

ŞAHİNBİY İLÇESİ BEŞTEPE - GENEYİK MAHALLELERİ
İLAVE+REVİZYON NAZİM İMAR PLANI

1/25.000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

- 1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU**

2.PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

- 2.1.DOĞAL YAPI**
- 2.2.JEOLOJİK YAPI**
- 2.3.İKLİM YAPISI**
- 2.4.NÜFUS**

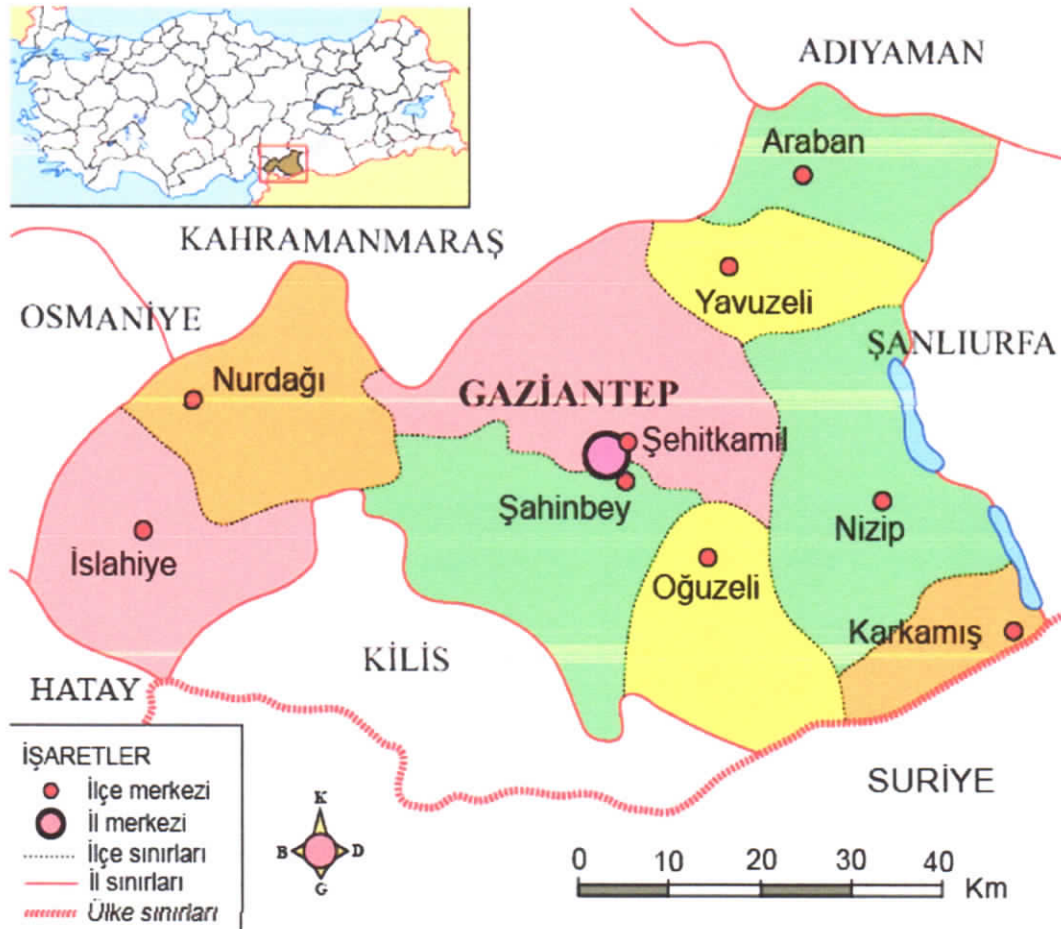
3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

- 3.1.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUM**
- 3.2.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI**
- 3.3.PLAN NOTLARI**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Şahinbey İlçesi, kent merkezinin güneybatısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Şehitkamil, batısında Nurdağı, doğusunda Oğuzeli ilçeleri ve güneyinde Kilis kenti bulunmaktadır. Planlama alanı, Gaziantep kentinin 1/25.000 ölçekli Gaziantep Nazım İmar Planında çoğunluğu seyrek yoğunluklu konut alanı olmak üzere orta yoğunluklu konut alanının da yer aldığı gelişme konut dokusunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir.

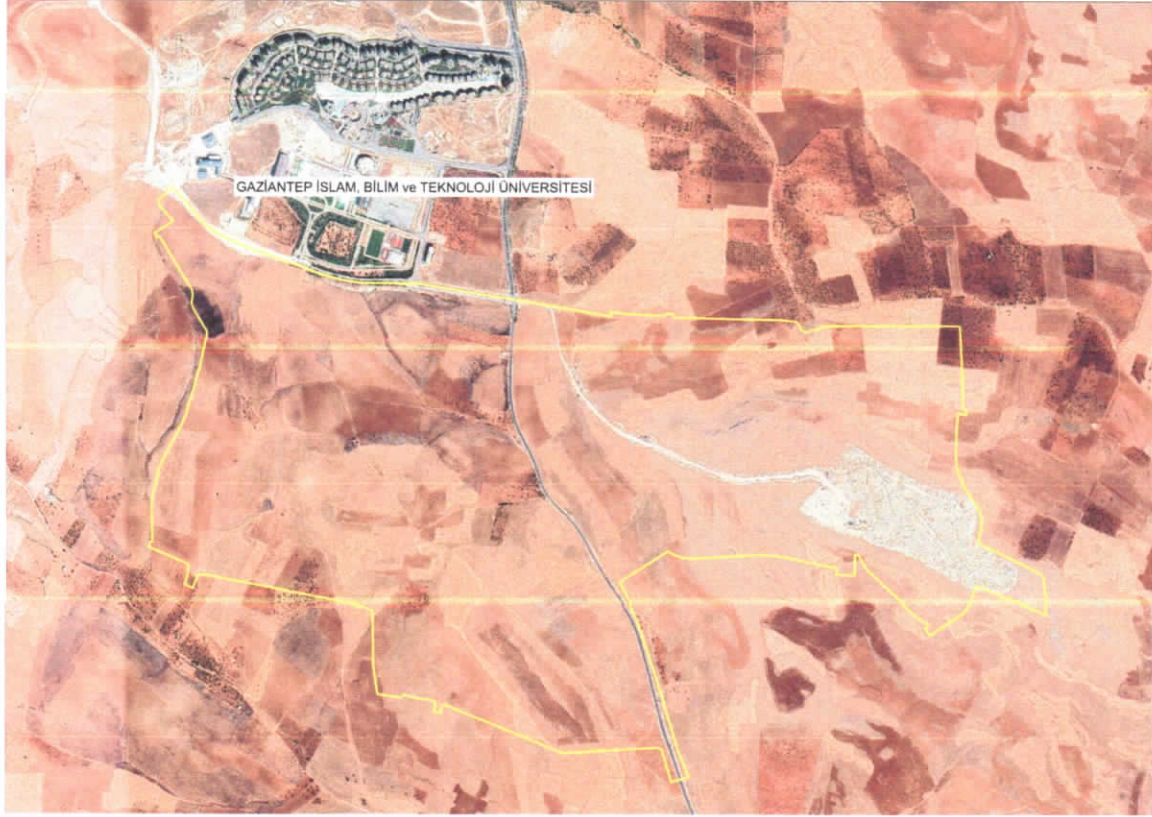


Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

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. Ayrıca merkez ilçe olup, il merkezini teşkil etmektedir. 38° 38' batı ve 37° 32' doğu enlemleri, 36° 28' batı ve 38°, 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 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.

