

GAZİANTEP ŞAHİNBEY

SERİNCE MAHALLESİ

YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI, TİCARET ALANI VE PARK ALANI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

İZAH RAPORU

Adana, Ocak 2018

PlanArt
TASARIM - ŞEHİR PLANLAMA
MÜHÜRLEME - MÜŞAVİRLİK YIC. LTD. ŞTİ.
Reşatbey Mh. Fuzuli Cd. Çınar Apt. No:9 Kat:1 Daire:9 Seyhan/ADANA
Tel : +90 322 457 99 07 - 454 25 32 - Fax : +90 322 453 46 28
ZİYAPASA V.D. 7300240014

[Signature]

Öner MERİSTİNGİL
Şehir Y. Plancısı, O.D.T.Ü.
Diploma No: 5903 Oda Sicil No: 98

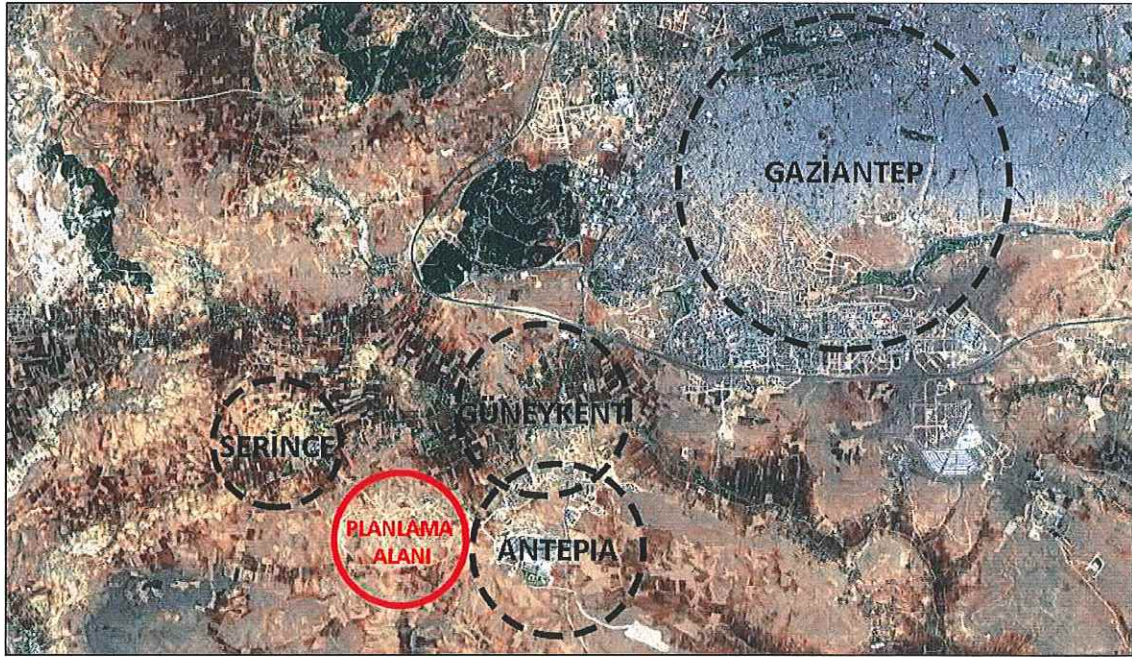
PlanArt
TASARIM - ŞEHİR PLANLAMA

Amaç

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Şahinbey İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Serince tapusuna kayıtlı taşınmazlar üzerinde bir 'Yükseköğretim Tesisi Alanı' oluşturulması amacıyla ekte sunulan imar planı revizyonu hazırlanmıştır. Tescilli mülkler arasında kalan kamu alanlarından da yararlanılmış, ancak kullanılan kamu arazileri karşılığında tescilli mülkler üzerinde kamu kullanım alanları oluşturulmuştur.

