

Gaziantep (Şehitkâmil)
Burak Mahallesi 2165 Ada
180, 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237 ve 238 Parseller
Nazım İmar Planı Değişikliği (1/5000)
İzah Raporu

Giriş ve Amaç

Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Burak Mahallesi tapusunda 2165 adada 180, 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237 ve 238 parsel numarasıyla tescilli taşınmazlar üzerinde yer alan Sanko İplik Fabrikasının sanayi kullanımından çıkarılarak kentsel kullanıma açılması amacını taşıyan bir dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi için ekte sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlama Alanının Konumu

Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 282,68 dekar arazi ile çevresindeki sahaları kapsayan planlama alanı Gaziantep-Nizip Karayolu'nun (D-400 Karayolu-İpek Yolu) kuzey kenarında yer almaktadır. İnşa edildiği 1960'lı yıllarda şehir meskûn mahallinin dışında kalan sanayi alanları bugün için Burak Mahallesi ve Gazikent Mahallesi yerleşik alanları ile çevrelenmiş vaziyettedir. Doğusunda ve güneyinde küçük sanayi siteleri konumlanmıştır.

Göllüce'deki, Gazikent Mahallesindeki, Mervekent'teki yoğun kentsel gelişme talebi şehrin doğu çıkışında yer alan küçük sanayi sitelerinin de etkisiyle hızlanmıştır. Bu gelişmede Sanko Fabrikasının da payının bulunduğunu kabul etmek gerekmektedir. Zaman içinde D-400 karayolu boyunca uzanan taşınmazlar sanayi tesislerinden ziyade ticari kullanımların, büyük mağazaların, galeri benzeri büyük dükkânların ve showroomların yer aldığı kentsel çalışma alanları haline dönüşmüştür.



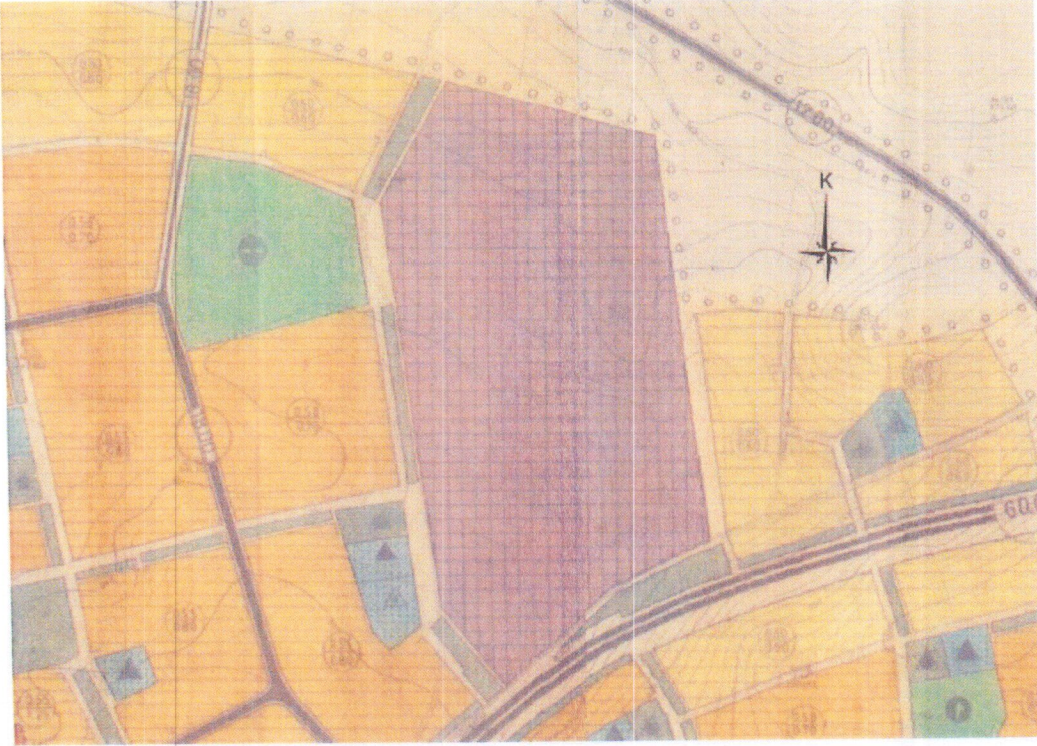
Sanko İplik Fabrikası (Burak Mahallesi, Şehitkâmil) Hava Fotoğrafı

Yakın geçmişe kadar 5000 işçinin çalıştığı, çift vardiye üretim faaliyetini sürdüren Sanko işletmelerinin amiral gemisi niteliğindeki Sanko İplik Fabrikası eskiyen teknoloji dolayısıyla rantabilitesini kaybetmiş, üretim organize sanayi bölgesindeki tesislere kaymıştır. Burak Mahallesi'ndeki fabrika sahasının, yeni kentsel fonksiyonlar kazandırılarak dönüşümün sağlanamaması halinde teknolojinin yenilenerek yine sanayi tesisi olarak kullanılması söz konusudur. Bu çözüm akla uygun olmadığı gibi kentsel gelişme eğilimleriyle de uyumlu değildir.

Bu düşünceden hareket ederek mevcut fabrika sahasının kentsel amaçlarla kullanılması, 5000 işçinin çalıştığı yerde oluşacak ilave nüfus için gerekli kentsel donatılarla teknik altyapı alanlarının düzenlenmesi, kısaca mekânda kentsel dönüşümün sağlanması, köhnemiş kent parçasının yenilenmesi için ekte sunulan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu çalışma bir yatırım geliştirme projesi niteliğinde olmayıp yenileme amaçlı bir arsa geliştirme projesi niteliğini taşımaktadır.

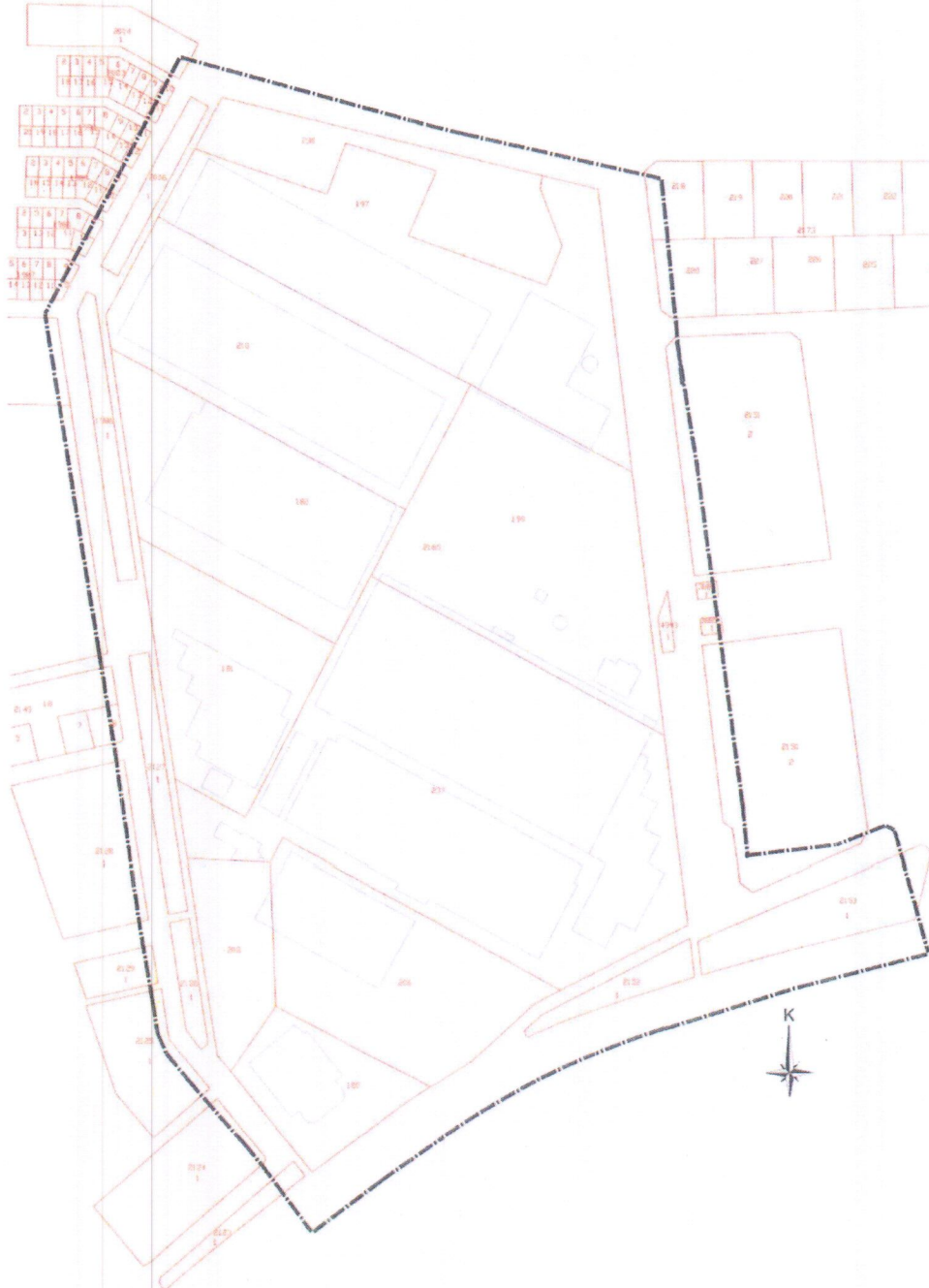
Önceki İmar Planı

07.12.1976 tarihinde Mülga İmar ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanmış, İller Bankası denetiminde hazırlanmış, Zühtü Can imzalı imar planları Burak Mahallesi 2165 adadaki fabrika sahalarını sanayi alanı olarak düzenlemiştir. Bu imar planlarına göre batıda konut alanları, doğuda ve D-400 güneyinde küçük sanayi ve depolama kullanımları yer alabilecektir.



Fabrika Sahası ve Civarının 07.12.1976 Onay Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım Plan Örneği

Batıdaki konut alanları onaylı planlarda genelde orta yoğunluklu olarak düzenlenmiştir. Ancak kuzeydeki sahalar 600 kişi/ha nüfus yoğunluklu konut alanı olarak planlanmıştır. Kuzeydeki konut alanları için belirlenen yoğunluk kararları fabrika sahasının dönüştürülmesinde de emsal olarak alınacaktır.



Sanko Fabrika Sahası Kadastral Deseni



Fabrika Sahası ve Civarının 07.07.1977 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı Örneği

Ulaşım Ağı ve Ulaşım İlişkileri

Ana ulaşım fabrika sahasının güneyindeki 60 metre en kesitli D-400 karayoluyla ve bu yola asılan taşıt yollarıyla sağlanacaktır. Fabrika sahasının doğusundan geçen 30 metre en kesitli ana arter yol doğudaki küçük sanayi ve depolama alanlarını beslemektedir. 20 metre en kesitli yollar fabrika sahasını kuzeyden ve batıdan çevrelemekte, konut alanlarını beslemektedir. 100 metre kamulaştırma genişliğine sahip Adana-Gaziantep-Şanlıurfa otoyolu Fabrika Sahasının 600 metre kadar kuzeyinden doğu-batı yönünde geçmektedir. Erişme kontrollü olan bu yolun yöredeki kentsel gelişmeye doğrudan bir etkisi söz konusu değildir. Ancak bölgenin hem yakın çevreyle, hem de yurdun diğer bölgeleriyle ulaşımını kolaylaştırması sebebiyle makro düzeyde etkilere sahip olduğu da bir gerçektir

Jeolojik ve Jeoteknik yapı

Şehitkamil ilçesi Burak Mahallesiindeki Sanko İplik Fabrikası arazisinin imara esas jeolojik-jeoteknik etütleri 2015 yılı Ocak ayında Gaziantep'te yerleşik Meteksu Mühendislik Jeoloji İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, 12.01.2015 tarihinde Gaziantep Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

Jeoloji Mühendisi İzzettin Yüzgeç ve Jeoloji Mühendisi M. Emin Yılmaz tarafından imzalanmış "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre; "Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Gazikent Mahallesi 2165 adadaki 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237 ve 238 parsellerin oluşturduğu 250.000 m² yüzölçümlü alan "Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar" olarak tanımlanmaktadır. İnceleme alanında bulunan Fırat Formasyonu (Tmf) (kireçtaşı), morfolojik ve jeolojik özellikleri itibarıyla heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımadığından, sıvılaşma, farklı oturma yönünden, mühendislik problemleri bulunmadığından ve eğimin % 0-5 arasında olduğundan dolayı yerleşim açısından uygun alan olarak belirlenmiştir.

Rapora göre yer altı suyu statik seviyesi 50-60 metre arasında değişmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre 3. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Etkin yer ivmesi katsayısı (Ao) 0,20'dir. Her türlü yapılaşmada "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulması gerekmektedir.

Plan Değişikliğinde Ana Kararlar

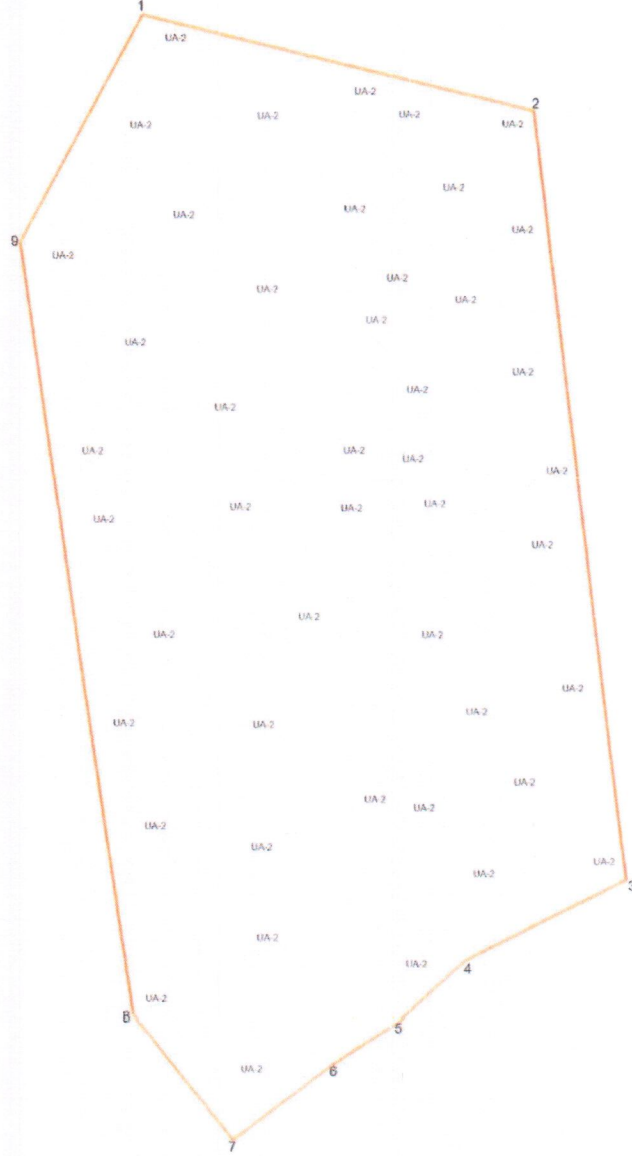
Mülkiyet kayıtlarına göre 282.676,77 m² (28,27 hektar) yüzölçümlü Sanko İplik Fabrikası yerinin, uygulanacak proje sonrasında yörenin sosyal ve kültürel yapısına uygun olarak, orta gelir grubuna hitap eden bir toplu konut alanına dönüştürülebilmesi düşüncesiyle mekân yeniden düzenlenmiştir.

Fabrika sahasının cephe aldığı D-400 karayolu üzerinde yaklaşık 3,70 hektar yüzölçümlü iki ticaret adası oluşturulmuş, tescile konu olmayan alanlarda 0,43 hektar yüzölçümlü bir park tasarlanmıştır. Bu saha üst katların konut amaçlı kullanımına da imkân sağlayabilmek için konut+ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi, Gaziantep Mah.
2165 Ada, 181, 182, 197, 199, 206, 208, 210, 237, 238 Nolu
Parsellerde ki Alanın Yerleşime Uygunluk Haritası

AÇIKLAMALAR

- UA-2 UYGUN ALANLAR (KAYA ORTAMLAR)
İNCELEME ALANI SINIRI



Meteksu Mühendislik Jeoloji İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış,
Jeoloji Mühendisi İzzettin Yüzgeç ve Jeoloji Mühendisi M. Emin Yılmaz tarafından
imzalanmış "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre Yerleşime
Uygunluk Haritası

(Handwritten signature)

Doğudaki küçük sanayi alanından gelen, D-400 karayoluna çok dar bir açıyla ulaşan, Sanko İplik Fabrikasına ulaşımı D-400'den ayıran, ancak yakın zamanda batıda inşa edilmiş otoyol bağlantı yolunun köprülülük kavşağı dolayısıyla trafik akışında sorun oluşturan yol güzergâhının yeniden düzenlenmiştir. Bu kesimde yol boyunca dar bir park tasarlanarak küçük sanayiden gelen yol ile Sanko İplik Fabrikasının doğusundaki bölünmüş yolun katlı kavşaktan koparılması hedeflenmiştir.

Sanko İplik Fabrikası güney doğusunda düzenlenen kavşak sistemiyle D-400'ü şehrin doğusunda otoyola bağlayan katlı kavşaktaki trafik kaosu son verilmekte, doğudaki kullanımlardan kaynaklanan yerel trafik regüle edilerek D-400'e aktarılmaktadır. Bu kesimde D-400 karayolunun az kuzeyinde depolamalı bir dönel kavşak oluşturulmaktadır.

Fabrika sahasının doğusundaki 30 metre enkesitli bölünmüş (kuzey-güney istikametli) taşıt yolu ile batısındaki 20 metre enkesitli (gene kuzey-güney istikametli) taşıt yolu fabrika sahasına bitişik olmadığı için aradaki dar şeritler refüj niteliğinde düzenlenmiştir. Söz konusu yollar, D-400 üzerindeki ticaret ve park alanı kuzeyinde tasarlanan 20 metre enkesitli bir taşıt yolu vasıtasıyla ilişkilendirilmiştir. Bu 20 metre profilli taşıt yolu Sanko İplik Fabrikası sahasında planlanan toplu konut alanını güneyden kuşaklayan yol fonksiyonunu yüklenmiştir.

Planlama alanının kuzey kesimlerinde de doğudaki ve batıdaki yolları irtibatlandıracak bir taşıt yolu 15 metre en kesitle planlanmıştır. Onaylı planlarda 14 metre genişlikle düzenlenmiş batı devamında da yol genişliği 15 metreye çıkarılmıştır.

Fabrika sahasının geometrik olarak ağırlık merkezinde 42,52 dekar (4,25 ha) yüzölçümlü doğu-batı istikametinde uzanan bir park alanı oluşturulmuştur. Park alanının kuzeyinde, kuzey-güney aksında konumlanmış bir ada içerisinde güneyde 2.097 m² yüzölçümlü bir dini tesis alanı planlanmış, kuzeyde ise 2.024 m² yüzölçümlü bir sosyal tesis alanı tasarlanmıştır. Söz konusu parkın yüzölçümü 10,96 dekadır.

Sanko İplik Fabrikası sahasında 53,72 dekar (5,37 ha) kadar aktif yeşil alan düzenlenmiştir. D-400 karayolu üzerindeki tescil harici alanlarla birlikte tüm yeşil alanların miktarı 57.776 m²'dir. Kuzeyde 8,90 dekar yüzölçümlü alanda bir temel eğitim tesisi alanı planlanmıştır. Güneyde ise ticaret alanı kuzeyinde 11,28 dekar yüzölçümlü bir ortaöğretim tesisi alanı oluşturulmuştur.

Bu haliyle Sanko İplik Fabrikası sahasında 24,28 dekar (2,43 hektar) yüzölçümlü alanlar kentsel donatılar için, 57,78 dekar (5,78 hektar) alan yeşil alanlar için ayrılmış olmaktadır. Bu miktar 282.676,77 m² yüzölçümlü mülkiyetin %29,03'üne tekabül etmektedir. Mülkiyet sınırları içerisinde planlanmış olan yol alanlarının yüzölçümünün 41.848 m² olduğu dikkate alındığında öngörülen terklerin 123.908 m²'ye (% 43,83) çıktığı görülmektedir.

Konut alanları içerisinde % 5 oranında ticaret kullanımına da yer verilmesi öngörülmektedir. Konut alanlarının toplam yüzölçümü 123.904 m² (12,39 ha) olarak ölçülmektedir. Güneydeki 37105 m² yüzölçümlü ticaret adası içindeki 34.865 m² yüzölçümlü Sanko mülkleri dikkate alındığında toplam kullanımların 158.769 m² (%56,17) olduğu ortaya çıkmaktadır.

Toplam 123.904 m² yüzölçümlü konut alanında E=2,00 yapı yoğunluğu ile toplam 247.808 m² inşaat yapmak imkânı vardır. Yüzde 5 nispetindeki ticaret alanı dışarıda bırakıldığında konut kullanımı için ayrılacak inşaat alanının 235.417 m² olacağı hesaplanmaktadır.

Bu inşaat alanı 170 m²/konut varsayımı ile 1.385 adet konut biriminin yapılabileceğini gösterir. Her konut biriminde 3 kişinin yaşayacağı kabul edilirse mevcut Sanko İplik Fabrikası arsasında 4.155'e yakın bir nüfusun yaşayacağı hesaplanır. Hane nüfusu 4 kişi olarak kabul edildiğinde konut alanı nüfusu 5.540 kişi olarak hesaplanır.

34.865 m² yüzölçümlü ticaret+konut karma kullanım alanında E=2,30 yapı yoğunluğu olacağı, TAKS değerinin 0,60 olacağı, zemin ve asma katta ticari kullanımların, üst katlarda ise konutların yer alacağı varsayılmaktadır.

Bu kabullerle kısaca 41.838 m² ticari kullanım alanı, 38.351 m² konut alanı yapılacağı hesaplanır. Bu konut inşaat sahasında 226 kadar konut yapılacağı, bu konutlarda ise hanede 4 kişi kabulüyle yaşayacak toplam nüfusun 904 kişi kadar olacağı hesaplanır. Özetle planlama alanında maksimum değeriyle toplam nüfus 6.444 kişi olacaktır. Fabrika sahasında üretimin tam kapasite döneminde 5.000 işçinin iki vardiya halinde çalıştığı dikkate alındığında, daimi olarak 2.500 kadar sanayide daimi olarak bulunduğu görülür. Bu durumda ilave nüfusun 3.944 kişi civarında olduğu ortaya çıkmaktadır.

14.06.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri dikkate alındığında ilave her nüfus için 10 m²'si yeşil alan, 9,65m²'si diğer kullanımlar olmak üzere kişi başına 19,65 m² kentsel donatı alanı ayrılması gerektiği bilinmektedir.

Planlama alanının doğusunda sosyal tesisler, kuzeydoğusunda sosyal ve kültürel tesisler, resmi kurum alanı, eğitim tesisi ve dini tesis alanı, batısında dini tesis alanı, eğitim tesisi ve spor tesisi alanı bulunmaktadır. Bu sebeple kentsel donatıların küçük parçalar halinde düzenlenmesi ve yeşil alanlardan ayrılması yerine ilave nüfus için kişi başına 19,65 m²'den az olmayan park ve donatı alanı planlanmasının doğru olacağı, büyük yüzölçümlü aktif yeşil alanların daha kolay organize edilebileceği kabul edilmiştir.

Yörede okul alanları ile aktif yeşil alan ihtiyaçlarının büyük boyutlarda olduğu dikkate alınarak başka donatılar yerine eğitim tesislerine ve yeşil alanlara ağırlık verilmiştir. Ancak yeni bir ibadet yeri ve sosyal tesis alanı da sahanın geometrik olarak orta yerinde düzenlenmiştir.

Sunulan planda donatılar için ayrılan 24.284 m² alan ile 57.776 m² aktif yeşil alanlar dikkate alındığında ilave nüfus başına 20,81 m² donatı alanı planlandığı görülmektedir. Bu değer Yönetmeliğin öngördüğü 19,65 m² değerinin üzerinde olduğu için, yeşil alan deseni bozulmamış ve plan önerisi bu haliyle onaya sunulmuştur. Özetlenirse ilave nüfus için kişi başına 14,65 m² yeşil alan, 6,16 m² diğer kentsel donatılar tasarlanmıştır.

Sunulan imar planı değişikliği teklifinde eski iplik fabrikası sahası içindeki yaya yolları gereğinde trafik kullanımına açılacak şekilde, 15 metreden dar olmayan en kesitlerde planlanmıştır.

İmar planı değişikliği önerisi onama sınırları içerisinde kalan alanlar toplamı 40,25 hektar (402.462 m²) kadardır. Bu alanın % 30,79'una tekabül eden 12,39 hektarı konut alanı, % 9,22'sine tekabül eden 3,70 hektarı ticaret+konut karma kullanım alanı olarak düzenlenmiştir. Yollar % 39,61, park alanları % 14,35 oranında arazi kullanılmaktadır. Orta öğretim ve temel eğitim okulları için %5,01 oranında, ibadet yeri olarak % 0,52 oranında, sosyal tesis alanı olarak % 0,50 oranında alan ayrılmıştır.

Aynı sahanın halen yürürlükte olan imar planına göre kullanımları irdelendiğinde yolların oranının % 20,69, parkların oranının % 5,67 olduğu görülmektedir. Mevcut imara göre sanayi kullanımları toplamın % 69,60'ını, konut kullanımları ise % 4,04'ünü kaplamaktadır.

Çok basit bir kıyaslama ile kamu kullanımına açık alanların halen % 26,36 olan oranı öneri imar planı ile % 59,99'a yükseltilmiş bulunmaktadır. İki mislinin üzerinde artırılan kamu kullanımına ilişkin alanlar ile sanayinin dönüştürülmesi amacıyla düzenlenen alanların miktarı aşağıdaki tabloda mukayeseli olarak verilmektedir.

Tablo; Mukayeseli Alan Kullanımı (*)

Alan Kullanımı	Mevcut İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alanı (m ²)	%	Alanı (m ²)	%
Sanayi Alanları	280.136	69,60	-	-
Konut Alanları	16.263	4,04	123.904	30,79
Ticaret +Konut Karma Kullan. Al.	-	-	(**) 37.105	9,22
Park Alanları	22.810	5,67	57.776	14,35
Eğitim Tesis Alanları	-	-	20.163	5,01
İbadet yeri	-	-	2.097	0,52
Sosyal Tesis Alanı	-	-	2.024	0,50
Yollar	83.253	20,69	159.393	39,61
Toplam Alanlar (***)	402.462	100,00	402.462	100,00

(*) Tablo mülkiyet sınırlarını esas almamış, plan onama sınırları içinde kalan alanlara göre düzenlenmiştir.

(**) Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları olarak tanımlanmış, E=2,30 yoğunluklu alanlardır.

Planın uygulanması aşamalarında uyulması şart olan hususlar plan paftaları üzerinde gösterildiği gibi aşağıda da liste halinde verilmiştir;

1- Yapılaşma öncesinde jeolojik ve jeoteknik etütlerin yaptırılması, test sonuçlarının mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.

2- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

3- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.

4- Ticaret+Konut Karma Kullanım alanlarında E= 2,30 değerini aşmayan yapılar yapılabilirler. Zemin ve asma kat üstündeki katlarda ticaret kullanımları yanında konut kullanımları da yer alabilirler. TAKS değeri 0.60'ı aşmayacaktır. İfraz yapılması halinde oluşacak en küçük parsel yüzölçümü 10.000 m²'den küçük olmayacaktır.

5- Konut alanlarında E= 2.00 değerini aşmayan yapılar yapılabilirler. İfraz yapılması halinde oluşacak en küçük parsel yüzölçümü 10.000 m²'den küçük olmayacaktır.

6- Konut alanlarında, yakın çevrenin ihtiyacını karşılayabilmek için ada içindeki toplam inşaat alanının %5'ini aşmayan ticari kullanımlara konut yapıları içinde ve/veya bağımsız yapı olarak yer verilebilir.

7- Yapılaşma alanlarında binalar ayırık, blok ve/veya ikiz yapı nizamında yapılabilirler. Ancak bina blok boyu 80 metreyi aşamaz.

8- Otopark yönetmeliği gereğince oluşturulması gereken otoparkların mülkiyet sınırları içerisinde açık ve/veya kapalı-gömme olarak yapılması şarttır.

9- Belirtilmeyen hususlarda "planlı alanlar tip imar yönetmeliği" hükümlerine uyulması şarttır.

Bilgilerinize sunulur.

Öner Mersinligil
Şehir Y.Plancısı

