

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ PLAN PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MALAZGİRT, BAYRAMLI VE
OSMANLI MAHALLELERİNDE
1/25000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
VE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE
REVİZYON NAZIM İMAR
PLANLARI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

Aralık 2020

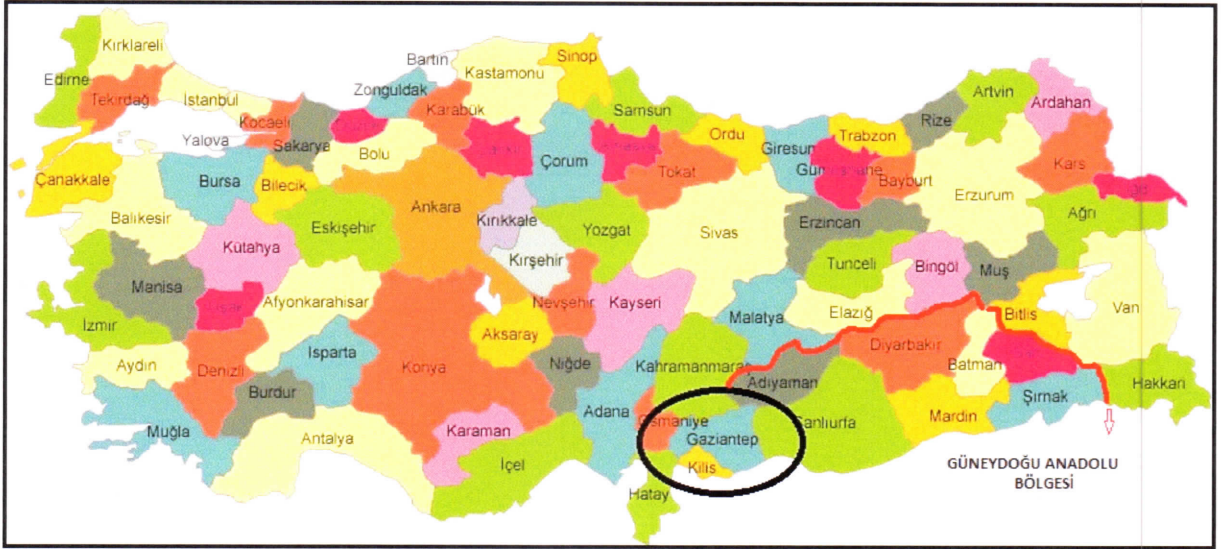
1.COĞRAFİ KONUM VE İLİŞKİLER

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.

1.1 Gaziantep' in Ülke ve Bölgesi İçindeki 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.

Şekil 1: Gaziantep ilinin Türkiye içindeki 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.

1.2 İdari Yapı

İl genelinde yer alan ilçeler, Şahinbey, Şehitkâmil 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 Gazetede yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır.

Şekil 2: Gaziantep İli İlçeleri



Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

Şahinbey Gaziantep'in merkez ilçesinden biri olup, Antep savunmasında büyük fayda ve başarı gösteren Şahin Bey'in anısına bu ismi almıştır. Denizden yüksekliği 850 m olup, birçok çanaklaşmış havza ve alçak tepeden oluşmuştur. Plato üzerinde vadiler ve karstik çukurlar oldukça yaygındır. Vadiler genellikle yerleşme bölgeleri durumundadır. İlçemiz Şahinbey, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük olan, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, otoyolu, uluslararası havalimanı, tren garı, camileri, kaleleri, hanları, kastleleri, hamamları, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, gezi ve piknik yerleri, sanayi ve ticareti ile bölgede öncü Gaziantep ilinin üç merkez ilçesinden biridir. 6360 sayılı kanun ile 30.03.2014 tarihi sonrasında, köyler mahalle olarak, Belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak ilçe sınırlarına dâhil olmuştur. Belirlenen yeni sınır dâhilinde ilçeye ait 181 adet mahalle bulunmaktadır.

1.3 Ulaşım İlişkileri

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. Doğunun batı ile tanışmasını sağlamış olan İpek yolu sayesinde sadece mal alışverişi değil kültür alışverişi de gerçekleşmiştir. Ancak İpek Yolu 15. yüzyıldan itibaren eski önemini kaybetmiştir. Gaziantep geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden

[Handwritten signature]

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 ev Afrika'ya geçişi sağlamaktadır. İl sınırları içinde toplam 3391 km. karayolu ağı mevcut olup, bunlardan 73 km'si otoban, 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 uzaklığı 1126 km, İzmir'e 1106 km, Ankara'ya 673 km'dir.

Gaziantep demiryolu ağı, hem yolcu hem de yük taşımacılığında yurtiçi ve yurtdışı bağlantılara sahiptir. İl sınırları içinde 287 km. uzunluğunda konvansiyonel demiryolu hattı bulunmaktadır. Demiryolu ile Adana'ya 293km, Ankara'ya 968km, İstanbul'a 1401km, Suriye-Halep'e 307 km, Irak-Bağdat'a 1050km mesafededir. Diğer taraftan Gaziantep'te Başpınar-Oduncular arasında metro konforunda modern banliyö hizmeti verecek Gaziray'ın temeli 21 Nisan 2018 tarihinde atılmıştır. Yüksek hızlı tren, konvansiyonel tren ve banliyö işletmeciliği için yeterli trafik kapasitesi oluşturmayı amaçlayan Proje ile Başpınar-Gaziantep-Oduncular arasında sinyalli ve elektrikli yeni demiryolu inşa edilmesi planlanmaktadır. Gaziray Projesi kapsamında 2 adet banliyö hattı ve 2 adet hızlı tren hattı olmak üzere 25,5 km'lik güzergâh dâhilinde toplamda 112 km yeni demiryolu inşa çalışmaları devam etmektedir.

Gaziantep'te hava taşımacılığı da aktif olarak kullanılmaktadır. Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Oğuzeli Uluslararası Havalimanı'ndan günlük olarak İstanbul ve Ankara'ya tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Uluslararası Gaziantep Havalimanında yurt dışından geliş ve gidişlerde gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır.

2. DOĞAL YAPI

Planlama süreci yapılı veya doğal çevre üzerinde yaşanabilir mekânlar üretme eylemi olarak da tanımlanabilir. Yaşanabilir mekân üretme işlevi dolayısıyla planlama alanlarında doğal çevrenin araştırılması, doğal çevreyle uyumlu yapılaşma koşullarının oluşturulması gerekmektedir. Bu çevreyi yaşayan canlılarıyla bütün olarak kavrayıp çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması için zorunludur. Bu bölümde planlama alanının doğal yapısı, iklim ve bitki örtüsü, topoğrafyası, jeolojik ve jeomorfolojik yapısı, doğal kaynaklar ve çevre değerleri, doğal riskler ve çevre sorunları başlıkları altında incelenmiştir.

İnceleme sırasında planlama alanı ve çevresi için daha önce yapılan çalışmalardan faydalanılmış, mümkün olduğunca alt ölçekte bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır.

2.1 Bitki Örtüsü

Gaziantep ilinin çok büyük bir bölümü Güneydoğu Anadolu step alanı içinde kalmaktadır. İlin Kuzeybatı kesimi ise Akdeniz bitki örtüsü ile Güneydoğu Anadolu step örtüsü arasında bir geçit alanı durumundadır. Güneydoğu Anadolu stepleri, Toros dağlarının Kahramanmaraş-Gaziantep hattı ile Siirt'ten geçen boylamın oluşturduğu yayın güneyinde kalan alanları kapsar iklim ve toprak koşulları bakımından bu bölgenin en büyük bir kesimi bitkisel için daha elverişsizdir. Step karakteri daha baskındır ve yarı çöl niteliğindedir. İl genelinin yarısından fazlası ziraata elverişli olan il toprakları zeytin, fıstık, meyve ve sebze bahçeleri üzüm bağları pamuk ve buğday tarlaları ile kaplıdır. Zeytin ve Antep fıstığı ağaçları ile örtülü 500-600 metre yükseltide uzanan kalker platolardır. Gaziantep platosu ile güneydeki sınır bölgeleri Kırmızı-Kahverengi çok kireçli ve killi topraklarla kaplıdır.