Konumu

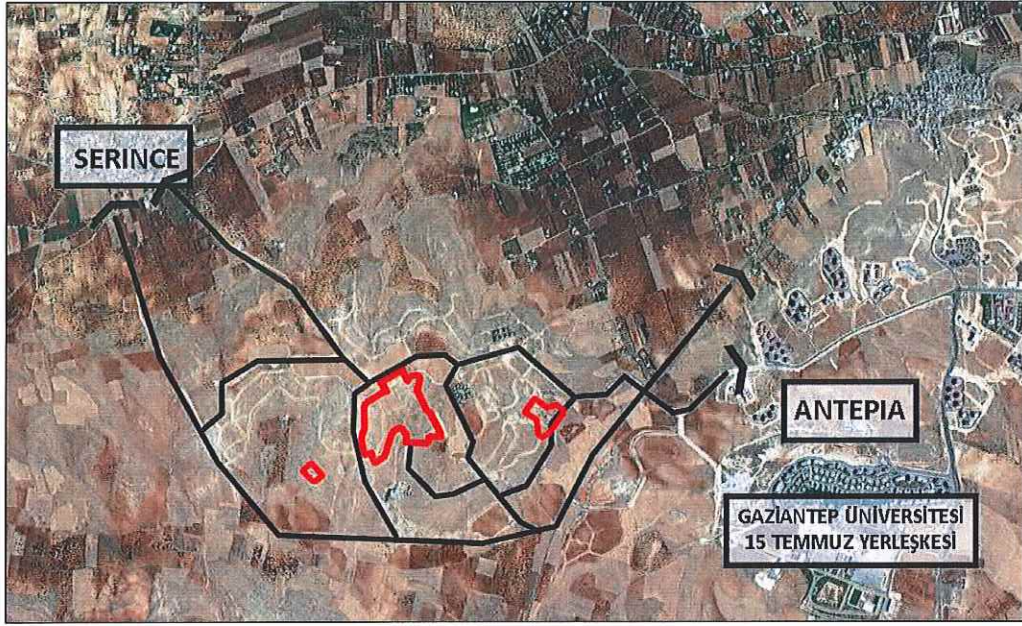
Plan revizyonuna konu parseller, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Serince Mahallesi'nde; Gaziantep İl merkezinin kuş uçuşu 13 kilometre Güneybatısında yer almaktadır. Bölgenin ana ulaşım aksı olarak kabul edilen Gaziantep Çevreyolunun bağlantı noktası olan Güneykent Kavşağı, alanın kuzeydoğusunda ve 5 kilometre uzağında yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Parsellere en yakın meskûn mahaller; alanın batısında Serince Mahallesi ve doğusunda Antepia Konut Projesidir. Ayrıca Gaziantep Üniversitesi 15 Temmuz kampüsü de alanın doğusunda yer almaktadır.

Cher



Şekil 2. Planlama Alanı Çevresindeki Yerleşimler ve Ulaşım Bağlantıları

Plan revizyonuna konu parseller, konumu itibarıyla Gaziantep İli Meskûn Alanları dışında kalan; herhangi bir yapılaşmanın olmadığı; yürürlükteki imar planına göre açılmış olan stabilize yolların bulunduğu bir alanda yer almaktadır. Parsellerin çevresindeki iki adet konut fonksiyonuna sahip alan üstünde inşa edilmiş siteler dışında, alanda yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanı Yakınlarındaki Yapılaşmalar

Çizim

Mevcut İmar Planı

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış olan nazım imar planı halen yürürlüktedir. Bu plana göre, imar planı revizyonuna tabii parseller; konut ve ticaret kullanımına ayrılmış bulunmaktadır.

Söz konusu parseller Serince'nin onaylı imar planlarında, dere boyunca uzanan yeşil alan etrafında kümelenmiş durumdadır. 134 ada 2 parsel, 135 ada 2 parsel, 139 ada 2 parsel, 163 ada 3 parsel, 164 ada 4 parsel, 165 ada 3 parsel, 245 ada 2 parsel sayılı taşınmazların yüzölçümü 94.795,69 m²'dir. Tamamı konut alanı olarak planlanmıştır. 164 ada 4 parsel sayılı taşınmazın yapı yoğunluğu 0,40, diğer taşınmazların yapı yoğunluğu 0,60 olarak belirlenmiştir. Bina yükseklikleri tüm parseller için 9,50 metre olarak planda gösterilmiştir.

Plan revizyonu sınırları içerisinde yer alan 208 ada 1 parsel sayılı taşınmazın yüzölçümü 6,952.38 m²'dir. 30 metrelik bölünmüş taşıt yolundan cephe alan ticaret alanı kullanımlı bu taşınmazın yapı yoğunluğu 1,80 olarak belirlenmiştir. Bina yüksekliği bu parsel için serbest bırakılmıştır.

Onaylı imar planında konut alanları sahada topoğrafya ve morfolojinin etkisiyle konumlanmış ve farklı kullanımlarla; Eğitim Tesisi, İbadet Tesisi ve Park gibi donatılarla bütünleşmiş bir biçimde mekân formunu oluşturmaktadırlar.



Şekil 4. Plan Revizyonuna Konu Parseller ve Yürürlükteki İmar Planı

PlanArt

Ana ulaşım şemasına bakıldığında, parsel cephelerinde farklı ulaşım kademelerine sahip yolların varlığı görülmektedir. Alanın morfografyasından kaynaklı olarak, yerleşime uygun olmayan eğimdeki alanlar ve dere yatakları yeşil alan kullanımına dâhil edilmiş ve sosyal-kültürel donatılarla bütünleşmiş bir şekilde kurgulanmıştır.

Onaylı imar planında ticaret fonksiyonu, 30 metre genişliğindeki, alanın ana aksı üzerinde yer almaktadır. Önerilen kampus alanı ticaret aksının hemen güneyindedir. Kampus Alanı olarak yeniden planlanan 122.748 m² yüzölçümlü saha dere boyunca düzenlenmiş 15.821 m² yüzölçümlü park alanının doğu ve batısında yer almaktadır.

Serince İmar Planı sahası içinde kalan, imar uygulaması görmüş alanlardaki 134 ada 2 parsel, 135 ada 2 parsel, 139 ada 2 parsel, 163 ada 3 parsel, 164 ada 4 parsel, 165 ada 3 parsel, 176 ada 2 parsel, 208 ada 1 parsel, 230 ada 2 parsel ile 245 ada 2 parsel imar planı revizyonu kapsamında yeniden düzenlenmektedir.

Onaylı imar planındaki 33.069 m² yeşil alan ile 22.147 m² yol alanı ve etrafındaki 94.796 m² mesahalı konut alanı yeniden tasarlanmıştır. Oluşan yükseköğretim tesisi alanı kamunun toplam 59.094 m² yüzölçümlü alanını kullanmış, kamuya 18,762.99 m² park alanı, 12.379,25 m² yol alanı geri dönmüştür. Kalan 27.952 m² alana karşılık 176 ada 2 parsel ile 230 ada, 2 parseldeki 27.952 m² alanın terkinin öngörülmüştür. 176 ada 2 parsel ile 230 ada 2 parsel öneri planda yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanındaki Tescilli Taşınmazlar Listesi