Planlama alanı; Gaziantep İli, Şahinbey İlçesinde, Gaziantep İslam, Bilim ve Teknoloji üniversitesinin güney ve güneydoğusunda bulunmakta yaklaşık 350 hektar alanı kapsamakta ve Beştepe ve Geneyik Mahalleleri içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Şahinbey Kaymakamlığı ve Şahinbey Belediye Başkanlığı yetki alan sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca Gaziantep Büyükşehir yetki alanı içindedir.

1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı O-54 Çevre Yolu' nun güneyinde yer almakta olup, Güneyşehir'e erişimi sağlayacak olan 40 metrelik yol alanın içinden geçmektedir. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 12 km' dir.

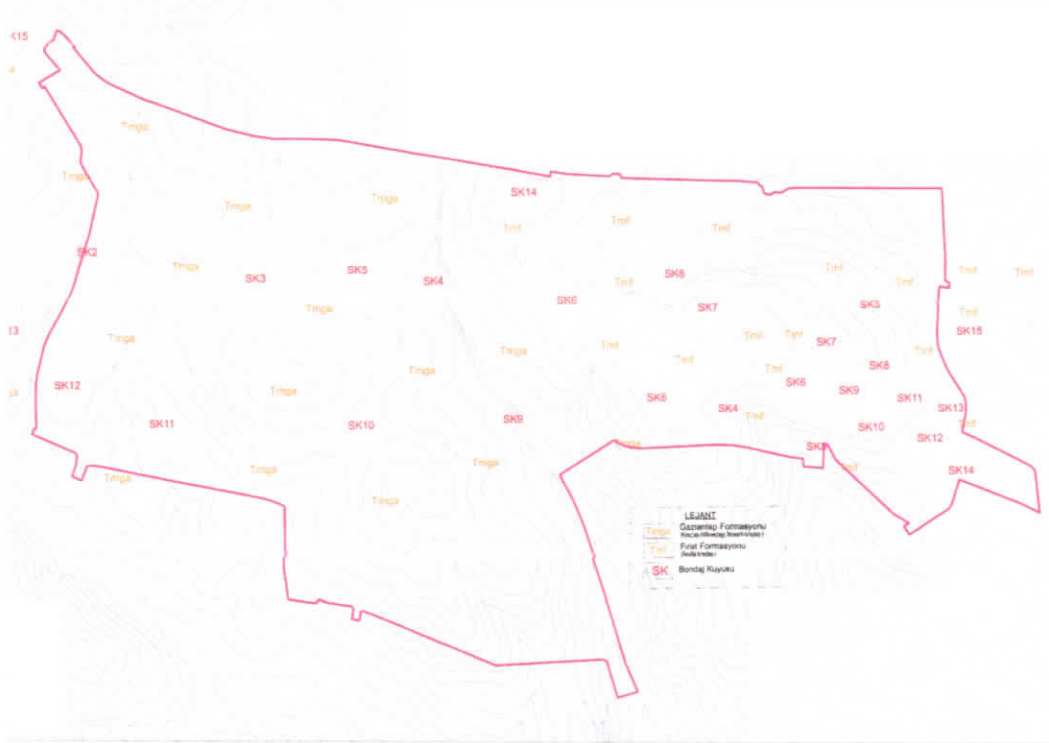
2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1. DOĞAL YAPI

Gaziantep ili Akdeniz Bölgesi'nden Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne geçiş alanında, ilk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ile Akdeniz arasında, kuzeye ve batıya giden yolların kavşak noktasında bulunmakta, 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamı ve 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İlin toplam yüzölçümü 6745 km²'dir.

Şahinbey ilçesinde yer alan planlama alanının konumlandığı alan; yer yer alçak tepeler olmasına rağmen genel olarak eğimin çok yüksek olmadığı bir bölgedir.

Gaziantep kent merkezi 3. Ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Planlama alanı Gaziantep kentinin merkezinde yer aldığından kentin jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır ve imar planına esas jeolojik etüd raporuna göre alanın büyük çoğunluğu yerleşime uygun alandır.



The map displays the distribution of UA-2 and OA-2.2 and OA-5.2. The study area is outlined in red. A grid of points is overlaid on the map, with labels indicating the type of point: UA-2 (black dots) and OA-2.2 (red dots). The legend indicates that UA-2 points are black dots and OA-2.2 points are red dots. The map also shows a network of roads and a river system.

Şekil 4: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlama alanı içerisinde bulunan (Ö.A. 2.2 ve Ö.A. 5.2) önlem alınması gereken alanlara ilişkin hükümlere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer verilecektir. Planlama alanın büyük çoğunluğunun eğimi %20'nin altında olup alanın eğim durumu göz önünde bulundurularak planlama kararlarına yansıtılmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanı Eğim Haritası

2.3.İKLİM YAPISI

Planlama alanı genel olarak Gaziantep kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Gaziantep, Akdeniz ve karasal iklimin geçiş noktasındadır. İlin güney bölgeleri Akdeniz ikliminin etkisindedir. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. İl en fazla yağışı kış ve ilkbahar aylarında alır. Özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında hava oldukça sıcak; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise soğuktur. Ölçülen en yüksek sıcaklık 44°C, en düşük sıcaklık ise -17,5° C'dir.

2.4.NÜFUS

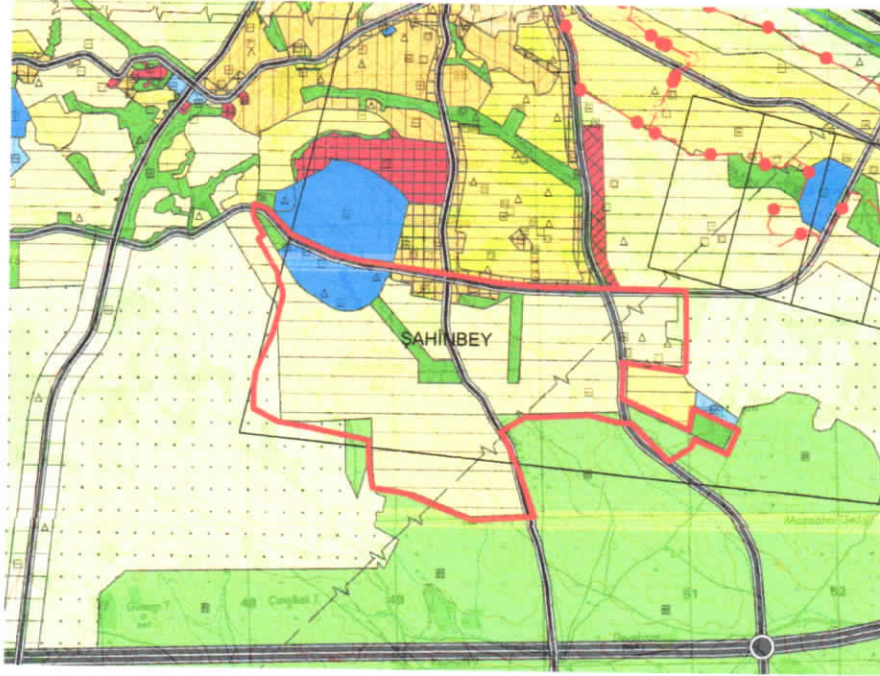
Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Şahinbey, nüfus artış hızı Gaziantep geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 1980-2017 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, 2000' li yıllarda göçün de etkisiyle artışın katlanarak devam ettiği görülmektedir.