2.2 İklim

Gaziantep ili Karasal iklim ve Akdeniz ikliminin geçiş bölgesinde yer almaktadır. Gaziantep'in Güneyinde ve Batısında Akdeniz ikliminden mutedil yarı karasal iklim tipi özellikleri gözlenirken İl Merkezi ve çevresinde özellikle doğu ve kuzey kesimlerinde mutedil karasal iklim özellikleri görülmüştür. Tespit edilen ılımanlıktan karasallığa geçiş bölgenin coğrafik ve topoğrafik yapısından kaynaklanmaktadır. İl merkezi ilin karasal iklimin hâkim olduğu bölgede yer almaktadır. Kentin yerleşiminde ve mimarisinde bu iklim türünün belirleyici etkisi olmuştur. Binaların güney yönelimli gelişmesi, dışa kapalı, ısı tutucu masif mimari yapılar iklim türünün kent yerleşimi üzerine etkileridir.

2.3 Akarsular

Gaziantep Platosunda akarsular az sayıdadır. Arazinin yapısı ve iklim şartları sonucunda, yataklarında sadece şiddetli yağmurlarla birlikte su bulunduran, kuru su vadileri ağı son derece sık ve yaygındır. Yağışlı kış ve ilkbahar aylarında suyu bol olan vadilerin suyu, yazın azalmaktadır. Kuraklık ve sıcaklığın şiddetli olduğu bahar ve yaz aylarında ise sular azalır. Arazinin jeolojik yapısı göl teşekkülüne imkan vermediği gibi, yağışın büyük kısmını yerin altına geçirir. Platonun yüksek yerlerinde yer altına sızan sular, birleşerek yeraltı sularını oluştururlar. Yeraltı suları, güney ve doğuda bulunan daha alçak yörelerde pınarlar halinde

yeryüzüne çıkarlar. İlde bulunan akarsuların büyük bir bölümü Fırat Nehrine dökülür. Fırat Nehri Gaziantep ili ile Şanlıurfa ili arasında sınır teşkil etmektedir. Bol suyu olan Fırat Nehrinden, ilin ilçe merkezleri ve köyleri henüz yeterince istifade edememektedir. Araban Ovasında batıdan doğuya doğru akan 64 km. boyunda Karasu, Yavuzeli Ovasından akan Merzimen Deresi, kollarıyla birlikte 100 km.'den uzun olan Nizip çayı, il içinde kolları ile beraber 80 km. uzunlukta bulunan Sacır Suyu, Fırat nehrine dökülen başlıca akarsulardır. Şehir merkezinin 8 km. batısında yer alan Burç Bucağı akarsuları ve İslahiye ilçesinin önemli bir bölümünün suları Hatay Amik Gölü su havzasına dökülmektedir. Bu akarsular; Burç bucağına bağlı Afrin çayı ve Sabur suyu, İslahiye'de Karasu'dur. İslahiye ilçesi kuzeyinde yer alan Sakçagözü Bucağı suları ile Sof dağlarının bir kısım suları Aksu Nehrine dökülmektedir. Aksu, Ceyhan Nehri akarsu havzası içerisindedir.

2.4 Sıcaklık

Gaziantep kenti ve çevresindeki alanlar yarı karasal bir iklim yapısına sahip olduğundan yazları oldukça kurak geçmektedir. Haziran ayının son haftası başlayıp Temmuz ve Ağustos ayları oldukça kurak geçer ve Eylül ayının son haftasına kadar devam eder.

Tablo 1: Gaziantep İli İklim Verileri (1950-2019)

Gaziantep Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1950-2019)													
Değerler	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (C°)	2,9	4,3	8,0	13,2	18,6	24,0	27,7	27,4	22,8	16,1	9,4	4,8	14,9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (C°)	7,4	9,3	13,7	19,5	25,40	31,1	35,0	35,1	31,0	24,10	16,1	9,6	21,4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (C°)	-0,7	0,0	2,9	7,2	11,80	17,00	21,0	20,9	16,1	9,9	4,4	0,9	9,3
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	3,7	4,5	5,6	7,1	8,7	10,7	11,0	10,3	9,0	7,2	5,5	3,6	86,9
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13,2	11,9	11,9	9,9	7,0	2,0	0,5	0,4	1,4	6,0	8,2	11,9	84,3
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	101,7	82,3	71,8	52,6	30,9	6,7	2,7	1,9	5,7	36,0	62,1	95,7	550,1
Gaziantep Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1950-2019)													
En Yüksek Sıcaklık (C°)	19,0	24,3	28,1	34,0	37,8	39,6	44,0	42,8	40,8	36,4	27,3	24,4	44,0
En Düşük Sıcaklık(C°)	-17,5	-15,6	-11,0	-4,3	0,4	4,5	9,0	10,8	3,4	-3,9	-9,7	-15,0	17,5

Kaynak: Gaziantep İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024), 2020

Ortalama en yüksek sıcaklık Temmuz ve Ağustos, en düşük sıcaklık ise Ocak ayında olmaktadır. İlin yıllık ortalama sıcaklık rakamı 15-17 °C arasında değişmektedir.