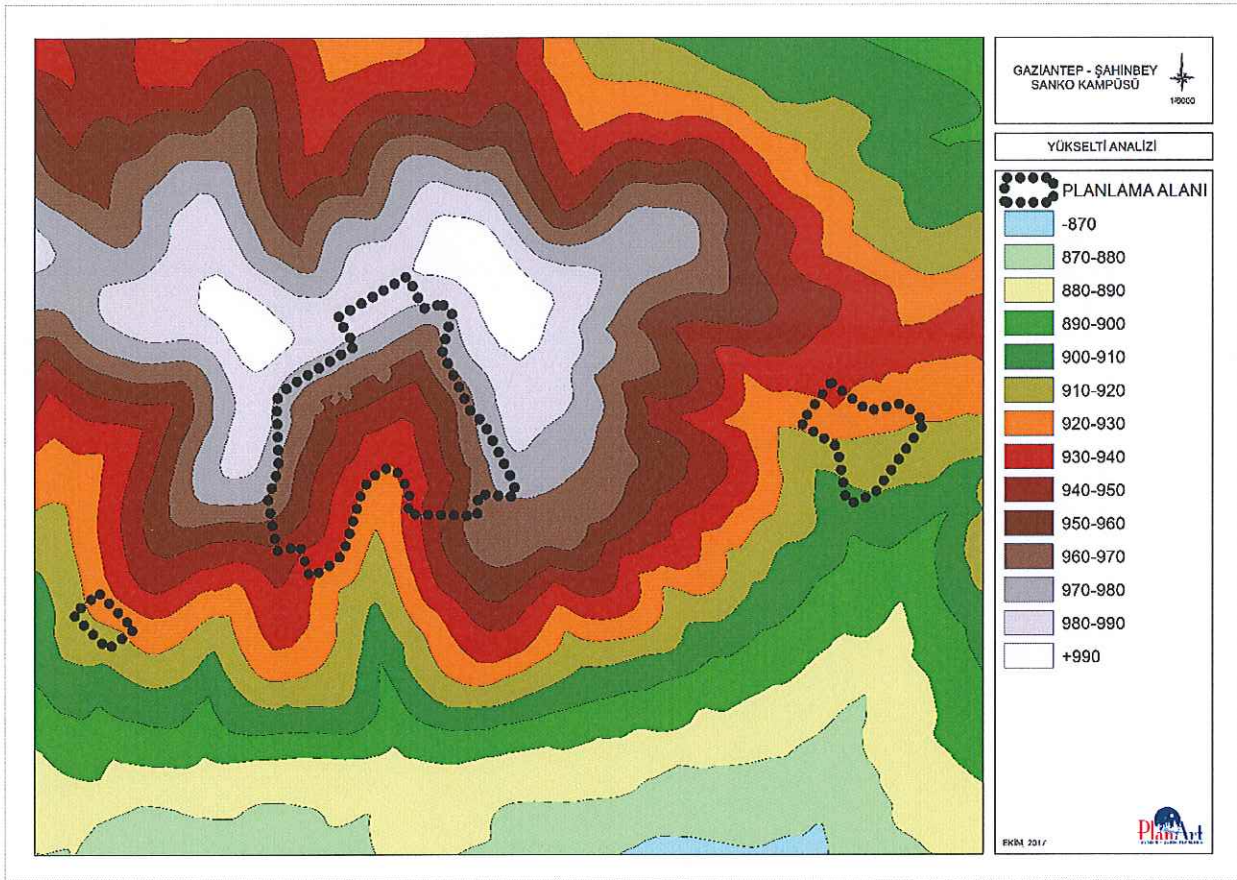
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	ALAN	MERİ PLAN FONKSİYONU	EMSAL DEĞERİ	KAT YÜKSEKLİĞİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI NİZAMI
1	134	2	19,439.05	KONUT	0.60	9.50	11,663.43	AYRIK
2	135	2	17,957.47	KONUT	0.60	9.50	10,774.48	AYRIK
3	139	2	23,325.99	KONUT	0.60	9.50	13,995.59	AYRIK
4	163	3	4,147.44	KONUT	0.60	9.50	2,488.46	AYRIK
5	164	4	6,880.81	KONUT	0.40	9.50	2,752.32	
6	165	3	8,413.17	KONUT	0.60	9.50	5,047.90	AYRIK
7	176	2	5,348.14	KONUT	0.60	9.50	3,208.88	AYRIK
8	208	1	6,952.38	TİCARET	1.80	SERBEST	12,514.28	AYRIK
9	230	2	22,604.20	KONUT	0.60	9.50	13,562.52	AYRIK
10	245	2	14,631.77	KONUT	0.60	9.50	8,779.06	AYRIK
			129,700.41				84,786.94	

Eşik Analizi

Eşik analizi, planlama alanına dair doğal ve yapılaşmış çevre verilerinin, belirli kriterlere göre sınıflandırılarak değerlendirilmesi ve elde edilen sonuçlara göre alanın yerleşilebilirliğini tanımlayan bir çalışmadır. Bu kapsamda alanın; çevresiyle birlikte yükselti ve eğim analizleri hazırlanmış, topografyası tanımlanmış ve çevresel yapı verileri de göz önünde bulundurularak alandaki eşik noktaları elde edilmiştir.

Topografya

Serince İmar Planı sahası yükselti analizine bakıldığında, alanın yükselti değerinin Gaziantep ilçesi merkezine göre daha fazla olduğu görülmektedir. İlçe merkezi rakımı 850'lerde iken planlama alanı yükselti değerleri 910 metre ile 990 metre arasında değişmektedir. Plan revizyonuna konu parsellerin sahip olduğu minimum kot değeri 908 metre, maksimum kot değeri ise 995 metredir. 995 metrelik kot değerine sahip olan konum aynı zamanda alandaki en büyük kot değerine sahip olan tepe noktasıdır. Önerilen yükseköğretim tesisi alanı, kuzeyde 976 metre ile güneyde 930 metre kotları arasındaki kesimindedir.



Şekil 5. Planlama Alanı Yükselti Analizi

Yönelim

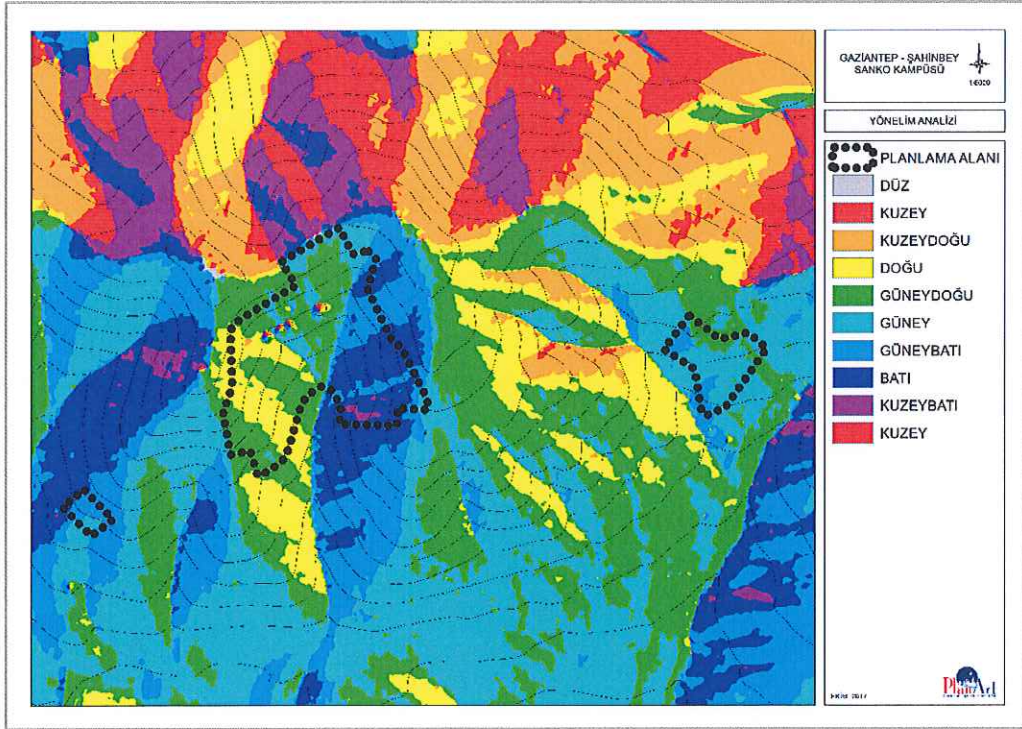
Serince İmar Planı sahasındaki parsellerin yönelimleri çoğunlukla güneydoğu, güney ve güneybatı yönünde olmasıyla birlikte, kuzeyde yer alan planlama alanı yönelimi Kuzeydoğu - Kuzeybatı aksı üzerinde değişmektedir. Alanın kuzeyi kuzey yönlerinde güneyi ise güney yönlerinde eğimlidir. yükseköğretim tesisi alanı için önerilen saha güneye eğimlidir.

Handwritten signature

Morfografya

Serince İmar Planı alanı morfolojik yapı olarak oldukça hareketli bir yüzeye sahiptir. Su toplama ve su dağıtma hatları ve yüksek eğim değerleri, alandaki yapılaşmayı oldukça kısıtlamaktadır. Plan revizyonuna konu alanın içerisinde yer alan su toplama hatları, yerleşime uygun alanlar olmayıp, hazırlanacak olan plan revizyonunda bu durum dikkate alınmış, yeşil alan olarak korunmuştur.

Serince İmar Planı sahasında eğim değeri %10 eğim ile %20 eğim arasında değişmektedir. Alandaki maksimum eğim değeri %20'dir. Alanda tepelikleri arasında kuru dere yatakları yer almaktadır ancak alan çevresinde veya yakınında herhangi bir aktif durumda olan dere yatağı ya da taşkına sebep olabilecek su kaynağı bulunmamaktadır. Ayrıca alanda topografik yapıdan kaynaklı gerçekleşebilecek kaya düşmesi gibi bir afet yaşanması riski mevcut değildir. Yükseköğretim tesisi alanı için önerilen sahada eğim % 15 ile % 20 arasındadır.



Şekil 6. Planlama Alanı Yönelim Analizi

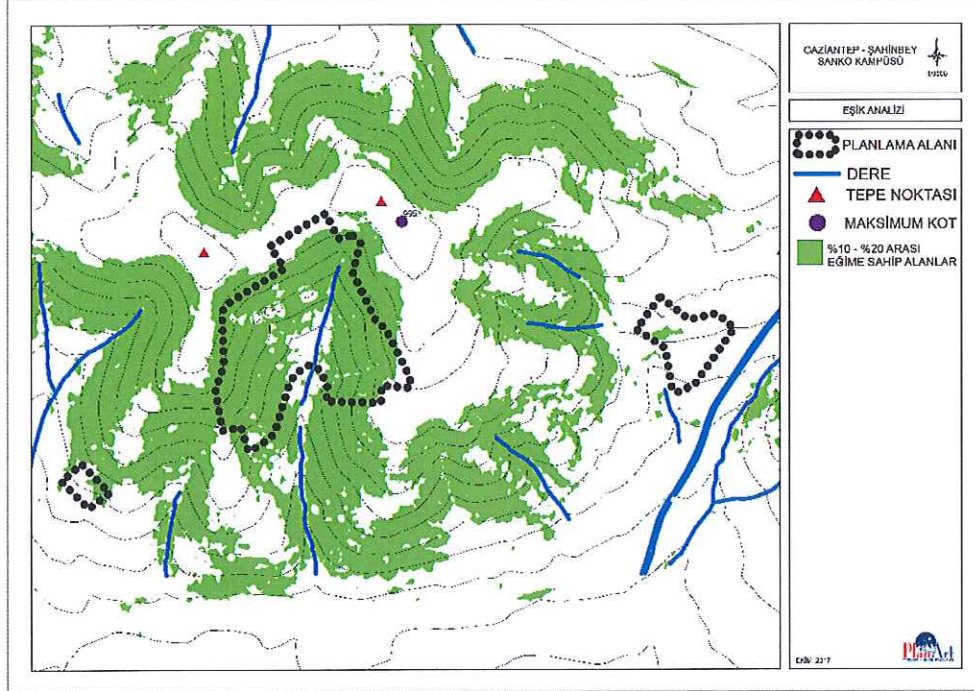
Jeoloji

1K Jeoteknik Mühendislik San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığının isteği üzerine Ağustos 2015 tarihinde hazırladığı imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporuna göre, plan revizyonuna konu alanların büyük bir kısmı 'Yerleşime Uygun Alan' olarak tanımlanmıştır.

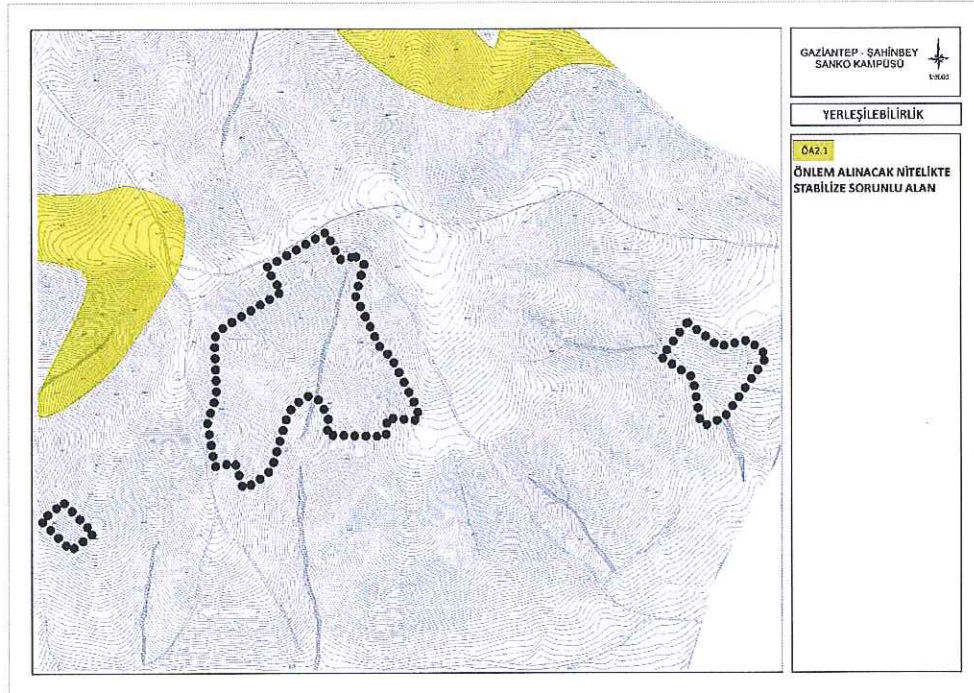
Alanın bir kısmı Yerleşilebilirlik Analizinde de görüldüğü üzere 'ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilize Sorunlu Alan' olarak tanımlanmıştır. Üniversite Kampusu Alanı olarak belirlenen saha "Yerleşime Uygun Alan" niteliğindedir.

(El yazması)

Serince İmar planı sahası içerisinde yapılaşmış çevreye ait ya da mevcut imar planından gelen planlama kararlarından kaynaklı bir fiziki engel bulunmamaktadır. Alanın güneybatısından geçen 154 kw'lık enerji nakil hattı mevcuttur. Yükseköğretim alanı ile ilişkisi bulunmamaktadır.

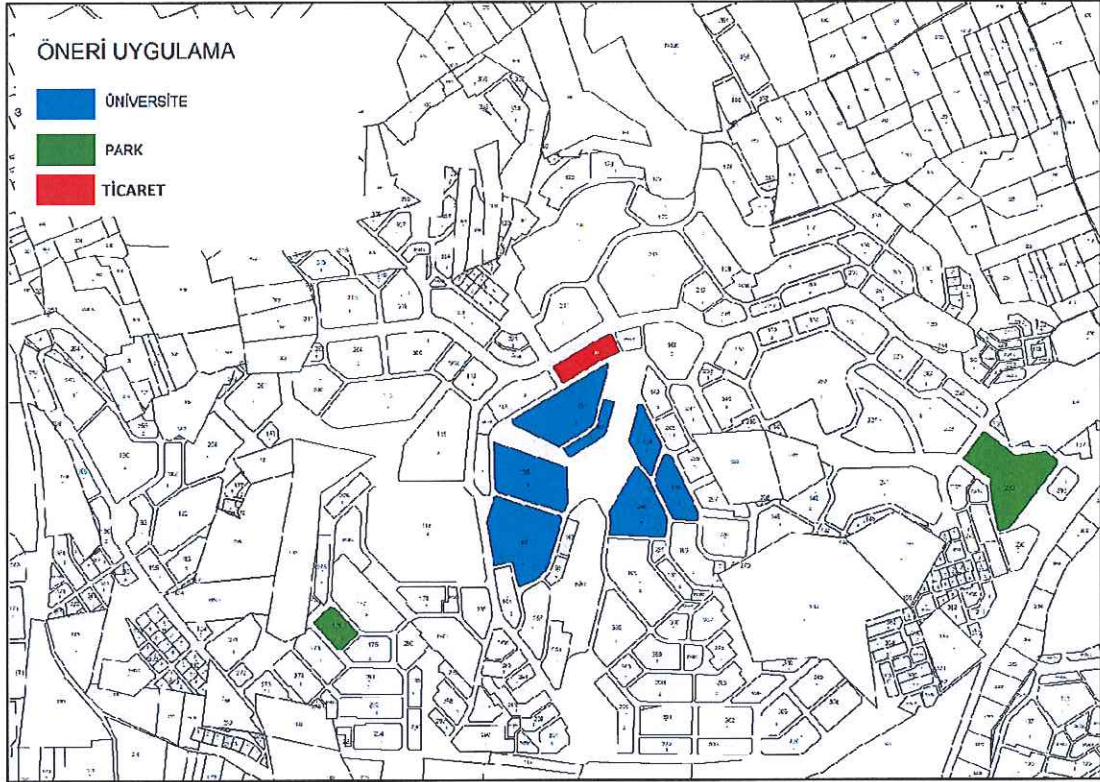


Şekil 7. Planlama Alanı Morfografya Analizi



Şekil 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

Qno2

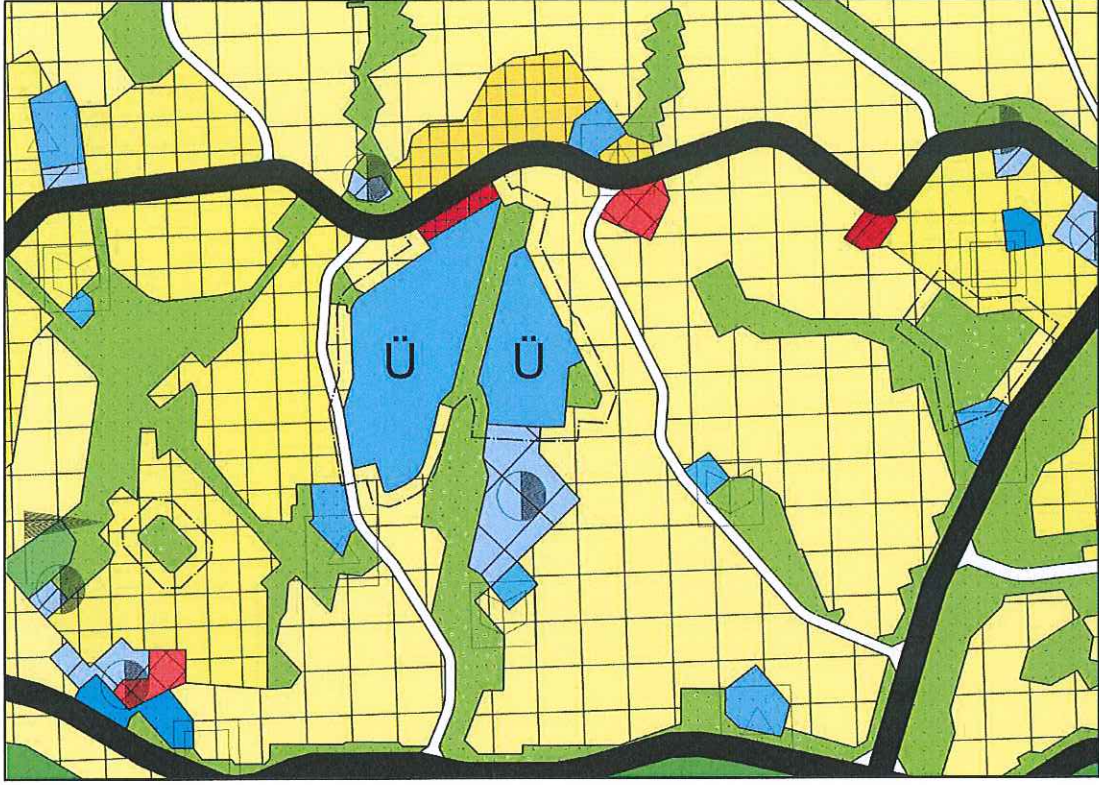


Şekil 9. Plan Revizyonuna Konu Olan Tescilli Parseller



Şekil 10. Öneri 1/5000 Ölçekli İmar Planı Revizyonu

PlanArt



Şekil 11. Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Öneri İmar Planı

Yüksek Öğretim Alanı oluşturulurken özel mülkiyetteki 9 adet taşınmaz üzerinde düzenleme yapılmıştır. Toplam yüzölçümü 122.748 m² olan bu taşınmazlar yanında 59.094 m² yüzölçümlü kamu alanlarından da yararlanılmıştır.

Yüksek öğretim alanı için 122.748m² alan düzenlenmiş, yollar için 12,379 m², tesisin kenarındaki park alanları için 18.761,31m² alan ayrılmıştır. Yüksek öğretim alanı olarak yeniden düzenlenmiş olan bu parsellerin sahip oldukları inşaat alanları toplamı 72,272.65 m²'dir. Bunlara ilave olarak 176 ada 2 parseldeki 5.348,14 m² yüzölçümlü, 230 ada 2 parseldeki 22.604,20 m² yüzölçümlü, toplam 27.952,33 m² yüzölçümlü özel şahıs mülkiyetindeki konut alanı 'Yeşil Alana' dönüştürülmüştür. Ticaret fonksiyonuna sahip olan 208 ada 1 parselin yüzölçümü ve emsal değeri korunarak plana aktarılmıştır.