İlçe	1980	1985	1990	1997	2000	2008	2015	2020	2021
Şahinbey	32440	34334	421753	454859	538385	700056	870493	926544	931116

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

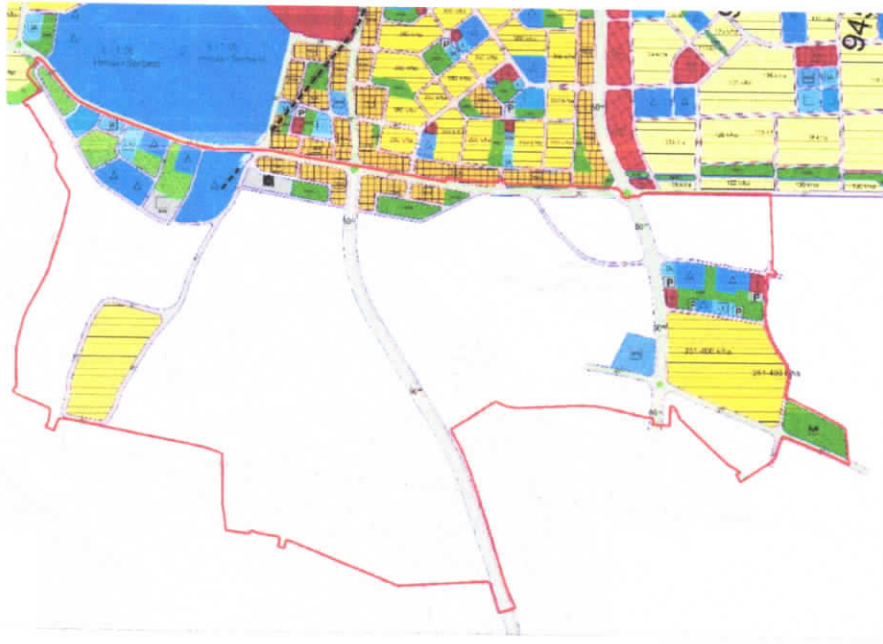
3.1.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli nazım imar planında düşük ve orta yoğunluklu gelişme konut alanı, ticaret+konut alanı, ticaret alanı ve sosyal ve teknik altyapı alanları ve açık ve yeşil alan olarak görülmektedir.



Şekil 6: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı, ticaret+konut alanı, ticaret alanı, ve sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ve plansız alan olarak görülmektedir.



Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yasal Dayanak

3194 sayılı İmar Kanununun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) fıkrasında imar planlarının; nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana geldiği ifade edilerek mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılıp/yaptırılarak Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır. Aynı doğrultuda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7. maddesinde de; çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak görev ve yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir.

Plan Gerekçesi

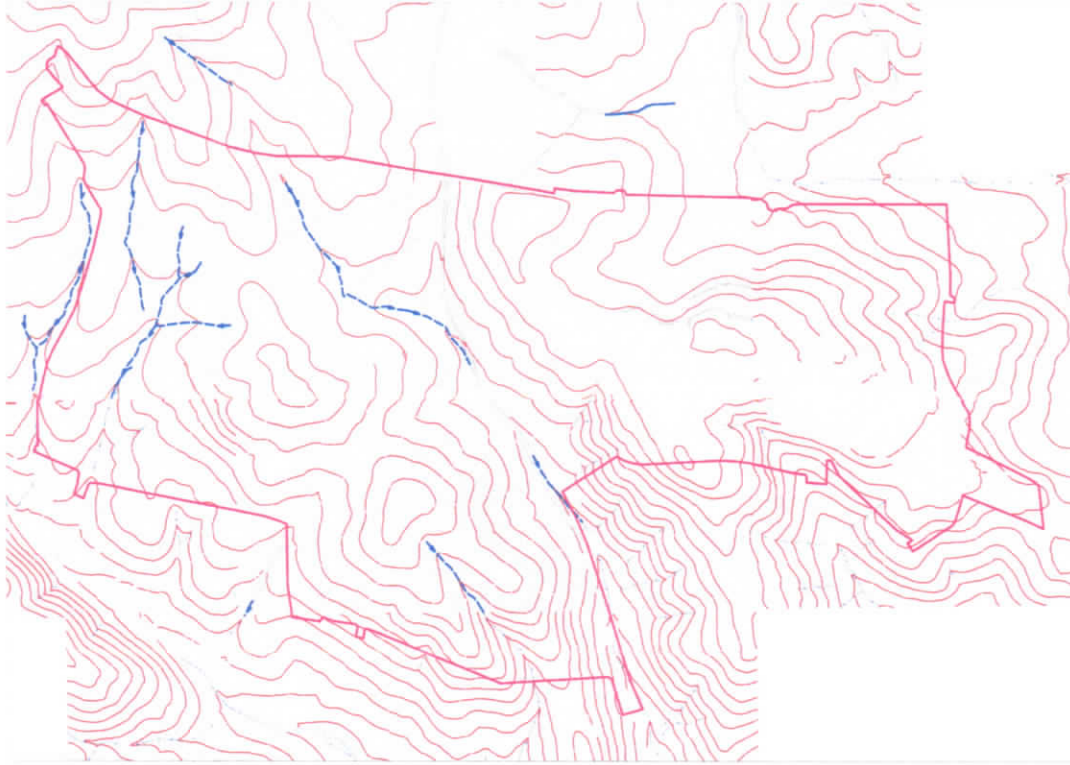
Mekansal planlar arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirerek, fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla hazırlanır.

Gaziantep nüfusun hızla kentsel alanda yoğunlaştığı illerden biridir. Hızla büyüyen nüfusun mekana olan etkileri de düşünülerek; toplu konut alanları ve altyapılı arsa üretmek için kentsel yerleşim yeri kararları zaten üst ölçek plan kararlarında yer verilmiştir. Kızılhisar-Serince Toplu Konut Alanının güneyinde yer alan ve bu bölge ile bütünleşen alan kent merkezine yaklaşık 12 km uzaklıkta olup, jeolojik-jeoteknik rapor sonucu eğimin %0-20 arasında bulunduğu ve yerleşim açısından uygun bulunan, kentin hakim rüzgar yönünde olmayan ve Gaziantep İslam Bilim ve Teknoloji Üniversitesi'nde bu bölgede yer almasıyla gelişme potansiyeli taşıyan bir alandır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planında yerleşim yeri olarak planlanmış bu alanda sürdürülebilir, planlı, çevresine ve kent bütününe uyumlu, kentsel alan oluşturabilmek, planla öngörülen nüfus projeksiyonunun denetimini sağlamak, projeksiyon nüfusu için önerilmiş olan sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar dengesini koruyabilmek amacıyla 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli ilave+revizyon nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan kamu yararı gözetilerek, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca donatı alanlarının erişim mesafesi Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği' nin 4. bölümünde "Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar" ın Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde yer alan mesafeler göz önünde bulundurularak planlanmıştır.