2.5 Rüzgârlar

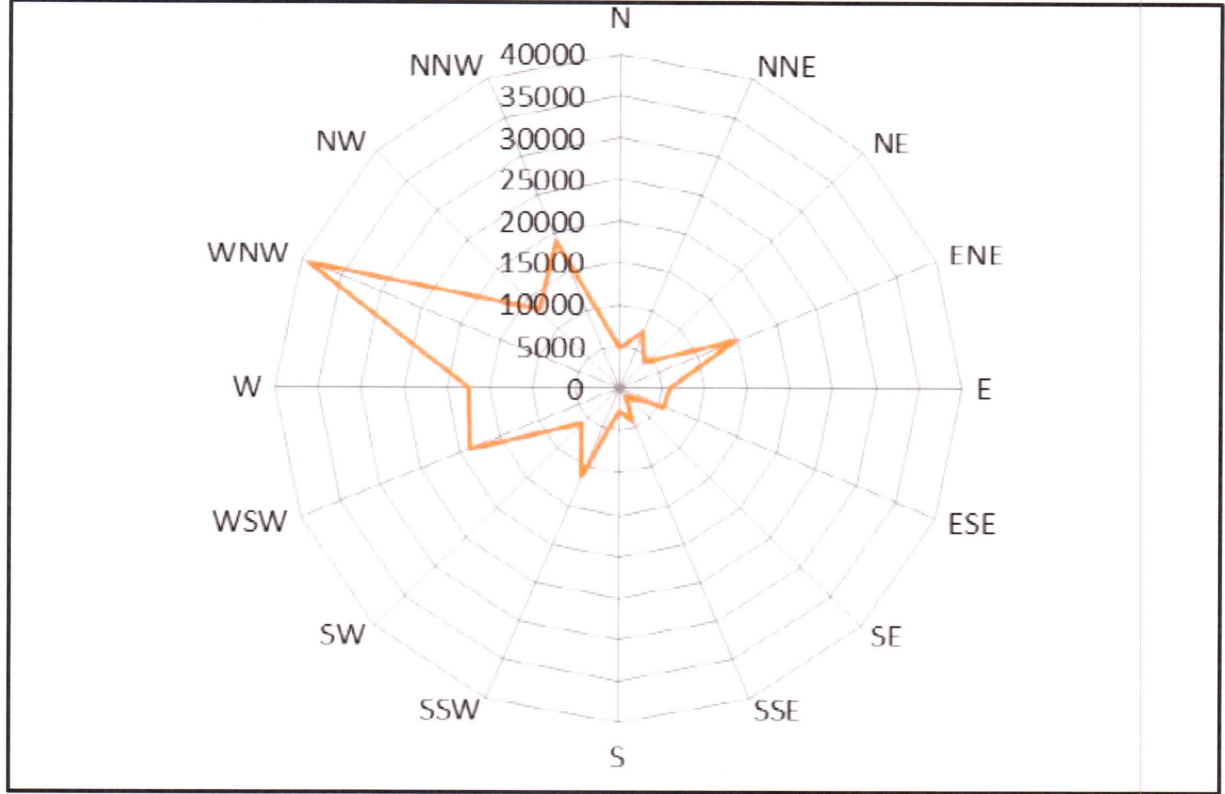
Yapılan rasatlara göre yılın hâkim rüzgârı kuzeybatı (Karayel) rüzgârlarıdır. İlkbahar, yaz ve sonbahar aylarında genellikle batıdan doğuya doğru rüzgârlar güneybatı (lodos), kuzey batı (karayel) – batı yönünde eserler. Kasım, Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise daha fazla doğu yönünden gelen kuzeydoğu (poyraz) rüzgârları hâkimdir. Kış mevsiminde Gaziantep yöresi Doğu Anadolu üzerinde yerleşen antisiklon sahasından, İskenderun Körfezindeki siklon sahasına doğru akan hava hareketlerinin tesirinde kalır. Bu sebeple Gaziantep yöresinde kışın hemen hemen kuzey doğu (poyraz) rüzgârları hâkimdir, yağış getirir. Yaz aylarında kuzey batı (karayel) mevsimin hâkim rüzgârıdır. Eylül ve ekim aylarında güney batı (lodos) ve batı rüzgârı hâkimdir. Kasım ayında artık kuzeydoğu (poyraz) rüzgârı diğer rüzgârlardan daha fazla hissedilir. Gaziantep yaylasının yüksek kesimleri ve Sof Dağlarında kış daha da serttir. Gaziantep'te en çok yağış kış ve ilkbahar aylarında görülür ve egemen rüzgâr lodostur. İl kışın doğu ve kuzeydoğu rüzgârlarının etkisi altında kalır. Ayrıca karayel ve günbatısı rüzgârlarının da etkisi vardır.

Tablo 2: Gaziantep Uzun Yıl Verilerine Göre Hâkim Rüzgâr Yönü Bilgileri

Uzun Yıllar Aylık Hâkim Rüzgâr Yönü (°)		
İstasyon No	Ay	Hâkim Yön(°)
17261	1	ENE
17261	2	ENE
17261	3	WNW
17261	4	WNW
17261	5	WNW
17261	6	WNW
17261	7	WNW
17261	8	WNW
17261	9	WNW
17261	10	WSW
17261	11	WSW
17261	12	ENE
NOT: Gaziantep İlinin Uzun Yıl Verilerine Göre Hâkim Rüzgâr Yönü WNW'dir.		
NOT: Verilen Bilgilerde İhtilaf Vukuunda Genel Müdürlük Merkez Birimleri Kayıtları Esas Alınacaktır.		

Kaynak: Gaziantep İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024), 2020

Şekil 3: Gaziantep 1994-2019 Rüzgâr Esme Sayılarına Göre Hâkim Rüzgâr Yön Diyagramı



Kaynak: Gaziantep İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024), 2020

3.NÜFUS-DEMOGRAFİK YAPI

Gaziantep, nüfusu, ekonomik yapısı, turizm potansiyeli ve büyükşehir statüsü ile Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük, Türkiye'nin ise 9. büyük kentidir. 1927 yılı nüfus sayımında 213.499 olan il nüfusu geçen 92 yıl içerisinde %9,69 oranında artış göstermiştir. Bu artış oranı aynı dönem için Türkiye genelinde %6 olmuştur. Gaziantep uzun yıllar dikkate alındığında Türkiye nüfus artış hızının çok üzerinde bir nüfus artışı göstermiştir. Bunun sebebi aşırı derecede göç almasıdır. Gaziantep ilinin nüfusu 1980 yılında 701.789 kişi iken, 2000 yılında ise 1.285,261 kişiye ulaştığı, 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ise 2.069,364 kişiye ulaştığı görülmektedir. Gaziantep'in sosyal ve demografik yapısına ilişkin verileri 20. yy.ın son yarısında özellikle "göç" olgusu etrafında şekillenmiştir. Antep, 1990 yılına kadar net göç veren bir kent iken, 1990 yılından sonra ekonomik olarak hızlı bir gelişme sürecine girmiş, bu nedenle şehir net göç alan duruma gelmiştir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Şehitkâmil, nüfus ve yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Karkamış'tır.

İ.Ş.

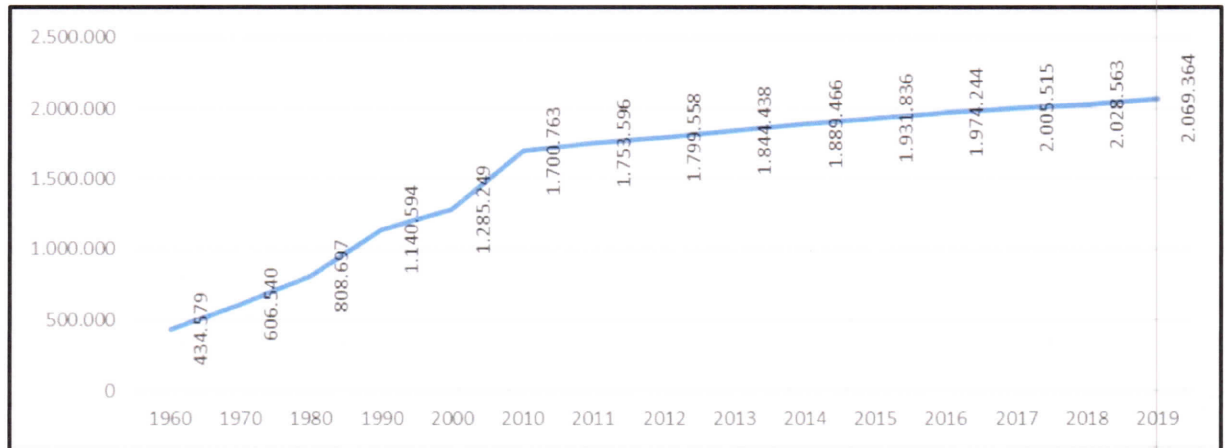
Ş.

Tablo 3: 1927 Yılından İtibaren Gaziantep İli Nüfus Gelişimi

Sayım Yılı	Toplam
1927	213.499
1960	434.579
1970	606.540
1980	808.697
1990	1.140.594
2000	1.285.249
2010	1.700.763
2011	1.753.596
2012	1.799.558
2013	1.844.438
2014	1.889.466
2015	1.931.836
2016	1.974.244
2017	2.005.515
2018	2.028.563
2019	2.069.364

Kaynak: Gaziantep İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024), 2020

Şekil 4: Gaziantep İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (1960-2019)



Kaynak: Gaziantep İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024), 2020

[Signature]

[Signature]

Tablo-4: İlçelere Göre 1980-2019 Yılları Arası Nüfus Gelişimi

İlçe	1985	1990	1997	2000	2008	2019
Şahinbey	34334	421753	454859	538385	700056	926544
Şehitkâmil	45758	267630	336049	411186	581734	794531
Araban	33983	36773	43586	31819	31770	32751
İslahiye	65772	73048	80754	79011	65218	67023
Karkamış	13518	15245	14134	13774	11860	9806
Nizip	97785	105963	111877	115043	132018	143994
Nurdağı	29052	30973	29976	38472	37878	40151
Oğuzeli	33031	34197	35281	33162	30561	31879
Yavuzeli	20426	23486	22619	24409	21128	22205
Toplam	373659	1009068	1129135	1285261	1612223	2069364

Kaynak: Gaziantep İlçe Nüfusları, TÜİK, 2019

4.GAZİANTEP KENTİNİN PLANLAMA TARİHÇESİ

4.1Çevre Düzeni Planı

Gaziantep il sınırları içinde onaylanan çevre düzeni planlarından ilki, Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi (GAP İdaresi) tarafından GAP Ulaşım ve Altyapı projesi kapsamında önem gösteren bölgelerde yapılan çevre düzeni planlarından olan 1/25000 ölçekli Gaziantep Çevre Düzeni Planı'dır. Çevre Düzeni Planı kapsamında, plan yapıldığı tarihlerde Büyükşehir Belediyesi olmayan Gaziantep kent merkezi, Oğuzeli ilçe merkezi, Yeşildere ve Büyük Şahinbey belediyeleri ile Gaziantep mücavir alanı içinde kalan 72 kırsal yerleşme planlanmıştır. Söz konusu çevre düzeni planında; kentsel yapıda önemli bulunan temel verilerin yanı sıra mevcut imar planlarının analizleri yapılmış, bu değerlendirmeler sonrasında

makroform oluşturulmuştur. Otoyol gibi önemli bulunan yatırım kararları ve elde edilen veriler kentin hedef yılda ulaşacağı makroformun temel belirleyicisi olarak kabul edilmiştir.

Kentin çevresinde var olan alanlar genel olarak tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak gösterilmiş, DSİ tarafından sulama projesi geliştirilmiş olan alanlara da planlarda yer verilmiştir. Zaman içinde uygulanabilirliğini yitiren çevre düzeni planı, 1/100.000 ölçekte, il bütününe kapsayacak şekilde 2017 yılında yenilenmiştir.

4.2 Nazım ve Uygulama İmar Planları

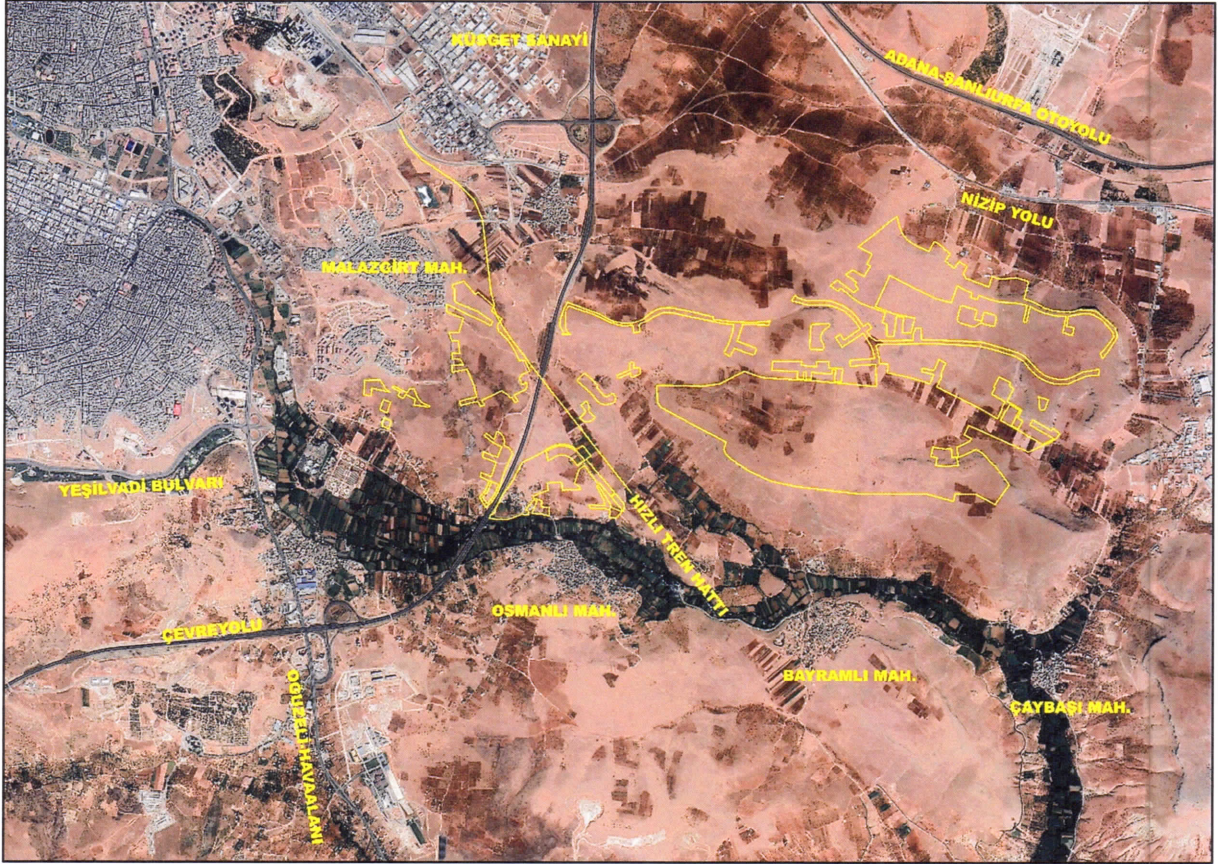
Gaziantep kentini ilgilendiren ve geçmişte bütüncül olarak yapılan planlama çalışmalarına bakıldığında dört önemli çalışma dikkat çekmektedir. Kentin ilk plan çalışması Alman Prof. Hermann Jansen tarafından 1938 yılında yapılmıştır. Bu planın 12 yıl sonrasında, Y. Mimar Hamit Kemal Söylemezoğlu ve Y. Mimar Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanan plan 1950'li yılların başında uygulanmaya başlanmıştır. Yirmi yılı aşkın süre bu planla gelişen kent için 1970'li yılların başında İller Bankası tarafından çıkarılan yarışma ile yeni bir plan elde edilmiş, yarışma birincisi şehir plancısı Zühtü Can tarafından hazırlanan plan 1974 yılında yürürlüğe girmiştir. Yaklaşık 15 yıl sonra kentte yaşanan gelişmeler dikkate alınarak yeniden plan elde edilmesi sürecine girilmiş ve 1990 yılında ilave alanları içeren nazım imar planı hazırlanmıştır.

5. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Şahinbey İlçesi, kentin önemli bir gelişme bölgesidir. Yoğun göç sebebiyle hızla artan nüfus, ilçemizdeki yapılaşma hareketlerini de hızlandırmıştır. Özellikle ilçemizin güney kesimindeki gelişme alanlarında konut, işyeri, spor merkezi, alışveriş merkezi, kültür merkezi gibi pek çok yatırım yapılmaktadır. Aynı zamanda Hasan kalyoncu Üniversitesi'nin bölgede yer alması, üniversite öğrencileri ve öğretmenlerinin bu bölgede kullanıcı kitlesine dâhil olmasını sağlayarak barınma ve sosyal donatı ihtiyaçlarını önemli ölçüde karşılamış olacaktır. Yine Gelişen güney kesimin planlama bölgesiyle çevreyolu ve diğer yollarla kurulan bağlantısı yatırım, nüfus ve arazi kullanım etkileşimini arttıracaktır.

Planlama alanından bahsedecek olunursa; konum olarak kent merkezinin doğusunda yer almaktadır.

Şekil 5: Planlama Bölgesi



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü, 2020

Revizyon yapılan planlama alanı kent merkezinin doğusunda, Osmanlı ve Bayramlı Mahalleleri kuzeyinde yer almakta olup kentimizin güneyinden geçen, Sanayi-Taşlıca kavşağı ile Yeşilkent Havaalanı kavşağı arasında kalan çevreyolunun doğu ve batı kısımlarında bulunmaktadır. Meskûn yerleşimlerin arasında kalan tarım ve hayvancılığın yaygın olmadığı bu bölge kent merkezine oldukça yakın konumda olup ulaşımı kolay erişilebilir durumdadır.

6. REVİZYON İMAR PLANLAMASINA İLİŞKİN GEREKÇE

Gaziantep ülkemizin nüfus bakımından 9. büyük kentidir. Tarihi ve kültürel zenginlikleri, sanayi, ticaret, turizm, ulaşım potansiyelleri ile hızla kentleşmekte ve sürekli nüfus artış eğilimi göstermektedir. Kentimizin hızla artan nüfusunun ve mekâna olan etkisinin kontrol altına alınması, sosyal donatı alanları ve altyapı ihtiyaçlarının güçlendirilmesi ve daha yaşanabilir bir çevre oluşturulması ancak planlı gelişmeyle mümkün olabilmektedir. Bu doğrultuda, hızla artan nüfus için yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Sürekli gelişim gösteren kentin sahip olduğu nüfusu kontrol altına almak ve bu nüfusun tüm gereksinimlerini karşılayabilmek, kent merkezinden uzak olmayan ve ilişkisinin kurulabileceği

336

24

amaçlanarak, Osmanlı ve Bayramlı Mahalleleri sınırları içerisinde revizyon nazım imar planları hazırlanmıştır. Kentimizin mevcut yerleşik alanları ile gelişmekte olan bölgelerin birlikte düşünülmesi ancak planlı gelişmeyle mümkün olabilmektedir. Bu bağlantıların sağlanmasındaki temel unsur ise güçlü ulaşım ağlarının oluşturulmasıdır. Hızla artan nüfusun günümüzde ve gelecekte kontrol altına alınması, düzenli mekânların oluşturulması, sosyal donatı alanlarının artırılması, ulaşım altyapısının güçlendirilmesi, kentin alt ve üst yapı programlarının belirlenebilmesi ancak imar planlarıyla geleceğe aktarılır.

7. PLANLAMA BÖLGESİ MEKÂNSAL ANALİZLER

7.1 Planlama Bölgesi Jeolojik Yapı

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Onaylanan jeolojik etütte planlama alanı içindeki alanların yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış ve alanın büyük bölümü yerleşime uygun alan (UA) olarak nitelendirilirken, bazı alanlar önlemleri alanlar (ÖA) olarak tanımlanmıştır. Jeolojik etüt raporunda bu alanlara ilişkin yapılan değerlendirmelerde aşağıdaki tespitlere yer verilmiştir;

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında, morfolojik ve jeolojik özellikleri itibarıyla heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımayan, sıvılaşma, farklı oturma yönünden risk bulunmayan alanlar yerleşim açısından UYGUN ALAN olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “UA-2” sembolü ile gösterilmiştir.

Önlemleri Alan (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı içerisinde 2 ile 5 metre arasında değişen kalınlıkta falez şeklinde kireçtaşı birimleri yer almaktadır. Topoğrafik eğim %30-45 arasında değişmektedir. Alanın içerisinde düşebilecek kaya birimlerin olması nedeniyle yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.2 değerlendirilmiştir. Söz konusu alanda aşağıdaki hususlara dikkat etmek gerekmektedir:

- Bu falezlerde kaya düşmesi riskine karşı uzman mühendisler tarafından belirlenecek önlemler alınmadan uygulama yapılmamalıdır, düşebilecek kayaların ıslah edilmesi gerekmektedir. Derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yüzey ve atık sularının temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşabileceğinden stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılmalıdır, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır. Bu alan 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk açısından Ö.A-2.2 simgesi ile gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesinde her bir parsel bazında zemin etütleri yapılması gerekmektedir.

7.2 Planlama Bölgesi Topoğrafik Özelliği

Planlama bölgesi deniz seviyesinden yüksekliği 790 m. ile 835 m. arasında değişiklik göstermektedir. Eğim durumu %0-15, %15-30 ve %30-45 derece arasında olup kuzey-güney yönündedir. Planlama alanında derin vadiler ve yüksek yamaçlar yer almaktadır. Bu alanlar imar planlarında açık ve yeşil alan olarak bırakılıp ıslah edilmesi sağlanacaktır.

Şekil 6:Nazım İmar Planları Revizyon Alanı Hâlihazır



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü,2020

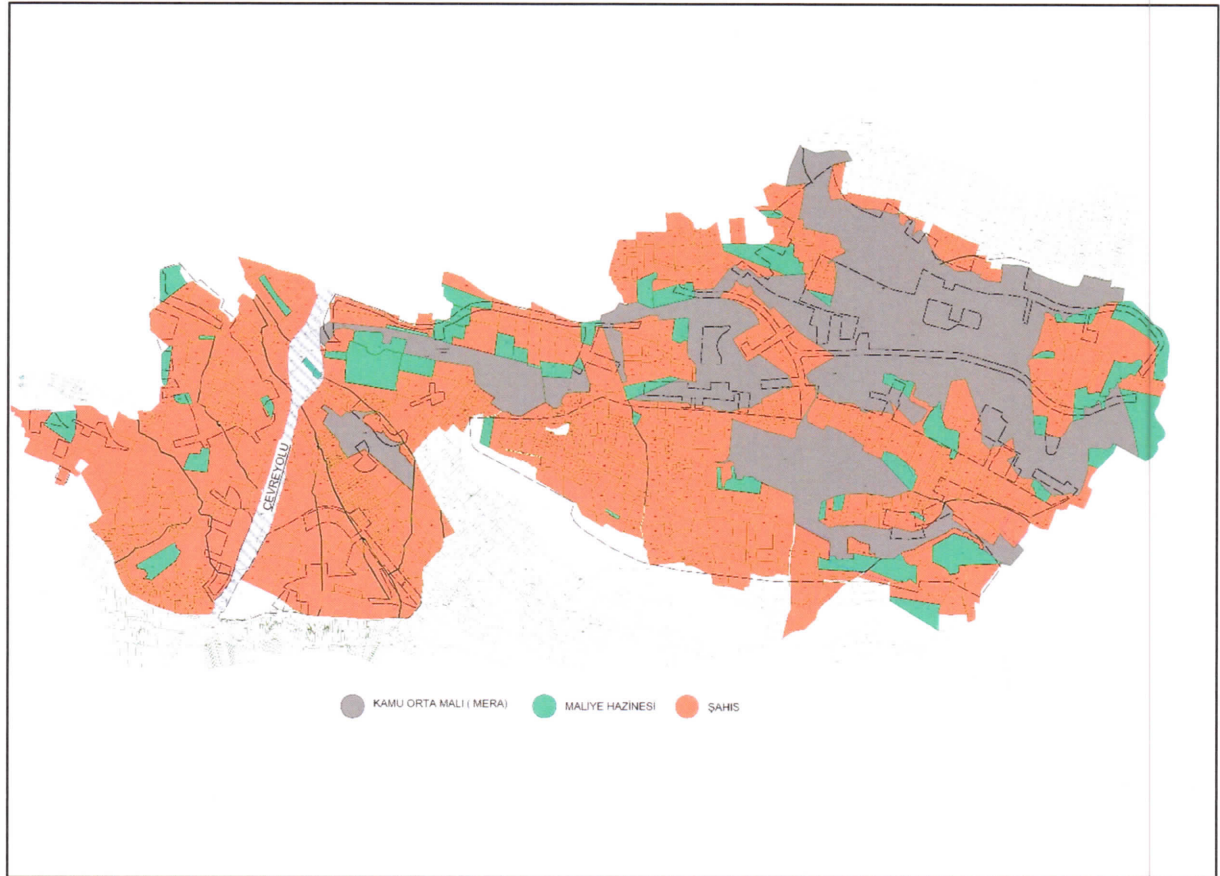
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7.3 Planlama Bölgesi Mülkiyet Durumu

Genel olarak farklı ölçeklerde de olsa planlama çalışmalarında mülkiyet bilgisi birinci derecede önem taşır. Mülkiyet yapısı, planlama ilkelerinin sürdürülebilmesi ve uygulama araçlarının kullanılabilmesi açısından önemlidir. Bu bağlamda planlama alanındaki mülkiyetin genel dağılımına bakıldığında; Malazgirt, Bayramlı ve Osmanlı Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda Kamu Orta Malı (mera), maliye hazinesi ve şahıs mülkleri kayıtlarda yer almaktadır.