Plan revizyonu teklifinde kamu kullanımına ayrılmış Kentsel-Sosyal Altyapı Alanlarının azaltılmamasına özen gösterilmiştir. Ana ulaşım şeması korunmuş, tali yolların güzergâhında minimal değişiklikler yapılmış, fonksiyonunu yitiren yollar iptal edilmiştir.

Chor

Tablo- Mevcut Plan ile İmar planı Revizyonu Teklifi Alan Mukayesesi

Kullanım	Yürürlükteki Plan Alanı (m ²)	Öneri Plan Alanı (m ²)
Konut Alanları	122,748.03	-
Yüksek Öğretim Alanı	-	122,748.21
Ticaret Alanı	6,952.38	6,953.55
Yeşil Alanlar	33,068.72	46,713.64
Yol Alanları	26,025.52	12,379.25
Toplam Planlama Alanları	188,794.65	188,794.65

Plan Revizyonunda;

a) özel mülklerin yüzölçümleri aynıyla korunmuştur, kamu alanlarının da daraltılmamasına özen gösterilmiştir.

b) planlama alanındaki mevcut inşaat alanı miktarı aynıyla korunmuş, nüfus artışına yol açacak bir düzenleme yapılmamıştır.

c) arazinin topografik ve morfolojik yapısına uygun bir mekân düzeni tasarlanmış, yürürlükteki plan ulaşım şeması ve kullanım kararları ile bütünleşen çözümler araştırılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Öner Mersinligil
Şehir Y.Plancısı