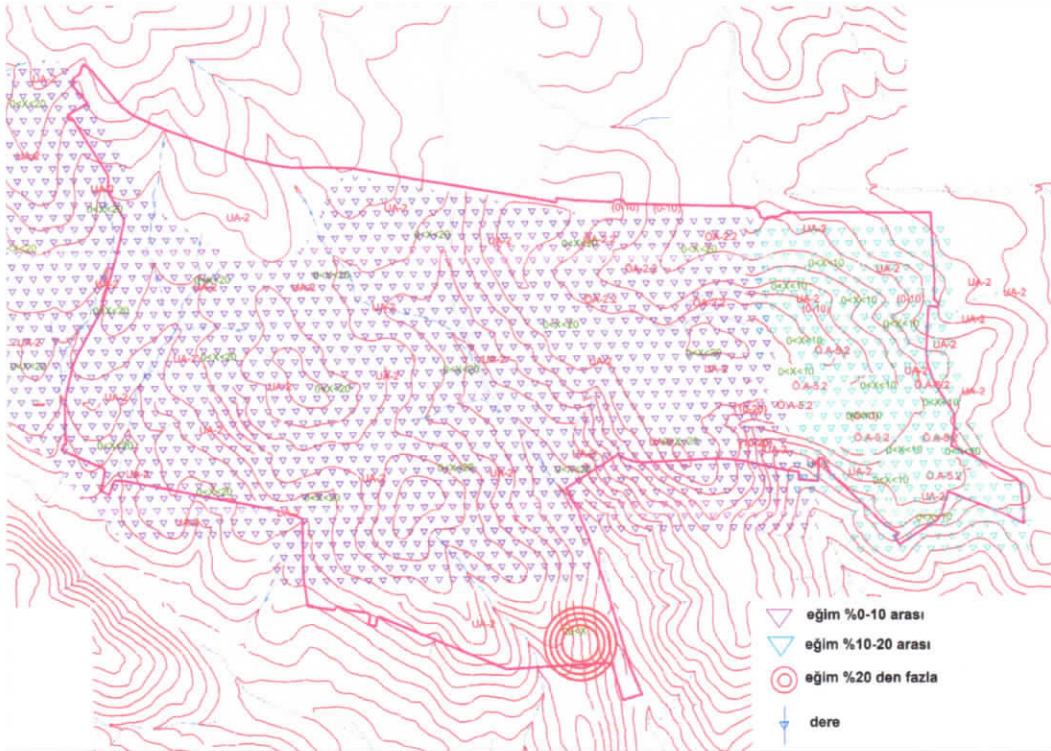
Planlama Bölgesi Eşikler

Planlama Alanı Dereler



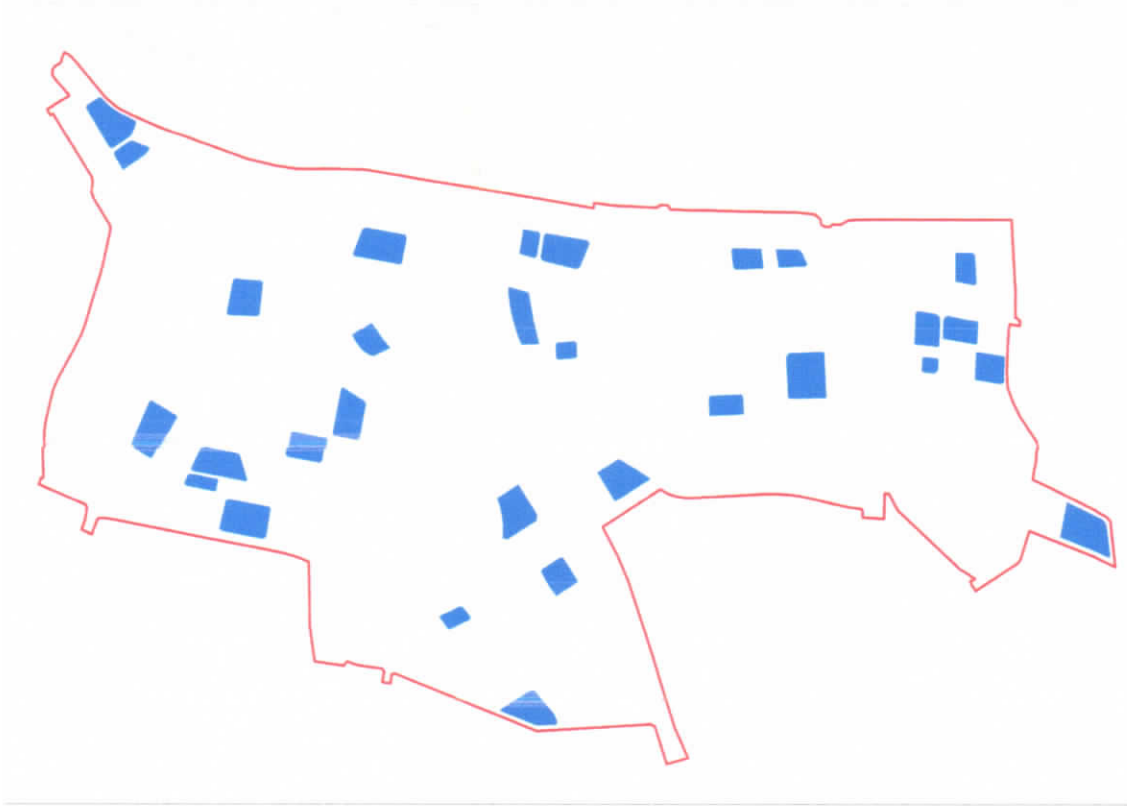
Şekil 8: Planlama Alanı Dereler

Eşik Analizi

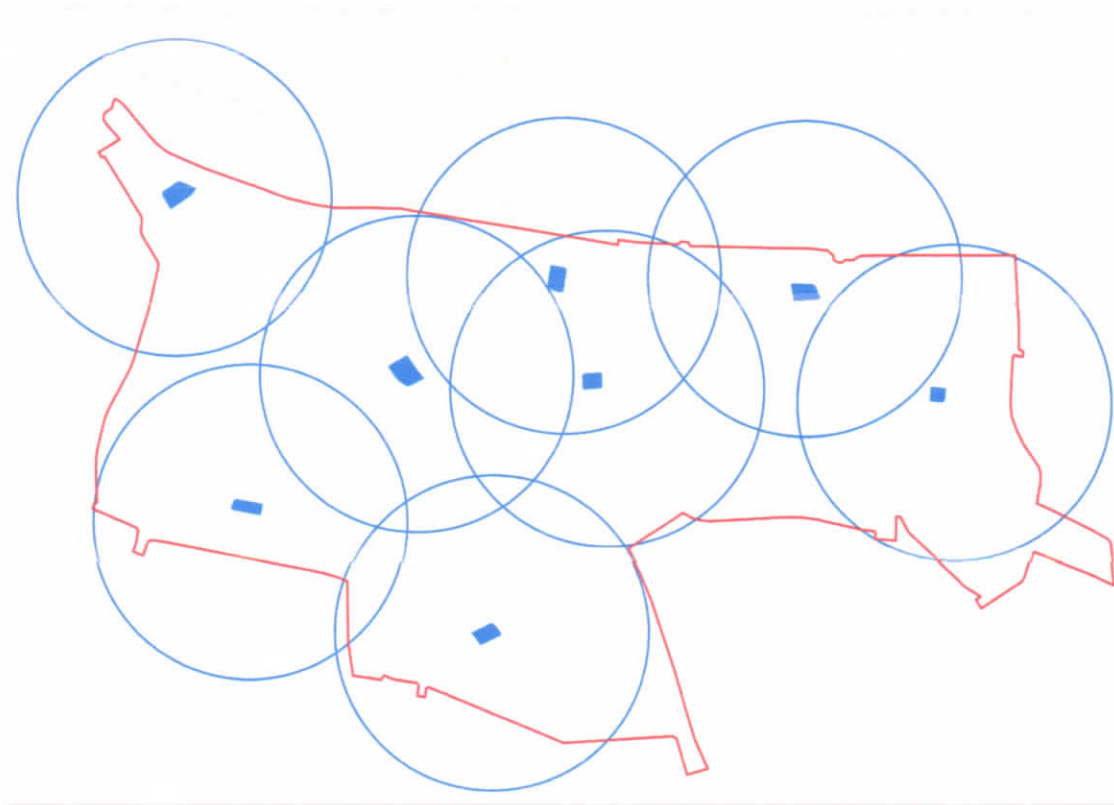


Şekil 9: Planlama Alanı Eşik Analizi

Anaokul – İlkokul – Ortaokul – Lise Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri;



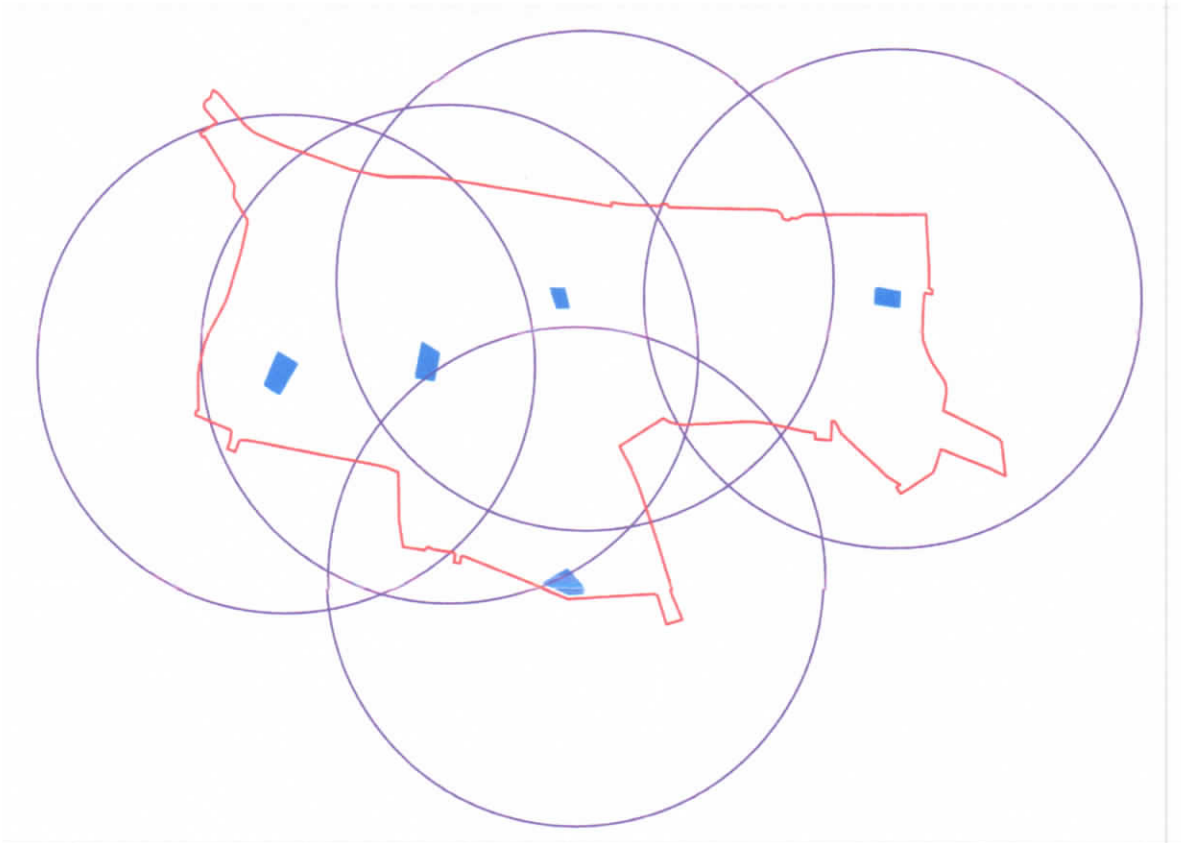
Şekil 10: Eğitim Alanları Mekansal Dağılım



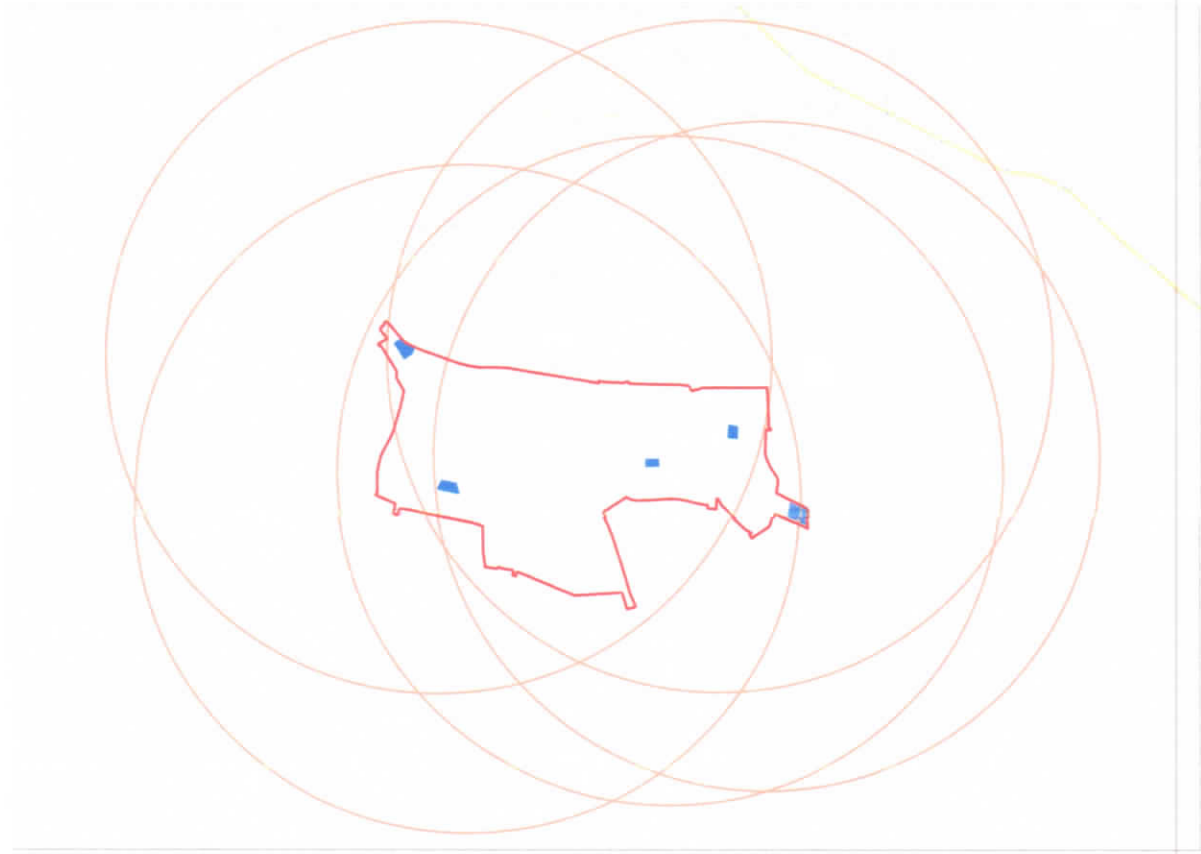
Şekil 11: Anaokul Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri



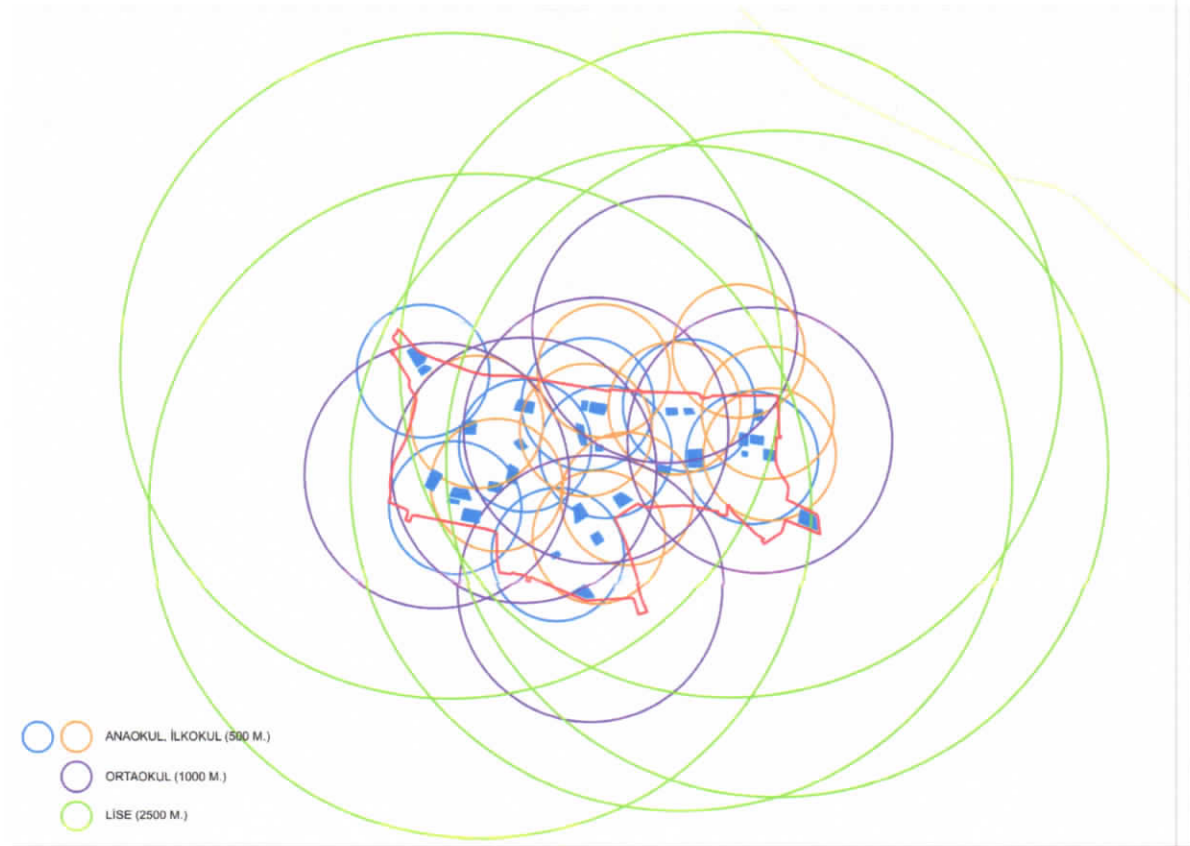
Şekil 12: İlkokul Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri



Şekil 13: Ortaokul Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

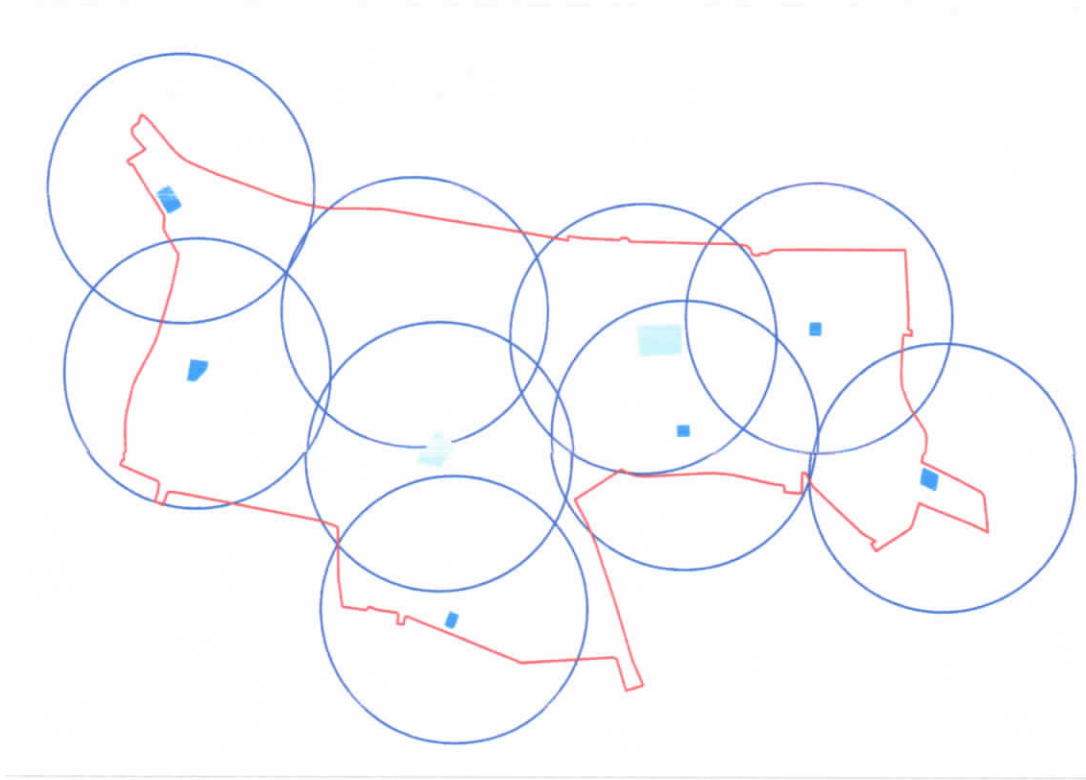


Şekil 14: Lise Alanı Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri



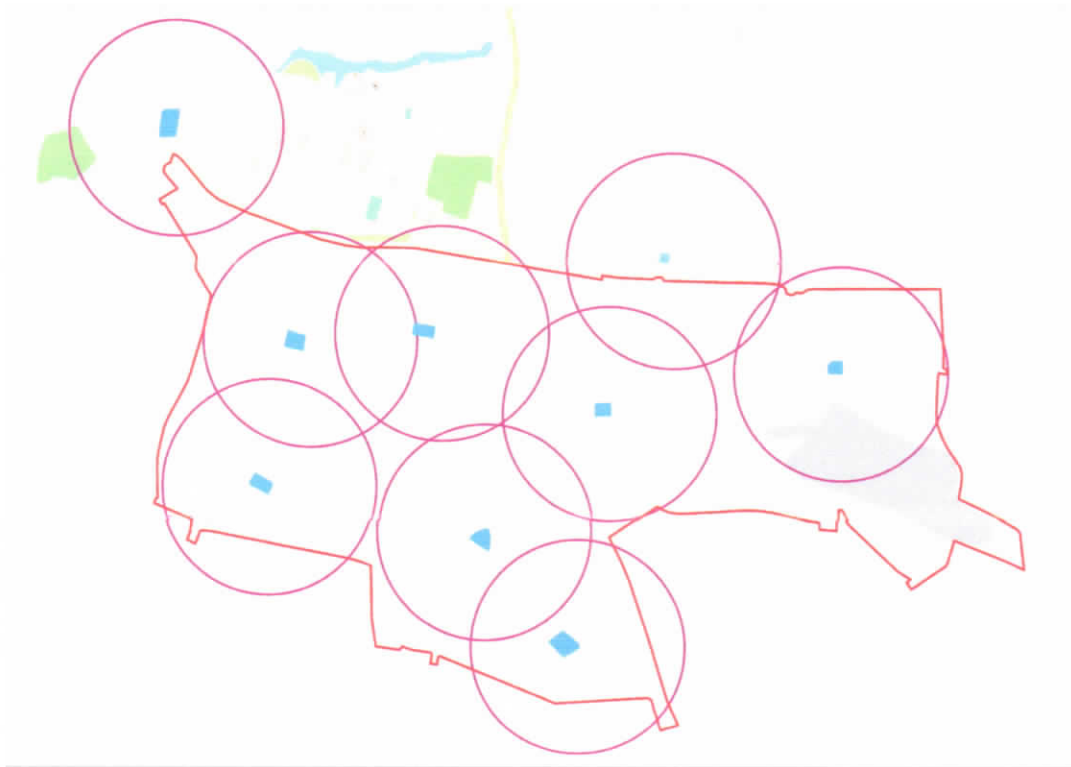
Şekil 15: Eğitim Alanları Erişim Mesafeleri

Planlama Alanı Sağlık Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri;



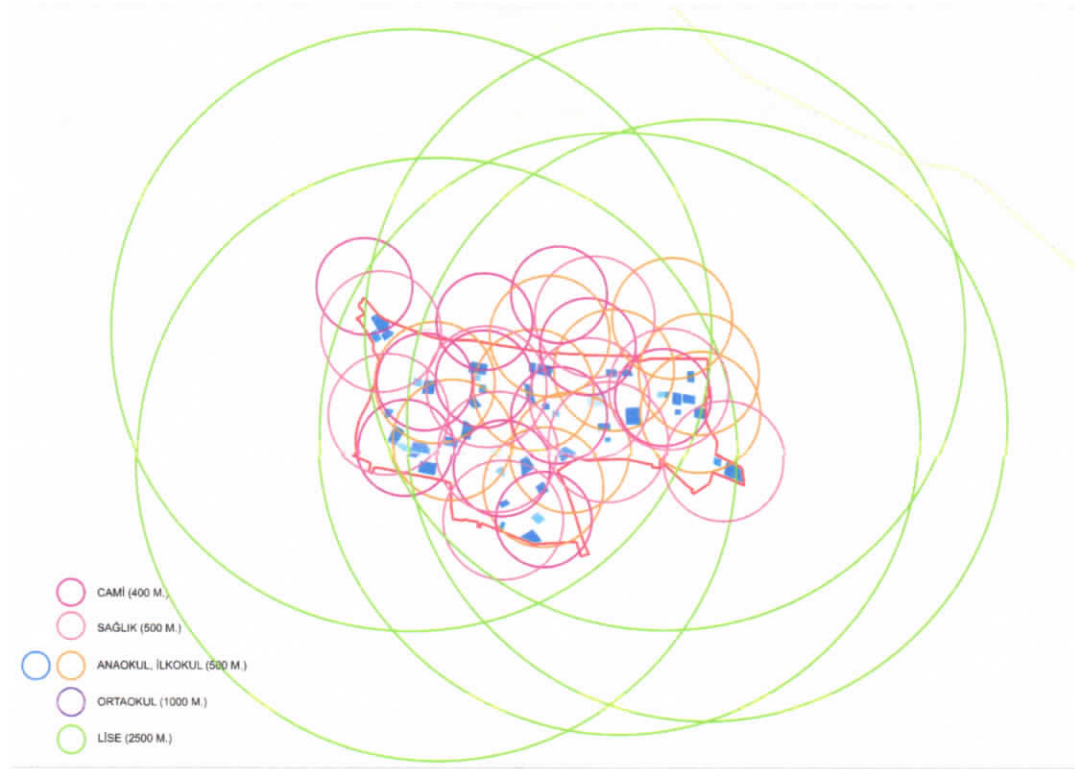
Şekil 16: Planlama Alanı Sağlık Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

Planlama Alanı İbadet Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri;



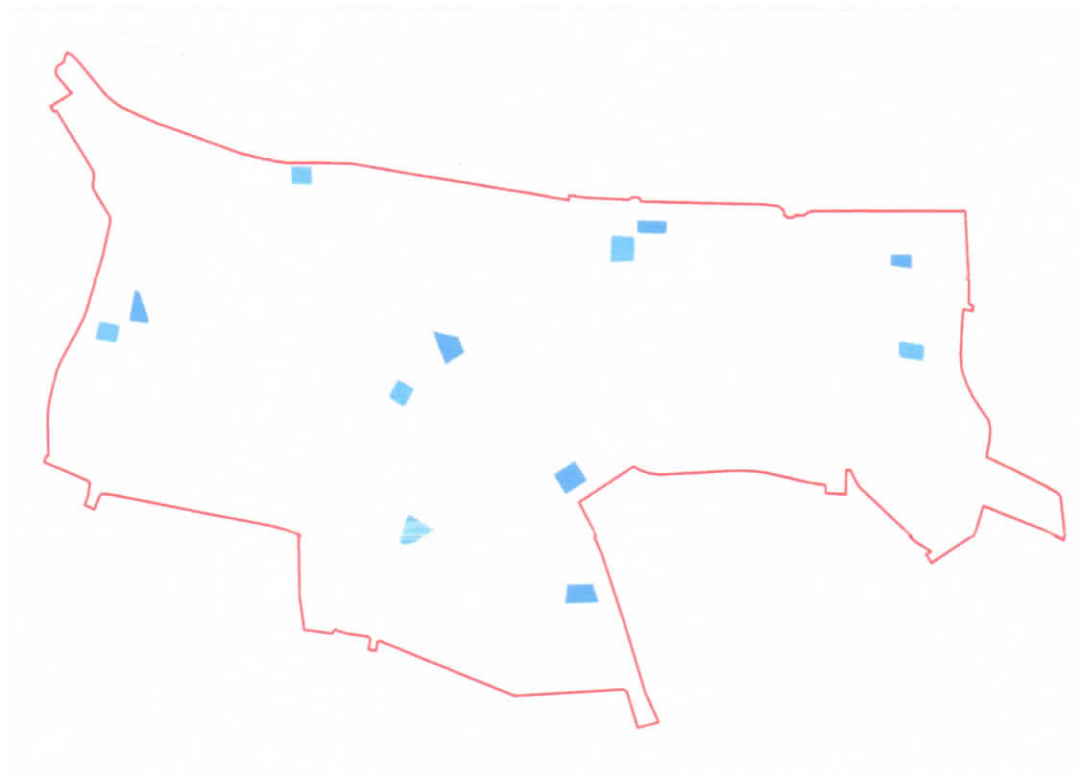
Şekil 17: Planlama Alanı İbadet Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

Donatı Alanları Mekansal Dağılım ve Donatı Alanları Erişim Mesafeleri;



Şekil 18: Donatı Alanları Mekansal Dağılım ve Erişim Mesafeleri

Sosyal-Kültürel Tesis ve Büyükşehir Sosyal Tesis Alanları İçin Ayrılan BBHA Mekansal Dağılımı;



Şekil 19: Sosyal-Kültürel Tesis ve Büyükşehir Sosyal Tesis Alanları İçin Ayrılan BBHA Mekansal Dağılımı

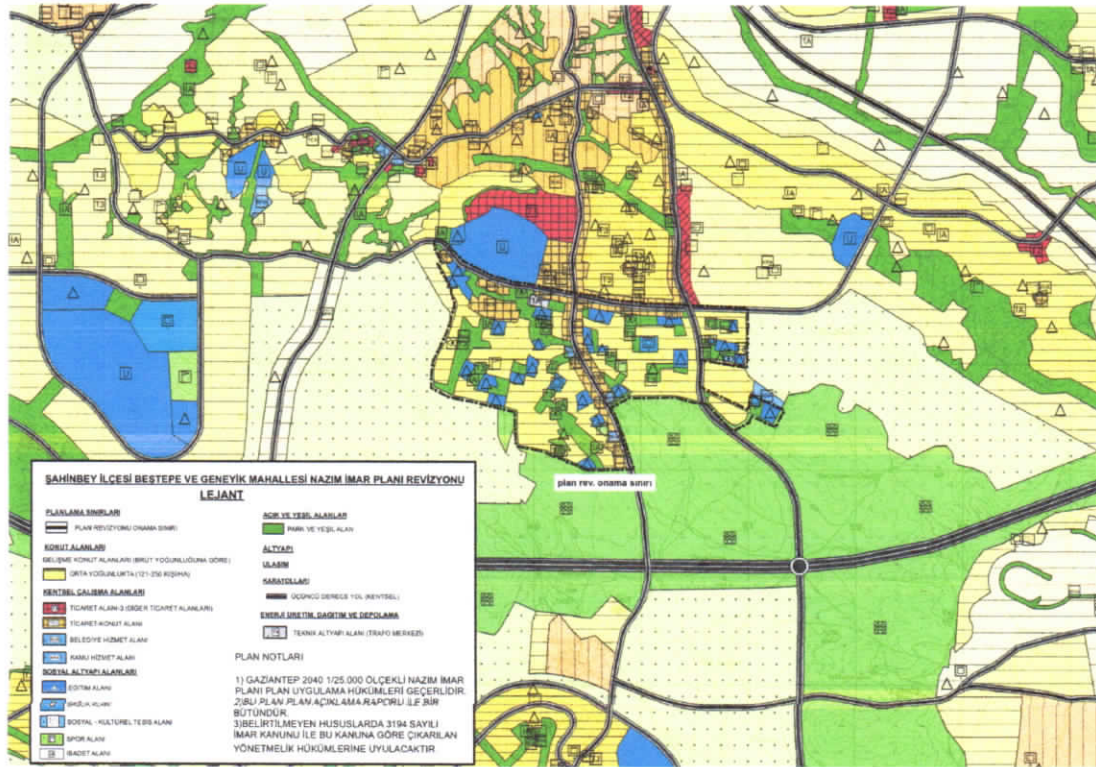
Sosyal Altyapı Alanları – Açık ve Yeşil Alanlar ve Otopark Alanları İlişkisi Mekansal Dağılım;



Şekil 20: Sosyal Altyapı Alanları – Açık ve Yeşil Alanlar ve Otopark Alanları İlişkisi Mekansal Dağılım;

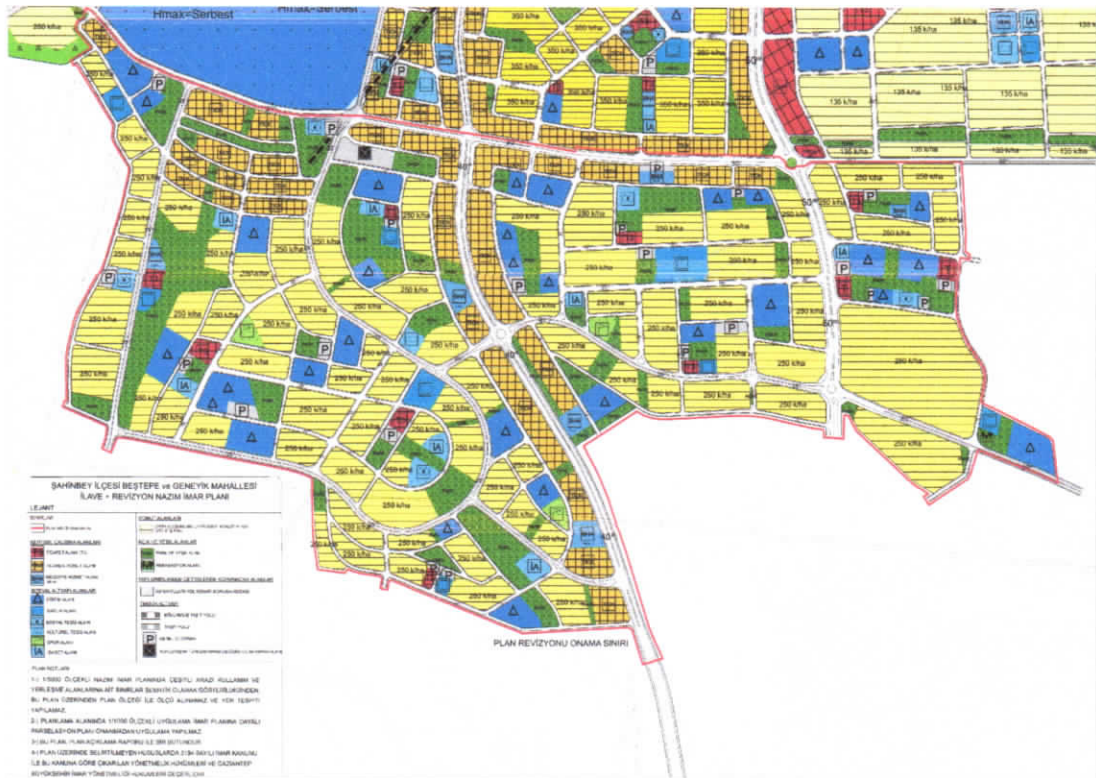
Planlama alanı yaklaşık 350 hektardır. Planlama alanında önerilen brüt yoğunluklara göre öngörülen planlama nüfusu yaklaşık 39.800 kişidir. Bu doğrultuda kişi başı ayrılan yeşil alan yaklaşık 9.99 m², eğitim alanı 6.41 m², sosyal ve kültürel tesis alanı 1.38 m², ibadet alanı 0.73 m², sağlık alanı 1.33 m² ' dir. 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanları için önerilen brüt nüfus yoğunluğu 250 kişi/hektar alan olup brüt nüfus yoğunluğu; brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yollar dahil edilerek belirlenmiştir.

1/25.000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı;



Şekil 21: Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı;



Şekil 22: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4.PLAN NOTLARI

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU PLAN NOTLARI

- 1) GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 3) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU PLAN NOTLARI

- 1-) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
- 2-) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
- 3-) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 4-) PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.


Ebru KAHRAMAN
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı