

GAZİANTEP

DEVLET DEMİRYOLLARI İSTASYON ALANI

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Giriş

Gaziantep, Türkiye'nin 6. büyük kenti olup nüfus artış sıralamasında İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Sahip olduğu gelişmiş sanayi ve ticaret sektörleri ile ülke ölçeğinde önemli şehirler arasında yer almakta ve bulunduğu bölge içinde büyük bir çekim merkezi oluşturmaktadır.

Coğrafi Konum

Gaziantep Doğu Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri içinde yer almaktadır. Akdeniz Limanları ile Mezopotamya bölgesi arasında tarihi İpekyolu üzerinde konumlanan Gaziantep, Cumhuriyetin kurulmasından sonra Halep kentinin Suriye topraklarında kalmasıyla önemi daha da artmıştır.

Gaziantep doğuda Fırat Nehri ve Şanlıurfa, kuzeydoğuda Adıyaman, kuzeyde Kahramanmaraş, batıda Osmaniye, güneybatıda Hatay ile güneyde Kilis ve Suriye sınır komşudur.

İdari Yapı

Gaziantep 1989 yılında Şahinbey ve Şehitkamil olmak üzere iki merkez ilçeye sahip Büyükşehir olmuştur. 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile güneydoğudaki Oğuzeli ilçesi de Büyükşehir sınırlarına katılarak merkez ilçe sayısı üçe çıkmıştır. 2014 yılında 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedili İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediye sınırları il sınırlarına kadar dayanıp Nizip, İslahiye, Nurdağı, Araban, Yavuzeli ve Karkamış ilçeleri de sınırlarına katılarak merkez ilçe sayısı dokuza çıkmıştır.

Planlama Alanının Yeri ve Konumu

Devlet Demiryolları İstasyon Alanı Gaziantep Kalesi'nin 600 metre kuzeyinde ve D-400 Karayolunun (İpekyolu) güneyinde yer almaktadır. Planlama Alanının kuzeyinde Zeugma Mozaik Müzesi, güneyinde Gaziantep Arkeoloji Müzesi, Kültür Yolu, kentsel sit alanı, idari merkez, Yüzüncü Yıl Atatürk Kültür Parkı ve Demokrasi Meydanı gibi önemli kentsel çekim odakları bulunmaktadır.

Ayrıca, Planlama Alanı içinde iki ayrı bölgede sit alanı sınırı ve üç adet tescilli yapı bulunmaktadır.

Mevcut Plan Kararları

Planlama Alanı 1/100.000  l ekli Gaziantep  evre Düzeni Planı ve 1/25.000  l ekli Gaziantep Büyükşehir Nazım İmar Planı'nda merkezi i  alanı olarak görülmektedir. Planlama Alanında Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2008 tarih ve 423 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, Gaziantep 1. İdare Mahkemesi'nin 12.05.2011 gün ve E:2009/99, K:2011/826 sayılı kararıyla iptal edilerek plansız kalmıştır.

Planlama Kararları

Üst  l ekli plan kararlarına, planlama alanının çevresindeki mevcut plan kararlarına, mahkeme kararındaki bir önceki planının iptal gerekçelerine, Devlet Demiryolları Genel M d rl  'n n görüş ve önerilerine  ehrin ve yaşayan nüfusun gereksinimlerine uygun olarak plan kararları alınmıştır. Planlama çalışmalarında, kent kimliği, sit alanları ve tescilli yapılar,  zg n mimari, kent silueti, açık alanlar ve yapılaşma alanları dengeleri, modern ve geleceğe yönelik planlama kriterlerine özellikle dikkat edilerek plan kararları oluşturulmuştur.

Kale çevresinden ba layarak güneyde sit alanı ve hanlar bölgesine doğru devam eden Kültür Yolu'nun kuzeydeki Zeugma Müzesi ile entegrasyonunu sağlamak ve Kale siluetini kapatmamak planlamanın en önemli kararları arsında yer almıştır. Bu karar doğrultusunda Kale ile Zeugma Müzesi arasında bulunan bölgeye konut ve ticaret alanı gibi kentsel kullanımlar getirilmeden bu alanda özellikle açık ve yeşil alanlar ile kamusal alanlar planlanmıştır. Bu bölge dışında kalan ve Planlama Alanının doğu ve batı bölgelerinde Kale siluetini etkilemeyecek alanlarda, çevresindeki plan kararlarına ve mevcut dokuya uyumlu olacak şekilde konut ve ticaret alanı kullanımları planlanmış ve Planlama Alanının güneydoğusunda mevcut bulunan Akaryakıt İstasyonu kullanımı planda aynen korunmuştur.