Şekil 7: Nazım İmar Planları Revizyon Alanı Mülkiyet Durumu



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü,2020

7.4 Planlama Bölgesi Tarım ve Tarım Dışı Alanlar Kurum Görüşü

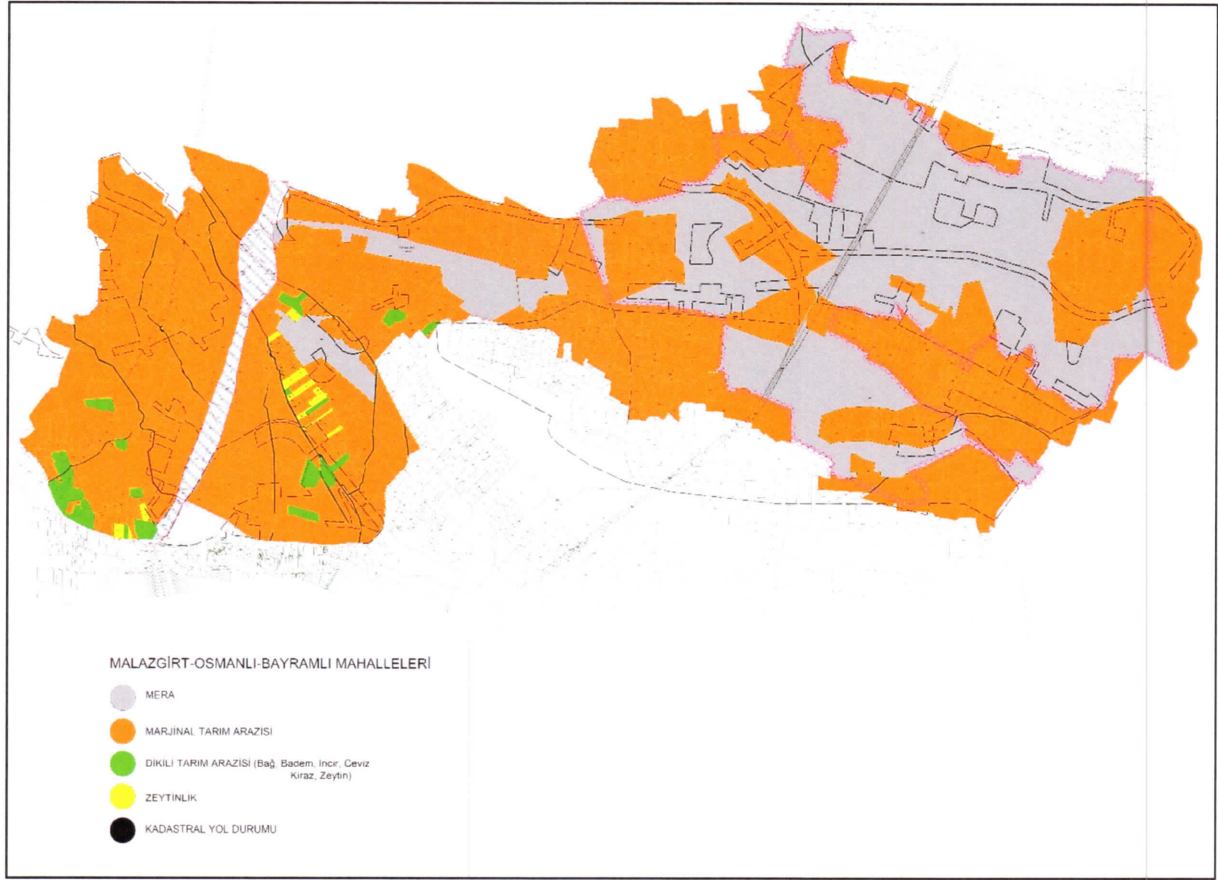
Planlama bölgesi içerisinde, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve Şahinbey Belediyesi ortak çalışması neticesinde Malazgirt, Osmanlı ve Bayramlı Mahalleri sınırları içerisinde kuru dikili tarım alanı olarak kullanılan parseller tespit edilmiştir.

Tespit edilen bu taşınmazlara ilişkin olarak mevcut arazi kullanım göz önünde bulundurularak tarım alanları haritaya aktarılmıştır.

[Signature]

[Signature]

Şekil 8:Planlama Alanı Tarım Sınıflandırılması Haritası



Kaynak: Şahinbey Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü,2020

Yukarıda bahsi geçen Bayramlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve nazım imar plan çalışmalarına konu taşınmazların ise 1993 yılında nazım imar planları hazırlandığından, 04/07/2019 tarih 30827 sayılı yazıyla resmi gazetede yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 21. maddesi doğrultusunda tarım dışı olarak planlama çalışmalarında yerini almıştır. Söz konusu 7181 sayılı kanunun 21. maddesinde "Geçici Madde 6-19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Malazgirt, Osmanlı ve Bayramlı Mahalleleri sınırları içerisinde nazım imar plan çalışmalarında kuru dikili tarım alanları bu hüküm kapsamında değerlendirilmiştir.

[Signature]

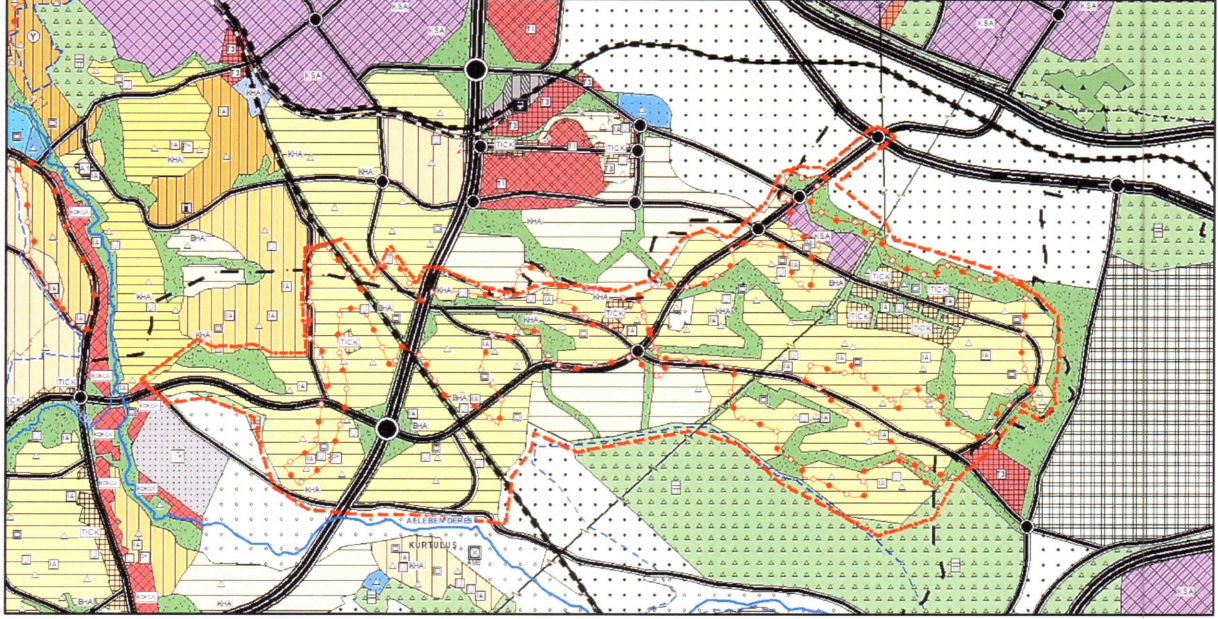
[Signature]

8. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN MEVCUT İMAR PLANLARI

8.1 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Malazgirt, Bayramlı ve Osmanlı Mahallelerinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanları sınırlarını da kapsayan planlama bölgesi orta ve düşük yoğunluklu konut alanları, ticaret + konut, ticaret, yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları olarak planlanmıştır.

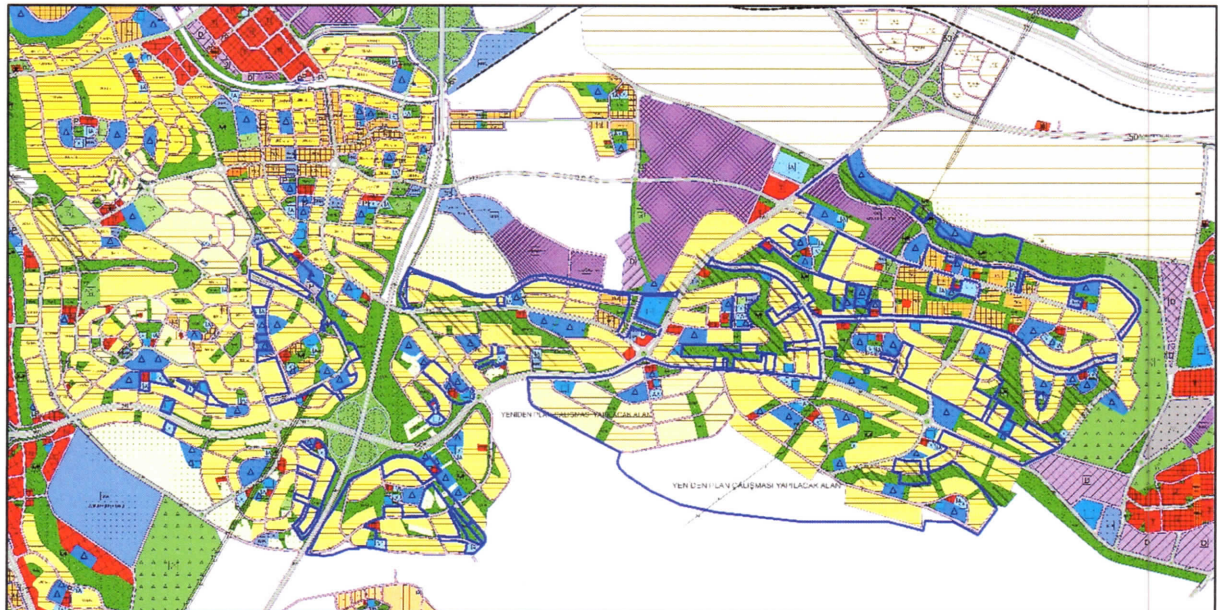
Şekil 9: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



8.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama bölgesi, 1/5000 ölçekli mevcut uygulama imar planında düşük ve orta yoğunluklu konut, ticaret+konut, küçük sanayi, yol, sosyal donatı, plan çalışması yapılacak alan ile açık ve yeşil alanlar olarak planlanmıştır.

Şekil 10: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



[El yazması]

[El yazması]

9. PLAN KARARLARI

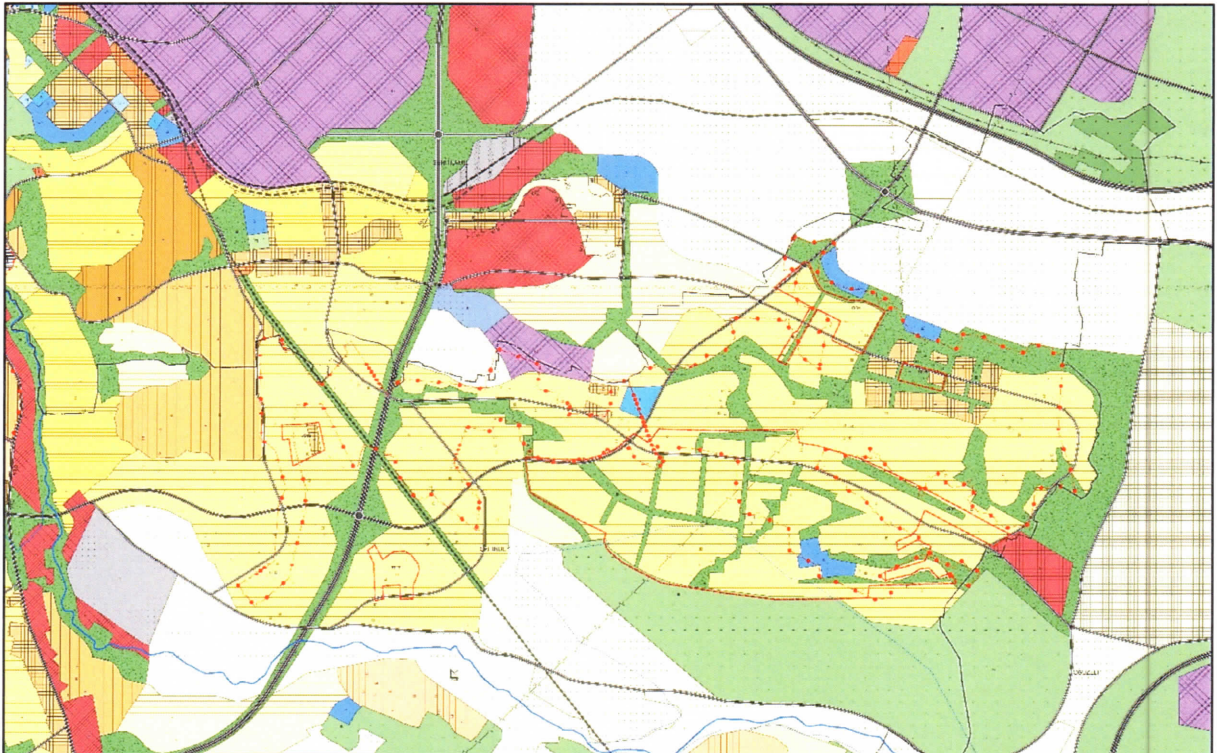
Kentimizin artan nüfusunu planlı olarak kontrol altına almak, sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyaçlarını güçlendirerek yaşam kalitesini arttırmak amacıyla imar planları öncesinde mevcut dokunun fırsatları ve güçlü yanları analiz edilerek, buradan çıkan sonuçlar ise planlama süreçlerinde değerlendirilmiştir. Buna göre gerek kent merkezine yakınlığı gerekse kentin güçlü ulaşım akslarının arasında kalan bu bölgenin kullanılabilirliğini arttırmaya ilave revizyon plan çalışmaları yapılmıştır. Planlama sahasında sanayi alanı, konut alanları ve sosyal donatı alanları ulaşım mesafeleri ve standartlar göz önünde bulundurularak revize edilmiştir.

9.1 Arazi Kullanım Kararları

9.1.1 1/25000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Planlama bölgesinde öncelikle Bayramlı Mahallesi'nde yer alan düşük yoğunluklu konut alanı şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda sağlıklı ve nitelikli yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla çevre teşekküle uygun olarak orta yoğunluklu konut alanı olarak revize edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu Malazgirt, Osmanlı ve Bayramlı Mahallelerinde yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları düzenlenerek güçlendirilmiştir. Yine Şehitkâmil ilçesi Taşlıca Mahallesi'nde küçük sanayi alanı planlandığından, Bayramlı Mahallesi'nde yer alan küçük sanayi alanı orta yoğunluklu konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 11:1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



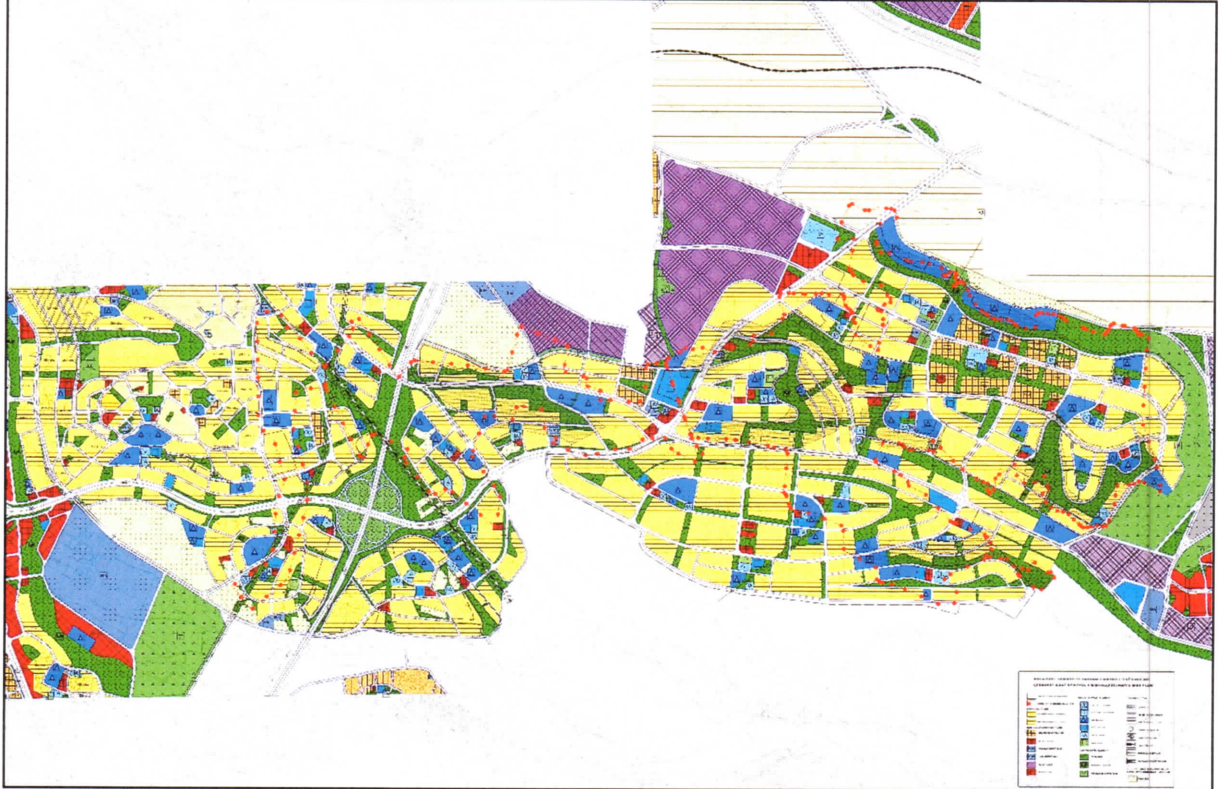
[Handwritten signatures]

9.2 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama çalışması yaparken planlar arası hiyerarşi gözetilmiş olup 1/25000 ölçekli revizyon nazım imar plan kararları doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. 1/25000 nazım imar planı doğrultusunda, Arazi morfolojik yapısı, jeolojik etütler sonucunda yerleşilebilir olarak belirlenen alanlarda konut, ticaret+konut, sanayi, sosyal donatı, ulaşım aksları ve yeşil alanlar yeniden düzenlenmiştir.

Öncelikle Bayramlı Mahallesi'nde düşük yoğunluklu konut alanı ve yeniden plan çalışması yapılacak alan olarak belirlenen bölge, çevresiyle aynı mekânsal verilerin bir arada değerlendirilmesine imkân sağlayacağından dolayı bütüncül planlama yaklaşımıyla ele alınmıştır. Bu kapsamda Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen standartlar, büyüklük ve yürüme mesafeleri göz önünde bulundurularak orta yoğunluklu konut alanları, eğitim tesis alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, pazar, ibadet, sağlık, ticaret ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Şekil 12: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



Aynı zamanda Bayramlı Mahallesi sınırları içerisinde planlanmış ancak henüz uygulaması olmayan sanayi alanı Şehitkâmil ilçesi Taşlıca Mahallesine taşınacağından dolayı bahse konu sanayi alanı, orta yoğunluklu konut alanı, yeşil alan ve sosyal donatı alanları olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu taşınmaz çevresindeki ulaşım aksları da bu doğrultuda revize edilmiştir. Yine bununla birlikte Osmanlı ve Malazgirt mahallerinde konut, ticaret+konut, ulaşım, yeşil alanlar ve sosyal donatı alanlarında kısmen revizyonlar yapılmıştır.

10. PLAN NOTLARI

10.1 Genel Hükümler

- 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber bir bütündür.
- 1/25000 revizyon nazım imar planında Gaziantep 2040 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan uygulama hükümleri geçerlidir.
- 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.
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.
- 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.
- Ticaret alanlarında, 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 engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda gösterilenler dışında ölçek nedeniyle gösterilemeyen donatı alanları, 10m.'den daha az genişlikteki trafik yolları ve diğer sosyal-teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

8. Planda jeolojik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
9. Planlama alanındaki uygulamalarda deprem, otopark ve yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
10. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda konumu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

10.2 ÖZEL HÜKÜMLER

10.2.1 Konut Alanları

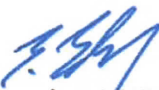
- * Konut alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent silüetine peyzaj etmenleri kazandırmak amacıyla; 1/1000 Uygulama İmar Planında, kat bahçeleri ve çatı/kat teras bahçeleri şeklinde uygulamaları teşvik edici plan kararları alınabilir.
- * Konut alanlarında 30 metre ve üzeri en kesitli yollarda yalnızca yola cepheli blokların zemin katlarında günübirlik ticarete yönelik dumansız koku, is ve atık bırakmayan ticaret alanları isteğe bağlı olarak yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir. Bu madde doğrultusunda zemin katta ticari kullanımlar ancak konut kullanımlarının yapılaşma koşullarına göre belirlenir.
- * Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10.2.2 Ticaret-Konut Alanları

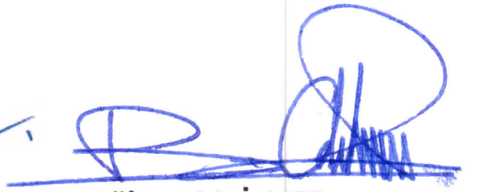
- * Ticaret+Konut alanlarında; zemin katlar ticaret, üst katlar konut fonksiyonu olarak yapılacaktır.

10.2.3 Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

- * Bu alanlardaki yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli Gaziantep Büyükşehir Nazım İmar Planı Hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.


Emrah BASKIN
Şehir Plancısı


Muhammet Ali ŞAHİN
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı