vb. konularda paydaşlara çeşitli eğitim faaliyetleri ile farkındalığı artırıcı faaliyetler programlanabilir gözükmemektedir.

İmar planları; ülke, bölge ve kent verilerine göre, kent yaşayanlarının konut, çalışma ve ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimlerini en iyi şekilde yerine getirmek ve kentte yaşayanlara iyi yaşama koşulları sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.

Planlama alanında gerekli fonksiyonel kullanım alanlarını oluşturarak, ulaşım altyapısını iyileştirip, kentsel çevre kalitesini yükselterek, yaşam kalitesi yüksek kentsel bir yapıya dönüşümüne yön verilmesi, planlamadaki öncelikli amaç ve hedeflerdendir.

Yerleşme alanında düzenli, planlı ve mülkiyet problemleri çözülmüş arsa üretilmesi ile mevcut yapılaşmış alanlardaki sıkışıklık ve ekolojik değeri yüksek bağ bahçe alanları üzerindeki baskının önüne geçilecek, gelişme ve yapılaşmalar gelişmeye daha uygun üst kotalarda yer alan bölgelere kaydırılacaktır. Bu alanlarda; sosyal donatı alanlarıyla, rahat bir yapılaşmaya imkan verecek uygun parsel büyüklükleriyle, önerilen yoğunluk ve kat yükseklikleriyle, yapılaşmaları ve talepleri bu alanlara yönlendirecek plan önerilerinin getirilmesi amaçlanmıştır.

Sonuç olarak;

Bu hususlar doğrultusunda planlama alanının mevcut durumu ve gelecekteki yükleneceği kimlik de göz önünde bulundurulduğunda mevcut imar planları ve plan kararları;

yerleşmenin değişen ve gelişen yapısı ile birlikte ortaya çıkan ve çıkabilecek gerek mekânsal gerekse sosyo-ekonomik sorunlara çözüm önerileri ve alternatifler üretecek, kentin gelişme seyrine yön verecek, sağlıklı bir kentsel yapıya imkân tanıyacak bir yapıda ele alınmıştır.

Kent gelişimini kontrol altına alarak çarpık yapılaşmayı önlemek, kentin yeni gelişme alanlarını oluşturmak, nüfusun ihtiyacını karşılayacak nitelikli konut alanları için kentsel mekânda çözüm önerileri aramak, bu alanların ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarını elverdiği ölçüde oluşturmak, mevcut yerleşmedeki sağlıklı yapılaşmaların bulunduğu bölgelerin kentsel yapı içerisinde değerlendirilerek yenilenmesini sağlamak ve yaşanılabilir hale dönüştürmek, kentin ihtiyaç duyduğu bir takım fonksiyon alanlarını yaratmak ve mevcut fiziki yapı ile imar planları arasında uygulamada problem yaratan sorunların irdelenerek çözüm önerilerinin üretilmesi revizyon uygulama imar planının diğer amaçları olarak tanımlanmıştır.

4. PLANLAMA KARARLARI

4.1. MEKANSAL KULLANIM KARARLARI

4.1.1. ULAŞIM KARARLARI

Revizyon nazım imar planı, mevcut nazım planın ana ulaşım kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Alan içerisinde tanımlanan en önemli ulaşım türü bisiklet ve yaya ulaşımıdır. MİA alanına kadar ulaşacak olan raylı sistem bağlantısına erişimi kolaylaştırılmış bisiklet ve yaya yolları yeni ulaşım türü olarak mekana kazandırılmaya özen gösterilmiştir. Alanın eğimli kotları üzerinde yer alan düz platoda konut alanları içerisinde yaya ve bisiklet katılımını özendiren yeşil arterler önerilmiştir. Yeşil yaya aksları konut alanları içerisinde yer alan ünite ticaret merkezlerine kadar ulaştırılmış ve 25 m. Ve daha üzeri yolların kenarlarında tasarlanacak olan bisiklet yollarına erişim kolaylığı kazandırılmıştır.

Konut alanlarında ada bazı uygulama yapmayı özendirici kararlar geliştirilmiş ve ulaşım bağlantıları ada bazı uygulamanın yaratacağı ekolojik verimlilik üzerine kurgulanmıştır. Kentsel ulaşım arterlerinin alanın eğimli bölümlerinde fazlaca dolgu ve yarma sorunları yaratabileceği öngörülerek mümkün olan en dar yol kesitleri önerilmiştir. Dağıtıcı ve toplayıcı yollar kademelendirilmiş, konut alanlarından başlayarak ana arterlere ulaşımı sağlayan ulaşım aksları göreceli olarak geniş tutulmuştur. Plan dönemi sonrasında kentsel ulaşım talebinin nüfus artış oranına bağlı olarak artış göstereceği öngörülerek yol

genişlikleri plan dönemi sonunda ulaşılacak toplam nüfusun ihtiyaç duyacağı genişliklerde planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde önerilen bölgesel ticari-idari merkeze kadar uzatılacak olan raylı toplu taşıma sistemi merkeze özel araç dışında ulaşımı kolaylaştıracak bir etken olacaktır. Komşuluk üniteleri içerisinde önerilen bisiklet ve yaya yollarının ana arterlere bağlanması ile de bölgeler arası ulaşımında bisikletin yaygınlaşması özendirilmektedir. Bölge içi ulaşım talebinin karşılanmasında en önemli araç; bisiklet ve yaya ulaşımıdır. Bu ulaşım türlerini destekleyen ve araç yollarıyla ilişkilendiren bir ulaşım planlaması yapılmıştır. Bölgesel merkezindeki otopark çözümleri sistemin işlemesi için büyük önem arz etmektedir. Mevcut ve gelişme konut alanlarında doğacak yeni ulaşım talebinin çözülmesinde en temel yöntem; ulaşım planlamasının belli bir kademelenme esasına göre yapılmış olmasıdır.

Kilis karayolu planlama alanı içerisinde geçen diğer önemli arterdir. Kilis karayolu planlama alanı boyunca devam etmekte ve bölgeyi Kilis üzerinden Suriye'ye bağlamaktadır. Kilis yolu gibi önemli bir arterin planlama alanı içerisinde geçmesinin olumlu etkilerinin yanı sıra olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Alana erişilebilirliği arttıran Kilis yolunun varlığı alanda önerilen bölgesel merkez, turizm ve konut dışı kentsel çalışma alanı gibi kullanımların alan içerisinde gelişmesine fırsatlar yaratırken,

diğer taraftan içerdği transit trafiğin ekosistem üzerinde etkileri ve komşuluk üniteleri arasında önemli bir kesici rol oynaması olumsuz etkiler olarak öne çıkmaktadır. Bu nedenle bölge içi ve bölgeler arası yol sistematığı ve kademelenmesi Kilis yolunun transit geçiş özelliği dikkate alınarak ele alınmıştır.

Sonuçta ulaşım sistemi konusundaki planlama kararları verilirken mevcut ulaşım aksları ve ulaşım problemleri ile düşünülen yeni ulaşım güzergahları da göz önünde bulundurularak, sistematik, güvenli ve hiyerarşik bir yapıya sahip bir ulaşım sisteminin oluşturulması hedeflenmiş, alanda yaya ve bisiklet kullanımını özendirecek düzenlemelere gidilmiştir. Planlamada ulaşım sistemi içinde yerleşim alanlarına bağlantı sağlayan yollara karayolundan bağlantı kurulmuş ve uygun noktalarda da kavşak düzenlemeleri yapılmıştır.

Özellikle Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (T2 alanları) ve MİA bölgesinde karayoluna paralel servis yolları ayrılmaya çalışılmış, bu bölgelerde karayoluna direk çıkışların önlenmesi amaçlanmıştır.

Kent içi ulaşımı sağlayan ikinci kademe yollar birinci kademe yollara ve karayollarına bağlanarak bölgesel merkeze ve konut alanlarını üst kademe yollara bağlamaktadır. Bir alt kademe olan üçüncü kademe yollar konut alanları ve kent merkezi içinde araç ulaşımını sağlamaktadır. Planlama alanları içinde ana ulaşım sisteminin omurgasını bu yol bağlantıları oluşturmaktadır.

Bunun dışındaki yollar kent içi toplayıcı ve dağıtıcı yollar olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanının sahip olduğu ekolojik değerler, yetişmiş ağaç dokusu ve topografya nedeni ile açılacak yollarda oluşacak olan derin şevler göz önüne alınarak trafiğin daha yavaş seyredebileceği bir trafik düzenlemesine gidilmiştir. Planlamada 1. Derece erişme kontrollü yollar dışında alan içi 30-25-20 yollar toplayıcı ve ring yapan yollardır. 15-12 ve 10 m.lik trafik yolları ise alan içi dağıtıcı-servis yolları niteliğindedir. Alan içerisinde yoğunluklar ve kullanım türleri göz önünde bulundurularak gerekli yol genişlikleri önerilmiş ve ulaşım belli bir sistematikte ele alınıp, yol hiyerarşisine bağlı kalan bir kademelenme sağlanmıştır.

4.1.2 KONUT YERLEŞME ALANLARI

Son dönemde Gaziantep kentinde daha büyük parsellerde veya ada bazında ve yüksek katlı toplu konut tarzı konut yapılaşmaları yaygınlık kazanmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer alan hakim tepeler daha yüksek yoğunluklu yapılaşmalara ayrılmıştır. Yüksek tepelerin bağ bahçe konut alanları ile sınırlanan alt kotları orta ve az yoğun konut gelişimine ayrılmıştır. Bu alanlarda daha büyük parsellerde, açık alanlarının fazla olduğu, daha nitelikli, farklı yükseklikte

yapılaşmalara imkân verecek türde orta-yüksek yoğunluklu konut gelişmelerine yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Revizyon plan doğrultusunda 2100 ha. alan planlanmış ve bu alanın toplam 1019'ha'ı konut alanı olarak önerilmiştir.

4.1.3. KONUT ALANLARI YOĞUNLUK VE NÜFUS DEĞERLERİ

Kilis Yolu Ekolojik Tabanlı Revizyon Nazım İmar Planı kararlarıyla gerçekleştirilen emsal artışları ve yeni önerilen konut yerleşim alanları ile birlikte mevcut plan nüfusuna yaklaşık 32000 kişilik bir nüfus eklenmiştir. Revizyon Plan doğrultusunda 2100 ha. alan planlanmış ve bu alanın toplam 1019 ha'ı konut alanı olarak önerilmiştir.

Planlama bütününde konut alanlarının ve yoğunluk değerlerinin dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Konut Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
KONUT KULLANIMLARI	E=0.50 EMSALLİ ADALAR	6188644	618.9	29.47
	E=1.00 EMSALLİ ADALAR	1809721	181.0	8.62
	E=1.25 EMSALLİ ADALAR	1813944	181.4	8.64
	E=1.50 EMSALLİ ADALAR	55170	5.5	0.26
	E=1.20 MERKEZ KONUT ALANI	58983	5.9	0.28
	E=1.30 TİCARET + KONUT ALANI	270840	27.1	1.29
	KULLANIM TOPLAM	10197304	1019.7	48.56

4.1.3. KONUT ALANLARI YOĞUNLUK VE NÜFUS DEĞERLERİ

Revizyon planla eklenen 32000 kişilik nüfus konut alanlarına ortalama brüt 70 kişi/hektar yoğunlukla yerleşecektir. Gelişme konut yerleşme alanlarında birbirinden farklı niteliklere sahip ve farklı yoğunluklarda az, orta ve yüksek yoğunluklu konut alanları önerilmiştir.

Planlama alanında 618.9 ha. alanı kaplayan az yoğun konut alanları planlama alanının yaklaşık % 30'unu oluşturmaktadır. Orta yoğun konut alanları 181 ha. alana yayılım göstermekte ve planlama alanını % 8.6'sına tekabül etmektedir. Çok yoğun konut alanları 219 ha ile alanın % 10.4'ünü oluşturmaktadır.

4.1.4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planın yerleşim deseni göz önünde bulundurularak sosyal donatı alanları yürüme mesafesi içerisinde, ulaşılabilirliği yüksek, plan yoğunluklarına uygun bir biçimde yerleştirilmiştir. Donatı alanlarının ayrılmasında mümkün olduğunca tarımsal verimliliği yüksek bağ bahçe arazilerin korunması ilkesi ile hareket edilmiş ve seçilen alanların rasyonel ve verimli kullanılması ilkesi göz önünde bulundurulmuştur.

Planlama alanının toplam 137.9 hektarı sosyal donatı alanlarına ayrılmıştır. Teknik Altyapı Alanları plan genelinde standartların

GA.

altında gözüküyor olsa da, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaçları doğrultusunda planlanması daha uygun olan teknik altyapı alanları için her mahallede alanlar ayrılmıştır. Planla ayrılanların dışında ihtiyaç duyulabilecek teknik altyapı alanları için plan genelinde önerilen park ve rekreasyon alanları içerisinde gerekli teknik altyapının ayrılabilceği plan notları ile tanımlanmıştır.

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Teknik Alt Yapı Alanları	TEKNİK ALTYAPI ALANI	8510	0.9	0.04
Yollar	YOLLAR	4770974	477.1	22.72
	REFÜJ	151024	15.1	0.72
	KULLANIM TOPLAM	4930508	493.1	23.48

Planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel tesis, yeşil alan, spor tesis alanları, rekreasyon alanları vb. ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar yeterli ve dengeli miktarda, uygun konum ve büyüklüklerde, ulaşım mesafeleri de göz önünde bulundurularak planlamada ayrılmıştır.

Plan genelinde 10.8 hektar Belediye Hizmet Alanı, 9.7 hektar Resmi Kurum Alanı ayrılmıştır. MİA Alanı içerisinde kamusal kullanımlar önerilmiş ve MİA'nın aynı zamanda planlama alanın yönetsel merkezi olmasına yönelik kararlar üretilmiştir. Planda toplamda idari hizmetler için 20.5 hektar alan ayrılmıştır. Eğitim tesis alanları için planda 66.2 hektar alan ayrılmıştır. Üniversite alanı da dahil edildiğinde plan genelinde toplam 77.3 hektar

alan eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır. Temel eğitim tesis alanları komşuluk ünitelerinden yaya ulaşımı ile erişilebilir ve ana trafik arterlerinden uzak bir biçimde tasarlanmıştır. Yaya ulaşım mesafesi olarak 500-700 m aralığı korunmuştur. Orta öğretim tesisleri 750-1000 m yürüme mesafesi gözetilerek konumlandırılmıştır. Okul alanları yanında park, oyun ve spor alanlarının bulundurulmasına özen gösterilmiştir.

Planda 11.8 hektar ibadet alanı, 10.1 hektar sağlık tesis alanı, 15.3 hektar sosyal ve kültürel tesis alanı ayrılmıştır. Sosyal donatı alanlarının mekansal yer seçiminde, tali ticaret merkezi, dini tesis alanı, okul, park ve kültürel tesisin bir arada bulunarak oluşturacağı düşünülen alt merkez yaklaşımı benimsenmiştir. Alt merkeze yaya ve bisiklet ulaşımı kolaylaştırılmıştır.

Sosyal Donatı Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
KAMUSAL KULLANIMLAR/SOSYAL DONATILAR	BELEDİYE HİZMET ALANI	107586	10.8	0.51
	RESMİ KURUM ALANI	97456	9.7	0.46
	EĞİTİM TESİS ALANLARI	661642	66.2	3.15
	KREŞ	3035	0.3	0.01
	ÜNİVERSİTE ALANI	111234	11.1	0.53
	YURT ALANI	9882	1.0	0.05
	HALK EĞİTİM MERKEZİ	15766	1.6	0.08
	İBADET ALANI	118415	11.8	0.56
	SAGLIK TESİS ALANI	100816	10.1	0.48
	SOSYAL KÜLTÜREL ALAN	152979	15.3	0.73
	KULLANIM TOPLAM	1378809	137.9	6.56

4.1.5 AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında aktif yeşil alanların konut alanlarının alt merkezi içerisinde bulunmasına özen gösterilmiştir. Mahalle ölçeği yaklaşımı benimsenmiş bu ölçeğin oluşabilmesi için yapı yükseklikleri, sosyal donatı dağılımı, yay ulaşımı bir arada çözümlenmeye çalışılmıştır. Konut alanları içerisinde daha küçük ölçekte tasarlanan yeşil alanlar birden fazla komşuluk ünitesine hizmet verecek olan büyük parklara ve kentsel parka kademeli olarak dönüştürülmüştür. Mahalle ölçeğinde küçük bir parktan başlayan ilk kademe kent parkı ile sonlandırılmıştır.

Özellikle planlama alanını yatay doğrultuda ikiye bölen kuru dere yatağı ana yeşil aks olarak tasarlanmış ve derenin canlandırılmasına MİA alanından başlanması öngörülmüştür. Canlandırılması düşünülen dere yatağına bağlanan diğer kuru dere yatakları da birbirini tamamlayan yeşil alan veya rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, planlama alanında kurgulanan yeşil sistemin, bölgeler arası yaya ve bisiklet dolaşım aksları olması da öngörülmüştür.

Planlama alanın % 25 eğimden yukarıda olan alanları yerleşime açılmamış ve yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının eğimi en sert bölgeleri ağaçlandırılacak alan olarak tanımlanmış ve bu alanlar içerisinde kalan kamu mülklerinin uygulamaya konu olmamasına yönelik bir plan notu geliştirilmiştir. Yerleşime

uygun olmayan bu alanlar plan uygulamasının haricinde tutulmuştur.

Aktif ve Pasif Yeşil Alanların Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
YEŞİL ALANLAR	SPOR ALANI	98584	9.9	0.47
	REKREASYON ALANI	160723	16.1	0.77
	PARK	1835393	183.5	8.74
	MEYDAN	20412	2.0	0.1
	AGACLANDIRILACAK ALAN	190574	19.1	0.91
	KENTPARKI	740605	74.1	3.53
	DERE	11605	1.2	0.06
	NERA	367864	36.8	0.06
	KULLANIM TOPLAM	3425761	342.6	14.64

Planlama alanı içerisinde park alanları 183.5 ha, kent parkı 74.1 ha, rekreasyon alanları 16.1 ha, spor alanları ise 9.9 hektar olarak önerilmiştir. Planda açık ve yeşil alanlar planlama alanının 342.6 hektarını kapsamaktadır. Planda ayrıca, halen ağaçlık bir doku olarak varlığını sürdüren ve kamu mülkiyetinde olan alanlar ağaçlandırılacak alan olarak tasarlanmıştır.

4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1 BÖLGESEL İDARİ VE TİCARİ MERKEZ-TALİ İŞ MERKEZLERİ (TİCARET ALANLARI)

Planlama ile kent merkezinde var olan işlevler ile yarışmayan alanın yakın çevresinde ve alanda yaşayan nüfusun bölgesel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonlarla desteklenen yaya ve bisiklet dolaşımının teşvik edildiği yeni bir merkezin oluşturulması öngörülmüştür. Bölgesel idari ve ticari merkezin

sadece ticaret işlevleri ile sınırlandırılmasının merkezin gece kullanımını ve güvenliğini olumsuz yönden etkileyeceği öngörülerek alanda konut kullanımının da yer alması teşvik edilmiştir. Planlama alanının yakın çevresinde yer alan üniversitelerin varlıkları ile merkezde önerilen fonksiyonların yaşayabileceği, alanın gece kullanımının da mümkün olabileceği düşünülmektedir. Ticaret bölgesinde ofis kullanımlarının yer alması teşvik edilmiştir. Kent merkezinde sıkışan ofis kullanımlarının bu alanda yer seçebileceği düşünülmektedir. Modern bir merkez olarak tanımlanan alanın farklı büyüklüklerde konut kullanımları içermesi ile alanda öğrenci nüfusunda yerleşebileceği öngörülmektedir. Öğrenci nüfusun ticaret merkezinde yer seçmesi merkezin gece kullanımını da arttıracak bir etken olarak görülmektedir.

Revizyon planda MİA–Bölgesel İdari Ticari Merkezi olarak toplam olarak 54,23 ha. alan ayrılmış ve bu alanın 9.7 hektarı MİA olarak tasarlanmıştır. Planda ayrıca, kültür havzası içerisinde 4.49 hektar ikinci bir ticaret alanı önerilmiş ve plan genelindeki MİA alanı 14.2 hektar olarak planlanmıştır. Plan bütününde tali ticaret merkezi olarak 31.1 ha. alan önerilmiştir.

Merkez Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
TİCARİ KULLANIMLAR	MİA	141950	14.2	0.68
	TİCARET	311676	31.2	1.48
	KULLANIM TOPLAM	453626	45.4	2.16

Planlama alanının 45.4 hektarı merkez fonksiyonları kullanımına ayrılmıştır.

4.2.2 ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanında, burç kavşağından başlayarak bölgeye hizmet vermesi amaçlanan ve aynı zamanda yeni istihdam olanakları da yaratacak belli iş kollarının nitelikli bir şekilde bir arada olacağı konut dışı kentsel çalışma alanları niteliğinde alanlar düzenlenmiştir.

Plan bütününde 42.3 ha. Konut dışı kentsel çalışma planlanmıştır.

Planda turizm tesis alanı niteliğinde 12.6 ha. Büyüklükte iki alan önerilmiştir. Bunlardan birincisi Kızılhisar köyü meskûn dokusu içerisinde yer alan ve halen turizm tesisi olarak faaliyet sürdüren alandır. Diğer proje alanında tanımlanan yeni kimliğin oluşmasının önemli ayaklarından birisi olarak tanımlanan, turizm ve ticaret alanıdır. GASKİ su deposunun da üzerinde yer aldığı ve alanın en yüksek tepesini de içerisinde barındıran bu planlama alanı Kilis yolunun ayrıldığı ana kavşak noktasını

karşıdan görmekte ve alanda önemli bir algı noktası oluşturmaktadır. Bölgesel idari ve ticari merkez ile turizm ticaret alanının bir arada kurgulanmış olması bu iki işlevin alana dışsal olarak verilmesi amaçlanan kimliğin oluşmasında üstlenecekleri rollerle ilgilidir. Bölgesel merkezin üstleneceği yeni fonksiyonların ihtiyaç duyacağı otel, motel, kongre merkezi, toplantı salonu ve dinlenme eğlence mekanlarının bu alan içerisinde yer alacak biçimde tasarlanmıştır.

Çalışma Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	423291	42.3	2.02
	AKARYAKIT TESİS ALANI	10001	1.0	0.05
	FUAR ALANI	35805	3.6	0.17
	TURİZM TESİSİ ALANI	125945	12.6	0.6
	PAZARLAMA	18881	1.9	0.09
	KULLANIM TOPLAM	613924	61.4	2.93

Planlama alanı bütününde çalışma alanları 61.4 hektar alanı kapsamaktadır.

KİLİS YOLU EKOLOJİK TABANLI REVİZYON PLANIN ALAN DAĞILIMI

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
KONUT KULLANIMLARI	E=0.50 EMSALLİ ADALAR	6188644	618.9	29.47
	E=1.00 EMSALLİ ADALAR	1809721	181.0	8.62
	E=1.25 EMSALLİ ADALAR	1813944	181.4	8.64
	E=1.50 EMSALLİ ADALAR	55170	5.5	0.26
	E=1.20 MERKEZ KONUT ALANI	58983	5.9	0.28
	E=1.30 TİCARET + KONUT ALANI	270840	27.1	1.29
YEŞİL ALANLAR	SPOR ALANI	98584	9.9	0.47
	REKREASYON ALANI	160723	16.1	0.77
	PARK	1835393	183.5	8.74
	MEYDAN	20412	2.0	0.1
	AGACLANDIRILACAK ALAN	190574	19.1	0.91
	KENTPARKI	740605	74.1	3.53
	DERE	11605	1.2	0.06
	MERA	367864	36.8	1.75
TİCARİ KULLANIMLAR	MİA	141950	14.2	0.68
	TİCARET	311676	31.2	1.48
ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	423291	42.3	2.02
	AKARYAKIT TESİS ALANI	10001	1.0	0.05
	FUAR ALANI	35805	3.6	0.17
	TURİZM TESİSİ ALANI	125945	12.6	0.6
	PAZARLAMA	18881	1.9	0.09
KAMUSAL KULLANIMLAR/SOSYAL DONATILAR	BELEDİYE HİZMET ALANI	107586	10.8	0.51
	RESMİ KURUM ALANI	97456	9.7	0.46
	EĞİTİM TESİS ALANLARI	661642	66.2	3.15
	KREŞ	3035	0.3	0.01
	ÜNİVERSİTE ALANI	111234	11.1	0.53
	YURT ALANI	9882	1.0	0.05
	HALK EĞİTİM MERKEZİ	15766	1.6	0.08
	İBADET ALANI	118415	11.8	0.56
	SAGLIK TESİS ALANI	100816	10.1	0.48
	SOSYAL KÜLTÜREL ALAN	152979	15.3	0.73
TEKNİK ALT YAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	8510	0.9	0.04
YOLLAR	YOLLAR	4770974	477.1	22.72
	REFÜJ	151024	15.1	0.72
	TOPLAM	20999931	2100.0	100.0

Kilis Yolu Ve Çevresi Revizyon Nazım Planı

Plan Notları

Genel Hükümler

1. İmar uygulaması yapılıp plan üzerinde gösterilen yollar, yeşil alanlar, genel otoparklar, ibadet alanları ve karakol alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, iskân izni verilemez.
2. Nazım planda arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematiktir. Bu plan üzerinden plan ölçeği gözetilerek ölçüm, yer saptaması ve uygulama yapılamaz, işlevsel sınırlar ve ayrıntılar alt ölçekli planda belirtilecektir.
3. Nazım planda bu ölçekte gösterilenler dışında yeşil alanlar, yollar, sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçekli planda belirlenecektir.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve eki olarak hazırlanan “Ekolojik Kent Tasarım Rehberi” onanmadan uygulamaya geçilemez.
5. Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile bunlara dayalı olarak hazırlanacak parselasyon planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
6. Planlama alanındaki yapı ve çevre düzenlemelerinde (yaya yolları, kaldırımlar, yaya geçitleri vb. tüm çevre düzenlemelerinde) “SN 521 500 Normlarıyla Ulaşılabilirlik Kılavuzundaki” bilgilere göre uygulama yapılacaktır.
7. Ticaret ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
8. Planlama sınırları içinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile getirilen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda mekansal kaliteyi arttırmak amacıyla Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından gerek görüldüğünde 1/500 ölçekli veya 1/200 ölçekli Kentsel Tasarım Projeleri ve Peyzaj Projeleri istenebilir.

9. Yerleşim alanlarında;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile geliştirilecek olan plan hükümleri ve/veya “ekolojik kentsel tasarım rehberi”nde tanımlanan *enerji verimliliği, pasif ev, yeşil çatı uygulamaları ile parsel ve ada bazında atık toplama, dönüşüm ve geri kazanım süreçleri ile parsel/ada içi peyzaj düzenlemelerinde yer alarak tasarım rehberinin tanımladığı koşullarda yapı ve çevre üreten ve projelendiren parsel/adalarda; bu projelerin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı’nca onaylanması kaydıyla inşaat emsali (maksimum) 0,30 oranında arttırılabilir.*
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının eki olarak hazırlanacak olan “Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi” Kilis Yolu ve çevresi vizyon planı esas alınarak hazırlanacaktır. “Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi”, planlama alanında gerçekleştirilecek yapıli çevrenin (ticaret yapıları, konutlar, KDKÇA’lar ve kamusal yapılar) ve mekanların tasarımında; güneş enerjisinden yararlanan tasarımlara, yapılarda yağmur suyunun dönüşümünü sağlayacak sistemlere, atıkların geri kazanımı ile ilgili sistemlere, ısı yalıtımına, yapılarda yenilenebilir yapım malzemelerinin kullanımına, pencere ve cam seçimine, çatı tasarımına yön verecektir. Yapılar için tanımlanan inşaat emsali artışı rehberde tanımlanan ekolojik yapı teşvik mekanizması ve yapının enerji verimliliği puanlamasına esas olarak kademelendirilecektir.
- Konut alanları, Ticaret + Konutlarda (TİCK) ve Bölgesel İdari Ticari Merkezde (MİA) yapılacak yapılarda emsalle elde edilen konut sayısı aşılımamak kaydı ile farklı büyüklüklerde (m2) konut yapılabilir.

Konut yerleşim alanlarında;

- Ortalama aile büyüklüğü 4 kişi olarak alınmıştır.
- Konut alanlarında ada bazında uygulama yapılması halinde toplam emsale dâhil olmak, emsalin %20'sini, Y ençok: 5.50 metreyi ve toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek kaydıyla spor-sosyal tesis amaçlı binalar yapılabilir.

A) AZ YOĞUN KONUT ALANLARINDA;

Az yoğun konut alanlarında brüt yoğunluk 50 kişi/hektardır.

- Minimum parsel büyüklüğü: 1500 m², Emsal 0.50, Y ençok=3 kat olacaktır.
- Ada veya parsel bazında uygulama yapılması halinde toplam konut sayısı;
- Parsel ve/veya ada net alan büyüklüğünün emsal ile çarpımından elde edilen değer 150 m²'ye bölünmesinden elde edilen sayıyı aşamaz. (Elde edilen sayının 0.5 ve üzeri değerde olanlar bir üst tam sayıya, 0.5'den küçük olanlar ise bir alt tam sayıya yürütülür.)

B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA;

Orta yoğun konut alanlarında brüt yoğunluk 120 kişi/hektardır.

- Minimum parsel büyüklüğü 3000 m², Emsal 1.00, Y ençok =5 kat olacaktır.
- Ada veya parsel bazında uygulama yapılması halinde toplam konut sayısı;
- Parsel ve/veya ada net alan büyüklüğünün emsal ile çarpımından elde edilen değer 130 m²'ye bölünmesinden elde edilen sayıyı aşamaz. (Elde edilen sayının 0.5 ve üzeri değerde olanlar bir üst tam sayıya, 0.5'den küçük olanlar ise bir alt tam sayıya yürütülür.)

C) YOĞUN KONUT ALANLARINDA;

Yoğun konut alanlarında brüt yoğunluk 150 kişi/hektardır.

- Minimum parsel büyüklüğü 3000 m², Emsal 1,25 Y ençok = 8 kat olacaktır.
- Ada veya parsel bazında uygulama yapılması halinde toplam konut sayısı;
Parsel ve/veya ada net alan büyüklüğünün emsal ile çarpımından elde edilen değerin 130 m²'ye bölünmesinden elde edilen sayıyı aşamaz. (Elde edilen sayının 0.5 ve üzeri değerde olanlar bir üst tam sayıya, 0.5'den küçük olanlar ise bir alt tam sayıya yürütülür.)

10. BÖLGESEL TİCARİ İDARİ MERKEZ (MİA) (T1):

- Bölgesel merkez kentin güney aksında eksikliği hissedilen bölgesel merkez fonksiyonlarını içerecektir. Bu merkez aynı zamanda idari, kültürel ve ticari merkez olarak hizmet verecektir. Bu nedenle alan içerisinde idari fonksiyonlar (belediye, resmi kurum alanları vb.) Kültürel fonksiyonlar (sosyo-kültürel merkez, vb.), spor tesis alanları, ticari fonksiyonlar ve büro hizmetleriyle birlikte konut kullanımları yer alacaktır.
- MİA alanında avlulu olarak gösterilen imar adalarında yapı iç çekme mesafesi ada etütleri doğrultusunda belirlenecektir. Ada etütleri Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığınca uygun görülmeden uygulamaya geçilmeyecektir.
- MİA alanın Emsali 1,20'dir. Y ençok=Serbesttir.
- Otopark ihtiyacının tamamı bodrum katlarda karşılanacaktır. Gerekli otopark ihtiyacının en fazla %20 si yol cepheleri hariç yan ve arka bahçelerine komşu parsellerdeki yapılar için gerekli önlemler alınmak koşulu ile açık otopark yapılabilir ve servis rampası düzenlenebilir.

- Ticaret/büro/konut kullanımı getirilen adalarda, ada bazında kotlandırma yapılarak ± 0.00 kotu belirlenecektir.
- Zemin katlar otopark ihtiyacı karşılanmak kaydı ile ticaret amaçlı kullanılabilir.

TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİNDE) (TİCT):

- Kamu eliyle yapılacak sosyal donatılar için avan projeye göre uygulama yapılacak olup; alan içinde konaklamaya yönelik birimler, ticaret alanları ve alternatif tedavi yöntemleri merkezi (refleksoloji, yoga, meditasyon, reiki, hot stone, hamam vs.) Yer alacaktır.

E=1.00, Y ençok=Serbest

KONUT + TİCARET ALANLARI (A) (TİCK):

- Emsal 1.20'dir.
- Plan üzerinde gösterilen Y ençok değerleri uygulanacaktır.
- (A) tipi (TİCK) konut + ticaret alanlarında; zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup, üst katlarda net emsal alanının % 80'ine kadar konut kullanımı yapılabilecektir.
- Konut fonksiyonlu bağımsız bölüm sayısı, konut için ayrılan inşaat alanının 130'a bölünmesinden elde edilir. (Elde edilen sayının 0.5 ve üzeri değerde olanlar bir üst tam sayıya, 0.5'den küçük olanlar ise bir alt tam sayıya yürütülür.)
- Emsalle elde edilen konut sayısı aşılmamak kaydı ile farklı büyüklüklerde (m2) konut yapılabilir.

- 11.** Plan üzerinde ihtiyaç duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. Kullanımlar öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecek teknik altyapı alanlarında karşılanacaktır. Bu alanların yeterli olmaması halinde yatırımcı kurumun görüşü alınmak kaydıyla yapı

yaklaşma mesafeleri yollara 10 m, yapılara 20 m'den az olmamak koşuluyla park, rekreasyon vb. Kullanım alanları içerisinde yapılabilir.

12. 1/5000 ölçekli plan üzerinde gösterilen ana dere aksında yağmursuyu kazanım sistemleri ile dere canlandırma uygulaması yapılacaktır. Ana dere aksı ve D.S.İ. Genel Müdürlüğü ve GASKİ tarafından korunması gerektiği belirtilen derelerin ıslahı halinde ana dere yatağının canlandırılması projesine uygun uygulamalar yapılacaktır.

13. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ulaşım ana planında Gaziantep Üniversitesine kadar ulaşan hafif raylı sistem hattı MİA alanına da hizmet verebilecek biçimde uzatılacak ve bölgesel ticaret ve turizm tesis alanına ait kentsel tasarım projesi elde edilirken kent meydanı ile olan ilişkisi gözetilerek projelendirilecektir. Hafif raylı sistem aktarma istasyonunun (hizmet binası, otoparklar, dolmuş ve otobüs durakları) yeri ilgili kurumun uygun görüşü alınarak belirlenecek ve projede yeri ayrılacaktır.

14. TİCARET ALANLARI:

Konut + Ticaret Alanları (B): (TİCK) Bu alanlarda zemin harici üst katlarda konut kullanımı da yer alabilir.

- (B) tipi (TİCK) konut + ticaret alanlarında; zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup, üst katlarda net emsal alanının % 80'ine kadar konut kullanımı yapılabilecektir. Konut fonksiyonlu bağımsız bölüm sayısı, konut için ayrılan inşaat alanının 130'a bölünmesinden elde edilir. (elde edilen sayının 0.5 ve üzeri değerde olanlar bir üst tam sayıya, 0.5'den küçük olanlar ise bir alt tam sayıya yürütülür.)
- Emsalle elde edilen konut sayısı aşılmamak kaydı ile farklı büyüklüklerde (m2) konut yapılabilir.
- Emsal 1,30 Y ençok= Serbest,

Tali Ticaret Merkezleri: (T3)

- Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz.
- E=0.50 Y ençok= 3 kattır.

15. SOSYAL DONATI ALANLARI:

- Sağlık, yönetim, ibadet alanı vb. Sosyal altyapı alanlarında E=1.00, Y ençok=Serbesttir.
- Kültürel tesis alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel yapılar yapılabilir. Kültürel tesis alanlarında ticaret-konaklama-konut işlevleri yer alamaz.
- Planda gösterilen açık spor alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, açık spor tesis alanı olarak düzenlenecektir. Bu alanda yapılaşma şartları uygulama imar planında belirlenecektir.
- Kentsel ve bölgesel spor alanlarında futbol, basketbol, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda E=1.00 ve Y ençok=Serbesttir.
- Planda "idari tesis alanları" lejantı ile belirlenen ancak herhangi bir kamu kuruluşuna ayrılmamış alanlarda kamu kuruluşunun talebi üzerine bu alanların ilgili kamu kuruluşuna tahsisi yapılabilir.
- Yönetim merkezleri alanı içinde; kaymakamlık, Bakanlıklara bağlı İl Müdürlükleri, adliye, vergi daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, emniyet müdürlüğü, karakol vb. Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel idari birimler yer alacaktır. Bu alanlarda yer alacak idari kurum ayrımı ve yapılanma koşulları uygulama imar planlarında belirlenecektir.

16. Eğitim tesislerinde E=1.00, Y ençok= Serbesttir.

- Ekolojik kent yaklaşımı çerçevesinde, ilköğretim binaları ekomimarlık ilkeleri doğrultusunda "Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi"nde belirlenecek kriterlere göre yapılacak olup, ilköğretim

bahçelerinde tarımsal üretimin yapılacağı alanlar yer alacaktır. Bu alanlarda öğrencilerin; iklim, doğru beslenme, doğayı gözlemleme ve doğaya saygılı bir yaşam tarzı konusunda interaktif eğitim almaları sağlanacaktır. Tarımsal üretimin yapılacağı alan büyüklüğü ve ürün çeşidi ile ilgili Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

- 17.** Plan üzerinde gösterilen belediye hizmet alanları ile idari tesis alanlarından bazıları hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ihtiyaç duyulması halinde açık/kapalı pazar yeri vb. Tesisler olarak kullanılabilir.

- Ekolojik pazar alanında Gaziantep mutfağında kullanılan ürünlerin (baharatlar, salçalar, kurutulmuş sebzeler, diğer organik ürünler) satıldığı açık pazar alanı, gaziantep ve dünya mutfağının sunumu ve satışının yapıldığı, yeme-içme birimleri ve mutfak sanatları ve gastronomi bölümü uygulama atölyesi yer alacak olup, alan içinde festivaller, workshoplar düzenlenecektir. Yeme-içme birimleri Y ençok: 2 kat, mutfak sanatları atölyesi Y ençok: 3 kat yapılmalıdır. E=0.30, kamu eliyle yapılacak sosyal donatılar için avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Kültür havzası olarak belirlenen alanda yenilenebilir enerji müzesi kurulacak olup, müze yenilenebilir enerji üretimi konusunda bilgilendirmenin yapıldığı, yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanan dünya örnekleri maketlerinin yer aldığı kütüphane, konferans salonu, Ar-Ge birimlerinden oluşan bir komplekstir. Kamu eliyle yapılacak sosyal donatılar için avan projeye göre uygulama yapılacaktır, Y ençok: 3 kat E: 1.00'dir.

18. Ünite spor alanlarında; $E=0.05$, Y ençok= 2 kat olacaktır.

19. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA:

- Özel ve kamu kurum ve kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, turizm tesisleri, eğitim, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, eğlence-dinlenme ve spor tesisleri yer alabilir.
- Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü $3000 m^2$, $E=1.00$, Y ençok= 4 kattır.

20. KENTSEL REKREASYON ALANLARINDA;

- Alanın mevcut kullanım ve topografik özellikleri dikkate alınarak projelendirilecek özel proje alanlarıdır. Bu alanların projeleri ve uygulamaları özel proje yapılarak uygulamaya açılır. Bu alanda yalnız rekreasyon ile ilgili tesisler (lokanta, büfe, açık hava tiyatrosu, açık-kapalı spor tesisleri, çocuk bahçeleri, oyun alanları, piknik ve eğlence yerleri vb.) yapılacaktır. $E=0.05$ 'i geçemez, Y ençok= 2 kattır.
- Kent parkında; kuşçuluğa yönelik birimler, açık hava sergi ve tiyatro amfileri, açık hava sineması, festival alanı, açık spor alanları, atçılık-binicilik merkezi, piknik alanları, oturma yerleri ve teraslar, takılabilir sökülebilir elemanlardan oluşan çay bahçeleri, acil yardım, ptt ve servis hizmetleri için tesisler, tuvalet üniteleri, otoparklar, ile servis yolları, yürüyüş-bisiklet parkurları, paten alanı gibi dinlenme, eğlenme, spor ve kültürel aktivitelere yönelik birimler yer alacaktır. Kapalı birimlerin taban alanı toplamı kent parkı alanının %20'sini geçemez. Fonksiyonlar arası ilişkiler sistemi kurgusunun sağlanması için kamu eliyle yapılacak sosyal donatılarda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Kent parkı dışında kalan park ve dinlenme alanları; parklar, çocuk bahçesi ve oyun alanı, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları-

seyir terasları, açık spor alanları vb. Olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, peyzaj avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

21. Turizm Tesis Alanlarında: E=1.00, Y ençok=Serbettir. Bu alanlarda eğlence ve dinlenmeye yönelik rekreatif tesisler, lokantalar ve konaklama tesisleri yer alabilir.
22. Ağaçlandırılacak alan sınırları içerisinde kalan kamu mülkleri ile mera alanları plan uygulamasına dahil edilmeyecektir.
23. "Ö" işaretli alanlarda dolgu toprağı kaldırılarak tabii zemin açığa çıkarılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
24. Yapı yüksekliklerinde hava mania planı kriterlerine uyulacaktır.
25. Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.


Serdar NİZAMOĞLU
Şehir Plancısı