Planlama Alanında Konut Alanı (Emsal:1.50 Yençok:21.50), DDY Lojman/Hizmet Evi Alanı (Emsal:1.50 Yençok:21.50), Ticaret Alanı (Emsal:3.00 Yençok:36.50) Konut+Ticaret Alanı (Emsal:3.00 Yençok:36.50), Akaryakıt İstasyonu, TCDD İstasyon Binası (Emsal:1.50), TCDD Gar Sahası, TCDD Güzergah Alanı (Emsal:0.05), Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan kullanımları verilmiştir.

Plan Notları

1. Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda, nazım imar planı kararlarına uygun olarak yapılacak uygulama imar planı sonrasında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur. İmar uygulaması tamamlanmadan yapılaşmaya geçilemez.
2. Planlama sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda mekânsal kabiliyeti arttırmak amacıyla alt ölçekte kentsel tasarım projeleri hazırlanacaktır.
3. Planda resmi kurum (TCDD istasyon binası) olarak ayrılan alanda gar binası ile birlikte işletmecilik ve işletmeciliği destekler nitelikteki ticari aktiviteler yer alabilir. Bu alanda Emsal=1.50 olup, avan proje Gaziantep Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulamaya geçilemez.
4. Planda TCDD güzergah alanı olarak ayrılan alanda Emsal=0.05 olup; demiryolu işletmeciliği ve faaliyetler ile ilgili yapı veya elemanlar (bekçi kulübesi, gözetleme kulesi vb) yapılabilir. Bu tür yapılaşmalarda, plan ve yapılaşma bütünlüğü ile kent estetiği ve kale silüetini olumsuz etkileyecek uygulamalar yapılamaz ve avan proje Gaziantep Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulamaya geçilemez.
5. Planda TCDD gar sahası olarak ayrılan ve mevcut gar binasının da içinde bulunduğu alan bu plana uygun olarak hazırlanacak parselasyon planında TCDD mülkiyetinde kalacaktır.
6. Planlama alanı içindeki sit sınırı içinde kalan alan ve tescilli yapılarda müze, gençlik merkezi, tiyatro, kültür merkezi, belediye hizmet birimleri, konferans salonu, vb tesisler yer alabilir. Tescilli yapılar ve koruma alanındaki her türlü uygulama için Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş, izin ve onay alınması zorunludur.
7. Planlama sınırları içinde, konut amaçlı yapılarda her bağımsız bölüm için 2 araçlık, ticaret amaçlı yapılarda her 50 m²'lik kullanım alanı için 2 araçlık açık ya da kapalı otoparkın parsel sınırları içerisinde düzenlenmesi zorunludur. Otopark amaçlı düzenlenmiş mekanlar başka amaçla kullanılamaz, otoparkın müşterek kullanım alanı olarak oluşturulması zorunlu olup, bu alanlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz.
8. Planlama alanındaki uygulamalarda deprem, otopark, yangın, sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
9. Planlama alanında yol, yaya yolu, meydan yeşil alan, spor alanı gibi kentsel açık mekanların düzenlenmesinde "TS 12576 Şehir İçi Yollar, Kaldırım ve Yaya

Geçitlerinde Ulaşılabilirlik İçin Yapısal Önlemler ve İşaretlemelerin Tasarım Kuralları"na göre uygulama yapılacaktır.

10. Tüm alanlarda iç ve dış mekanlarda projelendirme ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
11. Planda gösterilen veya gösterilmeyen enerji nakil hatları için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır ve bu hatların altında kalan alanlarda uygulama ve yapılaşmadan önce TEİAŞ ve/veya TEDAŞ görüşü alınacaktır.
12. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.06.2014 tarih ve 3239 sayılı yazısı ile onaylanan jeolojik etüt ve raporundaki hükümlere uyulacaktır.
13. Yapılaşma öncesinde jeolojik, jeofizik, jeoteknik ve hidrojeolojik etütlerinin yaptırılması, sonuçlarının tüm mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.
14. Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
15. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.